LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer

Administrationsgrundlag for særlig støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber
Støtte til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, jf. almenboliglovens § 118 b.

Dette administrationsgrundlag fastlægger Landsbyggefondens retningslinjer for behandling af sager om støtte til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber.

Administrationsgrundlaget gælder for alle ansøgninger om støtte efter ordningen. Almene seniorbofællesskaber kan efter almenboliglovens § 115, stk. 1, etableres ved nybyggeri, ved på- eller tilbygning til eksisterende ejendomme og ved erhvervelse og eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne indrettes som bofællesskab, og der sker en tilvækst af boenheder.

Landsbyggefondens tilsagn skal foreligge, inden kommunalbestyrelsen giver tilsagn om støtte til byggeriet på grundlag af skema A.

Støttegrundlag

Støtten indebærer, at kommunens lån til Landsbyggefonden nedsættes til en tredjedel af den kommunale grundkapital. Et beløb svarende til de resterende to tredjedele overføres fra fonden for blandede byer til Landsbyggefonden, jf. lov om almene boliger § 118 b, stk. 1.

Den samlede grundkapital i projektet er således uændret. Ordningen ændrer alene, hvordan grundkapitallånet finansieres.

Ordningen forudsætter et alment byggeprojekt, hvortil der ydes kommunal grundkapital.

Den fysiske udformning af byggeriet, herunder disponeringen af arealer til private boliger og fællesarealer, besluttes af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen inden for de generelle rammer for almene boliger.

Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte ud fra en vurdering af, om der er behov for seniorbofællesskaber i kommunen. Landsbyggefonden påser desuden, at de øvrige betingelser for støtte er opfyldt, og at der er disponible midler inden for bevillingen, jf. § 7, stk. 1, i bekendtgørelsen om særlig støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber.

Betingelser for støtte

Betingelserne nedenfor skal være opfyldt, for at Landsbyggefonden kan give tilsagn. Er de opfyldt, vurderer fonden herefter behovet for seniorbofællesskaber i kommunen, jf. afsnittet *Landsbyggefondens vurdering*.

1. Boligtype

Støtte ydes alene til etablering af almene familieboliger.

2. Målgruppe

Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Ledige boliger udlejes til boligsøgende over 55 år uden hjemmeboende børn. Aftalen om udlejning kan fastsætte en højere alder, men ikke en lavere.

Kan en bolig ikke udlejes til den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligen udlejes til andre boligsøgende. Ved ledighed skal boligen på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

3. Udlejningsaftale

Det er en betingelse for tilsagn, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. lov om almene boliger § 51 a, stk. 1.

Aftalen kan fastsætte, at en beboer skal have en højere alder end 55 år for at kunne flytte ind i seniorbofællesskabet.

Aftalen kan desuden indeholde kriterier, der giver bestemte aldersgrupper fortrinsret med henblik på at fremme en aldersmæssig spredning i seniorbofællesskabet.

Aftalen skal sendes til Landsbyggefonden senest 12 måneder efter Landsbyggefondens tilsagn. Ved senere ændringer i aftalen skal Landsbyggefonden orienteres uden unødig forsinkelse.

4. Kommunal grundkapital

Det er en forudsætning ved ansøgning, at kommunen forpligter sig til 1/3 af grundkapitallånet.

5. Ansøgningsperiode

Ansøgning kan indsendes fra den 4. september 2026 til den 30. september 2031.

Landsbyggefonden kan meddele tilsagn i årene 2026-2031. Det afgørende tidspunkt er datoen for fondens tilsagn.

Ansøgning

Det er kommunalbestyrelsen, der søger Landsbyggefonden om støtte. Boligorganisationen kan ikke ansøge selvstændigt.

Ansøgning indsendes til Landsbyggefonden via BOSSINF.

På ansøgningstidspunktet skal byggeprojektet være indberettet i Social- og Boligstyrelsens system til støttet byggeri, BOSSINF-STB, på statuskode 10.

Oplysninger i ansøgningen

Ansøgningen skal indeholde:

- Kommune, boligorganisation og projektets beliggenhed.
- Antal boliger.
- Etableringsform, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1.
- Anskaffelsessum, gennemsnitligt bruttoetageareal, beregnet kommunal grundkapital og forventet huslejeniveau.
- Skitseprojekt eller tilsvarende materiale, der viser projektets placering og disponering i hovedtræk, herunder boligernes beliggenhed i forhold til dagligvarebutikker, offentlig transport og sundhedstilbud.
- Kommunens beskrivelse af behovet for det seniorbofællesskab, der søges støtte til.
- Forventet tidspunkt for kommunalbestyrelsens tilsagn til byggeriet.

Aftalen om udlejning skal ikke vedlægges ansøgningen, jf. punkt 3 under *Betingelser for støtte*. Materialet skal have et omfang, der gør det muligt at vurdere ansøgningen, men der stilles ikke krav om detailprojektering.

Landsbyggefondens vurdering

Ved vurderingen lægger Landsbyggefonden vægt på:

- **Behovets omfang og varighed.** Efterspørgslen efter boliger i seniorbofællesskaber i kommunen, eksisterende og planlagte seniorbofællesskaber, udviklingen i antallet og andelen af ældre samt andre lokale boligforhold af betydning for behovet.
- **Placering.** Boligernes beliggenhed i forhold til dagligvarebutikker, offentlig transport og sundhedstilbud og dermed mulighederne for at fastholde et aktivt hverdagsliv i boligerne.
- **Økonomisk robusthed.** Om huslejeniveauet hænger sammen med målgruppens betalingsevne og det beskrevne behov.
- **Geografisk spredning.** Fordelingen af meddelte tilsagn på tværs af landet inden for bevillingsperioden.

Landsbyggefonden foretager en samlet vurdering. Der er ikke tale om en rangordning, og et enkelt forhold er ikke i sig selv afgørende.

Landsbyggefonden kan anmode kommunen om at dokumentere eller uddybe de oplysninger, vurderingen bygger på.

Beregning af fondens andel

Grundkapitalen opgøres på grundlag af anskaffelsessummen og projektets gennemsnitlige bruttoetageareal. Grundkapitalen udgør 10 pct. af anskaffelsessummen. Er det gennemsnitlige bruttoetageareal mindre end 90 m², udgør grundkapitalen 8 pct., og er arealet 105 m² eller derover, udgør den 12 pct.

De differentierede satser gælder for tilsagn til og med den 31. december 2026. For tilsagn fra den 1. januar 2027 udgør grundkapitalen 14 pct. af anskaffelsessummen.

Overstiger anskaffelsessummen maksimumsbeløbet, ses der ved opgørelsen bort fra det overskydende beløb.

Den økonomiske ramme

Der er afsat en samlet ramme på 500 mio. kr. til ordningen i årene 2026-2031.

Midlerne stilles til rådighed gennem årlige bevillinger fastsat med delrammer fordelt over perioden. Midler, som ikke anvendes i det enkelte år, overføres til det følgende års bevilling.

Ansøgninger kan indsendes løbende inden for ansøgningsperioden. Landsbyggefonden behandler de ansøgninger, der foreligger ved hver frist, samlet. Ansøgningsfristerne er den 1. februar og den 30. september. Ansøgninger modtaget efter en frist indgår i næste runde.

Er delrammen ikke tilstrækkelig til alle støtteberettigede ansøgninger i en runde, prioriterer Landsbyggefonden på grundlag af vurderingen, jf. afsnittet Landsbyggefondens vurdering. Landsbyggefonden offentliggør ansøgningsfrister og disponibel bevilling på fondens hjemmeside.

Reservation af midler sker ved Landsbyggefondens tilsagn. Tilsagn reguleres ved skema B og skema C. Nedregulering samt bortfaldne og annullerede tilsagn frigives til bevillingen.

Sagsprocessen

Informationsmøde og løbende dialog

Landsbyggefonden afholder et informationsmøde om ordningen, hvor kommuner og boligorganisationer kan stille spørgsmål. Mødet annonceres på fondens hjemmeside sammen med ansøgningsfristerne.

Spørgsmål og svar fra mødet offentliggøres på fondens hjemmeside, så alle ansøgere har samme grundlag.

Kommunalbestyrelse eller boligorganisation kan derudover rette henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at afklare, om et projekt ligger inden for ordningen, og hvilke oplysninger ansøgningen skal indeholde.

Hverken informationsmødet eller den efterfølgende dialog er et bindende forhåndstilsagn, og de har ingen betydning for den senere afgørelse.

Ansøgning og behandling

Landsbyggefonden påser, at ansøgningen er fuldstændig, og at betingelserne for støtte er opfyldt. Ved mangler indhenter fonden supplerende oplysninger med frist.

Grundlaget for vurderingen ændres ikke i løbet af en ansøgningsrunde. Ændringer i vurderingskriterier eller krav til ansøgningen får virkning fra den følgende runde.

Tilsagn og afslag

Tilsagn og afslag meddeles skriftligt til kommunalbestyrelsen med kopi til boligorganisationen.

Tilsagnsskrivelsen angiver det projekt, støtten vedrører, det beregnede støttebeløb, fondens andel og kommunens resterende andel af grundkapitalen.

Tilsagnsskrivelsen angiver desuden fristen for kommunalbestyrelsens tilsagn til byggeriet og for fremsendelse af aftalen om udlejning samt vilkårene for bortfald og annullering.

Afslag begrundes. Begrundelsen angiver, om afslaget skyldes, at betingelserne for støtte ikke er opfyldt, at der efter fondens vurdering ikke er behov for seniorbofællesskaber i kommunen, eller at bevillingen ikke rækker til ansøgningen efter prioriteringen i runden. Ved prioritering angives, hvilke forhold der har været afgørende.

Kommunens tilsagn til byggeriet

Kommunalbestyrelsen skal senest 12 måneder efter Landsbyggefondens tilsagn give tilsagn om støtte til etableringen af boligerne på grundlag af skema A.

Landsbyggefonden kan i særlige tilfælde dispensere fra fristen. En anmodning om dispensation skal indeholde oplysninger om årsagen til forsinkelsen, projektets aktuelle status og det forventede tidspunkt for kommunens tilsagn.

Berigtigelse og udbetaling

Berigtigelse, pantebrev og tinglysning håndteres sammen med det ordinære grundkapitallån. Der tinglyses ét pantebrev, hvor hovedstolen vil være svarende til en tredjedel af grundkapitallånet.

Landsbyggefonden opkræver kommunens andel af grundkapitallånet.

Ved skema C reguleres støttebeløbet endeligt til to tredjedele af den kommunale grundkapital beregnet på grundlag af den endeligt godkendte anskaffelsessum.

Lånevilkår

Fondens andel indgår i det samlede grundkapitallån og følger dettes vilkår. Lånet er rentefrit og afdragsfrit og skal tilbagebetales senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Bortfald af tilsagn

Landsbyggefondens tilsagn bortfalder, hvis kommunalbestyrelsen ikke giver tilsagn til byggeriet inden fristen, eller hvis kravene til aftalen om udlejning og fremsendelsen heraf ikke overholdes.

Et bortfaldet tilsagn frigives til bevillingen.

Annullering og tilbageførsel af støtten

Støtten er betinget af, at boligerne anvendes som seniorbofællesskab. Betingelsen gælder både ved etableringen og i den efterfølgende drift.

Landsbyggefonden annullerer et tilsagn, hvis kommunalbestyrelsen har givet vildledende eller urigtige oplysninger eller fortiet oplysninger af betydning for ansøgningen, eller hvis boligerne ikke anvendes som seniorbofællesskab.

Udlejning af enkelte boliger til andre boligsøgende, jf. punkt 2 under Betingelser for støtte, indebærer ikke, at boligerne ikke anvendes som seniorbofællesskab.

Ved annullering øges kommunens lån til Landsbyggefonden til hele den kommunale grundkapital, og et beløb svarende til de to tredjedele tilbageføres fra Landsbyggefonden til fonden for blandede byer.

Ændringer i projektet

Kommunen skal orientere Landsbyggefonden om væsentlige ændringer i et projekt, der har modtaget tilsagn. Det gælder navnlig ændringer, der kan have betydning for projektets omfang, den kommunale grundkapital, anvendelsen som seniorbofællesskab eller grundlaget for Landsbyggefondens tilsagn.
Landsbyggefonden vurderer, om ændringen kan rummes inden for det meddelte tilsagn, eller om den har betydning for støtten.

Kontrol og afrapportering

Landsbyggefonden følger op på, om aftalen om udlejning og kommunalbestyrelsens tilsagn til byggeriet foreligger inden fristen.

Kommunalbestyrelsen skal efter anmodning give Landsbyggefonden de oplysninger, der er nødvendige for kontrollen med, at vilkårene for støtten overholdes.

Landsbyggefonden afrapporterer årligt til Social- og Boligstyrelsen om ordningens anvendelse og geografiske fordeling.

Oplysningerne kan indgå i den samlede evaluering af udmøntningen af fonden for blandede byer.

Ikrafttræden

Nærværende administrationsgrundlag træder i kraft den 23. september 2026.