

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten

om:

Styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger

af 17. december 2025

Indledning

Boligpolitikken handler om mere end mursten. Et godt hjem er rammen om hverdagsliv, familieliv, tryghed og trivsel – og en forudsætning for, at både unge, familier, ældre og udsatte borgere kan leve det liv, de ønsker.

Almene boliger spiller her en afgørende rolle i at sikre blandede byer og lokalsamfund, hvor mennesker med forskellige baggrunde kan bo side om side.

Det skal være muligt at opføre almene boliger i hele landet – også i områder med høje grund- og byggeomkostninger. Men i de største byer har økonomien i en række almene boligprojekter vist sig så udfordret, at projekterne enten reduceres, udskydes eller helt opgives. Samtidig udnyttes midlerne i fonden for blandede byer ikke i det omfang, der var hensigten, og ordningerne har ikke i tilstrækkelig grad understøttet de målgrupper, der har størst behov for en betalbar bolig, herunder unge, ældre og borgere med lav betalingsevne. Og der står fortsat tomme almene boliger i områder med lav efterspørgsel.

Partierne er enige om, at aftalens initiativer samlet skal bidrage til at sikre flere almene boliger, bedre udnyttelse af fondens midler og mere effektive rammer for omdannelse af eksisterende boliger.

Forhøjelse af maksimumbeløbet

Maksimumbeløbet fastlægger den øvre grænse for anskaffelsessummen ved opførelse af alment boligbyggeri, herunder familie-, ungdoms- og ældreboliger. Formålet er at sikre, at almene boliger opføres inden for rimelige økonomiske rammer, så huslejen holdes på et rimeligt niveau.

De seneste år har udviklingen vist, at maksimumbeløbet i visse dele af landet – særligt i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune – ikke afspejler de stigende grund-, byggeomkostninger. Derudover indføres nye og skærpede klimakrav fra 2025.

Partierne er på den baggrund enige om, at der er behov for at justere maksimumbeløbet med følgende tiltag:

1. Bedre muligheder for at bygge almene boliger i hele landet

For at sikre bedre rammer for opførelse af almene boliger hæves maksimumbeløbet i hele landet med 1 pct. som kompensation for skærpede klimakrav. Hertil overgår reguleringen af maksimumbeløbet fra årlig til kvartalsvis regulering. Dette skal sikre, at maksimumbeløbet hurtigere følger prisudviklingen og reducerer risikoen for, at projekter bliver økonomisk urealiserbare på grund af forsinket regulering. De justeringer kommer oven i, at maksimumbeløbet pr. 1. januar 2026 hæves med 2,88 pct. som led i den almindelige årlige regulering, hvorfor maksimumbeløbet samlet set hæves med knap 4 pct. primo 2026.

2. Midlertidig højprisordning i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune

For at understøtte realiseringen af almene boligprojekter i områder med særligt høje grund- og byggeomkostninger indføres en midlertidig højprisordning, som giver mulighed for at hæve maksimumbeløbet med op til 20 pct. i følgende 18 kommuner: *Albertslund, Aarhus, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk*. Ordningen er frivillig.

De første 10 pct. finansieres efter de gældende regler for alment nybyggeri. Denne del vil medføre en huslejestigning i de berørte projekter. De resterende 10 pct. finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån. Denne del påvirker ikke huslejen.

Kommunerne er udvalgt som sammenhængende byområder, hvor der foreligger væsentligt højere handelspriser på boliger samt høje bygge- og grundomkostninger og hvor der vurderes behov for at understøtte opførelse af almene boliger.

Ordningen gælder i perioden 2026–2035 og udfases gradvist. De omfattede kommuner kan selv vælge, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt.

Bedre støtteordninger i Fonden for Blandede Byer

Fonden for Blandede Byer blev etableret i 2022 for at fremme socialt og økonomisk blandede boligområder og øge udbuddet af almene boliger i hele landet. Fonden er finansieret med i alt 10 mia. kr. frem til 2035, hvoraf 5 mia. kr. er afsat til konkrete ordninger i perioden 2022–2031. Flere af fondens ordninger har haft et begrænset afløb.

Partierne er enige om at foretage følgende justeringer af fondens indhold med henblik på at øge anvendelsen og effekten af midlerne:

1. Særligt billige almene boliger

Tilskuddet pr. bolig forhøjes fra 461.000 kr. til 577.000 kr. (pl-2025), med henblik på at skabe økonomisk tilgængelige boliger for målgrupper med svag betalingsevne. Ordningen gøres mere fleksibel, så boligorganisationen kan lade flere boliger i en afdeling indgå i en pulje, som på skift udlejes til den særligt lave husleje.

2. Midlertidig nedsættelse af huslejen

Der afsættes yderligere 150 mio. kr. i perioden 2026–2031 til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger med henblik på at målrette boliger til borgere med lav betalingsevne og akut boligbehov.

3. Tilskud til almene boliger på øerne

Det tilføres 25,0 mio. kr. i 2026-2028 til tilskud til etablering af almene boliger på øerne. Midlerne øremærkes med hhv. 12,5 mio. kr. til småøerne og 12,5 mio. kr. til de ikke brofaste Ø-kommuner Samsø, Ærø, Læsø, Fanø samt Bornholms Regionskommune. Midlerne kan anvendes til at nedbringe anskaffelsessummen og dermed huslejen i almene boligprojekter på øerne. På småøerne består den eksisterende mulighed for at overskride maksimumbeløbet ved kommunalbestyrelsens godkendelse. Denne mulighed udvides til også at gælde Samsø, Ærø, Læsø, Fanø og Bornholms Regionskommune i det omfang, de modtager støtte fra ø-puljen.

4. Fortætning i eksisterende boligafdelinger

Ordningen for fortætning justeres med henblik på at øge anvendelsen og sikre større fleksibilitet. Herudover forhøjes loftet for tilskud til 288.295 kr. pr. etableret bolig.

5. Styrket grundkøbslånsordning

Grundkøbslånsordningen justeres, så lånet fremover kan dække den del af grundudgiften, der overstiger 15 pct. af maksimumsbeløbet (tidligere 20 pct.), ligesom lånets størrelse endeligt fastsættes ved byggefinansieringen (skema C).

6. Erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger

Ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme omlægges fra tilskuds- til låneordning på vilkår svarende til kommunalt grundkapitallån (rente- og afdragsfrihed i op til 50 år). Samtidig forenkles ansøgningskravene.

7. Støtte til almene seniorbofællesskaber (ny ordning)

Der etableres en ny ordning for almene seniorbofællesskaber finansieret med 500 mio. kr. i perioden 2025–2029. Ordningen indebærer, at kommunens grundkapital reduceres med to tredjedele og i stedet finansieres via et supplerende grundkapitallån fra Landsbyggefonden.

Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger

En række almene boliger står i dag tomme som følge af langvarige udlejningsvanskeligheder, fraflytning eller alvorlige byggetekniske forhold. Den vedvarende tomgang medfører økonomiske tab for boligorganisationerne, øger udgifterne til drift og vedligehold og hæmmer lokal omdannelse, byudvikling og nye boligprojekter, der i højere grad matcher lokale behov.

Efter gældende regler kræver nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger godkendelse både i kommunalbestyrelsen og i Social- og Boligministeriet. Partierne er enige om at give kommunalbestyrelsen den endelige godkendelseskompetence i sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger, når lovens betingelser er opfyldt.

Implementering og opfølgning

Lovændringer vedr. højprisordningen, fonden og nedrivningskompetence forventes fremsat i foråret 2026. Øvrige justeringer gennemføres ved bekendtgørelsesændring og kan træde i kraft fra 1. kvartal 2026.

Partierne er enige om, at midlerne fra Fonden for Blandede Byer skal ud at virke. Der afholdes første opfølgningsmøde et halvt år efter alle aftalens initiativer er trådt i kraft, hvor der gøres status.

Partierne er desuden enige om at gøre en eventuel regulering af ordningen for særligt billige almene boliger mere fleksibel, og fremadrettet give social- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte tilskudsniveauet pr. bolig via bekendtgørelse.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser af forhøjelsen af maksimumbeløbet finansieres af den afsatte reserve til boligpolitik på finanslovsforslaget for 2026. Midlerne dækker de afledte merudgifter til ydelsesstøtte og boligstøtte som følge af kompensationen for klimakrav, kvartalsvis regulering samt den midlertidige højprisordning.

Tabel 1

Økonomiske konsekvenser som følge af justering af maksimumsbeløbet i mio. kr., 2025-niveau

	2026	2027	2028	2029	Varigt ¹
1. Generel opjustering af maksimumsbeløbet	5,9	4,9	4,9	5,0	22,3
2. Kvartalsvis indeksregulering	4,1	3,8	4,1	4,5	19,3
3. En midlertidig højprisordning	6,4	6,1	6,4	7,0	1,5
I alt	16,3	14,8	15,2	16,3	40,6

Anm.: Merudgifter til ydelsesstøtte er beregnet som nutidsværdi, imens boligstøtte er beregnet som løbende udbetalinger. Der afrundes til nærmeste 0,1 mio. kr.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen og Beskæftigelsesministeriet

Justeringerne af ordningerne i Fonden for Blandede Byer gennemføres inden for den allerede afsatte økonomiske ramme.

Tabel 2: Udmøntning af Fonden for Blandede Byer 2026-2031 (mio. kr.)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	I alt
Tilskud til etablering af almene boliger på småøer	5,0	5,0	2,5				12,5
Tilskud til almene boliger i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune	5,0	5,0	2,5				12,5
Tilskud til etablering af særligt billige almene boliger	201,4	160,3	78,9	80,8	82,9	84,2	688,5
Tilskud til nedsat husleje i almene boliger	85,0	65,0					150,0
Tilskud til fortætning i almene boligafdelinger	19,0	19,0	39,0	44,4	44,5	44,4	210,3
Grundkøbslån til etablering af almene boliger	245,0	240,0	240,0	240,0	240,0	240,0	1.445,0
Støtte til erhvervelse og omdannelse af erhvervsjendomme til almene boliger	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	88,0	513,0
Støtte til erhvervelse af udstøttede boligejendomme	30,0	30,0	20,0	20,0	20,0	-	120,0
Støtte til almene seniorbofællesskaber	125,0	125,0	125,0	125,0			500,0
I alt	800,4	734,3	592,9	595,2	472,4	456,6	3.651,8