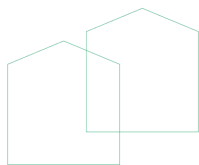


LANDSBYGGFONDENS

ÅRSBERETNING 2025





ÅRSBERETNING 2025

Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer.

- Jens Elmelund, København, formand
- Bjarne Larsson, København
- Axel Larsen, Slagelse
- Jette Egebjerg, Nyborg
- Steen Møller Andersen, Horsens
- Hans Agerup, Herning
- Jalloh Sheku Amadu, København
- Elisabeth Grüner, København
- Stine Johansen, København

Fonden har en selvstændig administration, der ledes af en direktion bestående af en administrerende direktør og en driftsdirektør.

- Bent Madsen, adm. direktør
- Steen Birkedal, driftsdirektør

Forside:

Sankt Hans, Roskilde

Foto: Lars Just

Indholdsfortegnelse:

Klokkergården, København

Foto: Helene Høyer Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

ÅRSBERETNING 2025



DEL 1

ÅRET DER GIK	4
OM LANDSBYGGEFONDEN	9

DEL 2

ØKONOMISKE RAMMER

RENOVERINGSSTØTTE	11
BOLIGSOCIALE INDSATSER	12
FONDEN FOR BLANDEDE BYER	12
PULJE FOR 1.400 BOLIGER	14
NYBYGGERI	14

DEL 3

LANDSBYGGEFONDEN I TAL

IND- OG UDBETALINGER	15
ALMENE BOLIGER I DANMARK	17
LEDIGE BOLIGER	18

ÅRET DER GIK

Landsbygefonden bidrager til støtten og udviklingen af den almene sektor. Det sker gennem forskellige fysiske og økonomiske støtteordninger, boligsociale indsatser samt data- og evidensbaseret viden.

Forandring og kontinuitet. Årets arbejde i Landsbygefonden har bevæget sig i krydsfeltet mellem disse to poler.

Nye digitale muligheder og anvendelsen af kunstig intelligens har præget udviklingen af de interne arbejdsgange i Landsbygefonden og de værktøjer, vi stiller til rådighed for brugerne. På samme tid har opgaven med at understøtte den almene boligsektor været en rød tråd gennem 2025.

Samfundsudviklingen former i stigende grad rammerne for den almene sektor. Demografiske forskydninger, bæredygtige ambitioner, teknologi, klimaforandringer, økonomisk usikkerhed og sociale forskelle påvirker både hverdagen i bolig-

områderne og de langsigtede prioriteringer. I den sammenhæng har Landsbygefonden i årets løb haft fokus på at udbygge vidensgrundlaget og på at omsætte viden til konkrete redskaber, der kan anvendes i boligorganisationernes arbejde – på den korte og lange bane.

Løsninger designet til den almene sektor

Fælles data- og vidensgrundlag har i 2025 været afsæt for videre arbejde med løsninger og samarbejder i den almene sektor.

Med 'Det almene datavarehus' har boligorganisationer og kommuner en adgang til Landsbygefondens



omfattende datasamling i én samlet portal. Her kan man skabe overblik, og udtræk kan krydses i rapporter, der er skræddersyet til brugerens behov.

Datavarehuset bliver løbende opdateret og videreudviklet. I 2025 er 'Det almene datavarehus' bl.a. udvidet med en ny rådgiveradgang og mulighed for ESG-rapportering via AlmenKompas. Dermed er der skabt yderligere forudsætninger for dokumentation og strategisk planlægning i boligorganisationerne.

Som en del af de fælles løsninger for sektoren er arbejdet med at skabe fælles rammer for ansvarlighed og tillid i sektoren ført videre. Det betyder f.eks., at den fælles whistleblowerordning for den almene boligsektor er forlænget for en ny fireårig periode.

Parallelt med de digitale løsninger og de økonomiske virkemidler har Landsbyggefondens i 2025 haft fokus på fysiske og stedbundne indsatser, der styrker fællesskaber og hverdagsliv i boligområderne. Et centralt eksempel er arbejdet med kvartershuse.

Projektet har til formål at understøtte skabelsen af kvartershuse, der kan fungere som åbne mødesteder for både beboere og lokalområdet, fremme fællesskaber på tværs af boligområder og bydele og dermed bidrage til øget trivsel og sammenhængskraft.

I løbet af det sidste år har seks boligområder arbejdet med udviklingen af deres kommende kvartershuse.

Erfaringerne fra disse projekter vil danne grundlag for en proces- og metodehåndbog, som skal fungere som et vidensgrundlag for fremtidige kvartershuse i hele landet.

Netop fællesskaber og mødesteder var ligeledes omdrejningspunktet for efterårets bystrategiske konference, som blev afholdt i Skt. Hans-kvarteret i Roskilde.

Sociale indsatser med betydning i hverdagen

Den fulde betydning af de strukturelle rammer og økonomiske værktøjer træder først frem, når de møder virkeligheden. Derfor har konkrete sociale indsatser også i 2025 været en væsentlig del af Landsbyggefondens arbejde.

De sociale indsatser omfatter blandt andet støtte til fremskudt beskæftigelse, sociale viceværter, skoleindsatser, økonomisk rådgivning og sundhedstilbud tæt på borgerne.

Indsatserne tager udgangspunkt i lokale behov og gennemføres i samarbejde mellem boligorganisationer, kommuner og andre aktører.

Sociale effektiviteter har fortsat været anvendt som redskab i denne sammenhæng. På landsplan er der igangsat otte investeringer, der er forankret i eksisterende boligsociale helhedsplaner og har fokus på beskæftigelse, sundhed og livskvalitet. Modellen bygger på samfinansiering med andre fonde og fælles ansvar for effekt.

Som en del af indsatsen for at styrke uddannelse og beskæftigelse i tilknytning til byggeriet er lærlingeindsatsen også ført videre i 2025. Med Grøn Boligaftale blev det besluttet, at mindst 14% af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, støttet af Landsbyggefonden, skal være lærlinge. Status ved årets udgang var , at lærlinge og personer under oplæring samlet set udgjorde 12,7% af de beskæftigede på igangværende og afsluttede byggesager under Grøn Boligaftale og 19% i de afsluttede sager.

Indsatsen var også tema for Landsbyggefondens arrangementer på Folkemødet, hvor der blev sat fokus på uddannelse og beskæftigelse i tilknytning til byggeriet under et festligt svendegilde.

Fra data til AI og understøttelse af styring i den almene sektor

Behovet for præcise data, gennemsigthed og sammenhæng i administrationen har stor betydning for arbejdet med styring og prioritering i den almene sektor.

På den baggrund er arbejdet med at videreudvikle den digitale infrastruktur, der understøtter drift, kontrol og viden-delning ført videre i 2025.

Internt i Landsbyggefonden er der i årets løb igangsat større moderniseringer af centrale systemer og sagsområder, som skal styrke kvaliteten, stabiliteten og datagrundlaget i fondens arbejde.

En central indsats har været igangsættelsen af en digitalisering af grundkapitalsager fra perioden 1975 til 1992. Samtidig er låneindberetningen og driften

af 'Huslejeregisteret' overført til nye tekniske løsninger. Overgangen er gennemført med fokus på at sikre stabil drift og uden ændringer for brugerne.

Digitaliseringen understøtter også arbejdet med tilgængelighed. Værktøjet 'Boliger for alle' er videre-udviklet for at lette registreringen i boligafdelingerne og forbedre datagrund-laget om boligmassen i en tid, hvor flere ældre og personer med funktions-nedsættelser stiller nye krav til boligernes indretning og anvendelse.

På kontrolområdet er der arbejdet med digitale metoder og IT-værktøjer, der kan bidrage til at identificere uregelmæssigheder og understøtte det lokale kontrolmiljø.

Samtidig er der taget skridt til at afprøve, hvordan kunstig intelligens kan indgå som støtte i fondens produkter og i sektorens arbejde.



Bo-VEST, Brøndby Strand
Foto: Jens Lindhe

Det har blandt andet resulteret i udviklingen af en AI-baseret Regnskabsbistand, der giver adgang til vejledning om regnskabsregler og kan anvendes som støtte i boligorganisationernes praksis.

Kunstig intelligens indgår også i arbejdet med økonomistyring og risikovurdering i forbindelse med renoveringssager, hvor der i fonden hele tiden arbejdes med at optimere arbejdsangangene.

2025 var også året, hvor en relancering af fondens hjemmeside blev gennemført. Hjemmesiden samler viden, støtte og selvbetjening ét sted og giver boligorganisationerne en mere overskuelig adgang til fondens ydelser.

Forskning, viden og partnerskaber i spil

Viden er en afgørende forudsætning for at skabe mest mulig værdi for mennesker og boligområder. I årets løb har Landsbyggerfonden derfor styrket bidraget til bystrategisk udvikling gennem ny viden og praksisnær forskning.

Med afsæt i en forskningsstrategi har der i 2025 været udbudt et call, rettet mod boligorganisationer og forskere. Formålet med strategien er at fremme forskning, der tager afsæt i den almene boligsektors praksis. Ambitionen er at skabe ny, anvendelig viden, der understøtter handling og forandring lokalt – og som samtidig kan komme den samlede sektor til gavn.

I forskningscall'et har boligorganisationerne haft mulighed for at byde ind med en praksisnær problemstilling indenfor tematikken 'demokrati og 'deltagelse'.

De udvalgte problemstillinger er herefter blevet koblet til forskere, som i samarbejde med boligorganisationer belyser, afprøver og udvikler løsninger.

Samtidig arbejdes der målrettet med at bringe principperne bag universelt design i spil – i samarbejde med fonde og vidensmiljøer – som et tværgående greb, der i lyset af den demografiske udvikling understøtter tilgængelighed, ældrevenlighed og fremtidssikring af boligområder.

Dette fokus er eksempelvis udmøntet i et formaliseret samarbejde med Bevica Fonden. Her er fokus på at udbrede og implementere viden om universelt design gennem Landsbyggerfondens støtteordninger, gennem forskningsprojekter og gennem workshops med fagfolk bredt i sektoren.

Grøn omstilling med solidt beslutningsgrundlag

Ud over de datadrevne og digitale løsninger har Landsbyggerfonden i 2025 også videreudviklet konkrete økonomiske virkemidler, der kan understøtte den grønne omstilling i den almene sektor. Et centralt eksempel er ordningen 'Grøn garanti'.

Ordningen reducerer den økonomiske usikkerhed, hvis de forventede energibesparelser ikke realiseres, og bidrager dermed til at understøtte beslutninger om investeringer med betydning for både klima og lokal driftsøkonomi.

I 2025 har Landsbyggerfonden fortsat haft fokus på at styrke bæredygtigheden i den almene boligsektor – fra renovering og nybyggeri til drift og vedligehold.

Gennem puljerne under Grøn Boligaftale 2020 og Fonden for blandede byer 2022 er der ydet støtte til udvikling, afprøvning og implementering af nye miljø- og klimavenlige løsninger.

Indsætterne bidrager til at opbygge et solidt vidensgrundlag og til at udbrede bæredygtig praksis i hele boligernes livscyklus. Erfaringerne fra forsøgene skal understøtte mere ressourceeffektive løsninger og en langsigtet, robust forvaltning af den almene boligmasse.

I forlængelse heraf er engagementet i Bevar Mere partnerskabet videreført – netop med fokus på bæredygtig bevaring, renovering og udvikling af almene bebyggelser.

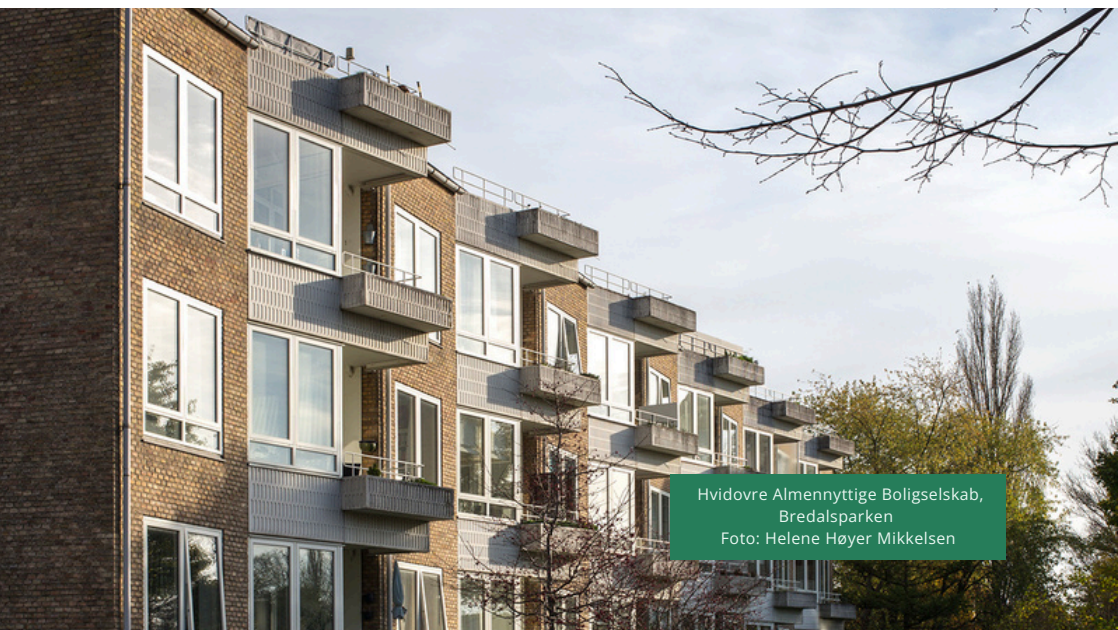
Parallelt med den praksisnære forskning har Landsbyggefonden i 2025 styrket vidensgrundlaget om klimaforandringer og vand som et centralt afsæt for den bystrategiske udvikling i den almene sektor.

Landsbyggefonden har bl.a. offentliggjort en af Danmarks største klimascreeninger af bygninger under navnet Almen Klimakortlægning.

Kortlægningen omfatter en ny model og en samlet rapport, der giver et landsdækkende overblik over klimaudfordringerne i den almene boligsektor, som omfatter ca. 92.000 bygninger med boliger.

Klimascreeningerne og de detaljerede data om oversvømmelsesrisici er gjort operationelle gennem værktøjet Almen-GIS. På den måde er det nu muligt at se risikoen for oversvømmelse for alle almene bebyggelser i hele landet.

Et af hovedformålene med kortlægningen er at give boligorganisationer og kommuner et solidt, fælles beslutningsgrundlag. Med de nye data fra screeningen er der nu et konkret værktøj til at prioritere og målrette bl.a. klimamæssige indsatser.



Hvidovre Almennyttige Boligselskab,
Bredalsparken
Foto: Helene Høyer Mikkelsen

OM LANDSBYGGFONDEN

Landsbyggefonden er en privat selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer. Grundlaget er indbetalinger fra landets almene boligorganisationer.

Landsbyggefonden bidrager til støtten og udviklingen af den almene sektor. Det sker gennem forskellige fysiske og økonomiske støtteordninger, boligsociale indsatser samt data- og evidensbaseret viden. Derved er fonden med til at sikre en social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed i de almene boligområder.

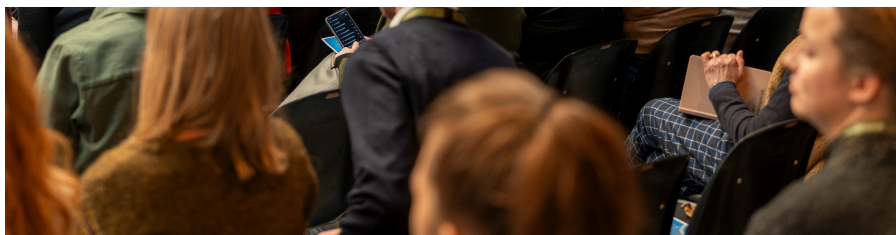
Landsbyggefonden støtter fremtidssikring af bolig- og byområder med renoveringer,

omlægning af udeområder og infrastruktur, tilgængelighed og boligsociale helhedsplaner for at sikre en bæredygtig udvikling.

Vi støtter og udvikler alment boligbyggeri gennem forskellige låne- og tilskuds-muligheder til landets boligorganisationer. Desuden udarbejder fonden også analyser af den almene boligsektor og driver en række IT-platforme.



Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af Boligselskabernes Landsforening. 2 medlemmer af bestyrelsen, som skal være boligtagere i alment byggeri, vælges af Lejernes Landsorganisation i Danmark. 1 medlem vælges af Kommunernes Landsforening og 1 medlem vælges af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab. Alle valg sker for 4 år ad gangen.



FORMÅL

Landsbyggefondens formål er at fremme sektorens selvfinansiering og skabe de bedst mulige rammer for udvikling i hele den almene boligsektor.

Vi bidrager med økonomisk støtte, data og viden til udvikling. Vores kerneopgave er at fremtidssikre bolig- og byområder, hvor mennesker kan leve og trives.

Landsbyggefonden spiller en central rolle i udviklingen af den almene boligsektor og vores velfærdssamfund.

Som en privat selvejende institution stiftet af de almene boligorganisationer arbejder vi hver dag for at sikre bæredygtige, attraktive og inkluderende boligområder, hvor mennesker kan trives – i dag og i fremtiden.

LANDSBYGGFONDENS ØKONOMISKE RAMMER

Landsbyggefonden bidrager til støtten og udviklingen af den almene sektor. Det sker gennem forskellige fysiske og økonomiske støtteordninger, boligsociale indsatser samt data- og evidensbaseret viden.

Herunder følger et samlet overblik over Landsbyggefondens økonomiske rammer for kalenderåret 2025. Det indbefatter renoveringsstøtte og boligsociale indsatser. Derudover præsenteres et overblik over de udbetalinger, der er foretaget fra 'Fonden for blandede byer', samt en status på igangværende initiativer vedrørende nybyggeri og puljen for de 1.400 boliger.

Status på renoveringsstøtte

RENOVERINGSSTØTTE	<p>Den samlede ramme for renoveringsstøtte til ordinære sager udgør årligt 2.222 mio. kr. Efter indeksregulering en samlet ramme på 2.567 mio. kr.</p> <p>For udsatte boligområder er renoveringsrammen 830 mio. kr. i 2025. Efter indeksregulering svarer dette til 981 mio. kr., hvortil der tillægges en overførsel fra 2024 på 33 mio. kr.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der blev givet 38 tilsagn i alt.• Herunder 31 tilsagn til ordinære sager med et samlet tilsagnsbeløb på 2.567 mio. kr.• Syv tilsagn til projekter i udsatte boligområder med en samlet værdi på 923 mio. kr.• For ordinære renoveringssager udgjorde Landsbyggefondens driftsstøtte 15 % af den samlede renoveringssum.
-------------------	---

Status på boligsociale indsatser

BOLIGSOCIAL INDSATS	<p>Landsbyggefondens rammer for boligsocial indsats er reguleret årligt med nettoprisindekset fra januar 2018 til 2025. For 2025 svarer dette til en indekseret ramme på 165,4 mio. kr. til boligsociale aktiviteter mv. Herudover er 105,9 mio. kr. overført fra 2024, hvilket bringer den samlede ramme for boligsociale aktiviteter i 2025 op på 271,3 mio. kr.</p> <ul style="list-style-type: none">• I perioden fra 1. januar til 31. december 2025 er der givet 19 tilsagn til boligsociale helhedsplaner. Derudover er seks sager blevet prækvalificeret i perioden, men havde pr. 31. december 2025 endnu ikke modtaget tilsagn.• I løbet af 2025 er der givet fem tilsagn til huslejestøtteprojekter med et samlet tilsagnsbeløb på 199,8 mio. kr. <p>Siden begyndelsen af bevillingsperioden under 2019-2026-midlerne og frem til 31. december 2025 er der givet i alt 77 boligsociale tilsagn for samlet 1.041,7 mio. kr. Per 31. december 2025 er der desuden afsat prækvalifikationsbeløb på i alt 80,2 mio. kr. til sager, der modtager endeligt tilsagn i den kommende periode.</p>
--------------------------------	--

Status på 'Fonden for blandede byer'

Landsbyggefonden administrerer en række puljer under 'Fonden for blandede byer'. Formålet med 'Fonden for blandede byer' er at bidrage til at skabe mere blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Landsbyggefonden administrerer henholdsvis 'ordningen for grundkøbslån', 'ordningen for nye kategorier for tilgængelighed', ' Forsøg med almene boliger og byområder til ældres behov', og 'Bæredygtige almene boliger'.

GRUNDKØBSLÅN	<p>Der er i alt givet seks tilsagn, der omfatter 912 boliger, med et samlet grundkøbslån på 373,1 mio. kr. Heraf finansierer kommunen 28 %. Den samlede ramme for perioden 2022-2031 er sat til 1.778 mio.kr. Beløbet fastsattes på de årlige finanslove. Der er mulighed for overførsel til kommende år.</p>
NYE KATEGORIER FOR TILGÆNGELIGHED	<p>Ordningen har til formål at finansiere udviklingen af nye tilgængelighedskategorier for almene boliger samt metoder til dataindsamling. Hele bevillingsrammen er på nuværende tidspunkt opbrugt. Der er både udviklet nye kategorier med tilhørende spørgeramme og implementeret nye værktøjer. Den samlede ramme for perioden 2022-2031 er sat til 5 mio. kr.</p>
FORSØG MED ALMENE BOLIGER OG BYOMRÅDER TIL ÆLDRES BEHOV	<p>Frem til 31. december 2025 er der givet 11 tilsagn, som samlet omfatter 4.058 boliger. Den samlede tilsagnssum udgør 29,1 mio. kr. Den samlede ramme for perioden 2022-2031 er fastsat til 50 mio. kr. til forsøgsprojekter med fokus på tilpasning af eksisterende boliger og boligområder til ældres behov.</p>
BÆREDYGTIGE ALMENE BOLIGER	<p>I perioden fra 2022 til 31. december 2025 er der givet tilsagn til 11 projekter, som samlet omfatter 507 boliger fordelt på seks afdelinger samt tre projekter vedrørende forskning eller rådgivning. Den samlede tilsagnssum udgør 41,2 mio. kr. Den samlede ramme for perioden 2022-2031 er fastsat til 100,0 mio. kr. til udvikling af bæredygtige almene boliger.</p>

Status på 'pulje for 1.400 almene boliger'

Landsbyggefonden administrerer den politiske aftale om økonomisk håndsrækning til almene byggeprojekter fra september 2022.

PULJEN FOR 1.400 BOLIGER

Der er givet tilsagn til i alt 1.281 boliger fordelt på 30 projekter. Beløbsmæssigt er der godkendt en overskridelse på 439 mio. kr. Ordningen kunne anvendes på op til 1.400 boliger frem til og med 30. juni 2024, og der kan derfor ikke længere gives tilsagn efter disse regler.

Status for nybyggeriet

Landsbyggefonden forestår grundkapitallån til offentligt støttet byggeri med almene boligorganisationer som bygherrer.

NYBYGGERI

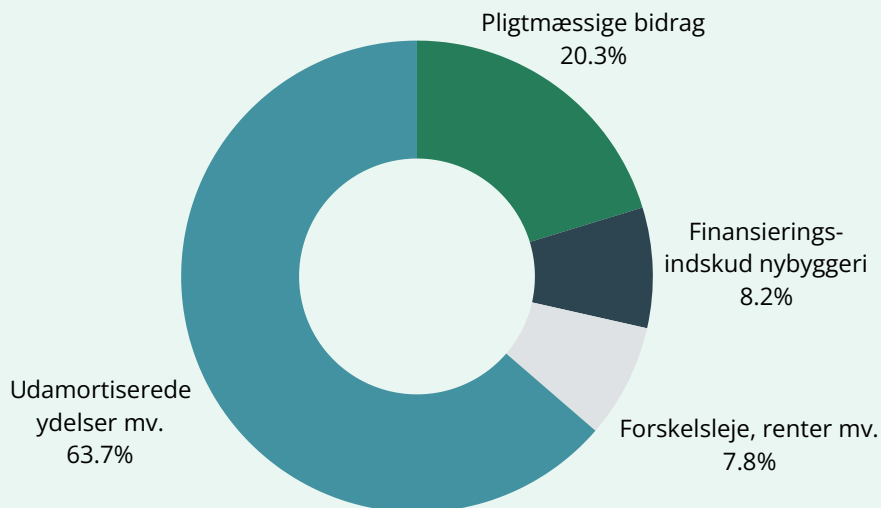
I perioden 1. januar til 31. december 2025 er der givet tilsagn til 80 projekter, der omfatter i alt 3.864 boliger med en samlet anskaffelsessum på 7.858 mio. kr. Til sammenligning blev der i hele 2024 indberettet 82 projekter med 3.203 boliger og en samlet anskaffelsessum på 6.500 mio. kr. Antallet af boliger og projekter kan fortsat ændre sig, da kommunerne erfaringsmæssigt indberetter efterfølgende justeringer til BOSSINF STB.



Boligselskabet Vendersbo
Guldborgsund
Foto: Landsbyggefonden

LANDSBYGGFONDEN I TAL

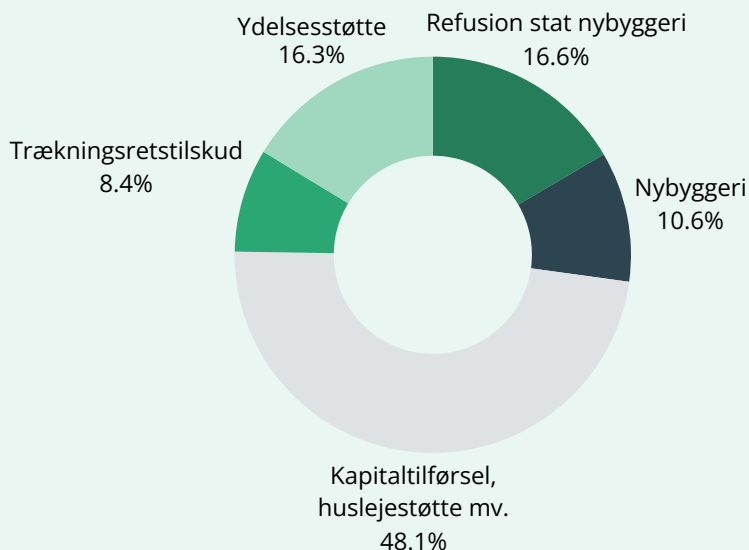
INDBETALINGER



Tabel 1. Landsbyggefonden: Pengestrøm - indbetalinger

Indbetalinger (mio. kr.)	2024	2025
Pligtmæssige bidrag	961	949
Udamortiserede ydelser mv.	2.951	2.979
Forskelsleje, renter mv.	315	366
Finansieringsindskud nybyggeri	316	386
I alt	4.543	4.680

UDBETALINGER



Tabel 2. Landsbyggefonden: Pengestrøm - udbetalinger

Udbetalinger (mio. kr.)	2024	2025
Trækningsretstilskud mv.	404	343
Ydelsesstøtte renovering	689	663
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	2.120	1.955
Refusion stat nybyggeri	703	673
Udlån nybyggeri	612	432
I alt	4.528	4.065

ALMENE BOLIGER I DANMARK



600.865

Almene boliger pr. 1. januar 2026



7.126

Boligafdelinger pr. 1. januar 2026



475

Boligorganisationer pr. 1. januar 2026



987 kr.

Gennemsnitlig husleje pr. m2 i almene boliger 2026



3,1 %

Stigningen i huslejen fra 2025 til 2026

Nybyggeri de sidste 5 år



Familieboliger

10.286



Ungdomsboliger

2.491



Ældreboliger

2.262

ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER



3.367

Januar 2023



4.146

Januar 2024



3.932

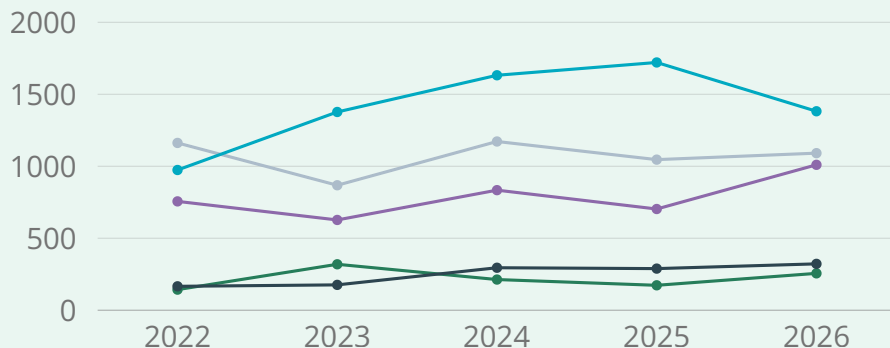
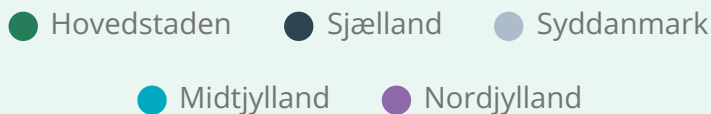
Januar 2025



4.061

Januar 2026

LEDIGE BOLIGER GEOGRAFISK

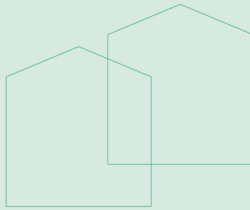


Anm.: Tallene er pr. 1. januar for hvert år

BAG OM TALLENE

På Landsbyggefondens hjemmeside kan du finde en lang række statistikker og konkrete selvbetjeningsværktøjer vedrørende: Effektiv drift, beboere, boliger, udlejning og renovering.

På Landsbyggefonden.dk/faa-viden samler vi og præsenterer data, og udgør samtidig en vidensbank for aktørerne i den almene boligsektor.



Landsbyggefondens Årsberetning 2025



LANDSBYGGEFONDEN

En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer