

---

# Tættere på II

**Byer med plads til alle**





# Indhold

Byer med plads til alle .....	4
Byer for alle – mange flere almene boliger .....	10
Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer .....	24
Finansiering .....	29

# Byer med plads til alle

Der skal være plads til alle i det danske velfærdssamfund. Det gælder også i vores store byer. Her er udviklingen i de seneste årtier gået den forkerte vej. Det er blevet vanskeligere for mennesker med almindelige indtægter at slå sig ned. Byerne er blevet opdelt – afstanden mellem velhavende og udsatte boligkvarterer er for stor. Den udvikling vil regeringen vende.

I Danmark skal alle have mulighed for at blive en del af fællesskabet. Og alle skal have mulighed for at slå sig ned i byerne – uanset størrelsen på ens pengepung. Derfor er der brug for mange flere almene boliger.

Historisk set har almene boliger været en hjørnesten i opbygningen af det danske velfærdssamfund – og den almene sektor er fortsat storleverandør af gode boliger med en rimelig husleje.

Vi vil derfor sætte ekstra gang i byggeriet af almene boliger i byerne – især de steder, hvor grund- og ejendomspriserne er højest, og hvor det er sværest at bygge nye almene boliger.

Regeringens ambition om at skabe den blandede by skal kunne ses og mærkes overalt. Konkret betyder det eksempelvis i hovedstaden, at vi nu vil arbejde målrettet for at skabe flere almene boliger såvel i Charlottenlund som på Christiania.

Blandede by- og boligområder giver de bedste forudsætninger for, at vi kan dyrke det store såvel som det nære fællesskab og kan mødes i det daglige – i skolen, i fritiden og i supermarkedet. Blandede byer er en forudsætning for den sammenhængskraft, som et stærkt velfærdssamfund er kendetegnet ved.

Fremvæksten af parallelsamfund i visse områder er ét eksempel på en udvikling, som sætter sammenhængskraften i vores samfund under pres. Derfor har regeringen allerede sat ind for at styrke indsatsene og bremse den negative udvikling. De stigende boligpriser i særligt hovedstadsområdet og de øvrige store byer er et andet eksempel på en udvikling, som sætter sammenhængskraften og den blandede by under pres.

Adgangsbilletten til at kunne bosætte sig i København eller på Frederiksberg er blevet for dyr for de fleste. Danskere med mellem- og lavindkomster såsom politibetjenten, SOSU'en og pædagogen, der alle løser vigtige opgaver i velfærdssamfundet, kan have svært ved at bosætte sig i de store byer.

Det samme gør sig gældende for dem, der knokler i ufaglærte jobs, samt udsatte borgere, eksempelvis borgere i hjemløshed.

Det er udviklingen hen imod stadig mere opdeltede byer, regeringen ønsker at vende. Det bliver ikke nogen nem opgave, men de store byer skal kunne rumme alle.

Der er de senere år blevet bygget mange nye boliger i de store byer. Kommunerne planlægger også i de kommende år at bygge mange flere nye boliger. Det er der behov for – og der er behov for endnu mere.

Over de næste 10-15 år ønsker regeringen, at der opføres væsentligt flere almene boliger i hovedstadsområdet og de øvrige store byer. En del af de nye almene boliger skal være særligt billige, så borgere med en vanskelig økonomisk situation og sociale problemer kan få et ordentligt sted at bo i byerne. Samtidig vil regeringen imødegå manglen på studieboliger i København.

### Ændret befolknings sammensætning i København

I visse centrale dele af København er andelen af folk med mellemlange og lange videregående uddannelser steget over de seneste par årtier og ligger i dag væsentligt over landsgennemsnittet.

Andelen af børn fra familier med lavere indkomster er skrumpet ind i København og

på Frederiksberg over de seneste 30 år og udgjorde i 2018 ca. 10 pct. af de 0-2-årige mod 41 pct. i 1988.

Omvendt er andelen af børn fra familier med høje eller meget høje indkomster vokset i samme periode og udgjorde i 2018 43 pct. af de 0-2-årige mod 11 pct. i 1988.

Kilde: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd. "Arbejderklassen forsvinder blandt Københavns børnefamilier". 17. august 2020.



## Muligheder for nye almene boliger i hovedstadsområdet



- På kort sigt
- ..... På længere sigt
- Nye studieboliger

Regeringen vil undersøge, om der kan etableres nye almene boliger på en lang række konkrete steder i København såsom Skjolds Plads på Nørrebro, Bispebjerg, Christiania m.v.

Kommunerne har efter gældende lovgivning i dag mulighed for at stille krav om, at en andel af boligerne i et område bliver almene via lokalplanerne. Regeringen vil drøfte denne mulighed med kommunerne, herunder eksempelvis på Nyholm.

Derudover vil det blive undersøgt, om nogle af Frederiksberg Boligfonds ejendomme kan blive omdannet til almene boliger.

Regeringen vil ligeledes arbejde for, at der indgås konkrete aftaler med de større bykommuner.



# 10 mia. kr.

til nye almene boliger



# 22.000

flere almene boliger



Regeringen har allerede på en række punkter gjort det lettere og billigere for kommunerne at opføre nye almene boliger og samtidig sikret, at de private og almene boliger, som i dag er billige, også vil være billige i fremtiden. På trods af det er der stadig et stykke vej til at opnå det omfang af nye og billige boliger, der skal til for at skabe den blandede by. Den blandede by udfordres samtidig visse steder af, at de nye almene boliger, som kommunerne stiller krav om i lokalplanlægningen, lader vente på sig. Det går ikke. Når kommunerne stiller krav om almene boliger, skal boligerne opføres i samme takt som det private byggeri.

Med dette udspil tager regeringen et nødvendigt og ambitiøst skridt i retning af at skabe blandede byer gennem etablering af en ny fond. Fonden for blandede byer skal med 10 mia. kr. frem til 2035 sikre, at der kan bygges endnu flere almene boliger fremadrettet. Fonden for blandede byer forventes at kunne understøtte opførelse af cirka 42.000 nye almene familieboliger frem til 2035 med en forventet nettotilvækst på cirka 22.000 nye almene boliger.

Regeringen tager med udspillet samtidigt et stort skridt i retning af at imødegå manglen på studieboliger.



## Gennemførte initiativer på boligområdet

- Nedsat og differentieret grundkapitalindskud, som gør det billigere for kommunerne at støtte nye almene boliger og sikre små (og billige) almene familieboliger.
- Differentieret maksimumsbeløb, som gør det lettere for de almene boligorganisationer at opføre mindre og billige boliger.
- Frafald af tillægskøbesum, som gør det lettere og billigere for almene boligorganisationer at bygge nye almene boliger i eksisterende almene boligafdelinger.
- Grøn renovering af de almene boliger med over 30 mia. kr. frem mod 2026.
- Aftale om bæredygtigt byggeri, der sætter de langsigtede rammer for en ambitiøs omstilling i den danske bygge- og anlægssektor.
- Øget tilgængelighed for 4,8 mia. kr. i den almene boligsektor frem mod 2026.
- Forbud mod lejlighedssammenlægninger i de store byer, som skal bremse faldet i bestanden af små almene boliger.
- Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

# Regeringens initiativer

## **Byer for alle – mange flere almene boliger**

1. **Fonden for blandede byer – 10 mia. kr.**
2. **Flere studieboliger**
3. **Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne**
4. **Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme**
5. **Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen**
6. **Nye almene boliger til anvisning**
7. **Billige andelsboliger**
8. **Fokus på konkrete projekter**



## **Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer**

9. **Ældrevenlig indretning af byrum**
10. **Bæredygtige almene boliger**
11. **National arkitekturpolitik**
12. **Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet**
13. **Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder**
14. **Flere bygge- og bofællesskaber**

# Byer for alle – mange flere almene boliger

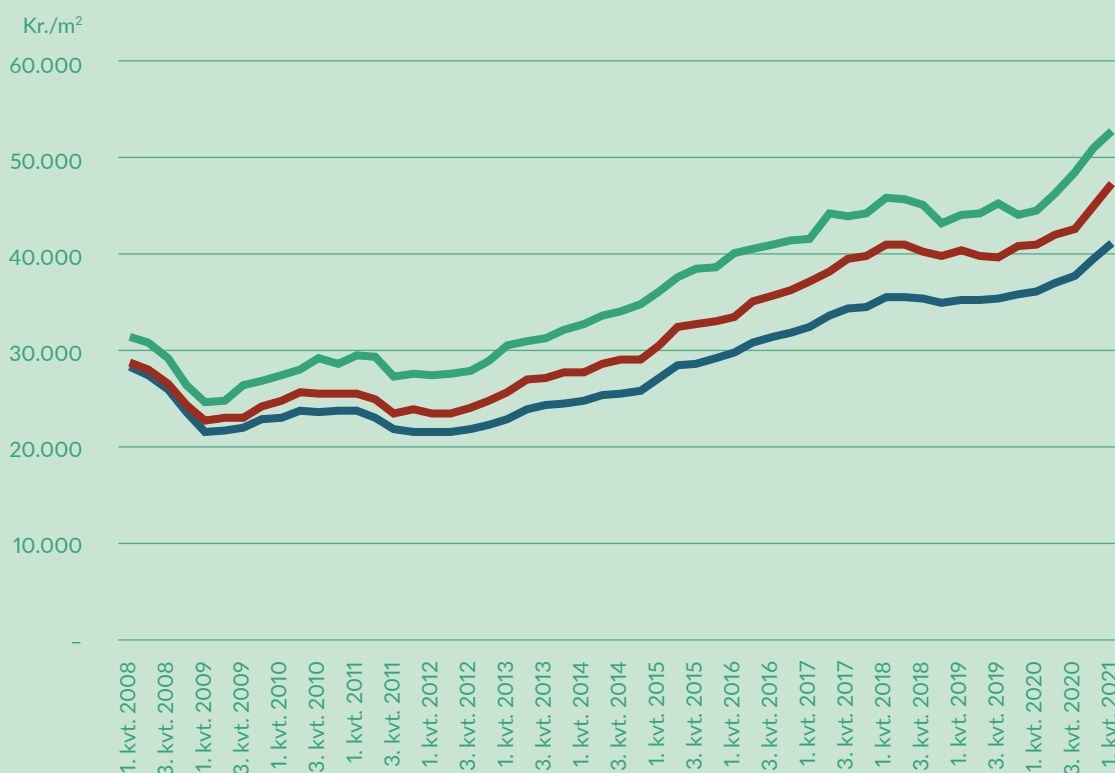
De største byer lukker sig mere og mere om sig selv og bliver samtidig mere opdelte. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 70-80 m<sup>2</sup> i København eller på Frederiksberg koster 3,6 mio. kr., hvilket for den typiske førstegangskøber kræver en samlet husstandsindkomst på omkring 1 mio. kr. årligt. Det er mere end hvad et par eller en familie med almindelige lønninger kan betale. Tilsvarende er der ofte lang ventetid til de almene boliger i hovedstadsområdet.

De stigende boligprisers betydning ses tydeligt i beboersammensætningen i de største byer. Det er en udvikling, som kan true sammenhængskraften og gøre det stadig vanskeligere at holde fast i, at byerne skal være for alle – uanset indkomst. Regeringen arbejder for at skabe blandede byer.



## Udviklingen i boligpriser i hovedstadsområdet

■ Region Hovedstaden  
■ København  
■ Frederiksberg



Anm.: Udviklingen i de realiserede handelspriser pr. m<sup>2</sup> for ejerlejligheder er opgjort i 2021-prisniveau, korrigeret for udviklingen i nettoprisindekset.

Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet pba. Finans Danmark tabel BM010. Statistikbanken, PRIS116.



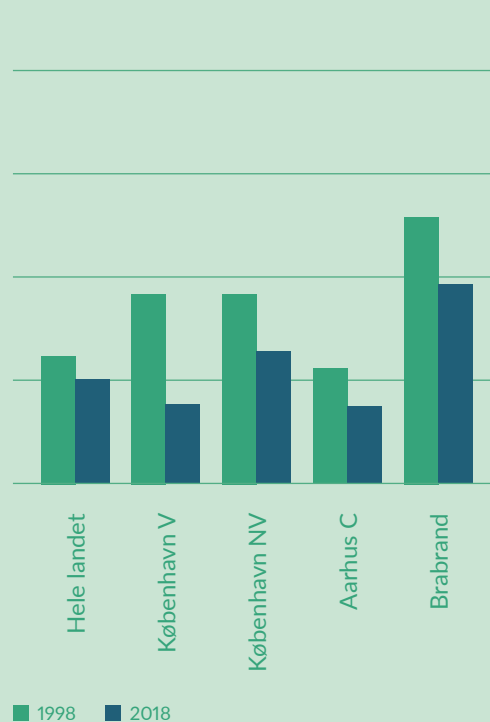
## Stadig mere opdelte byer

Beboersammensætningen i mange bydele i de større byer har skiftet karakter. Figurene nedenfor viser, at mens der er kommet flere højtuddannede i bydelene, er andelen af personer i de laveste indkomstgrupper faldet.

**Figur 1**  
Procentvis andel højtuddannede beskæftigede



**Figur 2**  
Procentvis andel førtidspensionister og ledige



Anm.: Den procentvise andel højtuddannede beskæftigede omfatter beskæftigede med en mellemlang eller lang videregående uddannelse og andel førtidspensionister og ledige omfatter førtidspensionister, personer på langvarig offentlig forsørgelse, kontanthjælpsmodtagere og ledige

Kilde: Danmarks Statistik, Bolig- og Planstyrelsen samt Indenrigs- og Boligministeriet.

# Regeringens initiativer

## **Byer for alle – mange flere almene boliger**

1. **Fonden for blandede byer – 10 mia. kr.**
2. **Flere studieboliger**
3. **Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne**
4. **Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme**
5. **Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen**
6. **Nye almene boliger til anvisning**
7. **Billige andelsboliger**
8. **Fokus på konkrete projekter**

## 1. Fonden for blandede byer - 10 mia. kr.

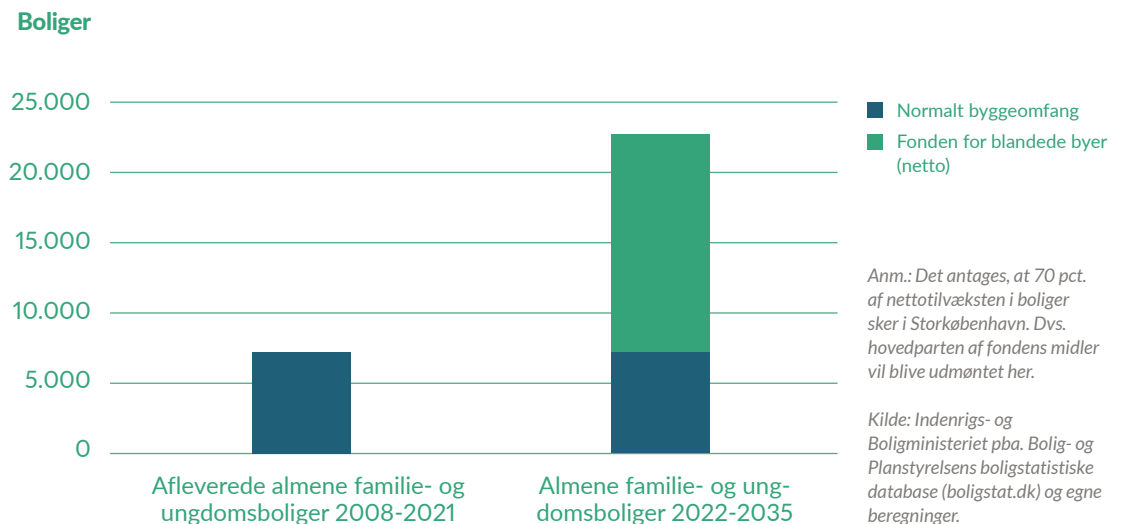
For at sikre flere billige almene boliger over de næste 10-15 år er der brug for dedikerede midler til en række nye initiativer, som regeringen ønsker at igangsætte med henblik på at skabe blandede byer.

### Regeringen foreslår:

- » Etablering af Fonden for blandede byer.
- » Fonden for blandede byer skal finansiere en række nye initiativer målrettet den almene boligsektor og vil få tilført samlet 10 mia. kr. fra Nybyggerifonden i perioden frem til 2035.
- » Der udmøntes 5 mia. kr. frem til 2031 til de foreslåede initiativer. Udmøntning af de resterende 5 mia. kr. frem til 2035 aftales senere.
- » Udmøntningsprofilen kan på et senere tidspunkt justeres under hensyntagen til konjunktursituationen.



### Eksempel: Nye almene familie- og ungdomsboliger i Storkøbenhavn



## 2. Flere studieboliger

Boligmarkedet i de største byer er generelt presset og svært tilgængeligt for unge og studerende.

København og Frederiksberg skiller sig ud fra de øvrige storbyer, idet det her er særligt vanskeligt at finde boliger for unge og studerende. I København er der eksempelvis kun én studiebolig til ca. hver femte studerende.

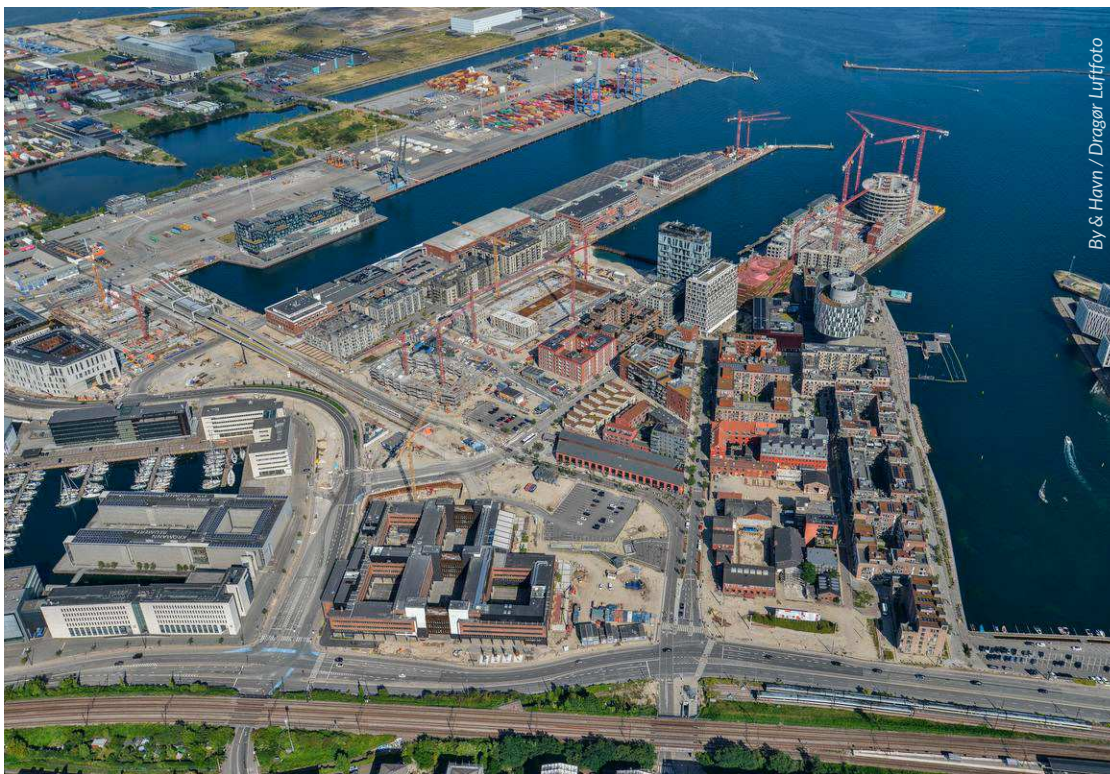
Det er afgørende for et godt studieliv, at det er muligt at skaffe sig en god og betalelig bolig, så længe man studerer. Men lige så vigtigt er det, at boligerne efter endt studie fraflyttes og derved gives videre til nye studerende.

### Regeringen foreslår:

- » Hurtigere etablering af 4.000 nye studieboliger. Mulighederne undersøges i samarbejde med Københavns Kommune.
- » Kommunerne skal have mulighed for at planlægge for ungdomsboliger i lokalplaner.
- » Kommunerne skal have bedre muligheder for at sikre, at private ungdomsboliger rent faktisk lejes ud til unge under uddannelse.
- » Private udlejere af ungdomsboliger skal have mulighed for at opsiges lejekontrakter, når lejeren ikke længere er studieaktiv.



### Eksempel: Flere studieboliger i København



By & Havn / Dragør Luftfoto

Københavns Kommune har planlagt at opføre studieboliger på en række områder frem mod 2031. Levantkaj i Nordhavn er et af de områder, hvor regeringen sammen med Københavns Kommune vil undersøge mulighederne for en hurtigere realisering af nye studieboliger. Dette skal bidrage til at imødegå den store efterspørgsel, der er efter studieboliger i hovedstaden.

### 3. Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne

Almene boligorganisationer er bundet af et loft over, hvor meget nye almene boliger må koste at opføre – det såkaldte maksimumsbeløb. Det er for at sikre, at nye almene boliger opføres med en rimelig husleje. Loftet er ofte under pres i særligt København og det øvrige hovedstadsområde, fordi grundpriserne ligger over det niveau, som almene boligorganisationer maksimalt må betale, og fordi det generelt er dyrt at bygge. Derfor har det været afgørende for byggeriet af nye almene boliger, at det med ændringen af planloven i 2015 blev muligt for kommuner at stille krav om op til 25 pct. nye almene boliger for nye boligområder.

Særligt Københavns Kommune har gjort flittigt brug af denne mulighed, hvilket har betydet, at almene boliger i højere grad end tidligere er en integreret del af byudviklingen. Nye almene boliger i lokalplanlægningen har vist sig at være en effektiv måde at skabe blandede by- og boligområder, da almene boliger typisk planlægges opført sammen med andet byggeri med forskellig anvendelse og ejerformer. Derfor ønsker regeringen, at kommunerne

får endnu bedre muligheder for at sikre nye almene boliger i lokalplanlægningen. Herudover ønsker regeringen, at der gennem konkrete aftaler med bykommunerne og større private udviklere gøres en ekstra indsats for at sikre så mange nye almene boliger som muligt i de største danske byer gennem en ny statslig grundkøbslånsordning.

#### Regeringen foreslår:

- » Kommunerne får mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 33 pct. af boligmassen i nye boligområder forbeholdes almene boliger.
- » Kommunerne får mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 33 pct. af den boligmasse, som muliggøres med lokalplaner for fortætning med nye boliger i eksisterende byområder, forbeholdes almene boliger.
- » Der afsættes 1,9 mia. kr. i perioden 2022-2031 til en ny statslig grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering på 700 mio. kr. – dvs. 2,6 mia. kr. i alt. Ordningen skal understøtte almene boligorganisationers køb af attraktive byggegrunde i områder med høje grundpriser.



### Maksimumsbeløbsordningen

Af hensyn til at sikre rimelige huslejer er alment byggeri underlagt et såkaldt bindende maksimumsbeløb, som bestemmer den øvre grænse for, hvor dyrt der må bygges. Det bindende maksimumsbeløb for anskaffelsesudgiften på alment byggeri trådte i kraft 1. januar 2004. Det er en betingelse for, at et alment byggeprojekt kan modtage offentligt støtte, at maksimumsbeløbet ikke overskrides.

Maksimumsbeløbets størrelse er afhængigt af byggeriets geografiske placering og hvilken type almen bolig (familie-, ungdoms- eller ældrebolig), der er

tale om. Maksimumsbeløbene reguleres årligt med udviklingen i lønindeks og nettoprisindekset.

Maksimumsbeløbsordningen er blevet revideret med virkning fra august 2020, hvilket bl.a. betyder, at det såkaldte energitillæg er integreret i de nye maksimumsbeløb, og at der nu er et øget incitament til at bygge mindre familie- og ungdomsboliger. Tidligere var maksimumsbeløbet konstant i forhold til boligstørrelse, men med den nye ændring er maksimumsbeløbet en funktion af boligstørrelsen.



Den foreslåede grundkøbslansordning vil særligt fremme byggeriet af nye almene boliger i hovedstadsområdet, hvor grundpriserne er høje. Sammenligner man den gennemsnitlige husleje for en nyere almen familiebolig i København med en tilsvarende privat udlejningsbolig, ses der en markant huslejeforskel, hvilket taler for, at der bygges flere almene boliger.

Krav om nye almene boliger i lokalplanlægningen kan nogle gange tage for lang tid at indfri. Indimellem lader de almene boliger vente på sig, hvilket forsinket skabelsen af den blandede by.

Når kommunen stiller krav om nye almene boliger i lokalplaner, ønsker regeringen, at der skal være sikkerhed for, at boligerne opføres i samme takt som det private byggeri.

#### Regeringen foreslår:

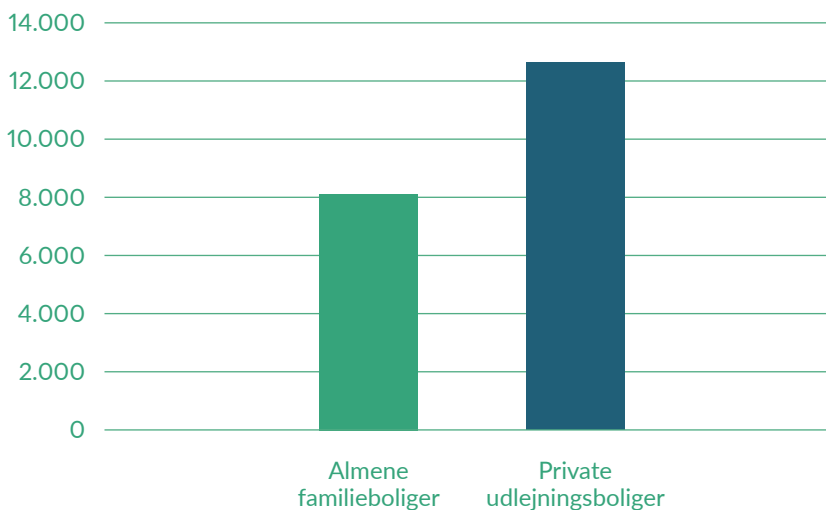
- » Kommunerne skal gennem rækkefølgeplanlægning kunne sikre, at de almene boliger opføres i samme takt som øvrige boliger.



**Nye almene boliger har en markant lavere husleje end private udlejningsboliger**

#### Månedlig leje (90 m<sup>2</sup>)

kr.



Anm.: Figuren viser den gennemsnitlige husleje pr. måned for hhv. en almen familiebolig og en privat udlejningsbolig på 90 m<sup>2</sup> i København. Den månedlige husleje er beregnet ud fra oplysninger om den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje for almene familieboliger og for private udlejningsboliger ibrugtaget fra 2010 og frem.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen på baggrund af tal fra Boligstat.dk

#### 4. Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme

Det skal være nemmere at ombygge og opkøbe eksisterende erhvervsjendomme som hoteller og udlejningsejendomme til almene boliger, fordi det er en god måde at sikre, at nye almene boliger kan etableres på steder med en central og attraktiv beliggenhed. Samtidig kan de eksisterende bygninger genanvendes, hvilket kan være en mere bæredygtig måde at etablere nye boliger på.

Almene boligorganisationers køb af eksisterende boligejendomme med attraktive beliggenheder i særligt København og det øvrige hovedstadsområde sker sjældent, fordi almene boligorganisationer

kan have vanskeligt ved at konkurrere på prisen. Regeringen ønsker, at det skal være nemmere at konvertere eksisterende boligudlejningsejendomme til almene boliger.

##### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 1 mia. kr. i 2022-2031 til at understøtte ombygning af egnede og centralt beliggende erhvervsjendomme til etablering af nye almene boliger.
- » Der afsættes 1 mia. kr. i 2022-2031 til at understøtte opkøb af egnede og centralt beliggende udlejningsejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger.







## Eksempel: Omdannelse af industribygning til almene ungdomsboliger

### Bygherre

Boligselskabet B45

### Adresse

Østerbrogade 67D & 71,  
8500 Grenaa

### Oprindelig opført / omdannet

1893 / 2013-15

### Boligantal og størrelse

139 boliger (herunder dubletter)  
25/50 m<sup>2</sup>

### Husleje

2.200-4.500 kr./md. inkl. forbrug  
(vand, varme, el og internet/fælles  
fiber)

### Arkitekt og Ingeniør

Arkikon A/S

Grenaa Dampvæveri lukkede i 2002 og var indtil da byens største arbejdsplads og Danmarks største væveri, hvorfor virksomheden i sit klimaks udgjorde sin egen by i byen, endda med tilhørende arbejderboliger. De ældste bygninger er fra 1893.

Efter den sidste arbejder forlod fabrikken i 2002 blev området gradvist afviklet, men der var et ønske om at bevare dampvæveriets volumen i bybilledet som et fysisk spor i Grenaa kulturhistorie.

### Ny funktion i historiske rammer

Byens erhvervsskole VidenDjurs, som bl.a. arbejder med spiludvikling og iværksætter, søgte lokaler, hvor der kunne skabes et miljø for deres iværksættergrupper - og hvor alle studerende kunne få en naturlig adgang til det innovative miljø. Sammen med et stigende behov for ungdomsboliger i byen gik et større samarbejde om at bringe nyt liv og nye funktioner til Grenaa Dampvæveri i gang.

Boligselskabet B45, VidenDjurs, Museum Østjylland, Norddjurs Kommune og tegnestuen Arkikon var sammen om at facilitere mulighederne for at omdanne Grenaa Dampvæveri til ungdomsboliger og i 2013 stod de første 103 boliger opført i sokkelridset af den tidligere kedelbygning fra 1946.

Et par år senere var endnu en etape opført i konturen af dampvæveriets tidligere jetfarveri med 36 ungdomsboliger, to erhvervsenheder, hvoraf den ene huser VidenDjurs' iværksættergrupper. I dag er Dampvæveriets grund tæt på udbygget med yderligere 38 seniorenede boliger og 6 familieboliger.

Før omdannelse



Foto: Arkikon

Efter omdannelse



Foto: Arkikon



## Eksempel: Ombygning af kirke til almene boliger

**Bygherre**  
VIBO

**Adresse**  
Thorsgade 65, 2200 København N

**Oprindelig opført / ombygget**  
1924-1936 / 2017

**Boligantal og størrelse**  
34 boliger  
70 m<sup>2</sup> – 2 familieboliger  
50 m<sup>2</sup> – 32 ungdomsboliger

**Husleje**  
7.442-7.655 kr./md. inkl. forbrug –  
familieboliger  
4.785-6.002 kr./md. inkl. forbrug –  
ungdomsboliger

### Arkitekt og ingeniør

Arkitekter:  
Arkitektbutikken v./Seistrup +  
Lundgaard C ApS  
Arcgency ApS  
Sophus Søbye Arkitekter ApS

Ingeniører:  
Eduard Troelsgaard A/S  
Michael Serritzlew ApS –  
Rådgivende ingeniørfirma

Samuels kirke i Thorsgade på Nørrebro blev, som en af seks bykirker i København, lukket i sommeren 2013.

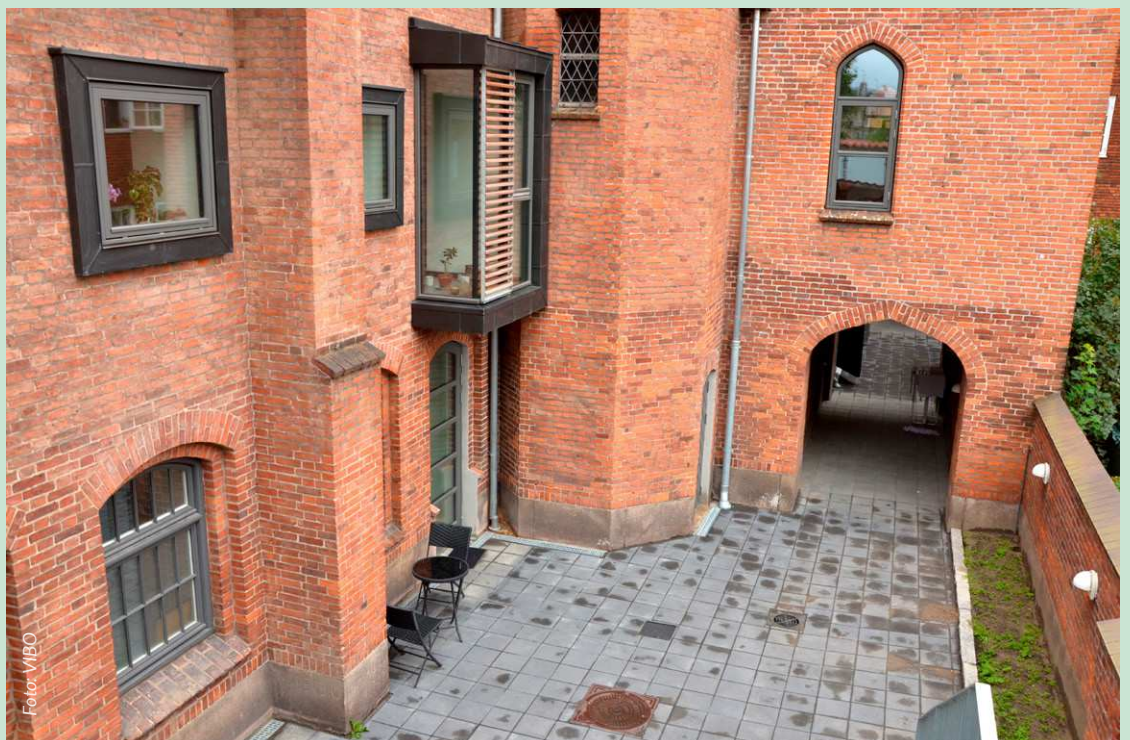
Kirkebygningen blev herefter ombygget og, nye beboere er rykket ind i 34 attraktive og moderne almene boliger i Samuels Hus, som siden 2017 huser en moderne boligbebyggelse.

Boligbebyggelsen består af 32 ungdomsboliger og to familieboliger fordelt på fire niveauer, som i daglig tale er døbt Krypten, Kirkegulv, Pulpitur og Hvælvet. De øverste to etager er helt nye og indskuddt i den høje bygning i selve kirkeskibet. Der er indrettet syv boliger nede ved terræn i den gamle krypt, 23 boliger i kirkeskibet og fire boliger er placeret i sidebygninger. To af boligerne i krypten er indrettet til kørestolsbrugere.

Boligerne er placeret med 7-11 boliger på hvert niveau, ordnet i en enkel hovedstruktur med boliger på begge sider af en midtergang, der går fra et centralt rum til bygningens bageste ende og med boliger og fælleslokale på den modstående side af opgangen ud imod gaden.

Der er ikke to af boligerne, der er ens, selvom flere af dem er ensartede. Der er tale om 32 et-rums boliger med unikke rumlige variationer og to forskellige familieboliger med 2-3 rum. Alle boliger har køkken samt eget bad og toilet, som til gengæld er udformet efter samme skabelon. Hver bolig rummer kirkens tilstedeværelse med høje og gode rumlige kvaliteter, hvor den historiske og massive bygning møder en ny struktur og funktion.

*Kilde: Renoverprisen*



## 5. Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen

Byggeri af nye almene boliger i eksisterende almene bebyggelser kan være en bæredygtig måde at tilvejebringe nye boliger på, fordi eksisterende infrastruktur og faciliteter udnyttes.

På trods af et stort potentiale har fortætningsprojekter idag et begrænset omfang. Regeringen vil derfor gøre det mere økonomisk attraktivt for nuværende almene beboere at bygge nye almene boliger i eksisterende afdelinger.

### Regeringen foreslår:

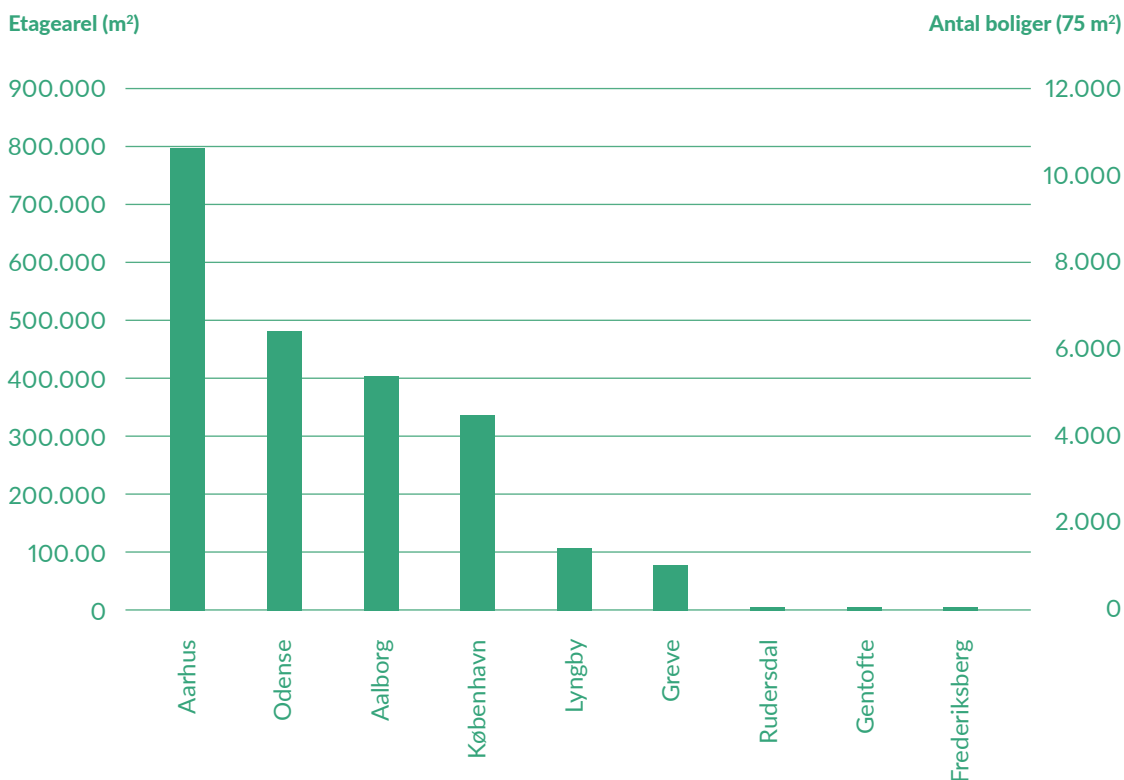
- » Der afsættes 287 mio. kr. i 2022-2031 til at fremme fortætning i eksisterende almene boligafdelinger ved ydelse af et fortætningsbidrag. Bidraget supplerer den økonomiske gevinst, som afdelingen i første omgang opnår ved at sælge byggeretter fra.



### Stort potentiale for fortætning i den almene boligsektor

Kuben Management har på vegne af det daværende Transport- og Boligministerium undersøgt fortætningspotentialet i den almene boligsektor med udgangspunkt i ni udvalgte kommuner, herunder København, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Greve, Aarhus, Odense og Aalborg. Fortætningspotentialet er opgjort som det uudnyttede 'gap' mellem den reelle bebyggelsesprocent på hver enkelt almene matrikel og den planbestemte

bebyggelsesprocent. Undersøgelsen viser, at der er et væsentligt potentiale for infill-fortætning (dvs. nybyggeri på en matrikels grundareal) på tværs af de ni undersøgte kommuner. Det samlede potentiale for kommunerne er opgjort til ca. 29.500 nye almene boliger (å 75 m<sup>2</sup>). Aarhus Kommune har det absolut største potentiale efterfulgt af Odense, Aalborg og København. Omvendt har Frederiksberg og Gentofte det mindste fortætningspotentiale.



Kilde: Kuben Management: Fortætning i almene boligområder. 22. april 2020.



## 6. Nye almene boliger til anvisning

En grundlæggende forudsætning for at kunne få et sted at bo er, at man kan betale huslejen. Antallet af meget billige almene boliger har over en årrække været faldende, hvorfor det bliver stadig sværere at finde en betalelig bolig for de grupper i vores samfund, der har en lav betalingsevne.

Det er regeringens ambition at tilvejebringe 2.900 ekstra billige boliger til socialt udsatte, som skal være med til at give kommunerne bedre rammer for at sætte ind mod hjemløshed. Der er både tale om nybyggede almene boliger med fuld kommunal anvisningsret og eksisterende almene boliger, hvor huslejen sættes ned. Regeringen kommer med et samlet hjemløseudspil i forlængelse heraf.

### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 100 mio. kr. i 2022-23 til midlertidigt at kunne nedsætte huslejen i op til 1.200 eksisterende almene boliger til 3.500 kr./md. Tilskuddet løber over en årrække og prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret. Boligerne målrettes borgere i hjemløshed og andre udsatte borgere.
- » Der afsættes 680 mio. kr. til og med 2026 til et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 1.700 nye almene boliger. Tilskuddet prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret til boligerne.



### Markant fald i antallet af billige almene familieboliger

Både antallet og andelen af billige almene familieboliger er faldet siden 2015. Antallet af billige familieboliger er faldet med lidt over 11.000 boliger, hvilket svarer til et fald på cirka 20 procent.

Af samtlige almene familieboliger udgjorde de billige boliger – med en maksimal husleje på 3.500 kr./md. – 11 pct. i 2015. I dag udgør de lidt under 9 pct.

#### Udviklingen i antallet af meget billige almene familieboliger med nettohusleje op til 3.500 kr./md. (2020-priser)

År	Antal boliger	Gns. boligareal (m <sup>2</sup> )	Gns. Nettohusleje (kr.)	Andel af alle almene familieboliger (pct.)
2015	54.686	55	2.936	11,1
2016	48.742	54	2.938	9,9
2017	46.105	53	2.939	9,4
2018	44.707	54	2.945	9,1
2019	45.408	54	2.948	9,2
2020	43.341	53	2.954	8,7

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen pba. Landsbyggefondens huslejeregister.

## Flere særligt billige almene familieboliger målrettet socialt udsatte grupper

Det er ikke kun i København, at der er mangel på billige boliger. I Aarhus, Aalborg og andre større og mellemstore provinsbyer kan boliger til anvisning af udsatte være svære at finde, hvorfor det også her kan blive relevant at etablere særligt billige almene familieboliger ved brug af den foreslåede støtteordning.

Som eksempel blev der i Aarhus Kommune givet tilsagn til 470 nye almene familieboliger i 2020. Hvis der f.eks. var blevet indarbejdet 20 pct. særligt billige almene familieboliger i disse projekter, ville det svare til 94 nye almene boliger med fuld kommunal anvisningsret. Til sammenligning anviste Aarhus Kommune i 2020 til 67 almene familieboliger med en husleje på under 3.500 kr./md., svarende til 13 pct. af samtlige udlejninger til billige almene familieboliger i 2020. Flere billige almene familieboliger med fuld kommunal anvisningsret vil således væsentligt kunne forbedre kommunernes muligheder for at anvise boliger til borgere med den laveste betalingsevne.

*Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet baseret på udtræk fra Boligstat.dk og Bolig- og Planstyrelsen baseret på Landsbyggefondens huslejerogister og egne beregninger.*

## 7. Billige andelsboliger

Andelsboliger var oprindeligt tænkt som et billigt alternativ til ejerboligen, men stadig flere andelsboligforeninger vælger at anvende valuarvurderinger, hvilket, grundet markedsudviklingen for udlejningsejendomme, medfører stigende priser for andelsboliger og dermed færre billige andelsboliger.

Regeringen mener, at der er behov for en ny andelsboligform, som ligger tættere på den oprindelige andelsboligtanke, og som kan være med til at modvirke liberaliseringen af andelsboligmarkedet med de stigende priser til følge.

### Regeringen foreslår:

- » Der igangsættes et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen. Den nye andelsboligform skal gøre det muligt at etablere andelsboliger med en begrænset fremtidig prisudvikling i modsætning til valuarvurderede andelsboliger, som derved bliver relativt billige.

## 8. Fokus på konkrete projekter

I forlængelse af de foreslåede initiativer på boligområdet vil regeringen sideløbende undersøge, om der kan etableres nye almene boliger på en lang række konkrete steder i København såsom Skjold Plads på Nørrebro, Bispebjerg, Christiania m.v.

Kommunerne har efter gældende lovgivning i dag mulighed for at stille krav om, at en andel af boligerne i et område bliver almene via lokalplanerne. Regeringen vil drøfte denne mulighed med kommunerne, herunder eksempelvis på Nyholm.

Derudover vil det blive undersøgt, om nogle af Frederiksberg Boligfonds ejendomme kan blive omdannet til almene boliger. Regeringen vil ligeledes arbejde for, at der indgås konkrete aftaler med de større bykommuner, herunder København, Aarhus og Odense m.fl., med udgangspunkt i de foreslåede initiativer på boligområdet.

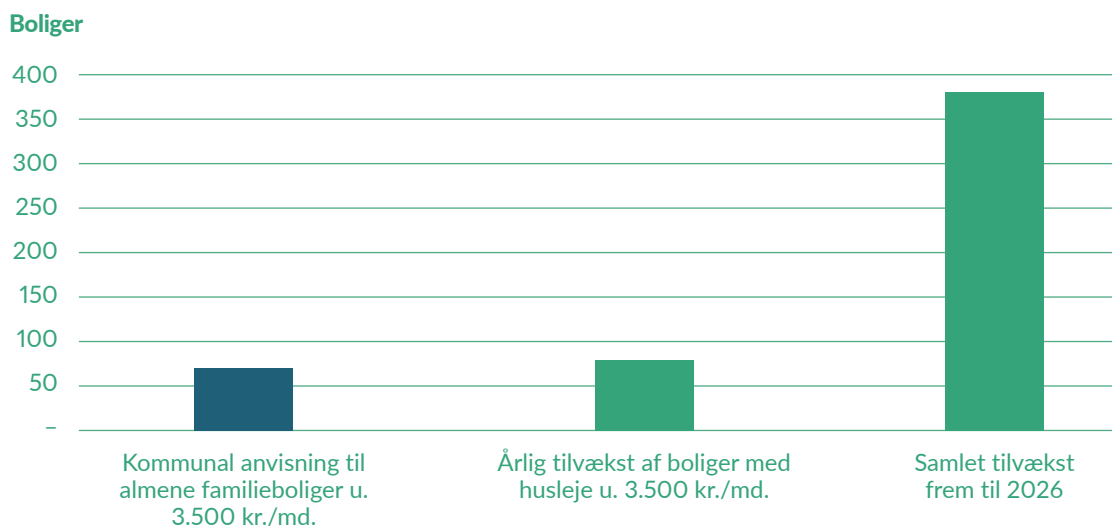
### Regeringen foreslår:

- » Eksekveringen af almene boliger styrkes ved, at der nedsættes en taskforce, som skal sikre hurtigere opførelse af allerede besluttede almene boliger i Københavns Kommune.
- » Taskforcen nedsættes efter aftale mellem regeringen og Københavns Kommune og vil bestå af repræsentanter fra staten, Københavns Kommune og den almene boligsektor.





**Eksempel:  
Flere særligt  
billige almene  
familieboliger  
til kommunal  
anvisning i  
Aarhus**



Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet pba. Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database (boligstat.dk) og egne beregninger.



# Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

Fremtiden er grøn. Derfor arbejder regeringen målrettet på at indfri de store ambitioner på klima- og miljøområdet på tværs af en række områder. Regeringen har bl.a. allerede taget et ambitiøst skridt med den politiske aftale om en national strategi for bæredygtigt byggeri. Med dette udspil ønsker regeringen at sikre mere bæredygtige byer ved at fremme nye og alternative bygge- og boformer samt at revitalisere eksisterende bygninger og byrum, hvorved sammenhængskraften i byerne opretholdes. Hertil ønsker regeringen at fremme et mere bæredygtigt byggeri igennem opdyrkning af bl.a. de gamle byggetraditioner, der lægger vægt på holdbarhed og kvalitet.

Men bæredygtighed handler ikke kun om miljø og klima. Det handler også om, at skabe boligområder og byrum, som både i en social og økonomisk sammenhæng er bæredygtige. Vi skal skabe de bedste rammer om det gode liv for de folk, der skal bo der, herunder vores ældre og sikre, at boligerne er til at betale. Selve arkitekturen og den måde man arbejder arkitektonisk med byrum og boligområder kan være med til at sikre denne helhedstænkning, hvor det levede liv, klimaet og økonomien går hånd i hånd.

Byerne skal samtidig være kulturelle bastioner, hvor man kan gå på opdagelse og søge inspiration. Derfor er det også vigtigt at holde fast i og udvikle byernes kulturelle tilbud og samtidig understøtte mangfoldigheden gennem f.eks. nye og anderledes måder at anvende ubenyttede områder midlertidigt.

# Regeringens initiativer

## Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

9. Ældrevenlig indretning af byrum
10. Bæredygtige almene boliger
11. National arkitekturpolitik
12. Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet
13. Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder
14. Flere bygge- og bofællesskaber

## 9. Ældrevenlig indretning af byrum

Vi lever længere og længere, hvilket er en positiv udvikling. Udviklingen betyder samtidig, at vores ældre udgør en stadig større del af samfundet. Det er en udvikling, der vil fortsætte de kommende år. Det stiller nye krav til byrummene. Byernes indretning har stor betydning for vores ældres livskvalitet. Projektet "Brugbare byer for seniorer" viste, at tilgængelighed og aktiviteter i byrummene er afgørende for, om vores ældre kommer ud og får rørt sig, har social kontakt og oplever fællesskab. I projektet indgår en række konkrete eksempler på greb, man kan tage lokalt, for at sikre at byerne også er indrettet med vores ældre medborgere for øje. Vi har brug for, at vores byrum bliver tilpasset den aldrende befolkning, så der bliver bedre muligheder for, at vores ældre kan komme rundt og tage del i aktiviteter til gavn for både vores ældres sundhed, trivsel og indsatsen mod ensomhed.

### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 30 mio. kr. i 2023-2025 målrettet en ældrevenlig indretning af byrum.

## 10. Bæredygtige almene boliger

Fremtidens almene boliger skal ikke bare have en så lav husleje som muligt, men også opføres efter bæredygtige principper. Derfor skal bæredygtigt byggeri udvikles og fremmes ved en genopdykning af nogle af de gamle byggematerialer og byggeskikke.

### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 30 mio. kr. i 2022-2024, som efter ansøgning kan anvendes til at dække de meromkostninger, der følger af at opføre bæredygtige almene boliger efter gamle byggetraditioner og byggematerialer.

## 11. National arkitekturpolitik

Regeringen ønsker, at de fysiske rammer om det levede liv i højere grad skal understøtte levedygtige blandede byer i hele landet med plads til fællesskaber, trivsel og tryghed for alle.

Her spiller arkitekturen og den fysiske planlægning en væsentlig rolle, fordi den er med til at definere, hvordan fremtidens boliger, byrum og byliv vil blive udformet. Det er bl.a. vigtigt, at den høje almene

byggeaktivitet - som følge af regeringens udspil - ledsages af gennemtænkte arkitektoniske løsninger, hvor bl.a. det levede liv, kvalitet og klimaet er centrale i ligningen. De arkitektoniske løsninger skal i højere grad have fokus på potentialer i den eksisterende bygningsmasse. Ligeledes skal boliger og byrum kunne omfavne nye familiemønstre og boformer samt være attraktive og brugbare for den aldrende befolkning. Arkitekturen skal derudover kunne omfavne mangfoldigheden af personer, herunder også borgere med funktionsnedsættelse.

Regeringen ønsker derfor, at der nedsættes en ekspertgruppe, hvis formål er at udforme en national arkitekturpolitik og i den sammenhæng skabe debat om arkitekturens rolle og funktion i vores samfund.

### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 19,5 mio. kr. i 2022-2024 til formulering af en national arkitekturpolitik, som bl.a. skal forholde sig til 1) Alment boligbyggeri til fremtiden, 2) Bæredygtig arkitektur i et helhedsperspektiv og 3) Aktive bymidter og revitaliserede landsbyer.

Initiativet skal ses i sammenhæng med øvrige initiativer, herunder initiativer vedrørende udviklingen af den almene bygningsmasse, ungdomsboliger, bofællesskaber og ældrevenlig indretning af byrum.

## 12. Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet

Regeringen vil undersøge muligheden for en gennemgribende fornyelse af Nationalmuseet i København.

Såfremt forundersøgelsen viser gode resultater, er en forudsætning for at igangsætte projektet, at der kan rejse et substantielt beløb fra fondsdonationer til at indfri projektets ambition, hvor regeringen samtidig vil indskyde et væsentligt økonomisk bidrag.

Det er regeringens ambition, at Nationalmuseet kan byde på engagerende og nybrydende formidling af danmarkshistorien til alle danskere og til besøgende turister, samt at få flere genstande fra museets store samling ud i hele landet og tilbage til de steder, de oprindeligt er fundet og hører til. På den måde sigtes der efter, at Nationalmuseet bliver et reelt nationalt museum, der i samarbejde med landets lokale, kulturhistoriske museer er til stede i hele landet til gavn for borgerne.



**Regeringen foreslår:**

- » Der afsættes 11,8 mio. kr. i 2021-2023 til en forundersøgelse af en gennemgribende ombygning og fornyelse af Nationalmuseet.

**13. Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder**

I byerne er der ofte attraktivt beliggende områder, som ligger ubenyttet hen over en længere periode. Det kan f.eks. være tidligere industrigrunde, perspektivområder eller andre arealer, som på længere sigt skal anvendes til byudvikling. Midlertidig brug af ubenyttede områder kan være en god måde at bidrage til byernes mangfoldighed og samtidig sikre en bedre arealudnyttelse. Et godt eksempel på det er nogle af de projekter, som ses på Refshaleøen i København, hvor de tidligere industriområder har fået nyt liv med nye og anderledes studieboliger, madmarkeder, udstillinger m.v.

**Regeringen foreslår:**

- » Kommunerne får mulighed for at lokalplanlægge for midlertidig anvendelse af områder, f.eks. til studieboliger, boliger til socialt udsatte m.v., indtil den endelige lokalplan kan realiseres. Tidsbegrænsningen for den midlertidige anvendelse i lokalplanen fastsættes til højst ti år, men vil kunne forlænges med op til fem år ad gangen.
- » Kommunerne får mulighed for at dispensere fra en lokalplan med henblik på midlertidig anvendelse af ubenyttede områder til byhaver i op til 10 år. Tidsbegrænsningen vil kunne forlænges med op til fem år ad gangen.



## 14. Flere bygge- og bofællesskaber

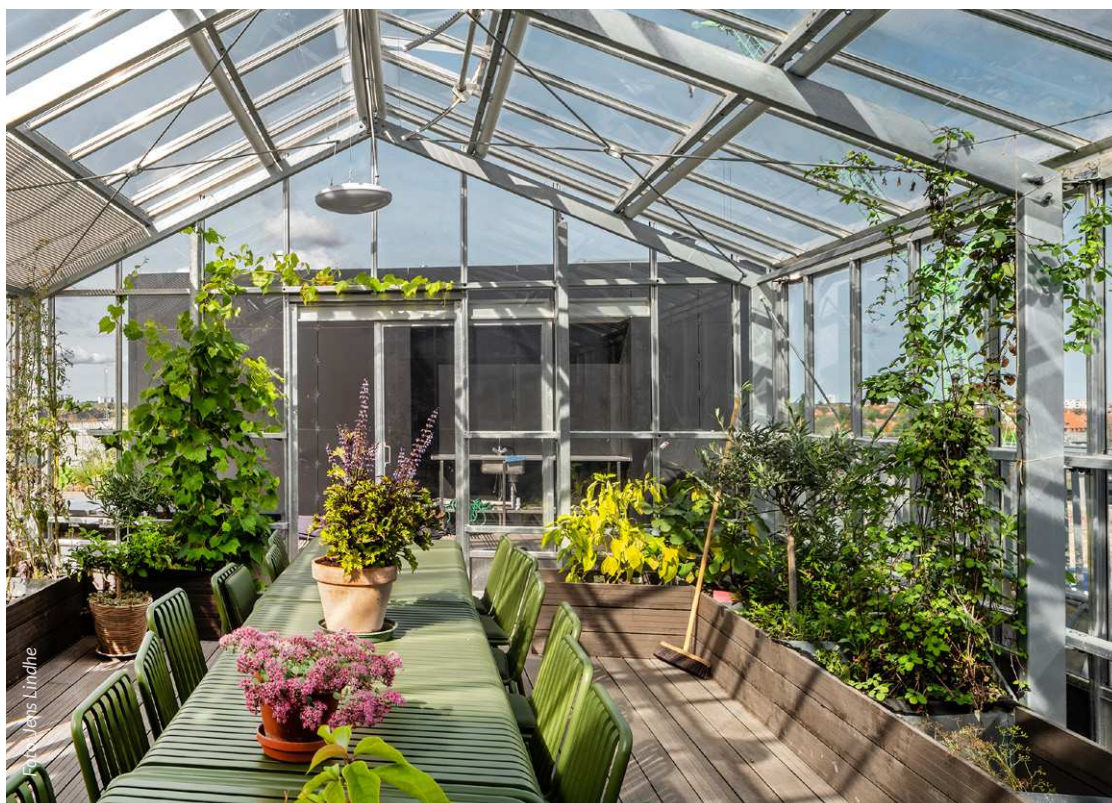
Der er i dag en stor efterspørgsel efter nye måder at bygge og bo på med fællesskabet i centrum.

Bygge- og bofællesskaber findes i mange forskellige former og bidrager med deres alsidighed og mangfoldighed til at skabe mere blandede byer. Udover at fremme mere blandede boligtyper og beboersammensætninger i et område kan disse boligprojekter også medvirke til at skabe større arkitektonisk mangfoldighed, bæredygtigt byggeri og mere fællesskab og beboerinddragelse.

En af de væsentlige barrierer er, at der er begrænset viden om, hvordan man etablerer bygge- og bofællesskaber. Regeringen ønsker at fremme bygge- og bofællesskaber, som gennem deres alsidighed og fokus på stærke beboerfællesskaber kan bidrage til mangfoldigheden.

### Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 3 mio. kr. i 2022-24 til oplysning og vejledning om etablering af bygge- og bofællesskaber.





# Finansiering

Regeringens udspil er fuldt finansieret. I finansieringen indgår flere elementer. Regeringen foreslår, at der etableres en fond for blandede byer, som vil få tilført 10 mia. kr. i alt i perioden 2022-2035, og som finansieres af Nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Med nærværende udspil disponeres 5 mia. kr. i perioden 2022-2031.

Regeringen foreslår endvidere, at der afsættes i alt 36,6 mio. kr. i 2022, 25,1 mio. kr. i 2023, 16,2 mio. kr. i 2024, 11,2 mio. kr. i 2025 og 1,2 mio. kr. i 2026. Udspillet er finansieret inden for rammerne af reserven til land, by og sundhed, der fremgår af regeringens finanslovsforslag for 2022.



## Finansiering – Nybyggerifonden

Mio. kr. (2022-pl)	2022-31
Ny grundkøbslånsordning	1.900
Ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger	1.000
Omdannelse af boligudlejningsejendomme til almene boliger	1.000
Særligt billige almene boliger	680
Fortætning med nye almene boliger	287
Huslejetilskud	100
Bæredygtige almene boliger	30
Flere bygge- og bofællesskaber	3
<b>Samlet</b>	<b>5.000</b>



## Finansiering – Forslag til finanslov for 2022

Mio. kr. (2022-pl)	2022	2023	2024	2025	2026
Ramme til øvrige boliginitiativer	25,4	1,2	1,2	1,2	1,2
Ældrevenlig indretning af byrum	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0
Forundersøgelse af ombygning af Nationalmuseet*	8,4	2,2	0,0	0,0	0,0
National arkitekturpolitik	2,8	11,7	5,0	0,0	0,0
<b>Samlet</b>	<b>36,6</b>	<b>25,1</b>	<b>16,2</b>	<b>11,2</b>	<b>1,2</b>

Anm:  
\* Merudgifter på 1,2 mio. kr. i 2021 finansieres af de generelle reserver på finansloven for 2021.







**Indenrigs- og Boligministeriet**

Stormgade 2-6, 1470 København K

Tlf. : +45 72 28 24 00

E-mail: [im@im.dk](mailto:im@im.dk)