



**PRIVATE INVESTORERS
OG DEVELOPERES
ROLLE I DEN SOCIALE
UDVIKLING AF
OMDANNELSESOMRÅDER**

PRIVATE INVESTORERS OG DEVELOPERES ROLLE I DEN SOCIALE UDVIKLING AF OMDANNELSESOMRÅDER

Anne Clementsen

Karen Broberg

ISBN-978-87-92798-95-4

MAJ 2024

© 2024 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling

Sadelmagerporten 4

2650 Hvidovre

Tlf. 25 60 78 28

E-mail: info@cfbu.dk

www.cfbu.dk

Fotos: Kristian Brasen & Trine Sand Skjøldberg

Layout: Cecilie Næsby Friis

Udgivelsen kan frit hentes på www.cfbu.dk

CFBUs udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



**CENTER FOR
BOLIGSOCIAL
UDVIKLING**

Center for Boligsocial Udvikling er en selvejende institution under Social-, Bolig- og Ældreministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

INDHOLD

Introduktion	4
Sammenfatning	8
Centrale opmærksomhedspunkter	12
Sådan har vi gjort	16
Internationale & danske erfaringer	18
Cases	27
Case: Gellerup, Aarhus Kommune	28
Case: Taastrupgaard, Høje-Taastrup Kommune	30
Case: Vollsmose, Odense Kommune	33
Private aktørers motiver for at udvikle det sociale hverdagsliv på tværs af boligtyper	36
Private investorers og developeres tilgang til social udvikling	40
Kommende beboersammensætning og interaktion mellem forskellige beboergrupper	41
De fysiske rammer for hverdagslivet i boligområdet	47
Aktiviteter & sociale tiltag til at fremme hverdagslivet	52
Litteratur	55

INTRODUKTION

Den blandede by fylder stadig mere på den politiske dagsorden. Byen skal være mangfoldig, og vi skal kunne mødes på tværs af socioøkonomiske skel fremfor at rykke sammen i bestemte boligområder med nogle, der ligner os selv. Målet er at opnå blandede byer og boligområder, hvor beboere fra forskellige boligtyper – almene, andels- såvel som private boliger – kan trives i det samme boligområde med et velfungerende hverdagsliv. Et udbredt værktøj til at opnå målet om et blandet boligområde er at sikre blandede boligtyper. Det ser vi både, når der sker fysiske omdannelser af udsatte og almene boligområder, og når der bygges helt nye bydele. I den sammenhæng er der kommet en stigende orientering mod, hvordan private aktører kan være med til at sikre et varieret boligudbud (Lelévrier 2013, Chaskin & Joseph 2015, Clementsen & Lund 2021a, Kjeldsen & Stender 2022). Særligt gennem de seneste to årtier har der været en politisk proces, hvor den almene sektor i stigende grad har indgået aftaler om private investeringer (Risager 2022).

PARALLELSAMFUNDSAFTALEN ØGER FOKUS PÅ PRIVATE INVESTERINGER

I Danmark skal 17 omdannelsesområder gennemgå gennemgribende omdannelser i årene frem mod 2030 som følge af Parallelsamfunds aftalen (PSA). PSA blev lanceret i 2018 af den daværende regering med det politiske krav om at reducere andelen af almene familieboliger i omdannelsesområder til maksimalt 40 procent i 2030 (Regeringen 2018). Formålet med ændringen i boligmassen i disse boligområder er at opnå en mere blandet beboersammensætning og dermed styrke integrationen af boligområderne med resten af samfundet.

Nogle af boligområderne bestod af næsten 100 procent almene familieboliger før PSA. De nye politiske krav kræver derfor en gennemgribende fysisk

omdannelse af områderne, for at de kan ændre boligmassen i det omfang. Det indebærer greb som nedrivninger, renoveringer, ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger, salg af familieboliger til private ejere og fortætning af ejendomme med nybyggede privatejede boliger eller detailhandel. En udbredt strategi, der anvendes i omdannelsesområder, er at tiltrække private investorer og developere til at etablere private boliger i områderne og dermed nye boligtyper for at nedbringe andelen af almene familieboliger. Ud over at etablere private boliger bidrager private investorer og developere ofte til en overordnet strategi for udviklingen af boligområderne ved blandt andet at udvikle rekreative områder, fællesfaciliteter og lokal detailhandel.

CFBU har som en del af denne undersøgelse tidligere afdækket, i hvilke omdannelsesområder der er indgået aftaler med private investorer om udvikling i deres områder. Denne afdækning viste pr. august 2023, at der i syv områder var indgået aftale, mens der i de resterende 10 ikke var indgået aftale, eller at man stadig var i dialog om en mulig investering med private aktører. Vores afdækning viste derfor, at det er svært for mange områder at tiltrække investeringer, herunder særligt i boligområder i mindre byer. Information om investorernes perspektiv i de områder, hvor der er indgået aftale, samt boligorganisationernes perspektiv i de områder på, hvorfor der ikke er indgået aftale, kan findes i vores tidligere udgivelse ([Private investorers og developeres rolle i omdannelsesområder](#)).

RAPPORTENS FOKUS

I denne rapport fokuserer vi på tre af de omdannelsesområder, hvor det er lykkedes at indgå en aftale om private investeringer. I mange omdannelsesområder pågår der fortsat et arbejde med at forsøge at tiltrække private investeringer, men formålet med denne rapport er at sætte fokus på de private aktørers rolle, når der er indgået aftale om investering. Her belyser vi, hvordan de private aktører bidrager til den sociale udvikling af områderne gennem deres investeringer; hvordan de selv ser deres rolle i den sociale udvikling af områderne, og hvordan de konkret griber udviklingen an. Det dækker både over, hvordan de er med til at påvirke beboersammensætningen, hvilke fysiske rammer de etablerer, som kan fremme hverdagslivet bredt i området, og hvorvidt de har sociale initiativer såsom bylivsforeninger og aktiviteter, der kan fremme interaktionen mellem beboerne på tværs af boligtyper.

De tre omdannelsesområder er udvalgt, fordi boligorganisationer og kommunen i disse områder har indgået aftaler med private udviklere, og fordi de aktuelle udviklere i de tre områder selv italesætter, at de vil bidrage med mere og andet end mursten. De søger også at bidrage med sociale dimensioner, der skal fremme et velfungerende blandet boligområde. Rapporten forsøger således at indkredse, hvordan de private aktører helt konkret bidrager til den sociale udvikling i områderne, hvilket ikke indgår som lovkrav i PSA.

RAPPORTENS MÅLGRUPPE OG FORMÅL

Rapporten henvender sig primært til almene boligorganisationer og kommuner, der står over for eller er i gang med at omdanne almene boligområder til blandede bydele. Som CFBU tidligere har belyst i vores kortlægning, så er det langtfra alle områder, der har indgået aftale om private investeringer. Det er derfor hensigten, at rapporten kan bidrage til vidensdeling, som kan være med til at kvalificere boligorganisationers og kommuners arbejde i de områder, hvor der endnu ikke er indgået aftaler. Det er stadig et meget nyt felt, at private aktører bidrager massivt i

udviklingen af udsatte boligområder, og da de private udviklere ofte har beslutningsmandatet ved eksempelvis valg af boligtyper og erhverv, så kan der også opstå en variation i forskellige tilgange i forskellige boligområder. Det er derfor et relevant og aktuelt emne at afdække, hvor rapporten skal bidrage til at sætte fokus på de private aktørers rolle i den sociale udvikling af omdannelsesområderne.

Rapporten er også relevant for private udviklere, der arbejder sammen med almene boligorganisationer og kommuner om at udvikle blandede boligområder, da rapporten også viser de almene boligorganisationers og kommunernes perspektiv på udviklingen, og da det belyser potentielle problemstillinger, der kan opstå, når der udvikles i udsatte boligområder, og som der kan tages højde for ved et øget fokus på rammerne for hverdagslivet på sigt i områderne.



RAPPORTENS AFDÆKNING AF PRIVATE AKTØRERS ARBEJDE MED SOCIAL UDVIKLING

Nærværende rapport belyser, hvordan private investorer og developere bidrager til den sociale udvikling i omdannelsesområderne. Social udvikling er komplekst og kan indebære mange forskelligartede aspekter i forhold til både beboerne og området. Vi afgrænser os til at fokusere på følgende tre aspekter i forhold til hvordan private investorer og developere bidrager til den sociale udvikling i omdannelsesområderne:



KOMMENDE BEBOERSAMMENSÆTNING OG INTERAKTION MELLEM FORSKELLIGE BEBOERGRUPPER

Hvilken beboersammensætning ønsker de private investorer og developere i boligområdet; hvilke udfordringer og potentialer ser de ved hverdagslivet i boligområder med en blandet beboersammensætning, og har de en målsætning om at fremme en interaktion på tværs af beboere fra forskellige boligtyper?



DE FYSISKE RAMMER FOR HVERDAGSLIVET I BOLIGOMRÅDET

Bidrager de private investorer og developere til at skabe fælles mødesteder i form af lokaler og fælles arealer, der kan bruges af både beboere fra almene og private boliger? Og hvordan samarbejder private, almene og kommunale parter om at samtænke og etablere fælles fysiske mødesteder?



AKTIVITETER OG SOCIALE TILTAG TIL AT FREMME HVERDAGSLIVET

Initierer de private investorer og developere sociale tiltag udover deres fysiske udvikling for at fremme hverdagslivet og interaktion mellem beboere fra forskellige boligtyper? Støtter de private udviklere op om eksisterende sociale netværk og aktiviteter i boligområdet?



SAMMENFATNING

Nærværende undersøgelse belyser, hvordan private investorer og developere bidrager til den sociale udvikling i omdannelsesområder, når de etablerer fx boliger, erhverv og fælles arealer i områderne. I det følgende oplister vi de overordnede motiver, vi ser hos private aktører i forhold til også at ville investere i den sociale udvikling af områderne udover den fysiske udvikling, som de har indgået aftale om, samt deres konkrete tilgang til den sociale udvikling i områderne. Efterfølgende fremhæver vi centrale opmærksomhedspunkter.



PRIVATE AKTØRERS MOTIVER FOR AT INVESTERE I SOCIAL UDVIKLING

Vores undersøgelse peger på, at når de private aktører prioriterer at udvikle rammerne for det sociale liv i de boligområder, hvor de udvikler, så er det først og fremmest, fordi det er en god business case for dem. Det er en økonomisk god investering, når de understøtter hverdagslivet gennem deres fysiske udvikling af områderne samt ved sociale tiltag og aktiviteter. Der kan dog være forskellige årsager til, hvorfor det er en god økonomisk investering for de private aktører, og hvorfor de dermed er motiveret for at bidrage til den sociale udvikling. På baggrund af interviews med private aktører på feltet har vi i undersøgelsen fundet frem til fem mulige motiver for, at private aktører investerer i social udvikling.



DET HØJNER VÆRDIEN AF DERES INVESTERING I ET LANGSIGTET PERSPEKTIV

Et overordnet rationale for de private aktører er, at deres investeringer i social udvikling højner værdien af boligområdet og dermed også deres ejendomme i et langsigtet perspektiv. De er derfor villige til at investere indledningsvist, da det kan betale sig på længere sigt.



KRAV OM DOBBELT BUNDLINJE FRA BAGVEDLIGGENDE INVESTORER

Nogle typer private investorer – såsom pensionskasser og investeringsfonde – presser mere på den sociale dagsorden i udviklingen af by- og boligområder. Det præger derfor de private developers udvikling af områderne, hvis der er et krav om social udvikling.



FÅ NYE SEGMENTER AF BEBOERE IND OG UNDGÅ FRAFLYTNINGER

Et attraktivt byliv med muligheder for sociale aktiviteter er et opmærksomhedspunkt hos de private udviklere i forhold til at højne værdien af området. Det gælder både i forhold til at kunne tiltrække nye segmenter af beboergrupper og at sikre, at beboere bliver boende i deres boliger, så der ikke opstår unødigt tomgang i lejligheder.



SOCIAL ANSVARLIGHED SOM ET KONKURRENCEPARAMETER OG EN BRANDINGSTRATEGI

At fokusere en del af sin forretning på social ansvarlighed og et godt hverdagsliv i boligområderne er også en del af de private aktørers branding- og markedsstrategi. Det kan være med til at differentiere dem på et developermarked, så de potentielt kan blive kommuners eller boligorganisationers fortrukne samarbejdspartner.



LEGITIMITET I OMRÅDET

Ved aktivt at engagere sig i sociale tiltag kan private udviklere potentielt imødekomme en del af den skepsis og modstand, der kan være hos eksisterende almene beboere i forhold til deres tilstedeværelse i området. Socialt engagement kan derfor være et rationale for at skabe en større forståelse blandt beboerne for de private udviklers rolle i området.

DE PRIVATE AKTØRERS TILGANG TIL SOCIAL UDVIKLING

Formålet med at engagere private udviklere i omdannelsesområder er i første omgang, at de bygger private boliger, så der maksimalt er 40 procent almene familieboliger i omdannelsesområderne i 2030, men hvordan bidrager private investorer og developere til den sociale udvikling i omdannelsesområderne? Det varierer, hvordan de forskellige private aktører forholder sig til social udvikling og hvilke konkrete tiltag de planlægger. Nedenfor opsummerer vi hovedpointer i tilgangene til social udvikling i boligområderne, som udfoldes i rapporten.

KOMMENDE BEBOERSAMMENSÆTNING OG INTERAKTION MELLEM FORSKELLIGE BEBOERGRUPPER

De private udviklere etablerer primært lejeboliger og arbejder strategisk med at bestemte beboergrupper flytter ind i deres boliger:



- Kommuner ønsker en større andel ejerboliger, men de private aktører etablerer primært private lejeboliger.
- De private aktører arbejder strategisk med boligens størrelse og prissætning for at ramme en anden målgruppe end beboere i de almene boliger.
- I Gellerup anvender A. Enggaard fleksible udlejningsregler for at regulere beboersammensætningen og derudover skal alle over 14 år have en ren straffeattest og må ikke være registreret i RKI for at bo i deres boliger.

DE FYSISKE RAMMER FOR HVERDAGSLIVET I BOLIGOMRÅDET

De private udviklere arbejder med etablering af fælles fysiske rammer på tværs af almene og private beboergrupper:



- I Vollsmose har AP Ejendomme sammen med områdets to boligorganisationer og Odense Kommune etableret et arealudviklingsselskab med ambitionen om at opnå en helhedsorienteret udvikling af området, hvor der indtænkes fælles mødesteder.
- Almene boligorganisationer, kommuner og private aktører oplever, at det er svært i praksis at samarbejde om fælles fysiske rammer på tværs af boligtyper på grund af gældende lovgivning på området. Der er mulighed for det indenfor gældende lovgivning på området – der er derfor et potentiale i at udbrede viden om hvordan det kan gøres i praksis.

AKTIVITETER OG SOCIALE TILTAG TIL AT FREMME HVERDAGSLIVET

Tre eksempler på hvordan private udviklere understøtter det sociale liv i boligområderne:



- De etablerer bydelsforeninger for både almene og private beboere som organisatorisk platform for at indbetale til og drifte udearealer og fælles faciliteter foruden til at igangsætte aktiviteter i området.
- De donerer penge til lokale projekter og initiativer, der udvikler lokalsamfundet og skaber aktiviteter i boligområdet.
- De etablerer og understøtter iværksættermiljøer, hvor blandt andet lokale unge får mulighed for at afprøve en forretningsidé.



CENTRALE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Private investeringer betragtes som et centralt greb i omdannelsesområderne for at imødekomme det politiske krav om en maksimal andel almene familieboliger på 40 procent i 2030. Det er dog stadig begrænset, hvor mange erfaringer kommuner og boligorganisationer har med at indgå aftaler med private investorer og developere om udvikling af almene boligområder til blandede boligområder. Vores undersøgelse fremhæver potentialer og udfordringer ved private udvikleres rolle i udviklingen af udsatte boligområder ud fra de tidlige danske erfaringer og ud fra internationale studier. I det følgende kigger vi på private udvikleres sociale ansvar i et lidt bredere perspektiv, og vi opridser nogle centrale opmærksomhedspunkter ud fra vores undersøgelse.

PRIVATE INVESTERINGER SOM DET AFGØRENDE VÆRKTØJ

Hele udgangspunktet for omdannelsesområderne er, at der ønskes en udvikling i udvalgte boligområder, som skal sikre mere velfungerende boligområder på sigt. Private investeringer betragtes her som et centralt og nødvendigt værktøj for at opnå den politisk bestemte målsætning om en maksimal andel almene familieboliger i omdannelsesområderne på 40 procent i 2030. Et værktøj, der igennem de seneste to årtier er båret frem af politiske visioner om, at blandede ejerformer fører til en blandet beboersammensætning, hvilket igen skal styrke integrationen af boligområderne med resten af samfundet (Risager 2022). Men hvem har egentlig ansvaret for, at der reelt opnås mere velfungerende og integrerede boligområder? Der bliver sat nogle overordnede rammer for private aktørers udvikling af områderne gennem eksempelvis kommune- og lokalplaner, visionsdokumenter og tinglysning af udlejningskriterier, men private aktører tager væsentlige beslutninger om den kommende beboersammensætning i de private boliger og om rammerne for hverdagslivet.

Undersøgelsens indledende mapping af, hvor langt samtlige 17 omdannelsesområder er i forhold til at indgå aftaler med private udviklere, og vores

undersøgelse af tre omdannelsesområder, hvor der er indgået aftale med private udviklere, viser, at det langt hen ad vejen er markeds kræfter, der kommer til at afgøre, hvordan områderne udvikler sig. Dels fordi den enkelte private investor og developer i de pågældende boligområder bygger boliger ud fra den mest fordelagtige business case, og dels fordi der er stor forskel på, hvorvidt det er attraktivt for private investorer at engagere sig i områderne. Her har i særdeleshed mindre boligområder uden for de største byer svært ved at tiltrække investorer. I disse områder er det derfor vanskeligere for kommuner og boligorganisationer at stille krav til private udviklere, fordi det at indgå en aftale i sig selv er en udfordring. Der vil derfor være omdannelsesområder, hvor det i højere grad er muligt for boligorganisationer og kommuner at stille krav til de private aktører end i andre områder. Der kan derfor potentielt opstå en ny variation mellem boligområder på landsplan, da urbanisering og demografisk udvikling driver private investeringer mod de større byer (Clementsén & Broberg 2023).

AFTALER MELLEM DE PRIVATE AKTØRER, KOMMUNEN OG BOLIGORGANISATIONER

Både i en international og en dansk kontekst ser vi en stigende tendens til, at virksomheder forpligter sig til at måle og dokumentere deres sociale ansvar eksempelvis gennem bæredygtighedscertifikater som DGNB¹ eller ved lovkrav som ESG². Ikke desto mindre varierer det meget, i hvilket omfang private udviklere har et socialt fokus i deres udvikling af et boligområde.

Ved private investeringer i omdannelsesområderne ligger selve beslutningsmandatet i forhold til fx boligtyper og valg af erhverv i sidste ende hos de private udviklere – selvfølgelig i henhold til gældende lokalplaner. Det er fx på nuværende tidspunkt ikke muligt for kommuner at stille krav om andelen af ejerboliger ved private investeringer – det vil kræve en ændring af planloven. I 'En ny politisk aftale for udvikling af udsatte boligområder' af Aarhus Kommune fra januar 2024 fremgår det, at der er en målsætning om på sigt at kunne stille krav til andelen af ejerboliger gennem planloven og lokalplaner. Både Aarhus Kommune og Københavns Kommune har tilkendegivet et ønske om en ændring af planloven, så det bliver muligt for kommuner at kræve en given andel af ejerboliger (Finans 2023).

Vores undersøgelse viser, at der på nuværende tidspunkt i de tre cases er et ønske fra de private aktørers side i forhold til at bidrage til at skabe nogle velfungerende rammer for hverdagslivet i områderne på sigt, som er for alle beboere på tværs af boligtyper. Der er også en ambition om at etablere ejerboliger i områderne. Fordi udviklingen foregår over en længere årrække, kan mange faktorer dog indvirke på markedet og de private udvikleres vilkår for at udvikle i områderne.

Internationale studier fremhæver netop problemstillingen i, at de forskellige parter kan vise et stort engagement i forhold til den sociale udvikling i starten af et projekt, men at den sociale del ofte ændres og nedprioriteres undervejs i en udvikling. Her fremhæves det, at det er nødvendigt at holde de respektive aktører ansvarlige for sociale dele af projektet igennem hele forløbet for derved at sikre den ønskede udvikling.

DE FORSKELLIGE AKTØRERS ROLLER I UDVIKLINGEN

Ud fra de konkrete initiativer i særligt Gellerup tyder det på, at det oftest er de engagerede, kreative, initiativrige og/eller købestærke, der først og fremmest mærker de positive effekter ved de sociale tiltag, der foretages fra de private udvikleres hånd. Som de udtaler det fra A. Enggaard, så er det højst sandsynligt de mest ressourcestærke fra Gellerup, som får mest ud af deres initiativer. Det er de beboere, der i forvejen ville møde op og deltage i aktiviteter og bruge de fælles faciliteter.

Når private aktører udvikler i udsatte boligområder, er der dog samtidig beboere, som er mere udfordrede, og som lever under svære livsvilkår – er det også hensigten, at de skal have gavn af udviklingen i områderne? Som en anden developer formulerer det: *Meget udsatte boligområder er kendetegnet ved massive sociale problemer. De problemer kan vi som developere ikke tage på skuldrene. Det er i højere grad en kommunal kerneopgave at løse de sociale udfordringer i boligområderne.*

¹ DGNB er en certificeringsordning målrettet bygninger og byområder og bygger på en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed (FN's definition) med de tre hovedsøjler: social-, økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed (<https://rfbb.dk/dgnb>).

² ESG står for "environmental, social og governance" og er et sæt af kriterier og en samlebetegnelse for miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold i en virksomhed. ESG stiller skærpede krav til virksomheder og er blevet indarbejdet i dansk lovgivning og EU-lovgivningen (<https://kromannreumert.com/viden/artikler/esg-skal-du-vide>).

Private investorer og developere indtager en central rolle i udvikling af omdannelsesområder til mere blandede boligområder, men de forskellige parter har på mange måder forskellige roller og interesser i deres udvikling af områderne. I Høje Taastrup Kommune har man fx fokus på at understøtte fremkomsten af lokale fællesskaber i udvikling af Taastrupgaard. Kommunen, boligorganisationen og den private developer SVANEN Gruppen har et fælles ansvar, men de har forskellige afsæt, som centerleder Lars Christensen udtrykker:

Kommunens opgave ligger i den fysiske planlægning og den boligsociale indsats, den private investors interesse er - sammen med kommunen - at skabe et velfungerende og attraktivt bosætningsområde og boligorganisationens, at deres område er socialt velfungerende. Alle parter har en rolle i dette, men der kan ikke sættes procenter på. I takt med at private aktører udvikler i omdannelsesområderne, er det derfor også et opmærksomhedspunkt, hvordan de respektive parter samarbejder i praksis om deres fælles ansvar for udviklingen af velfungerende boligområder frem mod 2030.





SÅDAN HAR VI GJORT

Rapporten er baseret på et desk study af relevant dansk og international viden på området, tre casestudier med kvalitative interviews med strategiske aktører samt ekstern sparring om undersøgelsens fokus og analysens resultater.

DESK STUDY

Vi har gennemført et desk study af dansk og international litteratur på området. Det indebærer både teori og empiriske studier for at afdække erfaringer med private aktørers investeringer og udvikling i boligområder under omdannelse. I udlandet, herunder i USA, Frankrig og Spanien har man mere erfaring med private investeringer i udsatte boligområder og dermed også mere viden om både potentialer og udfordringer ved at fremme en mere blandet boligmasse.

MAPPING I ALLE OMDANNELSES-OMRÅDER

Vi har gennemført en indledende mapping af de 17 boligområder der pr. 1. december 2022 enten var eller havde været karakteriseret som et omdannelsesområde og derfor skal realisere en udviklingsplan frem mod 2030. De 17 omdannelsesområder varierer på mange parametre, fordi de alle har deres egen lokale kontekst og forudsætninger for private investeringer. Samtidig er der stor forskel på, hvor langt de er i forløbet. Læs om områdernes forskellige forudsætninger for at opnå private investeringer i denne 2-pager ([Private investorers og developeres rolle i omdannelsesområder](#)). Vi har udvalgt tre boligområder, hvori der er indgået aftaler med private investorer.

CASESTUDIER

Vi har gennemført casestudier af tre omdannelsesområder henholdsvis Gellerup, Vollsmose og Taastrupgaard. De tre områder er udvalgt, da de opfylder følgende parametre:

- at der er indgået aftale med private investorer
- geografisk spredning
- et samarbejde mellem privat udvikler, kommune og/eller boligorganisation om den sociale udvikling af området

Casestudierne er gennemført i perioden (august 2022-oktober 2023). Efter vores dataindsamling er der sket en omorganisering hos A. Enggaard.

Undersøgelsens fokus og analysens resultater er blevet kommenteret af Bjarke Risager, ph.d. og specialkonsulent ved SDU.

Rapporten er den seneste udgivelse i CFBU's projekt om private investorers og developeres rolle i udviklingen af omdannelsesområder. Mere info om projektet og tidligere udgivelser kan findes her: cfbu.dk



INTERNATIONALE & DANSKE ERFARINGER

I særligt USA og europæiske lande som Frankrig og Holland er der flere konkrete erfaringer med private investeringer i udsatte boligområder og boligområder med blandede boligtyper, end vi har i Danmark. Det er derfor relevant at tage ved lære af internationale erfaringer, når kommuner og boligorganisationer i omdannelsesområder skal gennemføre udviklingsplaner med en stram bagkant og i et stort omfang, hvor de ofte tilstræber at opnå private investeringer i områderne. I dette afsnit opridser vi nogle overordnede erfaringer fra internationale studier i forhold til private investeringer i udsatte boligområder samt tidligere danske erfaringer. Vi belyser, hvorfor en prioritering af den sociale del af udviklingen er vigtig, samt potentielle problemstillinger ved blandet beboersammensætning og gentrificering.

PRIORITERING AF DEN SOCIALE UDVIKLING

Ifølge flere studier dannes der langsomt en øget interesse for social værdi i byggeprojekter. Det kan være grundet ny lovgivning og et stigende socialt behov, men også en ny bevidsthed om at sikre den sociale bæredygtighed og ikke kun den økonomiske (Raiden et al. 2018). Det kan dog være udfordrende og kompliceret i praksis at realisere de sociale idealer for udviklingen af områder med en blandet beboersammensætning.

Et amerikansk studie af udviklingen af to boligområder med blandet beboersammensætning (mixed-income) i Chicago argumenterer for, at intentionerne for social udvikling ofte ikke bliver realiseret, fordi de respektive aktører nedjusterer ambitionerne i mødet med virkeligheden i løbet af en projektperiode. Der sondres her mellem de to begreber 'engagement' (*commitment*) og 'ansvarlighed' (*accountability*). Argumentet er, at aktørerne godt kan have en høj grad af engagement i forhold til at fremme en social udvikling i starten af et projekt, men hvis aktørerne ikke bliver holdt op på deres intentioner, så kan den sociale del af en udvikling blive underprioriteret og flytte sig væk fra dét, der var målsætningen fra start af. Det er derfor ifølge studiet centralt, hvordan

udviklingsprocesser organiseres, og at de relevante aktører holdes ansvarlige for målsætningerne for den sociale udvikling igennem hele udviklingsforløbet, hvis den sociale dimension skal prioriteres (Jackson 2020).

Et svensk studie fremhæver, at der ved begrebet *bæredygtig udvikling* ofte sondres mellem tre typer; den økonomiske, den miljømæssige og den sociale (Vifell & Soneryd 2012). Studiet er baseret på to case-analyser af, hvordan aktører gennemfører politisk vedtagne målsætninger for bæredygtig udvikling, og hovedargumentet i studiet er, at den sociale del af den bæredygtige udvikling ofte går tabt, særligt hvis der ikke inddrages aktører med et specifikt fokus på den sociale del af udviklingen i processen. Organiseringen af et projekt er derfor centralt, for hvis der ikke er nogen, der kan presse på for, at den sociale del af udviklingen bliver prioriteret, kan den let blive underprioriteret. Det kan derfor godt være en målsætning, at der skal være en social udvikling, men hvorvidt det bliver prioriteret og realiseret i praksis, afhænger af, hvordan projektet organiseres og de ressourcer, der afsættes til at gøre det til en del af udviklings- og byggeprocessen (Vifell & Soneryd 2012).

Ud fra internationale erfaringer kan der derfor argumenteres for, at det er vigtigt at fastholde et vedvarende fokus på de sociale aspekter af udviklingen i omdannelsesområderne, og at den ønskede udvikling fra starten af konkretiseres, så de indledningsvise intentioner og engagementet potentielt også kan realiseres i praksis. Det er relevant at fremhæve denne pointe, da udviklingen af omdannelsesområderne netop pågår over en længere årrække, og mange faktorer kan påvirke udviklingen i områderne.

UDFORDRINGER MED BLANDET BEBOERSAMMENSÆTNING

Når der etableres private boliger og nye boligtyper i boligområder, der tidligere primært har bestået af almene boliger, og som også er udsatte boligområder, viser studier, at der kan opstå udfordringer i forhold til de sociale dynamikker mellem beboerne fra de respektive boligtyper. Udsatte boligområder er karakteriseret ved blandt andet en lav grad af beskæftigelse, et lavt uddannelsesniveau og en lav gennemsnitlig bruttoindkomst. Når private aktører etablerer ejerboliger i udsatte boligområder, kan det derfor bevirke et stort socioøkonomisk spænd i boligområderne, hvor beboerne fra de respektive boligtyper kan have forskellige baggrunde samt syn på og normer for adfærd på fællesarealer (Clements & Lund 2021b, Lelévrier 2013). Et fokus fra developernes side på hverdagslivet med beboere fra forskellige boligtyper kan derfor være afgørende for at opnå sammenhængende og velfungerende boligområder (Kjeldsen 2021, Christensen et al. 2022).

I en amerikansk sammenhæng har man blandede erfaringer med at fremme såkaldte 'mixed-income'-områder. Man har positive erfaringer med i udgangspunktet at opnå en blandet beboersammensætning, hvor man godt kan tiltrække mere ressourcestærke beboere til at investere i private ejerboliger i udsatte boligområder. Derimod har man vanskeligt ved at fastholde de ressourcestærke beboere, da de ofte fraflytter, når deres børn skal starte i daginstitution og skole (Chaskin & Joseph 2011). Herudover taler man i en dansk kontekst også om, at der sker

en fraflytning fra udsatte boligområder i takt med, at beboere løftes både socialt og økonomisk – også kaldet 'elevatoreffekten'. I den sammenhæng har boligsociale indsatser ofte en markant effekt for beboere (Andersen et al. 2022).

Der, hvor man stadig er særligt udfordret i en amerikansk sammenhæng, er at få fremmet en social interaktion mellem beboere på tværs af socioøkonomiske skel. Både amerikanske og europæiske studier af boligområder med socialt mix fremhæver, at den sociale interaktion mellem de forskellige beboergrupper kan resultere i spændinger og konflikter mellem beboergrupperne (Chaskin & Joseph 2015, Lelévrier 2013). Et amerikansk studie fremhæver således, at relationen mellem lejere og ejere kan være præget af gensidige fordomme. De beboere, som lejer deres bolig, har oplevelsen af, at de nye beboere føler sig mere værd end dem, fordi de ejer deres bolig. Derimod kan ejerne opleve en usikkerhed ved, at deres børn færdes med de andres børn, samt en skepsis over for dem og deres intentioner. Det kan resultere i, at nye beboere trækker sig socialt og begrænser deres børns sociale kontakt med børn fra lejeboliger i boligområdet (Chaskin & Joseph 2011). Et fransk studie af tre socialt mix-områder viser, at nye beboere betragter sig selv og de andre nye beboere som en homogen gruppe, der har nogle karakteristika tilfælles, til forskel fra de beboere, der boede i området i forvejen. Dette bygger de særligt på parametre som arbejdsstatus og lønniveau. Der opstår derfor en oplevet forskel på 'dem' og 'os' (Lelévrier 2013). En undersøgelse af 10 forskellige socialt mix-områder i Skotland belyser herudover, hvordan risikoen for konflikter øges, når de forskellige boligformer er tæt fysisk integrerede (Beekman et al. 2001 i Authurson 2010).

For at undgå mikrosegregering i omdannelsesområderne, hvor beboere fra almene og private boligtyper bruger boligområder parallelt uden at interagere, eller at der potentielt opstår konflikter, er det derfor afgørende, at både kommunen, boligorganisationer og de private aktører forholder sig til de sociale dynamikker, der eksisterer i boligområderne.

Herunder hvilke rammer der etableres for det sociale liv i hverdagen på tværs af boligformer.

RAMMER FOR PRIVATE AKTØRERS UDVIKLING

Udviklingen i omdannelsesområderne indebærer, at beboersammensætningen ændres i takt med en ændret boligmasse. Ved aspekter som etablering af ejerboliger, valg af prissætning på boliger og nye boligtyper bidrager de private investorer og developere i høj grad til udviklingen af områderne. Da de private aktører selv har beslutningsmandatet ved prioriteringen af disse aspekter, er det relevant at belyse gentrificeringsmekanismer som et opmærksomhedspunkt. Den blandede by og en variation af boligtyper i omdannelsesområder er en politisk målsætning, men det kan realiseres på mange måder. Da der endnu ikke er mange erfaringer med private udviklers rolle i udsatte boligområder og særligt, fordi internationale erfaringer viser, at private investorer kan have en gennemgribende indflydelse på udviklingen af byers udvikling, så er det vigtigt at belyse gentrificeringsmekanismer som et potentielt opmærksomhedspunkt.

I en dansk sammenhæng har der været et politisk fokus på at forhindre, at udlejere har mulighed for ved fraflytning at foretage en gennemgribende renovering af lejemålet og sætte huslejen markant i vejret. Ved at indføre en femårig karensperiode for § 19, stk. 1-3-renoveringer skal udlejere nu vente fem år fra at have overtaget en ejendom, før de kan hæve huslejen efter § 19, stk. 1-3. I 2020 kom på baggrund af 'Aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningslejligheder' således en ny lovændring. Omdrejningspunktet for loven har været Boligreguleringslovens § 19, stk. 1-3. Desuden skærpes muligheden for § 19, stk. 1-3-huslejestigninger med en 'huslejbremse', så den nye leje ikke længere må overstige 'det lejedes værdi', altså huslejen for sammenlignelige lejeboliger.

Der har derfor været et politisk fokus på at begrænse kortsigtede spekulanter's indtjening på lejemarkedet

med lovgivningen i Danmark, og som følge af PSA er det også et krav, at lejerne i boliger ved frasalg til private aktører skal genhuses internt i området, hvis det er et omdannelsesområde. Beboerne fra disse boliger kan således stadig blive boende i boligområdet. De private udviklere står med et beslutningsmandat i forhold til at kunne præge udviklingen i områderne, hvorfor det stadig er et vigtigt opmærksomhedspunkt. Vi ser fx også i øjeblikket initiativer fra flere kommuners side i forhold til ønsket om at ændre planloven, så kommuner får mulighed for at stille krav til andelen af ejerboliger i udviklingen af et område (Finans 2023), og så de dermed i højere grad kan bidrage til at sætte rammerne for de private aktørers udvikling i boligområderne.

UÆNDRET BEBOERSAMMEN-SÆTNING

En anden problemstilling, som tidlige danske erfaringer peger på, er, at etableringen af private boliger ikke nødvendigvis ændrer ved beboersammensætningen i udsatte boligområder. Ofte fremhæves det som ovenfor beskrevet, at private boliger er markant dyrere og derfor netop kan bevirke gentrificeringsmekanismer og afholde visse befolkningsgrupper fra at bo i boligområder. I nogle boligområder er det dog en anden situation, hvor der ikke er stor forskel på prisniveauet i private versus almene lejeboliger, og i visse boligområder kan de private lejeboliger endda blive billigere end de almene.

Der er fx pågået et udviklingsarbejde med private boliger i Gellerup inden Parallelsamfunds aftalen, hvor det dengang ikke var muligt at tinglyse udlejningskriterier. Her ses der eksempler på, at det i nogle af de første private lejeboliger er de samme typer beboere, der bor i de boliger som i de almene, hvorfor der nu er et større fokus på at sikre en ændret beboersammensætning. Som følge af Parallelsamfunds aftalen (Regeringen 2018) skal der nu ved salg af ejendom tinglyses udlejningskriterier for at fastholde arbejdet med en blandet beboersammensætning. Vi ser også en potentiel udfordring fx i Skovvejen/Skovparken, hvor Per Nielsen, direktør i boligorganisationen BOVIA, udtaler:

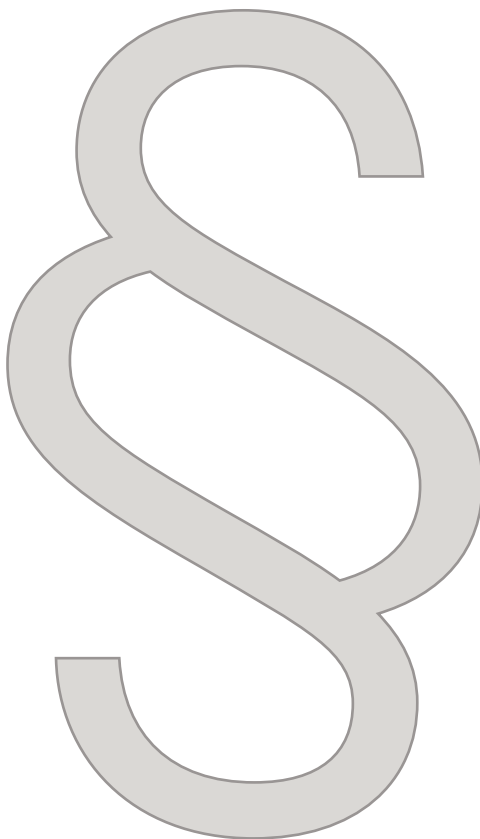
Vi er i dialog med en interesseret investor. Det hænger bare ikke sammen for os økonomisk, fordi de lejligheder, vi selv skal renovere, kommer til at blive dyrere end de nye private lejligheder. Det bliver sværere for beboerne at betale de almene boliger, og vi er derfor bekymrede over, om de nye private boliger vil betyde tomgang i vores egne boliger. Derfor kan beboersammensætningen godt forblive relativt uændret på trods af, at der etableres private lejeboliger. Det er derfor et opmærksomhedspunkt, hvordan private lejeboliger prissættes i forhold til de almene lejeboliger.





RELEVANT LOVGIVNING PÅ OMRÅDET

I udsatte boligområder og forebyggelsesområder er det obligatorisk for de almene boligorganisationer at anvende fleksible udlejningsregler jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Da omdannelsesområder og parallelsamfund er en delmængde af udsatte boligområder, er det ligeledes obligatorisk i disse områder. Det samme gælder vedrørende stop for kommunal anvisning, hvor borgere med en række nærmere definerede sociale karakteristika ikke kan anvises til udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Formålet er at mindske udsathedens på gældende parametre. I det følgende er et uddrag af den gældende lovgivning for fleksibel udlejning og stop for kommunal anvisning kort beskrevet.



SKÆRPEDE ANVISNINGS- OG UDLEJNINGSREGLER

Skærpede anvisningsregler.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 6 og 7 må kommunalbestyrelsen ikke boligsocialt anvisе boligsøgende til udsatte boligområder og forebyggelsesområder, når den boligsøgende opfylder en række kriterier om kriminalitet, opsigelse af lejeforhold, statsborgerskab og modtagelse af specifikke overførselsindkomster. Medmindre det vurderes, at der ikke er mulighed for at anvisе i andre områder.

Fleksibel udlejning

Efter almenboliglovens § 60 kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige familieboliger i en boligafdeling, der ikke er omfattet af kommunal anvisningsret, skal udlejes efter særlige kriterier. Formålet med fleksibel udlejning er at styrke beboersammensætningen i de almene boligafdelinger ved at give fortrinsret til ressourcestærke boligsøgende på ventelisten.

Der er ikke begrænsninger på de aftaler om særlige kriterier, der kan indgås, forudsat at de overholder internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race. Der kan således indgås aftaler, der giver bestemte grupper en fortrinsret til de ledige boliger. Det kan fx være pendlere med beskæftigelse i kommunen og ældre boligsøgende, der ønsker en mere velegnet bolig til deres alderdom, og skilsmisseramte.

Reglerne åbner også mulighed for, at der i afdelinger med en skæv beboersammensætning kan arbejdes målrettet for at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning ved at give fortrinsret til boligsøgende i beskæftigelse eller uddannelse, som har en ren straffeattest eller en indkomst over et bestemt niveau.

Udgangspunktet for kommunens overvejelser vedrørende indholdet af en aftale er de enkelte almene boligafdelingers situation set i forhold til kommunens boligpolitik og øvrige lokale boligforhold.

Fleksibel udlejning er med parallelsamfundsaf-talen gjort obligatorisk i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4, hvor kommunalbestyrelsen skal indføre særlige kriterier, der giver fortrinsret til boligsøgende i beskæftigelse eller uddannelse.

Obligatorisk fleksibel udlejning afskærer ikke parterne fra fortsat at aftale særlige kriterier efter den generelle regel i § 60 stk. 1, men den suppleres af en kommunal pligt til at sikre, at der som minimum gælder beskæftigelses- og uddannelseskriterier for almene boligafdelinger beliggende i udsatte boligområder.

Opfylder ingen personer på ventelisten de aftalte anvisningskriterier, vil der ske udlejning af ledige boliger efter den almindelige venteliste, hvor boligsøgende med længst anciennitet får anvist den ledige bolig.

Kombineret udlejning

Kun boligafdelinger, som står på Social-, Bolig- og Ældreministeriets liste over kombineret udlejning, idet en høj andel blandt beboerne er uden for arbejdsmarkedet, må beslutte at anvende dette redskab. Beslutningen skal indberettes til Social- og Boligstyrelsen.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1 kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle, i seks sammenhængende kalendermåneder, har modtaget nærmere specificerede typer af overførselsindkomster. Såfremt en boligsøgende, der bliver afvist fra en ledig bolig, stod på venteliste til en ledig bolig på det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen beslutter at anvende udlejningsredskabet i denne afdeling, skal den boligsøgende tilbydes en anden passende bolig.

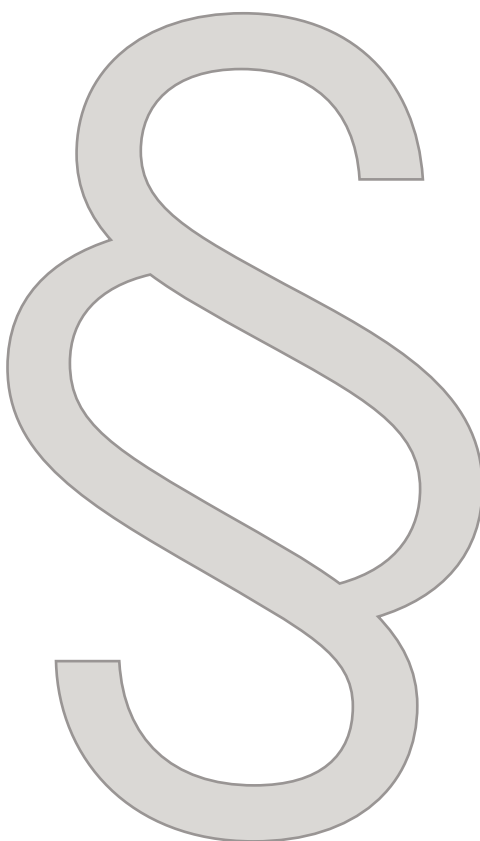
Udlejningskriterier i frasolgte ejendomme

Efter almenboliglovens § 27 c skal kommunalbestyrelsen fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterierne senest ved godkendelsen af afhændelsen, som skal gælde i 10 år fra overtagelsesdatoen. Kriterierne skal også gælde for nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen.

Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejeren at ophæve lejeaftalen.

Kriterierne skal bidrage til at styrke beboersammensætningen i området og fastholde en sådan styrkelse. Kriterierne vil typisk ligne kriterierne for fleksibel udlejning eksempelvis med krav om beskæftigelse eller uddannelse.

Udarbejdet af Social-, Bolig- og Ældreministeriet





CASES

GELLERUP

TAASTRUPGAARD

VOLLSMOSE

CASE: GELLERUP, AARHUS KOMMUNE

Fra udsat boligområde til attraktiv bydel

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening udvikler i samarbejde med private aktører boliger og nye funktioner til området herunder ny infrastruktur, sociale samlingspunkter og institutioner. Visionen er at omdanne området til nye bykvarterer på linje med bykvarterer i det omkringliggende Aarhus. Et centralt træk fra kommunens side har været at etablere BLIXENS, som blandt andet huser 1000 kommunale arbejdsplaner og en café.

Kommune: Aarhus Kommune

Boligorganisation: Brabrand Boligforening

Private udviklere: A. Enggaard og SVANEN Gruppen, AP Ejendomme, PKA



BLIXENS

Foto: Niels Nygaard



Oversigtsbillede

Brabrand Boligforening 2018

INFORMANTER I VORES UNDERSØGELSE

A. Enggaard

Katinka Hauxner,
byudviklingschef

Henning Wlnther,
strategisk byudvikler

Hanne Kræn,
bylivsudvikler



SVANEN Gruppen

Morten Brixhuus,
medejer



Brabrand Boligforening

Kristian Würtz,
administrerende direktør



Aarhus Kommune

Mads Krogh Iversen,
konsulent



PRIVAT BYGGERI

Private investeringer indgår som en central del af udviklingen af Gellerup. Allerede før Parallelsamsfunds aftalen i 2018 var der private investeringer i gang i området, hvor der blev bygget private boliger i 2017. Særligt de to private udviklere SVANEN Gruppen og A. Enggaard i samarbejde med pensions-selskabet PKA står for at bygge private boliger og erhverv i Gellerup.

A. Enggaard har været med til at udvikle kontordomicilet Blixens og bebyggelserne Zebra House I og II med private boliger. Desuden står de for udviklingen af bykvartererne Helheden og Karen Blixen-kvarteret samt udviklingen af shoppingcentret City Vest.

SVANEN Gruppen var den første private investor i Gellerupparken. De har etableret 222 privatelejelejligheder målrettet familier Pionerhusene. Desuden har de bygget 26 rækkehuse i Skovkvarteret.

AARHUS KOMMUNE OPSTARTER DIALOG PÅ TVÆRS AF KOMMUNALE, PRIVATE OG ALMENE AKTØRER

De respektive private udviklere, herunder A. Enggaard og SVANEN Gruppen, har ikke haft stor intern dialog med hinanden om deres udvikling i området, men de har hver især samarbejdet med Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening. I slutningen af 2023 blev alle private aktører, der har udviklet i Gellerup, foruden boligforeningen indbudt af Aarhus Kommune til et fælles møde, hvor dagsordenen både omhandlede udvikling af boligudbuddet i Aarhus Kommune og udlejningsredskaber for de private boliger i Gellerup, trykthed, aktivering af mødesteder og fællesskaber samt det generelle samarbejde om byliv og aktiviteter i området fremadrettet.

CASE: TAASTRUPGAARD, HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

Privat boligområde skal agere hængsel mellem almene boliger og bycentrum

Høje-Taastrup, AKB Taastrup og den private udvikler SVANEN Gruppen samarbejder om at skabe en kobling mellem Taastrupgaard og det nye boligområde Selsmosekvarteret, der skal huse private boliger. I starten af 2023 igangsatte SVANEN Gruppen udviklingen af det helt nye private boligområde Selsmosekvarteret. Det er ambitionen, at det skal fungere som et 'hængsel', der forbinder det almene boligområde med resten af Taastrup by. De tre aktører skal samarbejde om etableringen af et kommende kulturstrøg, der går på tværs af boligområderne. Høje-Taastrup har selv investeret i at udvikle Taastrupgaard særligt ved etableringen af et nyt børne- og kulturhus.

Kommune: Høje-Taastrup Kommune

Boligorganisation: Boligselskabet AKB Taastrup

Private udviklere: SVANEN Gruppen



Børne- og Kulturhuset, Taastrupgaard

INFORMANTER I VORES UNDERSØGELSE

SVANEN Gruppen

Morten Brixhuus,
medejer



AKB

Olaf Kirchhoff,
projektdirektør



Høje-Taastrup Kommune

Lars Christensen,
centerchef, Miljø-og Teknikcentret



Rune Fløe,
leder af Team By- og Boligudvikling

PRIVAT BYGGERI

SVANEN Gruppen er den private investor, der skal udvikle området Selsmosekvarteret. Planen er, at Selsmosekvarteret skal bestå af 74 private række-huse, 226 lejligheder, seks erhvervsmaal og et fælles-hus. Derudover finansierer SVANEN Gruppen også et offentligt kulturtorv i området.

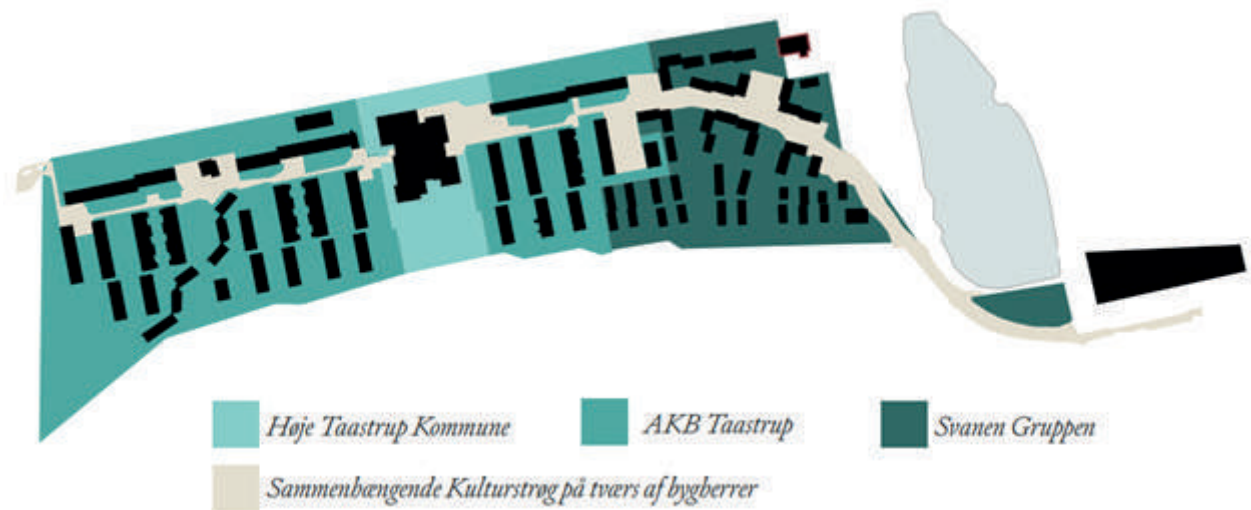
FÆLLES VÆRDIPROGRAM FOR ET KULTURSTRØG

Tanken bag Kulturstrøget er, at det skal forbinde kvartererne i det almene boligområde Taastrup-gaard med det private Selsmosekvarteret, stationen og bymidten (Høje-Taastrup Kommune 2021). Trods forskelle i områder og tidspunkter for udvikling skal et fælles værdiprogram for Kulturstrøget bidrage til en dialog om konkrete værdier, der sætter retning for

byudviklingen og til koordinering mellem parterne – især vedrørende Kulturstrøget og de knudepunkter og forbindelser, der knyttes hertil. SVANEN Gruppen står her for at udvikle et kulturtorv, der skal fungere som et knudepunkt i strøget, samt flere erhvervslejemål, der skal forbindes med Kulturstrøget. Værdiprogrammet for Kulturstrøget er udviklet af SLA i samarbejde med kunstneren Kerstin Bergendal for Høje-Taastrup Kommune og Boligselskabet AKB Taastrup (SLA & Bergendal 2022). Der er nedsat en arbejdsgruppe for udviklingen af Kulturstrøget, hvor alle aktører er repræsenteret.



Situationsplan for Selsmosekvarteret
Høje-Taastrup Kommune 2023: Lokalplan



De 3 bygherrer
SLA & Bergendal 2022

CASE: VOLLSMOSE, ODENSE KOMMUNE

Selskabsdannelse skal fremme et blandet boligområde

I et tæt samarbejde mellem de to almene boligorganisationer FAB og Civica, Odense Kommune og det kundefjede pensionsselskab AP Pension skal Vollsmose gennemgå en radikal forandring. Sammen med kommunen og de to boligorganisationer har de dannet et arealudviklingselskab, hvilket betyder, at AP både agerer privat investor og strategisk samarbejdspartner i udviklingen af Vollsmose. Odense Kommune investerer selv i udviklingen af Vollsmose særligt ved udviklingen af en folkeskole med robotteknologi som profil og ved etablering af tre nye profilbørnehuse.

Kommune: Odense Kommune

Boligorganisation: FAB og Civica

Private udviklere: AP Pension/AP Ejendomme



Fra Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose. Ombygninger og nedrivninger i Vollsmose: rød = nedrivning, gul = ikke afklaret, hvid = bevares (Civica, FAB, Odense Kommune, 2019)

INFORMANTER I VORES UNDERSØGELSE

AP Ejendomme

Michala Velin,
projektchef



FAB

Jacob Michaelsen,
direktør i FAB



Civica

Jens Pilholm,
direktør



Odense Kommune

Carsten Henriksen,
programchef for Bystrategi,

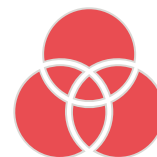


Steen Kærn Christiansen,
chefkonsulent hos Fremtidens Vollsmose

Inge Langkilde Ramvad,
konsulent hos Bystrategi

Arealudviklings-selskab

Tove Skrumsager Frederiksen,
adm. direktør Fremtidens Vollsmose



PRIVAT BYGGERI

Der opføres 1600 nye private boliger (Civica, FAB, Odense Kommune, u.d.). AP investerer i mindst 30.000 og maks. 80.000 etagemeter.

Danmarks første arealudviklings-selskab til udvikling af udsatte boligområde

Arealudviklings-selskabet med Odense Kommune, FAB, Civica og AP Pension og datterselskabet AP Ejendomme er det første af sin art, med henblik på at udvikle udsatte boligområder. Det er et privat selskab, hvor kommunen og de to almene boligselskaber bidrager med arealer i selskabet, og hvor AP Pension og datterselskabet AP Ejendomme bidrager med store investeringer i udviklingen.

Samlet skal arealudviklings-selskabet udvikle 400.000 kvm byggegrunde med et estimeret salg på omkring 218.000 kvm Byggeretter (Odense Kommune 2022).

Arealudviklings-selskabet bliver den primære drivkraft i omdannelsen af Vollsmose med målet om i fællesskab at løfte Vollsmose. Udover en direktør, der varetager arealudviklings-selskabets daglige drift, ledes selskabet af en bestyrelse, der består af fem medlemmer, hvor hver af parterne har indstillet ét medlem. Det femte medlem er en ekstern bestyrelsesformand, som er udvalgt i fællesskab.

Selskabet skal udvikle et areal på 400.000 kvm byggegrunde, hvilket svarer til ca. 2000 nye boliger og 35.000 kvm Erhverv (AP Pension 2022).

AP Pension forventer sammen med datterselskabet AP Ejendomme at investere over 700 millioner kroner i udviklingen af Vollsmose. De har købepligt til 30.000 kvm og køberet til yderligere 50.000 etagemeter i Vollsmose. AP Ejendomme skal opføre både kontorer og boliger. Hvad det præcist er for en type boliger og kontorer, der skal være der, er ikke fastlagt endnu.



PRIVATE AKTØRERS MOTIVER FOR AT UDVIKLE DET SOCIALE HVERDAGSLIV PÅ TVÆRS AF BOLIGTYPER

Når de private investorer og developere, vi har talt med, vælger at lægge ressourcer i at understøtte og facilitere det sociale liv i det område, de udvikler i, er det først og fremmest, fordi det gavner deres samlede business case. Det økonomiske incitament er altså indgangsvinklen til og fundamentet for at engagere sig i sociale initiativer i udvikling af omdannelsesområderne. I dette afsnit opridser vi nogle eksempler på de private aktørers motiver for at udvikle det sociale hverdagsliv – før vi i de efterfølgende afsnit belyser deres konkrete arbejde.

Hvorfor vælger private aktører at investere i rammer for hverdagslivet i de boligområder, de udvikler i? Studier peger på, at virksomheder kan generere økonomisk vækst, samtidig med at de bidrager til løsningen af samfundets sociale udfordringer (Levine & Emerson 2011, Porter & Kramer 2018). Fx kan en forbedring i sociale forhold i et boligområde styrke boligområdet omdømme, hvilket gør området mere

attraktivt udadtil og dermed gavner forbedringerne også de private aktørers investeringer i området. Men hvordan kommer forretningsmæssige bevæggrunde og økonomiske rationaler for at udvikle det sociale hverdagsliv i boligområderne til udtryk? På baggrund af interviews med private aktører på feltet opridser vi her fem mulige motiver for at investere i det sociale hverdagsliv:

DET HØJNER VÆRDIEN AF EJENDOMME I ET LANGSIGTET PERSPEKTIV

Private investorer, med et langsigtet perspektiv for deres investering, prioriterer oftere ressourcer til at udvikle og højne området over en årrække end investorer med et kortsigtet perspektiv. De langsigtede investorer vil typisk investere flere ressourcer i at løfte et område, for jo mere populært området er, jo højere er værdien af deres ejendomme, når de engang skal sælge dem. Men at løfte et område sker

ikke over natten, hvorfor det netop kræver et langsigtet investeringsperspektiv.

Alt fra sponsorater af en fodboldklub til at understøtte lærlinge på byggepladserne eller lave midlertidige tiltag for et byliv, det gør vi, fordi vi tror, at det også kan betale sig. Der er ikke noget filantropi i det, vi gør. Men det er klart, når vi siger, at vi synes, det er en god idé, så handler det jo også om, at det er godt for fremtidens Gellerup, hvor vi har investeret så mange penge. Så vi gør det ikke bare som filantroper, men vi tror på, at når vi investerer i byliv og fællesskab og gode byrum og noget at være sammen om, så er det også på den lange bane en bedre forretning. (Katinka Hauxner, byudviklingschef, A. Enggaard)

Et studie af to tyske ejendomsselskaber (Wijburg, Aalbers & Heeg 2018) argumenterer for, at der er kommet en anden fase på boligmarkedet af det, de kalder finansialisering. I den første fase, som primært udspillede sig op til finanskrisen, var de private aktører på boligmarkedet mest optaget af et hurtigt frasalg og afkast, men med høj risiko. Efterfølgende er der kommet en anden tilgang hos de private aktører, der netop har mere fokus på de langsigtede investeringer, som er stabile og mindre risikable – som vi netop også ser komme til udtryk i blandt andet Gellerup.

Med det overordnede formål at skabe positiv forandring i det urbane miljø har Nrep i en årrække fulgt en 90/10-investeringsstrategi. Denne strategi går ud på at investere 90 procent af sine aktiver i projekter, hvor der arbejdes systematisk og skalérbart med velafprøvede løsninger, mens de resterende 10 procent investeres i eksperimenterende projekter, hvor nye byggemetoder, materialer og sociale konstellationer afprøves for at indsamle mere viden. Tingbjerg kan betegnes som et af de eksperimenterende projekter, forklarer Jens Kramer Mikkelsen.



KRAV TIL DOBBELT BUNDLINJE FRA BAGVEDLIGGENDE INVESTORER

Større institutionelle investorer som pensionskasser og investeringsfonde skubber på den sociale dagsorden i udviklingen af by- og boligområder, fordi de i højere grad end andre typer af investorer arbejder med mål for både økonomiske og velfærdsmæssige forandringer.

Det er fra bagvedliggende investorer såsom store pensionskasser og investeringsfonde, at et øget pres kommer. Mange af dem er overenskomstfastlagte og organiserer måske en del af arbejdsmarkedet og medlemmers pensionsindbetalinger.

Projektudviklingsdirektør i PensionDanmark Mia Manghezi forklarer deres tilgang: *For os er bæredygtighed kun, hvis det kommer hele vejen rundt. Vi kan ikke kun fokusere på den miljømæssige bæredygtighed – vi skal kigge på alle elementerne samtidig – også den sociale bæredygtighed. Samtidig understreger hun også, at de har et strategisk fokus på at skabe et afkast til deres medlemmer: Vi er en investor med lange penge. Det er medlemmernes opsparing, som vi passer på, og vi skal få dem til at blive til flere penge, end da vi investerede dem.*



FÅ NYE SEGMENTER AF BEBOERE IND, OG UNDGÅ FRAFLYTNINGER

Et attraktivt byliv med muligheder for sociale aktiviteter er en opmærksomhed hos de private udviklere i forhold til at højne værdien af området og dermed kunne tiltrække nye segmenter af beboergrupper – fx ressourcestærke børnefamilier – ind i boligområdet.

Men det er også et opmærksomhedspunkt i forhold til at sikre, at beboere bliver boende i boliger, og der ikke opstår unødigt tomgang i lejligheder.

Der er et økonomisk rationale i troskab og i, at der bliver passet på boligerne. Hvis det er godt at bo der, vil andre også søge derhen. Det minimerer også tomgang. Derfor kan man bruge menneskelige værdier til at opnå et økonomisk rationale. (Byudvikler, privat developer)



SOCIAL ANSVARLIGHED SOM ET KONKURRENCEPARAMETER OG EN BRANDINGSTRATEGI

At fokusere en del af sin forretning på social ansvarlighed og et godt hverdagsliv i boligområderne er også en del af de private aktørers branding- og markedsstrategi. Det er med til at differentiere dem på et developermarked og potentielt blive kommuners eller boligorganisations fortrukne samarbejdspartner.

Når vi er med til at løfte en stor opgave, giver det også mulighed for at bidrage i andre sammenhænge. I disse dage kigger de svenske myndigheder fx mod Tingbjerg, som vi er involveret i, med stor interesse, og det har konkret kastet et byudviklingsprojekt af sig i Järva, hvor man har lignende udfordringer (Jens Kramer Mikkelsen, byudviklingsdirektør, Nrep).

Der kan derfor være flere bevæggrunde for at udøve social ansvarlighed. Et australsk studie påpeger også, hvordan målsætningen om blandet beboersammensætning derfor i praksis kan være mere drevet af profit hos de private aktører end af at skabe social integration i et boligområde (Capp, Porter & Kelly 2022).

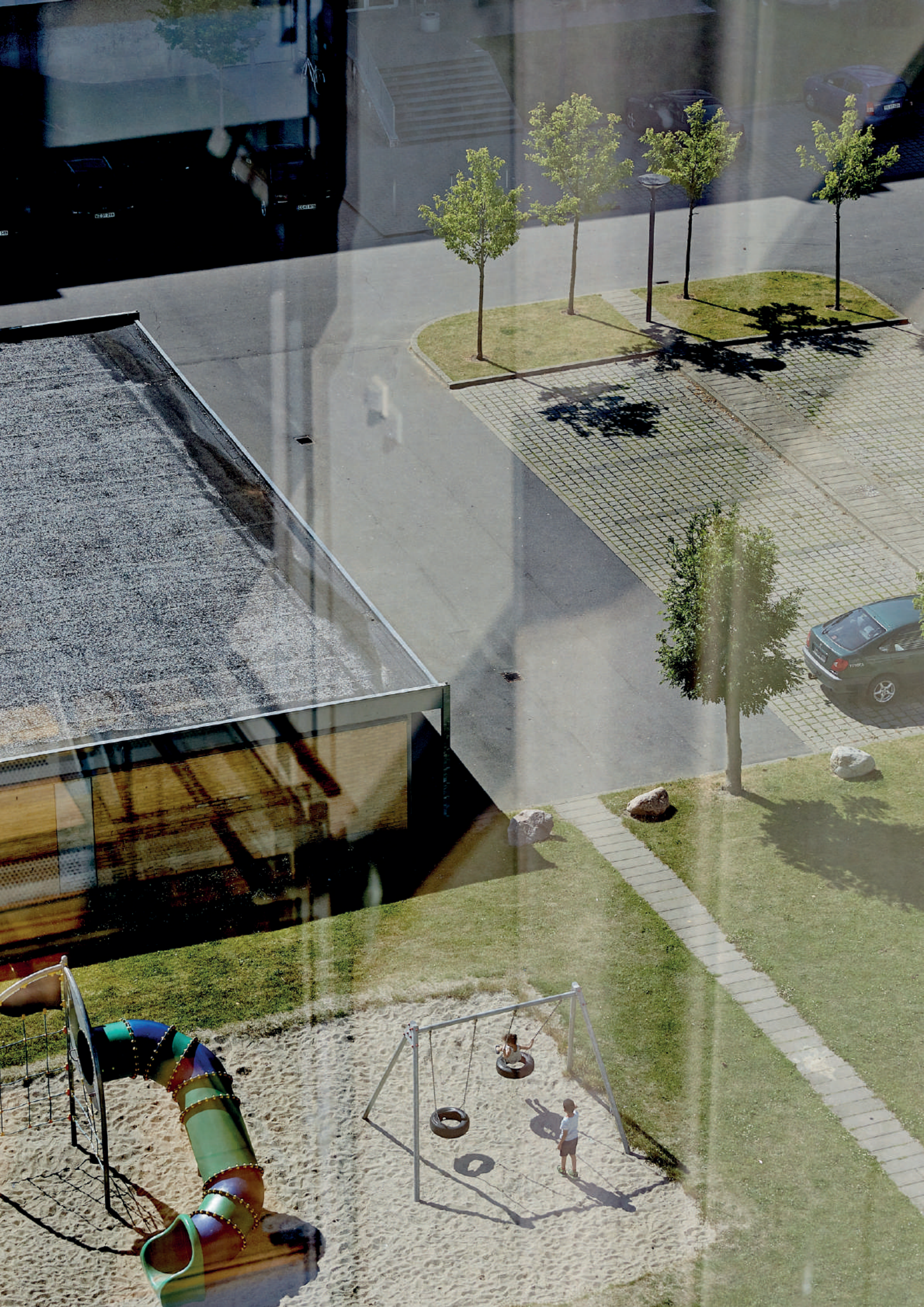


LEGITIMITET I OMRÅDET

Ved aktivt at engagere sig i sociale tiltag kan man potentielt som privat udvikler imødekomme en del af den skepsis og modstand, der er hos eksisterende almene beboere i forhold til ens tilstedeværelse i området. Socialt engagement kan derfor være et rationale for at mindske en modstand fra beboerne

og for at skabe en større forståelse blandt beboerne for de private udvikleres rolle i området.

Vi er jo hele tiden oppe imod en folkestemning, en meget højlydt folkestemning, der handler om, at vi bare er den rige investor. Vi bruger mange penge på fx at understøtte lokale unge gennem ansættelser og satse på dem som iværksættere. Hvis vi ikke havde den satsning, så bliver vi illegitime i området. Vi vil gerne lave en så blød og modstandsfri transformation som muligt. Så de gode kræfter, der er i området, bliver ved med at synes, at det er fedt at være her og har lyst til at engagere sig. (Henning Winther, A. Enggaard)



PRIVATE INVESTORERS OG DEVELOPERES TILGANG TIL SOCIAL UDVIKLING



Kommende beboersammensætning og interaktion mellem forskellige beboergrupper



De fysiske rammer for hverdagslivet i boligområdet



Aktiviteter & sociale tiltag til at fremme hverdagslivet



KOMMENDE BEBOERSAMMENSÆTNING OG INTERAKTION MELLEM FORSKELLIGE BEBOERGRUPPER

Gennem deres udvikling af boligområderne er de private investorer og developere med til at sætte et væsentligt præg på den kommende beboersammensætning og rammerne for interaktion mellem beboerne fra de forskellige boligtyper. Det er derfor relevant at belyse de private aktørers overvejelser og strategiske valg i relation til dette. I det følgende belyser vi balancen mellem private lejeboliger og ejerboliger, karakteristika ved boligerne samt udlejningsregler.

BALANCEN MELLEM PRIVATE LEJEBOLIGER OG EJERBOLIGER

I både internationale og danske studier fremhæves balancen mellem lejeboliger og ejerboliger ofte som et centralt omdrejningspunkt ved private investeringer, fordi prioriteringen af boligtyperne kan have en markant indflydelse på beboersammensætningen og dermed den fremtidige udvikling af boligområdet (Lelévrier 2013, Clementsen & Lund 2022, Kjeldsen & Stender 2022). Forskellige udfordringer er blevet fremhævet i forhold til, hvorvidt private aktører etablerer private lejeboliger eller ejerboliger i udsatte boligområder. Der er lokale og nationale forhold, der indvirker på de private aktørers rammer for udvikling, men der ses en tendens til, at det ofte er mere rentabelt for de private aktører at bygge private lejeboliger. Studier viser, at det kan være en udfordring at tiltrække beboere udefra til at investere i en ejerbolig i et udsat boligområde. Manglen på mulighed for at købe deres egen bolig kan samtidig få ressourcerne stærke beboere til at flytte til andre boligområder (Larsen, Glad & Avlund 2017). Kommuner, boligorganisationer og private udviklere arbejder derfor ofte meget strategisk med at skabe en ny identitet og en ny fortælling i de pågældende områder for at gøre det mere attraktivt for nye beboere at købe sig ind i områderne. Samtidig er der studier, der problematiserer betydningen af et blandet boligudbud og beboersammensætning, da det ofte ikke medfører den

ønskede sociale udvikling (Clementsen & Lund 2021a, Lelévrier 2013).

KOMMUNER ØNSKER FLERE EJERBOLIGER

Vores undersøgelse viser, at alle tre kommuner ønsker at etablere ejerboliger i henholdsvis Gellerup, Vollsmose og Taastrupgaard. Britiske studier påpeger også, at et større mix mellem lejere og ejere i et boligområde har haft en positiv effekt på udsatte boligområders ry (Allen et al. 2005, Martin & Watkinson 2003 i Livingston 2013). En årsag til dette kan være, at den ændrede beboersammensætning, hvor nye ejere viser, at de tror nok på boligområdets udvikling til at købe en ejendom, påvirker omverdenens syn på boligområdet i en positiv retning (Livingston 2013). Samtidig viser studier også, at det kan fremme beboernes engagement til deres lokalområde, hvis de kan investere i en ejerbolig (Acolin 2022). I ingen af de tre cases i undersøgelsen har kommunerne dog aftalt med developerne præcis, hvor mange ejerboliger der skal etableres i områderne. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for kommuner at stille krav om en vis andel af ejerboliger. Det vil kræve en ændring af Planloven. Der er flere kommuner, der har givet udtryk for, at de ønsker en ændring af Planloven for derved at kunne sætte et krav om en given andel af ejerboliger, når private aktører udvikler

(Finans 2023). I dag er op til developerne at beslutte det. SVANEN Gruppen var den første investor, der købte et privat areal i Gellerup, hvor de skulle opføre 248 private boliger. Ifølge Morten Brixhuus var boligerne både tænkt som ejer og leje, og de opførte karrébebyggelser og rækkehuse. De fandt dog ud af, at de var lidt for tidligt ude i forhold til ejerboligerne. Da de var færdige, kunne ejerboligerne ikke sælges – han mener, at der er et bedre udgangspunkt for at kunne sælge ejerboliger i Gellerup i dag.

En udfordring i forhold til ejerboliger i en dansk kontekst er også, at det ofte er mere økonomisk rentabelt for investorer at etablere private lejeboliger på grund af blandt andet momsregler. En kundechef i en boligorganisation udtaler: *Det med at føre lejeboliger på privat basis er pr. definition mere fordelagtigt. Primært kan dette koges ned til moms. Hvis du har en lejeboligportefølje, kan du handle med den – købe dig til, at andre administrerer den, og modtage huslejeindtægterne. Hvis det er en ejersituation, skal du udmatrikulere stort set hver eneste bolig, der er. Du skal sælge den bid for bid. I alle tre cases er balancen mellem leje- og ejerboliger et fokuspunkt, men det er op til investorerne og developerne selv at bestemme balancen, hvilket indebærer et stort beslutningsmandat i forhold til at bestemme den fremtidige udvikling af boligområderne. Ifølge Morten Brixhuus fra SVANEN Gruppen skal de som aktør naturligvis kunne tjene på deres investering, men de ser det også som deres forpligtelse at forsøge at sælge ejerboliger, og det tror de også kan lade sig gøre. Det er en del af deres koncept, at de skaber en blanded by, hvor der både er ejerboliger og lejeboliger. Han uddyber: Vi har jo ikke en juridisk forpligtelse til det, men det er jo det, vi har sagt, at vi gerne vil. Deres motiv for at udvikle en blanding af boligtyper kan også ses som udtryk for, at det højner værdien af deres ejendomme på længere sigt, ved at området bliver mere attraktivt.*

I Gellerup har private investorer og developere primært etableret private lejeboliger gennem de sidste 5-10 år, og konsekvensen har været, at der ikke har været en tydelig ændring af beboersammensætningen, da prisniveauet for almene og private

lejeboliger er forholdsvis ens. Den samme udvikling ses i området Bispehaven, der også ligger i Aarhus Kommune. Aarhus Kommune har et øget fokus nu på at få en større andel ejerboliger (Finans 2023). I Bispehaven var man eksempelvis tæt på en aftale med en privat investor, men boligorganisationen har i samarbejde med kommunen valgt at skyde processen, til den strategiske udviklingsplan er færdig. Ifølge udviklingschef i Østjysk Bolig Kim Kjærgaard er formålet, at de aktører, der byder på opgaven, ved præcist, hvad de kigger ind i. Så bydes grunden ud på baggrund af udviklingsplanen, hvor det også skal fremgå, hvilke typer boliger der ønskes etableret.

I Gellerup har den private udvikler A. Enggaard selv fokus på at øge andelen af ejerboliger i området, ved at de frasælger nogle af deres boliger til private. Byudvikler Henning Winther forklarer: *Vi går ud og udbyder ret mange af dem til salg, det er en del af vores strategi. Vi kan få mere i husleje for lejeboligerne, når der er et mix af lejeboliger og ejerboliger i området. Så vi sælger egentlig ejerboligerne, så det understøtter udlejningen af vores lejeboliger.*

EJERBOLIGER KAN FASTHOLDE RESSOURCESTÆRKE BEBOERE

Et argument, der ofte fremhæves for at etablere ejerboliger i udsatte boligområder, er, at det kan fastholde ressourcestærke beboere i de udsatte boligområder, hvis de kan købe deres egen bolig. Studier viser, at jo større økonomiske muligheder, beboere i udsatte boligområder får, jo mere tilbøjelige er de til at fraflytte området (Larsen, Glad & Avlund 2017), og den primære årsag til, at ressourcestærke børnefamilier fx fraflytter udsatte boligområder, er ønsket om at eje deres egen bolig og at få en have (Foldgast, Glad & Larsen 2018).

I Vollsmose udtrykker direktøren i det almennyttige boligselskab FAB et ønske om at fastholde ressourcestærke beboere i Vollsmose, fordi folk nu flytter til andre områder, når de har fået ressourcer nok til at købe deres egen bolig – den såkaldte elevatoreffekt. Formålet med at fastholde ressourcerne i området er baseret på antagelsen om, at når folk har valgt et område til, hvor de gerne vil bo på længere sigt,

så skaber det ofte et større engagement fra dem til lokalsamfundet. Kommunen og arealudviklingssekskabet deler denne tilgang – de fremhæver også behovet for en blandet boligmasse og en mere afbalanceret beboersammensætning socioøkonomisk.

Det samme rationale finder vi hos Nrep, der udvikler private rækkehuse i Tingbjerg – der har det netop også været en målsætning, at lokale kunne få mulighed for at investere i en ejerbolig. For at komme i betragtning til et privat rækkehus i Tingbjerg har folk skullet sende en motiveret ansøgning. Byudviklingsdirektør i Nrep Jens Kramer Mikkelsen uddyber: *Det er også en kvalifikation, om man har boet i Tingbjerg. Vi vil gerne have nogen, der har boet der eller bor der. For at understrege, at det ikke skal være 'dem' og 'os', og fordi folk gerne vil have noget større og eje deres egen bolig. Det kan vi muliggøre med denne her boligform. Hvorvidt det så er muligt for beboerne at købe boligerne, afhænger selvfølgelig også af pris-sætningen. Nrep har bevidst valgt at sætte prisen lavere end markedet indledningsvist – men denne pris vil højst sandsynligt stige, når værdien af området stiger.*

På tværs af de tre casestudier er formålet for investorer og udviklere med etablering af ejerboliger generelt også at sikre et stabilt boligområde med en lav grad af beboerudskiftning.

EJERBOLIGER KAN TILTRÆKKE NYE TYPER BEBOERE

Udover at fastholde ressourcestærke beboere er det et meget klart rationale ved etableringen af ejerboliger netop at tiltrække nye typer beboere for derved at få ændret beboersammensætningen. I Gellerup arbejder A. Enggaard målrettet med at tiltrække en særlig gruppe beboere til nogle af deres ejerboliger, forklarer byudvikler Henning Winther: *Vi kalder dem pragmatiske unge. De er dybest set ligeglade med, hvor de bor henne, de skal bare have en bolig, og de skal eje noget, fordi det er bedre end at leje. Det er nogen, som ikke har den store holdning til, hvor det er, eller hvad fortællingen er om, hvor de bor henne. Det skal bare være nemt, og det skal være rart at bo i. Citatet tydeliggør, at A. Enggaard, ifølge dem*

selv, arbejder strategisk med at tiltrække særlige beboertyper.

En anden måde, hvor der arbejdes strategisk i forhold til nye typer beboere ved ejerboliger, er at modvirke, at beboere tilkøber en ejerbolig med det formål at få en hurtig fortjeneste ved et frasal, da der har været så markante prisstigninger på ejerboliger igennem de seneste årtier. I Tingbjerg har Nrep derfor lavet en model med en såkaldt gevinstklausul, der indebærer, at hvis folk frasælger inden for de første fire år, går halvdelen af fortjenesten til bydelsforeningen i Tingbjerg. Deres formål med det er at sikre, at folk oprigtigt vælger området til, og at de ønsker at bo der i en længere periode.

BEBOERNES ENGAGEMENT I BOLIGOMRÅDET

Flere studier viser, at boligejere generelt har en højere tilfredshed med deres levevilkår, og at de udviser et større socialt engagement i boligområdet (Acolin 2022). En trivselsundersøgelse fra VIVE (2019) viser blandt andet, at der generelt er en høj trykthed og trivsel i udsatte boligområder, men at det ligger lavere end gennemsnittet på landsplan. Den amerikanske byudviklingsforsker Arthur Acolin undersøger forskelle på ejer- og lejeboliger, og hvordan man kan mindske skel mellem beboere fra de forskellige boligtyper. En afgørende faktor er ifølge Acolin, hvor længe folk bor i deres bolig i forhold til deres grad af engagement (Acolin 2022). Omvendt problematiserer mange studier også, hvordan en blandet beboersammensætning kan resultere i, at beboere fra de forskellige boligtyper ikke interagerer, og at nye beboere i ejerboliger netop ikke engagerer sig socialt i områderne (Lelévrier 2013). Der er derfor forskellige perspektiver i forhold til beboeres engagement.

Et aspekt, der fremhæves i forhold til engagement, er, at der er færre rettigheder ved lejeboliger end for ejerboliger, hvorfor følelsen af tilhørsforhold kan fremstå mere midlertidig for beboere i lejeboliger. Et studie viser, at ved at fremme en følelse af ejerskab for lejere kan man både bidrage til et øget socialt engagement fra dem i deres boligområde, og at beboerne bliver boende i en længere periode.

Det kan gøres ved at inddrage beboerne mere i udviklingen af boligerne. Eksempelvis kan lejerne få mulighed for at sætte deres eget præg på boligen, når de har boet der i en vis periode (Levine & Gutman 2022). Netop manglen på mulighed for selv at have indflydelse på ændringer i ens bolig fremhæves også i et dansk studie af, hvorfor familier fraflytter udsatte boligområder. Ønsket om at sætte sit eget præg, fx ved at designe sit eget køkken, fremhæves som væsentligt for beboernes følelse af 'hjem' i deres bolig (Langkilde, Mikkelsen & Nielsen 2019). Vi ved, at der i forbindelse med genhusning af beboere fra omdannelsesområder har været et stort fokus på, om beboerne fx vil kunne få de samme rammer i køkkenet i deres nye bolig, fordi nogle beboere har fået tilpasset boligen i forhold til deres egne specifikke behov, fx tilgængelighed. Der ses derfor eksempler på, hvordan beboere kan få sat deres helt eget præg på boligen, når de har nogle særlige behov.

BALANCEN MELLEM PRIVATE LEJEBOLIGER OG EJERBOLIGER

Ifølge Morten Brixhuus fra den private udvikler SVANEN Gruppen, der både har udviklet boliger i Gellerup og nu udvikler i Taastrupgaard, er der andre ting udover etableringen af ejerboliger, der er afgørende for at tiltrække nye typer beboere til udsatte boligområder: *Det afhænger rigtig meget af boligstørrelser. En lejebolig på 125 kvm er jo en dyr lejebolig. Så man kan sige, hvilket publikum tiltrækker du? Du kan jo sælge din ejerbolig på 65 kvm, der kunne være væsentligt billigere at bo i end en lejebolig på 125 kvm. Så for mig er det ikke afgørende, om det er ejer- eller lejebolig. For mig er det afgørende, hvilken type boliger du bygger, altså rækkehusene er jo store. Det er dyrt at bo der. Det er jo ikke unge mennesker, der bare flytter ind og render ned på stationen hver morgen og tager ind til byen for at gå på universitetet. Det er familieboliger. Her fremhæves boligens størrelse og pris som afgørende i forhold til, at det er ressourcestærke familier, der er målgruppen for boligen.*

I Gellerup fremhæver Henning Winther fra A. Enggaard omvendt, at der mangler treværelseslejligheder i området, og etablering af disse derfor også kan være med til at regulere beboersammensætningen: *I Gellerup er der fire typer lejligheder i det oprindelige almene, en på 41 kvm, en på 95, 110 og 130 kvm. De store er jo dyrere, selvom der er en lav husleje på dem pr. kvm, så er det stadig nogle penge, som skal betales hver måned. Og det er lidt dét, der har været problemet. De her blokke, der bliver renoveret, kommer til at ændre på lejlighedsmikset. Så der kommer en masse store treværelses, fordi det er dét, folk i virkeligheden efterspørger, det er alt mellem 60 og 85 kvm, og det er det eneste, der ikke er i Gellerup på nuværende tidspunkt. Ifølge Henning Winther er det ofte store familier, der bor i de største lejligheder og ved at etablere to-treværelseslejligheder kan man få tiltrukket nogle andre typer beboere, da flere har råd til at bo i de mindre lejligheder. Der skal være et mere tidssvarende lejlighedsmix. Boligens størrelse fremhæves derfor af flere private aktører som væsentlig i forhold til at sikre et varieret boligudbud og dermed en blandet beboersammensætning.*

Ifølge byudviklingschef ved A. Enggaard Katinka Hauxner er de meget bevidste om, hvilken målgruppe deres boliger henvender til, og en afgørende faktor er prissætningen: *Når vi bygger private rækkehuse, så vil det jo være nogle andre, der kommer end dem med en lav indkomst, der allerede nu bor i Gellerup. De har ikke råd til at flytte derover. De bor jo billigt i de eksisterende almene lejeboliger. Vores husleje er højere, og det er dyrere at købe et rækkehus. Både SVANEN Gruppen og A. Enggaard fremhæver således prisen som afgørende for, hvilke beboergrupper der er målgruppen for deres boliger.*

Når de i A. Enggaard etablerer lejligheder i Gellerup, arbejder de ligeledes med forskellige programmer for kvaliteten af lejlighederne i forhold til, om formålet med boligerne er udlejning eller frasalg. Byudvikler Henning Winther forklarer: *Vi har nogle forskellige typer kvaliteter, hvor der er noget, der er almen lejekvalitet, der er meget billigt indrettet med Zanussi-hvidevarer. Så er der noget medium med Gram-hvidevarer, og så er der den bedste kvalitet*

med Miele-hvidevarer. Kvaliteten af bordpladerne og gulvene passer også til de forskellige programmer. Langt det meste bygger vi faktisk i Miele-kvalitet, og det er salgskvalitet, for når folk køber en ejerlejlighed, forventer de en vis kvalitet. Og det gør vi også. Så vi bygger dem faktisk i ret høj kvalitet de boliger, vi har her. Og så lejer vi dem ud. Det betyder næsten ingenting, når vi bygger dem, når vi har projekteret dem, men det betyder meget for salgsprisen. Så vi bygger det i høj kvalitet, og så kan vi egentlig sætte det til salg, som vi vurderer, der er behov for. Hvis det er sådan, at der bliver ved med at være et marked, og der kommer mere og mere marked til det, jamen så sælger vi fra. Ifølge A. Enggaard arbejder de således bevidst med kvaliteten af boligen i forhold til et eventuelt fremtidigt salg.

UDLEJNINGSGREGLER

Udover den regulering af beboersammensætningen, som følger af de strategiske valg om boligtyper, størrelse og prissætning, arbejder særligt A. Enggaard også med at anvende udlejningsregler for beboerne i deres boliger for derigennem at regulere beboersammensætningen.

Særligt i Gellerup fylder udlejningsregler hos den private udvikler A. Enggaard, og kommunen har også fået et øget fokus på det. A. Enggaard oplever selv, at hvis de har opgange, hvor der er uoverensstemmelser og problematisk adfærd fra nogle beboere, så påvirker det for det første hverdagslivet i området, og derudover kan det skabe et dårligt omdømme og vanskeliggøre at udleje boligerne.

Etableringen af private lejeboliger igennem de sidste 5-10 år har ikke haft den ønskede indvirkning på at fremme en blandet beboersammensætning i Gellerup, da det ofte er de samme typer beboere, der bor i henholdsvis de almene og private lejeboliger. Der er pågået et udviklingsarbejde med private boliger i Gellerup inden Parallelsamfundsaftalen, hvor det dengang ikke var muligt at tinglyse udlejningskriterier. Som følge af Parallelsamfundsaftalen (Regeringen 2018) skal der ved salg af ejendom tinglyses

udlejningskriterier for at fastholde arbejdet med en blandet beboersammensætning. Samtidig har etableringen af de private lejeboliger haft den indvirkning på beboersammensætningen i Gellerup, at nogle af de beboere, der ikke kunne bo i de almene boliger, fordi de ikke opfyldte de fleksible udlejningskriterier, i stedet flyttede ind i de private boliger. Derved opnåede man ikke en mere blandet beboersammensætning, hvor mere ressourcestærke flyttede ind i de private boliger – tværtimod førte det ifølge byudvikler Henning Winther fra A. Enggaard til en stærkt socialt udfordret beboersammensætning i nogle af de private lejeboliger.

Hos A. Enggaard anvender de nu strammere udlejningskriterier for beboere i deres boliger: *Kommunen anvender de almindelige fleksible udlejningsregler. Vi har strammet op, fordi vi tjekker også beboeren i RKI, og alle over 14 år skal have en ren straffeattest. Det kan vi undersøge. Folk skal enten være i beskæftigelse eller under uddannelse, og alle personer på adressen over den kriminelle lavalder skal have en ren straffeattest.* Henning Winther forklarer, at de hos A. Enggaard vurderer, at de skærpede udlejningsregler, som de har valgt at anvende, er nødvendige for dem som udvikler, for hvis de har opgange, der ikke fungerer, kan de ikke leje deres boliger ud. Derfor bruger de også de mulige regler i lejelovgivningen for at opsigte lejemaal for beboere, som har en uhensigtsmæssig adfærd. Det er jo et signal om, at det har faktisk konsekvenser. Det har det jo typisk ikke i den almene sektor. Hvis man bliver smidt ud fra det almene et sted, så kan man få noget at bo i et andet sted. I vores boliger mister du faktisk dine muligheder, hvis du har begået kriminalitet. Så mister du dine muligheder for at bo i området, og du begrænser dig selv ganske voldsomt i forhold til din bevægelsesfrihed. Det signal er væsentligt at sende for os (Henning Winther, byudvikler, A. Enggaard).

Det er A. Enggaard selv, der har valgt at skærpe udlejningsreglerne, men ifølge Henning Winther viser Aarhus Kommune også interesse for at kunne anvende lignende udlejningsregler udover de i forvejen gældende fleksible udlejningsregler, fordi det har en stor betydning for beboersammensætningen

i området. Udlejningsregler er et væsentlig tema i Gellerup, og Aarhus Kommune valgte derfor også at samle kommune, boligorganisation og de respektive private udviklere i november 2023 for at drøfte, hvordan de sammen kan arbejde med udlejningsregler, og hvordan de ser på den større strategiske udvikling af private boliger i kommunen.

Både A. Enggaard og SVANEN Gruppen betragter det som positivt, at alle aktørerne samles, da de ikke har haft fælles drøftelser af den strategiske udvikling før.

Beskrivelse af gældende lovgivning for udlejningsregler og tinglysning kan findes på side 16.





DE FYSISKE RAMMER FOR HVERDAGSLIVET I BOLIGOMRÅDET

Når de private investorer og developere udvikler boliger, fysiske faciliteter og fælles arealer, er de med til at sætte rammen for hverdagslivet i boligområdet på sigt. De bidrager derved potentielt til at udvikle mødesteder for beboere på tværs af boligtyper, men det er væsentligt, at der arbejdes strategisk med det i et samarbejde mellem kommune, boligorganisation og privat udvikler. Herudover oplever både private udviklere, kommuner og almene boligorganisationer, at det er svært i praksis at samarbejde om fælles fysiske rammer.

Selvom boligområderne gennem private investeringer opnår en blanding af almene og private boliger, er det ikke en naturlig selvfølge, at boligområdet bliver socialt velfungerende. For at undgå, at de private investeringer i boligområderne resulterer i mikrosegregering, hvor forskellige beboergrupper bor side om side, men lever parallelle liv uden at have noget med hinanden at gøre, og for at undgå potentielle konflikter mellem eksisterende og nye beboergrupper, er det derfor centralt at forholde sig til byrummets udformning og de fælles fysiske rammer, der etableres for hverdagslivet i boligområdet (Kjeldsen 2021).

Kommunerne investerer i gode offentlige funktioner, som understøtter daglig brug på tværs af grupper og bevægelse ind og ud af boligområderne. Fx Blixens-byggeriet i Aarhus med ca. 1.000 offentlige arbejdspladser og udadvendte funktioner som café og restaurant foruden den offentlige bypark i Gellerup og Børne- og kulturhuset i Taastrupgaard med skole, daginstitutioner og kulturskoler. I det følgende sætter vi fokus på de private udviklers potentielle bidrag i de tre cases til at udvikle fysiske rammer, der kan indtages af beboere på tværs af almene og private boligtyper.

FÆLLES UDVIKLING AF MØDESTEDER

De private udviklers primære forretningskoncept i henholdsvis Gellerup, Taastrupgaard og Vollsmose er, at de primært investerer i større arealer og over længere tid, hvor de både udvikler, udlejer og drifter bygningerne. De frasælger også ofte en vis del af deres portefølje, men deres primære tilgang er at investere med et langsigtet perspektiv. Forudsætningen for, at deres business case hænger sammen, er, at området og bylivet bliver forbedret over en årrække, hvor de som privat udvikler på sigt høster gevinsten af deres investering. Det lange investeringsperspektiv betyder altså, at det økonomiske afkast ikke behøver at tikke ind fra dag ét, og at de har en større villighed til at investere i fælles mødesteder, hvor det økonomiske afkast først viser sig senere.

FÆLLES I STEDET FOR PARALLEL INFRASTRUKTUR

Både grønne udearealer, byrum, kvartershuse og fælleslokaler kan fungere som mødesteder på tværs af forskellige beboergrupper. Ved at placere sådanne faciliteter for lokalsamfundet på kanten mellem boligtyper kan de fungere som en fælles scene og katalysator for dannelse af nye fællesskaber, hvor beboere og lokale aktører kan møde hinanden og sammen sætte deres præg på området (Sendra &

Sennett 2020, Talen & Lee 2018, Kjeldsen 2021). Spørgsmålet er, hvordan man undgår, at de fysiske rammer, der bygges, bliver parallelle almene og private faciliteter, og at man i stedet får skabt mødesteder, der kan bruges af både private og almene beboere? Ifølge adm. direktør i arealudviklingsselskabet i Vollsmose Tove Skrumsager Frederiksen er der behov for investorer, der vil være med til at skabe blandet by, så byen netop ikke er opdelt i almene og private områder: *Boligerne skal forholde sig til hinanden, og der er behov for et byrumshierarki, så det er tydeligt, hvor der er fællesområder, og hvor der er mere private områder, som hører til én karré, ligesom der skal være mødesteder. Det kan man gøre ved at have fælles vejadgang og fælles stier, som både betjener de almene boliger og de private. I al byudvikling er det meget vigtigt at åbne sig mod hinanden i stedet for at vende ryggen til hinanden. For at skabe forbindelser mellem almene boliger og private boliger er det ganske enkelt enormt vigtigt at sikre, at vi i 'byens gulv' – det vil sige vores gårdrum, fællesrum og offentlige rum – skaber mødesteder og en fælles infrastruktur. Et fælles ansvar over for byen omkring os. I byplanlægningen er det simpelthen så vigtigt, at det opleves som sådan et seamless web, hvor du går på tværs.*

Spørgsmålet er også, hvordan man sikrer det 'fælles ansvar' for byen på tværs af almene, kommunale og private parter. Ifølge Jackson (2020) er det afgørende, at de sociale målsætninger bliver italesat tidligt i et projekt, og at der bliver sikret nogle organisatoriske rammer og økonomiske ressourcer, der kan understøtte det sociale fokus igennem projektet. Den model, som Tove Skrumsager Frederiksen lægger op til i Vollsmose, hvor al infrastruktur i udgangspunktet er fælles, kan også afgrænses til at omfatte nogle særskilt udpegede arealer. I Taastrupgaard og Gellerup er der også fokus på at skabe udearealer og fælles rum i byen, der opfordrer til fælles brug, men i mindre omfang. I Gellerup undgår Enggaard at bygge lukkede gårdrum om deres byggerier – både for at skabe mulighed for fælles brug og for at skabe trygge gårdrum, der ikke ender som arenaer for lysky kriminalitet – og dermed gør boligerne svære at udleje/frasælge.

I Taastrupgaard har boligorganisationen, kommunen og developer udarbejdet et fælles værdiprogram for det kommende kulturstrøg, der skal agere forbindelseslinje mellem Taastrups bycentrum, det nye private boligområde og det eksisterende almene boligområde. Fordi de tre bygherrer ellers disponerer over forskellige områder, der udvikles gennem separate processer og i forskelligt tempo, er Kulturstrøget, ifølge centerchef i Høje-Taastrup Kommune Lars Christensen, omdrejningspunkt for at indtænke fælles mødesteder og koordinere på tværs af almene, private og offentlige aktører: *Vi har jo lavet et værdiprogram for Kulturstrøget, som er lavet i fællesskab med SVANEN Gruppen og AKB Taastrup. Vi har et tæt samarbejde i forhold til selve koordineringen af Kulturstrøget, pladسدannelser, offentlige arealer og sammenhæng mellem det nye private Selsmosekvarteret og så Taastrupgaard. Der er også nedsat en arbejdsgruppe, hvor de forskellige aktører er repræsenteret.*

FÆLLES UDVIKLING GENNEM SELSKABSKONSTRUKTION

Villigheden til at indtænke fællesskaber i byens rum og koordinere bydannelse på tværs af skel indebærer et samarbejde, der går på tværs af private investorer, almene boligorganisationer og kommuner. I Vollsmose har man valgt en samarbejdskonstellation i form af et arealudviklingsselskab mellem Vollsmoses to almene boligorganisationer CIVICA og FAB, Odense Kommune og AP Ejendomme, der hver især er repræsenteret i selskabet på direktør- eller toplederniveau. Arealudviklingsselskabet er ifølge direktør i CIVICA Jens Pilholm det første af sin art i Danmark til at udvikle et udsat boligområde, og det blev valgt som organisationsmodel med ambitionen om at opnå en helhedsorienteret tilgang til boligområdet: *Vi valgte at etablere et arealudviklingsselskab for at undgå, at vi sidder hver især og udvikler hvert vores område med risiko for, at du mister en helheds-tilgang og en helhedsbetragtning, og ikke mindst med risiko for, at man sidder og suboptimerer egne arealer. Ved at overføre alle arealer ind i et selskab kan man lave en helhedsbaseret tilgang til udvikling.*

Så selve selskabskonstruktionen er i Vollsmose en vigtig organisatorisk og kommerciel platform, der opretholder en vedvarende dialog mellem kommune, boligselskaber og investor og understøtter et fælles medansvar for udvikling af mødesteder og et velfungerende hverdagsliv i Vollsmose. Projektchef Michala Velin fra AP Ejendomme ser selskabskonstruktionen som en nødvendighed for at samtænke områdets udvikling, så hvert enkelt projekt i byudviklingen kan bidrage til socialt bæredygtige og attraktive boligområder.

Da privat byggeri i Vollsmose stadig er i sin spæde start, kan intet konkluderes endnu, men den organisatoriske ramme i form af arealudviklingsselskabet kan potentielt være med til at fremme, at det sociale ansvar for udviklingen i området i højere grad bliver opretholdt på tværs af de involverede parter i løbet af udviklingsprocessen. Internationale studier fremhæver netop valget af organiseringen af projekter som afgørende for, at et socialt fokus fastholdes igennem en projektperiode (Jackson 2020, Vifell & Soneryd 2012).

VISIONER MØDER PRAKSIS

Private udviklere og almene boligorganisationer opererer under forskellige vilkår, fordi lovgivningen om almene boliger er mere reguleret i sammenligning med de rammer, som de private aktører udvikler under. Vores undersøgelse viser, at både almene boligorganisationer, kommuner og private udviklere udtrykker et ønske om et samarbejde, men de oplever barrierer i forhold til at realisere fælles fysiske rammer og mødesteder i udvikling af boligområderne. I det følgende belyser vi gældende lovgivning på området, hvorfor de private aktører oplever udfordringer med samarbejde i praksis, hvordan konstruktionen med arealudviklingsselskabet i Vollsmose er muliggjort gennem en lovændring, og hvordan et fælles brug af faciliteter også stiller krav til beboernes adfærd.

GÆLDENDE LOVGIVNING FOR ETABLERING AF FÆLLESHUSE/BEBOERHUSE FOR BEBOERE FRA BÅDE ALMENE OG PRIVATE BOLIGER

I 2011 udarbejdede det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter i 2011 et notat med en uddybende beskrivelse af etablering af fælleslokaler og beboerhuse på tværs af almene afdelinger/ejerformer. I notatet gennemgås de betingelser, som private udviklere mødes med, når de ønsker at indgå samarbejde med boligorganisationer om etablering af fælleshuse eller kvartershuse (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2011). Det er ifølge lovgivningen muligt for almene og private aktører at samarbejde om etablering og drift af et fælles beboerhus. Der er nogle parametre, der skal være opfyldt, herunder at der skal etableres en grundejerforening, og at den almene part af huset primært skal huse aktiviteter rettet mod de almene beboere.

PRIVATE AKTØRER OPLEVER UDFORDRINGER VED SAMARBEJDE OM FÆLLES FACILITETER

Når ideer og visioner om fælles social infrastruktur skal føres ud i livet, oplever almene boligorganisationer, private udviklere og kommunale aktører at støde ind i barrierer i lovgivningen. De private aktører, vi har talt med i undersøgelsen, oplever, at den gældende lovgivning om etablering af fælleslokaler og fælleshuse på tværs af almene og private ejerformer gør det svært i praksis at samarbejde om fælles etablering, ejerskab og drift. Byudviklingschef hos A. Enggaard Katinka Hauxner uddyber: *Almenboliglovgivningen og sideaktivitetsbekendtgørelsen³ gør det vanskeligt med fælles funktioner – vi oplever et juridisk benspænd der. Almenboligloven har ikke gjort det nemt for hverken boligorganisationerne eller os private udviklere. Hele ideen om, at vi skal have et socialt mix ved at rive alment ned og bygge privat. Der har man kun forholdt sig til fysikken. Man har ikke forholdt sig til rammer for det sociale liv på tværs af boligformer i den lovgivning.*

³ Sideaktivitetsbekendtgørelsen (BEK nr. 451 af 13/04/2015) omhandler de aktiviteter, der har en naturlig tilknytning til boligorganisationers kerneaktiviteter.

Ofte er der i almene boligområder gode og attraktive fælleshuse, som ideelt set kan danne base for mødesteder på tværs af almene og private beboere. I Odense Kommune påpeger Carsten Henriksen, programchef for Bystrategi, at de oplever en lovgivningsmæssig barriere i forhold til at åbne almene fælleshuse op for flere beboergrupper: *De her dejlige fælleshuse, som de almene boligselskaber har, som man i princippet bare kan putte mere kapital i, og i princippet godt kunne stille til rådighed for flere, men der er nogle meget indviklede regelsæt, der gør det svært. Men dybest set kunne det være skønt hvis man kunne.* Citatet peger ind i, at lovgivningen om almene boliger er mere reguleret. Formålet er grundlæggende at begrænse risikoen for voldsomme huslejestigninger, fordi enhver udgift skal dækkes af lejerne via huslejebetalingen. Almene fælleshuse er i udgangspunktet etableret for at være til glæde for de almene beboere.

I Gellerup vil developeren A. Enggaard gerne købe sig ind i et eksisterende alment bygget beboerhus og drifte det sammen med boligforeningen. Henning Winther uddyber: *Der er ikke behov for, at vi bygger et ekstra beboerhus, for der er nok lokaler i forhold til området's beskaffenhed. Vi vil super gerne gå ind og købe en halvpart, så vi ejer halvdelen, og vi har en fælles drift af salen med boligorganisationen. Det kan bare ikke lade sig gøre i den almene boliglovgivning, hvor der er et eller andet, der gør, at den integration, der burde være mellem det private og det almene, den kan simpelthen ikke komme til at ske.*

Vores undersøgelse viser derfor, at selvom lovgivningen gør det muligt for almene boligorganisationer, kommuner og private aktører, så opleves det af flere aktører som vanskeligt i praksis. Det indikerer derfor også et potentiale i at udbrede viden om, hvordan forskellige aktører kan samarbejde i praksis, når det reelt er muligt ved gældende lovgivning.

SELSKABSDANNELSE KRÆVEDE ÆNDRING I LOVFORMULERING

I Vollsmose besluttede boligområdet's to almene boligorganisationer, CIVICA og FAB, Odense Kommune og den private investor AP Ejendomme at løse

den lovpligtige udviklingsplan for et nyt Vollsmose ved at danne et arealudviklingsselskab. Hensigten med at indgå i et selskab sammen har efter deres eget udsagn været at opnå en helhedsbaseret tilgang til udviklingen af boligområdet's udviklingsarealer, hvor hver part forpligter sig selv og hinanden på en fælles udvikling af netop disse arealer. Men i udgangspunktet var det ikke en mulighed for de almene boligorganisationer at indgå i selskabet – det krævede en lovændring. Direktør i CIVICA Jens Piholm forklarer: *Der skulle laves en lovændring, fordi vi havde ikke lovgrundlag til at gå ind i sådan et selskab fra start. Den lovændring fik vi lavet i vores sideaktivitetsbekendtgørelse med tilføjelse om, at vi kan gå ind i sådan et selskab. Og så blev det skrevet ind som næsten en parentes, at vi ikke må gøre det selv, men at der skal være en privat investor med. I efteråret 2020 blev lovændringen gennemført. Vi havde hele tiden været enige om, at der skulle en privat investor med, men her blev det lovfæstet. Eksemplet viser, at det har vist sig nødvendigt at ændre den eksisterende lovgivning på området for, at det var muligt at etablere nye måder at samarbejde og forpligte sig på tværs af private og offentlige domæner.*

FÆLLES BRUG AF FACILITETER STILLER OGSÅ KRAV TIL BEBOERNE

Udover at både boligorganisationer, kommuner og private udviklere kan opleve barrierer i forhold til at føre ideer om fælles mødesteder på tværs af boligtyper ud i livet, så kan der også opstå udfordringer i forhold til, hvorvidt beboere i almene bebyggelser såvel som i private bebyggelser egentlig har en interesse i at åbne deres mødesteder op for andre. Direktør i FAB Jacob Michaelsen erkender udfordringen og udtaler: *Fællesskab er også at bygge en boble rundt om os selv. Fællesskabet lukker sig om sig selv. Vi prøvede for nogle år siden at bygge et kæmpestort fælles fyrtårn, som også havde bibliotek. Det gik helt i kage, fordi de måtte ikke, og vi måtte ikke. Beboerne ønskede det ikke. Det var deres. De ville ikke have folk udefra ind i deres område.*

Fælles mødesteder kalder derfor også på en kulturforandring og et opgør med nogle beboergruppers normer for adfærd på fællesfaciliteter og

mødesteder (Kjeldsen 2021). De almene boligorganisationer står derfor centralt i forhold til at tage initiativet til og vise ved deres omdannelser af boligområderne, at almene uderum og bygninger kan åbnes op og transformeres til fælles mødesteder på tværs af boligtyper og bydele. Omvendt gælder det også for fælleshuse og fællesfaciliteter bygget af private udviklere, at det også her kræver en ændring

i rammerne for anvendelsen af faciliteterne, hvis der reelt skal blive tale om fælles brug af faciliteter på tværs af boligtyper. Således kan i princippet åbne gårdum om private boliger godt i praksis kun invitere til brug af private beboere, og der ses endog eksempler på, at faciliteter i udearealer tilhørende private boliger bliver indhegnet, så andre beboergrupper reelt ikke kan benytte dem.





AKTIVITETER & SOCIALE TILTAG TIL AT FREMME HVERDAGSLIVET

En ting er at udforme og designe det fysiske miljø med fælles mødesteder, der indbyder til brug og tilhørsforhold på tværs af beboergrupper, og som kan lægge kimen til nye fællesskaber på tværs af beboerne. En anden ting er at få potentialet ved fælles mødesteder til at blive realiseret i praksis. For selvom de fysiske rammer står klar til at blive indtaget på tværs af beboergrupper, er det ikke ensbetydende med, at den enkelte beboer reelt føler sig budt indenfor. Derfor er der behov for at understøtte, facilitere og organisere det sociale liv på tværs af boligtyper.

I forskningen bliver der peget på, hvordan sociale og organisatoriske indsatser i blandede boligområder kan være med til at nedbryde fordomme mellem forskellige beboergrupper og dermed fremme tværgående relationer. Både internationale og danske studier belyser også, hvordan sociale og organisatoriske greb kan bidrage til at styrke beboernes stedstilknytning og den lokale sammenhængskraft i boligområder (Bailey et al. 2012, Bucerius et al. 2017, Mugnano & Palvarini 2013, Chaskin & Joseph 2015, Shaw & Hagemans 2015, Clementsen & Lund 2022). Det er derfor væsentligt at beskrive, hvorvidt de private udviklere anvender sociale initiativer, og hvordan de gør det i praksis.

I det følgende giver vi tre eksempler på, hvordan de private udviklere arbejder for at fremme interaktion på tværs af beboergrupper i boligområderne. Eksemplerne kobler sig primært til Gellerup, da det er det boligområde, der har været under omdannelse længst tid og dermed også der, hvor understøttelse af det sociale liv i boligområdet på nuværende tidspunkt har manifesteret sig.

BYDELSFORENINGER

Et greb, der ofte anvendes i både omdannelsesområder og nye byområder, er, at der etableres bydelsforeninger med det formål at have en fælles og obligatorisk organisatorisk platform for aktiviteter i området og drift af fælles faciliteter. Således agerer

bydelsforening ofte fælles platform for drift af fælles arealer på tværs af almene og private boliger. Det er et tiltag, der fx anvendes i Tingbjerg i et samarbejde mellem KAB og den private udvikler Nrep. I A. Enggaard etablerer de altid en bylivsforening, når de engagerer sig i et område. Derfor betaler man som beboer i A. Enggaards byggerier i Gellerup automatisk et fast beløb pr. kvm én gang årligt som bidrag til bylivet. Det giver et samlet økonomisk grundlag for at udvikle aktiviteter og drift af fælleslokaler, som også er åbne for beboere i almene boliger. Byudviklingschef Katinka Hauxner uddyber: *Vi tager et beløb over huslejen til det, vi kalder 'bylivsforeningen', hvor der både er penge til aktiviteter, husleje og drift af fælleslokaler og løn til en bylivskoordinator. Bylivsforeningen er lavet sådan, som den er, for det første, fordi der skal være nogle fysiske rammer, hvor man kan mødes. For det andet er der nogen, der skal tage noget ansvar for det – noget manpower. Så skal der også være nogle penge til at få folk til at involvere sig.*

Da de almene boligorganisationer ikke må bidrage til en bylivsforening økonomisk, fortæller bylivsudvikler Hanne Kræn fra A. Enggaard, at de rundt i landet har fundet forskellige alternative måder for afregningsformer – så alle på tværs af private og almene boliger har mulighed for at deltage i aktiviteter og bruge fælleslokalerne. På Spritten i Aalborg har A. Enggaard for en del af de indkomne midler til bydelsforeningen ansat en bylivskoordinator, der

laver aktiviteter for beboere i både private og almene boliger i de områder, A. Enggaard udvikler i. Ifølge bylivsadministrator Hanne Kræn er det for dem i stigende grad blevet en central del af deres udviklingsprojekter at prioritere facilitering og understøttelse af det sociale liv gennem medarbejderressourcer. Herudover har Enggaard udviklet en app, som de kalder "Min Bydel". Den betragter de selv som et vigtigt kommunikationsværktøj og en måde at bringe beboere tættere på hinanden på. Beboerne i både de private og almene boliger kan finde informationer om aktiviteter og booke fællesfaciliteter gennem bydelsappen. Som beboer kan man booke lokaler, oprette begivenheder og sende information og beskeder til andre i bydelen.

Også i Vollsmose er der fokus på at etablere, hvad man har valgt at kalde en byforening. Foreningen er stadig på tegnebrættet, men hovedtanken er, at den skal repræsentere forskellige lokale beboergrupper foruden lokale kræfter som eksempelvis virksomheder. Her er fokus således på at etablere en platform for det brede samarbejde på tværs af beboere, virksomheder, foreninger, kulturaktører mv. og på at udbrede ansvaret for, hvordan boligområdets sociale aktiviteter og hverdagsliv kommer til at fungere. Bydels- eller byforeninger kan således potentielt agere organisatorisk ramme for at sikre, at sociale dimensioner af boligområdets udvikling prioriteres og omsættes fra visioner til konkrete aktiviteter.

DONATIONER TIL FRIVILLIGE FORENINGER OG LOKALE PROJEKTER

En anden tilgang til at understøtte det sociale hverdagsliv i området er som investor og developer at give penge til lokale projekter og initiativer, der har til formål at udvikle lokalsamfundet. Ifølge byudvikler Henning Winther fra A. Enggaard støtter de gerne udviklingen i lokalsamfundet, hvis der er nogen, der kommer med en god idé: *Vi bidrager i mange sammenhænge, hvor vores donation på 10- eller 20- eller 50.000 kroner er peanuts i vores regnestykke, men det er en kæmpe donation, som de lokale aldrig nogensinde havde regnet med at få til fx deres klubhus.* Henning Winther forklarer desuden, at han også gerne trækker på de boligsociale medarbejderes

viden om lokalområdet, når de skal prioritere donationer, som skaber aktiviteter i området, så pengene dels støtter op om det eksisterende boligsociale arbejde, og dels så de går til projekter og initiativer, som beboerne i de almene boliger er velkomne til at være med i.

På den måde kan donationer, der understøtter et øget udbud af sociale aktiviteter, bevirke, at boligområdet bliver mere attraktivt for nuværende og kommende private lejere og ejere. Støtten til lokale og frivillige aktørers etablering af et bymiljø med sociale aktiviteter kan med andre ord gøre det lettere at tiltrække de ønskede private lejere og ejere til området foruden undgå, at beboere fraflytter området, men i stedet sikre en stabil gruppe af lejere, der kan engagere sig i lokalområdet og dermed få et øget tilhørsforhold.

IVÆRKSÆTTERMILJØER

En greb, A. Enggaard anvender i deres strategiske udvikling af boligområder, er at etablere og understøtte iværksætterfællesskaber som en vej til at opnå et spirende byliv. Det gør de også i Gellerup. Som en del af det oprindelige vindertilbud har de udbygget virksomhedsfællesskabet Kollektivbyen med ca. 40 små virksomheder på tværs af brancher og fagligheder. Herudover har de bidraget til etablering og finansiering af Square One, hvor kreative producerende iværksættere inden for eksempelvis snedkeri kan teste, udvikle og vækste deres virksomhed. Tiltag omkring iværksættermiljøer bidrager til et øget byliv i boligområdet, som kan øge områdets attraktivitet på ejendomsmarkedet og bidrage til en mere positiv fortælling om et ellers stigmatiseret område.

Udover at etablere og understøtte rammer for iværksætterfællesskaber har A. Enggaard i samarbejde med den boligsociale indsats i Gellerup stået for et streetfood-marked, hvor lokale unge har haft mulighed for at afprøve at drive en studeplads. Initiativet bygger på dialog med de lokale unge og er igangsat ud fra en ambition om at give de unge en vej ind i iværksættermiljøet og en fysisk (markeds)plads at indtage, definere og tage ejerskab til. A. Enggaard har udvist engagement for at inddrage lokale kræfter i udviklingen af området, men det har vist sig

for udfordrende og dyrt i praksis at få til at fungere. Økonomisk har studepladserne ikke kørt rundt, og det er derfor ikke et socialt initiativ, A. Enggaard fortsætter med. Fremadrettet vil det i stedet være kommercielle aktører, der bliver inviteret til at drive streetfood-markedet.

Byudvikler Henning Winther fra A. Enggaard vurderer selv, at selve processen med inddragelse af de unge – selvom den er slået fejl og ikke er lykkedes med at løfte de unge socialt – har bidraget til at legitimere udviklerens tilstedeværelse i området, fordi der i udgangspunktet blev satset på de lokale unge som mulige iværksættere.



LITTERATUR

Acolin, A. (2022). Owning vs. Renting: the benefits of residential stability? *Housing Studies*, 37(4), pp. 644- 667.

AP Pension (2022). AP Pension bliver investor i arealudviklingsselskab for fremtidens Vollsmose. Hentet fra AP Pension: <https://appension.dk/nyheder/2022/ap-pension-bliver-investor-i-areal-udviklingsselskab-for-fremtidens-vollsmose>

Brabrand Boligforening (2018). Udviklingsplan for Gellerup og Tovesvej 2018. Liv i bydelen: Fremtidens Gellerup

Bucerius, S.M., Thompson, S.K. & Berardi, L. (2017). "They're Colonizing My Neighborhood": (Perceptions of) Social Mix in Canada. *City & Community*, 16(4).

Capp, R., Porter, L. & Kelly, D. (2022). Re-scaling social mix: Public housing renewal in Melbourne. *Journal of Urban Affairs*, 44(3), pp. 380-396.

Chaskin, R.J. & Joseph, M.L. (2011). Social interaction in mixed-income developments: relational expectations and emerging reality. *Journal of Urban Affairs*, 33(2), pp. 209-237.

Chaskin, R.J., & Joseph, M.L. (2015). Contested space: Design principles and regulatory regimes in mixed-income communities in Chicago. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 660(1), pp. 136-154.

Christensen, G., Christensen, M.L., Hjelmar, U., Espersen, H.H., Enemark, M.B., Winkler, A. & Boysen, A.K. (2022): Omdannelsesområderne på vej – Det sociale spor i følgeevalueringen af transformationen af de 15 boligområder. København: VIVE.

Civica, FAB & Odense Kommune (2019).

Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose. Clementsen, A. & Broberg, K. (2023). Private investorers og developeres rolle i omdannelsesområder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Clementsen, A. & Lund, N. (2021a): Stedsidentitet & socialt mix. Strategisk greb i udsatte boligområder under omdannelse. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Clementsen, A. & Lund, N. (2021b): Stedsidentitet & socialt mix. Nuværende beboeres oplevelse af deres boligområde og planerne for omdannelse. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Clementsen, A. & Lund, N. (2022). Stedsidentitet & socialt mix 3. Rammer for hverdagslivet på sigt i boligområder med et socialt mix. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Finans (2023): Ny by- og landminister vil arbejde for flere ejerboliger i de store kommuner. Hentet d. 14/03/2024 fra <https://finans.dk/privatokonomi/ECE16686689/ny-by-og-landminister-vil-arbejde-for-flere-ejerboliger-i-de-store-kommuner/>

Foldgast, A.M., Glad, A. & Larsen, S.B. (2018). Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler – en analyse af flyttemønstrene blandt ressourcestærke børnefamilier i udsatte boligområder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

García-Lamarca, M. (2021). Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies*, 36(9), pp. 1407-1426, DOI: 10.1080/02673037.2020.1769034

Høje-Taastrup Kommune. (2021). Taastrup – En handels- og kulturby i udvikling. Hentet fra Kommuneplan 2021: <https://kommuneplan.htk.dk/kommuneplan-2021/strategier/bystrategier/taastrup/>

Høje-Taastrup Kommune (2023). Lokalplan 1.84 for Selsmoseområdet

Janoschka, M., Alexandri, G., Orozco Ramos, H. & Vives-Miró. (2020) Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies*, 27 (2). pp. 125-141.

Kjeldsen, L. (2021). Social bæredygtig byudvikling i udsatte områder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Kjeldsen, L. & Stender, M. (2022). Bringing social sustainability into the mix: framing planning dilemmas in mixed-tenure regeneration, *Building Research & Information*, 50(7), pp. 709-721, DOI: 10.1080/09613218.2022.2081120

Larsen, S.B., Glad, A. & Avlund, N. (2017). Ressourcestærke beboere – en analyse af flyttemønstrene blandt ressourcestærke beboere i de 200 største almene boligområder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Langkilde, S.M., Mikkelsen, C.H. & Nielsen, H. (2019). Fra fraflytning til fastholdelse. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Lelévrier, C. (2013). Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France. *Cities*, 35, pp. 409-416.

Levine, A.B. & Emerson, J. (2011). Impact Investing: Transforming How We Make Money while Making a Difference. *Innovations: Technology, Governance, Globalization*, 6(3), pp. 9-18. doi:https://doi.org/10.1162/INOV_a_00077

Levine, D. & Gutman, M.A. (2022). There's no place like real estate: the "Self-gentrification" of homeowners in disadvantaged neighborhoods facing urban regeneration. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(775-794). doi:<https://doi.org/10.1007/s10901-022-09970-0>

Madsen, L.B. (2023). ESG: Dét skal du vide. Kromann Reumert. Hentet fra [Hvad er ESG: Forstå betydningen for din virksomhed](https://www.kromannreumert.dk/nyheder/2023/04/18/esg-det-skal-du-vid/) | Kromann Reumert.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2011). "Notat om etablering af fælleslokaler og beboerhuse på tværs af afdelinger/ejerformer."

Mugnano, S. & Palvarini, P. (2013). "Sharing space without hanging together": A case study of social mix policy in Milan. *Cities*, 35, pp. 417-422.

Odense Kommune (2022). Pressemeddelelse: AP Pension træder med over 700 millioner kroner ind i samarbejde om forandring af Vollsrose med Odense Kommune og boligorganisationerne Civica og FAB. Hentet fra <https://www.fremtiden-svollsrose.dk/investorer/>

Porter, M.E. & Kramer, M.R. (2018). Creating Shared Value. How to Reinvent Capitalism – And Unleash a Wave of Innovation and Growth. In G.G. Lensen & C.N. Smith, *Managing Sustainable Business*. pp. 323-346. Springer. doi:https://doi.org/10.1007/978-94-024-1144-7_16

Raiden, A., Loosemore, M., King, A. & Gorse, C. (2018). *Social Value in Construction*. London: Routledge. doi:<https://doi-org.ep.fjernadgang.kb.dk/10.1201/9781315100807>

Regeringen (2018): "Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om: Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund."

Risager, B.S. (2022). Rent gap governance – state-led gentrification in the Danish ‘ghetto’. *City*, 26(2-3), pp. 199-223.

Rådet for Bæredygtigt Byggeri (n.d.).

DGNB-systemet. Hentet fra Kort om DGNB | Rådet for Bæredygtigt Byggeri (rfbb.dk).

Sendra, P. & Sennett, R. (2020). Designing disorder. Experiments and disruptions in the city. New York & London: Verso.

Shaw, K.S. & Hagemans, I.W. (2015). ‘Gentrification without displacement’ and the consequent loss of place: The effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), pp. 323-341.

SLA & Bergendal, K. (2022). Værdiprogram for Kulturstrøget.

Talen, E. & Lee, S. (2018). Design for Social Diversity. London: Routledge.

Vifell, Å.C. & Soneryd, L. (2012). Organizing matters: how ‘the social dimension’ gets lost in sustainability projects. *Sustainable development*, 20(1), pp. 18-27.

VIVE (2019). Tryghed og trivsel i udsatte boligområder – Evaluering af Landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2015-2018-midlerne. København: VIVE.

Wijburg, G. & Aalbers, M.B. (2018). The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. *Antipose*, 50(4), pp. 1098-1119.

