
København, den 28. september 2023

Høringssvar ifm. kommuneplanstrategi for Københavns Kommune

1) Indledende:

ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation - sender hermed vores høringssvar ifm. Københavns Kommunes kommende kommuneplanstrategi.

Indeværende høringssvar vil primært have fokus på kapitel 3 - *Boliger og sammenhængende by*.

Overordnet vil vi i høringssvaret kommentere dele af det, der allerede står i den fremlagte plan og herpå komme med forslag til eventuelle udbygninger og bud på løsninger på nogle af byens udfordringer, som også kan medtages i den endelige planstrategi.

ABF vil dog i første omgang fremhæve de væsentligste pointer fra høringssvaret som er:

- Andelsboliger som en større del af kommuneplanstrategien
- Mere samarbejde mellem kommunen og andelsboligforeningerne/andelsboligsektoren
- Lokalplanlægning med andelsboliger
- Fællesskabsorienterede boformer og fælles boligbyggerier som andelsboliger
- Andelsboligen som boligsocial løsning
- Støtte til opførelse af flere andelsboliger

2) Planstrategiens indhold:

Overordnet set, er det rigtig fint, at man har taget andelsboliger med, som en del af kommuneplanstrategien. Det er også meget positivt, at man fra politisk side ser andelsboligerne - der udgør en stor del af den københavnske boligmasse - som en vigtig del af løsningen ift. at skabe en god, balanceret og blandet by. Det vil ABF gerne anerkende.

Således har ABF også bemærket, at der i den politiske diskussion omkring tilblivelsen af kommuneplanstrategien har været bredt flertal for og fokus på, at andelsboliger skal være en større del af kommuneplanen - og endda mere end i det nu fremlagte.

Konkret hæfter vi os i første omgang ved passussen fra kapitel 3, side 41:

"...Derimod er der i samme periode bygget relativt få ejerboliger og et meget lille antal andelsboliger. Det skal

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



på den baggrund sikres, at byggeriet af ejerboliger og den særlige kollektive boligform, andelsboliger, også fremmes, så københavnere tilbydes et balanceret boligudbud. Dette kan fx ske via byggefællesskaber.”

ABF er meget enig i, at andelsboligformen netop bør fremmes, og sætter pris på, at man fra kommunal side har forståelse for, at det her er en særlig, vigtig og social boligform, hvor fællesskab - det kollektive - er i fokus.

I den forbindelse er det derfor også glædeligt, at man som en del af kommuneplanstrategiens arbejdsprogram på side 57 har en ”pind”, hvor det netop er lagt op til, at kommunen skal: ”Vurdere hvordan byggeri af andelsboliger kan fremmes.”.

Når det indledende er sagt, har vi fra ABF’s side flere forslag til tilføjelser, som vi meget gerne vil fortælle mere om, idet vi mener, at de vil kunne bidrage til kommuneplanstrategien.

Nogle af dem vil vi kort skitsere herunder, ligesom vi vil komme med konkrete bud på, hvordan andelsboligerne kan skabe en bedre by.

I den sammenhæng vil vi gerne understrege, at vi mener, at det er en nødvendighed, at flere af delene konkret indskrives som en del af kommuneplanstrategiens indhold.

2.1) Her mangler andelsboligerne

Derfor vil vi til at begynde med nævne nogle af de steder, hvor vi konkret mener, at andelsboligerne bør skrives mere ind. Det gøres ved at fremhæve enkelte passager, argumentere for hvad ABF mener og siden tilføje, hvad vi foreslår der bør skrives/tilføjes i kommuneplanstrategien.

1) Nedslagspunkt kapitel 3, side 41 - kommunen skriver:

”...Almene boliger er betalbare boliger, der henvender sig bredt - til lønmodtagere, studerende og ældre, samt til de udsatte grupper i byen, der har svært ved at få fodfæste på boligmarkedet. Kommunen arbejder herunder for implementering af hjemløseaftalen, hvor ambitionen er at afskaffe langvarig hjemløshed. Københavns Kommune er i løbende dialog med de almene boligselskaber og **andre relevante aktører** for at sikre billige boliger, der er egnede til boligsocial anvisning, for byens udsatte borgere.” (Vores fremhævnings.)

ABF mener:

Opgaven med at skaffe betalbare boliger, der henvender sig bredt - og særligt til de ovenfor nævnte grupper - påhviler ofte andelsboligsektoren. Dertil rummer andelsboligformen muligheden for, at en stor gruppe mennesker kan få en bolig, hvor de kan spare op, bestemme selv og evt. komme videre på boligmarkedet, hvis der er brug for det.

Samtidig er det interessant, at den nye hjemløseaftale (og kommunens høje ambitioner) nævnes, idet aftalen her jo netop åbner op for, at den boligsociale anvisning for hjemløse, kan foregå andre steder end i den almene sektor. Den lille passus om, at kommunen er i dialog med ”andre relevante aktører” er derfor ekstremt vigtig. Her mener ABF konkret, at andelsboligsektoren både kan og vil bidrage med et socialt løft og kan være en mulig anvisningspartner, hvis man kan lave konkrete aftaler med gensidig støtte.

ABF har tidligere nævnt og konkret fremlagt dette ifm. [vores høringsvar til Integrations- og medborgerskabspolitikken](#) i kommunen. Det røg konkret til økonomiforvaltningen, der henviste til, at vi netop burde lave et høringsvar her til kommuneplanstrategien.

Det bør tilføjes:

I stedet for kun at nævne ”andre relevante aktører”, vil det være gavnligt, at man konkret efter ”andre relevante aktører” konkretiserer og skriver:”...Det kunne eksempelvis være andelsboligforeninger - både nuværende og kommende - hvor man i forbindelse med aftaler om kommunal støtte, kan lave frivillige aftaler om boligsocial anvisning. På den måde vil man kunne...”... sikre billige boliger, der er egnede... etc.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



2) Nedslagspunkt kapitel 3, side 57 - kommunen skriver:

"...Vurdere behovet for at justere administrationsgrundlaget for almene boliger, inklusive muligheden for at indarbejde frivillige aftaler, der sikrer op til 40% almene boliger i lokalplanlægning, så almene boliger bliver integreret i eksisterende by og nye byudviklingsområder på en social bæredygtig måde. Herunder mulighederne for at understøtte variation i boligtyper og ejerformer i eksisterende almene boligområder, eksempelvis de udsatte byområder."

ABF mener:

Når det kommer til lokalplanlægning, er det vigtigt med et fokus, der også går videre end kun almene boliger. Det skaber ikke den blandede by - eller en god by - hvis man pålægger at lave så stor en andel som 40 % af et byområde med en type boliger. Det er vigtigt at skabe balancen, og i det tidligere nævnte høringssvar nævnte vi netop også muligheden for at få ændret i planloven, så der kan planlægges med andelsboliger, som en del af de 25 %, som kan fastsættes som krav i nye byudviklingsområder.

I forbindelse - med den nylige høring om netop planloven - var det et [næsten enigt Økonomiudvalg i kommunen](#), der i jeres høringssvar fik påpeget at:

"...Københavns Kommune gerne (havde) set, at det også blev muligt at stille krav i planloven om at nye boliger skal opføres som ejerboliger og andelsboliger for at bidrage til en balanceret byudvikling, på linje med den mulighed man i dag har for at stille krav om almene boliger."

Et fokus på netop at få etableret andre boligformer i de områder som hovedsageligt er præget af mange lejeboliger, vil kunne skabe en mere blanded, men også mere sammenhængende by.

En forskelligartet boligmasse appellerer således til og tiltrækker en blanded befolkningsgruppe, og det vil være en hjælp i de områder, hvor der ikke ønskes en højere andel af privat udlejning eller almene boliger.

Det er således påviseligt, at blandede by- og boligområder - og især dem med mange andelsboliger - er mere demokratisk funderede. Folk i andelsboliger har en større lokal tilknytning og er i højere grad en del af det lokale liv og de lokale aktiviteter, ligesom de ofte udgør ryggraden i det lokale foreningsliv. Det borger også for, at andelsboliger er det rette fokus, når det kommer til at lokalplanlægge for en række af de byområder, der har en "skæv" vægt ift. boligformer.

Dertil er andelsboliger ikke samme økonomiske belastning for kommunen, som lejeboliger er.

Man kan således ikke få boligsikring i andelsboliger, og opførelsen er som udgangspunkt omkostningsfri for kommunen. Som nævnt, vil man dog i højere grad kunne bruge andelsboliger til social integration på samme måde som almene boliger, hvis man fra kommunal side ønsker det og rækker ud til andelsboligsektoren. Det kunne eksempelvis hjælpes på vej med en form for kommunal støtte. Hvis kommunen er med til at støtte andelsboligerne - og byggeriet af dem - på en eller flere af disse måder, vil man også kunne lave konkrete aftaler om kommunale anvisningsmuligheder med et socialt sigte - altså betingede støtteaftaler.

Det bør tilføjes:

I forlængelse af afsnittet sluttende med: *"...Herunder mulighederne for at understøtte variation i boligtyper og ejerformer i eksisterende almene boligområder, eksempelvis de udsatte byområder."*, kunne man passende tilføje.

"Derfor skal der konkret arbejdes med, at eksempelvis andelsboliger kan blive blandt de boligformer, der kan lokalplanlægges med, da det er essentielt for at skabe en blanded by, der appellerer til en bred gruppe borgere."

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



3) Nedslagspunkt kapitel 3, side 57 - kommunen skriver:

I forlængelse af ovenstående, er det bemærkelsesværdigt at - ift. boksen omkring "det gør kommunen også" - står, at kommunen: "- Indgår dialog om og arbejder for, at kommunerne får mulighed for at regulere bl.a. andelen af ejerboliger eller andre boligtyper i nye byudviklingsområder, så der kan skabes en varieret boligsammensætning."

ABF mener:

Der er generelt set et stort økonomisk incitament for entreprenører og investorer for at bygge private lejemål eller ejerboliger, men hvis man ønsker at give flere mulighed for at få foden ind på boligmarkedet og skabe en bedre og blandet by for de mange, skal der satses på andelsboligerne.

Andelsboligerne rummer gode muligheder og favner meget bredt, og det er derfor uforståeligt, at man i boksen reducerer andelsboliger til (måske?) at være en del af "andre boligtyper".

Andelsboligen rummer langt flere muligheder ift. at skabe en varieret beboersammensætning end andre boligtyper, og det er vores indtryk, at man også bredt fra politisk side har et ønske om at fremme andelsboligformen.

Det bør tilføjes:

Der bør konkret skrives andelsboliger ind i passussen. Eventuelt så det hedder: "... regulere bl.a. andelen af andelsboliger eller andre boligtyper...", eller i det mindste tilføje "andelsboliger" direkte.

2.2) Flere forslag og løsninger

Der er dog også flere "udløbere" af kommuneplanstrategien, hvor vi har forslag, som vi mener kan bidrage, som vi også kort nævnte det i indledningen til afsnit 2 i dette høringssvar.

Et af de steder vi gerne vil fremhæve, er således i kapitel 3, side 46 om "Den sammenhængende by":

"...Derfor vil Københavns Kommune samarbejde med byggeriets mange aktører, grundejere og borgere om initiativer, hvor engagement og bæredygtige forretningsmodeller går hånd i hånd. Konstruktive samarbejder om nye, alternative boformer, midlertidighed, fleksible byggesystemer, mindre byggeinitiativer og byggefællesskaber i byen skal føre til, at nutidens byggeri kan bidrage til fremtidens København. Nye typer af boliger skal imødekomme de københavnere, som ønsker boligfællesskaber eller andre boformer, hvor forskellige former for fællesskab eller deleordninger er integreret i boformen. Eksempelvis bofællesskaber for skilsmisseforældre med delebørn, seniorbofællesskaber for ældre, regnbuefamilier, unge studerende og mange flere. Derudover er der behov for flere skæve boliger til hjemløse. Ikke mindst efter hjemløsereforen, der peger på, at hjemløse hurtigere skal i egen bolig med den rette støtte. Det medfører et større kapacitetsbehov, som skal indtænkes i byens udvikling i både ny og eksisterende by. Nogle borgere kan have svært ved at passe ind i et almindeligt bomiljø. Her er der et særligt fokus på at sikre egnede billige boliger og botilbud til netop denne målgruppe. Det kan bl.a. være boliger til borgere med en sindslidelse, et handicap eller hjemløse, som kan have behov for en skæv bolig med ekstra boligsocial støtte."

og

"...København skal tilbyde tilstrækkelige og velbeliggende arealer til byudvikling, så der kan opføres nye boliger, som imødekommer væksten i familier og modvirker stigende boligpriser. De seneste års høje boligproduktion betyder, at der er behov for at udpege nye arealer til byudvikling."

ABF mener, at det er meget positive intentioner, der ligger godt i tråd med de udfordringer og opgaver vi ser for København og som kommuneplanstrategien skal prøve at håndtere.

Her mener vi konkret, at man bør holde sig for øje, hvor vigtig andelsboligsektoren er. Det gælder ikke mindst ift. fællesskaber, bofællesskaber og muligheder for alternative boformer med afsæt i det kollektive. **Her er andelsboligen fællesnævneren og den mest udbredte (og bedste) måde at bo "fælles" på.** Derfor foreslår

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



ABF, at de nye fællesskabsorienterede boligformer opføres som andelsboligforeninger.

Dertil vil vi også bemærke, at andelsboligen er det bedste værn mod de stigende boligpriser og ift. at skabe rum til "almindelige mennesker". Det blev blandt andet påvist ifm. en undersøgelse og analyse af andelsboligsektoren, som [tænk tanken Cevea lavede i april 2022](#). Tesen var, at andelsboliger var blevet for dyre og det efterhånden kun var velbærgede borgere, der havde råd til dem, men det viste sig ikke at holde stik. Tværtimod viste undersøgelsen helt tydeligt, at det stadig er sådan, at dem, der bor i andelsbolig i København, er helt almindelige mennesker. Cevea kunne samtidig påvise, at andelsboligen på alle parametre netop placerer sig midt mellem lejeboliger og ejerboliger og skaber den blandede by. Præcis som det altid har været intentionen.

Andelsboligen giver således rigtig mange mennesker mulighed for at få foden ind på det københavnske boligmarked - hvilket ellers ville være uopnåeligt, med de voldsomt stigende priser på ejerboliger i byen. [Ceveas undersøgelse](#) viser således også, at andelsboligerne er dem, der søger for, at vi får en blandet by og er en måde at imødegå segregation i byen.

Andelsboligerne er således med til at skabe et helt boligmarked og danne bro mellem boligformerne i byen.

Brobygningen gør sig også gældende på det økonomiske område, hvor den gældende lovgivning med en maksimalpris, sørger for at priserne på andelsboligerne holdes på et niveau for en mellemboligform, som mange kan få adgang til. Et eksempel kan gives i de seneste statistikker, hvor valuarvurderede andelsboliger i København (og dermed de dyreste andelsboliger) har en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.000 kr., hvor de ligger omkring 55.000 kr. pr. kvadratmeter for ejerboliger.

Der er naturligvis områder og særlige boliger, der stikker ud, men umiddelbart ligger de dyreste mulige maksimalpriser for andelsboliger, generelt på godt halvdelen af prisen på ejerboliger.

Af samme grund fungerer andelsboligen som den er nu, som en tilgængelig og lettere vej ind på boligmarkedet for almindelige mennesker. Boligformen er desuden et vigtigt skridt på den boligtrappe, der giver fleksibilitet og mobilitet på boligmarkedet.

2.2.1 Boligsociale løsninger og støtte

Men også ift. det boligsociale har andelsboligen et enormt potentiale.

Det skal især ses i lyset af de værdier, som er blandt beboerne i rigtig mange eksisterende andelsboligforeninger, hvor man tænker i fællesskaber.

Rent lavpraktisk, betyder den relativt store mængde restlejemål dog også, at man over tid vil kunne skabe boligrum til en gruppe af mennesker, der ellers er udelukket fra boligmarkedet og fællesskabet.

Således åbnes der i den seneste "hjemløserreform" ([L64](#)) netop op for brugen af private lejeboliger i forbindelse med en "Housing First"-tilgang på området. Hvis man her tænker andelsboligerne ind, ift. at kunne lave frivillige aftaler for sociale kriterier i udlejningen af deres restlejemål, vil det formentlig kunne afhjælpe en pæn del af bolig manglen her.

Man kan dog potentielt gå videre end det, og også åbne op for at også egentlige andelslejligheder i private andelsboligforeninger, kan overdrages efter sociale kriterier - enten ved at man fra offentlig side går ind og køber en andelen, som tildeles en hjemløs, eller at man yder offentlig støtte til at den hjemløse eller udsatte kan overtage andelen selv.

Loven rummer, med enkelte tilpasninger, mulighed for at realisere disse tiltag, og andelsboligforeninger vil formentlig være et af de bedste steder ift. at rumme nogen af de mere "skæve eksistenser" og give dem et fællesskab.

Tiltaget vil dog være nødt til at være frivilligt - og der vil være grænser for hvor mange social anviste beboere, som hver enkelt forening kan rumme, hvis det skal have en gavnlig effekt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Derudover vil man - for at motivere flere af disse anvisninger - skulle give mulighed for, at foreningerne kan støttes i forbindelse med de tager et samfundsansvar. Her skal der naturligvis være støtte til de anviste beboere, men man kunne også forestille sig at eks. favorable lån til renoveringer og forbedringer på ejendommene kunne ydes direkte til foreninger, der hjælper med at løse nogle af disse sociale udfordringer.

Modellen vil også kunne bruges ift. nybyggeri af andelsboliger. Fra 1981 til 2004 var der mulighed for at opføre andelsboliger med forskellig former for støtte. Det ville kunne genindføres, mod til gengæld at stille krav om sociale anvisningsmuligheder jf. ovenstående.

I nævnte periode blev der netop bygget rigtig mange andelsboliger, fordi det - pga. støtten - var økonomisk fordelagtigt for både entreprenører og kommende beboere. Med bortfaldet af støttemulighederne er der kun i meget få tilfælde blevet opført andelsboliger, idet der sættes meget høje finansielle krav for entreprenører, der ønsker at bygge disse. En række benspænd ift. krav om salg på forhånd, godkendelse af de kommende andelshaveres finansiering mv., betyder at det er langt lettere blot at bygge private udlejningsboliger - eller evt. ejerboliger - for en samlet bygherre.

Tilhørsforholdet til lokalområderne og beboergrupper i "rene" i private lejemål (og til dels ejerboliger) er dog ofte meget anderledes end i andelsboliger, ligesom fællesskabsfølelsen og ansvaret vil være mindre. Derfor vil det være sværere at bruge disse boligformer ift. at tage et samfundsansvar, ift., de muligheder som der er med andelsboligen.

Andelsboligforeninger er ofte velfungerende fællesskaber, der er egnet til social integration - det er en af boligformens store styrker - ud over den naturligvis er økonomisk overkommelig for den store gruppe af helt almindelige mennesker.

Som det er nu, bygges der dog stort set ikke nye andelsboliger, men en løsning vil kunne være - som tidligere nævnt - en genindførelse af støtte, der forventeligt vil fremme byggeriet af disse.

Det kan blandt andet ske ved kommunal støtte til at konvertere eksisterende bygninger, f.eks. kontorer eller fabrikker, til boliger. Konvertering er samtidig en bæredygtig måde at udvide boligudbuddet på, hvor den offentlige støtte også her kan give muligheden for at stille krav til den nye forenings robusthed, åbenhed/integration og prisudvikling, ligesom eksisterende lovgivning kan sikre mod kapitalisering af den offentlige støtte.

Konkrete eksempler på (betinget) støtte til andelsboliger kunne være:

- Støtte til opkøb og omdannelse til andelsboliger, der falder under tilbudspligten, med mulighed for anvisningsret.
- Kommunegaranti (ved nybyggeri) - evt. med aftaler om anvisning.
- Social støtte (eks. renoveringsstøtte) til andelsboligforeninger, der tager socialt ansvar.

Et konkret eksempel på en af ovenstående muligheder kunne være, at kommunen stillede en kommunalgaranti til en entreprenør i forbindelse med opførelsen af en andelsboligforeningsejendom, hvor kommunen så til gengæld fik anvisningsret til 5 % af boligerne i ejendommen. Det kræver naturligvis gensidige aftaler mellem foreningerne og kommunen.

Mange af støttemulighederne ligger allerede i lovgivningen, mens andet kræver særlige aftaler.

Hvis det ønskes, vil ABF meget gerne uddybe de ovenstående tiltag og forslag, og vi stiller os gerne til rådighed, hvis vi kan bidrage yderligere ift. kommunens kommende kommuneplanstrategi.

Med venlig hilsen

Jan Hansen

Direktør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk