



# NY BOLIGPOLITIK FOR ALBERTSLUND KOMMUNE

---

BOLIGPOLITISK ARBEJDSGRUPPE  
SEPTEMBER 2024

## FORORD OG BAGGRUND

I april 2023 holdt Socialdemokratiet i Albertslund en boligpolitisk konference med fokus på hvilke økonomiske mekanismer, der styrer udviklingen på boligmarkedet. I juni 2023 vedtog en enig kommunalbestyrelse en henvendelse til boligministeren med en række ønsker til en ændring af lovgivningen, som skulle muliggøre "Den blandede by" – det

vil sige en by, hvor flere forskellige ejerformer en del af byudviklingen.

På den baggrund besluttede Socialdemokratiet i Albertslund at invitere repræsentanter fra de almene boligselskaber, private investorer og borgere til at udvikle et forslag til boligpolitik for Albertslund Kommune.

### ARBEJDET ER FOREGÅET I EN BOLIGPOLISK ARBEJDSGRUPPE MED FØLGENDE FORMÅL:

- At udvikle et konkret socialdemokratisk boligudspil for Albertslund med en rækkevidde på 4-8 år, som kan bidrage til at Albertslund som den gode by at bo i.
- At inddrage borgere, boligorganisationer, beboerdemokrater, udviklere, medlemmer i udarbejdelsen af udspillet.
- At skabe forståelse for en by med blandede ejerformer og boligstørrelser.
- At sikre beboernes ejerskab til byen uanset ejerskabsform ( almen, ejer, privat udlejning, andelsboliger).
- At påvirke regering og folketing ift. boligpolitiske initiativer.

### FØLGENDE HAR DELTAGET I GRUPPENS ARBEJDE:

#### Almene boligselskaber:

AKB: formand Stig Schönveller

AB: formand Peter Arler

Pensionskasser, udviklere:

Pension danmark: Direktør Marius Møller

PKA: ejendomsdirektør Nikolaj Stampe

AG-gruppen: Direktør Tony Chrstrup

#### Borgere:

Lisbeth Andersen (første møde)

Jette Kruse Amer

#### Fra Socialdemokratiet:

Finn Stubtoft

Rukhsana Ali

Rene Löfqvist

Marianne Burchall, *forperson for Mijø-og byudvalget*

Steen Christiansen, *borgmester*

Den boligpolitiske gruppe har holdt fire møder – d. 26/2., d. 3/4, d. 29/4 og d. 29/5 – og er nu klar med et forslag til en boligpolitik for Albertslund.

Forslaget er arbejdsgruppens papir og anbefaling og vil indgå i den videre debat om en boligpolitik for Albertslund.

Der vil derfor blive arrangeret et offentlig møde i efteråret 2024, hvor forslaget vil blive præsenteret og alle borgere inviteres til at deltage i debatten.

Socialdemokratiet i Albertslund takker alle som har bidraget til arbejdet med en boligpolitik for Albertslund. Det har været vigtigt med en mangfoldighed af perspektiver og viden om, hvordan de forskellige aktører på boligmarkedet arbejder.

#### MED VENLIG HILSEN



**STEEN CHRISTIANSEN**

**BORGMESTER**

Albertslund d. 12. september 2024

# FORSLAG TIL BOLIGPOLITIK FOR ALBERTSLUND KOMMUNE

## ALBERTSLUND – FOR BØRNENE, KULTUREN OG KLIMAET

Historisk er Albertslund født som den moderne og planlagte by i 1960'erne og 1970'erne. En byplanlægning, som sikrede veldefinerede områder til boliger, butikscentre, erhverv og offentlig infrastruktur i form af børne- og kulturinstitutioner og et unikt sti- og vejsystem, der adskiller hårde og bløde trafikanter fra hinanden. Læg hertil grønne områder trukket ind i boligområderne og et separeret kloaksystem, der gør, at overfladevand løber i Kanalen, søer og bassiner som blå, rekreative områder.

Albertslund er geografisk tæt placeret på Vestskovens herligheder. 60% af kommunen er dækket af grønne områder. I forhold til infrastrukturen er Albertslund betjent af S-togslinje B med minutters drift mod København og et velfungerende bussystem, der i myldretiden gør det nemt for borgerne at bruge den kollektiv trafik til og fra arbejde. I 2025 åbner letbanen i Ring 3 og vil give byens borgere nye, unikke muligheder for at bevæge sig på tværs af s-togsgangene – fra Ishøj i syd til Danmarks Tekniske Universitet i nord. Samtidig rykker Køge Bugt Strandpark tættere på byens borgere med kun 20 minutters transport til sol, sommer og hav.

Albertslunds placering tæt på motorvejene gør det nemt at nå København og Malmø og det øvrige Sjælland, Fyn og Jylland i bil. Og tilsvarende er Albertslund nem at komme til for gæster og besøgende.

Albertslund blev også født som den blandede by bedømt på ejerformer. Albertslund Syd, Blokland, AKB-Hedemarken, Albertslund Nord, Toften, Hyldespjældet og Galgebakken kom til som sociale - senere almene byggerier. Her boede man til leje – for Albertslund skulle være for alle.

Samtidig skød de privatejede villaer op i Albertslund Vest, Herstedøster Villaby, Snebærhaven og Enebærhaven enten som selvbyg eller bygget af mindre entreprenører. Private udviklere opførte rækkehusbebyggelserne Godthåbsparken, Røde Vejrmølleparken, Poppelhusene, Stadionparken og Elmehusene. Topperne blev det eneste større boligområde bestående af ejerlejligheder.

Først i 1980'erne fandt ejerformen andelsbolig vej til byen i større omfang, idet andelsboliger og almene boliger blev integreret i et og samme boligområde på Midter-arealerne i form af Gårdene, Vængerne og Buerne.

Op gennem 00'erne kom Herstedlund til med ca. 350 privatejede rækkehuse. To almenbolig+ byggerier kom til i form af Alberts Have og Robinielunden med ca. 100 boliger. Siden 2017 er fem senioregnede boligområder med ca. 200 boliger etableret, dels som privat udlejningsbyggeri, dels som alment bofællesskab. Pensionskasser har opført Rådhusave og Lækrogen med i alt ca. 300 udlejningsbyggerier til familier.

Albertslund er således født som den blandede by, men med en skarp opdeling af funktioner. Og med to dominerende ejerformer – alment byggeri og private boliger.

## FREMTIDENS BOLIGPOLITIK

Fremtidens boligpolitik bør repræsentere ambitionen om, at Albertslund skal være en attraktiv, klimavenlig kommune at bo i – midt i en af de mest ambitiøse, grønne metropoler i verden, Greater Copenhagen.

Her skal være rart at bo døgnet rundt. Midt i det grønne, tæt på kulturinstitutioner, dagtilbud og skole. Her skal du ville bo hele livet.

Her skal den blandede by leve, så man møder medborgere fra alle dele af samfundet. Albertslund skal også være en socialt ansvarlig by, hvor fællesskabet skaber nye muligheder for den enkelte.

Ambitionen om at være fremtidens blandede og klimavenlige by fordrer en diversitet i ejer- og boformer. Vores ambition på den lange bane er derfor, at den fremtidige udvikling af byen skal indeholde ejerboliger, privat udlejningsboliger, almene boliger og andelsboliger.



## FLERE VIL BO PÅ NYE MÅDER

Vores måde som mennesker at være i relationer på – eller i forhold på – og vores forskellige livsfaser definerer i høj grad behovene på boligmarkedet. Den klassiske kernefamilie fra 60'erne og 70'erne er i dag en mangfoldighed af forskellige måder at leve sammen på. Fra den klassiske familieform til den "skilte" familie og til stadig flere, som vælger at leve som singler. Hertil kommer par i den erhvervsaktive alder, som flytter fra den store bolig til en mindre bolig – tæt på byen, naturen, kultur – og caféliv.

Nogen vil gerne fortsat ejer deres bolig – andre vil gerne bo til leje privat eller alment. Andre søger fællesskabet i en andelsforening eller et seniorbofællesskab.

## HOVEDSTADSOMRÅDET – ET HØJVÆKSTOMRÅDE

Albertslund er en del af hovedstadsområdet, som er et højvækstområde befolkningsmæssigt frem mod 2040. I alle kommuner forventes stigende befolkningstal på mellem 5 og 20%. Urbaniseringen af hovedstadsområdet svarer til den internationale udvikling, hvor stadig flere søger mod byerne.

I de senere år har befolkningstallet i Albertslund været vigende. Det skyldes bl.a., at ca. 800 almene boliger permanent bliver brugt til genhusning ifm. renoveringen byens mange almene boligområder eller står tomme, indtil de renoveres. Der fødes tillige markant færre børn i disse år. Hertil kommer, at udbuddet af boliger er begrænset. Liggetiden på parcelhuse er lav, og de større byudviklingsprojekter vil først fra 2026 tilbyde et større antal private boliger til udlejning.

Befolkningsudviklingen i omegnskommunerne fra 1986 til 2023 viser en markant udvikling i andelen af enlige familier – fra 49,3% til 56,7% i 2023. Det stiller krav til boligmarkedet om at kunne rumme denne familietype, men de flere singler skærper også kampen om børnefamilierne.

## HVEM SKAL BO I ALBERTSLUND?

Ambitionen er derfor, at boligpolitikken skal sikre, at Albertslund er attraktiv for børnefamilier, erhvervsaktive singler og par samt seniorer, der ønsker at bo med andre seniorer eller i generationsboliger.

Det er en ambition, som udover at stille krav til ejerformer, også stiller høje krav til et varieret udbud af betalbare boliger ift. størrelse, fællesskaber med andre beboere.

Beboersammensætningen i boligområderne stiller tillige krav til den fysiske udvikling af byrum, detailhandel og kommunale servicefunktioner.

Udmøntningen af boligpolitikken kræver således et samlet helhedssyn i dialog og partnerskab med udviklere og boligselskaber indenfor rammerne af de økonomiske og planlovmæssige muligheder.

Derfor er der et stort behov for at investere i udviklingen af den blandede by og boformer i både den almene og private sektor, som kan imødekomme fremtidens boligbehov og skabe mere diversitet og sammenhængskraft i vores by.

Det er helt afgørende, at det også er investeringer som byens nuværende borgere oplever, fører til en bedre hverdag og livskvalitet. Når institutioner og kommunale ejendom renoveres og udvides, så sker det nu, så kvalitetsløftet også bliver en del af de nuværende borgeres hverdag.

Almene boliger forudsætter kommunal garantistillelse. Det er derfor ambitionen for kommunalbestyrelsen at skabe råderum i den kommunale økonomi, der muliggøre en garantistillelse.



## VORES SOCIALE ANSVAR

Boligpolitikken skal også adressere det sociale ansvar for de borgere som har sværest ved at finde fodfæste boligmarkedet. Vi arbejder derfor også for muligheden for at etablere et mindre antal betalbare boliger målrettet borgere, der er ramt af hjemløshed eller sociale begivenheder i form af sygdom, skilsmisse m.v.

Det sociale ansvar handler også om job og uddannelse til udsatte borgere. Det kan ofte ske i form af socioøkonomiske virksomheder, der også kan bidrage til fællesskabet i boligområderne fx i form af caféer, mindre værksteder, der kan løfte nogen af de praktiske opgaver for beboerne.

## VISIONEN OM DEN BLANDEDE BY.

Visionen om den blandede by fordrer en mindre funktionsopdelt by end i byens oprindelige byplan. Boliger, servicefunktioner og forskellige former for arbejdspladser og erhverv placeres i samme område for at skabe en mangfoldig by, hvor bydelen lever dagene igennem og borgerne møder hinanden – om morgenen på vej på arbejde eller uddannelse eller om aften til fælles spising, kultur- og foreningsaktiviteter.

Det fordrer en fysisk disponering, hvor boliger med forskellige ejer- og boformer placeres i samme områder. Det er der fx en mulighed for på Vridsløse, hvor området kan anvendes til etageboliger, parcel- og rækkehuse, erhverv, butikker, offentlige formål og uddannelsesinstitutioner.

Her kommer Albertslund Musikskole, her er allerede bryggeri og café og de rekreative og grønne områder er attraktive og tilgængelige for alle byens borgere.

De forskellige elementer, der er med til at fremme fællesskabet mellem beboerne i de nye boligområder, bør indgå i den overordnet udvikling af områderne og være til stede, når boligområderne tages i brug.

Idrætslivet er højt prioriteret i Albertslund. Inden for de seneste 10 er der fx bygget en ny idrætshal med tilskuerpladser i tilknytning til de eksisterende 2 haller på stadion. Der er etableret 3 kunstgræsbaner – to på stadion og en i Albertslund Syd. Byen har to svømmehaller og i sommerhalvåret den pragtfulde og meget besøgte Badesø. I forbindelse med stigende befolkningstal vil der ske en udbygning af kultur- og idrætsfaciliteter, så Albertslund også fremover tilbyder borgerne et aktivt kultur-, idræts- og foreningsliv.

Den blandede by er således visionen om byen for børnene, klimaet, kulturen og den folkelige idræt.

## HVORDAN SKAL BOLIGPOLITIKKENS MÅL NÅS?

Den boligpolitiske gruppe har haft som ambition udvikle et bud på en boligpolitik for Albertslund i samarbejde med relevante aktører i byen – almene boligfolk, investorer/udviklere, repræsentanter fra det boligsociale arbejde og byens borgere.

Den første forudsætning for, at en boligpolitik kan lykkes, er netop, at den er forankret blandt de aktører, beboere og borgere, som skal gøre den til virkelighed – det vil sige rent faktisk bygge.

Dialogen med repræsentanter fra private udviklere, pensionskasser og den almene sektor har vist, at alle parter har samme ambitioner om at udvikle og bygge boliger i høj kvalitet, betalbare og klimavenlige i områder med en god infrastruktur, som naturligt forbinder de enkelte boligområder i og gennem grønne områder.

Albertslund Kommune bør derfor gennem aktive partnerskaber med udviklere, pensionskasser og den almene boligbevægelse skabe mulighederne for at realisere den blandede by i forhold til ejer- og boformer.

Aktiv dialog, partnerskaber og borgerinddragelse er afgørende veje til at realisere ambitionerne i boligpolitikken. En af vejene kan være styrke og udvikle det eksisterende Visionsforum for boligområder, så det også bliver et dialogforum for udviklingen af nye boligområder.



## HERSTED, COOP BYEN OG VRIDSLØSE

Det er afgørende, at ambitionen om den blandede by realiseres ifm. de store byudviklingsområder. Både private udviklere, pensionskasser og almene boligselskaber har klare ambitioner om at bygge attraktive, bæredygtige kvalitetsboliger til flere forskellige familietyper, således at boligområderne også understøtter udviklingen af bæredygtige fællesskabet. Den overordnede udvikling er et afgørende mål for Hersted, COOP Byen og Vridsløse. Det skal nås i tæt samarbejde med de mange boligaktører og byens borgere. Vi ser gerne private udlejningsboliger, flere almene boliger, private ejerboliger og andelsboliger.

## DEN ATTRAKTIVE BY FOR – BØRN, KULTUR OG KLIMA

Albertslund har som by gennem alle årene haft børn, kultur og klima som omdrejningspunkter for byens udvikling og borgerne.

Det bliver afgørende vigtigt – også set i lyset af den skærpede konkurrence om børnefamilierne – at udvikle et institutions- og skoleområde, som er attraktivt fagligt og resursefølsomt. Det gælder i særdeleshed, når vi bygger nyt, at vi bygger til morgendagens børn og unge.

Et rigt og mangfoldigt kulturliv er med at skabe en attraktiv by. Derfor skal byens kulturinstitutioner følge med tiden og kulturaktiviteter i bredeste forstand integreres i udviklingen af de nye boligområder.

Vi er ambitiøse i forhold til at sikre en bæredygtig byudvikling og vil konstant samarbejde med bygherrer og udvikler om sikre mest bæredygtig byggeri – både i forhold til processen, selve bygninger og den samlede infrastruktur i forhold til sammenkobling med kollektiv trafik, cykelmuligheder og grønne områder, der fremmer biodiversiteten. I takt med at fx industribygninger og lagerhaller udfases og erstattes af boligområder, vil kravet om grønne områder i boligområderne bidrage til at øge biodiversiteten.

## MERE BEBOERDEMOKRATI OG FÆLLESSKAB

Den blandede by fordrer også aktive fællesskaber i de enkelte boligområder. Almene boligorganisationer er født med et beboerdemokrati i form af afdelings- og organisationsbestyrelser. Private grundejer er organiseret i grundejerforeninger med bestyrelser. Andelsforeninger har tilsvarende bestyrelser. Med andre ord, der er beboere, som repræsenterer deres boligområde udadtil – i forhold til kommunen og fx andre boligområder. En tilsvarende organisering findes ikke af lejere i private udlejningsområder.

Netop det tætte samarbejde mellem kommunen og de almene boligområder og grundejerforeningerne i fx Brugergruppen og Visionsforum, viser betydningen af at have talspersoner for boligområderne. Der er derfor brug for at Albertslund Kommune går i dialog med udviklere og beboere i det private udlejningsbyggeri om, hvordan et beboerdemokrati kan udvikles i det private udlejningsbyggeri.

