

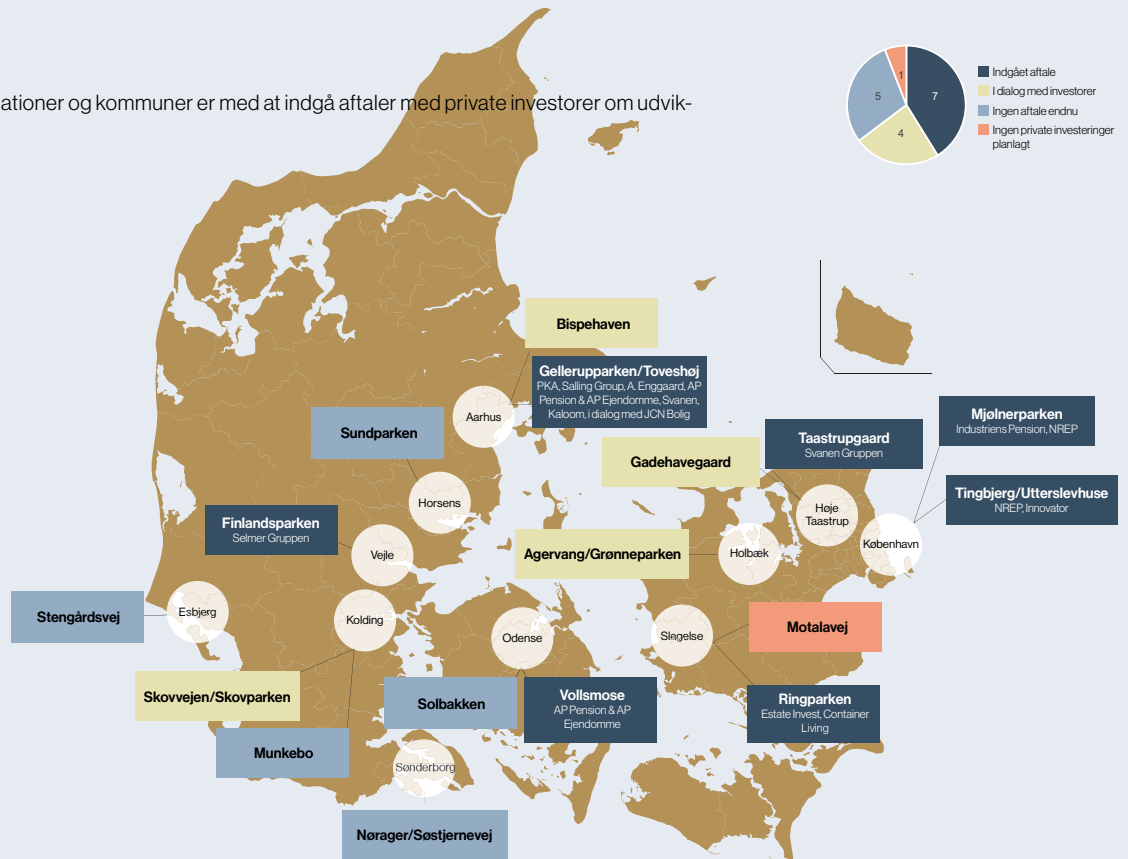
# PRIVATE INVESTORERS OG DEVELOPERES ROLLE I OMDANNELSESOMRÅDER

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) undersøger i 2023 private investorer og developeres rolle i omdannelsesområder. Denne udgivelse bygger på interview med repræsentanter for boligorganisationer i alle 17 omdannelsesområder foruden interview med alle private investorer, der har indgået aftale om at udvikle i et omdannelsesområde.

## STATUS PÅ PRIVATE INVESTERINGER I DE 17 OMDANNELSESOMRÅDER

Frem mod 2030 arbejder boligorganisationer og kommuner i de 17 omdannelsesområder på at etablere aftaler med private investorer og developere om at udvikle private boliger i deres boligområder. Det gør de på baggrund af Parallelsamfunds aftalen (Regeringen 2018), hvor det er et politisk krav, at der maksimalt må være 40 % almene familieboliger i boligområderne, når vi når 2030. Udover nye boliger, bidrager de private aktører også ofte til en mere overordnet udvikling af by- og boligområdet - fx i form af uderum, fælles faciliteter og lokalt erhverv også udvikles.

Kortet viser, hvor langt boligorganisationer og kommuner er med at indgå aftaler med private investorer om udvikling i omdannelsesområder.



### DET SIGER INVESTORER

Primære incitamenter for at investere

- Mulighed for **langsigtede investeringer** i **store boligområder** i de **største byer**, hvor de både kan udvikle, udleje og drifte en **vis volumen af bygninger**.
- Kommunen bidrager som strategisk og finansiell aktør, herunder med **kommunale investeringer** i udvikling af området - fx i form af infrastruktur, uddannelses- og daginstitutioner.
- Boligområdets **bymæssige placering** - fx i forhold til infrastruktur, afstand til bycentrum, faciliteter mv.

### DET SIGER BOLIGORGANISATIONER

Primære udfordringer med at tiltrække

- Investorer byder for lavt eller **vil overtage grunde gratis** - det hænger ikke sammen økonomisk for boligorganisationerne.
- Boligorganisationerne **mangler erfaring** med og **ressourcer** til at byudvikle.
- Generel **lovgivning** gældende for alle omdannelsesområder er svært at tilpasse en lokal kontekst
- Boligorganisationerne møder **lokal modstand** og får anlagt retssager mod nedrivning og salg af almene boliger.

### PROBLEMSTILLINGER

- Mindre omdannelsesområder udenfor de største byer har svært ved at tiltrække investorer
- Der kan opstå stor variation i udviklingen af de forskellige omdannelsesområder
- Risiko for tomgang i almene boliger, hvis private boliger bliver billigere end almene boliger



## DET SIGER INVESTORER

Der har indgået en aftale om at investere i et omdannelsesområde



## DET SIGER BOLIGORGANISATIONER

Der endnu ikke har indgået en aftale om private investeringer i et omdannelsesområde

### Interessen ligger i og omkring de store byer

“ Vi skal have en vis volumen - for vi udvikler hele bydele. Det er bare mest interessant i og omkring de store byer. Der er større investeringssikkerhed der, og for os er det vigtigt med en kritisk masse.

Katinka Hauxner, Byudviklingschef, A. Enggaard

### Gevinsten kommer på sigt

“ Vi tror på, at området over en 10-årig periode kan lykkes med at blive transformeret til det langt bedre, så det også bliver en økonomisk gevinst. Der er nogle, der skal tro på det først. Når først en stor investor går ind, så begynder de andre at kigge i samme retning. Vi tager det første skridt, så er vi overbevist om, at der nok skal komme andre pensionskasser og store investorer med, som også tror på det.

Michala Velin, Projektchef, AP Pension

### Fællesskabet skal løfte ejendommen

“ Hvis du har en bolig som har en kvalitet, der går udover bare at være bolig, og som også har fællesskab og er en social base, så giver det større lyst til at blive boende og passe på boligen. Idéen er, at fællesskabet skal løfte hele ejendommen.

Jes Severinsen, Senior Projektudvikler, Container Living

### Stigma er ikke afgørende

“ Vi ser det som en gevinstmulighed. Hvis vi kan være med til at ændre området fra at være et udsat boligområde, med den pris sådan en ejendom nu har, når den ligger i et udsat område, til at komme til at ligge i et område, der ikke længere er på parallelsamfundslisten. Så har vi allerede skabt en værdiforøgelse der og en god situation for alle parter.

Peter Nielsen, Estate Invest

## PLACERING

Urbanisering udgør et centralt parameter, når private aktører udvælger områder at udvikle i. Det handler både om, hvorvidt boligområdet er placeret i en stor by foruden boligområdets bymæssige placering

## RISIKOVILLIGHED

Den geografiske placering har stor betydning for, hvorvidt private aktører ser et investeringspotentiale i udsatte boligområder. Når der alligevel viser sig at være interesse for at investere i boligområder i mindre byer, bliver prisen, der tilbydes, ofte for lav til, at det hænger sammen økonomisk for boligorganisationerne.

## SOCIALT FOKUS

Både boligorganisationer og de private aktører har et fokus på den sociale udvikling af boligområdet og sammenhængen mellem de forskellige boligtyper i boligområdet. Private aktører fremhæver, at etablering af velfungerende fælles arealer er et fokuspunkt, fordi det også løfter værdien af boligområdet på sigt.

## STIGMA

Et potentielt stigma relateret til udsatte boligområders omdømme afholder ikke nødvendigvis private aktører fra at engagere sig i udsatte boligområder. Her er prisen bare afgørende for, hvorvidt boligorganisationerne og de private aktører kan blive enige om en aftale.

### Intet omkringliggende samfund at integrere med

“ Der har ikke været nogen interesse i Korsør, og Motalavej ligger meget for sig selv. Det er en fremragende idé at åbne de her bebyggelser op og integrere dem med det omkringliggende samfund. Men der er jo ikke noget omkringliggende samfund. Så det at integrere det med noget som helst - det kan ikke lade sig gøre her.

Uffe Kjær, Direktør, BoligKorsør

### Tæt på en vennetjeneste at bygge

“ Vi skal være dygtige, bare vi finder nogen, der gerne vil bygge boligerne. Det er tæt på en vennetjeneste, hvis de skal bygge, og samtidig skal vi nærmest levere sokkel og fundament for, at de kan se en forretning.

Michael Meldgaard, adm. Direktør i Albo

### Ingen høj mur rundt om private boliger

“ Vi er opmærksomme på, at vi får nogle ind, der ikke ser det almene som en besværlig sten i skoen, men som er helt med på, at der ligger også en masse god energi i at bygge ind i et boligområde med et eksisterende liv og kvaliteter. Nogen med en særlig kompetence i at gøre det sociale til en forretningsfordel. Vi er ikke interesseret i at få nogle, der skynder sig at bygge en høj mur rundt om deres private boliger.

Mette Mogensen, By- og Boligudviklingschef, domea.dk

### Boligområdet har et for dårligt ry

“ Selvom vi ingen kriminalitet har, så er boligområdet ikke attraktivt nok. Hvis vi skal have nogle private til at bygge, skal de gøre det væsentligt billigere og til en billigere husleje, end hvis de skulle bygge et andet sted i byen. Vi er jo helt åbne for udfordringen, men vi kan ikke gøre mere, end at gøre det så optimalt som muligt at komme til at bygge her. Vi kan jo ikke tvinge nogen til at bygge.

Michael Meldgaard, adm. Direktør i Albo

Følg med i [CFBU's projekt](#) og find tidligere artikel om [hvordan private udviklere bidrager til sammenhængskraften i omdannelsesområder](#).



CENTER FOR  
**BOLIGSOCIAL  
UDVIKLING**