

København den 19. februar 2025

Høringsvar fra BL 1. kreds vedr. Kommuneplan 2025. Det gode liv i den grønne, blandede by

BL 1. kreds har med interesse læst forslaget til 'Kommuneplan 2025 - Det gode liv i den grønne, blandede by', og kan kun bifalde Kommuneplanens to overordnede målsætninger om at være en grøn og blandet by.

Den blandede by

Vi noterer os, at den blandede by defineres som en by med en mangfoldighed i livsformer og boliger til alle indkomstgrupper, og en variation og balance i boligtyper og ejerformer (side 18). Ønsket om en blandet by med boliger til mennesker med almindelige indkomster nævnes flere gange i kommuneplanen. I den sammenhæng har almene boliger rigtig meget at tilbyde Frederiksberg. Almene boliger er boliger netop boliger, der rummer mange forskellige befolkningsgrupper og livsformer. Her bor ingeniøren, håndværkeren, sygeplejersken, den ufaglærte, flygtningen og den arbejdsløse side om side, og huslejen er netop til at betale for mennesker med almindelige indkomster.

Boliger til borgere med almindelige indkomster

Af kommuneplanredegørelsen side 28 fremgår det, at huslejen i private udlejningsboliger er steget med 45% fra 2025-2024, mens der ikke er sket en huslejestigning i almene boliger ud over den normale prisudvikling.

Den afgørende forskel på almene boliger og andre boligtyper er, at der i almene boliger ikke skal indhentes afkast, og at ingen tjener penge på dem. Huslejen er omkostningsbestemt. Dermed er huslejen i eksisterende almene boliger markant lavere end huslejen i andre boligtyper. Selv i nybyggede almene boliger vil den ovenfor beskrevne forskel i huslejudviklingen mellem private og almene udlejningsboliger slå igennem efter en kortere årrække.

Behov for flere almene boliger

Vi mener derfor stadig, at Frederiksberg kommune bør opprioritere byggeriet af almene boliger i kommunen yderligere, og vi vil anbefale, at der, set i lyset af den forholdsmæssigt lille andel almene boliger i Frederiksberg (12% mod 21% på landsplan), arbejdes på en endnu større andel, hvor der er mulighed for dette. Det gælder for eksempel på hospitalsgrunden, hvor kommunen har ejerskabet.

Vi er i den sammenhæng kede af at konstatere, at der er blevet ændret på ordlyden fra 'Frederiksberg Bystrategi 2024', hvor intentionen var at opføre *mindst* 25% almene boliger i lokalplaner til 'Kommuneplan 2025', hvor forslaget nu er nedjusteret til 25% almene boliger i lokalplaner. Vi vil derfor opfordre til at vende tilbage til den oprindelige formulering.

Almene boliger er netop garanten for den blandede by og kan være med til at sikre, at der også er boliger, som borgere med almindelige indkomster har råd til.

Fleksibilitet i boligstørrelser

Vi har i tidligere høringssvar gjort opmærksom på, at vi stiller os uforstående overfor justeringen i minimumskravet for familieboliger fra 55m² til 65m² i visse områder af Frederiksberg. Det vil vi gerne gøre gældende igen. Efter vores vurdering vil det begrænse fleksibiliteten og ambitionen om at finde løsninger, som sikrer flere boliger til mennesker med almindelige indkomster.

Omdannelse af kommunale boliger til almene boliger

Vi har også tidligere gjort opmærksom på, at der kan skabes en mere blandet by ved at udvikle de meget nedslidte og utidssvarende kommunale boliger i Finsenshave-kvarteret, hvor særligt boligerne på Gustav Johannsens Vej har et investeringsbehov svarende til nybyggeri. Hvis man ville fremtidssikre disse byggerier og understøtte den sociale bæredygtighed, burde de omdannes til almene boliger, hvor den sociale balance bl.a. kan reguleres gennem rammeaftalen mellem Frederiksberg kommune og BL 1. kreds.

På vegne af BL 1. kreds

Med venlig hilsen

Camilla Hegnsborg

Formand

Mikkel Warming

Næstformand