

KANDIDATUDDANNELSEN
BY, BOLIG OG BOSÆTNING

AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

LOUISE FOGH BLACK

KØBENHAVNS KOMMUNE OG DE ALMENE BOLIGER

ET STUDIE AF NYE ALMENE
BOLIGKONCEPTERS BETYDNING FOR
UDVIKLINGEN AF KØBENHAVN SOM EN
SAMMENHÆNGENDE BY MED PLADS TIL ALLE

UNDER VEJLEDNING AF
JESPER ROHR HANSEN

6. JULI 2017

53 NORMALSIDER



AALBORG UNIVERSITET
KØBENHAVN

Aalborg Universitet København
A. C. Meyers Vænge 15
2450 København SV
Danmark

Studiesekretær: Silpa Stella Rondón Pinto
Telefon: 9940 2285
Mail: ssp@sbi.aau.dk

Studenterrapport

Uddannelse: By, bolig og bosætning

Semester: 10. semester

Titel på projekt:

**Københavns Kommune
og de almene boliger**
- et studie af nye almene boligkoncepters
betydning for udviklingen af København
som en sammenhængende by med plads
til alle

Projektperiode:

03.02/2016 - 06.07/2017

Vejleder: Jesper Rohr Hansen

Studerende: Louise Fogh Black

Antal normalsider: 53

Vedlagt kvittering fra Digital Eksamen

Afleveringsdato: 6. juli 2017

Resume:

The aim of this thesis is to gain knowledge on the subject of how the concluding of the strategic partnerships between the municipal of Copenhagen and the social housing organizations on developing new housing concepts can be a factor in achieving the goal of the municipal which is to create a coherent liveable city for everyone.

By introducing the themes gentrification, community, segregation and stigma I hope to uncover the significance of these strategic partnerships in attaining the goal of the municipal of creating a coherent liveable city for everyone.

Informants with extended knowledge of the devising of the strategic partnerships contributes in combination with document material to the empirical foundation.

By taking an abductive approach the conclusion reached in this thesis is that strategic partnerships between the municipal of Copenhagen and the social housing organizations can be a factor in the municipal achieving the goal of creating a coherent liveable city for everyone. But it has to be in combination with pooled actions in housing politics which may need national involvement.

Formålet med dette speciale er at få viden om, hvilken rolle Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer har for udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle. Ud fra dette undersøgelsesspørgsmål arbejdes der med begreberne gentrificering, fællesskab, segregering og stigmatisering i forhold til at afdække betydningen af disse strategiske partnerskaber i forhold til Københavns Kommunes vision om at være en sammenhængende by med plads til alle. Informanter med indgående kendskab til arbejdet med de strategiske partnerskaber bidrager til det empiriske grundlag i kombination med dokumentmateriale.

Ved hjælp af en abduktiv tilgang til undersøgelsesspørgsmålet er konklusionen for dette speciale, at de tre strategiske partnerskaber ikke alene kan sikre Københavns Kommunes vision som en sammenhængende by med plads til alle. De tre strategiske partnerskaber kan dog ligesom andre specialiserede almene boligbyggerier af mindre størrelse være med til at positionere den almene boligsektor som et attraktivt alternativ på det københavnske boligmarked.

ABSTRACT

The aim of this thesis is to gain knowledge on the subject of how concluding of the strategic partnerships between the municipal of Copenhagen and the social housing organizations on developing new housing concepts can be a factor in achieving the goal of the municipal which is to create a coherent liveable city for everyone.

By introducing the themes gentrification, community, segregation and stigma I hope to uncover the significance of these strategic partnerships in attaining the goal of the municipal of creating a coherent liveable city for everyone.

Informants with extended knowledge of the devising of the strategic partnerships contributes in combination with document material to the empirical foundation.

By taking an abductive approach the conclusion reached in this thesis is that strategic partnerships between the municipal of Copenhagen and the social housing organizations can be a factor in the municipal achieving the goal of creating a coherent liveable city for everyone. But it has to be in combination with pooled actions in housing politics which may require national involvement.

RESUME

Formålet med dette speciale er at få viden om, hvilken rolle Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer har for udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle.

Ud fra dette undersøgelsesspørgsmål arbejdes der med begreberne gentrificering, fællesskab, segregering og stigma i forhold til at afdække betydningen af disse strategiske partnerskaber i forhold til Københavns Kommunes vision om at være en sammenhængende by med plads til alle.

Informanter med indgående kendskab til arbejdet med de strategiske partnerskaber bidrager til det empiriske grundlag i kombination med dokumentmateriale.

Ved hjælp af en abduktiv tilgang til undersøgelsesspørgsmålet er konklusionen for dette speciale, at de tre strategiske partnerskaber kan spille en rolle i forhold til Københavns Kommunes vision som en sammenhængende by med plads til alle. Men dette skal være i kombination med en række andre boligpolitiske tiltag, som ikke umiddelbart alene kan løses kommunalt, men som kræver national handling.

FORORD

Dette speciale er udarbejdet ved By, Bolig og Bosætning på Aalborg Universitet som det afsluttende projekt for min kandidatuddannelse.

Specialet tager sit udgangspunkt i Københavns Kommunes strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer om udvikling af nye boligkoncepter med henblik på at tilbyde betalelige boliger til lav- og mellemindkomstgrupper, som grundet Københavns attraktivitet ikke kan finde en passende bolig på ejermarkedet og dermed presses ud af byen.

For at kunne skrive dette speciale har jeg været i kontakt med en række informanter, som jeg gerne vil give en stor tak samt en tak til min vejleder Jesper Rohr Hansen og min familie, der har ydet uundværlig vejledning og ikke mindst tålmodighed under hele processen.

LÆSEVEJLEDNING

Specialet er opbygget med primær fokus på de strategiske partnerskaber indgået mellem Københavns Kommune og en række almene boligorganisationer. Det vil være en fordel for læseren at have et kendskab til den generelle byudvikling i Københavns Kommune frem til gentænkningen af landets hovedstad og genrejsningen, som foregik fra midten af 1990'erne og blev startet af blandt andet Københavns udnævnelse som Kulturbymiljø '96, da denne udvikling ikke gennemgås i detaljer. Det vil også være en fordel med grundlæggende viden om baggrunden for den almene boligsektors tilbliven og hvordan det almene boligmarked i Københavns Kommune tager sig ud.

Specialet er henvendt til den almene boligsektor, byplanlæggere, udviklere og andre med interesse for hvilke bevæggrunde, der ligger til grund for Københavns Kommunes ønske om at indgå strategiske partnerskaber med den almene boligsektor om nye boligkoncepter med henblik på at skabe en sammenhængende by med plads til alle.

God læselyst.



Louise Fogh Black

INDHOLDSFORTEGNELSE

Abstract.....	1
Resume.....	1
Forord	2
INDLEDNING	
Problemfelt	5
Arbejdsspørgsmål.....	6
Min motivation	7
BAGGRUND OG STATISTIK	
Befolkningsudvikling	9
Det københavnske boligmarked.....	12
Parløbet mellem den almene sektor og Københavns Kommune	14
De strategiske partnerskaber	16
METODE	
Den abduktive undersøgelsestilgang	23
Videnskabsteoretisk tilgang	24
Dokumentanalyse	24
Ekspertinterview	27
Analysestrategi	29
TEORETISK PERSPEKTIV	
Fællesskab	31
Segregering	34
Gentrificering.....	36
Opsamling på den teoretiske ramme	38
ANALYSE	
Boligpakken og de strategiske partnerskaber	40
fællesskabet.....	43
Segregering	47
Gentrificering.....	52
Afrunding	55
Konklusion	57
Perspektivering	58
HENVISNINGER	
Henvisninger	59



INDLEDNING

Denne undersøgelse tager sit udgangspunkt i, hvorfor Københavns Kommune har en interesse i at indgå strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer om udviklingen af nye boligkoncepter. Samt hvilken rolle denne interesse spiller i forhold til at skabe en sammenhængende by med plads til alle.

Den hastige udvikling af København - såvel som andre internationale storbyer - betyder, at der er en tendens til øget segregering de enkelte bydele i mellem. En af mulighederne for at bremse opsplitningen af byen er ved hjælp af Folketingets ændring af planloven i 2015, som blev stadfæstet af den nuværende regering i foråret 2016, så det er blevet muligt for kommunerne at kræve at op mod 25 procent af den samlede boligmasse i nye byudviklingsområder og andre områder uden en gældende lokalplan skal være almene boliger (Folketinget 2014). Planlovsændringen gælder ikke for områder, hvor der allerede ligger en lokalplan, men kommunen håber, at de ved hjælp af blandt andet frivillige aftaler, som det er sket på Carlsberg, som lokalplansfastlagt før planlovsforliget kan sikre deres mål om at hver femte bolig i byen skal være en almen bolig.

PROBLEMFELT

Befolkningsfremskrivningerne for Københavns Kommune viser, at der forventes en månedlig befolkningstilvækst på cirka 1.000 nye beboere frem til 2030 (Københavns Kommune 2017b). Dette skaber en øget efterspørgsel på boliger og frem mod 2025 skal der opføres mindst 45.000 nye boliger for at tilgodese de mange nye københavnere (Københavns Kommune 2015c).

Københavns Kommune ønsker i denne forbindelse, at der opføres 8.200 nye almene boliger for at bevare sektorens andel på tyve procent af den samlede boligmasse (Københavns Kommune 2015c, 2015d, 2015e). Den øgede andel af almene boliger skal i følge kommunen være med til at sikre at også lav- og mellemindkomstgrupperne kan finde en passende bolig indenfor kommunegrænsen, så byen ikke ender med kun at være for samfundets rigeste, sådan som det er tilfældet i andre af verdens storbyer såsom Paris, London og New York. Boliger til lav- og mellemindkomstgrupperne er nødvendige for at kommunen kan opretholde en vis standard i blandt andet byens servicetilbud til børn, unge og ældre, hvor store dele af lav- og mellemindkomstgruppens medlemmer er beskæftiget.

Sideløbende med den øgede befolkningstilvækst i Københavns Kommune er der sket en stigning i uligheden mellem de enkelte boligområder i byen og seneste analyse fra Teknik-

og Miljøforvaltningen viser, at de mest socialt udsatte boligområder generelt er almene boligområder og at der her er den største andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet og uden uddannelse (Faber 2017a, 2017b). Derfor er den almene sektor også under pres for at bevise, at sektoren kan tiltrække andre typer af beboere end socialt udsatte.

Københavns Kommune og den almene boligsektor har i større eller mindre grad været i et indbyrdes afhængighedsforhold gennem de seneste 100 år og kommunens vision om at være sammenhængende, mangfoldig og have plads til alle sammenholdt med den almene boligsektors ønske om også i fremtiden at være et boligtilbud for alle i det danske samfund, så leder det frem til det følgende undersøgelsesspørgsmål:

- > Hvilken rolle spiller Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer for udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle?

ARBEJDSSPØRGSMÅL

For at kunne arbejde mere målrettet med undersøgelsesspørgsmålet, har jeg opstillet følgende to underliggende arbejdsspørgsmål, så jeg bedst muligt kan få belyst hele undersøgelsesspørgsmålets ramme.

- > Hvad ligger til grund for Københavns Kommunes vision om en sammenhængende by med plads til alle?
- > Hvordan spiller den almene sektors brug af begrebet fællesskab ind i forhold til at være med til at sikre, at Københavns Kommunes vision kan lykkedes?

FØRSTE ARBEJDSSPØRGSMÅL

Ved at spørge til baggrunden for Københavns Kommunes vision om en sammenhængende by med plads til alle, får jeg klarlagt hvilken udvikling kommunen har været igennem for at nå frem til i dag, hvor Teknik- og Miljøborgmesteren italesætter, at segregeringen i byen er blevet større alene i de seneste år og dette medfører stigende ulighed de enkelte bydele imellem. Baghistorien er også vigtig for at forstå, hvorfor der fastholdes et ønske om at holde fast i andelen af almene boliger på tyve procent af den samlede boligmasse samt hvorfor de eksisterende almene boligafdelinger ønskes bedre integreret med den omkringliggende by ved hjælp af renoveringer, fortætning og sociale indsatser.

ANDET ARBEJDSSPØRGSMÅL

Fællesskabsbegrebet er inkorporeret i de almene boligafdelingers dna, da det som udgangspunktet er det fælles beboerdemokrati, som varetager alle beslutninger vedrørende

den enkelte afdelings økonomi. I fællesskab kan beboerne vedtage regler for brug af fællesområder, øge henlæggelsen af midler til renoveringer og moderniseringer samt diskutere afdelingens integration i den omkringliggende by.

Formålet med spørgsmålet er at få klarlagt, hvordan forståelsen af begrebet fællesskab i den almene boligsektor og i særdeleshed i de nye boligkoncepter kan bidrage til, at Københavns Kommune kan lykkes med sin vision om en sammenhængende by med plads til alle.

MIN MOTIVATION

Siden jeg flyttede hjemmefra har jeg boet i almene boliger. Jeg har boet i ungdomsbolig i en afdeling primært bestående af ældreboliger og jeg har været en af de få etnisk danske beboere i en stor almen bebyggelse med en del sociale problemer, som blev opført i slutningen af 1980'erne efter saneringen på Vesterbro. Nu bor jeg i en nyopført almen bebyggelse bestående af 45 lyse udsigtslejligheder med altaner og store terrasser i et af byens nye byudviklingsområder.

Min almene boligkarriere har givet mig et indgående kendskab til sektoren indefra, hvorfor jeg nogle gange har stillet mig uforstående overfor den måde, som den almene boligsektor er blevet omtalt politisk og i pressen. Fokus har oftest været på udfordringerne i sektorens socialt udsatte boligområder og sjældent på de mange boligafdelinger, der har en velfungerende økonomi, få fraflytninger, lav kriminalitet og godt naboskab.

En projektstilling som studentermedhjælper hos Vesterbro Lokaludvalgssekretariat, der på daværende tidspunkt var i kontor-fællesskab med Områdefornyelse Centrale Vesterbro betød endvidere, at jeg fik et bredere kendskab til hvilke redskaber kommunen og i særdeleshed Teknik- og Miljøforvaltningen benytter sig af i forhold til at genoprette et byområde, som er sakket agterud og hvor kontinuiteten mellem sociale indsatser ikke har været til stede.

Min private interesse for den almene boligsektor har også givet anledning til en vis mængde forforståelse fra min side i forbindelse med empiriindsamlingen, fastsættelse af den teoretiske ramme og den følgende analyse. Dette betyder, at jeg allerede på et tidligt tidspunkt i processen drog nogle forventede konklusioner som senere er blevet revideret grundet den teoretiske og empiriske belysning af undersøgelsesspørgsmålet.

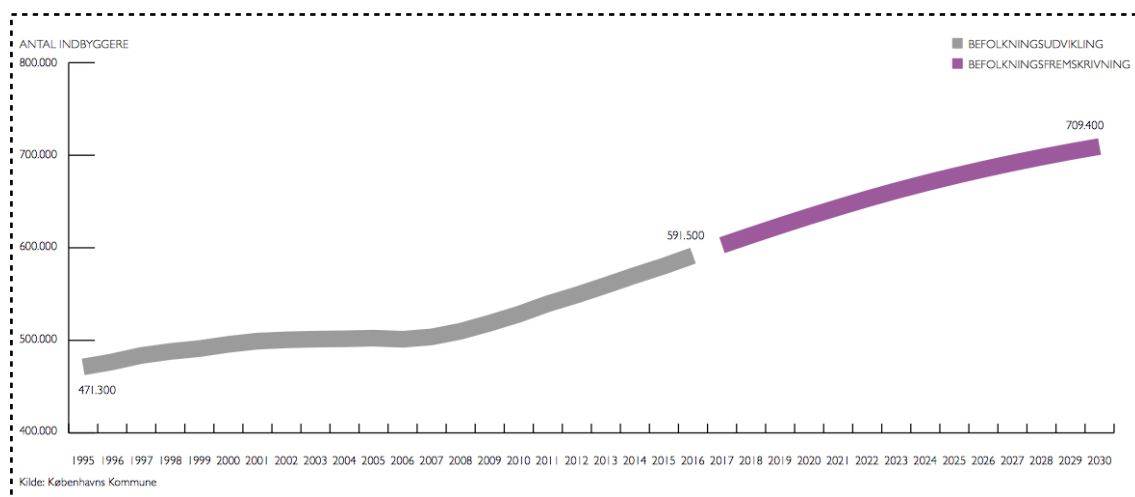
Ønsket om at den almene boligsektor skal tilbyde boliger som attraktive for alle i det danske samfund sat overfor en oprigtig interesse i, at København skal være en sammenhængende by med plads til alle, har gennem hele processen med denne undersøgelse været min motivation og drivkraft.

BAGGRUND OG STATISTIK

I dette kapitel vil jeg give en indføring i, hvilken udvikling Københavns Kommune har gennemgået befolknings- og boligmæssigt. Jeg vil give et kort oprids af det parløb, som har eksisteret mellem kommunen og den almene boligsektor gennem hele det 20. århundrede og hvordan det udmønter sig her i starten af det 21. århundrede. I kapitlets sidste del vil jeg gennemgå de tre boligkoncepter som Københavns Borgerrepræsentation har besluttet, at Boligpakketaskforcen i Teknik- og Miljøforvaltningen skal arbejde videre med i samarbejde med de involverede almene boligorganisationer.

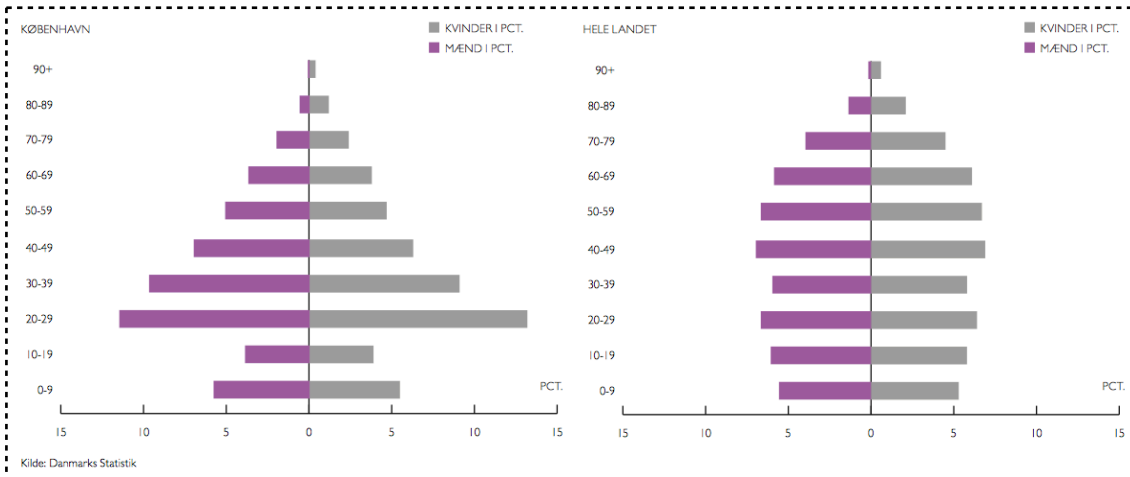
BEFOLKNINGSUDVIKLING

Antallet af københavnere er steget med 22 procent siden 1995, hvor landets hovedstad havde 471.300 indbyggere. Stigningen i befolkningstallet forventes at fortsætte frem mod 2030, hvor man regner med, at yderligere ca. 107.000 nye københavnere er kommet til (Københavns Kommune 2017a, 2017b). Dette er illustreret nedenfor i figur 1.



Figur 1. Københavns befolkningsudvikling 1995-2016 og den forventede udvikling frem til 2030 (Københavns Kommune 2016d)

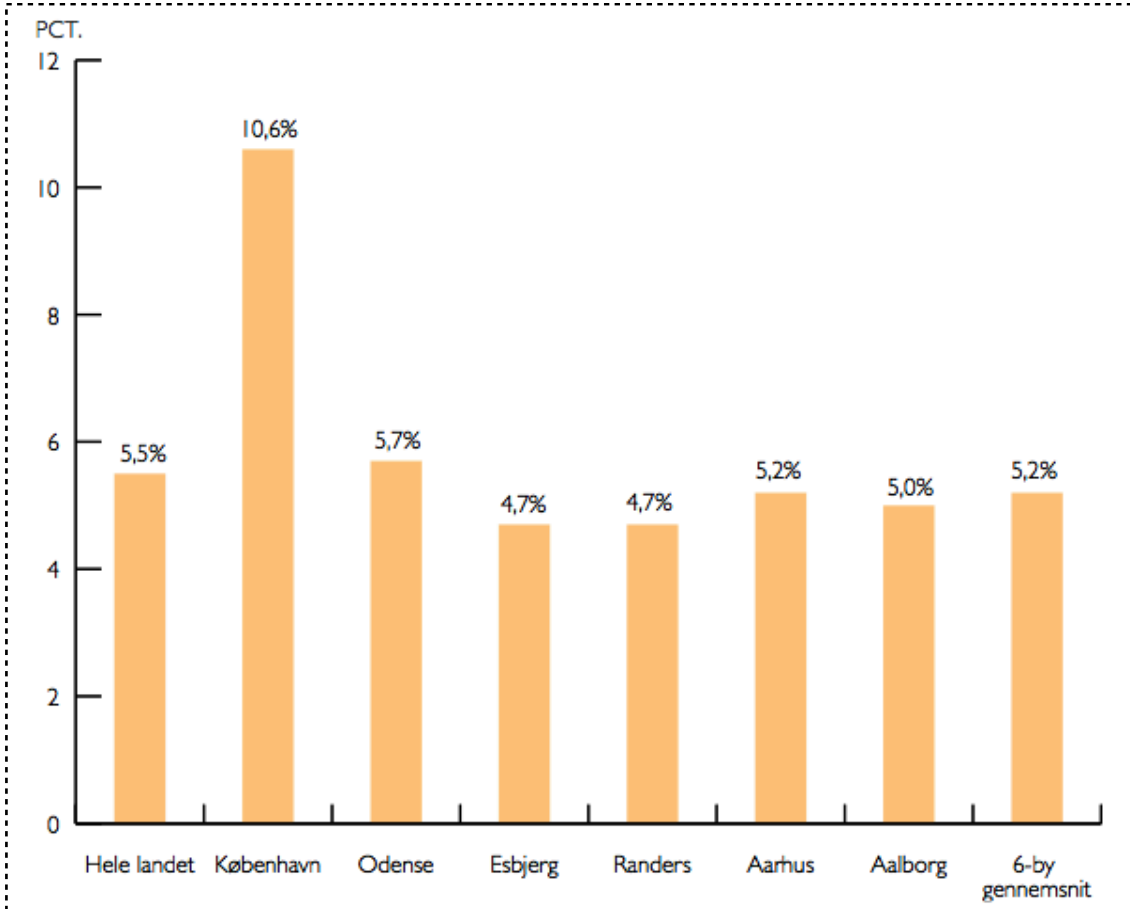
En stor del af tilflytterne er unge under 30 år med lave indkomster. Samtidig er fraflytterne ofte over 30 år med højere indkomster (Københavns Kommune 2017b). At de unge under 30 år har lave indkomster skyldes bl.a. at næsten 40 procent af denne befolkningsgruppe er studerende. De er kommet til København på grund af det store antal studiepladser og de efterfølgende karrieremuligheder (Københavns Kommune 2014c: 10).



Figur 2. Befolkningssammensætningen i København og hele landet pr. 1. januar 2016 fordelt på 10-årige aldersintervaller (Københavns Kommune 2016d)

Omkring hver fjerde københavnere er mellem 18 og 29 år, hvilket medfører at kommunen har landets laveste gennemsnitsalder på knap 36 år (Københavns Kommune 2014c, 2016d, 2017c). Dette fremgår af figur 2, som ses ovenfor.

De mange studerende og den lave gennemsnitsalder i kommunen betyder, at en større andel, 22 procent, tjener under 100.000 kroner om året end landsgennemsnittet, som er 18 procent (Københavns Kommune 2016d).



Figur 3. Viser andelen af 30-64-årige, der i 2014 havde en disponibel indkomst på under 100.000 kroner (Københavns Kommune 2016d)

Samtidig er andelen af 30-64 årige med en disponibel indkomst på under 100.000 kroner om året dobbelt så høj i København som på landsplan, hvilket ses illustreret i figur 3. Med til denne statistik hører, at andelen af socialt udsatte såsom hjemløse og langtidsledige er overrepræsenteret i København i forhold til i resten af landet til trods for, at indekset er faldet væsentligt siden 2007. Indekset udgjorde på daværende tidspunkt 144 i Københavns Kommune, mens det i 2017 kun udgør 118. Dette betyder, at det sociale udgiftspres pr. indbygger er faldende i Københavns Kommune, men at kommunen stadig ligger over landsgennemsnittet, som er 100 (Københavns Kommune 2016d, 2017a).

Befolkningsudviklingen er meget forskellig de enkelte bydele imellem. Vanløse har kun fået lidt mere end 4.000 flere beboere siden 2004, mens Amager Vest har fået mere end 21.000 flere beboere (Københavns Kommune 2016d: 6). Udviklingen af Ørestad og havneområdet på Islands Brygge kan tilskrives en stor del af fremgangen i Amager Vest, som modsat Vanløse har store områder, der kunne byudvikles på.

Til trods for at der de sidste mange år har været en større fraflytning end tilflytning af børnefamilier, så er der et stigende antal børnefamilier i København, blandt andet fordi de unge ønsker at forblive i byen, når de stifter familie (Københavns Kommune 2014d). Cirka 116.000 af københavnernes er i dag under 18 år. En stor del af disse bor i de nye byudviklingsområder i Amager Vest, men også brokvartererne rummer mange børnefamilier, da man her i forbindelse med byfornyelsen har sammenlagt små lejligheder til større og mere tidsvarende familieboliger (Københavns Kommune 2014d, Bisgaard 2010). Dette vil jeg også berøre i det efterfølgende afsnit om det københavnske boligmarked.

Som jeg også vil komme ind på de følgende afsnit, så er fastholdelsen af børnefamilierne i Københavns Kommune interessant i forhold til byens udvikling. Børnefamilierne betyder øgede offentlige udgifter i forbindelse med daginstitutioner, skoler og idrætsfaciliteter, men ved at beholde nogle af de børnefamilier, som tidligere flyttede til forstæderne, så får kommunen også en øget skatteindtægt. Den gennemsnitlige skattepligtige indkomst pr. indbygger i Københavns Kommune er fra 2013 til 2015 således steget med små 10.000 kroner til 232.000 kroner og ligger nu en anelse højere end landsgennemsnittet til trods for en noget højere andel af borgere i lavindkomstgruppen, som jeg var inde på tidligere (Københavns Kommune 2015f, 2017a).

De forskellige analyser, som kommunen har fået foretaget vedrørende bosætning over de seneste år, viser, at børnefamilierne i lige så høj grad som de unge ønsker at bo tæt på kulturelle tilbud og grønne områder samt gode muligheder for at de daglige gøremål kan klares på cykel og at tog og metro er indenfor kort afstand (Københavns Kommune 2014c).

En anden gruppe i forhold til befolkningsudviklingen i Københavns Kommune er de 50+-årige. Mange af de tilflyttede kommer fra andre hovedstadskommuner og de angiver kulturlivet som en af de vigtigste årsager til deres flytning (Københavns Kommune 2014c: 50). Statistikken viser også, at de tilflyttende 50-64-årige har en væsentlig højere indkomst end de

fraflyttende i samme aldersgruppe (Københavns Kommune 2017a: 4). Dette betyder, at de har væsentlig bedre muligheder for at etablere sig på boligmarkedet i kommunen, end de unge førstegangskøbere.

Byens ældste indbyggere vil der fremadrettet også blive flere af i takt med, at de store årgange ældes. Kommunen forventer, at der i 2025 vil være godt 10.000 flere ældre end 2014 og dette vil betyde et øget behov for ældrevenlige boliger, hvilket jeg også vil komme ind på i næste afsnit.

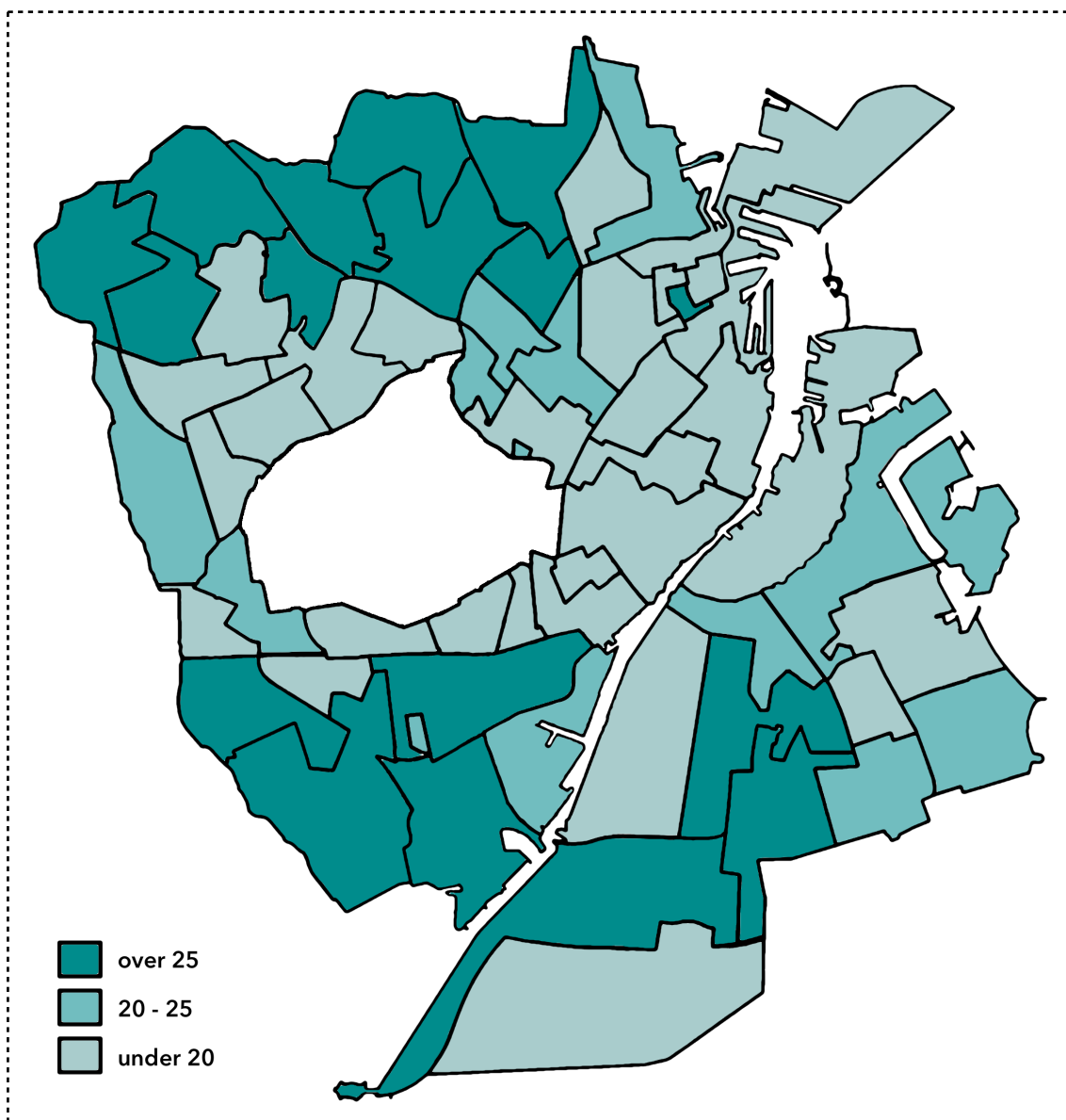
DET KØBENHAVNSKE BOLIGMARKED

På landsplan er det cirka 50 procent af det samlede boligudbud, der er ejerboliger. I Københavns Kommune er det kun tyve procent af boligudbuddet, der er ejerboliger. Til sammenligning er 33 procent af alle boliger i kommunen en andelsbolig. På landsplan er dette kun syv procent. Det store antal andelsboliger skyldes det førnævnte kommunale 'brandudsalg', hvor mange af kommunens udlejningsejendomme blev omdannet til private andelsforeninger, hvor lejere i fællesskab købte ejendommene og istandsatte disse blandt andet ved hjælp af byfornyelsespuljerne (Bisgaard 2010).

Den øgede befolkningstilvækst i Københavns Kommune har betydet, at boligmarkedet er kommet under pres og kommunen forventer derfor, at der skal bygges 45.000 nye boliger frem mod 2025 (Københavns Kommune 2015c). Presset på ejendomsmarkedet betyder, at ejendomspriserne er steget kraftigere i København end på landsplan og i januar 2017 er gennemsnitsprisen pr. kvadratmeter 30.415 kroner, hvilket er 466 procent højere end hvad den var i 1993, hvor kvadratmeterprisen kun var på 5.369 kroner (Københavns Kommune 2017a). De høje kvadratmeterpriser betyder, at det at købe en til husstanden passende ejerbolig i Københavns Kommune efterhånden kun er forbeholdt husstande, der tilhører højindkomstgruppen.

Derfor har kommunen brug for, at der er andre former for boliger, der er attraktive for den store gruppe borgere i lav- eller mellemindkomstgrupperne, som ikke har råd til en ejerbolig, men som gerne vil forblive i byen. Her mener kommunen, at flere almene boliger kan være en del af løsningen. På nuværende tidspunkt er hver femte bolig i Københavns Kommune en almen bolig og dette ønsker kommunen også er gældende i fremtiden, hvorfor kommunen gerne vil have, at 8.200 af de 45.000 nye boliger, som skal opføres i Københavns Kommune frem mod 2030 for at imødekomme efterspørgslen, er almene (Københavns Kommune 2015c).

Som nævnt tidligere er ønsket om tyve procent almene boliger opfyldt, hvis man ser på kommunen som en helhed. Dykker man derimod ned i de enkelte lokalområder, defineret ved hjælp af lokaludvalgsdistrikterne, tegner sig der et noget andet billede. I Indre by er det kun 5 procent eller ca. 1.400 af de knap 30.000 boliger, der er almene. Til sammenligning er



Figur 4. Procentvis fordeling af almene boliger pr. skoledistrikt pr. februar 2017

44 procent af boligmassen i Brønshøj-Husum er almene boliger og indenfor dette lokaludvalgsdistrikt finder man Tingbjerg Skoles distrikt, hvor det er hele 93 procent af boligerne i skoledistriktet, der er almene (Københavns Kommune 2017d).

Derfor er der i kommunen et stort fokus på placeringen af de 8.200 almene boliger, som kommunen ønsker opført frem mod 2030 (Københavns Kommune 2015d, Faber 2016).

Fra kommunens side er ønsket, at de nye almene boliger primært opføres i de skoledistrikter, der i forvejen har færre end tyve procent almene boliger. I områder med tyve til 25 procent almene boliger skal de nye boliger kunne bidrage positivt til området (Københavns Kommune 2017d). Som det er illustreret i figur 4, som viser andelen af almene boliger i de københavnske skoledistrikter pr. februar 2017, så er det i de allerede tætbebyggede

kvarterer i Indre By, hvor vi finder de fleste af de skoledistrikter, der har det laveste antal almene boliger i forhold til den samlede boligmasse.

Som nævnt forud, så har boligpriserne i København været kraftigt stigende, hvilket i samspil med den nærmest konstante befolkningstilvækst på 1.000 nye beboere hver måned gør, at priserne på byggegrunde i kommunen også er tilsvarende høje. Derfor har kommunen foreløbigt afsat 300 millioner kroner på 2015 budgettet til finansiering af grundkøbslån, som de almene boligselskaber kan søge om, hvis de ønsker at bygge på en grund, der ligger i et område, hvor der i lokalplanen ikke er stillet krav om almene boliger. Dette gælder for de store dele af byen, hvor der allerede er tæt bebygget og for de byudviklingsområder, som er lokalplanlagt før ændringen af planloven i efteråret 2015.

PARLØBET MELLEML DEN ALMENE SEKTOR OG KØBENHAVNS KOMMUNE

Før stiftelsen af Boligselskabernes Landsforening i 1919 var byggeriet af boliger til almindelige boligtrængende mennesker "overladt til idealistiske enkeltpersoner, grupper af fagligt organiserede arbejdere eller små byggeforeninger, stiftet af den socialt engagerede del af det bedre borgerskab" (KAB 2010: 18). Således er Brumleby opført i 1853 til lægestanden og Kartoffelrækkerne i 1860erne til arbejdere fra B&W (KAB 2010).

I 1912 stiftedes AAB, Arbejdernes Andelsboligforening og året efter blev AKB, Arbejdernes Kooperativ Byggeforening stiftet. Fælles for de to foreninger er, at de blev stiftet i samspil med socialdemokratiske politikere i henholdsvis Folketinget og Københavns Borgerrepræsentation (KAB 2010).

En boligkommission nedsat i 1916 undersøgte mulighederne for at komme datidens omfattende bolignød til livs, men det var først i 1947, at et egentligt Boligministerium blev oprettet. Indtil da førte forskellige lovgivningsinitiativer til, at man i 1938 ved lov vedtog, den danske model mellem stat og marked, som gjorde det muligt for det offentlige at støtte foreninger med sociale formål med lån og tilskud at opføre boligbyggerier (KAB 2010).

Dette bevirkede, at især Københavns Sydhavn fik mange tidsvarende boliger til arbejderne, ligesom Ydre Vesterbro, Ydre Østerbro, Bispebjerg og Nordvestkvarteret fik boliger, som bød på bedre forhold for arbejderne og deres familier end hvad de indre brokvarterers slidte ejendomme kunne tilbyde (Bisgaard 2010).

I efterkrigsårene var der fokus på boligpolitikken grundet den store bolig mangel. Socialdemokratiet med Jens Otto Krag i spidsen ønskede "Flere Boliger, bedre Boliger, billige Boliger". Disse skulle være tidsvarende med moderne bekvemmeligheder. Derfor fokuseredes der på en rationalisering af byggeriet, stordriftsfordele og nye effektive produktionsmetoder (KAB 2010).

I København førte dette blandt andet til skyskraberprojektet Bellahøj opført 1951-1956, som var et eksperiment for ny byggeteknik og resultatet af en arkitektkonkurrence (Kleis et al.

2015) samt den selvstændigt beliggende byenhed Tingbjerg i kommunens nordlige del opført i 1956-75, tegnet af arkitekt og byplanlægger Steen Ejler Rasmussen (Arkitekturbilleder.dk) og montagebyggeriet Urbanplanen på Amager opført i 1965-71 (DAC).

Bellahøj blev i folkemunde kaldt *grødhusene*, fordi huslejen var så høj, at de, som boligerne var tiltænkt ikke havde råd til at flytte ind (Kleis et al. 2015). Tingbjerg stod færdig i en tid, hvor finansieringen af eget parcelhus var let tilgængelig og drømmen om egen moderne bolig kunne blive til virkelighed for den almindelige dansker, mens Urbanplanen aldrig nåede at blive gennemført som tiltænkt i starten af 1960'erne som følge af det selvsamme.

Op gennem 1980'erne til midten af 1990'erne fortsatte det tætte fællesskab mellem den almene boligsektor, den siddende overborgmester og embedsmændene. Den hårde sanering på Nørrebro og et mindre område på Vesterbro banede vej for en stor del af det nye boligbyggeri, som blev gennemført i perioden. Det var primært *tarveligt* alment boligbyggeri og det henvendte sig primært til byens lavindkomstgrupper, hvorimod mellemindkomstgruppens boligønsker ikke blev imødegået (Bisgaard 2010: 14, 78-81). Men en rapport fra en vicesocialchef på Nørrebro fik gjort politikerne på Københavns Rådhus opmærksom på, at for hver opførte almene bolig kostede det kommunen 100.000 kroner i sociale udgifter (Bisgaard 2010: 81). Dette medførte, at der i 1995 blev vedtaget et tipunktsprogram i Borgerrepræsentationen, som skulle sikre en differentieret boligpolitik for kommunen. Programmet indebar blandt andet, at den almene boligsektor blev bremset i deres boligbyggeri, hvilket de opfattede som en restriktion og som at blive sat i skammekrogen (Bisgaard 2010: 80).

I kølvandet på tipunktsprogrammet blev der desuden indført strammere regler for tildelingen af almene boliger, så husstande med personer i fast arbejde eller under en form for videregående fuldtidsuddannelse kunne komme foran i ventelistekøen i de afdelinger med store andele husstande på overførselsindkomst eller med andre sociale problemer (Bisgaard 2010).

Da kommunen startede byudviklingsprojektet på Sluseholmen og Tegllholmen i Københavns Sydhavn omkring årtusindeskiftet var det svært at sælge grundene til private udviklere på grund af den langvarende recession i kommunen og her kunne den almene boligsektor være med til at kickstarte salget, sådan som tipunktsprogrammet fra 1995 lagde op til (Christiansen 2015, Bisgaard 2010).

Siden da har der som beskrevet tidligere i kapitlet været en støt stigende befolkningstilvækst i kommunen og boligmarkedet er igen kommet under pres. Boligpriserne er stærkt stigende også i dele af byen, som ikke tidligere har mærket så meget til de stigende boligpriser og kommunen ser nu til den almene boligsektor for at imødekomme boligbehovet for den del af mellemindkomstgruppen, som ikke kan komme ind på andels- eller ejerboligmarkedet, men

som kommunen fortsat ønsker, at der er plads til i byen for at sikre en sammenhængende by med plads til alle.

Almenbolig+ konceptet er ét af de boligkoncepter som denne mellemindkomstgruppe har taget til sig. Her er beboerne selv med til at sætte deres præg på boligerne, da disse kun er udstyret med et skrabet køkken, et simpelt badeværelse og uden rumadskillelser. Beboerne skal ligeledes være med til at vedligeholde arealerne og boligerne udvendigt. Besparelserne på afdelingens driftsomkostninger betyder en i gennemsnit 22 procent lavere husleje for beboerne sammenlignet med den øvrige sektor (Jensen & Steensgaard 2016). Almenbolig+ konceptet er umiddelbart blevet en kæmpesucces for sektoren og har tiltrukket beboere til sektoren, som ikke tidligere har skænket sektoren en tanke. Men konceptets tæt-lave konstruktion betyder, at konceptet ikke kan udrulles i alle dele af København, da salgspriserne på grunde er steget så meget, at højere byggeri er nødvendigt for at sektoren kan holde sig indenfor beløbsgrænserne (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017a), ligesom at tipunktsprogrammets punkt 8 om at benytte alment boligbyggeri som huludfyldning heller ikke umiddelbart tilgodeser AlmenBolig+ konceptets tæt-lave konstruktion (bilag 06).

DE STRATEGISKE PARTNERSKABER

Som nævnt tidligere i kapitlet ser det ud til, at der vil være en vedvarende søgning mod de større byer og dermed også København. Dette betyder, at også den almene boligsektor må finde måder, hvorpå der kan skabes flere boliger, hvis andelen af almene boliger skal vedblive at være på tyve procent, sådan som det er ønsket af kommunen.

Derfor var det en vigtig aftale som Københavns Kommune sammen med ni omegnskommuner indgik med BL - Danmarks Almene Boliger om frikøb af hjemfaldsklausuler for almene boligselskaber i omegnskommuner. Da disse frigjorte midler skulle fordeles mellem kommunerne fik Københavns Kommune cirka 600 millioner kroner. Der var i Københavns Borgerrepræsentation et politisk flertal for, at disse midler skulle anvendes til at skabe nye almene boliger og dermed fortsat sikre boliger til almindelige mennesker i indenfor kommunegrænsen (Københavns Kommune 2015e).

De høje grundpriser og den store interesse for at bygge og udvikle i København gør det svært for den almene sektor at få mulighed for at skabe almene boliger i de attraktive byudviklingsområder, da sektoren er underlagt et maksimalt rammebeløb pr. kvadratmeter opført boligareal. Familieboliger påbegyndt i 2017 er i hovedstaden underlagt et rammebeløb på 22.890 pr. kvadratmeter boligareal inklusiv køb af grund (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017a). Dette betyder, at sektoren ikke uden hjælp kan købe sig ind i de attraktive områder. Derfor har kommunen - som en del af loven om almene boliger - mulighed for at yde et grundkøbslån til at supplere grundkapitalindskuddet (Københavns Kommune 2015e).

DE TRE BOLIGKONCEPTER

Københavns Borgerrepræsentationen vedtog den 12. november 2015 at indgå strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer om videreudvikling af tre boligkoncepter. På baggrund af fem modtagne oplæg udvalgte bedømmelsesudvalget bestående af stadsarkitekten samt repræsentanter fra Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen tre boligkoncepter ud fra kriterierne: realiseringstid for boligerne, byggerationalitet/pris samt kvalitet og nytænkning (Københavns Kommune 2015a).

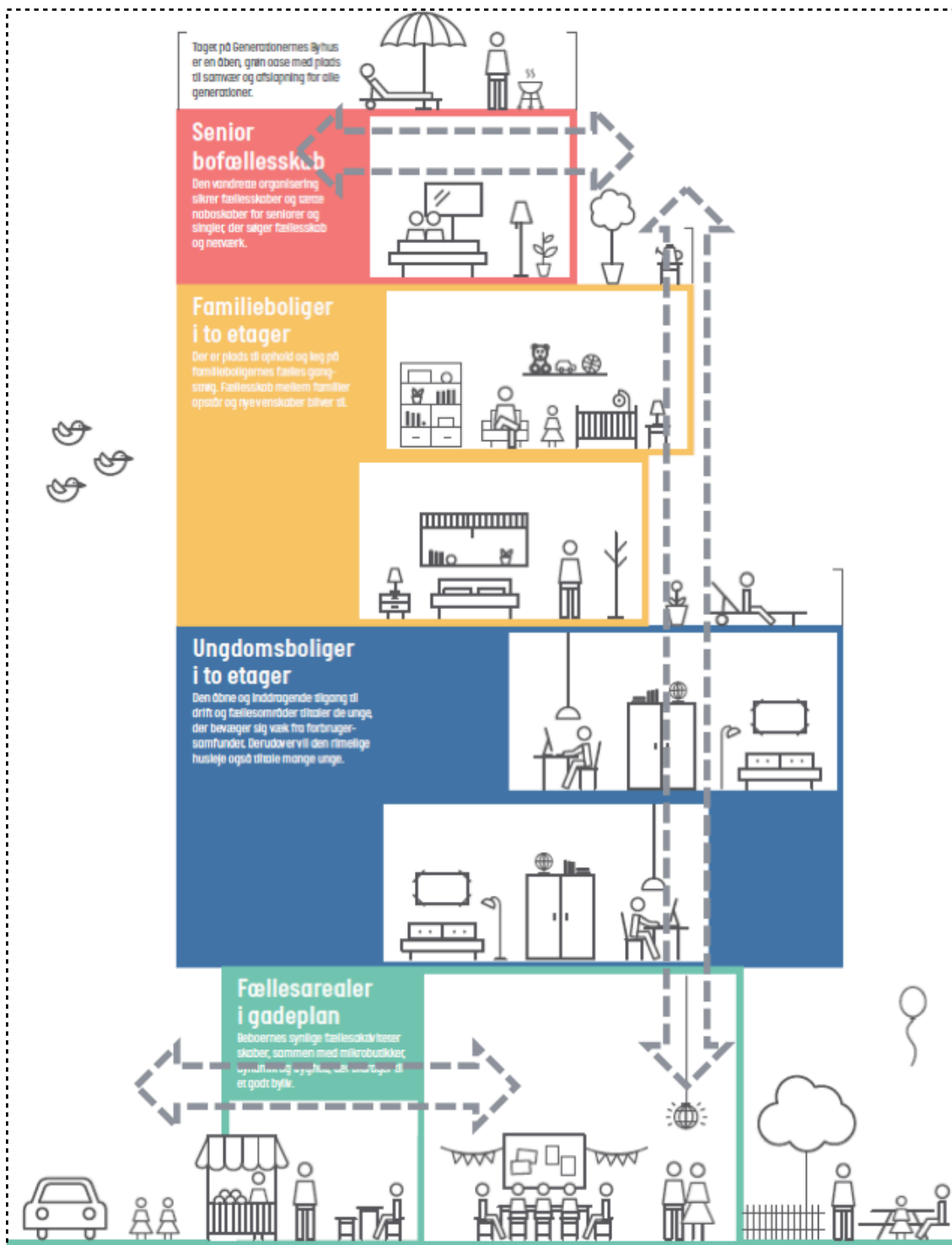
Kommunen lægger i sin udvælgelse af de tre boligkoncepter vægt på at de ved indgåelsen af tre strategiske partnerskaber "dels kan realiseres flere boligprojekter, dels kan opnås en variation i de realiserede boligkoncepter og de anvendte byggesystemer" og at "[e]t lille antal partnerskaber kan også øge sårbarheden for realiseringen ved uforudsete hændelser som eksempelvis konkurser i entreprenørleddet eller udfordringer med byggesystemet og således svække realiseringstakten" (Københavns Kommune 2015a).

Som jeg vil gennemgå nedenfor, så er de tre boligkoncepter - Generationernes Byhus, Småt & Smart - almene storbyboliger og Blandede ejerformer - Boliger for alle - udviklet med henblik på at mikse forskellige generationer, livsfaser og boligpræferencer i samme ejendom for at understøtte visionen om den sammenhængende by med plads til alle.

GENERATIONERNES BYHUS

Boligforeningen 3B og boligorganisationen KAB har sammen dannet et strategisk partnerskab omkring udviklingen af Generationernes Byhus. Det strategiske partnerskab tæller udover 3B og KAB også boligforeningen Civica, som har boliger på Fyn, Himmerland Boligforening, som har boliger i Nordjylland og Boligforeningen Ringgården, som har boliger i Østjylland. De fem almene boligorganisationer dækker tilsammen landets fire største byer, hvorfor disse kommuner også er med i samarbejdet omkring udviklingen af de enkelte byggerier. Ved at have konstateret sig med andre boligselskaber fordelt ud over hele landet, mener de, at de nemmere kan opnå den kritiske byggemasse, der skal til for at holde byggeomkostningerne nede (bilag 03). Dette har 3B og KAB tidligere bevist er muligt i forbindelse med opførelsen af AlmenBolig+ konceptet, som er placeret forskellige steder i hovedstadsregionen og omkring Aarhus (Jensen & Steensgaard 2016).

Generationernes Byhus skal, som navnet antyder, rumme boliger til flere forskellige generationer. Men man vil i byggeriet adskille generationerne, så man bor tættest på dem, der er i samme livsfase som en selv. Derfor er der som figur 5 illustrerer tænkt, at interessefællesskabet og livsmønsterfællesskabet indfinder sig horisontalt, mens fællesskabet omkring driften af boligafdelingen er vertikalt orienteret. De forskellige generationer vil desuden have mulighed for at mødes i fællesområderne i stueetagen, der skal bidrage til et aktivt byliv og i en eventuel fælles taghave (KAB).



Figur 5. Illustration af 3B og KABs boligkoncept Generationernes Byhus (KAB)

Det er tanken, at der skal være adgang til de forskellige boliger via brede svalegange, der samtidig skal give mulighed for ophold for de enkelte husstande (bilag 03). Danske Seniorer påpeger i deres arbejdspapir *Boliger for fremtidens ældre*, at netop denne type svalegang, fordi den "fremmer det tilfældige og spontane samvær" (Danske Seniorer: 7).

SMÅT & SMART - ALMENE STORBYBOLIGER

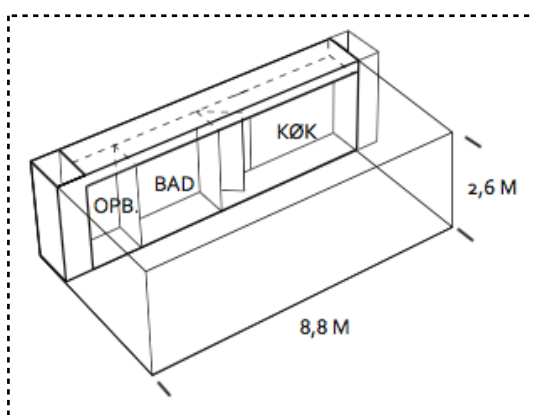
AAB, Lejerbo og fsb har sammen udviklet boligkonceptet Småt & Smart - almene storbyboliger. Boligarealet i de enkelte lejligheder er komprimeret ved hjælp af en såkaldt smartzone, som ses illustreret i figur 6, hvori alle de faste installationer er placeret. Ud fra denne smartzone, som blandt andet rummer køkken og bad, kan der etableres forskellige typer boligarealer, så boligen kan designes som ungdoms-, ældre- eller familiebolig.

Konceptet udfordrer kommunens retningslinier og bestemmelser for nye boliger (Københavns Kommune 2015c), modsat de to andre koncepter, som der er blevet indgået partnerskab omkring. Som det fremgår af figur 7, så er det umiddelbart ikke være alle boliger, der gennemlyste, hvilket kan give problemer med den af kommunen ønskede dagslystilgang i boligen.

De tre boligselskaber mener, at de med smartzonen har skabt "en kompakt boligform, der sparer på kvadratmeterne for dermed at holde prisen på et niveau, så alle får mulighed for at finde sig tilrette i København", fordi smartzonen er med til at optimere brugen af kvadratmeterne i boligerne (AAB).

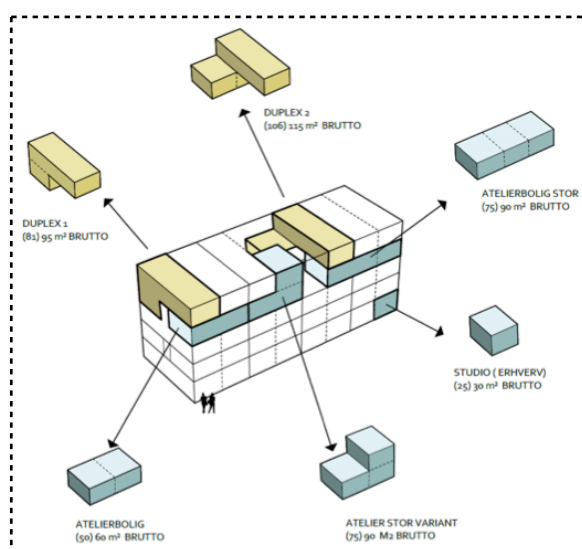
Ligesom Generationernes Byhus består Småt & Smart - almene storbyboliger af moduler, som kan sættes sammen på forskellige måder med mulighed for at tilpasse facadeudtrykket til det arkitekturen i det omkringliggende byområde. Flexibiliteten i konstruktionen gør det endvidere muligt at tilpasse konceptet til den specifikke grund.

Modulerne muliggør mange forskellige af sammensætninger, hvilket gør det muligt at skabe et byggeri som rummer boliger, der er åbne for individualisering. I pressemeddelelsen fremgår det desuden, at konceptet også rummer "ideen om den lille effektive atelierbolig - den ægte storbybolig, som fremstår med et stort rum, der kan indrettes frit". Her vil galsfacader fra gulv til loft i ekstrahøje rum kunne trække dagslyset helt ind i boligen til trods for at boligen kun vil have vinduer til en side (AAB).



Figur 6. (tv.) Smartzonen i 'Småt & Smart - almene storbyboliger' (AAB, Lejerbo og fsb)

Figur 7. (th.) Modulsystemet i 'Småt & Smart - almene storbyboliger' (AAB, Lejerbo og fsb)



De tre boligselskaber forventer, at en bolig på 60 kvadratmeter vil beløbe sig til 5.000 kroner i månedlig husleje (AAB).

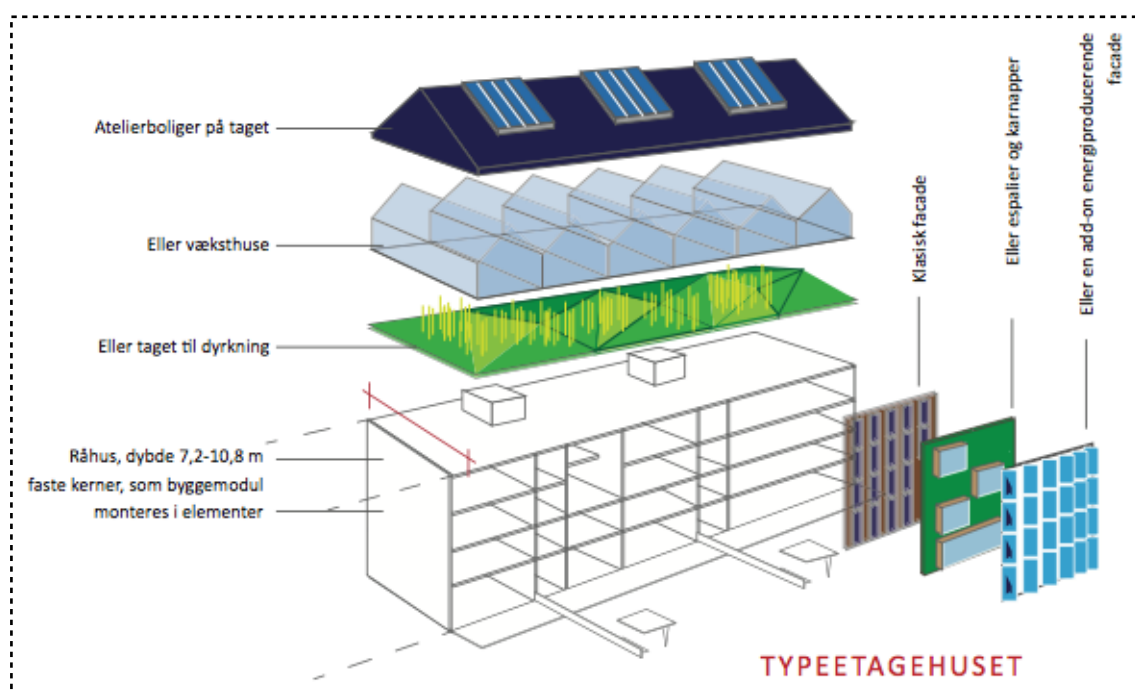
BLANDEDE EJERFORMER - BOLIGER FOR ALLE

Administrationsselskabet Domea har i samarbejde med rådgivningsfirmaet Rambøll, byggevirksomheden FB Gruppen og NT Advokater udviklet boligkonceptet Blandede ejerformer - Boliger for alle.

Domea er en paraplyorganisation, ligesom boligorganisationen KAB, og administrerer større og mindre boligafdelinger spredt over hele landet. Dette åbner op for muligheden for at udrulle deres koncept til hele landet, da der i følge en pressemeddelelse er "mange kommuner [som] har vist interesse for konceptet" (Frederiksen 2016).

Omdrejningspunktet i konceptet er at blande ejerformerne i et større byggeri af minimum 200 enheder. Blandingen af forskellige ejerformer, ejer-, andels- og almene lejeboliger, vil i følge Domea muliggøre en mangfoldig beboersammensætning, et forbedret naboskab og give variation i fællesfaciliteter og udvidede servicefunktioner i det enkelte kvarter, hvor byggeriet opføres (bilag 05, Frederiksen 2016).

Samtidig arbejder Domea med en gentænkning af de almene fællesarealer som eventuelt kan sammenlægges med en form for medborgerhus og dermed kan ansvaret såvel som rettigheder deles på tværs af ejerforhold. Noget lignende arbejdes der også med i den øvrige sektor, hvor mange fælleslokaler ikke udnyttes optimalt og dermed er en stor omkostning for den enkelte afdeling (Boligforeningen 3b et al. 2016: 13).



Figur 8. Illustration af Domeas boligkoncept Blandede ejerformer - Boliger for alle (bilag 05)

Ligesom de to førnævnte koncepter og som det fremgår af figur 8, så arbejder Domea med modulbyggeri og lette facader, der kan tilpasses den omkringliggende arkitektur. Disse lette facader vil desuden kunne udskiftes i forbindelse med at nye brugsbehov opstår (bilag 05).

I første omgang forventer Domea at kunne opføre 800 boliger i Københavns Kommune. Det store antal boliger dækker som nævnt over flere ejerformer og potentielt vil konceptet blive udrullet fire steder i kommunen, hvis det som nævnt bliver 200 enheder, der skal udgøre et byggeri.



METODE

I dette kapitel præsenteres, hvordan jeg metodisk har valgt at tilrettelægge arbejdet med problemstillingen og reflektere over betydningen af de trufne valg. Indledningsvist vil jeg kort redegøre for den tilgang, jeg anvender i forhold til at gå til undersøgelsen, ligesom jeg vil redegøre for den videnskabsteoretiske tilgang. Efterfølgende vil jeg redegøre for valget af det dokumentmateriale, som ligger til grund for analysen af problemfeltet og undersøgelsesspørgsmålet samt udvælgelsen af informanter til interview, der har til formål til at få yderligere viden om undersøgelsesspørgsmålet og som det indsamlede dokumentmateriale ikke kan afdække. Til sidst i kapitlet redegøres der for analysestrategien i forhold til selve bearbejdningen af den indsamlede empiri.

DEN ABDUKTIVE UNDERSØGELSESTILGANG

Den abduktive undersøgelsestilgang betyder, at man som forsker konstant veksler mellem det empiriske arbejde og det teoretiske arbejde, hvor de to elementer interagerer i en løbende proces (Halkier 2001: 44). Den abduktive undersøgelsestilgang betyder, at de foreløbige ideer og den tilegnede viden inden undersøgelsens begyndelse udfordres af nye inputs i forbindelse med indsamlingen af empiri. Dette medfører en afskrivning af nogle forestillinger og udvidelse af andre.

En løbende inddragelse af teoretiske perspektiver sideløbende med indsamlingen af empirien har bevirket en løbende proces med veksling mellem det teoretiske arbejde og det empiriske arbejde. De forskellige elementer; empirien og de teoretiske perspektiver, skulle således være i spil under hele undersøgelsesprocessen og i den efterfølgende analytiske begrebsliggørelse af empirien, hvilket er det karakteriserende ved den abduktive undersøgelsestilgang (Halkier 2001: 44).

Den abduktive undersøgelsestilgang stiller store krav forskeren, når det kommer til planlægning. Interessante teorier, som skal udforskes og utallige datakilder kan få omfanget af undersøgelsen til at virke uoverskuelig og uendelig. Derfor er en på forhånd fastlagt arbejdsplan vigtig, da denne kan være med til at undgå for store mængder data, men også for at sikre at tidsplanen for undersøgelsen ikke overskrides unødigt undervejs i processen.

Endvidere skal man som ved brugen af den abduktive undersøgelsestilgang være opmærksom på, at denne er sin form anderledes end induktiv og deduktiv undersøgelsestilgang, da den abduktive tilgang er en mere kreativ og fri proces. Dette betyder også, at man som forsker skal passe på med at komme til konklusioner og

forklaringer som kan være et udtryk for egen fri fantasi frem for den virkelighed, som man er ved at undersøge (Systime 2015).

VIDENSKABSTEORETISK TILGANG

Jeg har i undersøgelsen valgt at tage et videnskabsteoretisk afsæt i konstruktivismen, hvilket der redegøres for i det følgende.

I den konstruktivistiske tilgang er det erkendelsen af, at sproget er med til at danne virkeligheden, som er det grundlæggende (Halkier 2001: 46). En universel og objektiv sandhed om verden findes derfor ikke, da der altid vil være flere perspektiver af en sag. Det, vi oplever som virkelighed eller sandt, er formet og fortolket i forskellige sammenhænge, hvorfor den individuelt oplevede virkelighed er socialt konstrueret (Halkier 2001: 46). Diskurs spiller ud fra dette en rolle, da diskurs er en social ramme, som skaber repræsentationer af virkeligheden via italesættelsen. Der kan om det samme fænomen dermed eksistere flere og modstridende diskurser (Brinkmann & Tanggaard 2010: 265). Metodisk set er det derfor vigtigt, at forskerens involvering i interviewsituation medtænkes, da forskeren sammen med informanten er medskaber i meningsforhandlingen, hvori data med afsæt i forskellige diskurser skabes og fortolkes (Halkier 2001: 46).

Med en konstruktivistisk tilgang til undersøgelsesspørgsmålet, har jeg valgt en tilgang, hvorved konklusionen på analysen ikke vil medføre en afvisning eller en bekræftelse af tesen, men nærmere "en form for opsamling på den udførte konstruktion" (Esmark et al. 2005: 12). Dette fordi virkeligheden ud fra den konstruktivistiske tilgang er et socialt konstrueret fænomen og virkeligheden har ikke bedt om at være genstand for en undersøgelse på én bestemt måde, hvorfor hele situationen er en konstruktion (Esmark et al. 2005: 12).

DOKUMENTANALYSE

Undersøgelsen er primært baseret på dokumentanalyse. Dette er for at dykke dybere ned i Københavns Kommunes interesse i at benytte sig af almene boliger til at skabe en sammenhængende by end hvad et interview alene umiddelbart vil kunne give af information om emnet. Dokumentanalysen vil tage udgangspunkt i de relevante dokumenter, som belyser den proces, der ligger til grund for kommunens fokus på, at tyve procent af den samlede boligmasse skal være almene boliger.

Dokumentanalysen baseres på kapitlet *Dokumentanalyse* af Kennet Lynggaard i Brinkmann & Tanggaards *Kvalitative Metoder*, da den forståelse han har af, hvad en dokumentanalyse kan bidrage med, underbygger, hvad jeg ønsker at opnå. Jeg vil desuden inddrage Poul Duedahl og Michael Jacobsens *Introduktion til dokumentanalyse* til udarbejdelsen af selve

dokumentanalysen, da de er mere detaljerede i deres gennemgang af, hvordan brugbarheden af dokumenterne kan vurderes.

Lynggaard inddeler dokumenter i primære, sekundære og tertiære dokumenter. De primære dokumenter er tidsmæssigt ret tæt på den situation, som de refererer til og cirkulerer blandt et afgrænset sæt aktører. Sekundære dokumenter er også tidsmæssigt tæt på den situation, de refererer til, men de er tilgængelige for alle. Tertiære dokumenter er som de sekundære dokumenter også tilgængelige for alle, men de er produceret senere end situationen, som de refererer til (Lynggaard 2010: 138-139). De dokumenter, som jeg behandler er sekundære dokumenter, da de er tilgængelige for alle, der måtte finde dem interessante og de er blevet til under arbejdet med de strategiske partnerskaber mellem kommunen og de almene boligorganisationer.

De dokumenter, som jeg undersøger, har for en betragtelig dels vedkommende Københavns Kommune som afsender, men jeg vil også inddrage dokumenter udarbejdet af andre aktører, som er en del af eller har en interesse i den almene boligsektor. Jeg er klar over, at dokumenterne skal tillægges en vis værdiladning, da de er udtryk for kommunens og andre aktørers subjektive holdninger til emnet og de bør derfor ikke tillægges for meget objektivitet. Som Bryman beskriver, er disse dokumenter "... interesting precisely because of the biases they reveal" (Bryman, 2012: 550). Dokumenternes rolle vil derfor være et redskab til at analysere de subjektive holdninger, som de indeholder og ikke danne baggrund for objektive svar.

I det følgende vil jeg gennemgå, hvordan dokumentanalysen er bygget op metodisk samt hvilke dele, der fokuseres på i forbindelse med dokumentanalysen. Der er flere centrale begreber omhandlende dokumentanalyse iflg. Duedahl et al.

For hvert enkelt dokument, der skal analyseres, er det første element, opmærksomheden bør rettes mod forfatteren. Denne vil have et bestemt forhold til dokumentets felt. I analysen vil jeg derfor være opmærksom på, hvilket syn forfatteren har på den almene boligsektor, sektorens rolle på boligmarkedet i Københavns Kommune samt hvilke bevæggrunde der er til kommunens ønske om nye almene boligkoncepter (Duedahl et al. 2010: 31). Forfatteren vil som oftest have en særlig interesse i det felt, som dokumentet forholder sig til, hvorfor det er vigtigt at kortlægge hvilke interesser, de enkelte forfattere har på området og om der er tale om en bestemt interesse (Duedahl et al. 2010: 34).

Læseren er ligeledes et vigtigt element at tage fat på. For til trods for at forfatteren har haft en særlig interesse eller et bestemt formål med dokumentet, så kan læseren godt udlede andre forståelser end hvad der var forfatterens intention (Duedahl et al. 2010: 35-37).

Et tredje element, man skal være opmærksom på, er i følge Duedahl et al. arkivet. Kun et enkelt af de dokumenter, som jeg har arbejdet med, har ikke været offentligt tilgængeligt på internettet. Det kunne dog fremskaffes ved en simpel mail til forfatteren, hvorfor det i nærværende er vedlagt som bilag 05. De dokumenter, som jeg har inddraget i

undersøgelsen som empiri er forud for offentliggørelsen udvalgt og godkendt af de involverede forfattere og aktører, så de tjener til at fortælle historien om problemfeltet fra deres side (Duedahl et al. 2010: 48-49). Dette gælder også de dokumenter, som fremgår af mødereferater behandlet på udvalgsmøder og i Københavns Borgerrepræsentationen, hvor bagvedliggende embedsarbejde, interne mødenotater fra de involverede parter ikke fremgår. Havde jeg haft adgang til dette, kunne jeg måske have fået et dybere indblik i diskussionerne omkring tilblivelsen af de nye boligkoncepter.

Lynggaard anbefaler, at dokumenterne til analysen vurderes ud fra deres autencitet, troværdighed, repræsentativitet og mening (Lynggaard 2010: 163). Dette er også overvejet i denne undersøgelse. De dokumenter, som jeg anvender, er alle med en tydelig afsender og oprindelse, så autenciteten kan ikke tvivles. Dokumenternes troværdighed kan være sværere at bedømme, da aktørerne ønsker at fremme deres egne interesser og den samme sag kan vinkles forskelligt afhængig af afsender. De dokumenter, som kommer fra medierne er af journalister redigerede artikler, som har til formål at fremme salget af aviser eller adgang til netavis. Publikationer og rapporter med Københavns Kommune som afsender er redigeret, så de formår at promovere en særlig politisk strategi eller tegne et billede af byens udvikling, som er til fordel for kommunens arbejde med planstrategi og vision. Derfor er inddragelsen af borgmesterhenvendelser og mødereferater fra Københavns Borgerrepræsentation og de politiske udvalg også nødvendige for at få et mindre poleret billede af det politiske arbejde med kommunens vision om en sammenhængende by med plads til alle.

Lynggaard pointerer, at dokumentanalyse kan opfattes som en triviell aktivitet i forbindelse med empiriske undersøgelser, men at der til trods for dette ofte er fravær af eksplicite og systematiske metodiske overvejelser (Lynggaard 2010). Selve analysen kan udføres efter to forskellige metoder; den hypotetisk-deduktive eller den analytisk-induktive analysemetode (Lynggaard 2010: 160). Den hypotetisk-deduktive analysemetode, hvor der tages udgangspunkt i et på forhånd specificeret teoriapparat med klart definerede variable, er eksempelvis ideel ved et afsæt i en opstillet hypotese (Lynggaard 2010: 160). Den analytisk-induktive analysemetode lægger sig mere op ad den abduktive undersøgelsestilgang, hvor dokumentanalysen kan føre til udpegning af variable, specificeringen af relationer mellem disse, men også hvor selve undersøgelsesspørgsmålet kan blive taget op til fornyet revision (Lynggaard 2010: 160). I praksis er det meget almindeligt med en blanding af de to yderpunkter, den hypotetisk-deduktive undersøgelsesmetode og den analytisk-induktive undersøgelsesmetode (Lynggaard 2010: 161). I denne undersøgelse vil dette også være tilfældet omend den analytisk-induktive tilgang til dokumenterne vil være mere udtalt, da dokumentmaterialet har givet anledning til revideringer af undersøgelsesspørgsmålet, men som Lynggaard også pointerer, så er der tale om "et kontinuum" fremfor dikotomi, da jeg som forsker undervejs i analyseprocessen vil variere min placering mellem de to yderpunkter (Lynggaard 2010: 162).

EKSPERTINTERVIEW

Formålet med de gennemførte ekspertinterview er at få et mere detaljeret og nuanceret indblik i arbejdet med at udvikle og tilvejebringe nye almene boligkoncepter i Københavns Kommune (Kvale & Brinkmann 2009: 48ff). Det vil med andre ord sige, at disse interview skal bidrage til at belyse hvilke tanker, der ligger til grund for udviklingen af de tre boligkoncepter samt hvorfor disse koncepter er udvalgt af Københavns Kommune blandt i alt fem koncepter. Fordelen ved at anvende denne metode er, at interviewpersonerne kan give en mere nuanceret og konkret gennemgang af årsagerne til udviklingen af de nye boligkoncepter samt til hvorfor Københavns Kommune finder det interessant at satse på disse partnerskaber med de almene boligorganisationer.

Som udgangspunkt er det vigtigt at få etableret en tillid mellem interviewer og informant, men modsat det kvalitative livsverdensinterview foregår de to interview i denne undersøgelse med eksperter indenfor deres professionelle felt, som er vant til at blive stillet overfor en interviewsituation og kan derfor have forberedt deres "indlæg, der kan fremme de synspunkter, de ønsker at kommunikere" (Kvale & Brinkmann 2009: 167). Som interviewer skal man derfor have forberedt sig godt og være godt inde i stoffet, da dette kan være med til at udligne den asymmetriske magtbalance, der kan gøre sig gældende, når man står overfor en ekspert (Brinkmann & Kvale 2009: 167).

UDVÆLGELSE AF INTERVIEWPERSONER

Kriterierne for udvælgelse af interviewpersonerne har været at få en indføring i historikken omkring tilblivelsen af de strategiske partnerskaber samt hvordan arbejdsprocessen efterfølgende har været frem til aflevering af koncepterne til Københavns Kommune.

Det kvalitative ekspertinterview med en repræsentant fra Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltnings Boligpakke taskforce skal bidrage til en bedre forståelse af de forudgående politiske beslutninger for arbejdet med de strategiske partnerskaber samt hvorfor de tre udvalgte partnerskaber blev netop dem, der arbejdes videre med. Endvidere skal interviewet give en indføring i, hvordan kommunen opfatter den almene boligsektors rolle på det københavnske boligmarked. Jeg valgte at rette henvendelse til netop denne person på baggrund af, at han er noteret som sagsbehandler på flere af notaterne, som har været behandlet i de politiske udvalg samt i Københavns Borgerrepræsentant.

Ekspertinterviewet med en repræsentant fra Boligforeningen 3B skal kaste lys over hvilke tanker og overvejelser, der ligger til grund for udarbejdelsen af boligkonceptet Generationernes Byhus, som Boligforeningen 3B har udtænkt i samarbejde med boligorganisationen KAB og en række andre boligorganisationer fra hele landet. Jeg har valgt at rette henvendelse til netop denne person, da jeg i en mailkorrespondance med Boligforeningen 3Bs administrerende direktør, Morten Boye, fik netop denne person anvist.

Det kunne ligeså godt have været en repræsentant fra boligorganisationen KAB, som jeg havde valgt at rette henvendelse til, men da jeg forud for arbejdet med nærværende undersøgelse havde været i kontakt med den administrerende direktør, var det nærliggende at trække på denne forbindelse igen.

OPBYGNING AF INTERVIEW

Ved hjælp af det offentliggjorte materiale om boligkonceptet Generationernes Byhus (KAB 2015, 2017) og partnerskabsaftaleindstillingen til Københavns Borgerrepræsentation (Københavns Kommune 2015a) kunne jeg forberede nogle åbne spørgsmål til de to repræsentanter. Spørgsmålene er blevet til individuelle semistrukturerede interviewguides, der kan fungere som et hjælpende og delvist styrende værktøj i samtalerne med eksperterne.

Jeg har udarbejdet to forskellige interviewguides, hvor kun enkelte spørgsmål går igen. Dette med øje for at de to interviewpersoner har forskellige indgangsvinkler til problemfeltet og at en fælles interviewguide i denne henseende ville resultere i for mange irrelevante spørgsmål i det enkelte interview (Olsen 2003: 6).

De to interviewguides fremgår af bilag 01. De er inddelt i overordnede temaer, hvor der til hvert tema er en række spørgsmål. Disse spørgsmål skal forstås som rettesnore, så interviewet ikke løber ud af en irrelevant tangent (Olsen 2003: 6). Samtidig er det også tænkt således, at spørgsmålene skal være en del af en interaktion mellem interviewperson og interviewer, hvilket vil give en friere samtale mellem parterne (Brinkmann & Tanggaard 2010: 36).

Ud over de to ekspertinterview med repræsentanter fra henholdsvis Boligforeningen 3B og Boligpakkeforvalteren i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning har jeg endvidere besluttet at inddrage Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabells deltagelse i P1 Orienterings anden time den 5. juli 2016, hvor de satte fokus på emnet billige boliger. I løbet af dette program blev Teknik- og Miljøborgmesteren interviewet omkring nogle af de problemstillinger, som jeg ønsker at få klarlagt i indeværende undersøgelse, hvorfor dette interview er inddraget i analysen på lige fod med de to ekspertinterview, som jeg selv har udført.

TRANSSKRIBERING

Interviewene er i vidt omfang transkriberet i talesprogsstil, dog er de finjusteret for dobbelttale og sproglige fortællinger, da dette ikke er essentielt i forbindelse med anvendelse af interviewene i det videre arbejde. Ved citater er passagerne yderligere finjusteret for større læsevenlighed, ligesom jeg har fundet supplerende kilder til understregning af eksperternes pointer, da disse oftest har udgangspunkt i velformulerede strategier fra de repræsenterede organisationer. De to ekspertinterview med repræsentanterne fra henholdsvis Boligforeningen 3B og Boligpakkeforbuden i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning samt P1 Orienterings interview med Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell er transkriberet i fuld længde og er vedlagt som bilagene 02, 03 og 04.

Da interviewene havde længere passager med meningsforhandlinger og uddybelse af udtalelser, fandt jeg det vigtigt med fulde interviewudskrifter for at kunne analysere disse dybdegående.

ANALYSESTRATEGI

I dette afsnit vil jeg beskrive den samlede iterative proces, hvor jeg under hele undersøgelsesprocessen har søgt en vekslen mellem empiri og teori.

Efter at have transkriberet de indsamlede interview, herunder også interviewet fra DR P1 Orientering med Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell fulgte en kodningsproces. Første del af processen kan bedst betegnes som en løs kodning, hvor de emner, der fylder mest i empirien, udplukkes og tematiseres. Forbindelserne mellem de tematiserede emner klarlægges i den næste fase, hvilket resulterer i tre hovedtemaer; *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering*. Det samlede empirimateriale kunne herefter kodes ud fra disse tre temaer.

Efter kodningsprocessen gik jeg i gang med at behandle den teori, som kunne være med til at belyse de tre temaer. Som følge af min abduktive undersøgelsestilgang havde jeg på forhånd udvalgt noget teori, som jeg havde en formodning om kunne danne grundlag for analysen. Undervejs i kodningsprocessen blev det klart at yderligere teori var nødvendigt for at kunne belyse empirien, hvorfor denne blev inddraget sideløbende med kodningsprocessen og efterfølgende.

Ved at dykke ned i teorien og andre undersøgelser kom nye dimensioner af undersøgelsen i spil og potentialet i empirien samt hvordan der kunne trækkes tråde mellem de enkelte temaer blev tydeligere. Med den foreløbige teoretiske ramme på plads vendte jeg tilbage til kodning og begyndte analyseprocessen, hvor den indledende kodning af interviewene og dokumentmaterialet skulle forenes med den teoretiske ramme. Jeg vil derfor i det følgende kapitel redegøre for den teoretiske ramme for analysen, som relaterer sig til de tre hovedtemaer; *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering*, der blev resultatet af den abduktive proces.

TEORETISK PERSPEKTIV

I nærværende kapitel vil jeg præsentere undersøgelsens teoretiske ramme. Jeg vil uddybe de teoretiske perspektiver, som jeg anvender til at belyse de tre grundlæggende temaer *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering*.

I det første afsnit vil jeg behandle teorier om *fællesskab* i en senmoderne kontekst. Temaet omkring fællesskab er i høj grad kommet sig af de tre boligkoncepters egen italesættelse af emnet. Der vil blive fokuseret på de fællesskaber, som tænkes vil opstå blandt de kommende beboere i boligkoncepterne, men også de fællesskaber, som kan knyttes mellem boligkonceptet og de naboer, som konceptet vil blive opført blandt. Sidstnævnte er vigtigt i forhold til at forstå, hvorfor Københavns Kommune ønsker at skabe almene boliger i de skoledistrikter, der har færre end tyve procent almene boliger samt i det hele taget, hvorfor de fastholder ønsket om, at en femtedel af byens boliger skal være almene. Det er i denne forbindelse interessant at gribe fat i teori, der belyser fællesskabets forandringer i det senmoderne.

I andet afsnit gennemgås teorier og begreber, der knytter sig til undersøgelsens fokus på *segregering*. Her vil blive belyst, hvordan opdelingen af byen har indflydelse på byens sammenhæng mellem de enkelte kvarterer og skoledistrikter, der som nævnt tidligere er den måde, hvorpå kommunen opdeler byen i forhold til at se på byens sammenhængskraft. Jeg vil i dette afsnit også forholde mig til begrebet stigmatisering, som kan ses som et biprodukt ved segregering.

I det tredje afsnit vil jeg kort gå ind i begrebet *gentrificering* og hvordan det ses i den måde København ser ud i dag befolkningsmæssigt. Emnet er ligeledes interessant i forhold til at forstå, hvorfor kommunen har et ønske om at bibeholde andelen af almene boliger på tyve procent af den samlede boligmasse.

Disse tre teoriafsnit vil til sidst i kapitlet blive bundet sammen i en fælles opsamling, der præciserer undersøgelsens teoriramme, som danner baggrund for analysen.

FÆLLESSKAB

Fællesskabet kan som emne anskues fra mange vinkler. Fra det nære fællesskab i den enkelte husholdning eller bofællesskab over det lokale fællesskab i kvarteret eller byen til fællesskab som ses som en af grundpillerne i den danske velfærdsstat. Teorier og analyser af blandt

andet Zygmunt Bauman kan inddrages på alle tre niveauer, når man ønsker at forstå det strategiske partnerskab mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune.

Først vil jeg dog introducere den klassiske forståelse af fællesskab for at give en base for den videre gennemgang af teorierne om fællesskabet i en senmoderne kontekst og for at få en forståelse for, hvad der ligger til grund for ønsket om at inddrage begrebet i de nye boligkoncepter.

KLASSISKE FÆLLESSKABER

I industrisamfundet var danskernes liv præget af traditionsbestemte magtstrukturer, normer og roller. Identitet havde man på baggrund af, hvor man hørte til i et traditionsforankret fællesskab (Jørgensen 2009: 9). Fra fødslen og gennem hele livet bidrog man til dette fællesskab. De faste rammer og normer sikrede den enkelte en konstant og fastlåst position i fællesskabets meget lokale form. Det vil sige, at lokalsamfundets fællesskaber var meget homogene i forhold til værdier, moral og social samhørighed (ibid.). Solidaritet og forpligtelse overfor andre prægede de sociale relationer, hvad enten det var familien, naboen eller købmanden, ligesom der var faste og trygge rammer for, hvordan man levede og begik sig i hverdagen (Pløger 2002a: 201). Per Schultz Jørgensen præciserer definitionen af det klassiske fællesskab som en "social organisme", som med en normstruktur rækker ud over den enkelte, at disse normer bliver "internaliseret af den enkelte" (2009: 9).

OVERGANGEN FRA KLASSISKE FÆLLESSKABER TIL FÆLLESSKAB I DET SENMODERNE SAMFUND

Forstander for Settlementet på Vesterbro, Otto Krabbe beretter i foreningens årsberetning i 1961/62, at beboerne "er blevet selvforsynende nok til at være reserveret over for naboerne" og at "slumfolkets isolation fra det almindelige samfund er blevet brudt, og det er ødelæggende for slumfolkets solidaritet" (Bech-Jørgensen 2001: 93). Der sker en række forandringer i samfundet, som medvirker til denne beretning fra Otto Krabbe, blandt andet mere fritid som følge af kortere arbejdstid, længere ferie, bedre løn, mere uddannelse og ikke mindst indførelsen af et socialt sikringssystem. Som Heine Andersen & Lars Bo Kaspersen pointerer, "velfærdsstatens sociale sikringssystem har frisat os fra civilsamfundets kollektive solidaritetsformer" (Andersen & Kaspersen 2005: 471). Dette understreges også af Anne-Dorte Navne, som påpeger, at opløsningen af de traditionelle fællesskaber skaber et "behov for nye sociale netværk, for at komme hinanden ved, på tværs af de små husstande" (Navne 1987:76).

Med overgangen til det senmoderne samfund bliver fundamentet for de klassiske fællesskaber alvorligt svækket. Familien og slægten er ikke længere det, som binder den enkelte til fællesskabet, disse er i stedet reduceret til "tomme retoriske kulisser", hvilket

samtidig skaber plads til den enkeltes muligheder for at finde et tilvalgt fællesskab at indgå i (Jørgensen 2009: 10).

FÆLLESSKABET I DET SENMODERNE SAMFUND

I en senmoderne kontekst er individet blevet herre over sin egen identitet og vælger fællesskaber til og fra alt efter hvilke, der understreger den ønskede identitet (Giddens 1994). Fællesskabet er ikke længere noget, som er medfødt, men noget den enkelte selv skal vælge til og fra for at skabe sig en identitet og et tilhørsforhold. Zygmunt Bauman kalder middelklassen for "nutidens succesfulde isolationister", fordi de har mulighed for at vælge at distancere sig fra storbylivets "rodede intimitet" som følge af økonomisk uafhængighed (2002: 57). Med dette mener han flugten til en verden, "hvor den lette erobring, den henkastede skilsmisse og det ikke-besiddende forhold er normen" fra den sande intimitet værende de klassiske fællesskaber (Bauman 2002: 55).

Geografien mister i det senmoderne sin betydning i forhold til udviklingen af sociale relationer, fordi teknologi og økonomi binder verdens storbyer sammen på en ny måde (Sassen 2000). Men dette ophør af lokalt forankrede fællesskaber, fører i følge Bauman til usikkerhed, som forsøges løst ved hjælp af værn mod de, der ikke ligner dem selv (Bauman 1998). Måden hvorpå individet kan forsøge at værne sig mod usikkerhed er ved at indgå i fællesskab med ligesindede. Dette kan ses i form af *gated communities*, hvilket er særligt udbredt blandt højindkomstgrupperne i Sydamerika og USA, men som også vinder indpas i Europa (CORDIS 2014). En beboer i et svensk gated community mener, at det lukkede område i højere grad fordrer fællesskab end andre boligområder (Skou Andersen & Heilskov 2016). I Danmark findes der endnu ikke gated communities, men nogle boligområder låner nogle karakteristika fra de gatede communities.

Marie Stender trækker forbindelser til de gatede communities i sin Ph.d.-afhandling *Nye steder med liv og sjæl? Stedskabelse i tre danske boligbebyggelser*, hvor hun fremlægger hvordan "beboernes fællesskab indadtil er betinget af og medfører en klar afgrænsning udadtil" (Stender 2014: 212). Stender italesætter, hvordan beboernes interne fællesskab og arkitekturens udformning med aflåste glaslåger og pseudo-offentlige rum holder fremmede på afstand (ibid.). Med reference til Marianne Gullestad forklarer Stender endvidere, hvordan beboernes interne fællesskab danner et symbolsk hegn mod omverdenen, men også for at holde det interne fællesskabs sociale identitet inde (Gullestad 1991, Stender 2014: 212).

Per Schultz Jørgensen fremhæver med baggrund i Anthony Giddens og Zygmunt Bauman, at moderniseringen af samfundet "rummer risiko for et meningsstab, for generel utryghed og for en svækkelse af den sociale forankring, der engang blev tillagt, men som nu skal erhverves og tilkæmpes" (Jørgensen 2009: 8, Giddens 1994, Bauman 2006). Han understreger samtidig som nævnt ovenfor, at de tilvalgte fællesskaber får større betydning for den enkelte i den livssituation, som vedkommende befinder sig i (Jørgensen 2009: 10-11). Dette betyder

endvidere, at tilhørsforholdet til det valgte fællesskab kan brydes, hvis den enkeltes livssituation ændres.

John Pløger forklarer ved hjælp af Bauman, at individets tilvalgte identitet agerer som et surrogat for fællesskab (Pløger 2002b: 68, Bauman 2000), men at fællesskabet savnes af individet, fordi denne har en forhåbning om, at fællesskabet kan skabe et værn mod frygt og samfundets foranderlighed (Pløger 2002b: 69).

LOKALE FÆLLESSKABER

Når individer interagerer og ønsker at have noget med hinanden at gøre i kraft af at de bor samme sted, så opstår der geografisk lokale fællesskaber. Som nævnt ovenfor er det en form for interessefællesskab, hvor gruppen ønsker at bevare deres interne fællesskabs sociale identitet og i samme ombæring holder fremmede ude (Stender 2014). Birgitte Mazanti berører også dette emne i sin ph.d.-afhandling *Fortællinger fra et sted* om Avedøre Stationsby. Her er det ikke alle i et boligområde, som føler sig hjemme i det lokale fællesskab som er tilstede i boligområdet, hvilket kommer til udtryk som en manglende stedtilknytning (Mazanti 2002).

Bauman ser det som en af konsekvenserne ved globaliseringen, at sociale relationer ikke nødvendigvis er bundet i en geografisk kontekst, men denne opløsning af de traditionelle geografiskbaserede fællesskaber i det senmoderne er ikke gennemgående som også påpeges af Stender i foregående afsnit (Bauman 2002, Stender 2014).

John Pløger anerkender, at byen består af forskellige lokale fællesskaber og at disse indgår i et byfællesskab, hvor "man af en eller anden grund situationelt eller kontekstuel har noget til fælles, fordi man så at sige er det samme sted på samme tid med det samme formål eller ud fra samme interesser" (Pløger 2002b: 72). Pløger påpeger samtidig med afsætning i Iris M. Young, at de forskellige lokale fællesskaber må tage "udgangspunkt i den faktisk forekommende sociale forskellighed der er skabt på baggrund af, at byen er en verden af fremmede" (Pløger 2002b: 72, Young 1995).

SEGREGERING

I dette afsnit vil jeg behandle den teori, som er relevant for at kunne forstå begrebet segregation samt hvordan det er relevant i forhold til at forstå udviklingen i Københavns Kommune. Jeg vil inddrage teori som relaterer sig til de samfundsmæssige aspekter som gør sig gældende, når segregering skal forstås på det lokale plan som i denne undersøgelse er Københavns Kommune.

I følge Harloe & Fainstein (1992) er de ændrede nationale og såvel som lokale økonomiske prioriteringer i 1970'erne og 1980'erne af stor betydning for en hurtigt tiltagende opsplitting

og polarisering i verdensbyerne New York og London. Øgede investeringer i nye former for erhverv, kulturtilbud, underholdningsmuligheder og ejerboliger ser de som værende nogle af årsågerne til, at disse verdensbyer fra at have uinteressante og nedslidte bykerner til i stedet at virke tiltrækkende for den nye middelklasse (Hamnett 2003), mens et samtidigt stop for nye sociale boligbygninger intensiverede denne tendens (Harloe & Fainstein 1992: 241).

Harloe & Fainstein påpeger, at de ændrede økonomiske prioriteringer har "... directly or indirectly, created new or intensified old social divisions in the two cities" (ibid.: 253), men at der ikke kan ses en klar opdeling mellem byernes underklasse og de, der tidligere var kendt som yuppierne, som i dag vil høre under betegnelsen den kreative klasse. Harloe & Fainstein erklærer sig enige med Mollenkopf & Castells i, at den sociale struktur ikke kan reduceres til en dikotomi mellem to yderpunkter på en skala for indkomst, men at den socialt og spatialt er langt mere kompleks (Harloe & Fainstein 1992: 254-255, Mollenkopf & Castells 1991).

Som nævnt tidligere i kapitlet, så er det senmoderne menneske ikke umiddelbart præget af de klassiske fællesskaber, men Harloe & Fainstein fremhæver W. G. Runciman, som påpeger en opdeling af samfundet i syv forskellige sociale klasser (Harloe & Fainstein 1992: 256-257, Runciman 1990). Dette begreb opereres der også med i Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, som inddeler det danske samfund i fem klasser for at kunne beskrive den sociale ulighed i samfundet (Arbejderbevægelsens Erhvervsråd 2014).

I følge Erik Jørgen Hansen, så argumenterer Pierre Bourdieu for, at et samfund ikke objektivt kan inddeles i sociale klasser, men at de "må defineres flerdimensionalt, nemlig som en struktur af relationer mellem alle relevante egenskaber" (Hansen 2011: 104, Bourdieu 1985). Inddelingen i sociale klasser kan som nævnt anvendes til at beskrive den sociale ulighed i samfundet og til at se på, hvordan de forskellige områder er fordelt mellem de sociale klasser. Men inddelingen siger intet om de "konfliktskabende fænomener" (Hansen 2011: 108), som kan opstå inden for de enkelte sociale klasser, hvorfor man ved at vurdere segregering ud fra definitionen af de sociale klasser alene kun vil få tegnet et delvist billede, hvilket også fastslås af Harloe & Fainstein (1992: 262).

Den tiltagende opdeling af byen betyder, at der i følge David Harvey skabes mange mikrostater indenfor byens grænser (2008: 32). Dette giver udslag i, at de rige områder af byen vil have attraktive skoler og andre servicetilbud, som de fattige områder ikke får del i. Harvey understreger, hvordan denne opdeling af byen betyder, at lavindkomstgrupperne er de første, som mærker byens øgede attraktivitet. Stigende bolig- og leveomkostninger i de centralt placerede attraktive områder vil betyde, at lavindkomstgrupperne vil opleve en dislokation til de dele af byen, som (endnu) ikke findes interessant af den voksende middelklasse og overklassen (Harvey 2008: 33-34).

Det samfundsøkonomiske konsulenthus Copenhagen Economics argumenterer i deres rapport *Billige boliger i storbyerne - bidrag til vækst og velstand* udarbejdet til BL - Danmarks Almene Boliger for, at man ved at blande forskellige boligformer i byområderne får bedre

fungerende byer (Thelle et al. 2016). De tager i deres undersøgelse primært udgangspunkt i fordelene for lavindkomstgruppen, men understreger med henvisning til Mike Berry, at erhvervslivet også vil kunne drage fordele af den blandede by, fordi denne tillader lav- og mellemindkomstgrupperne at blive i byen. Dette kan sikre den nødvendige arbejdskraft til virksomhedernes støttefunktioner og de varme hænder i servicesektoren, så de højtuddannede medarbejdere kan "fokusere på deres kerneopgaver og derved udnytte deres kompetencer bedst muligt" (Thelle et al. 2016: 4, Berry 2006).

STIGMATISERING

Til trods for at inddelingen i sociale klasser ikke vil præsentere et fuldent bilde af det enkelte individ, så er inddelingen alligevel noget, som udøves i praksis, når individet hurtigt skal forholde sig til en social situation. I følge Erving Goffman inddeler individet andre efter deres karaktertræk og dermed efter en forventning om hvilke egenskaber, individet tænker de må have. Goffman kalder disse egenskaber for "den sociale identitet" (Goffman 2009: 43-44). Dette betyder dog imidlertid at individet vil blive pålagt nogle forventede egenskaber, som Goffman omtaler som individets tilsyneladende sociale identitet og disse repræsenterer ikke nødvendigvis individets faktiske sociale identitet. Dette betyder i forhold til begrebet segregering, at der i et opdelt samfund, hvor der er lille interaktion mellem forskellige beboergrupper lettere vil ske en identificering af tilsyneladende social identitet frem for faktisk social identitet, da forsøget på at afkode det sociale miljø primært vil basere sig på forventede egenskaber. Dette kan i følge Goffman føre til stigmatisering. Han deler de stigmatiserede op i to underkategorier; de potentielt miskrediterede og de miskrediterede. De potentielt miskrediterede bærer et ikke synligt stigma, som muligvis ikke er kendt for omverdenen. De miskrediteredes stigma derimod er kendt for omverdenen (ibid.: 83-84). Dette betyder i praksis, at for den enkelte kan det være en idé at holde miskrediterende oplysninger om sig selv tæt ind til kroppen, hvis denne ikke ønsker at stigmaet skal tage over for den enkeltes faktiske sociale identitet. Opdeling af byen vil i forhold til begrebet stigma betyde øget risici for, at individet konkluderer på baggrund af forventede egenskaber frem for faktiske egenskaber, da kontakten mellem forskelligartede individer kan blive forhindret af den manglende interaktion mellem disse.

GENTRIFICERING

I dette afsnit vil jeg behandle temaet gentrificering. Man kan ikke undgå berøring af dette tema, når man som forsker ønsker at opnå en forståelse af Københavns udvikling fra en nedslidt hovedstad til adskillige gange at blive udråbt som verdens bedste by af udenlandske medier (Worley 2016).

Som nævnt tidligere i kapitlet, så spiller økonomiske prioriteringer, de sociale klasser og tilvælgelsen af identitet en rolle i forhold til byens sociale skift. Gentrificering er betegnelsen for et byområdes sociale skift, hvor mindrebemidlede må flytte fra et område på grund af blandt andet huslejestigninger som følge af værdistigning. I København knyttes dette særligt til byfornyelse, hvor man ved hjælp af blandt andet offentlige støttemidler har opdateret boliger med installationsmangler til tidsvarende boliger og i en del tilfælde sammenlagt mindre lejligheder for at skabe boliger til mellemløstkomstgruppen. Denne udvikling har betydet, at husstande i lavindkomstgruppen er blevet flyttet til andre dele af byen, hvor boligudgiften har været lavere, hvilket har betydet at lavindkomstgruppen er blevet samlet i begrænsede dele af byen.

Gentrificering kan også ses i lyset af, at der er sket ændringer i, hvordan middelklassepersonen ønsker at leve sit liv. Marie Stender (2014) påpeger, at de, som tidligere ville have forladt byens trængsel til fordel for forstadens ro og rekreative kvaliteter nu i stedet trækker forstaden ind i byen (2014: 76). Dette sker som sagt på bekostning af de som ikke har de økonomiske midler til at fastholde deres liv i byen, hvorfor et kommunalt ønske om at fastholde den almene boligsektors andel af den københavnske boligmasse på tyve procent fremstår som en god idé.

En af grundene til at byerne har oplevet gentrificering er menneskets mobilitet. Doreen Massey argumenterer, at mobiliteten som ressource er ulige fordelt, hvorfor denne kan betyde at byer i forbindelse med at de ønsker at fremstå attraktive overfor en gruppe mennesker vil holde andre ude (Massey 1991/1994). Dette betyder, at nogle kan bevæge sig frit, mens andre vil opleve en ufrivillig indespærring. Zygmunt Bauman ser også dette og påpeger, at mobilitet "fast becomes the main stratifying factor of our late-modern or postmodern times" (Bauman 1998: 2).

Med gentrificeringen kan der også ses en tendens til privatisering af byens offentlige rum (Larsen & Lund Hansen 2008). Dette skaber spændinger mellem nye og gamle beboere, som ikke deler den samme tilgang til byens rum. Henrik G. Larsen og Anders Lund Hansen bemærker endvidere, at gentrificeringen har skabt en øget kommercialisering af byens rum, hvilket sammenholdt med et kommunalt fokus på at tiltrække de økonomisk bæredygtige beboere betyder, at der sker en udskiftning i beboersammensætningen (Larsen & Lund Hansen 2008: 2445).

Larsen & Lund Hansen oversætter gentrification til dansk med ordet herskabeliggørelse med en ironisk tilgang til emnet (Larsen & Lund Hansen 2009: 33). De retter i denne forbindelse en kritik mod samfundet, hvor højere socioøkonomiske grupper presser lavere socioøkonomiske grupper ud af et givent område og derefter foretager en herskabeliggørelse som tilgodeser middelklassen og den øvre middelklasse i form af en ensretning af byen "efter elitens og markedets logik" (Larsen & Lund Hansen 2009: 35).

OPSAMLING PÅ DEN TEORETISKE RAMME

I kapitlet har jeg præsenteret de teoretiske perspektiver, som jeg anvender til at belyse undersøgelsens tre grundlæggende temaer *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering*. Disse vil blive bundet sammen i en fælles teoriramme som skal belyse hvilken rolle Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer om udviklingen af nye boligkoncepter spiller i forhold til udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle. Grundlæggende giver teorien i dette kapitel forskellige vinkler på, hvordan man skal forstå byens sociale struktur.

Teorierne og perspektiverne på begrebet fællesskab i en senmoderne kontekst fremsat af blandt andet Bauman bidrager til en forståelse for hvorfor begrebet finder indpas i udviklingen af de nye almene boligkoncepter og hvorfor fællesskabet er nødvendigt for at kunne opnå den af Københavns Kommune fremstillede vision om en sammenhængende by med plads til alle.

Temaet segregering og undertemaet stigmatisering behandles ud fra teorier og perspektiver, som kan være med til at belyse hvordan temaerne har indflydelse på den sammenhængende by med plads til alle. Ved at arbejde med disse to temaer vil det også være muligt at få klarlagt hvorfor Københavns Kommune holder fast i sit ønske om at tyve procent af den københavnske boligmasse også i fremtiden skal udgøres af almene boliger.

For at kunne få et indblik i hvorfor Københavns Kommune forestår udviklingen af nye almene boligkoncepter i strategisk partnerskab med en række almene boligorganisationer er der inddraget teori om temaet gentrificering. Gentrificering er ligesom i New York, London og andre af verdens storbyer et centralt begreb i forhold til at forstå hvorfor der i Københavns Kommune nu skabes et fokus på at fastholde en varieret beboersammensætning.

Samlet set kombinerer de teoretiske perspektiver forskellige vinkler på, hvordan ... Gennem det indsamlede empirimateriale bestående af interview og dokumenter har jeg fået et indblik i baggrunden for de indgåede strategiske partnerskaber om udviklingen af nye boligkoncepter mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer, Boligforeningen 3B, KAB, Lejerbo, AAB, fsb og Domea. Fra såvel kommunen som de almene boligorganisationer håbes der på, at man med indgåelsen af de strategiske partnerskaber kan skabe nye boliger til den del af mellemindkomstgruppen, som ikke kan købe sig ind på ejerboligmarkedet, men som fortsat ønskes som en del af byen og at man derigennem får frigjort nogle mindre billige boliger, som kan stilles til rådighed for byens beboere i lavindkomstgruppen. Ud fra denne teoretiske ramme vil jeg i det følgende analysere empirien og dermed komme tættere på en forståelse af Københavns Kommunes ønske om at deltage af udviklingen af den almene boligsektor.



ANALYSE

Dette kapitel udgøres af analysen af hvilken rolle Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer om udviklingen af nye boligkoncepter spiller i forhold til udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle.

Analysen er bygget op omkring undersøgelsens tre grundlæggende temaer *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering*. Kapitlet begynder med en indføring i det, der ligger til grund for Boligpakkeforvalteren i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltnings arbejde med de strategiske partnerskaber. Dette arbejde fandt også sted, inden de almene boligorganisationer fik til opgave at udvikle de nye boligkoncepter. Endvidere vil afsnittet give den kommunale vinkel på den almene boligsektor og dennes rolle på det københavnske boligmarked.

Med udgangspunkt i det indsamlede empirimateriale og den i det foregående kapitel fremlagte teoriramme vil analysen tage sin form. Der vil til sidst i kapitlet blive samlet op på den fulde analyse og forskellige aspekter af analysen vil blive diskuteret.

For at lette læsningen i analysen vil informanten fra Boligtaskforvalteren i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning blive citeret med betegnelsen TMF, informanten fra Boligforeningen 3B vil blive citeret med betegnelsen 3B og Københavns Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell vil blive citeret med betegnelsen MK i det omfang hans udtalelser i P1 Orienterings fokus på billige boliger anvendes.

BOLIGPAKKEN OG DE STRATEGISKE PARTNERSKABER

Den dag i dag oplever Københavns Kommune, som jeg allerede tidligere har været inde på en befolkningstilvækst på cirka 1.000 nye beboere hver måned og det forventes, at denne befolkningstilvækst vil fortsætte frem mod 2025 (Københavns Kommune 2017a, 2017b). Med denne befolkningstilvækst følger en øget efterspørgsel på boliger, hvilket betyder, at der over de næste ti år skal opføres 45.000 boliger for at kunne imødekomme efterspørgslen (Københavns Kommune 2015c). For at opfylde det kommunale ønske om at fastholde den almene boligsektors andel af det københavnske boligmarked på tyve procent, skal 8.200 af disse 45.000 nye boliger være almene boliger (Københavns Kommune 2015c).

Men der er fra kommunens side ikke ønske om at opføre nye almene boliger for enhver pris. Skræmmebilledet er nogle af de almene boligbyggerier, som Holger Bisgaard betegner som

tarveligt boligbyggeri (Bisgaard 2010). Informanten fra BoligpakkeTaskforcen betegner tidligere alment byggeri således:

“

[P]å den måde er den almene sektor jo ikke perfekt overhovedet og der er nogle spor fra 60erne til 80erne, som skræmmer rigtig meget. Der var også nogle bygningsmæssige regulativer som gjorde, at de byggede på en mærkelig måde.

(TMF: 4)

I følge TMF har der fra politisk side været en stigende interesse for at investere i almene boliger siden 2012, hvorefter man har "set stigende bevillinger på området" (TMF: 2, Københavns Kommune 2012). I kombination med indtægten fra aftalen om frikøb fra tilbagekøbsklausuler, har kommunen med Teknik- og Miljøborgmesteren (EL) i spidsen været interesseret i at understøtte udvikling og "nytænkning i den almene sektor" (TMF: 2).

TMF bemærker, at udviklingen af AlmenBolig+ konceptet som værende nyskabende og "møntet mod en meget veldefineret gruppe", som primært er ressourcestærke børnefamilier med gode uddannelser (TMF: 2, Jensen & Steensgaard 2016).

De nye boligkoncepter ser TMF også gerne tiltrækker denne gruppe, men boligkoncepterne skal også kunne rumme mange andre grupper af beboere, hvilket den almene boligsektor i forvejen gør blandt andet ved hjælp af den boligsociale anvisningsret, hvor kommunen har ret til at henvise til hver tredje almene bolig.

“

[B]oligsocial anvisning er én ting og folk som vælger den almene sektor til er en anden ting, men noget andet er ligesom at tiltrække et segment, som også giver noget merværdi, noget variation og noget indlevelse, som har noget social kapital, ind i sektoren og få dem til at bo der.

(TMF: 3)

I BoligpakkeTaskforcen så de gerne, at flere københavnere herunder også private byudviklere opdagede kvaliteterne ved de almene boliger. Et af de tiltag som BoligpakkeTaskforcen har iværksat er at begynde indsamlingen af data omkring de personer, som flytter ind i de nybyggede almene boliger.

“

[V]i prøver nu at samle noget, en blanding af kvantitativt og kvalitativt materiale på, hvad er det for nogle mennesker, der bor i de nybyggede almene afdelinger? Hvad laver de, hvor store er de, hvad tjener de, altså kortlægge deres sociale kapital for at finde ud af, hvad er det for en type mennesker, der flytter ind.

(TMF: 7)

Formålet med dette er at kunne videregive det bearbejdede materiale til private ejendomsudviklere, så disse ikke bliver skræmt af udsigten til et alment boligområde lige op ad deres private boligbyggeri.

For at gøre de almene boliger til et attraktivt alternativ til ejer- og andelsboligen, så skal den almene boligsektor leve op til de samme krav som alle andre ejendomsudviklere også skal. TMF fortæller:

“ [V]i stiller også rigtig mange krav og har en omfattende myndighedsbehandling af de sager, som vi har igennem både byggesagsmæssigt, men også bæredygtighedsmæssigt. Og vi udfører en udvidet æstetisk byggesagsbehandling, som er en arkitektonisk vurdering. Dels kan man sige facadeudtryk og egenart, altså hvordan det passer ind, men også på boligniveau, er bolig møblérbar, er den funktionel, er den til at bo i? Alle de ting, som på sigt understøtter, at vi får nogle bæredygtige boliger, som kan bruges til flere forskellige familietyper, som kan lægges sammen, så vi tilsigter en fleksibilitet over årene, men også en ret høj kvalitet.

(TMF: 1)

Københavns Borgerrepræsentation har tidligere på året vedtaget en ny arkitekturpolitik *Arkitekturpolitik København 2017-2025 - Arkitektur for mennesker*, som italesætter den politik, som kommunen ønsker at føre på området (Københavns Kommune 2017e). Heri nævnes også de krav, som TMF fortæller, at de stiller til den almene boligsektor, når de skal have godkendt deres projekter.

Som jeg også kommer ind på senere i analysen, så er det ikke kun i forhold til at sikre det arkitektoniske og bæredygtigheden i byggeriet, at man fra Teknik- og Miljøforvaltningens side opstiller en række krav til det almene boligbyggeri. Det er også som følge af en refleksion over, hvad den almene boligsektor skal bidrage med på det københavnske boligmarked.

“ Vi vil gerne have (...) at folk vælger at bo alment, fordi det er et attraktivt botilbud og ikke fordi de skal eller er nødt til det eller fordi de lige mangler et sted at bo mellem to ejerboliger. Men at man vælger at bo alment, fordi man kan se nogle kvaliteter i det, måske er der noget fællesskab, måske at man bare kan få en god bolig til en relativt billig penge, som man rent faktisk har råd til (...) så kan man vælge at blive boende i byen.

(TMF: 3)

Italesættelsen fra TMF om det aktive tilvalg af den almene bolig trækker tråde til Baumans teorier om fællesskabet i en senmoderne kontekst, hvilket jeg vil belyse senere i kapitlet. Her

skal italesættelsen ses som en understregning af, hvad BoligpakkeTaskforcen håber at opnå ved indgåelsen af de strategiske partnerskaber om de nye almene boligkoncepter. De nye almene boligkoncepter skal ikke alene forsøge at tiltrække nye typer af beboere til de københavnske almene boliger, men forhåbningen er også, at de kan være med til at ændre synet på de almene boliger i København.

TMF fortæller endvidere, at AlmenBolig+ konceptet ved at åbne op for et nyt segment har vist, at de almene boligafdelinger er andet og mere end monotone "gigabebyggelser" (TMF: 8). Denne anskuelse af AlmenBolig+ konceptets betydning for den almene boligsektors selvforståelse og herigennem også fornyelse af sektoren som helhed fremgår også af SBI evalueringen af AlmenBolig+ konceptet udarbejdet af Jensen & Steensgaard (2016: 9).

Jeg vil i nærværende undersøgelse ikke gå i dybden med AlmenBolig+ konceptets udformning og de hertilhørende udfordringer og fordele, men konceptet har gjort det muligt for i hvert fald dele af den almene boligsektor at se mulighederne i at udvikle nye almene boligkoncepter, som kan tiltrække forskellige grupper af beboere og dermed holde fast i sektorens ideologiske fundament, som er at tilbyde boliger til alle (Jensen & Steensgaard 2016, KAB 2010).

Arbejdet med AlmenBolig+ konceptet og forud for dette, arbejdet med Medejerbolig konceptet og andre koncepter, som ikke ligner den gængse opfattelse af den almene boligsektors boligudbud, skyldes i følge TMF, at sektoren



gerne [vil] udvikle og lever jo også et eller andet sted af at kunne have nogle attraktive varer på hylderne, som de kan tilbyde deres lejere og potentielle lejere.

(TMF: 3)

Dette fører tilbage til, at Københavns Kommune og den almene boligsektor har et fælles ønske om, at den almene bolig skal være et aktivt og ikke mindst attraktivt tilvalg for individet og ikke kun være for samfundets svageste borgere eller de, som mangler en midlertidig bolig i skiftet mellem to ejerboliger (TMF: 3).

FÆLLESSKABET

I de nye boligområder som i disse år knopskyder i Københavns udviklingsområder såsom Ørestad og Nordhavn ser man en tydelig italesættelse af betydningen af det lokale fællesskab. Tetris A/S som blandt andet står bag rækkehus- og lejlighedsbebyggelserne Skovkvarteret i Ørestad Syd og Frikvarteret i Nordhavn markedsfører sig med et stærkt fokus på det lokale fællesskab. På deres hjemmeside skriver de således



Vi tænker fællesskabet ind fra starten, når vi udvikler et ny bykvarter. Et godt nærmiljø, hvor man kender hinanden, er med til at skabe et

trygt bykvarter, hvor børnene kan løbe gennem hækken, og hvor du nemt kan smutte ind til naboen og låne et æg.

(Tetris A/S 2017a)

og de følger på projektsiden for Skovkvarteret op med:

“

Vi kan nyde godt af naboskabet og være glade for at have et lokalt fællesskab at falde tilbage på i hverdagen. Dét giver energi og gør byen mere attraktiv end nogensinde før.

(Tetris A/S 2017b)

Deres italesættelse af det lokale fællesskab understreger de teorier, som Bauman fremsætter. At det tilvalgte fællesskab i storbyerne i det senmoderne samfund er en slags surrogat for de opløste traditionelle geografisk forankrede fællesskaber (Bauman 2000, Pløger 2002b). Termen det lokale fællesskab inddrages overalt i deres markedsføring og er med til at tegne af et mindre fællesskabsorienteret samfund i byen, som man ellers normalt finder i forstaden (Pløger 2002a)

De nye almene boligkoncepter trækker på nogle af de samme virkemidler i deres materiale. Boligforeningen 3B og KABs fælles koncept Generationernes Byhus tillægger fællesskabet stor værdi ved at fremhæve, at de ved at ændre på udformningen af bebyggelsens trappearealer og lignende fællesarealer, har skabt plads til øget fællesskab beboerne imellem:

“

De traditionelle trappeopgange bevirker, at der kun er få uformelle møder mellem beboerne, der i stort omfang benytter elevatoren. Samtidig går et stort areal til trapper og elevator, så boligen opleves lille. Med en vandret organisering omkring gangstrøg i Generationernes Byhus vil møder indenfor generationer kunne opstå og naboskabet blomstre.

(KAB 2015)

Altangange og svalegang anses ellers af blandt andet det Kriminalpræventive Råd som en medvirkende faktor i forhold til følelsen af utryghed i en bebyggelse (Lejerbo 2010, Bjørn), og i folderen om Generationernes Byhus fremgår ordene svalegang eller altangang heller ikke. I stedet benyttes ordet gangstrøg, som ikke på samme måde giver de negative associationer, som svalegang eller altangang kan gøre. I interviewet med informanten fra Boligforeningen 3B blev gangstrøget også behandlet:

“

Det, der er tanken, er, at det ikke bare er en svalegang, men at det er et opholdsareal for dem, der bor her, børnefamilierne. Der kan de sidde udenfor deres bolig og spise aftensmad. Det er en udvidet terrasse. Det er faktisk en tagterrasse, bare på deres indgangsniveau.

Så de vil kunne sidde derude og spise middag og så kan naboen sidde med sine børn og spise middag ved deres bord. Så er det et ligeværdigt fællesskab, hvorimod hvis de skulle sidde der og spise middag og lige inde ved siden af er den unge studerende, der har alle sine kammerater på besøg og de vil sidde og drikke øl. Så sker der noget med trygheden for børnefamilien. Så er det lige pludselig ikke et ligeværdigt fællesskab (...) Det er ikke en svalegang. For det er rigtigt, at den er utryg. Det er mere en terrasse til den gruppe, hvor de ligesom kan have, 'det er vores, her sidder vi'.

(3B: 2)

Det nære fællesskab fylder meget i konceptet Generationernes Byhus. 3Bs italesættelse af fællesskabet giver klare sammenfald med Stender og Gullestads perception af det interne fællesskab, hvor dette kan danne et symbolsk hegn mod omverdenen (Stender 2014, Gullestad 1991). I relation til Generationernes Byhus intensiveres det symbolske hegn yderligere af, at de forskellige generationsfællesskaber i deres hverdagsliv vil være adskilt af etager og dermed ikke umiddelbart vil opnå stor interaktion i det daglige. I folderen for konceptet nævnes fællesskabet mellem de forskellige generationer også som "overordnet" (KAB 2015), hvilket Pløger med udgangspunkt i Young også fremhæver:



Byboere er således sammen, bundet til hinanden, i hvad der nogen gange skulle være og nogen gange er én enkelt politisk enhed. Deres væren-sammen indeholder fælles problemer og fælles interesser, men den skaber ikke et fællesskab af endelige målsætninger, gensidig identifikation og reciprocitet.

(Pløger 2002b: 72, Young 1995: 264-265)

Generationerne imellem har de kommende beboere i Generationernes Byhus som sådan kun det fællesskab, at de skal sikre driften af boligafdelingen. De enkelte generationers beboere er som sådan ikke tvunget til at være vidne til de andre generationers hverdagsliv, da inddelingen af byhuset i separate lag til hver generation gør dette unødvendigt.

3Bs inddragelse af tryghedsbegrebet i forhold til det ligeværdige fællesskab giver også anledning til at se på tilgangen til de naboer, som ikke nødvendigvis er i samme livsfase som én selv. Med udgangspunkt i Young konkluderer Pløger, at man i planlægningen skal bekræfte "grufforskellighed, og skabe sociale relationer, der bygger på forskellighed uden eksklusion" (Pløger 2002b: 73, Young 1995: 269). Men som Jørgensen påpeger, så skal man i det individualiserede samfund, som er det, der eksisterer i det senmoderne samfund, aktivt vælge trygheden, solidariteten og fællesskabet til (Jørgensen 2009: 14). Dette kan være nemmere for individet at forholde sig til, hvis individet er omgivet af ligesindede som deler samme udgangspunkt i livsfasen. Dette muliggøres af opdelingen mellem de enkelte generationer i Generationernes Byhus.

Ved at lave et fællesareal i stueetagen ved indgangspartiet eller i forbindelse med de socioøkonomiske virksomheder, som de involverede boligorganisationer håber at tiltrække til konceptet, så skabes der et grundlag for at bebyggelsen kan indgå i det bymæssige fællesskab.



Det, der er kongstanken med at prøve det her, er, at det som udgangspunkt er et byhus. Et byhus i den gamle forståelse af, at man i stueetagen har nogle funktioner, der retter sig mod gaden og mod byens liv.

(3B: 2)

Også i konceptet Småt & Smart - Almene Storbyboliger udviklet af AAB, Lejerbo og fsb finder man fællesskabet som et parameter for konceptets udformning. Fællesskabet ses i langt højere grad end i Generationernes Byhus som konceptets integration i det omkringliggende byområde, hvor bebyggelsens fællesarealer skal agere som samlingspunkt for uformelle møder beboerne imellem, men også uformelle møder mellem beboerne og det omkringliggende byområde (AAB 2015). Sat op i mod Generationernes Byhus, så har Småt & Smart ikke nær så stort et fokus på det interne fællesskab i afdelingen. Konceptets udformning ser ud til i højere grad at fokusere på boligen som en base i en globaliseret verden, hvor individet er forbruger af byens muligheder og dermed ikke nødvendigvis har behov for mere end en kompakt bolig med "fleksible fysiske rammer" for at kunne udfolde sin identitet (AAB 2015: 7, Mechlenborg 2007, Bauman 2000).

Domeas koncept Blandede ejerformer - Boliger for alle udvider det lokale fællesskab ved at inkorporere forskellige ejerformer i samme koncept. Dette kan være med til at nedbryde barrierer mellem forskellige beboergrupper og dermed skabe et boligområde, hvor beboerne kan indgå i fællesskaber på tværs af forskellighederne, som er forbundet med deres indbyrdes forskellige boligformer (bilag 05, Pløger 2002b, Young 1995). Ved at tilbyde et forskelligartet udbud af boligformer gør Domea sig forhåbninger om, at deres koncept vil fremstå attraktivt, da det brede boligudbud potentielt vil gøre det muligt for individet at skifte mellem de enkelte boligformer og dermed forblive i lokalområdet til trods for ændringer i livsmønstret hvad enten disse er valgte eller tilfældige (Bauman 2000).

OPSAMLING PÅ FÆLLESSKAB

Fokus på fællesskabet i de tre almene boligkoncepter antager forskellig form afhængigt af hvilket koncept, der fokuseres på. Hvor Generationernes Byhus har et fokus på det interne fællesskab med det symbolske hegn rundt om, så har Småt & Smart - Almene storbyboliger et ønske om at udvide fællesskabet til at involvere det omkringliggende byområde også, da konceptet er udviklet med henblik på at skabe boliger til de københavnere, som ønsker sig en betalelig kompakt base, hvad enten det er fordi det økonomiske grundlag i husstanden er

lavt eller fordi der er et ønske om at benytte sig af byens tilbud. Blandede ejerformer - Boliger for alle befinder sig midt i mellem Generationernes Byhus og Småt & Smart - Almene Storboliger i forhold til vægtningen af fællesskabet i udformningen af konceptet. Ud fra Københavns Kommunes vision om at skabe en sammenhængende by med plads til alle, så formår alle tre koncepter at tilbyde nogle former for fællesskaber, som kan være til at støtte op om dette ønske.

SEGREGERING

Opdelingen af byen betyder, at der i hverdagen ikke nødvendigvis er kontakt mellem forskellige befolkningsgrupper. Dette resulterer i en manglende forståelse for andres livsmønster og det kan dermed føre til gnidninger mellem de forskellige befolkningsgrupper (Pløger 2002b).

Italesættelsen af den almene boligsektor er med til at fastholde et billede af, at beboerne i de almene boliger er forskellige fra beboerne i de 80 procent af de københavnske boligmasse som ikke er almen.



[D]et er sindssygt svært at gøre op med den der almene fordom, som der er. Den er svær. Hvis man flytter ind et sted og der ligger en almen bolig ved siden af og uha, det er nok noget farligt og... Men den måde vi arbejder på nu er sådan, at man ikke skal gøre forskel på det.

(TMF: 8)

I Teknik- og Miljøforvaltningen tilgår de samarbejdet med den almene boligsektor på samme måde som, hvis det var en privat ejendomsudvikler, som ønskede at opføre et byggeri i Københavns Kommune. I Boligpakke taskforcen forstår man godt, at den almene sektor gerne vil udvikle nye boligkoncepter i samarbejde med Københavns Kommune:



Boligorganisationernes incitament til at gå med i det her er selvfølgelig, at kommunen stiller noget velvillighed til rådighed for, at de kan teste nogle af de her byggesystemer og ligesom går med på det, men også at der selvfølgelig er sådan et økonomisk aspekt i det. Altså de kan være - ikke 100 % sikre for det er altid en politisk beslutning fra projekt til projekt, men de kan have berettiget forventning til, at der bliver tilvejebragt noget støttekapital, som gør, at de kan gå ud i nogle større udbud og at de dermed kan sænke priserne.

(TMF: 3)

Kommunen ønsker som nævnt tidligere i kapitlet ikke at være med til at opføre almene boliger for enhver pris. Her gælder det også, at de skoledistrikter, der har mere end 25 procent almene boliger som udgangspunkt ikke kan tilføres ydeligere boliger (Københavns Kommune 2015g). Dette er for at sikre den sociale sammenhængskraft i de enkelte kvarterer, men også for at sikre, at man ikke fortsat skaber boligområder, som kan få sociale konsekvenser for individet og byen som helhed (Harloe & Fainstein 1992, Thelle et al. 2016).

De tre nye almene boligkoncepter ønsker alle at understøtte den sammenhængende by med plads til alle. De har dog hver især forskellige indgangsvinkler til, hvordan dette skal foregå.

Med konceptet Generationernes Byhus er der lagt op til at understøtte de familier, som ønsker at bo i byen, ved at tilføje nogle elementer fra forstandens trygge fællesskabsorienterede lokalsamfund til bebyggelsen (Pløger 2002a: 198-201).

Ved at præsentere øldrikkende unge mennesker som utrygskabende, der ødelægger middagen på terrassen for børnefamilien får 3B italesat en opdeling af byhuset, som Pløger (2002b) helst så omfavnet gennem erkendelsen af, at der i en bymæssig kontekst er forskellige grupper af mennesker med forskellige interesser og mål for netop deres liv i byen.

Omvendt så er den udadvendte stueetage givtig i forhold til at åbne overfor den omkringliggende by. Alt efter hvor Generationernes Byhus placeres i kommunen vil stueetagen muliggøre interaktionen med det omkringliggende byområde og derigennem bremse op for opdelingen af byen, da byen får alt efter udformningen af stueetagen mulighed for at deltage i det byliv, som stueetagen genererer:

““

[H]vis man ligger et attraktivt sted, altså et hovedstrøg eller noget, så kunne det være butikker eller cafeer. Hvis man ligger lidt mere i anden række eller tredje række, så kunne være, at man tænkte cykelværksted, hvor senioren kunne hjælpe de unge, der kommer hjem fra skole med at reparere deres cykel eller det kunne også være sådan en hyggestue, hvor man kunne sidde, og børnene kunne komme og lave lektier eller lære at hækle, hvor man kunne komme ind og der blev lavet en kop kaffe, en form for åben beboerstue, hvor man også kan komme ude fra gaden og købe en kop kaffe for 2 kroner. Altså så kunne man bruge det til sådan nogle funktioner. Eller leje det ud til mindre tegnestuefællesskaber eller andre som har brug for nogle mindre lokaler (...) men det kunne også være socioøkonomiske virksomheder som driver et lille køkken eller... Der er mange forskellige muligheder, som man tænker, man skulle bruge stueetagen til.

(3B: 2)

I konceptet Småt & Smart - Almene Storbyboliger er der lagt op til at alle boligtyper blandes mellem hinanden. Denne blanding ser informanten fra 3B som et element, der kan være med til at skabe et uligeværdigt fællesskab mellem ejendommens forskellige beboere. Derimod fremgår det af materialet for Småt & Smart - Almene Storbyboliger at de blandede boligtyper og -størrelser skal ses som en mulighed for at skabe boliger til mange forskellige husstandstyper, som alle har det ønske at dyrke byens muligheder og deltage aktivt i byens liv (AAB 2015). I dette koncept ses der altså et bud på, hvordan et bredt udsnit af byens husstande kan indgå i boligafdelingen, hvor det er interessefællesskabet omkring det at bruge byen, som udgør rammen for at konceptet kan virke mindre segregerede end eksempelvis Generationernes Byhus.

Domeas koncept Blandede ejerformer - Boliger for alle lægger op til et opgør med den måde hvorpå den almene boligsektor fremstår hos mange private ejendomsudviklere. Ved at indgå i et samarbejde med den private ejendomsudvikler FB-Gruppen har Domea sikret sig en samarbejdspartner med en social bevidsthed om, at de almene boliger ikke udelukkende beboes af socialt udsatte og kan virke som et aktiv i lokalområde. TMF udtrykker det således:



[D]en største hurdle er simpelthen at få brudt med den der fordom, så man kan sige, at jeg vil gerne vil bo alment eller jeg har ikke noget mod at bo ved siden af en almen afdeling. Og det starter med, at udviklerne kan se, at det ikke er så farligt at få almene ind på matriklen, for det betyder ikke noget.

(TMF: 8)

Samarbejdet med den private ejendomsudvikler gør, at man allerede i projekteringen af konceptet har mulighed for at udviske grænserne mellem de forskellige boligformer. Domea ønsker i denne forbindelse som tidligere nævnt at skabe dynamiske ventelister på tværs af de forskellige boligformer samt at lade det servicetilbud, som er velkendt fra mange almene boligafdelinger dele med de øvrige boligformer, så der kan opstå et fællesskab herom. Dette kan være med til at bremse op for den fortsatte opdeling af byen, da interessefællesskabet i den fælles bebyggelse kan agere som brobygger mellem de forskellige grupper og dermed nedbryde nogle af de barrierer som kan være tilstede (Pløger 2002b).

STIGMATISERING

Boligpakke taskeforcen ser det som en vigtig opgave at mindske opdelingen mellem byens forskellige grupper af mennesker for at komme stigmatiseringen af de almene boliger i København til livs. TMF italesætter stigmatiseringen af sektoren som værende en af årsagerne til, at private ejendomsudviklere vægrer sig ved at have almene boliger ved siden af deres boligprojekter.

““

Det, som det her kan være med til, er, det der skal gøre forskellen, det er en ændring af den måde, som folk opfatter den almene sektor på i København. Der er jo et stigma. Det der almene stigma skal man have gjort op med. Vores direktør, vores direktion er også frustrerede over det, at hver gang de sidder, det har jeg fået at vide, at hver gang man sidder sammen med en privat grundejer, så er de ved at tisse i bukserne over udsigten til at der skal komme noget alment ved siden af deres lejelejligheder, fordi rigtig mange af udviklerne, de har sådan en opfattelse, som mange mennesker har, en opfattelse af at almene boliger, der er matchgruppe 5, det er mænd, der drikker øl og går med hunde og store køtere og tager junk og alt muligt.

(TMF: 7)

For at gøre op med denne stigmatisering af den almene boligbebyggelse, så arbejder man i Boligpakketaskforcen på at indsamle materiale, som kan være med til at underbygge det faktum, at

““

80 procent af de mennesker, der bor i den almene sektor, det er helt almindelige kedelige leverpostejsmennesker, ligesom mig og dig, som bare gerne vil have et godt sted at bo og hvor de kan lide at være.

(TMF: 7)

Stigmatisering af den almene boligsektor betyder, at beboerne i almene boligafdelinger kan forsøge at skjule deres tilhørsforhold til afdelingen, da de ikke bryder sig om den stemping, som beboeren udsættes for af omverdenen grundet de forventede egenskaber, som tillægges beboeren (Goffman 2009). TMF ser det som ganske naturligt, at der er en stigmatisering af de almene boliger:

““

Man kan jo godt forstå det, sporene skræmmer jo også fra tidligere tider, sådan nogle gigabyggerier og monotont. Det er jo det, du har oppe i hovedet.

(TMF: 8)

Dermed mener informanten TMF dog ikke, at det retfærdiggør stigmatiseringen af alle sektorens boliger, for de almene boligprojekter, der er blevet opført siden gentænkningen af København har alle måtte leve op til det boligpolitiske tipunktsprogram som ses i bilag 06 samt er underlagt samme retningslinier i forhold til blandt andet den arkitektoniske udformning af byggeriet som private byggerier også er underlagt. Endvidere stilles der yderligere krav til de almene boliger, grundet disse ikke har til formål at tjene penge til private ejendomsudviklere, men har til formål "at sikre kvalitetsboliger til almindelige mennesker" (TMF: 6).

De tre nye almene boligkoncepter vil med deres nytænkende tilgang til udformning såvel som inddragelse af det omkringliggende byområde i større eller mindre grad, kunne være med til at dæmme op for stigmatiseringen af den almene boligsektor, da disse ikke lever op til de forventede egenskaber som omverdenen vil have til dem (Goffman 2009). De tre koncepter vil, som TMF påpeger, kunne



... tilpasses forskellige bymæssige strukturer. Der er ingen dem, som er på vej til at lave sådan nogle gigabebyggelser. Det vil vi slet ikke være med til. Det vil vi slet ikke gå med til mere.

(TMF: 8)

I kombination med den for Københavns Kommune vedtagne arkitekturpolitik vil de nye almene boligkoncepter ikke umiddelbart fremstå som værende almene bebyggelser, hvilket gør, at deres ikke-synlige stigma vil muliggøre en hemmeligholdelse og dermed kun kunne betegnes som potentielt miskrediterede (Goffman 2009).

OPSAMLING PÅ SEGREGERING

De tre nye almene boligkoncepter vil på hver deres måde kunne understøtte visionen om den sammenhængende by med plads til alle, når fokus ligger på temaet segregering og undertemaet stigmatisering.

Med udgangspunkt i, at de hver især lægger op til at inddrage den omkringliggende by på forskellig vis, så vil koncepterne kunne være med til at mindske opdelingen af byen, så længe disse placeres i de byområder, som ikke har mange almene boliger i forvejen. Konceptet Småt & Smart - Almene Storbyboliger, som inkorporerer beboernes forventede lyst til at dyrke byen vil kunne med sine kompakte boliger tiltrække mange forskellige husstandstyper som ikke alle vil have samme behov for et tryghedsskabende fællesskab, sådan som beboerne i Generationernes Byhus umiddelbart vil.

Domeas Blandede Ejerformer er det koncept som allerede i projekteringen vil skulle forholde sig til at være en del af et større byfællesskab og vejen er dermed banet for på et langt tidligere tidspunkt i processen at fjerne opdelingen mellem forskellige grupper af beboere.

Stigmatisering eksisterer i den almene boligsektor og disse tre boligkoncepter vil også blive genstand for stigmatisering. Ved, at man i de almene boligorganisationer allerede i forbindelse med udviklingen af koncepterne har haft fokus på Københavns Kommunes vision om, at København skal være en sammenhængende by med plads til alle, er der mulighed for, at stigmaet ikke vil være synligt eller kendt for omverdenen.

GENTRIFICERING

Som nævnt i det foregående kapitel, så har gentrificering spillet en markant rolle i forhold til befolkningsudviklingen af København. København har vundet titlen som verdens bedste by flere gange (Worley 2016), ligesom to af verdens bedste boligbyggerier også er at finde i København. Ingen af de to er dog almene boligbyggerier, der er derimod tale om 8tallet i Ørestad Syd, som fik tildelt prisen i 2011 og Bjerget i Ørestad City, som fik tildelt prisen i 2008. Begge byggerier er tegnet af den danske arkitekt Bjarke Ingels (Berlingske 2011). Disse to byggerier er eksempler på, hvordan ændringen af beboersammensætningen i Københavns Kommune har betydet et større interesse for byen og dermed også givet mulighed for at skabe prisvindende byggerier.

Den tidligere stadsarkitekt Jan Christiansen påpeger, at det var en progressiv satsning på spændende arkitektur, som har betydet opførelsen af mange anerkendte byggerier (Christiansen 2015). Men hvis dette perspektiv skal finde indpas i denne undersøgelse, så er det også nødvendigt at inddrage hele gentænkningen af Københavns rolle som hovedstad (Bisgaard 2010). Ved at lade kommunale udlejningsejendomme omdanne til private andelsboligforening og samtidig iværksætte en i nogle kvarterer meget omfangsrig byfornyelse, så skabte man grundlaget for en udskiftning i beboersammensætningen (Larsen & Lund Hansen 2008, Bisgaard 2010).

Sammen med en strategi for udviklingen af København som et vækstcenter for hele Danmark og også det sydlige Sverige betød det endvidere, at kommunen blev attraktiv for højtuddannede (Bisgaard 2010). I følge Copenhagen Economics er disse højtuddannede med til at skabe vækst for det københavnske erhvervsliv (Thelle et al. 2016). Men de højtuddannede efterspørger boliger af høj standard og de har de økonomiske midler til at realisere deres boligdrømme, hvilket medfører et øget pres på boligmarkedet som igen betyder politisk incitament til at øge godkendelsen af flere boligbyggerier.



De store meget dyre lejligheder vi ser blive bygget i øjeblikket er jo et resultat af, at vi ikke har haft muligheden for at tvinge igennem et bestemt antal almene boliger før her for et par år siden. De tilladelser, der er givet til byggeri, dem trækker man jo ikke tilbage, det kan vi heller ikke som kommune. Det ville også være unfair. Så derfor har folk jo kunne bygge sådan som de ville. Og det har været meget, meget dyrt, mange af dem, i lyset af at mange dem har meget attraktive beliggenheder. Men det ændrer vi jo på nu. Og det sidste år har vi jo kunnet gå ind og kræve, at der er 25 procent almene boliger. Det har vi gjort helt konsekvent. Og det kommer vi også til fremover. Der er et meget massivt flertal på Københavns Rådhus, der holder fast i de 25 procent.

(MK: 9)

Teknik- og Miljøborgmesteren har som allerede nævnt tidligere i kapitlet et særligt ønske om, at Københavns Kommune ikke kun skal være til højindkomstgrupperne, men at lav- og mellemindkomstgrupperne også skal tilgodeses på det københavnske boligmarked, hvorfor han har været med i arbejdet omkring de strategiske partnerskaber om de tre nye almene boligkoncepter.

En nyopført almen familiebolig på 100 kvm vil i følge TMF have en månedlig husleje på 10-12.000 kroner (TMF: 2). Dette betyder, at det ikke umiddelbart er lavindkomstgruppen eller nederste del af mellemindkomstgruppen som har råd til at denne type bolig.



Det man så kan sige, at når vi bygger nyt alment, så håber vi jo på, at vi på et eller andet niveau frigør noget kapacitet i nogle eksisterende almene afdelinger og dermed fremmer en eller anden flyttekæde som gør, at folk søger over i de nye almene boliger og dermed så frigør nogle af de ret billige almene boliger, hvor vi så kan rykke folk ind, der har en lavere betalingsevne. Og så skal man jo selvfølgelig huske, at det, at vi tilvejebringer boligerne, der ikke er relativt billige i markedet nu, men om tredive år, så vil de være billigere på grund af betalingsmekanismerne i den almene sektor, som gør, at man hævler lånet af på 30 år og så bliver man ved at betale ind til Landsbyggefonden. Så det er jo ikke sådan, at huslejen falder, men den bliver ikke markedsreguleret på den samme måde, så derfor vil vi om nogle år stå med nogle billige boligtilbud.

(TMF: 2)

I første omgang vil de nye almene boligkoncepter ikke kunne bremse gentrificeringen af København på grund af det relativt høje huslejeniveau i de nyopførte boliger, men ved at have et politisk fokus på at skabe et varieret udbud af boliger, som også tilgodeser lav- og mellemindkomstgrupperne, så håber kommunen på, at kunne bremse gentrificeringen.

Netop det politiske fokus på at sørge for et varieret udbud af boliger til alle indkomstgrupper efterspørger Larsen & Lund Hansen, når de klarlægger de konsekvenser som gentrificeringen har haft for beboersammensætningen på Vesterbro (2008).

I blandt andet New York og London forsøges der at bremse gentrificeringen ved at skabe alternative boligformer til lav- og mellemindkomstgrupperne i byggeri, som ellers er tiltænkt højindkomstgruppen (Thelle et al. 2016). Også i København forsøges der med strategier som Fællesskab København (Københavns Kommune 2015g) og visionen om, at København skal være en sammenhængende by for alle for at dæmme op for gentrificeringen.

Spørgsmålet er om de tiltag, som kommunen har foretaget er nok i forhold til at bremse op for gentrificeringen.

GENTRIFICERING AF DET OFFENTLIGE RUM

De tre almene boligkoncepter arbejder alle med inddragelsen af det offentlige rum i deres udformning. Dette kan være for at distancere sig fra tidligere tiders store almene bebyggelser, som havde det med at vende ryggen til det omkringliggende byområde, et eksempel herpå er Mjølnerparken på Nørrebro.

Hverken konceptet Småt & Smart - Almene Storbyboliger eller konceptet Blandede ejerformer - Bolig for alle italesætter, hvordan de specifikt ønsker at inddrage det omkringliggende byområde i deres stueetage. Fra Københavns Kommunes stilles der krav om at stueetagen skal indeholde en form for udadvendt funktion. Konceptet Generationernes Byhus derimod fremsætter i deres materiale en klarificering af, hvad de forventer funktionen af den udadvendte stueetage skal være.



Med Generationernes Byhus bringer vi den positive effekt af naboskaber helt ud i byrummet gennem en offentlig stueetage, som bidrager aktivt til bylivet i gadeplan, og som gør det attraktivt og trygt at færdes der.

[\(KAB 2015\)](#)

Som følge af et stigende rådighedsbeløb blandt dele af befolkningen sammenholdt med mere fritid grundet lavere arbejdstid og længere ferieperioder samt teknologiske fremskridt er der sket en udvikling i brugen af byens rum. "Elitens og markedets logik tilgodeses" i herskabeliggørelsen eller ensretningen af det offentlige rum, som Larsen & Lund Hansen argumenterer imod. Det er i følge dem med til at gøre byrummet attraktivt for en snæver gruppe, mens resten vil blive eller vil føle sig forvist fra området (Larsen & Lund Hansen 2008, 2009: 35).

Ved at lade socioøkonomiske virksomheder og mikrobutikker overtage lejemål i stueetagen i Generationernes Byhus kan dette betyde, at det omkringliggende byrum fortsat vil kunne danne ramme om hverdagslivet for flere end kun en smalt defineret målgruppe sådan som der er en tendens til med herskabeliggørelsen af det offentlige rum (Larsen & Lund Hansen 2009: 35).

OPSAMLING PÅ GENTRIFICERING

Det er umuligt ikke at tale om gentrificering, når man foretager en analyse af det københavnske boligmarked. Fra at have været en by med mange arbejdsløse og ældre beboere, så er Københavns Kommune i dag landets yngste og kommunen er også godt med, når man ser på det gennemsnitlige indkomstniveau. Men med afsæt i Larsen & Lund Hansen så tegner der sig et billede af, at København trods formulerede strategiske tiltag er ved at udvikle sig en ensrettet by, der følger elitens og markedets logik.

Derfor er det essentielt med et politisk fokus på hvordan København også i fremtiden kan være sammenhængende by med plads til alle blandt andet gennem politisk at arbejde for et varieret boligudbud på det københavnske boligmarked.

AFRUNDING

I dette kapitel har jeg fremført min analyse af hvilken rolle Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer spiller i forhold til udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle.

Den teoretiske ramme udgør forskellige perspektiver på betydningen af de tre grundlæggende temaer *fællesskab*, *segregering* og *gentrificering* i forhold til at forstå de tre nye almene boligkoncepters indflydelse på Københavns Kommune som en sammenhængende by med plads til alle.

For Københavns Kommune er det en målsætning, at den almene bolig kan være et aktivt tilvalg for den boligsøgende københavner frem for en nødløsning. De almene boligorganisationer deler denne målsætning.

Fællesskabstankegangen er gennemgående i de tre boligkoncepter, men præsenterer hver deres vinkel på, hvordan fællesskabet skal forstås i forbindelse med det enkelte boligkoncept. Det er tydeligt at de almene boligorganisationer i udformningen af deres koncepter har haft fællesskab som et designparameter.

Synet på begrebet segregering tolkes også individuelt i de tre nye almene boligkoncepter. Hvor Domea vælger at fokusere på mindskelsen af omfanget af det opdeltede samfund fra begyndelsen ved at indgå et samarbejde med den private ejendomsudvikler FB Gruppen, så benytter konceptet Generationernes Byhus fra Boligforeningen 3B og KAB den udadvendte stueetage som en måde at skabe samhørighed med det omkringliggende byområde. Konceptet fra AAB, Lejerbo og fsb forsøger med at blande store og små kompakte boliger og dermed blande forskellige boligtyper. De italesætter ikke segregeringen som sådan, men har en forventning om, at de vil tiltrække beboere som deltager aktivt i det københavnske byliv.

”Det almene stigma” ses af Boligpakkeforvalteren som grundlæggende for italesættelsen af den almene boligsektor i Københavns Kommune. Håbet er at de nye almene boligkoncepter kan mindske dette stigma og gøre det mindre synligt, så københavnernes syn på den almene bolig kan forandres fra at være en nødløsning til at være et attraktivt alternativ til ejer- eller andelsboligen, når der skal vælges en for husstanden passende bolig på det pressede københavnske boligmarked.

Gentrificeringen af København betyder, at der allerede er sket en massiv udskiftning af københavnernes, så kommunen i dag fremstår som landets yngste, når man måler gennemsnitsalderen på indbyggerne i kommunen. Gentrificeringen betyder endvidere at der

er tendens til en ensretning af det offentlige rum med udgangspunkt i elitens og markedets logik. Dette har betydning for københavnernes boligpræferencer og den almene bolig er derfor på nuværende tidspunkt ikke det attraktive alternativ, som Københavns Kommune gerne ser.

DISKUSSION

På denne baggrund kan det diskuteres om de nye almene boligkoncepter og målet om at fastholde andelen af almene boliger på tyve procent af den samlede københavnske boligmasse afløser en mere progressiv boligpolitik og fællesskabelse af byens rum, så alle sociale grupper kan føle sig inkluderet.

Nationale tiltag som ændringen af planloven, som giver kommunerne mulighed for via lokalplanlægningen at kræve op mod 25 procent almene boliger i et nyt byudviklingsområde kan være med til at lette arbejdet for kommunerne i forhold til at sikre et varieret boligudbud.

Men for at denne slags nationale tiltag skal have en effekt er det også relevant at have fokus på, hvilke præferencer københavnerne har, når de vælger bolig. Hvis københavnerne tillægger en fritliggende ejerbolig ligeså høj værdi som landsgennemsnittet gør, så er der ikke meget, der kan hindre, at den almene bolig også i fremtiden vil være en midlertidig bolig frem til drømmen om en fritliggende ejerbolig kan realiseres (Ærø 2002).

Samtidig kan det diskuteres om Københavns Kommune må arbejde med projekter som ligner 50/30/20 projektet i New York, hvor 50 procent af boligerne må udlejes til markedspris, 30 procent er forbeholdt mellemindkomstgruppen og de resterende tyve procent af boligerne er målrettet lavindkomstgruppen (Thelle et al. 2016) for at skabe et varieret udbud af boliger som også er tilgængelige og måske tilmed øremærkede til lav- og mellemindkomstgrupperne. En lignende model vil ikke umiddelbart kunne rulles ud i Københavns Kommune, da alle har ret til at ansøge om en almen bolig og denne ret er ikke betinget af størrelsen på husstandens indkomst som det også ses i andre lande.

Med afsæt i dette konkluderes der i det følgende på den samlede undersøgelse.

KONKLUSION

Denne undersøgelse af de indgåede strategiske partnerskaber mellem Københavns Kommune og en række almene boligorganisationer udsprang af en undren. Meget menes om parløbet mellem den almene boligsektor og Københavns Kommune samt den almene boligsektors rolle på det københavnske boligmarked. Men jeg satte spørgsmålstegn ved om de mange meninger overhovedet var andet end antagelser på baggrund af fordomme. Derfor tog jeg kontakt til informanter med indgående kendskab til udviklingen af de nye almene boligkoncepter, som der er indgået strategiske partnerskaber omkring. På denne måde har jeg søgt at besvare problemformuleringen:

---> *Hvilken rolle spiller Københavns Kommunes indgåelse af strategiske partnerskaber med en række almene boligorganisationer for udviklingen af København som en sammenhængende by med plads til alle?*

Analysen af de tre grundlæggende temaer fællesskab, segregering og gentrificering i forhold til de nye almene boligkoncepter set i lyset af Københavns Kommunes vision giver en indføring i, hvordan udformningen af koncepterne skal understøtte den mangfoldige og sammenhængende by, hvor alle indkomstgrupper kan finde plads, hvis de ønsker det. Herskabeliggørelse af det offentlige rum og ensretning af tilgangen til udvikling af København kan betyde, at selvom der er et ønske om et varieret boligudbud ender med ensformige boliger, som ikke virker tiltrækkende for alle sociale grupper.

Undersøgelsen peger på, at visionen for København har været et vigtigt designparameter i forhold til udformningen af de almene boligkoncepter, men at visionen står lidt i skyggen af det stigma, som omgiver den almene boligsektor.

På denne baggrund kan jeg konkludere, at de nye almene boligkoncepter i sig selv ikke er nok til at sikre Københavns Kommunes vision om, at København skal være en sammenhængende by med plads til alle, men at de muligvis kan være med til at ændre den almene boligs position og attraktivitet på det københavnske boligmarked.

PERSPEKTIVERING

I løbet af undersøgelsesprocessen har nye perspektiver og alternative tilgange meldt sig. Jeg vil i dette afsnit komme ind på forslag til, hvordan et videre arbejde med undersøgelsen kan se ud.

Det kunne være interessant at se nærmere på og følge projekteringen af et af de nye almene boligkoncepter for at få et dybere indblik i processen og dermed også et bredere perspektiv på, hvorfor de almene boligorganisationer ønsker at kunne tilbyde forskellige boligtyper til deres lejere og potentielle lejere.

Det interessante ved at dykke dybere ned i et af de nye almene boligkoncepter er også at man på denne måde kan yderligere viden om samarbejdet mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer.

Yderligere kunne det være interessant at undersøge med afsæt i det kvalitative og kvantitative materiale, som bliver indsamlet af Boligpakketaskforcen i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning om de beboere, som flytter ind i de nyopførte almene boliger, om det er muligt at nedbryde private ejendomsudvikleres fordomme, når det gælder placeringen af almene boligafdelinger i nærhed til private boligbyggerier i Københavns Kommune.

Dette kunne også være gavnligt i forhold til at undersøge om det almene stigma kan nedbrydes, så den almene bolig måske lettere kan fremstå som et attraktivt alternativ på det københavnske boligmarked og ikke bare være en midlertidig nødløsning.



HENVISNINGER

BILAG

- 01 Interviewguide til ekspertinterview
- 02 Transkribering af interview med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning
- 03 Transkribering af interview med Boligforeningen 3B
- 04 Transkribering af P1 Orienterings 2. time den 5. juli 2016 med fokus på billige boliger
- 05 Domea.dk - Partnerskab om opførelse af almene boliger - præsentation af koncept
- 06 Tipunktsprogram for den københavnske boligpolitik vedtaget den 1. juni 1995 i Københavns Borgerrepræsentation

LITTERATUR

- Andersen, H. & Kaspersen, L. B. (2005) *Klassisk og moderne samfundsteori*. København: Hans Reitzels Forlag
- Bauman, Z. (1998) *Time and Class. I Globalization: The Human Consequences*. New York: Columbia University Press. s. 6-26
- Bauman, Z. (2000) *Liquid Modernity*. Cambridge: Polity Press
- Bauman, Z. (2006) *Flydende modernitet*. København: Hans Reitzels Forlag
- Bauman, Z. (2002) *Fællesskab - En søgen efter tryghed i en usikker verden*. København: Hans Reitzels Forlag
- Bech-Jørgensen, B. (2001) *Nye tider og usædvanlige fællesskaber*. København: Nordisk Forlag
- Berry, M. (2006) *Housing Affordability and the economy: A review of labour market impacts and policy issues*. AHURI Research Paper no. NRV3-5. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Ltd.
- Bisgaard, H. (2010) *Københavns Genrejsning 1990-2010*. Nykøbing Sjælland: Forlaget Bogværket
- Bjørn, N. (2008) *Arkitektur der forandrer - Fra ghetto til velfungerende byområde*. København: Gads Forlag
- Bourdieu, P. (1985) *The Social Space and the Genesis of Groups*. *Theory and Society* 14(6): 723-744
- Brinkmann, S. & Tanggaard, L. (2010) *Kvalitative metoder*. København: Hans Reitzels Forlag
- Bryman, A. (2012) *Social Research Methods*, 4th. edition. Oxford: Oxford University Press
- Christiansen, J. (2015) *Det ny København 2001-2010*. København: Strandberg Publishing

- Duedahl, P. & Jacobsen, M. H. (2010) Introduktion til dokumentanalyse - metodeserie for social- og sundhedsvidenskaberne, bind 2. Odense: Syddansk Universitetsforlag
- Esmark, A., Laustsen, C. B. & Andersen, N. Å. (2005) Socialkonstruktivistiske analysestrategier - in introduktion. I Esmark et al. (red.) Socialkonstruktivistiske analysestrategier. Frederiksberg: Roskilde Universitetsforlag. s. 7-30
- Giddens, A. (1994) Modernitetens konsekvenser. København: Hans Reitzels Forlag
- Goffman, E. (2009) Stigma - om afvigernes sociale identitet, 2. udgave. Frederiksberg: Samfundslitteratur
- Gullestad, M. (1991) The Scandinavian Version Egalitarian Individualism. *Ethnologia Scandinavia*, 21
- Halkier, B. (2001) Kan pragmatisme være analytisk? I Pedersen & Nielsen (red.) Kvalitative metoder - fra metateori til markarbejde. Frederiksberg: Roskilde Universitetsforlag. s. 41-59
- Hamnett, C. (2003) The transformation of London's occupational structure and the rise of the new middle class. I *Unequal City: London in the Global Arena*. London: Routledge. s. 49-71
- Hansen, E. J. (2011) Sociale klasser og social ulighed. I H. Andersen (red.) *Sociologi: En grundbog for et fag*, 4. udgave. København: Hans Reitzels Forlag. s. 95-118
- Harloe, M. & Fainstein, S. S. (1992) Conclusion: The Divided Cities. I Fainstein et al. (red.) *Divided Cities: New York & London in the Contemporary World*. Oxford: Blackwell Publishing. s. 236-268
- Harvey, D. (2008) The Right to the City. *New Left Review* 53: 23-40
- Jensen, J. O. & Steensgaard, A. G. (2016) *Evaluering af AlmenBolig+*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Jørgensen, P. S. (2009) Individ og fællesskab - i lys af moderniseringen. *KvaN* 85: 7-18
- Kleis, B., Bendsen, J. R. & Morgen, M. A. (2015) *Bellahøj - Fortællinger om en bebyggelse*. København: Strandberg Publishing
- Kristensen, H. (2006a) Huset og livet - hvornår passer de sammen ... hvornår ikke? I ATV's Temagruppe for Byggeri og Bystruktur (red.) *Den gode bolig - hvordan skal vi bo i fremtiden?* Kgs. Lyngby: Akademiet for de Tekniske Videnskaber. s. 37-39
- Kristensen, H. (2006b) Konklusioner: Hvordan vil vi leve og bo i fremtiden? I ATV's Temagruppe for Byggeri og Bystruktur (red.) *Den gode bolig - hvordan skal vi bo i fremtiden?* Kgs. Lyngby: Akademiet for de Tekniske Videnskaber. s. 43-48
- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009) *InterView - Introduktion til et håndværk*. København: Hans Reitzels Forlag
- Larsen, H. G. & Lund Hansen, A. (2008) Gentrification - Gentle or Traumatic= Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. *Urban Studies* 45(12): 2429-2448
- Larsen, H. G. & Lund Hansen, A. (2009) Herskabeliggørelse - gentrification på dansk. *Geografisk Orientering* vol. 39/2009: 33-35
- Lynggaard, K. (2010). Dokumentanalyse. I S. Brinkmann & B. Tanggaard (red.) *Kvalitative Metoder - en grundbog*. København: Hans Reitzels Forlag. s. 137-152

- Massey, D. (1991/1994) A Global Sense of Place. I *Space, Place & Gender*. Minneapolis: University of Minnesota Press
- Mazanti, B. (2002) Fortællinger fra et sted. Ph.d.-afhandling. Hørsholm: By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut
- Mechlenborg, M. (2007) Hjemme i globaliseringen. *Dansk Sociologi* nr. 4, 18. årg. s. 71-85
- Mollenkopf, J. H. & Castells, M. (1991) *Dual City: Restructuring New York*. New York: Russell Sage Foundation
- Navne, A.-D. (1987) *At bo i fællesskab*. Hørsholm: Arkitektens Forlag
- Olsen, H. (2003) Veje til kvalitativ kvalitet? Om kvalitetssikring af kvalitativ interviewforskning. *Nordisk Pedagogik* 1/2003: 1-20
- Pløger, J. (2002a) Den porøse og hvileløse bymæssighed i kræfternes spil - forstaden som anledning til en diskussion af byplanlægning. Arbejdspapir. Roskilde Universitet
- Pløger, J. (2002b) Byfællesskab - sprægningen af et spatialt dispositiv. *Scandinavian Journal of Social Theory* 3:1, s. 63-76
- Ramian, K. (2012) *Casestudiet i praksis*. København: Hans Reitzels Forlag
- Runciman, W. G. (1990) How Many Classes are there in Contemporary British Society? *Sociology* 24(3): 377-396
- Sassen, S. (2000) New frontiers facing urban sociology at the Millennium. *British Journal of Sociology* 51(1): 143-159
- Stender, M. (2014) Nye steder med liv og sjæl? Stedskabelse i tre danske boligbyggerier. Ph.d.-afhandling. Aalborg: Aalborg Universitetsforlag
- Thelle, M. H., Sunesen, E. R. & Jeppesen, T. (2016) Billige boliger i storbyerne - bidrag til vækst og velstand. Udarbejdet for BL - Danmarks Almene Boliger. København: Copenhagen Economics
- Young, I. M. (1995) City Life and Difference. I P. Kasinitz (red.) *Metropolis. Center and Symbol of Our Times*. New York: New York University Press. s. 250-273
- Ærø, T. (2002) Boligpræferencer, boligvalg og livsstil. Ph.d.-afhandling. Hørsholm: By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut

INTERNETKILDER

- AAB (2015) Pressemeldelse: Tre almene boligorganisationer bag nyt koncept for billige boliger i storbyen < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.aab.dk/da/TopMenu/Presserum/2015-28-10_tre-almene-boligorganisationer-bag-nyt-koncept-for-billige-boliger-i-storbyen.aspx >
- AAB, Lejerbo og fsb (2015) Småt & Smart - almene storbyboliger, version 2 < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.fsb.dk/media/770113/almene-storbyboliger_folder.pdf >
- Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (2014) Klassekamp fra oven - De sociale klasser i Danmark 2012 < Lokaliseret den 04.07.2017 på www.ae.dk/sites/www.ae.dk/files/dokumenter/analyse/ae_de-sociale-klasser-i-danmark-2012.pdf >
- Arkitekturbilleder.dk (2017) Tingbjerg < Lokaliseret den 28.06.2017 på www.arkitekturbilleder.dk/bygning/tingbjerg/ >

- Berlingske (2011) Verdens bedste boliger ligger på Amager < Lokaliseret den 27.06.2017 på www.b.dk/nationalt/verdens-bedste-boliger-ligger-paa-amager >
- Boligforeningen 3b, acelab og Boliglaboratoriet (2016) Ny brug af fælleslokaler - idékatalog < Lokaliseret den 19.05.2017 på forsoegspuljen.almennet.dk/media/648541/idekatalog_faelles2016.pdf >
- CORDIS - Community Research and Development Information Service (2014) GATEDPUG (The challenge of private urban governance and the rise of gated communities in Europe). Europakommisionen < Lokaliseret den 01.07.2017 på cordis.europa.eu/result/rcn/148820_en.html >
- DAC (2014) Urbanplanen - Copenhagen X Galleri < Lokaliseret den 28.06.2017 på www.dac.dk/da/dac-life/copenhagen-x-galleri/cases/urbanplanen/ >
- Danske Seniorer (2016) Boliger for fremtidens ældre - et arbejdspapir om plejeboliger, seniorbofællesskaber og differentierede seniorboligmiljøer < Lokaliseret den 19.05.2017 på www.danske-seniorer.dk/files/9314/9009/5685/Boliger_for_fremtidens_ldre_et_arbejdspapir_2016-2017_fs_download.pdf >
- DR (2016) P1 Orientering den 5. juli 2016 kl. 17.07-18.00 - Fokus: Billige boliger < Lokaliseret den 09.07.2016 på www.dr.dk/radio/ondemand/p1/orientering-2016-07-05#!/ >
- Epinion (2013) Rapport - Tilflytterundersøgelse for Københavns Kommune 13. november 2013 < Lokaliseret den 10.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/353fbf0b-64a3-43a3-b22b-79cdb0ccc469/6c941bfa-4425-44b0-8d3e-139410e073c6/Attachments/10912887-10979411-1.pdf >
- Exometric (2017) Københavns boligmarked på vej ind i en produktboble < Lokaliseret den 08.05.2017 på exometric.com/wp-content/uploads/2017/05/Markedskommentar-maj-2017-Exometric.pdf >
- Faber, K. (2016, 7. oktober) Frank Jensen vil skaffe billige boliger på en ny måde. Politiken < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.politiken.dk/indland/kobenhavn/art5638908/Frank-Jensen-vil-skaffe-billige-boliger-pa-en-ny-made >
- Faber, K. (2017a, 23. juni) Uligheden i København vokser, og de belastede bydele sakker mere agterud. Politiken < Lokaliseret den 24.06.2017 på www.politiken.dk/indland/art6008760/Uligheden-i-Kobenhavn-vokser-og-de-belastede-bydele-sakker-mere-agterud >
- Faber, K. (2017b, 24. juni) Ulighed: Så skæv er København. Politiken < Lokaliseret den 24.06.2017 på www.politiken.dk/indland/art6009640/Ulighed-Sa-skav-er-Kobenhavn >
- Folketinget (2014) L 89. Forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. < Lokaliseret den 14.11.2016 på www.ft.dk/samling/20141/lovforslag/l89/index.htm >
- Frederiksen, A. W. (2016) Rameaftale om boligbyggeri med blandede ejerformer. Domea < Lokaliseret den 19.05.2017 på www.domea.dk/nyheder-og-presse/nyheder/2016/10/rameaftale-om-boligbyggeri-med-blandede-ejerformer/ >
- KAB (2015) Generationernes Byhus < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kab-bolig.dk/om-kab/byggeri/generationernes-byhus.aspx >
- KAB (2017, 19. maj) Partnerskaber er en nøgle til den blandede by < Lokaliseret den 19.05.2017 på www.kab-bolig.dk/forside-kab-bedre-boliger-for-alle/servicemenu/aktuelt/nyheder.aspx?Action=1&NewsId=15839&M=NewsV2&PID=59685 >

- Københavns Kommune (2012) Opfølgning på medlemsforslag om billige boliger < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/indhold/borgerrepraesentationens-modemateriale/29112012/edoc-agenda/d507b353-a6e1-4987-8488-a08b34e343d5/a2395147-9ddb-4da5-bfdc-e1589a119658 >
- Københavns Kommune (2014a) Opførelse af almene byggerier af delegeret bygherre < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/Delegeret-bygherre-rolle.pdf >
- Københavns Kommune (2014b) Hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds 2015-2018 < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/indhold/socialudvalgets-modemateriale/12112014/edoc-agenda/00cd3fab-9e23-445f-bc36-466e3002b4e4/3eb46211-e053-42b0-8e41-5efec11fc72a >
- Københavns Kommune (2014c) Bosætning i København - En analyse af bosætningsmønstre og boligpræferencer < Lokaliseret den 08.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/353fbf0b-64a3-43a3-b22b-79cdb0ccc469/6c941bfa-4425-44b0-8d3e-139410e073c6/Attachments/10981961-11086406-1.pdf >
- Københavns Kommune (2014d) Boligbarometer 2014 < Lokaliseret den 08.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/Boligbarometer%202014.pdf >
- Københavns Kommune (2015a) Partnerskaber om almene boliger < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/indhold/borgerrepraesentationens-modemateriale/12112015/edoc-agenda/691c3a65-b242-4f6f-b4a8-c3a706f4ad8a/3fc124d2-f513-484b-be4a-3e6cdbc510b1 >
- Københavns Kommune (2015b) Status på almene boliger < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/6ac0a95d-aedc-4d0f-bcc3-8e12f3c9b6ce/b2047e46-f7b4-49a9-95a4-dba78802c42b/Attachments/14003508-16084735-2.pdf >
- Københavns Kommune (2015c) Københavns Kommuneplan 2015 - Den sammenhængende by < Lokaliseret den 05.05.2017 på kp15.kk.dk/sites/kp15.kk.dk/files/KP15_lav_.pdf >
- Københavns Kommune (2015d) Boligark fra KP15: Plads til alle i København - også i fremtiden < Lokaliseret den 08.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/Boligark_endeligt.pdf >
- Københavns Kommune (2015e) Aftaletekst for Plads til alle i København - også i fremtiden < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/Aftaletekst_Boligpakke_Plads%20til%20alle%20i%20K%C3%B8benhavn.pdf >
- Københavns Kommune (2015f) Status på København - Nøgletal for København 2015 < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/Nogletalsrapport_2015.pdf >
- Københavns Kommune (2015g) Fællesskab København < Lokaliseret den 21.06.2017 på kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1448 >
- Københavns Kommune (2016a) Status på almene boliger < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/2306412b-ae72-49dc-82d6-04512a405931/84cb4a73-a5e4-48ea-ab3a-4b5962708e4e/Attachments/15213850-18333853-22.pdf >
- Københavns Kommune (2016b) Notat om tilpasning af almene nybyggeriprojekter med henblik på indarbejdelse af små familieboliger målrettet flygtninge < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/2c6195dc-a613-487f-92cd-

d3c4032f04a0/2c4d5c9e-ab8c-4809-b3c7-966c02e93de2/Attachments/
15436802-18714838-1.pdf >

Københavns Kommune (2016c) Notat om mulighederne for salg af kommunale grunde med salgsvilkår om opførelse af alment boligbyggeri < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/4b23b56b-9c7f-4646-8f95-86bf40dae9c4/ba26f0bb-973a-4032-a0c3-d30251468aef/Attachments/16204599-20056066-1.pdf >

Københavns Kommune (2016d) Status på København - opdateret august 2016 - nøgletal for København 2016 < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/status_paa_koebenhavn_2016_opdateret_august_2016_0.pdf >

Københavns Kommune (2016e) København - En by for alle, Budget '17 Kort fortalt < Lokaliseret den 17.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/budget17_faktaark.pdf >

Københavns Kommune (2017a) Status på København - udvalgte nøgletal for København 2017 < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/edoc/98f71633-0357-443e-8894-8a4cff49868e/9157710d-8097-4bff-a6ae-6edbc5981a92/Attachments/17280323-22113950-1.pdf >

Københavns Kommune (2017b) Faktaark om befolkningsfremskrivning efter bydele, udvalgte aldersklasser, 2017-2031 < Lokaliseret den 05.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/2017_2031_fremskrivningbydele.pdf >

Københavns Kommune (2017c) Faktaark om befolkningen efter køn og alder < Lokaliseret den 09.05.2017 på www.kk.dk/sites/default/files/2017_befolkningspyramider_kbh_landet.pdf >

Københavns Kommune (2017d) Supplerende bilag til udmøntning af grundkapital til almene boliger 2016 - oktober: Proces og økonomi april 2017 < Lokaliseret den 17.05.2017 på www.kk.dk/artikel/byggeri-af-nye-almene-boliger >

Københavns Kommune (2017e) Arkitekturpolitik 2017-2025 - Arkitektur for mennesker < Lokaliseret den 28.06.2017 på kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1646 >

Lejerbo (2010) Lejlighedsvis, september 2010 < Lokaliseret den 17.06.2017 på www.lejerbo.dk/Nyheder/Lejlighedsvis/~media/Files/Lejlighedsvis/0810_Lejlighedsvis.ashx >

Retsinformation (2016) Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. < Lokaliseret den 09.05.2017 på www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=183636 >

Skou Andersen, L. & Heilskov, N. A. (2016, 27. august) Drømmen om at bo bag mur og hegn er kommet til Skandinavien. Dagbladet Information < Lokaliseret den 01.07.2017 på www.information.dk/mofo/droemmen-bo-bag-mur-hegn-kommet-skandinavien >

Systeme (2015) Abduktion < Lokaliseret den 01.07.2017 på vm.systeme.dk/index.php?id=144 >

Tetris A/S (2017a) Lev i byen < Lokaliseret den 27.06.2017 på www.tetris.as/lev-i-byen >

Tetris A/S (2017b) Skovkvarteret < Lokaliseret den 27.06.2017 på skovkvarteret.dk/boarbejdlevibyen/#ibyen >

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2017a) Regulering af maksimumbeløb for støttet boligbyggeri pr. 1. januar 2017 < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.trafikstyrelsen.dk/~/ >

media/Dokumenter/10%20Bolig/Bolig/Almene%20boliger/
Etablering%20renovering%20og%20nedrivning%20af%20almene%20boliger/
Etablering%20af%20almene%20boliger/
Maksimumbeløb%20for%20støttet%20boligbyggeri/maksimumbeløb-støttet-
byggeri-2017.pdf >

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2017b) Finansiering af almene boliger < Lokaliseret den 15.05.2017 på www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger/Etablering-renovering-og-nedrivning-af-almene-boliger/Etablering-af-almene-boliger/Finansiering-af-almene-boliger.aspx >

Worley, W. (2016, 14. september) Copenhagen ranked as world's most liveable city. The Independent < Lokaliseret den 02.07.2017 på www.independent.co.uk/news/world/europe/copenhagen-most-liveable-city-best-places-to-live-list-rankings-a7296096.html >

LOUISE FOGH BLACK

Stud.soc. By, Bolig og Bosætning, Aalborg
Universitet København

Stud.soc. in City, Housing and Settlement
Patterns, Aalborg University Copenhagen

Humanistisk Bachelor med centralfag i
Designkultur og Økonomi, Syddansk Universitet
med tilvalg i Digital Kommunikation og Æstetik,
Københavns Universitet

Bachelor of Arts, Major in Design Culture and
Economics, University of Southern Denmark and
Minor in Digital Communication and Aesthetics,
University of Copenhagen