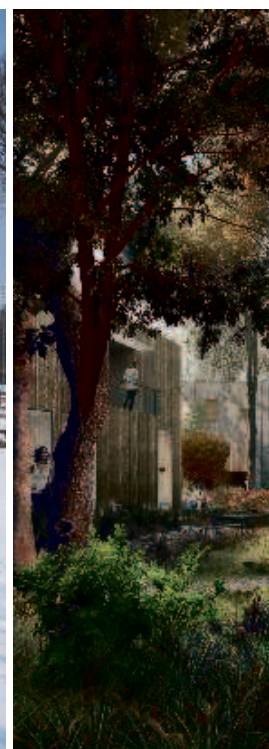




Rasmus Nørgaard, stifter og investeringsdirektør i ejendomsselskabet NREP, Lene Vennits, kundeforfatter i administrationselskabet KAB og Pia Nielsen, direktør i boligorganisationen FSB, er gået sammen om at etablere 1.000 nye boliger i Tingbjerg.  
Foto: Mads Joakim Rimer Rasmussen



# Nyt milliardprojekt: 1.000 nye ejerboliger skal forandre Københavns største ghetto for altid

Af Peter Burhøj pbu@berlingske.dk og Bent Winther bewi@berlingske.dk



I kølvandet på regeringens ghettoplan indgår boligorganisationer og et ejendomsselskab et partnerskab, der kan tilføre en milliardinvestering i nye ejerboliger til ressourcesterke københavnere. Både overborgmesteren og statsministeren er begejstrede for projektet.

**A**ngels Food Factory byder på butter chicken, bolognese og fransk hot-dog. Dertil kan man få en kop te eller en mango lassi.

Menuen er pænt blandet på spise-stedet midt i Tingbjerg. I fremtiden skal det også gælde sammensætningen af beboerne i området.

Rasmus Nørgaard, stifter af ejendomsselskabet NREP, har investeret milliarder i boligprojekter i København. Ofte på mere mon-

dæne adresser, hvor det er lettere at forudse afkastet. Nu vil han bruge dem i Københavns største ghetto. Og han er ikke nervøs:

»Det er klart, at Tingbjerg har været i medierne fra tid til anden. Men omvendt: Tingbjerg har mange kvaliteter: arkitekturen, Vestvolden, Utterslev Mose, Gyngemosen. Og vi er tæt på Rådhuspladsen,« siger han:

»Det her projekt har en dobbelt bundlinje. Ud over at vi forhåbentlig kan skabe et fornuftigt afkast til vores bagland, tror jeg også, at vi

**2,5**  
millioner kroner vil et rækkehus på 100 kvadratmeter koste.

kan skabe en positiv udvikling i Tingbjerg. Vi er fuldstændigt overbevist om, at vi kan tiltrække nye ressourcesterke beboere, som vil ændre dynamikken i Tingbjerg for altid,« siger Rasmus Nørgaard.

Tingbjerg er berøgt for bandekrig, social kontrol og arbejdsløshed. Ghettoen har sin faste plads på regeringens ghetto-liste. Senest satte bageren Ali bydelen på danmarkskortet, da han fortalte om hæværk i bagerbutikken Kaj.

Men det skal være slut. Boligselskaberne fsb og SAB, der ejer jorden og de 2.300 almene boliger i Tingbjerg, og det nordiske ejendomsselskab NREP har indgået et partnerskab. Aftalen er underskrevet og betyder, at NREP har forkøbsret på jord i Tingbjerg. NREP melder nu ud, at man er parat til at investere et milliardbeløb i 1.000 nye private ejerboliger.

Parterne kalder aftalen mellem et boligselskab og en privat ejendomsudvikler for »historisk stort« og har regnet sig frem til, at Tingbjerg falder af ghetto-listen med et brag, hvis de nye beboere bliver gennemsnitlige københavnere.

## De ressourcesterke flytter

Pia Nielsen, direktør i boligselskabet fsb, kalder partnerskabet et »kvantespring for Tingbjerg«. Hun fortæller, at boligselskaberne gennem årene har forsøgt at forbedre Tingbjerg som boligområde, men at der nu skulle mere til.

»Vi har investeret meget i bygninger og grønne områder gennem årene. Men der er grænser for, hvor langt vi kan nå. Vi er nødsaget til at tage noget nyt i brug,« siger Pia Nielsen.

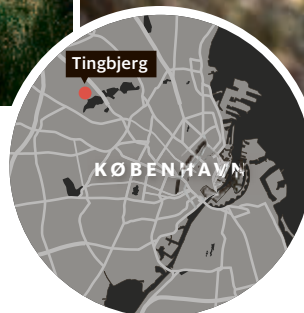
Lene Vennits er kundeforfatter i KAB, der administrerer SAB. Hvis Tingbjerg skal tage et ryk, kræver den nye former for boliger, mener hun.

»Vi har mange beboere, som er glade for at bo i Tingbjerg, men som godt kunne tænke sig en større bolig eller en privat bolig. Det kan de ikke finde herude. Det er ofte de ressourcesterke, der søger væk,« siger Lene Vennits:

»Vi vil gerne have en mere blandet beboersammensætning, når det gælder uddannelse og indkomst, så vi i højere grad matcher resten af København,« siger hun.



Stemningsskitse. Den endelige udformning af de nye boliger i Tingbjerg vil blive udviklet i løbet af 2018. Foto og ill.: SLA og NREP



De 1.000 nye private boliger i Tingbjerg bliver ejerboliger, som retter sig mod en bred gruppe af nye beboere. De skal bygges inden for det eksisterende område, der i dag huser 2.300 almene lejeboliger. NREP er endnu ikke klar med planerne for området, men mener, at der er plads til 1.000 nye boliger mellem arkitekten Steen Eiler Rasmussens kendte gule huse.

Boligerne vil overvejende være rækkehuse på mellem 80 og 125 kvadratmeter. Målet er, at de første boliger står klar i 2021. Når samtlige nye boliger er opført i 2025, vil omkring 30 procent af Tingbjerg være private ejerboliger.

Ifølge NREP vil et rækkehus på 100 kvadratmeter i Tingbjerg koste 2,5 mio. kr. Et tilsvarende rækkehus i Ørestad vil være langt dyrere og i Nordhavn koste mindst det dobbelte.

### Afgift skal sløjfes

En forudsætning for, at Tingbjerg-projektet kan realiseres, er, at regeringen kommer igennem med den del af sit ghettoudspil, der handler om, at kommunerne skal kunne sløjfe den såkaldte tillægskøbesum. Tillægskøbesummen er en afgift, som en boligforening skal betale til kommunen, når en boligafdeling bygger yderligere på sine arealer.

Parterne i Tingbjerg kalder det »altafgørende«, at de slipper for tillægskøbesummen, hvis projektet skal gennemføres.

Frank Jensen, Københavns overborgmester, har længe ønsket at kunne se bort fra tillægskøbesummen og er glad for, at regeringen i det spørgsmål har lyttet til København. Det er vigtigt, at boligselskaberne har et økonomisk incitament til at sælge et areal fra til privat byggeri, mener han.

»Vi taler jo om mennesker, der er i en socialt udsat situation. Regeringens forslag er at rive deres bolig ned eller sælge den til en privat virksomhed. Men det betyder jo ikke, at de mennesker forsvinder, blot at de bliver eksporteret ud af byen. Lad os nu i stedet hjælpe dem, hvor de er, og blande kvarteret ved at bygge nogle private boliger ind,« siger Frank Jensen.

Regeringen præsenterede torsdag udspillet

»Et Danmark uden parallelsamfund - Ingen ghettoer i 2030«. Med udspillet ønsker regeringen at nedbryde parallelsamfund én gang for alle.

Et vigtigt punkt i planen er netop at ændre boligsammensætningen i landets udsatte boligområder. Statsminister Lars Løkke Rasmussen (V) siger i en skriftlig kommentar til Tingbjerg-projektet:

»Det skal i langt højere grad være muligt og attraktivt for folk at købe eller leje en privat bolig i de her områder. Derfor vil regeringen i en kommende boligaftale målrette 12 mia. kr. til at omdanne de udsatte boligområder. Men det er afgørende, at private investorer også går ind i at udvikle områderne. Boligprojektet i Tingbjerg er et godt eksempel på, hvordan et lokalt samarbejde med en klar vision kan være med til at løfte ghettoerne tilbage i samfundet. Jeg er glad for, at de ser mulighederne i regeringens udspil.«

### Forbeholden forskningschef

Forskningschef ved Statens Byggeforskningsinstitut Hans Thor Andersen fra Aalborg Universitet er dog forbeholden over for effekten af det nye byggeri i Tingbjerg.

»Selv om boligpriserne i København er høje, kan man godt sætte et spørgsmålstejn ved, hvor stor efterspørgslen på ejerboliger vil være i Tingbjerg. Den kritiske faktor har altid, siden det blev bygget i 1950'erne, været beboersammensætningen. Det er et frit marked, og det er ikke sikkert, at det ender, som man tror. Det ikke er dem, der har Hellerup på nethinden, der går efter Tingbjerg,« siger Hans Thor Andersen og tilføjer:

»Dem, der bor der, har stadig de samme udfordringer. Nu bygger man bare noget midt i, som tynder det ud, og siger, at det er blevet bedre. Men de sociale problemer er der stadig,« siger Hans Thor Andersen.

### Lige børn leger ...

Det er endnu ikke planlagt, hvor boligerne skal ligge. Der er et stykke vej, før kranerne kan rykke ind. Lokalplaner skal nærlæses, og beboere skal høres. Pia Nielsen understreger, at

det er vigtigt, at Københavns Kommune bækker op om projektet. Nye institutioner kan blive nødvendige, også bedre infrastruktur. I dag er der eksempelvis kun én vej ind og ud af Tingbjerg.

Ifølge Lene Vennits har interessen været overraskende positiv.

»Vi har fundet en privat partner, som er villig til at investere, og som tror på Tingbjerg. Og vi har talt med flere ejendomsudviklere, som alle faktisk har troet på og ønsket at købe jord i Tingbjerg,« siger Pia Nielsen.

Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen (LA) siger i en kommentar til projektet:

»Det er meget positivt at se, at Tingbjerg allerede nu handler for at få en mere blandet beboersammensætning, og at det er lykkedes at tiltrække private investorer, således at en del af boligmassen i 2025 vil bestå af private boliger. Det er op til kommunerne, om de vil vælge at opkræve eller frafalde tillægskøbesummen, men jeg mener, at det er i alles interesse, at vi kommer ghettoerne og parallelsamfundene til livs.«

## AKTØRERNE

### SAB, KAB, fsb og NREP

- SAB er en almen boligorganisation med i alt 8.840 boliger i 57 forskellige afdelinger i København og Herlev. SAB administreres af KAB.
- KAB er med ca. 50.000 lejemål i hovedstadsregionen Danmarks største administrationsorganisation.
- fsb er Københavns største almene boligorganisation med omkring 12.000 boliger i København, Frederiksberg og Rødovre, disse er fordelt på 76 afdelinger.
- NREP er et dansk-nordisk ejendoms-selskab med hovedsæde i Danmark. NREP står bag en række store nybyggerier i Hovedstadsområdet.

## VISIONEN

### Tingbjerg byudviklingsplan

- Der bygges 1.000 nye private boliger
- De nye boliger vil huse ca. 3.000 nye beboere.
- De første boliger vil først og fremmest være moderne rækkehuse på 80-125 kvm.
- Et rækkehus på 100 kvm. i Tingbjerg vil komme til at koste fra 2,5 mio. kr.
- Et tilsvarende rækkehus i Ørestad eller Valby vil koste 3,5-4 mio. kr., Vesterbro/Carlsberg 5,5 mio. kr. og i Nordhavn 5,5-6,5 mio. kr.
- De første nye boliger vil forventeligt stå klar i 2021.
- Når alle de nye boliger er opført i 2025, vil cirka 30 pct. af boligerne i Tingbjerg være private.