

# Politisk briefing om EU's Affordable Housing Plan

Landsforeningen for Økosamfund og Foreningen Bofællesskab.dk

## **Styrkelse af EU's Affordable Housing Plan gennem fællesskabsbaseret boligudvikling**

*(Bofællesskaber, økosamfund og kooperative modeller)*

**Dato:** December 2025

**Målgruppe:** Nationale beslutningstagere, ministerier, kommuner, interesseorganisationer, fonde og offentlige myndigheder

**Formål:** At sikre en effektiv dansk implementering af Affordable Housing Plan ved at styrke fællesskabsbaserede boligmodeller

## **Baggrund: EU's Affordable Housing Plan – europæisk ramme og ambition**

Med præsentationen af den første europæiske Affordable Housing Plan adresserer Europa-Kommissionen et af de mest presserende behov for europæiske borgere: adgang til betalbare, bæredygtige boliger af høj kvalitet. Boligkrisen har nået et omfang, hvor den ikke længere alene er et nationalt anliggende. I løbet af de seneste ti år er boligpriserne i gennemsnit steget med over 60 pct., mens huslejer er steget med mere end 20 pct. Millioner af europæere har i dag vanskeligt ved at finde en bolig, de har råd til. Krisen hæmmer arbejdskraftens mobilitet, adgangen til uddannelse og muligheden for at stifte familie. Kommissionen slår fast, at boligkrisen kræver en fælles europæisk indsats, forankret i lokale og nationale realiteter.

Affordable Housing Plan fokuserer på at øge boligudbuddet, udløse investeringer og reformer, håndtere korttidsudlejning i områder med boligpres samt støtte de grupper, der er hårdest ramt af boligkrisen. Samtidig understøtter planen en mere produktiv og innovativ bygge- og renoveringssektor, herunder gennem New European Bauhaus, der kobler grøn omstilling, kvalitet og social bæredygtighed i det byggede miljø.

## **Næste skridt: fra plan til handling**

Affordable Housing Plan er første skridt. Fokus flyttes nu fra politikudvikling til implementering. Kommissionen vil etablere en **European Housing Alliance**, der samler medlemsstater, byer, regioner, EU-institutioner, boligudbydere, interesseorganisationer, arbejdsmarkedets parter, civilsamfund og bygge- og finanssektoren. Alliancen skal drive implementeringen og sikre videndeling, partnerskaber og skalering af løsninger.

Kommissionen vil fremlægge en statusrapport inden udgangen af sin mandatperiode og har annonceret det første **EU Housing Summit i 2026**, som skal fastholde det politiske momentum. I Danmark vil vi som interesseorganisationer følge implementeringen nøje.

## 1. Resumé

EU's Affordable Housing Plan (17.12 2025) etablerer en stærk ramme for at transformere eksisterende bygninger til betalbare og socialt bæredygtige boliger. Planens fokus på genbrug, ikke-luksuriøs betalbarhed og social bæredygtighed stemmer værdimæssigt overens med bofællesskaber, økosamfund og andre fællesskabsbaserede boligformer.

Disse boligformer er imidlertid ikke eksplicit anerkendt i planens implementeringsramme. Uden målrettede præciseringer er der risiko for, at finansieringskriterier og kommunal praksis vil favorisere de mere konventionelle, udviklerdrevne projekter. Dermed risikerer man at overse en veldokumenteret boligform, der direkte kan levere på planens målsætninger.

**Hovedbudskab:** Planens ambitioner kan kun realiseres fuldt ud, hvis fællesskabsbaseret boligudvikling anerkendes eksplicit, understøttes gennem tilpassede kriterier og styrkes via pilotprojekter og struktureret dialog i implementeringsfasen.

## 2. Hvorfor fællesskabsbaseret boligudvikling er central for planens mål

Fællesskabsbaseret boligudvikling er ikke et nichefænomen. Det er en moden og skalerbar boligform med dokumenterede bidrag inden for:

### Genbrug og transformation

- Erfaring med omdannelse af tidligere skoler, plejehjem, landbrug og institutionsbygninger
- Evne til at arbejde med komplekse og ikke-standardiserede bygninger, som er uegnede til spekulativ udvikling
- Villighed til at påtage sig langsigtet forvaltningsansvar for sårbar bygningsmasse

### Social bæredygtighed

- Mindre ensomhed og stærkere sociale netværk
- Høj beboerinvolvering og delt ansvar
- Mindre pres på velfærds- og sundhedssystemer

### Strukturel betalbarhed

- Lavere leveomkostninger gennem delte faciliteter, mobilitet og energisystemer
- Mindre privat boligareal uden tab af livskvalitet
- Betalbarhed opnået strukturelt – ikke gennem løbende subsidier

### Klima- og hverdagsbæredygtighed

- Lavere materialeforbrug og CO<sub>2</sub>-aftryk gennem genbrug
- Delte systemer, der understøtter lav-impact hverdagsadfærd
- Løsninger på fællesskabsniveau, der rækker ud over selve bygningen

Disse effekter kan ikke opnås gennem konventionelle boligformer alene.

### 3. Hvad Affordable Housing Plan allerede muliggør

Planen giver allerede implicit stærk støtte til fællesskabsbaseret boligudvikling ved at:

- Prioritere transformation af eksisterende bygninger frem for nybyggeri
- Muliggøre støtte i tidlige faser og dermed sænke adgangsbarrierer
- Kræve minimum fem boligenheder – i tråd med de fleste bofællesskabsmodeller
- Lægge vægt på social bæredygtighed og fravær af luksusboliger

I praksis lever bofællesskaber og økosamfund allerede op til disse kriterier.

Særligt **Handlingspunkt 7** rummer stort potentiale for kooperative boligformer, idet planen her eksplicit adresserer uhensigtsmæssig spekulation på boligmarkedet og anerkender behovet for ikke-kommercielle og begrænset-profit boligudbydere – herunder eksplicit kooperative boliger og community land trusts.

#### **Fra planen: Håndtering af spekulation på boligmarkedet**

*”Private investeringer i boliger er nødvendige, og en betydelig del kommer fra pensions- og forsikringsfonde, som typisk søger langsigtede og stabile afkast. Sådanne investeringer spiller en vigtig rolle i leveringen af social infrastruktur, herunder betalbare og bæredygtige boliger. Samtidig giver tegn på kortsigtede, profitdrevne investeringer anledning til bekymring for markedsforvridning, overvurdering og øget spekulativt pres. I mange byer og turistområder bliver boligpriserne i stigende grad løsrevet fra de lokale indkomster.*

*Begrænset datatilgængelighed og manglende gennemsigtighed i ejerskab og centrale ejendomstransaktioner vanskeliggør de offentlige myndigheders mulighed for at overvåge udviklingen på boligmarkedet. En forbedret indsamling og analyse af sådanne data er en forudsætning for at kunne vurdere omfanget og konsekvenserne af spekulativ adfærd på boligmarkedet – og for efterfølgende at kunne iværksætte målrettede tiltag.*

*En forøgelse af udbuddet og tilgængeligheden af betalbare og almene boliger samt støtte til non-profit og begrænset-profit boligudbydere, herunder kooperative boliger og community land trusts, kan bidrage til at modvirke prisudsving ved at fastholde langsigtet betalbarhed.*

*Disse aktører møder imidlertid barrierer for skalering, herunder manglende juridisk anerkendelse og vanskeligheder med adgang til finansiering. Skattepolitik og andre reguleringsmæssige tiltag kan ligeledes bidrage til at reducere risikoen for spekulativ adfærd.*

**Mål:** At identificere spekulativ adfærd på boligmarkedet.

#### **Kommissionen vil:**

*- fremlægge en analyse af udviklingen i boligpriserne, herunder eksisterende evidens for spekulationsmønstre, datamangler og økonomiske konsekvenser, samt foreslå opfølgende tiltag, hvor det er relevant (4. kvartal 2026);*

- fremme større gennemsigtighed på markedet for ejerboliger ved i samarbejde med offentlige myndigheder at skabe klarhed over ejerskab og ejendomstransaktioner og identificere spekulative mønstre;
- fremme investeringer i non-profit og begrænset-profit boligudbydere ved at identificere tekniske og lovgivningsmæssige barrierer, udvikle en markedsbaseret investeringsramme for almene og betalbare boliger samt mobilisere investeringer gennem den paneuropæiske investeringsplatform:
- understøtte erfaringsudveksling og innovation i indsatsen mod boligspekulation med afsæt i lokale og nationale erfaringer, herunder om beskatning og tiltag rettet mod tomme boliger.”

#### **4. Hvad der mangler – og hvorfor det er afgørende nu**

Trods den klare sammenhæng adresserer planen ikke eksplicit:

- Fællesskabsbaseret ejerskab og langsigtet forvaltning
- Kooperative og ikke-ekstraktive finansieringsmodeller
- Beboerdemokrati og deltagelse
- Social værdi ud over den fysiske transformation

Dette skaber en reel implementeringsrisiko for at finansieringsinstrumenter kan favorisere “bankable” udviklermodeller; at kommuner kan fortsat mangle tryghed i at støtte kooperative projekter og at afprøvede fællesskabsløsninger kan blive tilsidesat trods politisk alignment. Problemet er ikke eksklusion – men udeladelse. Og udeladelser i implementeringsfasen former boliglandskabet i årtier.

#### **5. Strategiske anbefalinger til implementeringen**

Disse forslag vil ikke ændre planens retning, men styrker dens praktiske gennemførelse:

##### **ANMODNING 1 – Eksplicit anerkendelse**

Formel anerkendelse af bofællesskaber, økosamfund og fællesskabsbaserede boligformer som prioriterede boligtyper i implementeringsvejledningerne.

Baggrund: Anerkendelse øger den juridiske klarhed, styrker kommunernes tryghed i sagsbehandlingen og giver større sikkerhed for fonde og andre finansierende aktører.

##### **ANMODNING 2 – Dedikerede adgangsveje**

Etablering af særskilte vurderingskriterier eller parallelle spor for fællesskabsbaserede og non-profit projekter.

Baggrund: Disse projekter er tilrettelagt med henblik på langsigtet forvaltning og social værdiskabelse – ikke kortsigtet gevinst og exit. Anvendelse af standardiserede udviklerkriterier indebærer en risiko for, at projekter med stor samfundsmæssig effekt udelukkes.

### **ANMODNING 3 – Legitimering af alternative ejerskabs- og finansieringsformer**

Anerkendelse af kooperative, fondsejede, steward-ejede og hybride modeller som legitime og ønskværdige strukturer.

Baggrund: Disse modeller reducerer spekulation, øger den langsigtede betalbarhed og er i overensstemmelse med planens sociale målsætninger, uden at det kræver ny lovgivning.

### **ANMODNING 4 – Betalbarhed vurderet i praksis**

Præcisering af, at betalbarhed kan vurderes ud fra samlede leveomkostninger og husstandsøkonomi – ikke kun husleje pr. m<sup>2</sup>.

Baggrund: Fællesskabsbaserede boligformer skaber ofte reel betalbarhed gennem delte systemer og deleøkonomiske løsninger.

### **ANMODNING 5 – Pilot- og demonstrationsspor**

Etablering af et pilotspor for fællesskabsbaseret transformation af eksisterende bygninger.

Baggrund: Pilotprojekter reducerer den oplevede risiko, skaber dokumentation og udvikler overførbare modeller, som kan anvendes af kommuner, långivere og fonde.

### **ANMODNING 6 – Struktureret dialog**

Etablering af et fast rådgivende forum med fællesskabsbaserede boligorganisationer under implementeringen.

Baggrund: Erfaringer fra praksis forebygger misforhold mellem politiske intentioner og praktisk gennemførlighed og fremmer hurtigere læring på tværs.

## **6. Hvad man ville kunne opnå**

Med disse præciseringer kan Affordable Housing Plan:

- Skalere dokumenterede fællesskabsbaserede boligformer nationalt
- Aktivere vanskelige, men værdifulde bygningsressourcer
- Levere betalbare boliger uden spekulativt pres
- Styrke social sammenhængskraft og lokal modstandskraft
- Bidrage markant til den grønne omstilling

Uden dem risikerer planen at gentage konventionelle udviklingsmønstre – med transformation i form, men ikke i funktion.

## **7. Det danske perspektiv**

I forhold til national respons på European Housing Plan har Danmark med aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri (december 2025) taget vigtige skridt for at sikre flere betalbare boliger gennem forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af Fonden for Blandede Byer og nye ordninger for almene seniorbofællesskaber.

Aftalen viser tydeligt, at almene boliger er – og fortsat vil være – en central søjle i den danske boligmodel. Samtidig understreger erfaringerne fra både Danmark og Europa, at almene boliger alene ikke kan løse de strukturelle udfordringer på boligmarkedet.

Hvis EU's Affordable Housing Plan skal realisere sit fulde potentiale, kræver det bredere boligpolitiske greb. Det indebærer, at fællesskabsbaserede, kooperative og non-profit boligformer anerkendes som et nødvendigt supplement til den almene sektor – ikke som alternativer, men som komplementære løsninger.

Den danske aftale om almene boliger kan derfor ses som ét ben i et svar til den nye plan. Det næste nødvendige skridt er at sikre, at også fællesskabsbaserede og kooperative boligmodeller får tydelige rammer, adgang til finansiering og plads i implementeringen.

Kort sagt: Almene boliger er afgørende – men de er ikke nok. Skal vi sikre betalbare, bæredygtige og socialt robuste boliger i hele Europa, skal der mere til.

Den nye Affordable Housing Plan åbner et historisk vindue for at gentænke, hvordan vi skaber betalbare og bæredygtige boliger. Fællesskabsbaseret boligudvikling er ikke et tillæg til denne ambition – det er en af de mest effektive måder at realisere den på.

Planen er vedtaget. Implementeringen vil afgøre dens arv. Det fællesskabsbaserede boligfelt står klar til at bidrage med erfaring, partnerskaber og konkrete projekter – til gavn for mennesker, eksisterende bygninger, steder og bæredygtig boligudvikling på den lange bane.

#### **Kontakt:**

Foreningen Bofællesskab.dk  
Camilla Nielsen-Englyst (forperson)  
[camilla@bofaellesskab.dk](mailto:camilla@bofaellesskab.dk) // 29723145

Landsforeningen for Økosamfund  
Signe Glahn (sekretariatsleder)  
[signe@okosamfund.dk](mailto:signe@okosamfund.dk) // 53565185

#### **Yderligere information:**

[https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan\\_en](https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en)  
<https://www.housingeurope.eu/new-era-for-housing-policy-in-europe-has-begun/>  
<https://gen-europe.org/gen-europe-contribution-to-the-european-affordable-housing-plan/>