

"Ganske vist er behovet for billige boliger særlig stort netop i København pga. boligprisernes himmelflugt, men behovet kan i en mindre skala genfindes i alle landets større byer."

Boligpolitik og blandede byer

– ikke kun et spørgsmål om flere almene boliger i København

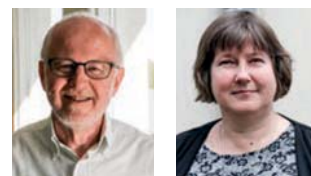
Den kommende planlov bør åbne for lokale krav til byggeriets bæredygtighed og for regulering af nye boligers ejerforhold i lokalplanerne. Senere skal der følges op ved at kigge nærmere på, hvordan udbudsregler, finansiering og starthjælp til nye byggefællesskaber kan skrues sammen.

Det er tiltrængt og uhyre velkomment, at indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad fornylig er kommet med et udspil om flere billige boliger, primært i København, med titlen "Byer med plads til alle". Den bagved liggende hensigt om at fremme blandede byer er klar, og boligpolitikken bliver på denne måde koblet direkte til byudviklingen. Boligpolitikken trænger efter mange års fravær til at blive løftet ind på den politiske dagsorden.

Rækkefølgeplanlægning – ja tak!

Historisk har boligpolitikken været en væsentlig komponent i udviklingen af velfærdssamfundet. De ældste af os kan stadig huske, hvordan nye boligty-

per – både almene og private boliger – blev udviklet og finansieret i 60'erne og 70'erne, fordi gode og sunde boliger blev betragtet som en forudsætning for det moderne samfund. Boligerne er siden da blevet til et investeringsobjekt, styret mere af markedsmekanismen end af politiske prioriteringer. I Byplanlaboratoriet er vi positive over for de fleste af elementerne i regeringsudspillet. De almene boliger kan – særligt i København – yde et væsentligt bidrag til at skaffe flere billige boliger, og der er også en del gode bud på finansieringen og relanceringen af de almene boliger som et element i Hovedstadens boligforsyning i de kommende år. Vi

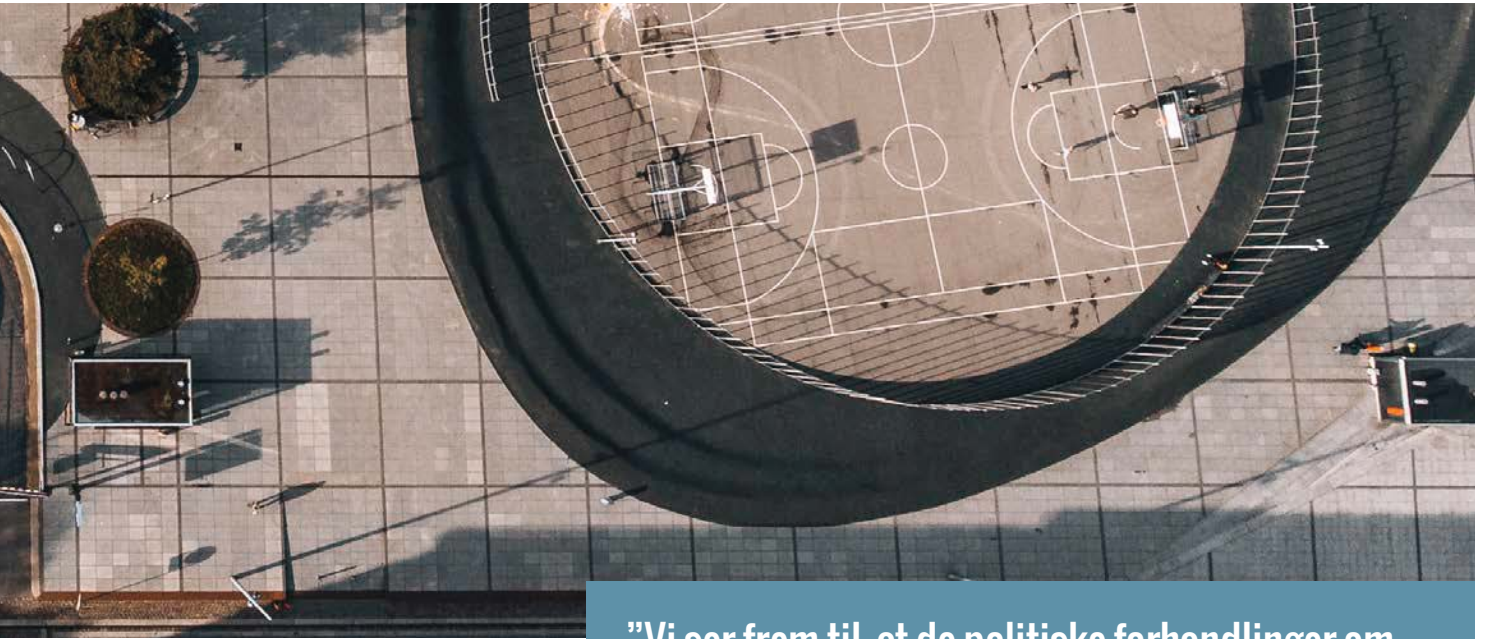


Af bestyrelsesformand Jes Møller og direktør Ellen Højgaard Jensen, Dansk Byplanlaboratorium

har særligt noteret os tankerne om en rækkefølgeplanlægning, som vil gøre det muligt for kommunerne at sikre, at de almene boliger faktisk bliver bygget – og ikke bliver gemt til sidst af de private grundejere. Endelig glæder vi os over, at regeringen også vil udarbejde en arkitekturpolitik, der ikke kun skal være en skåltale, men som faktisk kan sikre almene boliger af høj kvalitet, tegnet af de bedste arkitekter.

Mere end København

Men når roserne er uddelt, vil vi også nævne nogle svage punkter i det boligpolitiske udspil, hvoraf nogle kan og bør rettes op allerede i de igangværende forhandlinger om en ny planlov.



”Vi ser frem til, at de politiske forhandlinger om boligpolitikken vil favne den brede palette af boligtyper, og at slutresultatet giver kommunerne mulighed for rent faktisk at planlægge deres byer med den blanding af boligformer, som giver mening i netop deres by.”

Et af problemerne er, at regeringen næsten udelukkende fokuserer på København. Ganske vist er behovet for billige boliger særlig stort netop i København pga. boligprisernes himmelflugt, men behovet kan i en mindre skala genfindes i alle landets større byer. Og når vi kommer ud i forstæderne og de mindre byer, er der andre udfordringer med at skabe de blandede byer, enten fordi de almene boligområder ligger som isolerede øer i byen, eller fordi der mangler andre boligtyper, fx boliger til singler og ungdomsboliger.

Det er derfor væsentligt, at boligudspillet følges op med politisk prioritering også af andre boligtyper end de almene boliger. Særligt vil vi fremhæve behovet for en genfødsel af de klassiske andelsboliger, en mellemform mellem ejer- og lejeboliger, der havde sin storhedstid for nogle årtier siden. Andelsboligkonceptet er siden da blevet markant svækket af muligheden for spekulation (læs: valuarvurderinger) og af vanskelige finansieringsmuligheder. Det betyder, at det i dag kan være svært at komme ind i en andelsbolig uden rige forældre, en høj indkomst eller formue.

Nye virkemidler til kommunerne efterlyses

Vi vil også slå et slag for indførelse af de såkaldte byggefællesskaber i Danmark, hvor vi jo allerede har en tradition for bofællesskaber.

Byggefællesskabernes grundtanke er, at de kommende beboere selv styrer projektudviklingen og påtager sig bygherrerollen. Denne boligform går sin sejrsgang i Tyskland, Holland og andre lande, men den har svært ved at få fodfæste i Danmark, primært fordi kommunerne ikke kan reservere arealer til dem i deres lokalplaner, og fordi bankerne endnu ikke har fundet smidige løsninger på byggelånene. Både andelsboliger og byggefællesskaber er sporadisk nævnt i regeringsudspillet, men vi må efterlyse virkemidler, der gør det muligt for kommunerne at komme i gang med realiseringen af disse boligtyper i deres byudvikling. Indtil videre findes der kun nogle få eksempler på danske byggefællesskaber, bl. a. Fællesbyg i Køge Kyst, og disse projekter er stødt på mange vanskeligheder undervejs.

Et sidste punkt i regeringsudspillet, som trænger til en videre bearbejdning, er bæredygtigheden. Med det ressourceforbrug og klimaaftryk, som vores boligbyggeri har, er det helt afgørende, at bæredygtigt byggeri prioriteres, og at kommunerne også her får flere værktøjer til rådighed.

Det er veldokumenteret, at det aller mest bæredygtige ofte er at transformere og renovere de strukturer, som allerede findes i vores byer, fx ved at omdanne ældre og utidssvarende erhvervsområder. Hvis det skal ske i større skala, er der virkelig brug for en håndsrækning til kommunerne.

Vi ser frem til, at de politiske forhandlinger om boligpolitikken vil favne den brede palette af boligtyper, og at slutresultatet giver kommunerne mulighed for rent faktisk at planlægge deres byer med den blanding af boligformer, som giver mening i netop deres by. Den kommende planlov bør tage et stort skridt i denne retning ved at åbne for lokale krav til byggeriets bæredygtighed og for regulering af nye boligers ejerforhold i lokalplanerne. Senere skal der følges op ved at kigge nærmere på, hvordan udbudsregler, finansiering og starthjælp til nye byggefællesskaber kan skrues sammen.

En version af indlægget har tidligere været bragt i online-mediet Byrummonitor.