ARKITEKT-
FORENINGEN
Danish Architects' Association

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

5.1.15

Att. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
E-mail: Almenbolig@mbbl.dk

Svar på høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)

Arkitektforeningen takker for det fremsendte høringsmateriale.

Generelle bemærkninger
Arkitektforeningen er fuldstændig enig i det mål, der nævnes i de indledende bemærkninger til lovforslaget, nemlig at de udsatte områder skal gøres til attraktive boligområder, der er integrerede dele af den omliggende by.

Der er brug for langsigtede og gennemgribende ændringer af de udsatte boligområder, der både socialt og fysisk skal integreres bedre i den omgivende by. Det kræver, at vi har fokus på hele bydele og ikke kun enkelte boligforeninger. Samtidig skal vi forpligte os på langsigtede investeringer og ikke kun have fokus på et område, når det popper op på ghettolisten.

Resultaterne er klare og entydige: Der er dokumentation for en sammenhæng mellem fysiske indsatser og social forandring.

Derfor kan vi nu konkludere, at der findes dokumentation for, at gennemgribende fysiske indsatser i samspil med sociale indsatser medfører sociale forbedringer for såvel den enkelte beboer som for boligområdet.

Med gennemgribende forandringer kan der være tale om en række forskellige fysiske greb. Det kan være delvis nedrivning af det eksisterende byggeri, opførelse af nyt byggeri i forskellige størrelser, typer og udtryk.

Investeringsrammen
Arkitektforeningen bifalder, at investeringsrammen er hævet fra regeringens udspil og til 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, da dette vil sikre et forsvarligt renoveringsniveau og fortsat aktivitet i byggeriet, hvor det bestemt ikke er vores opfattelse, at der er risiko for overophedning eller flaskehalse på hverken kort eller mellemlangt sigt.

Arkitektforeningen finder det på denne baggrund klogt, at aftaleparterne har aftalt at vurdere behovet for ændringer i investeringsrammen igen om to år, da det kan vise sig, at renoveringsbehovet, såvel som byggeriets udvikling, tilsiger en forhøjelse af det aftalte niveau på 2.555 mio.kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020.

Boligsociale indsatser og strukturelle forandringer
Mange udsatte boligområder er opført efter designprincipper, hvor man i praksis lukker resten af byen ude, så området lukker sig om sig selv. Denne byplanstruktur går ud på at adskille funktionerne og placere boligerne efter landskabet og lyset, og ikke efter byens flow og sammenhæng. På den måde lukker man også byliv ude af området, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, men i stedet afsondrer området og er med til at skabe utryghed.

Arkitektforeningen noterer sig derfor med tilfredshed, at undersøgelsen "Evidens for sociale effekter af fysiske forandringer i udsatte boligområder" danner baggrund for at boligsociale indsatser, som kombineres med strukturelle fysiske forandringer, der har fået tilsagn fra infrastrukturpuljen, skal have forrang, når Landsbyggefonden prioriterer de boligsociale midler, som det fremgår af punkt 2.4 i bemærkningerne til lovforslaget. Rapporten er fortsat tilgængelig på Arkitektforeningens hjemmeside.

Da det er vigtigt for Arkitektforeningen, at beboersammensætningen i diverse boligområder er socialt blandet, finder vi det godt, at Landsbyggefonden fortsat kan yde tilskud til en boligsocial indsats inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. i perioden 2015-2018 og at op til halvdelen af rammen kan anvendes til nedsættelse af lejen.

At det primære formål med indsatsen er at forbedre trygheden, er udmærket. Ikke mindst fordi der også tænkes i et fysisk hovedspor med fokus på tryghedsfremmende fysiske tiltag og omdannelser i de udsatte boligområder. Dette findes der som nævnt evidens for virkningen af, ligesom der findes et væld af forskellige løsningsmuligheder. Arkitektforeningen bistår med glæde med råd og vejledning i denne forbindelse.

Infrastrukturændringer
Arkitektforeningen mener, at det er godt, at aftalen prioriterer 160 mio. kr. årligt fra 2017-2020 til infrastrukturændringer. Dette beløb kunne dog godt have været højere, og dets anvendelsesområde kunne have været udbredt til andre indsatser i forhold til at omdanne udsatte boligområder til byområder.

Det er ydermere positivt, at områder, som "kun" opfylder to af de fem kriterier for at blive optaget på listen over særligt udsatte områder, ligeledes vil kunne få støtte via infrastrukturrammen for at forebygge at disse områder bliver decideret udsatte.

Det virker velbegrundet, at foranstaltningerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det udsatte boligområde og den omgivende by sikres. En sådan analyse vil nyde godt af arkitektfaglig bistand.

Idet Landsbyggefonden kun giver støtte til matrikler ejet af almene selskaber, er der imidlertid behov for at kommunerne sørger for at strukturelle indsatser, der iværksættes i et lokalområde, får det nødvendige omfang.

Der kan påtænkes andre former for strukturelle forandringer end rent infrastrukturelle, der sammen med sociale indsatser være med til at gøre et udsat boligområde attraktivt.

De positive sociale gevinster ved gennemgribende fysiske forandringer er omfattende og entydige. Der er målt klare positive effekter for arbejdsløsheden, uddannelsesniveauet, indkomstniveauet, kriminaliteten, andelen af beboere på overførselsindkomst, tryghed, tillid, samfundsengagement og øget tilfredshed med at bo i området.

Energirenovering
De bygninger, der bliver gennemgribende renoveret, efter at boligaftalen er indgået, vil først blive renoveret igen om 35-40 år, altså efter 2050, hvor

ARKITEKT-
FORENINGEN
Danish Architects' Association

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

regeringen har som mål, at Danmark skal være CO2-neutralt og fossilfrit. For at indfri dette ambitiøse mål skal der handles nu. Vi kan nå et stykke, hvis vi sætter målrettet ind på at gøre almene boliger mere energieffektive.

Det kan derfor ærgre Arkitektforeningen, at de generelle regler for støtte til energirenovering tilsiger, at der højst må renoveres op til gældende bygningsreglement (BR10). Man kunne nå videre ved at renovere til energirammen for lavenergiklasse 2015 eller 2020, men vores forslag er blot, at der åbnes for, at energirenovere de almene boliger så godt, som det er teknisk muligt, når det samtidig skal give økonomisk og energimæssig mening. Alt andet lige er det meget dårligt købmandskab både økonomisk og klimamæssigt ikke at realisere de rentable energieffektiviseringer, der er mulighed for at gennemføre når stilladset er oppe, håndværkerne er på byggepladsen, og taget er revet af.

Det er derfor positivt, at der med boligaftalen åbnes for, at der kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående energibesparende foranstaltninger med lang levetid, selvom disse helst skulle være inkluderet helt ordinært i mulighederne for energirenovering.

Det er Arkitektforeningens håb, at de realiserede projekter vil fungere som demonstrationsprojekter og skabe efterspørgsel efter avancerede løsninger, sådan som det nævnes i bemærkningerne til lovforslagets afsnit 2.1.2.

Tilgængelighed
I det byggede miljø er det for Arkitektforeningen meget vigtigt at sikre mest mulig tilgængelighed for alle, samt diversitet i tilgængeligheden, på en måde der er en logisk og integreret del af arkitektur og design. Dette skal ske gennem respekt og forståelse for de behov, som forskellige individer har. Herud fra tilvejebringes forskellige kvalificerede muligheder, alternativer og valgfrihed, som giver adgang for alle efter personlig formåen.

Tiltag til sikring af tilgængelighed skal udføres med arkitektonisk og designmæssig kvalitet i overensstemmelse med den til hver en tid gældende arkitektur- og designpolitik i Danmark.

Netop arkitektfaget, med dets betoning af holistiske løsninger, som formår at opfylde økonomiske, sociale, miljømæssige, æstetiske og funktionelle behov i en logisk sammenhængende helhed, indtager en nøglerolle når det gælder indfrielsen af målsætningen om lige adgang for alle uanset personlig formåen.

Rigtigt håndteret kan tilgængelighed blive en logisk og integreret del af god arkitektur og design, hvor tilgængeligheden går hånd i hånd med høj og bæredygtighed og kvalitet.

På denne baggrund finder Arkitektforeningen det særdeles positivt og nødvendigt, at aftalen rummer forslaget om at mindst 400 mio. kr. årligt skal anvendes til forbedret tilgængelighed i almene boliger og boligområder.

Arkitektforeningen vil dog gøre opmærksom på, at boliger, der er tilgængelige for alle, kræver plads, grundet større ganglinjer. Flere kvadratmetre koster flere penge, og fx både plejeboliger og almene boliger er i forvejen pressede på arealet. Derfor er det nødvendigt med love, rammer og økonomi, der i større udstrækning understøtter tilgængelighed i arkitekturen. Den afsatte pulje er et godt skridt i denne retning, men der er

ARKITEKT-
FORENINGEN
Danish Architects' Association

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

behov for at holde et højt niveau i en kontinuerlig indsats for at boliger og boligområderne bliver tilgængelige for alle.

Nedrivning
Ved udlejningsvanskeligheder i områder, hvor der ikke er udsigt til stigende efterspørgsel på de almene boliger, kan nedrivning være den bedste løsning. Ligeledes kan udvalgt, strategisk nedrivning også være vigtigt værktøj til at skabe de bedste rammer for almene boligområder. Nedrivningen i Gellerup, gennemført via inddragende beboerdemokrati, i samspil med boligselskab og kommune, er et godt eksempel på hvordan et område kan løftes.

Nedrivning er ét af redskaberne til strukturel forandring, der er analyseret i føromtalte rapport fra Arkitektforeningen og Københavns Kommune. Brugt rigtigt er der evidens for, at det kan være en afgørende faktor i at åbne et boligområde op og hæve det socialt.

Nedrivning af boliger bør dog kun ske som led i en gennemarbejdet plan, der kan påvise, at boligforeningen vil nyde godt af det og som selvfølgelig sikrer genhusning til de beboere, hvis bolig skal rives ned. Processen skal selvfølgelig respektere beboerdemokratiet og kan med fordel inddrage beboerne grundigt i udarbejdelse af planen. Arkitekter kan med fordel indgå centralt i processen for at sætte billeder og form på de udtrykte ønsker og herigennem finde de bedste løsninger.

Arkitektforeningen finder det derfor godt, at aftalen medfører, at Landsbyggefonden kan yde kapitaltilførsel til nedrivninger inden for en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018. Tilførslen af 100 mio. kr. ekstra til rammen virker velbegrundet, med tanke på den igangværende urbanisering, der kan medføre udlejningsvanskeligheder i yderområderne, samt med tanke på behovet for at åbne flere udsatte eller potentielt udsatte boligområder op for det omliggende bysamfund.

Arkitektforeningen har indsendt et særskilt høringssvar i forhold til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Nedrivning af hele afdelinger)

Afsluttende bemærkninger
Arkitektforeningen mener, at den danske almene boligsektor giver en unik kvalitet til det danske boligmarked, ved at tilbyde gode boliger, der kan betales for almindelige og mindre indkomster. Samtidig er det vigtigt at holde fast i den brede sociale sammensætning, der har præget de almene boligområder. Dette kræver, at boligområderne fortsat er attraktive også for dem, der har alternative muligheder på boligmarkedet. Med den indgåede aftale tror Arkitektforeningen, at forudsætningen for en positiv udvikling er tilvejebragt, men det kræver vedvarende en tilstrækkelig investeringsramme til renovering, energirenovering, strukturelle forandringer m.m.

Arkitektforeningen stiller sig behjælpelig med uddybende kommentarer eller rådgivning i arkitektfaglige spørgsmål.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Leder af Politik & Analyse
Akademisk Arkitektforening

ARKITEKT-
FORENINGEN
Danish Architects' Association

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10