

den anden side forudsætter kommunal medvirken naturligvis, at der er nogen, der gerne vil leje eller købe de boliger, der bliver tale om.

Pengene til byplanmæssige, trafikale og friarealmæssige forbedringer skal tages i det almindelige kommunale budget. Efterhånden som de almindelige økonomiske begrænsninger tager til, vil det derfor blive vanskeligere at få penge til selv beskudne byplanmæssige forbedringer, selv om disse kan være meget afgørende for byfornyelsens kvalitet og privates medvirken og lyst til at blive boende.

Kommunens planlægning har en vigtig funktion som vejledning for private, dvs. den private sektor inkl. boligselskaberne. Denne vejledning bør være en bindende tilkendegivelse. Det skal fremgå af de kommunale planer, om et hus skal bevares eller ej; hvis der er usikkerhed omkring dette, ydes den fornødne indsats fra privat side ikke. Set fra kommunalt hold, er det klart, at en byfornyelse ikke alene kan ske for offentlige midler. Der må trækkes bredt på alle økonomiske muligheder, inklusive det Hedvig Vestergaard kalder den uformelle økonomi, altså husholdningernes egen indsats. Viligheden til indsats er så knyttet sammen med ejerforhold, hvis betydning for byfornyelsen er interessant at diskutere. Der bør naturligvis være et udstrakt beboersamarbejde om byfornyelsen, hvor mange af de nuværende beboere vil blive økonomisk og menneskeligt stærkt berørt. Der er forskel på kommunernes synspunkter på beboersamarbejde; det ligger vel i decentraliseringen; men det er beboere i kommunerne, der har valgt kommunalpolitikkerne, så ønskes mere beboersamarbejde, må kommunalbestyrelsen påvirkes, hvor vanskeligt det end enkelte steder umiddelbart kan synes. De fleste kommuner er dog indstillet på beboersamarbejde og har rimeligt gode erfaringer med det. Men beboersamarbejde skal også læres af beboerne og er ikke det samme, som at man altid får ret! Beboersynspunkter vil ofte være modstridende, og så må der træffes en afgørelse. Men der ligger en stor værdi i, at diskussionerne kommer offentligt frem forud for den konkrete politiske stillingtagen. Det er nu kommet ind i byfornyelsesloven. Procedurene i byfornyelsesloven m.h.t. et tidligt beboersamarbejde passer godt til praksis i mange kommuner, fx i Odense. Byfornyelsen vil komme til at tage længere tid, end man ofte forestiller sig. Det gør måske ikke så meget; set i en længere sammenhæng kan det være en fordel. Der er økonomiske hensyn, der taler for det, Hedvig Vestergaard nævner om fordelene ved et varieret lejeniveau. Det ligger også i nogle af byfornyelseslovens regler, at der tages hensyn til naturlige flytninger. Hvis man er urimeligt teknokratisk, så går man ud og tvinger ældre, måske svage mennesker til at flytte. Hvis man er rimelig, så venter man, til de en dag flytter af naturlige årsager. Byfornyelsen kan ikke blive så produktionsstyret, som nogle forestiller sig. Det er rimeligt, at der laves en lokal politik og en lokal tidsfølge frem for, at der centralt udformes en fast model, som implicerer, at byfornyelse kan overstås én gang for alle – det kan den naturligvis ikke. Vi bliver jo også erindret om, at flere ret nye byggerier må underkastes byfor-

nyelse i betydeligt omfang. Større end vi bryder os om, for det formindsker nybyggeriet, når der skal rettes op på nyere almennyttigt byggeri.

JONAS MØLLER, HÅNDVÆRKSRADET

Der er mange klare beviser på, at det er en beskæftigelsesmæssig og valutarisk fordel at satse flere ressourcer på at vedligeholde den eksisterende boligmasse i forhold til at bygge nyt. Når håndværket er særligt interesseret i, at der sker en forøget byfornyelsesindsats i disse år, skyldes det den barske kendsgerning, at nybyggeriet er blevet mere end halveret i løbet af 5 år. I øjeblikket er nybyggeriet nede på 20.000 boliger om året i Danmark, og eftersom der er over 2 mio. boliger, ligger nytilvæksten i boligmassen på kun omkring 1% om året. Hvis den eksisterende boligmasse skal bevares intakt, skal boligerne altså gennemsnitligt holde i 100 år (og det kan man godt komme i tvivl om, når man ser på nogle af de »byfornyelsesproblemer«, som allerede har meldt sig i de sidste 20 års byggeri).

Når det er afgørende at opruste byfornyelsesaktiviteten i disse år, er det fordi vi har arbejdskraften til rådighed. Der findes i dag op imod 40.000 arbejdsløse med tilknytning til byggebranchen og den industri, der forsyner byggeriet. Disse 40.000 har ret til understøttelse på omkring 90% af den normale løn. Dette er et enormt ressourcespild, idet der bruges ca. 4 milliarder kr. om året til en så uproduktiv aktivitet, som det er at udbetale understøttelse, mens vi på den anden side har et byfornyelsesbehov, der stadig hober sig op.

Det forekommer derfor oplagt, at man prøver at anvende lidt mere opfindsomhed på, hvordan man kunne aktivere disse passive milliarder og samtidig få løst byfornyelsesproblemet. Det kan kort siges på den måde, at vi aldrig tidligere har kunnet byforny så billigt, som idag udfra en samfundsøkonomisk synsvinkel (og forhåbentlig vil det heller ikke kunne gøres så billigt i fremtiden). Der bør derfor udformes nogle modeller for, hvorledes de eksisterende ressourcer kunne udnyttes på en samfundsmæssigt mere fornuftig måde.

Et andet område, der bør overvejes i forbindelse med fremtidig byfornyelse, er ejendomsforholdene i de berørte boliger. I den nye byfornyelseslov har vi fået en bestemmelse, der gør det umuligt at omdanne de renoverede boliger til andelsboliger. En tilsvarende bestemmelse burde gælde for de såkaldte »grå områder« – altså den del af boligmassen, som ikke er slidt helt i bund, men som i en nær fremtid vil stå overfor et byfornyelsesbehov. Ved at indføre en ejerform, som allerede i den planlæggende fase inddrog beboerne, ville man kunne løse mange af de problemer, som i øjeblikket opstår, når byfornyelsen sætter ind.

Et tredje spørgsmål, som optager håndværket, er, hvorledes de begrænsede ressourcer, som idag er til rådighed for byfornyelsen, anvendes. I den forbindelse har Håndværksrådet taget klar afstand fra den måde, hvorpå man hidtil – i hvert fald i København – har anvendt de offentlige bevillinger. Man har iværksat nogle meget ambitiøse saneringsplaner, idet man har brugt overordentlig mange penge på at

rette nogle stærkt begrænsede områder op og foretage en så radikal ændring, at de pågældende områder er næsten ukendelige. I stedet bør de begrænsede økonomiske ressourcer anvendes mere spredt. For det første behøver man ikke altid at bringe de boliger, der skal saneres, op på et niveau, der svarer til nybyggeriet. Man vil godt kunne nøjes med mere lempelige løsninger. For det andet bør den såkaldte nedrivningstærskel hæves. Nedrivningstærsklen fastsættes ud fra det pengebeløb, det fremover vil koste pr. m² at bo i henholdsvis det reoverede byggeri og i nybyggeriet.

Hidtil har nedrivningstærsklen ligget så lavt, at man har brugt en stor del af saneringsmidlerne til opkøb og nedrivning af eksisterende ejendomme. Derefter har det offentlige skullet yde store subsidier til det efterfølgende nybyggeri. Spørgsmålet, om hvornår en ejendom skal rives ned, afhænger altså af, fra hvilken synsvinkel man ser på sagen. Mens det muligvis er en fordel for kommunen at foretage nedrivninger og tillade efterfølgende nybyggeri, er dette ikke tilfældet for hverken staten eller de involverede beboere. Det er derfor med tilfredshed, at vi har konstateret, at nedrivningstærsklen er rykket ganske betydeligt op i den seneste tid.

Endvidere er der grund til utilfredshed med den langsommelighed, som kendetegner sanerings- og byfornyelsesprocessen. I gennemsnit går der mellem 6 og 8 år, fra der udarbejdes en saneringsplan, til de pågældende ejendomme er reoveret. Det er ikke de indbyggede offentlighedsfaser, der er årsag til dette lange tidsperspektiv. Det er heller ikke den praktiske gennemførelse af moderniseringen. Vi kender mange eksempler på, at selve gennemførelsen af en opretning kun tager nogle få måneder. Hvis entreprenøren eller håndværkerne overskrider de meget snævre tidsgrænser, idømmes de store dagbøder. Til gengæld er den tid, der går med at planlægge, styre, vedtage og godkende en saneringsplan i de højere instanser urimelig lang. Det er ligefrem sådan, at det først for få måneder siden er lykkedes at få boligministeriets godkendelse af den første saneringsplan i København i løbet af 20 år. Der må være et eller andet, der knirker i maskineriet.

Endelig er der behov for at se byfornyelsesprocessen og den dermed forbundne offentlige økonomi i en større sammenhæng. Indenfor den samlede boligsektor findes der et væld af tilskuds- og fradragsordninger, som tilsammen indebærer offentlige subsidier mellem 10 og 20 milliarder kr. Til gengæld er det et spørgsmål, hvorledes de forskellige ordninger påvirker byggeaktiviteten. Det ville derfor være rimeligt at foretage en samlet vurdering af, i hvilket omfang de offentlige midler benyttes til at vedligeholde kapitalapparatet, og i hvilket omfang de benyttes til at vedligeholde boligmasse og byggesektoren.

Dernæst skal et andet aspekt af byfornyelsen, som berører håndværket, kort omtales. Netop i de såkaldte brokvarterer, som i disse år er under byfornyelse, finder vi et stort antal mindre virksomheder placeret. Det drejer sig om de såkaldte baggårdserhverv, der efter at randbebyggelserne med boliger

var opført, blev placeret i side- og bagbygninger. Når man i dag i forbindelse med byfornyelsen står overfor den opgave at skulle skabe yderligere friarealer, rammer det naturligvis i særlig grad de mange mindre virksomheder. Langt hen ad vejen er det klart, at disse virksomheder må vige til fordel for bedre boligforhold. Samtidig er det en kendsgerning, at en stor del af virksomhederne vil kunne forblive i områderne uden at volde gener. Københavns Kommunes Generalplandirektorat har statistisk påvist, at hver 3. virksomhed, der berøres af sanering, finder andre lokaler i området (med risiko for senere udsanering). Den anden tredjedel af virksomhederne finder nye lokaler i forstadsområder, mens den sidste tredjedel tvinges til at lukke i forbindelse med byfornyelsen. Her er det vores ønske, at der i langt højere grad sker en samlokalisering mellem boliger og erhverv i stedet for at fortsætte den nuværende tendens til at etablere rene boligområder og fjernt beliggende erhvervsområder. Blandt de løsninger, der i den forbindelse kan overvejes, er muligheden af at indrette erstatningslokaler i allerede eksisterende erhvervslokaler. Det er således påvist i en undersøgelse (Jan Magnussen og Niels Olsen: »Erhvervsbygningers genanvendelse«, rapport 13, 1980, Bygeografisk Skriftserie), at forladte industrilokaler, som netop ligger i de tætte bydele, vil kunne omdannes og huse et stort antal mindre virksomheder, og at dette vil kunne gøres langt billigere end andre løsninger. Det ville herigennem være muligt at bevare et langt mere differentieret og levende miljø i byfornyelsesområderne.

Også i dette spørgsmål er der nye toner på vej. For det første åbner byfornyelsesloven for offentlig støtte til sanering af erhvervsbygninger og for det andet har der fra kommunal side været vist voksende forståelse for at give eksisterende virksomheder genhusningsret på linie med husstande.

BJARNE J. LUNDT, BYFORNYESES- OG SANERINGSSKABET

I slutningen af 1960'erne påbegyndtes i Danmark en planlægning baseret på et bredt politisk ønske om decentralisering af beslutningsmyndigheden. I forlængelse heraf har staten i stadigt stigende grad lagt ansvaret for finansiering af de ved planernes gennemførelse forbundne udgifter ud til amter og kommuner.

I planlovreformens sidste etape er byfornyelsesloven vedtaget. Denne lov trådte i kraft 1. januar 1983, og den vil pr. 1. januar 1985 helt afløse den gamle saneringslov.

Ud af Danmarks samlede boligbestand på 2,2 mio. boliger skønnes 500.000 i dag at være behæftet med fejl og mangler, således at de ikke opfylder rimelige krav til en tidssvarende bolig. Der er både tale om boliger med installationsmæssige mangler (fx wc, bad, tidssvarende opvarmning og varmeisolering), friarealmangler og støjproblemer. Størstedelen af disse boliger ligger i områder, hvor der nu og i de kommende år skal planlægges og – forhåbentlig – gennemføres en byfornyelse.

Boligministeriet har skønnet, at der skal investeres 25-40