

sådan politik. Det konkluderes, at der i det mindste i København er en klar alliance af økonomiske interesser mellem byggeindustri, sociale boligselskaber og socialdemokrati, der benyttes til at gennemføre nybyggeri så langt, de lovgivningsmæssige muligheder herfor kan strækkes. Og de kan strækkes alt for langt.

Når det gælder etableringen af kvarterorienterede friarealer, er der ingen, der kan tvinge kommunerne overhovedet. Med kommuneplanloven er der fastsat bestemmelser, der skulle sikre etablering af boligorienterede friarealer, når der foretages nedrivninger fx ved sanering. Men bestemmelserne er utilstrækkelige og håndhæves næppe i overensstemmelse med det daværende folketings intentioner.

Hvis der inden for de næste 30-40 år skal sikres rimelige boligorienterede friarealer i vore byers ældre boligområder, er det nødvendigt at ændre lovgivningen på følgende punkter:

- Ingen kommuneplans rammer for delområder må tillade en friarealprocent under 60. Heraf kan et areal svarende til 10% af etagearealet anvendes til parkering. Parkeringskravet herudover må være mindst 15% af etagearealet. Boliger skal opføres med altaner, hvis friarealet kun svarer til 60%. I København kan der til socialt boligbyggeri gives dispensation fra parkeringsareal ud over terrænparkeringen på friarealet mod opførelse af boligaltaner.

- Kommuneplanens rammer skal indeholde særskilt krav til børneinstitutioners opholdsareal på mindst 150% af etagearealet.

- Adgang til huludfyldningsdispensation må ophæves.

- Bygningsreglementet må ændres, så der findes et fast minimum for opholds- og legearealer, der skal dækkes ved nybyggeri også i tætte byområder.

- Byfornyelsesloven må forsynes med en reguleringsbestemmelse, så en grundejer i en overbebygget karré kan påbydes at afstå sin tomme eller lavt udnyttede grund, og de øvrige kan påbydes at overtage denne og udlægge den til friareal.

- Byfornyelsesloven må sikre, at beregning af byggemulighed efter en sanering *kun* må ske efter beregningsprincippet for delområder, og ikke efter en »grund for grund«-beregning. Dvs. al tilbageblevet og evt. nyt etageareal modregnes i bebyggelsesprocent og friarealsprocent.

Hvis *alle* ovenstående bestemmelser er opfyldt kan en lempeligere fortolkning af friarealsprocenten accepteres. Der kan tillades byggeri, hvis den resterende bebyggelse *kun* dækker fremtidige byggefelter og ikke dækker karréens nuværende eller fremtidige friarealer.

LITTERATUR:

Christensen, L., 1979: Friarealer på Vesterbro. En undersøgelse af anvendelsen af friarealer i et københavnsk brokvarter. Rapport nr. 23, Lyngby.

Christensen, L., 1979: Forbedring af friarealer? En undersøgelse af mulighederne for forbedring af friarealer i tætte byområder. Rapport nr. 27, Lyngby.

Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen

HEDVIG VESTERGAARD

Vestergaard, Hedvig: Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen. Geografisk Tidsskrift 83: 84-88. May 1., 1983.

The traditional policy tools in renewal and rehabilitation are questioned. An investigation of the possibilities for drawing upon the so far unused informal resources in households and local communities to accelerate renewal and rehabilitation is recommended.

Hedvig Vestergaard, economist, research worker. Danish Building Research Institute, Dr. Neergaardsvej 15, DK-2970 Hørsholm.

Siden midten af 1970'erne har byfornyelse og boligforbedring været et stort diskussionsemne her i Danmark. Årsagen har nok i første række været »byggeriets krise« og dernæst dårlige bolig- og miljøforhold. Byfornyelsen blev aktuel, fordi den skulle hjælpe byggeriet ud af krisen. Stat og kommune skulle med forøgede kontante tilskud være med til at højne boligstandarden i den ringeste del af boligmassen, og på den måde kunne byggeaktiviteten holdes oppe. Indtil nu er der dog ikke sket de helt store ting med byfornyelsen i praksis. Samtidig er betingelserne for løsning af byfornyelsesproblemet anderledes end for bare 5-6 år siden. Vi er kommet ind i en periode med faldende nybyggeri og faldende investeringer i almindelighed. Og vi har faldende realløn for de arbejdende, stigende arbejdsløshed og stigende renteomkostninger ved alle investeringer. Aktuelt er vi på grund af denne udvikling i en situation, hvor udsigterne til, at de dårligst stillede i vort samfund skulle få mulighed for at øge deres boligforbrug, ikke er særlig gode. Det er kort sagt blevet vanskeligere at få ressourcerne kanaliseret over mod byfornyelsen.

BYGGERIETS ROLLE I SAMFUNDSØKONOMIEN

Ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel kan al ressourceanvendelse opdeles i forbrug og investering. Traditionelt bruges bruttonationalproduktet som et mål for mængden af de samlede ressourcer, der er til rådighed i samfundet til forskellige formål.

Op igennem 1960'erne og 70'erne har ressourcerne groft taget været fordelt med 50% til privatforbrug, 25% til offentligt forbrug, og de sidste 25% til investeringer. Af de samlede investeringer har bygge- og anlægsaktiviteten udgjort ca. halvdelen i den samme periode, dog har investeringsaktiviteten været stærkt mindsket i de sidste 2 år.

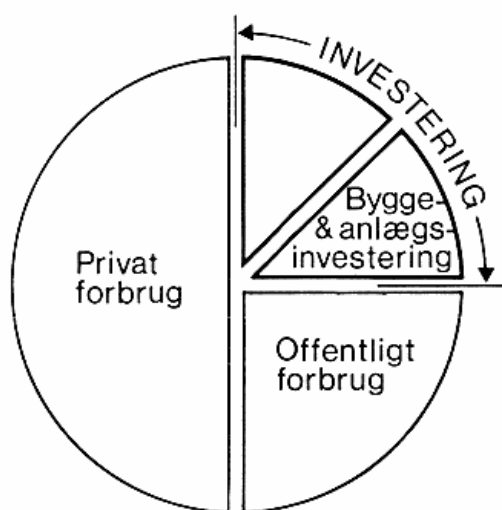


Fig. 1. Bygge- og anlægsinvesteringerne har fra 1960 til 1980 udgjort ca. halvdelen af de samlede bruttoinvesteringer.

Fig. 1. Capital formation in building and construction has been about half of the gross fixed capital formation in the period from 1960 to 1980.

BYFORNYELSEN I RELATION TIL DE SAMFUNDSØKONOMISKE RAMMER

Boligministeriet skønnede i 1980, at byfornyelsesbehovet omfattede ca. 500.000 boliger, dvs. at ca. en fjerdedel af den samlede boligmasse i Danmark trængte til en forbedring på en eller anden måde (Boligministeriet, 1980). En forbedring af disse 500.000 boliger til en rimelig standard ville beløbe

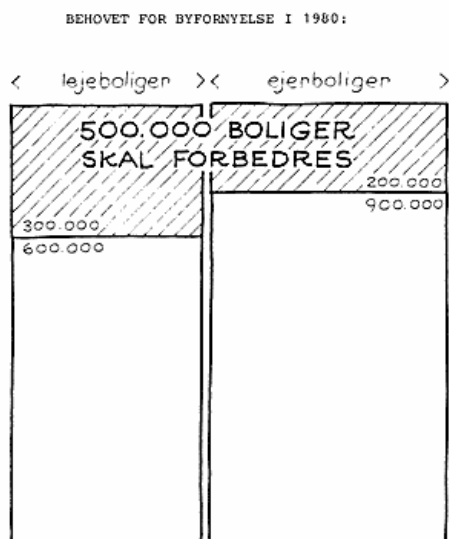


Fig. 2. I 1980 blev det anslået, at ca. 500.000 boliger – en fjerdedel af landets 2.000.000 boliger – trængte til forbedring.

Fig. 2. In 1980 it was estimated that about 500.000 dwellings – one fourth of the 2.000.000 dwellings in the whole country – were in need of renewal and rehabilitation.

BRUTTOINVESTERINGER I 1980 og 1981.

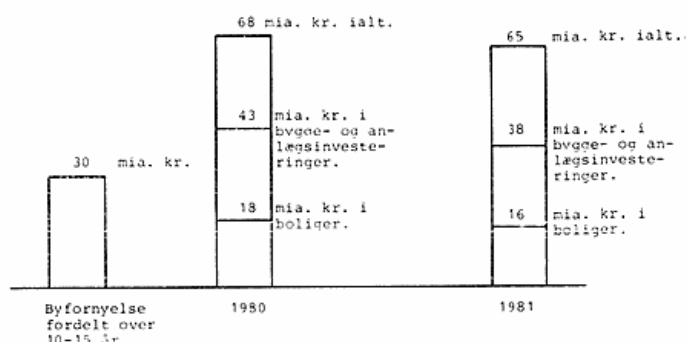


Fig. 3. En investering på 30 mia. kr. i 1980-priser i byfornyelse svarer til knap halvdelen af de samlede bruttoinvesteringer i 1980. Fig. 3. An investment of 30 mill. D.Kr. in 1980-prices in renewal and rehabilitation is equal to about half of the gross fixed capital formation in 1980.

sig til ca. 30 mia. kr. i 1980-priser. Af de 500.000 boliger, der potentielt skulle omfattes af byfornyelsen, er ca. 300.000 udlejningslejligheder, og deraf er størsteparten private udlejningslejligheder.

For at anskueliggøre, hvad 30 mia. kr. betyder i samfundsøkonomien, så var de samlede investeringer i Danmark i 1980 ca. 68 mia. kr. Heraf var 43 mia. kr. bygge- og anlægsinvesteringer, og heraf var igen 18 mia. kr. investeringer i boligbyggeri. Så de 30 mia. kan godt komme til at fylde lidt i landskabet, selv om de bliver spredt ud over en længere årrække.

Investeringerne i nybyggeriet har været faldende siden 1973, og selv om reparations- og vedligeholdelsesaktiviteten, som byfornyelse hører med ind under, har fået en relativt større betydning siden midten af 70'erne, har der kun været tale om en meget beskeden real-stigning. Stigningen på reparations- og vedligeholdelsesområdet skyldes især efterisolering og andre energibesparende foranstaltninger. Som et eksempel på et stort fornyelsesprojekt fra de senere år kan nævnes Albertslund-husene, der er et af 1960'ernes store industrialiserede almennyttige byggerier. Forbedring af konstruktionerne, herunder i varmeisoleringsmæssig henseende, af disse Albertslundhuse kostede omkring 250 mio. kr. Dette projekt vejer tungere, rent samfundsøkonomisk, end noget saneringsprojekt, jeg kan pege på. Til sammenligning har den samlede tilsagnsramme via saneringsloven i de senere år ligget på omkring 500 mio. kr.

BYGGE- OG ANLÆGSAKTIVITETENS BETYDNING FOR BESKÆFTIGELSEN

Af den samlede beskæftigelse i Danmark har beskæftigelsen ved bygge- og anlægsarbejder op igennem 70'erne ligget på omkring 8% ialt. Men beskæftigelsen ved nybyggeriet har været kraftigt faldende igennem 70'erne, nemlig med over 30.000 personer, og endnu flere er faldet fra i de første år af

BESKÆFTIGELSEN VED BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED.

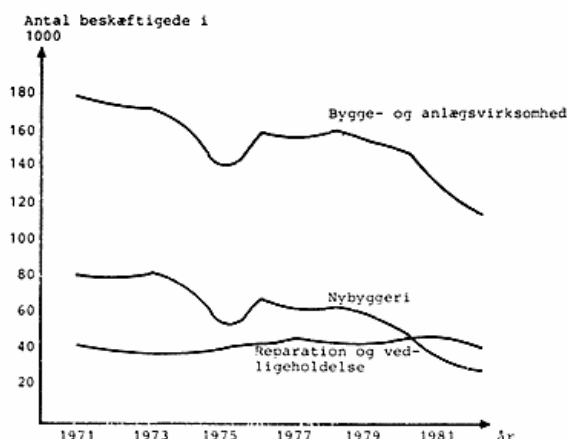


Fig. 4. Antal beskæftigede ved bygge- og anlægsvirksomhed er faldet fra knap 180.000 i 1971 til under 120.000 i 1982.

Fig. 4. Construction employment fell from close to 180.000 persons in 1971 to less than 120.000 persons in 1982.

80'erne. I den samme periode har beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse været svagt stigende. Den arbejdskraft, der er blevet tilovers fra nybyggeriet, har dog ikke tilnærmelsesvis kunnet opsuges ved reparations- og vedligeholdelsesarbejde. I dag er ialt under 120.000 beskæftiget ved bygge- og anlægsarbejder, og reparation og vedligeholdelse er den vigtigste sektor rent beskæftigelsesmæssigt inden for byggeriet.

SAMFUNDSØKONOMIENS UDVIKLING
DE SIDSTE 5-6 ÅR

Allerede for 5 år siden var det fald, som nu er realiseret i bygge- og anlægsaktiviteten, og her særlig for nybyggeriets vedkommende, ventet. Dengang blev der peget på det meget store behov for en ekstraordinær indsats i det eksisterende byggeri, særlig på sanerings-/byfornyelsesområdet. Der blev også peget på mulighederne for at gennemføre denne indsats, når efterspørgslen efter nybyggeri faldt, uden fare for en overophedning af samfundsøkonomien. Der var kapacitet til stede i byggesektoren til at gennemføre disse investeringer. Der blev endvidere peget på, at en øget indsats på sanerings- og byfornyelsesområdet kunne fremme beskæftigelsen mere end tilsvarende investeringer i nybyggeri. Der blev også peget på, at byfornyelse var forbundet med genbrug af eksisterende infrastruktur. Og der blev endelig peget på, at investeringer i byfornyelse ikke er så importtunge som investeringer i nybyggeri. Det eneste, der manglede for 5 år siden, var en lovgivning, der kunne åbne for gennemførelsesmuligheder, og som kunne sikre en tilstrækkelig omfordeling af tilskud til byggeri og boligforbrug til fordel for byfornyelse og boligforbedring (Vestergaard 1977).

Hvis de grupper, der boede i byfornyelsesområderne, skulle få mulighed for et øget boligforbrug, måtte de enten

selv betale for det større boligforbrug, eller også måtte der ske en omfordeling af de direkte og indirekte tilskud til boligforbruget til fordel for de grupper, der boede i de ringeste boliger. Om vi nu har fået en lovgivning med den nye byfornyleslov, der i tilstrækkelig grad både sikrer gennemførelsesmulighederne og den nødvendige omfordeling af tilskud til boligforbruget, det skal vise sig, når loven træder i kraft og for alvor skal bruges efter den 1. januar 1983.

HENSYNET TIL DE NUVÆRENDE BEBOERE

Den økonomiske udvikling de sidste 5 år har ikke øget beboernes muligheder for at blive den aktivt betalende part i byfornyelsesprocessen. Den øgede arbejdsløshed og den faldende realløn har bevirket, at beboernes muligheder både for at kunne og ville betale en højere husleje er blevet ringere. De mere mobile beboere i byfornyelsesområderne havde tidligere ofte en forventning om at skaffe sig bedre boligforhold ved at flytte opad i bolighierarkiet til en ny lejlighed eller en ejerbolig. Denne oprykningsmekanisme er i vid udstrækning gået i stå. Det medfører, at byfornyelsesområderne ikke mere i så høj grad kan fungere som etableringssted for fx unge. Hertil kommer, at de aktuelle tendenser på boligmarkedet går i retning af, at store og veludstyrede lejligheder i bycentrene er efterspurgt, mens det er vanskeligt at sælge parcelhuse i periferien og udkanten af byområderne.

Totalsaneringer med efterfølgende nybyggeri understøtter disse aktuelle tendenser i efterspørgselsmønstret, og det samme gør gennemgribende moderniseringer, der bringer boligerne op til en meget høj standard.

Endelig er der tendens til, at der sker en relativ fordyrelse af byggeproduktionen på grund af den lavere produktionsstigning her end på andre områder. Det er en udvikling, der i særlig grad slår igennem på byfornyelsesområdet, fordi det er et arbejdskraftintensivt område.

I forhold til for 5 år siden er kravene til de offentlige kassers tilskud til byfornyelsen ikke blevet mindre. En stor del af de nuværende beboere har ikke mulighed for fortsat at betale huslejen efter modernisering og forbedring, når de forskellige midlertidige tilskud til nedsættelsen af lejen bliver aftrappet. Hvis en fremtidig byfornyelse medfører, at de dårligst stillede og de unge presses ud, står vi stadig tilbage med spørgsmålet om, hvor de ressourcetsvage grupper på boligmarkedet skal bo i fremtiden.

Hvis vi fx forudsætter, at et fremtidigt byfornyelsesprogram skal have et omfang af 25.000 moderniserede boliger hvert år de næste 10 år, og skal investeringerne heri gennemføres samtidig med, at efterspørgslen efter nybyggeri skal opretholdes, er det nok nødvendigt, at den gruppe, der selv kan betale huslejen i nybyggeriet, til en vis grad må holdes ude af de forbedrede boliger. En byfornyelsespolitik, der satser på, at de forbedrede boliger skal beboes af husstande, der kan betale en husleje, der svarer til nybyggeriets, vil enten føre byggeaktiviteten på nybyggeriets område ned på et endnu lavere niveau, end det er idag, og byfornyelses-

områdernes mere traditionelle beboergrupper vil blive presset ud i alternative boligformer, eller også bliver byfornyelsen ikke realiseret i det omfang, der i dag er ønsket om. Den sidste udvikling er nok den mest sandsynlige, da det på kort sigt vil være umuligt at gennemføre en omfordeling af husstandene inden for den eksisterende boligmasse. Hvis bare 10.000 husstande skal flytte hvert år, fordi de ikke kan betale huslejen, efter at boligen er forbedret, så bliver det meget vanskeligt at pege på, hvor de skal flytte hen.

Hvis det nu viser sig, at huslejerne i det, der skal byfornyes, bliver så høje, at de, der hidtil har kunnet bo her, ikke mere har råd til det, til trods for de tilskud det offentlige stiller til rådighed, kan den længe ventede byfornyelsesindsats måske udsættes endnu en gang. Men ambitionsniveauet kunne måske også sættes ned: Det er måske en mulighed at begrænse indsatsen til at afhjælpe de værste svagheder og mangler i lejligheder og ejendomme, og derudover satse på at gøre områderne mere attraktive ved at skabe lys og luft gennem gårdrydninger, og ved at give beboerne muligheder for at trække på fællesfaciliteter, der kan opveje manglerne ved små boliger.

SELVHJÆLPS-FINANSIERING – EN MULIGHED?

Byfornyelse diskuteres ofte ud fra den forudsætning, at det er den formelle del af økonomien, som er den aktive part: Byfornyelsen skal produceres af den offentlige sektor og de private erhverv i samarbejde. Husstandens rolle er stort set at modtage varen – den moderniserede bolig – til en aftalt og reguleret pris.

Men der er også en uformel økonomi, som er helt væsentlig, når det skal gøres op, hvilke reelle ressourcer der er til rådighed både i den samlede økonomi og for de enkelte husstande: Der er noget, der hedder »gør det selv« eller selvbyggeri, hvor folk helt lovligt kan finde ud af at hjælpe hinanden. Men sådan en egen indsats eller gensidig indsats i byfornyelsen fra beboernes side er naturligvis heller ikke helt enkel.

Der er ofte tale om lejere, og om ressourcetsvage grupper, fx ældre, som på grund af manglende handlemuligheder og kræfter ikke har mulighed for at gå igang med praktisk arbejde. Disse vanskeligheder bør dog ikke føre til, at mulighederne for hjælp til selvhjælp i byfornyelsen afskrives. En byfornyelse på nedsat ambitionsniveau, mht. hvornår og hvordan de enkelte lejligheder skal moderniseres, er en løsning, som kan tillade, at helt almindelige mennesker kan blive i deres nuværende boliger. Om en sådan byfornyelsesindsats, der i højere grad satser på nogle elementære forbedringer i bygningerne samt friarealforbedringer, er rimelig set i et længere perspektiv, det kan naturligvis diskuteres. Men hvis alternativet er enten byfornyelse af kun ringe omfang eller en byfornyelse, der forviser de nuværende beboere, er det måske værd at overveje et sådant nyt kompromis.

VOKSER DEN UFORMELLE ØKONOMI?

Det, der kaldes »krisen«, tegnes af en faldende produktion og

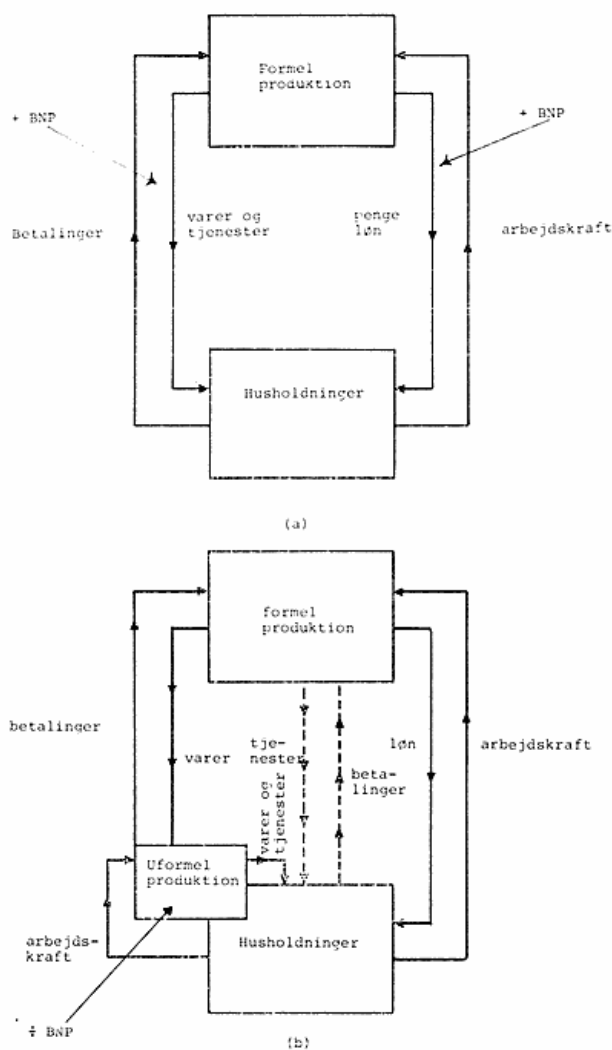


Fig. 5. I nationalregnskabsstatistikken opgøres værdien af den formelle produktion ved at måle strømmene af varer, tjenester og penge mellem denne og husholdningerne (a). Men der er også en uformel økonomi med »husholdningsproduktionen« uden for pengeøkonomien (b).

Fig. 5. In the national accounts the value of the formal production is evaluated by measuring the flows of money and commodities between households and the formal production system (a). But there is also an informal economy with »household-production« outside the money-economy (b) (Gerchuny 1979).

en stagnerende beskæftigelse i den formelle økonomi – de private erhverv og den offentlige sektor. Når bruttonationalproduktet falder, er det, fordi de strømme, der går imellem den formelle produktion og husholdningerne, som måles i nationalregnskabet, bliver mindre.

Men hvad sker der i den uformelle økonomi, hvor aktiviteterne i husholdningerne spiller den største rolle? Er folk selv begyndt at bygge huse, reparerer de biler, dyrker de grønsager, syr de måske deres eget tøj? Bager de også brød, hvad de måske ikke gjorde tidligere? Eller er det bare noget,

Procent	Boliger i almen-nyttigt byggeri	Private udlejningsboliger	Ejerboliger	Andelsboliger
Reparations og vedligeholdelsesarbejde ialt heraf:	100	100	100	100
lovlig lønnet	95?	85?	40?	40?
ulønnet	5?	15?	50?	50?
sort	-	-	10?	10?

STORT BEHOV FOR BYFORNYELSE

Byfornyelse

Fig. 6. Reparation og vedligeholdelse i boligsektoren fordelt efter boligernes besiddelsesform og arbejdets skønnede aflønning.

Fig. 6. Maintenance in the housing sector distributed by type of tenure and a judgement of work within and outside employment.

man snakker om i dag? Vi ved meget lidt om den del af samfundet, fordi der ikke registreres systematisk på dette område. Men det er væsentligt at vide noget om den aktivitet, der falder udenfor nationalregnskabet, hvis vi skal sige noget om velfærd og de reelle forbrugsmuligheder.

På parcelhusområdet er det fx helt almindeligt, at folk ved eget arbejde udfører en del forbedring og vedligeholdelse af deres boliger, og det bliver ikke talt med nogen steder, undtagen hvis de går hen i det lokale byggemarked og køber noget. Faldende realløn, stigende arbejdsløshed og – for nogle – en øget fritid er med til at understøtte en sådan udvikling. Det samme er stigningerne i omkostningerne ved håndværkerudført arbejde og den i dag meget lette adgang til værktøj og materialer. Dertil kommer så, at høje lønskatter og merværdiafgifter skubber på vognen. Det gør det mere og mere tiltrækkende at henlægge aktiviteter uden for den formelle økonomi. Denne udvikling er ikke kun begrænset til parcelhusområdet, der er også en række byfornyelsesopgaver, som folk selv kan klare.

I fig. 6 er vist et groft skøn over, hvordan reparation og vedligeholdelse i boligsektoren måske i dag udføres som henholdsvis lovligt lønnet, ulønnet og sort arbejde.

Ejerformen må formodes at have stor indflydelse på fordelingen mellem lovligt lønnet, ulønnet og sort arbejde. I det almennyttige byggeri foregår reparation og vedligeholdelse hovedsagelig via den formelle økonomis lønnede arbejde. Dog er der en vis indvendig vedligeholdelse, som ofte påhviler beboeren. Her kan der skabes værdier, ved at beboerne selv udfører en del af arbejdet. Hvis vi går videre på boligområdet, har vi private udlejningsboliger, boliger beboet af ejeren og andelsboliger. Gør-det-selv-arbejdet, det ulønnede arbejde, og det ulovlige sorte arbejde har gode betingelser, især på ejerboligområdet og vel også på andelsboligområdet, men næppe i de private udlejningsboliger. Og det må antages, at især vedrørende reparation og vedligeholdelse er værdien af folks eget arbejde i ejerboliger og andelsboliger en meget stor del af den aktivitet, der foregår på området. I den private udlejningssektor, der, hvor byfornyel-

sesproblemet vejer tungt, er der måske nogle muligheder for at bytte om mellem lønnet og ulønnet arbejde. Eller man kunne måske flytte dele af den private udlejningssektor over i nogle af de andre ejerformer – andelsboliger, ejerboliger eller almennyttigt byggeri, og hermed lukke op for folks egen aktivitet.

Tallene viser, at husholdningsøkonomien også er en afgørende faktor for, hvilken byfornyelse vi kan få.

SUMMARY

The social economic perspective in urban renewal

During recent years the Danish society has experienced changes significant to the future building and construction investments of the country.

A stagnating population, extensive unemployment and general economic problems have queried society's way of functioning and made future developments uncertain. These and other changes in the structure of society will exert a growing influence on the use of the building stock and on the need for further housing, building and civil engineering investments.

The easing of the quantitative housing difficulties in the middle of the 1970s coupled with idle capacity in the construction sector meant an increasing ability to meet higher quality demands in existing housing, through renewal and rehabilitation. The fact that maintenance and modernization work is more labour-intensive, demands less use of raw materials, and puts less strain on the balance of payments, also pointed to renewal and rehabilitation as a desirable activity compared to new construction. Renewal was no problem from a resource or production point of view. The needed resources were available.

So far, however, it has not been possible to accelerate the activity in renewal and rehabilitation to a level that can ensure an overall improvement of the standard of the housing and building stock.

In this situation the traditional policy tools must be questioned: Shall renewal and rehabilitation rely exclusively on the redistribution of income in favour of the low-income households through direct subsidies and on direct subsidies for renewal projects?

The available public funds in the 1980s will probably be insufficient for such measures to show significant results.

On the above background it becomes necessary to look at the concepts of renewal and rehabilitation in novel ways.

Urban renewal, for instance, is often discussed on the assumption that it is the formal part of the economy that is the active part: Urban renewal is to be accomplished by the public sector and private enterprises in cooperation. The role of the household is primarily to receive the goods – the modernized dwelling – at a price agreed upon and regulated by the rules laid down in the Act on Urban Renewal.

But there is an informal economy, too, which is of major importance when taking stock of the resources actually available both in the total economy and for the individual households.

LITTERATUR:

- Boligministeriet*, 1980: Behovet for boligforbedring og byfornyelse. København.
- Vestergaard, H.*, 1977: By- og boligforbedring i samfundsøkonomisk belysning. SBI-rapport 102. København.
- Gershuny, J. I.*, 1979: The informal economy: its role in postindustrial society. *Futures*, vol 11, no. 1.

Procent	Boliger i almen-nyttigt byggeri	Private udlejningsboliger	Ejerboliger	Andelsboliger
Reparations og vedligeholdelsesarbejde ialt heraf:	100	100	100	100
lovlig lønnet	95?	85?	40?	40?
ulønnet	5?	15?	50?	50?
sort	-	-	10?	10?

STORT BEHOV FOR BYFORNYELSE

Byfornyelse

Fig. 6. Reparation og vedligeholdelse i boligsektoren fordelt efter boligernes besiddelsesform og arbejdets skønnede aflønning.

Fig. 6. Maintenance in the housing sector distributed by type of tenure and a judgement of work within and outside employment.

man snakker om i dag? Vi ved meget lidt om den del af samfundet, fordi der ikke registreres systematisk på dette område. Men det er væsentligt at vide noget om den aktivitet, der falder udenfor nationalregnskabet, hvis vi skal sige noget om velfærd og de reelle forbrugsmuligheder.

På parcelhusområdet er det fx helt almindeligt, at folk ved eget arbejde udfører en del forbedring og vedligeholdelse af deres boliger, og det bliver ikke talt med nogen steder, undtagen hvis de går hen i det lokale byggemarked og køber noget. Faldende realløn, stigende arbejdsløshed og – for nogle – en øget fritid er med til at understøtte en sådan udvikling. Det samme er stigningerne i omkostningerne ved håndværkerudført arbejde og den i dag meget lette adgang til værktøj og materialer. Dertil kommer så, at høje lønskatter og merværdiafgifter skubber på vognen. Det gør det mere og mere tiltrækkende at henlægge aktiviteter uden for den formelle økonomi. Denne udvikling er ikke kun begrænset til parcelhusområdet, der er også en række byfornyelsesopgaver, som folk selv kan klare.

I fig. 6 er vist et groft skøn over, hvordan reparation og vedligeholdelse i boligsektoren måske i dag udføres som henholdsvis lovligt lønnet, ulønnet og sort arbejde.

Ejerformen må formodes at have stor indflydelse på fordelingen mellem lovligt lønnet, ulønnet og sort arbejde. I det almennyttige byggeri foregår reparation og vedligeholdelse hovedsagelig via den formelle økonomis lønnede arbejde. Dog er der en vis indvendig vedligeholdelse, som ofte påhviler beboeren. Her kan der skabes værdier, ved at beboerne selv udfører en del af arbejdet. Hvis vi går videre på boligområdet, har vi private udlejningsboliger, boliger beboet af ejeren og andelsboliger. Gør-det-selv-arbejdet, det ulønnede arbejde, og det ulovlige sorte arbejde har gode betingelser, især på ejerboligområdet og vel også på andelsboligområdet, men næppe i de private udlejningsboliger. Og det må antages, at især vedrørende reparation og vedligeholdelse er værdien af folks eget arbejde i ejerboliger og andelsboliger en meget stor del af den aktivitet, der foregår på området. I den private udlejningssektor, der, hvor byfornyel-

sesproblemet vejer tungt, er der måske nogle muligheder for at bytte om mellem lønnet og ulønnet arbejde. Eller man kunne måske flytte dele af den private udlejningssektor over i nogle af de andre ejerformer – andelsboliger, ejerboliger eller almennyttigt byggeri, og hermed lukke op for folks egen aktivitet.

Tallene viser, at husholdningsøkonomien også er en afgørende faktor for, hvilken byfornyelse vi kan få.

SUMMARY

The social economic perspective in urban renewal

During recent years the Danish society has experienced changes significant to the future building and construction investments of the country.

A stagnating population, extensive unemployment and general economic problems have queried society's way of functioning and made future developments uncertain. These and other changes in the structure of society will exert a growing influence on the use of the building stock and on the need for further housing, building and civil engineering investments.

The easing of the quantitative housing difficulties in the middle of the 1970s coupled with idle capacity in the construction sector meant an increasing ability to meet higher quality demands in existing housing, through renewal and rehabilitation. The fact that maintenance and modernization work is more labour-intensive, demands less use of raw materials, and puts less strain on the balance of payments, also pointed to renewal and rehabilitation as a desirable activity compared to new construction. Renewal was no problem from a resource or production point of view. The needed resources were available.

So far, however, it has not been possible to accelerate the activity in renewal and rehabilitation to a level that can ensure an overall improvement of the standard of the housing and building stock.

In this situation the traditional policy tools must be questioned: Shall renewal and rehabilitation rely exclusively on the redistribution of income in favour of the low-income households through direct subsidies and on direct subsidies for renewal projects?

The available public funds in the 1980s will probably be insufficient for such measures to show significant results.

On the above background it becomes necessary to look at the concepts of renewal and rehabilitation in novel ways.

Urban renewal, for instance, is often discussed on the assumption that it is the formal part of the economy that is the active part: Urban renewal is to be accomplished by the public sector and private enterprises in cooperation. The role of the household is primarily to receive the goods – the modernized dwelling – at a price agreed upon and regulated by the rules laid down in the Act on Urban Renewal.

But there is an informal economy, too, which is of major importance when taking stock of the resources actually available both in the total economy and for the individual households.

LITTERATUR:

- Boligministeriet*, 1980: Behovet for boligforbedring og byfornyelse. København.
- Vestergaard, H.*, 1977: By- og boligforbedring i samfundsøkonomisk belysning. SBI-rapport 102. København.
- Gershuny, J. I.*, 1979: The informal economy: its role in postindustrial society. *Futures*, vol 11, no. 1.