



Klimamæssig og social bæredygtighed skal gå hånd i hånd i fremtidens almene boliger

Interview med Bent Madsen
Administrerende direktør
BL – Danmarks Almene Boliger
December 2020



De almene boliger udgør omkring 20 procent af den danske boligmasse, og huser over en million danskere. Men har de også en rolle i at skabe et mere bæredygtigt samfund? Bent Madsen, direktør i BL- Danmarks Almene Boliger, giver svar, og gør os klogere på de tendenser, der påvirker de almene boliger på vejen mod et klimaneutralt Danmark.

Forfattere: Camilla Damsø Pedersen, CONCITO, Christian Jarby, Rådet for Grøn Omstilling, Søren Dyck-Madsen, CONCITO

Dette interview er en del af projektet "Bygninger og Grøn Omstilling" støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond.

Ny boligpakke får sat skub i renoveringerne, som bliver grønnere

Hvad ser du som den vigtigste tendens for den almene boligsektor frem mod 2030?

Den vedtagne Boligaftale 2020 kommer til at få stor betydning for omfanget af renoveringer i de almene boliger. Vi har en flere år gammel kø af renoveringsprojekter på 18,4 mia. kr., som nu bliver afviklet i 2020 og 2021. Projekterne omfatter ca. 72.000 boliger, som vi nu endelig får løftet op til en nutidig standard. Det grønne element kommer også til at fylde mere. Vi kan mere i dag end vi kunne for 10 år siden, og det er en del af aftalen, at der skal laves en grøn screening og revurdering af projekterne på ventelisten. Det betyder, at andelen af projekter med grønne tiltag kommer til at stige.

Samlet set er der afsat 30 mia.kr. til renoveringer frem til 2026, men der skal afsættes flere midler i perioden. Størstedelen af de 30 mia. kr. kommer jo til at gå til afvikling af de foregående års efterslæb, men behovet for renoveringer bliver ved med at være der. Hvis ikke omfanget af renoveringer står mål med behovet, skaber vi blot en ny kø.

Er der en risiko for overophedning i byggebranchen, hvis der kanaliseres for mange midler til den almene sektor?

Der er ingen der har interesse i at skabe overophedning, og der skal kun sættes de almene renoveringer i gang, der kan rummes strukturelt. Hvert år er der et renoveringsbehov på ca. 5,5 mia. kr. i den almene sektor, men vi kan sagtens være konjunkturstabiliserende, og neddrose investeringerne i de år der er højkonjunktur, og øge dem i de år der er lavkonjunktur.

BL har sammen med DI, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, FRI og BAT-Kartellet meldt ud, at vi godt vil tage ansvar, og sætte bremsen i, hvis der er behov for det i forhold til overophedning. Muligheden for at kunne renovere efter behovet, og koordinere det efter konjunkturerne, blev desværre ikke en del af boligaftalen, der i stedet som traditionelt sætter et fast beløb pr. år.

Vi kommer til at se flere billige boliger

Skal der bygges mere nyt og bæredygtigt?

Det skal sikres, at alle mennesker i dette land kan få tag over hovedet. I BL arbejder vi for at afskaffe hjemløshed, og det kræver, at der bygges flere billige boliger. Det fokus, vi allerede har i dag på social bæredygtighed, bliver kun større. I flere kommuner har vi lavet en boliggaranti, men det kan vi ikke gøre i for eksempel København, hvor der ikke er nok boliger i den rette prisklasse.

Behovet for flere billige boliger anerkendes også i Boligaftale 2020, og der bliver nedsat en arbejdsgruppe med fokus på aktivering af Nybyggerifondens midler frem mod 2026. En del af arbejdet bliver også at se på, hvordan de billige almene boliger kan blive mere bæredygtige i miljømæssig forstand.

Renoveringerne er også med til at skabe sociale fællesskaber

Kan de kommende renoveringer også få en betydning for den sociale bæredygtighed?

Ja helt klart, ikke mindst i forhold til de ældre og tilgængelighed. Når vi laver renoveringsprojekter, bruger vi mere og mere begrebet "sociale renoveringer", som handler om, hvordan vi skaber tryghed og et godt fællesskab mellem beboerne. Det kan indebære forbedring af tilgængeligheden til boligen, for eksempel etablering af ramper eller elevatorer. Det kan også handle om at skabe variation i boligtyperne, så der både er store og små boliger, og dermed plads til både børnefamilierne og enlige, hvilket kan bidrage til mindre ensomhed og øget tryghed.

Tendensen er jo, at andelen af ældre i befolkningen bliver større. Men de ældre skal ikke ud og lede efter nybyggede seniorkollektiver. Hovedparten af de boliger, der skal huse de ældre, vil være eksisterende boliger, der omdannes til at være tilgængelige og ældrevenlige. Det vil sjældent være nybyggeri. En vigtig erkendelse frem mod 2030 bliver, at vi bæredygtigt skal omdanne de boliger vi allerede har. Og det er både den sociale og klimamæssige bæredygtighed, som skal gå hånd i hånd.

Bystrategiske indsatser vil blive ved med at fylde meget

Er der andre tendenser, du ønsker at fremhæve?

Der kommer endnu mere fokus på, hvordan vi skaber den blandede by med plads til alle. Og bystrategiske indsatser er et område, vi kommer til at høre mere om. Vi har sådan set altid lavet bystrategiske tiltag, men vi skal blive bedre til at fortælle om dem, for så bliver vi bedre til at lave dem. Og når vi laver bystrategiske indsatser i de almene boligområder, så sammentænker vi netop økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Det er nødvendigt, så vi sikrer os langsigtede robuste byområder.

Det vigtigt at huske, at renoveringer jo aldrig er tænkt i et vakuum. Når der er noget byplanmæssigt omkring en renovering, som kan hjælpe i forhold til for eksempel at bekæmpe ensomhed og skabe mere blandede byer, så er det selvfølgelig inkluderet i projektet, når det er muligt.

Nye grønne løsninger kan testes i de almene boliger

Kommer vi til at se mere klimamæssigt bæredygtige løsninger, når der skal renoveres og bygges nyt?

Den almene sektor har historisk set altid været et stort eksperimentarium i forhold til afprøvning af nye løsninger, lige fra det murede byggeri til afprøvning af komponenter osv. Det har gjort, at vi lige nu har en kæmpe renoveringsopgave foran os, men det giver også nogle unikke muligheder for systematisk at afprøve nye bæredygtige løsninger. Den mulighed skal vi selvfølgelig benytte, så vi medvirker til at skabe en bæredygtig udvikling.

Vi skal koble vores rolle som foregangsland i grønne løsninger med en aktiv erhvervs politik. Der er et kæmpe erhvervmæssigt potentiale i bæredygtige løsninger i byggeriet. Vi er absolut ikke det eneste land i Europa med en ældre befolkning og en stor boligmasse, der står overfor at skulle renoveres.

Er den almene sektor også med til at udvikle den nye frivillige bæredygtighedsklasse for byggeri?

Den almene boligsektor er meget aktive i at teste den nye frivillige bæredygtighedsklasse. Vi skal sikre os, at det bliver en god bæredygtighedsklasse, før den bliver gjort obligatorisk. Her vil jeg gerne fremhæve den cirkulære tankegang, som vigtig. På samme måde som for nye byggematerialer, skal vi være sikre på, at de genbrugte materialer har en god kvalitet, fungerer, og ikke er behæftet med fejl. Her kan den almene sektor også medvirke til at teste forskellige nye løsninger.

Vi laver allerede forskellige forsøg, hvor vi tester materialer og metodikker. Eksempelvis holdbarheden af dampspærre lavet af genbrugsplast og limningen af disse materialer. Hvis materialerne ikke holder, så er de jo dyre at udskifte, og så ryger bæredygtigheden. Det fx heller ikke bæredygtigt, hvis der bygges med mursten, der smuldrer, så der skal rives ned og bygges op igen. Det skal ikke kun være med hjertet, at vi er cirkulære og bæredygtige, det skal også være med hjernen. Og vi får aldrig et reelt marked for cirkulært byggeri, hvis ikke vi kan dokumentere kvaliteten i byggematerialerne.

Digitaliseringen giver gode muligheder

Hvilken rolle kommer digitaliseringen til at spille i den almene sektor?

Den almene sektor har et stort fokus på digitaliseringens muligheder, som bliver flere og flere. Vi arbejder mod en fuldstændig digitaliseret bygningsmasse, hvor vi i forbindelse med nybyggeri og renoveringsprojekter sikrer en detaljeret digital aflevering, som både er væsentligt i forhold til eftersyn og byggeskader, men også som værktøj til den løbende vedligeholdelse. Herudover etableres et register over hele den almene bygningsmasse med registrering af bygningskomponenter, vedligeholdelsestilstand samt opdateret energimærker.

Digitaliseringen og granskningen af byggeriet er med til at styrke arbejdet med det løbende vedligehold og afdække potentialer for energirenoveringer og optimeringer. Dermed bidrager digitaliseringen også til bæredygtighed ad to kanaler, nemlig gennem bedre muligheder for planlægning af vedligeholdelse og muligheder for mere systematisk afdækning af energimæssigt rentable renoveringer.

Dertil er der en del energibesparelser at komme efter i forhold til styring af el- og varmekonsumet. Den grønne screening og revurdering, der kommer af projekterne i renoveringskøen, vil også have fokus på en bedre styring af systemerne.

Energifællesskaber er en del af den almene sektors DNA

Er der potentialer for solceller og energifællesskaber i den almene sektor?

Den almene sektor har længe været optaget af solceller. Der er mange steder et ønske om at gøre noget godt for klimaet lokalt. Desværre kan det ofte ikke betale sig, og der er utroligt mange barrierer, også fra elnetskabernes side. Vi ser store perspektiver i borgerenergifællesskaber, for vi har rigtig gode muligheder for at bruge energien lokalt, både indenfor rammerne af den enkelte boligafdeling, og i forhold til de umiddelbare naboer, fx en børneinstitution eller den lokale købmandsforretning.

Desværre ser det ud til, at den danske implementering af el-markedsdirektivet og VE-direktivet sker på en sådan måde, at det rent faktisk lægger hindringer i vejen for borgerenergifællesskaber. Dette er stik imod intentionerne fra EU, og det er dybt, dybt problematisk for den grønne omstilling. .

Vigtigt med stærke kompetencer når der renoveres

Har vi i dag de kompetencer der skal til for at lave bæredygtige renoveringer?

Det er ofte sværere at lave omfattende renoveringer end at bygge nyt, men nedrivninger er sjældent særlig bæredygtige. Som en konsekvens af parallelsamfundspakken kommer der dog nok til at blive revet mere ned i den almene sektor.

Et sted der kommer til at være særligt udfordrende, er renoveringen af de bevaringsværdige bygninger. Her har mange arkitekter en svær opgave foran sig. Det er ikke "bare" at renovere en bevaringsværdig bygning til et nulenergihus, sikre fuld tilgængelighed, og samtidig bevare den arkitektoniske værdi. Det er en virkelig svær, men også spændende opgave. Og det er vigtigt, at de kommende arkitekter har fokus og kompetencer omkring dette. Derfor har vi etableret et samarbejde med arkitektskolen i Aarhus, så almene boliger og renoveringer kommer på "skoleskemaet".

Der er også rigtig mange gode og kompetente håndværkere, men der vil hele tiden være behov for kompetenceløft. Et fokuspunkt bør også være tiltrækning af ny arbejdskraft i takt med, at den ældre forlader arbejdsmarkedet.

Vi har så mange almene boliger med stor arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. Der er lavet en stor kortlægning, og der er jo almene boliger tegnet af Kay Fisker, Eske Kristensen, Arne Jacobsen, Utzon osv. Byggerierne skal bevare deres arkitektoniske værdi, men de skal også renoveres. Det bliver en helt særlig disciplin for byggeriets aktører at kunne varetage denne opgave, og det skal blandt andet gennem uddannelse sikres, at kompetencer er til stede.

Der bør oprettes en "Klimafond- og Erhvervsfond" som led i klimaforhandlingerne

Skal der mere til, for at den almene sektor kan bidrage til den grønne omstilling mod et klimaneutralt Danmark?

Den seneste Boligaftale er god, men der kan sagtens gøres endnu mere. Som en del af klimaforhandlingerne arbejder vi for, at der oprettes en Klima- og Erhvervsfond, så der kan renoveres endnu mere, og det kan tænkes sammen med udvikling af nye metoder

Midlerne til "Klima- og Erhvervsfonden" skal komme fra Nybyggerifonden, og de skal bruges til at gøre de støttede renoveringsprojekter endnu grønnere. Derved kan der kanaliseres flere midler til afprøvning af nye bæredygtige produkter og løsninger i de almene boliger, så vi kan få endnu mere fokus på reduktion af CO₂ og energiforbrug i den almene boligsektor. Og vi skal have erhvervslivet med, så vi kan skalere løsningerne, skabe et marked og endda eksportere løsningerne.

BL - Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for cirka 530 almene boligorganisationer, der huser 1 mio. danskere.

Landsbyggefonden modtager pligtmæssige bidrag og ydelser fra de udamortiserede lån fra de almene boligafdelinger. Alle midlerne i Landsbyggefonden er indbetalt af den almene sektors beboere. Midlerne benyttes til renoveringer, herunder at gøre boliger tilgængelige for ældre og handicappede, boligsociale indsatser, nedrivninger samt bidrag til nybyggeri.

Nybyggerifonden tilføres midler fra byggerier med tilsagn efter 1998. Midlerne benyttes til nybyggeri og til at dække underskud.