



NOTABENE

ALMENE AKTØRER



Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler
for Arkitektur, Design og Konservering

JJW Arkitekter

Kolofon

Udgivet i 2021

Udgiver: JJW Arkitekter og KADK

Publikationen er en del af en erhvervspostdoc (forskningsprojekt) mellem JJW Arkitekter, Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering, (KADK), Institut for Bygningskunst, By og Landskab (IBBL) og Camilla Hedegaard Møller

Særlig tak til Jonna Majgaard Krarup, akademisk vejleder, og David Ploug, virksomhedsvejleder

Støttet af Innovationsfonden

Forfattere:

Camilla Hedegaard Møller, ph.d., arkitekt maa, mdl, erhvervspostdoc

Sidse Martens Gudmand-Høyer, ph.d., arkitekt

Marianne Stang Våland, ph.d., ekstern lektor

CBS og KADK

Korrektur: Helle Bøgelund, ordsikker.dk

Illustrationer: Tom Chalky



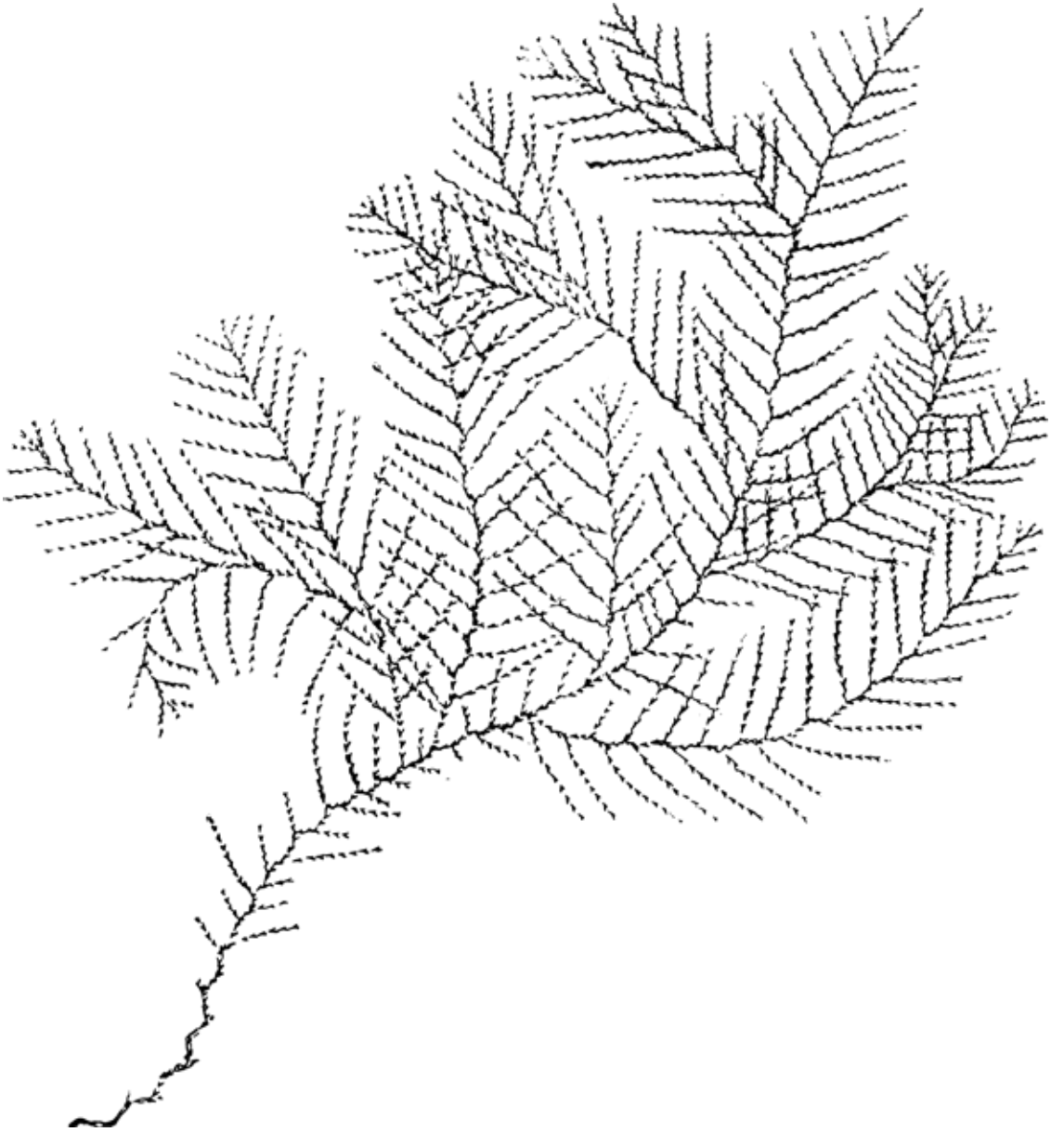
Bogen er en ud af fire

JJW



Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler
for Arkitektur, Design og Konservering

Innovationsfonden



Indholdsfortegnelse

Forord	Side 5
Indledning	Side 6
Beboere Eremitkrebs har skallen til låns	Side 8
Boligorganisation Blæksprutter med mange arme	Side 14
Kommune Krabbe med to klosakse	Side 20
Landsbygefonden Fortifikationen er en genistreg	Side 26
Bevaringsfeltet Koralrevet, en forbindelse af mange arter	Side 34
Hvad er normalt? Normskabende processer i transformation af almene boliger	Side 44
Guld eller Ghetto? Værditilskrivende processer i transformation af almene boliger	Side 48
Bygningen giver sig til kende Vidensproducerende processer i transformation af almene boliger	Side 52
Litteratur	Side 56

Forord

Notabene – almene aktører er en refleksion over kendetegnene ved de mange forskellige aktører i omdannelser af almene boligområder. Ifølge Den Danske Ordbog er notabene en opfordring til at lægge mærke til noget. Publikationen er henvendt til erfarne og praktiserende arkitekter og har til hensigt at rette opmærksomheden mod nye dimensioner af de aktører, de allerede kender godt. Formålet er at give arkitekter, der er nye på det almene område, en anderledes introduktion til deres kommende samarbejdspartnere, end dem man finder i organisationsdiagrammer og lignende.

Teksterne bygger på omfattende empiriske studier og analyser, der er inspireret af aktørnetværksteori. Alligevel er teksterne hverken udtømmende, generelt dækkende eller i stand til at forudsige fremtiden. Aktørerne på det almene område har mange ligheder, men også et utal af forskelle. Teksterne er skrevet med henblik på at fremme rådgivende arkitekters evne til at analysere og reflektere over de mange aktører, de vil møde i særligt de tidlige faser af omdannelsen af almene boliger.

Tak for et godt skrivesamarbejde til Sidse Martens Gudmand-Høyer og Marianne Stang Våland.

Camilla Hedegaard Møller

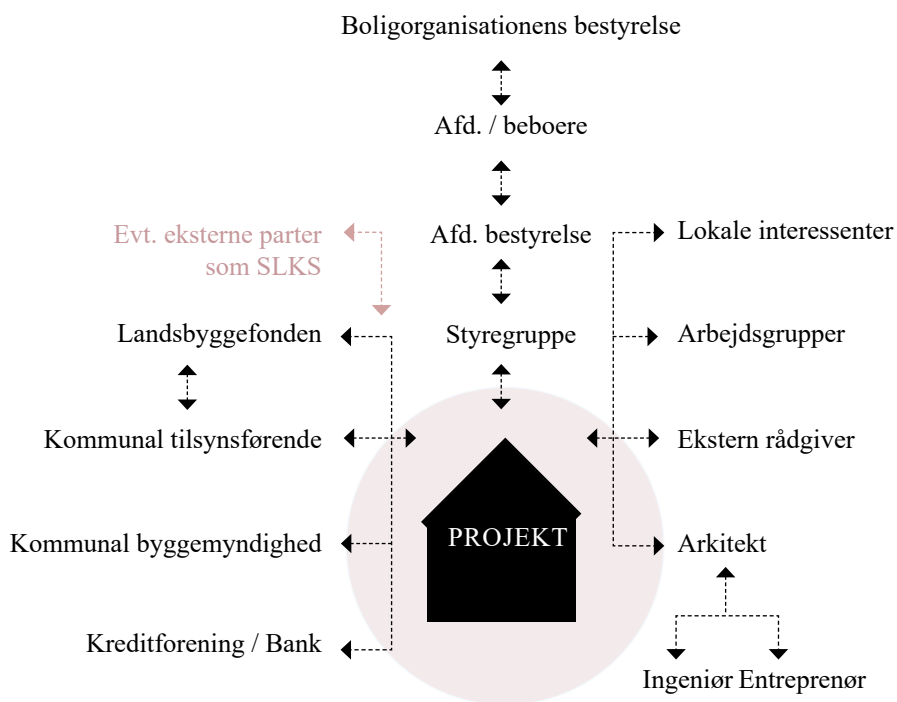
INDLEDNING

I renoveringen af større og komplekse almene boligområder er magten distribueret på mange aktører så som Landsbyggefonden, boligorganisationen, afdelingsbestyrelsen, kommunen (typisk flere afdelinger) og rådgivere (som i sig selv ofte udgør en helt egen organisation). Slots- og Kulturstyrelsen, kulturarvsmiljøet (f.eks. forskere) og fonde kan også have direkte eller indirekte magt.

I denne publikation gennemgår vi en række af de centrale aktører: beboerne, boligorganisationen, kommunen, Landsbyggefonden og kulturarvsmiljøet, der i sig selv er en hel økologi. Vi beskriver væsentlige forhold ved de forskellige aktører, vi generaliserer og forsøger at trække store og tankevækkende linjer op.

Et ledende spørgsmål i forskningsprojektet bag denne udgivelse har været, hvilket videnbehov bygherrer har de i de tidlige faser af omdannelsen af almene boliger. Svaret er, at bygherrer ikke har brug for mere byggeteknisk viden, men for rådgivning indenfor værditilskrivende processer, normforændrende processer og vidensproducerende processer.

Disse aspekter handler de sidste tre tekster om, og de udpeger et antal forhold, der er vigtige at være opmærksom på.



*Diagram over parter i et alment renoveringsprojekt
Efter Martens Gudmand-Høyer, 2018*

BEBOERE

Eremitkrebs har skallen til låns

Min og vores boliger

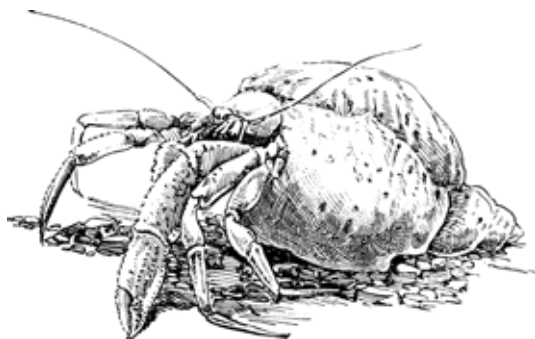
Det vigtigste at sige i relation til beboere i almene boliger er, at de almene boliger er menneskers hjem. Samtidig vil det også blive andre beboeres hjem en dag.

Almene boliger er en særlig lejeform, hvor der ikke skabes overskud til en ejer. Beboerne ejer boligerne sammen med de andre beboere via boligorganisationen og under de særlige præmisser, der gør sig gældende for almene boliger. Der er konstant en vis til- og fraflytning af beboere samt interne flytninger. Den enkelte bolig skifter beboere over tid, og fællesskabet tager også hensyn til fremtidige beboere. Det er lidt ligesom eremitkrebs, der bebor en snegleskal, indtil de er blevet for store og skal flytte. Visse eremitkrebs er i stand til at koordinere deres ind- og udflytning af skaller, således at de skaber en form for kollektiv byttebegivenhed (Rotjan et. al. 2010).

På samme måde er almene boliger beboernes egne hjem på to måder: Det er deres private hjem i en periode, og det er også deres fælles beholdning af hjem indenfor en given boligorganisation.

Beboerdemokrater er beundringsværdige

Det er afgørende at anerkende værdien af beboerdemokratiet, som er et helt unikt særkende ved almene boliger i Danmark. Det giver kort sagt beboerne mulighed for ”demokratisk selvforvaltning” og indflydelse på både boligafdelingsniveau og boligorganisationsniveau (Jensen, 2006).



I beboerdemokratiet vælges selve boligafdelingens bestyrelse blandt beboerne. De taler derfor retmæssigt på alle beboernes vegne i en given afdeling. Afdelingsmødet er meget afgørende, for det er her, bestyrelsen vælges, de vigtige dagsordener diskuteres, og der stemmes om afgørende forslag.

Beboerne indgår også i selve boligorganisationens bestyrelse, hvilket potentielt giver dem en magtfuld position. Princippet er typisk, at en boligorganisation agerer på vegne af beboerne i flere boligafdelinger. I f.eks. renoveringsopgaver er beboerne indirekte bygherrer, men de har uddelegeret selve bygherrerollen til boligorganisationen.

Det kræver en aktiv indsats fra beboerne at opretholde de demokratiske processer. Hvis ikke beboerne deltager, eksisterer de demokratiske processer ikke i praksis. Igennem beboerdemokratiet er der mulighed for, at beboerne kan tilegne sig en efteruddannelse i demokratiske processer via tilbud for almene bestyrelsesmedlemmer og gennem praktisk erfaring. Det er samtidig en unik indføring i, hvordan demokratiske processer fungerer i Danmark.

Beboerdemokrater opretholder de demokratiske processer, søger fondsmidler, arrangerer sociale og kulturelle arrangementer, afholder quizzes om korrekt affaldssortering, deltager i timelange møder, skriver referater, banker på døre etc. De har det, som

professor i urban sociologi Anja Jørgensen har kaldt: ”evner til at indgå i og vedligeholde fællesskaber.” Det er en fornem og værdifuld kompetence, som f.eks. ikke indgår i kriterierne for at definere ghettoområder (Jørgensen, 2000).

Afdelingsbestyrelsen er meget vigtig i byggesager. Den agerer som et mellemlid mellem rådgiverne og boligorganisationen samt de andre beboere. Nogle gange er afdelingsbestyrelsen beboernes talsmænd overfor rådgivere og boligorganisation, andre gange er de byggeprojektets talsmand overfor beboerne. Den er derfor et fuldstændigt centralt led. Både i etisk, praktisk og strategisk forstand. Hvis de ulønnede timer, som nogle almene beboere lægger i deres afdeling, blev opgjort, ville de sandsynligvis udgøre en overraskende stor værdi for samfundet.

Hvis du som rådgiver oplever, at beboerdemokratiet er langsomt, omstændigt og udfordrende, så husk på, hvorfor det er vigtigt. Når katte, kæpheste og eremitkrebs tager fokus og kræfterne, så husk det vigtigste: Beboerdemokratiet er en fornem demokratisk organiseringsform, det er uddannende og har værdi for både deltagerne og det arkitektoniske projekt, der arbejdes med. Arkitekturprocesser kan have en grundlæggende dannende og oplysende effekt på de beboere, der deltager. Det handler også om igennem arkitektur at skabe og opretholde fællesskaber mellem beboere.



Spændingsfelter

Der er meget store forskelle på, hvordan beboere opfatter boligorganisationerne. Nogle steder er der tillid og et godt samarbejds-klima, og andre steder er der mistillid.

Spørgsmålet om huslejestigninger er kendt for at være en hjertesag for beboere. Når en boligafdeling skal renoveres, vil det ofte føre til huslejestigninger. Det kan der være bekymringer om og modstand mod hos beboere. Hvad der er dyrt og billigt er meget forskelligt for det enkelte menneske i forhold til dets livssituation.

Renoveringsprojekter kan være meget langvarige, og det er i sig selv en udfordring. Det betyder, at deltagerne i processen kan blive skiftet ud undervejs, og at der skal håndteres uforudsete problemer. Det er udfordrende for beboere, der i årevis må leve med uvished og uoverskuelige processer.

Beboerdemokratiet sikrer beboerne indflydelse. Det betyder også, at beboere skal tage stilling til komplekse emner, der vedrører fremtidige beboere. Nogle beboere vil f.eks. være utilbøjelige til at acceptere huslejestigninger, som er afledt af langsigtede investeringer i ejendommen, og som de måske selv kun får glæde af i få år. Der er omvendt også beboere, f.eks. i Aalborg Øst, der har stemt ja til nedrivningen af deres egen boligblok, fordi det var i helhedens interesse. Spørgsmålet om det individuelle blik versus fællesskabets blik og interesser er meget centralt og kan være udfordrende.

Beboere i almene boliger vil typisk være lægmænd i forhold til arkitektur og byudviklingsspørgsmål. Udfordringen er her, at beboerne kan have stor indflydelse på processen, og at f.eks. renoveringsprojekter skal godkendes ved afstemning på afdelingsmødet. Beboerdemokratiet sikrer beboerne indflydelse på det sted, de selv bor. Samtidig kan de også få stor indflydelse på spørgsmål, der vedrører et helt byområdes udvikling og en bygnings fremtid. F.eks. stiller stadsarkitekt i Gladsaxe Kommune Tina Saaby spørgsmålstegn ved, om beboere har og får den fornødne faglige indsigt til at tage stilling til forandringer af f.eks. store udsatte almene boligområder (Saaby, 2020).

Det sidste spændingsfelt handler om, at vejen fra den enkelte beboer til f.eks. en politiker eller borgmester kan være kort. Beboere kan opsøge pressen og bruge sociale platforme til at sætte fokus på forhold, de finder uacceptable. Hermed kortsluttes f.eks. kommunikationskæden fra beboer til afdelingsbestyrelse til boligorganisation og kommune, og der kan opstå en politisk interesse i en given sag. Beboerne kan altså ikke alene have indflydelse via afdelingsbestyrelsen, men også som offentlige debattører og potentielle vælgere med politisk bevågenhed.



BOLIGORGANISATION

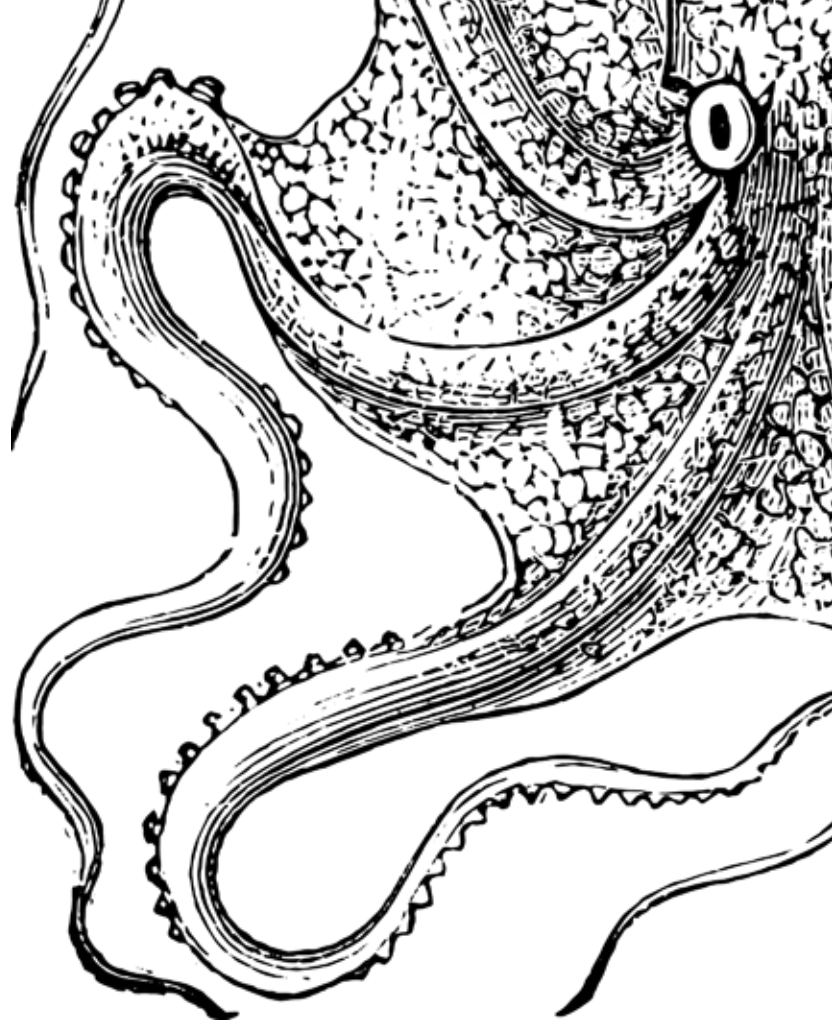
Blæksprutter med mange arme

Blæksprutter

Boligorganisationer kan sammenlignes med blæksprutter, hvor hver arm har sin egen opgave: Der skal tales med beboere i forskellige boligafdelinger, håndteres naboklager, administreres husleje, ventelister, ind- og udflytning. Græsset skal slås, legepladser, rørføringer, boliger og hele boligblokke skal renoveres. Der skal kommunikeres, oversættes, faciliteres, mægles, opsøges, arrangeres og korrigeres. Der er koordinering og kontakt med alt fra rådgivere til kommune, byggeudvalg, politiske udvalg, specialister, Landsbyggefonden etc. Større boligorganisationer er tværfaglige og har vidt forskellige opgaver, som skal bindes sammen og koordineres. Blækspruttemetaphoren er også et billede på, hvor mange og vidt forskellige grupper af aktører boligorganisationen skal kommunikere med. Særligt større boligorganisationer skal kunne begå sig på mange scener og agere strategisk.

Boligorganisationers formål er kort sagt at bidrage til, at alle, der har behov, kan få en lejebolig til ”rimelig husleje”, samt at give beboerne indflydelse på deres boligforhold (LBF, 2019). Konceptet er, at demokratisk valgte beboere er repræsenteret i boligorganisationers øverste organer og på den måde deltager i de overordnede beslutninger

En almen boligafdeling kan både være ejet og administreret af den samme boligorganisation. Nogle gange ejes boligafdelingen af en boligorganisation og drives af en anden. Dette kan virke lidt forvir-



rende, men princippet er, at større boligorganisationer indimellem driver butikken for mindre organisationer. Det betyder også, at den administrerende boligorganisation får et mere kundeagtigt forhold til beboerne, som ved utilfredshed kan vælge en anden boligorganisation som administrator.

Mange skelner mellem boligorganisationer, der er drifts- eller udviklingsorganisationer. Driftsorganisationer vil primært være beskæftiget med at administrere, drive og vedligeholde deres egne og andres boligafdelinger. Nogle af de store almene boligorganisationer er tydeligvis udviklingsorganisationer, der renoverer, bygger nyt, sætter dagsordener, tester nye boligformer etc. De er aktive bidragsydere og aktører i samfundsudviklingen. Det betyder noget, hvad boligorganisationer vælger at gøre.

Strategisk planlægning

Flere større almene boligorganisationer har nærmest en form for tegnestue indlejret i organisationen med ingeniører, arkitekter og andre, der kan arbejde strategisk og fagligt kompetent med byggesager og byudvikling. Nogle boligorganisationer varetager selv alle opgaver, der ikke kræver et rådgiveransvar. De kan have en oplevelse af, at rådgivere og konsulenter bliver en form for lag imellem dem og beboerne. Det kan give en afstand, som ikke er attraktiv.

Dette er vigtigt at være opmærksom på som rådgiver, fordi det giver et billede af de kompetencer, der kan forventes at være i boligorganisationen.

Almene boligorganisationer er non profit organisationer, der således ikke tjener penge på udlejning. Det er bl.a. en af forskellene på en almen lejebolig og en lejebolig, hvor udlejer typisk ønsker et overskud. Selvom almene boligorganisationer ikke opererer på markedsvilkår i forhold til udlejning af boliger, konkurrerer de på markedet om at tiltrække private og offentlige investeringer. Det gør sig særligt gældende i de områder, der er defineret som udsatte og som ghettoområder. Der konkurreres om legekammerater i form af private investorer, der bygger nye boliger med andre ejerformer, køber byggegrunde og tilfører nye funktioner. Der konkurreres også om de kommunale investeringer og prioriteringer.

Som det nævnes af udviklingschef Sven Buch (Buch, 2020) i Himmerland Boligforening, har en af nøglerne til deres succes med at udvikle Aalborg Øst været, at de har været gode til at bruge midler fra Landsbyggefonden som platform for at tiltrække andre ressourcer. De har tænkt i, hvordan de kunne bidrage til at løse udfordringer i hele området og byde ind med projekter og tiltag, som var attraktive for Aalborg Kommune. Midlerne er brugt som 'fiskekrog' eller 'fangstredskab', som f.eks. Sundheds- og Kvar-



tershuset i Aalborg Øst er et godt eksempel på, da det bidrog til at løfte adgang til sundhed for hele området.

Boligorganisationer med udsatte boligområder og lignende kan altså indgå i konkurrencen om at tiltrække offentlige og private investeringer, arbejdspladser, funktioner, infrastruktur etc. Det kræver en stor forståelse for den by- og boligpolitiske situation, for kommunens strategier, og for hvad andre aktører er interesseret i. Det er strategisk byplanlægning.

Hvis denne type udvikling og samarbejde skal lykkes, skal der strategisk planlægning til.

Giv boligorganisationen gode argumenter

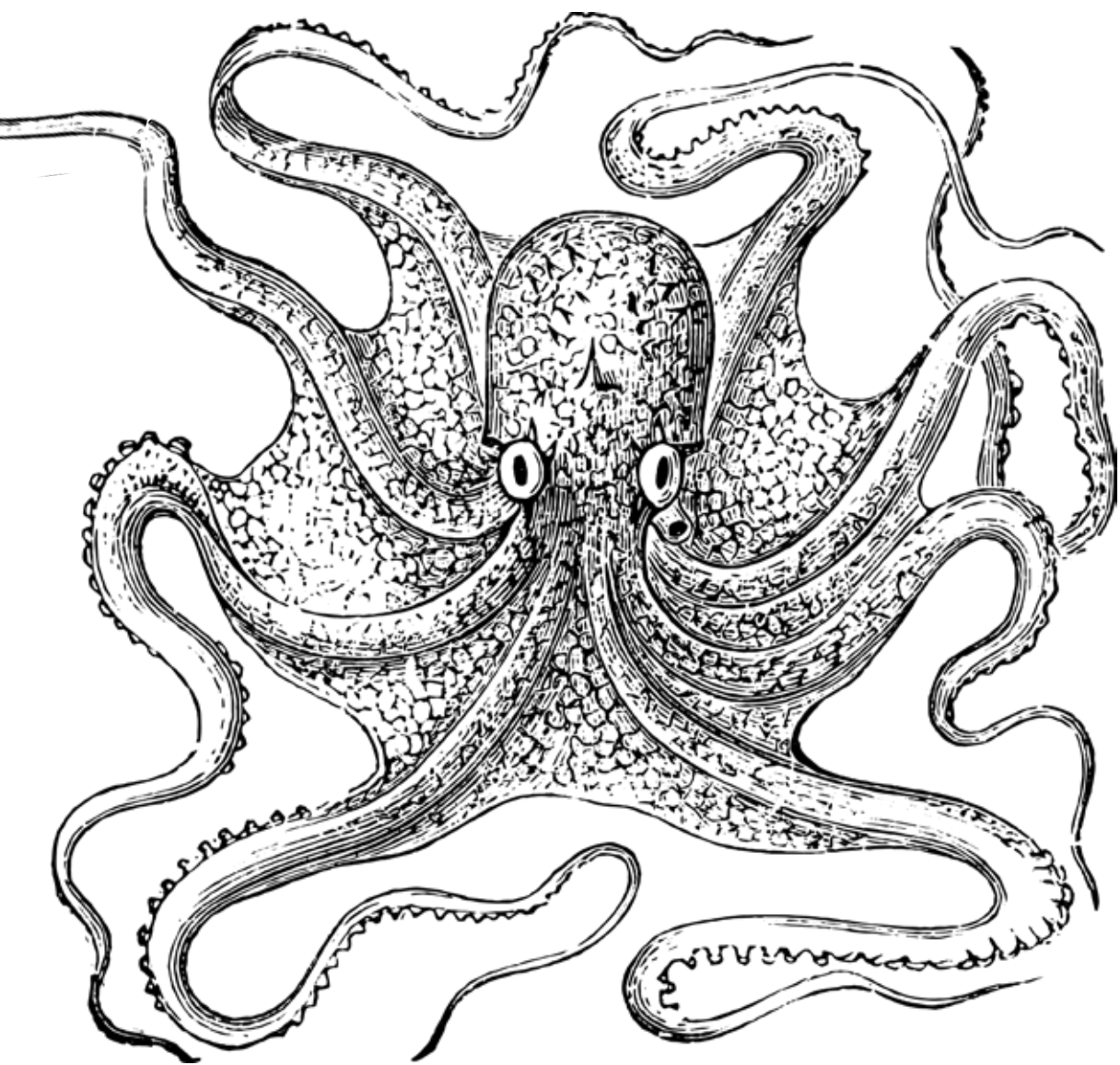
De almene boligorganisationer har en lang historisk tilknytning til venstrefløjen. Billedet er groft sagt, at nogle politiske partier betragter almene boliger som en del af løsningen på kommunale problemer, mens andre betragter dem som en del af problemerne i kommunen. Samtidig er boligorganisationer meget afhængige af at samarbejde med den kommune, de ligger i. Det gælder alt fra boligsociale forhold, omfang af nybyggeri, myndighedsbehandling af byggesager til bystrategiske overvejelser. Betydningen af den kommunale (og nationale) politiske situation bidrager til, at boligorganisationen er følsom overfor presseomtale. Offentlige diskussioner og opmærksomhed påvirker politiske dispositioner.



I f.eks. renoveringssager er boligorganisationen bygherre og skal som projektleder drive hele processen. Den kan i forskellig grad ansætte rådgivere til at varetage opgaver undervejs. Også her kan boligorganisationens projektleder sammenlignes med en blæksprutte, der er bindeled mellem beboerdemokraterne, rådgivere, Landsbyggefonden, myndigheder og ikke mindst sit bagland. Vedkommende repræsenterer en hel organisation og skal sikre sig opbakning og forankring i hele processen. Rollen handler i høj grad om at overskue den viden, der opstår i processen, og at relatere den til de mange forudsætninger og bindinger, der er for renoveringsprocessen. Der er mange aktører, der skal tages i ed gentagne gange, og som skal godkende en given løsning eller beslutning.

Boligorganisationen kan ikke bare bestemme eller beslutte på egen hånd. Beslutningskraften er distribueret ud imellem f.eks. beboerne (afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet), kommunen (der skal godkende og myndighedsbehandle), Landsbyggefonden (der sætter de økonomiske rammer) mfl.

Som rådgiver er du kun én af mange aktører, der er vigtige for boligorganisationen i f.eks. en renoveringsproces. Du ser måske kun blækspruttens ene arm. Der kan være mange bagvedliggende strategiske hensyn og overvejelser, der har betydning for, hvordan boligorganisationen agerer. Tænk på, at projektlederen i f.eks. et renoveringsprojekt har brug for argumenter for et givent valg, der både kan formidles til og accepteres af beboerne, i kommunen og måske i pressen. Argumentet for en given løsning skal kunne vandre imellem blækspruttens mange arme uden at gå i stykker.



KOMMUNE

Krabbe med to klosakse

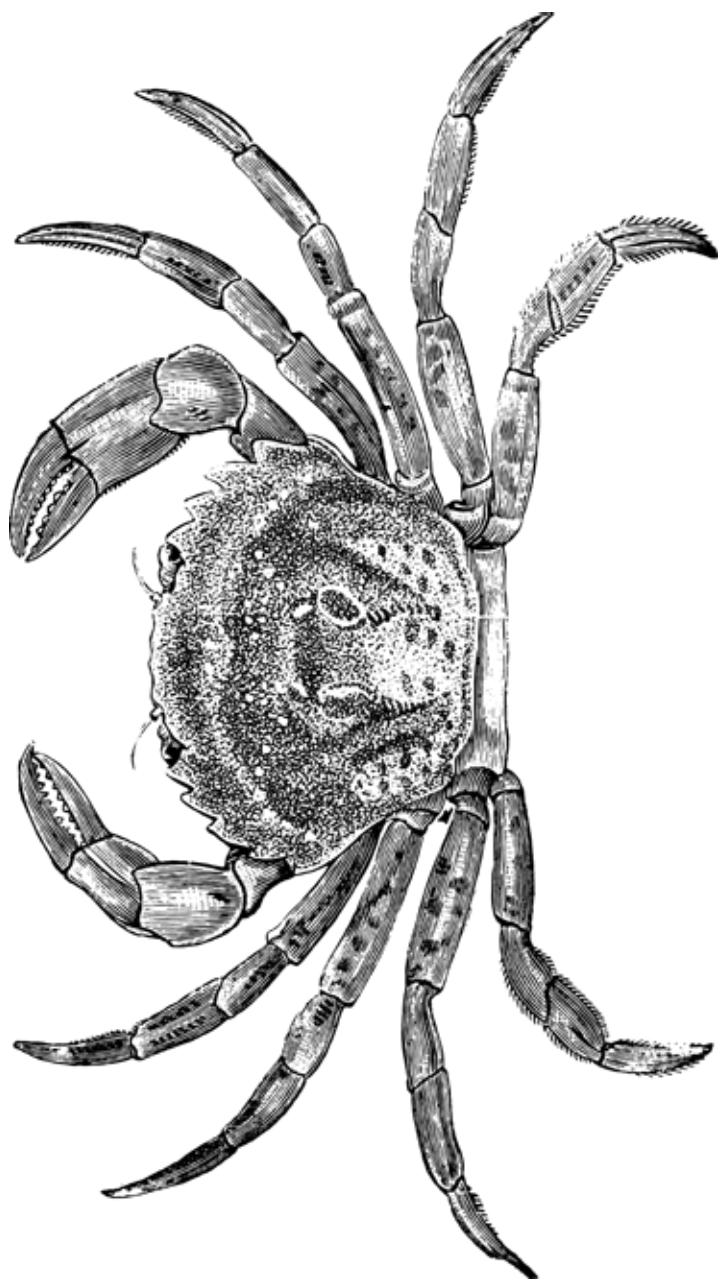
Vi bestemmer, hvem der bestemmer i kommunen

Kommuner er, i forhold til almene boliger, som krabber med to klosakse. Den ene klosaks er de politiske visioner om udviklingen af de almene boliger i kommunen. Den anden klosaks udgør byggesagsbehandlingen af f.eks. nybyggeri eller renoveringsprojekter, som dybest set handler om at give tilladelse til forandringer og nybyggeri. De to klosakse varetages ofte af forskellige fagpersoner, der har forskellige kompetencer og erfaringer. De er, som tilfældet er med krabber, ikke altid symmetriske, og der ligger en større krop bag.

Måske bliver nogle rådgivere en smule blinde overfor den politiske klosaks? Måske er de så optaget af det konkrete arkitektoniske forslag, at det let glider i baggrunden, at kommunen er en politisk styret organisation, der på legitim demokratisk vis repræsenterer borgernes interesser i kommunen? Vi møder effektueringen af den politik, som borgerne ved sidste kommunevalg var med til at indstifte.

Lad os få det slået fast: Kommuner er politiske. De folkevalgte politikere sætter dagsordenen og har ansvaret i byrådet, kommunalbestyrelsen eller borgerrepræsentationen. Det politiske niveau i en given kommune har stor betydning for de almene boliger.

Politikere kan være opmærksomme på arkitektur i mange skalatrin, fra det bystrategiske niveau til f.eks. spørgsmål om altaner. Når der tales om, ”at der er gået politik i den” i forhold til et alment bolig-



område, henvises der til, at boligområdet er blevet en platform for kommunalpolitiske kontroverser om boligpolitik, integration m.m.

Når politikere sætter fokus på særlige emner som f.eks. klimatilpasning, tryghed og tilgængelighed, skal embedsværket sørge for, at prioriteringerne eller målsætningerne bliver en realitet. Det kan f.eks. være via de vilkår og krav, der følger med, når kommuner stiller långarantier for renovering af almene boliger og bidrager med grundkapital til opførsel af almene boliger.

Grundlæggende er embedsværkets opgave at realisere og håndhæve de politiske visioner og prioriteringer indenfor det almene område.

Embedsværket skal både sikre, at de politiske visioner bliver håndhævet, at forslag og projekter bliver politisk behandlet på de rette tidspunkter, ligesom det skal bidrage med viden til det politiske niveau. Embedsværket skal også tage stilling til boligorganisationers behov for forandringer og tage stilling til den overordnede boligforsyning i kommunen i relation til den demografiske udvikling.

Kommune i relation til boligorganisation

Kommuner og boligorganisationer kan være på mere eller mindre god fod. Fra konfliktfulde forhold til tæt samarbejde. Der har i en årrække været indført såkaldt almenstyringsdialog, som indebærer et årligt møde mellem kommuner og boligorganisationer (LBF,

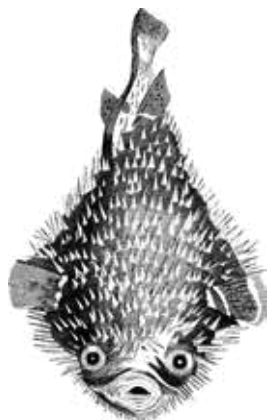


2020). I en analyse af samarbejdet mellem Københavns Kommune og den almene boligsektor (KK, 2018) fremgår der en række spændingsfelter, som er meget forståelige. Eksempelvis er kommunen både myndighed i forhold til tilsagn og tilsyn og samtidig boligorganisationers samarbejdspartner i et mere overordnet samfundsperspektiv. Det tyder dels på et hierarkisk forhold og dels et forhandlingsforhold med gensidig afhængighed.

Et andet eksempel fra analysen er, at kommunen skal forholde sig ”programmerende” i samarbejdet, og i et andet afsnit anføres det, at kommunen skal føre tilsyn med ”(...) at det almene byggeri har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, samt at byggeriet opføres indenfor de gældende økonomiske rammer” (ibid. s. 4). Alene her ses de potentielle vanskeligheder i at afbalancere og prioritere krav om kvalitet med de begrænsede økonomiske muligheder i alment byggeri.

Spørgsmålet om arkitektonisk kvalitet er også ømtåleligt. For rådgivere kan det være udfordrende, at kommunen skal føre tilsyn med den arkitektoniske kvalitet i lige netop deres sager. Omvendt giver det måske mere mening, at der skal føres tilsyn med den arkitektoniske kvalitet i andre rådgiveres sager.

Ville det være rimeligt, hvis kommuner ikke tog stilling til eller forholdt sig til arkitektonisk kvalitet?



Hvorfor skrives der så meget i kommuner?

Embedsværket skal agere ensartet, fordi der skal være lighed for alle. Når en embedsmand taler om ”praksis” på et område, så handler det om kommunens holdning til noget. På grund af idealet om ensartethed og lighed er embedsmænd typisk meget opmærksomme på, om undtagelser og afvigelser kan danne præcedens. Dermed kan en undtagelse få utilsigtet betydning langt udover det enkelte tilfælde.

I kommuner arbejdes der meget med notater og indstillinger. Det betyder, at der er stor fokus på det skriftlige, på dokumenter og documentation. Alt, hvad der handler om arkitektur, kan med fordel også behandles skriftligt og med argumenter, som ikke-arkitekter forstår. Som beskrevet i forhold til boligorganisationer er der behov for forståelige argumenter for arkitektoniske forslag eller løsninger, der kan stå alene uden en mundtlig forklaring.

Farvel til mavefornemmelser, til holdninger og fagligt indforståede vurderinger. Frem med de gode og velforklarede argumenter.

Embedsmænd må nødvendigvis agere på baggrund af et eller andet grundlag. De må have hjemmel i noget og saglige kriterier at forvalte og behandle spørgsmål ud fra. Det kan være lovgivning, økonomiske rammer, planer, guidelines, kvalitetsguides, politikker, programmer og lignende, der er politisk vedtaget på statsligt eller

kommunalt niveau. Derfor udarbejdes der på arkitekturområdet f.eks. lokalplaner, kommuneplaner, guides og programmer for nybyggeri og renovering af almene boliger.

Kommuner kan helt legitimt, på baggrund af juridisk bindende dokumenter, stille krav til både arkitektur, æstetik og kulturarv (Martens Gudmand-Høyer, 2018).

Disse dokumenter må ikke undervurderes. For rådgivere kan de måske virke lidt generelle, luftige og måske endda floskelagtige. Men det er en uheldig undervurdering, for embedsværket har brug for at forvalte og vurdere ud fra *noget*, der er politisk vedtaget, eller som der er praksis for.

Som rådgiver er det klogt at tage denne type dokumenter dybt seriøst. Der er tænkt over dem, der er gået en lang proces forud, og det forventes i kommunen, at de tages alvorligt.

På de næste sider skal det handle om Landsbyggefonden, som udover boligorganisationerne og kommunerne er den tredje store magtfulde aktør i særligt renoveringsprojekter af almene boliger.

LANDSBYGGEFONDEN

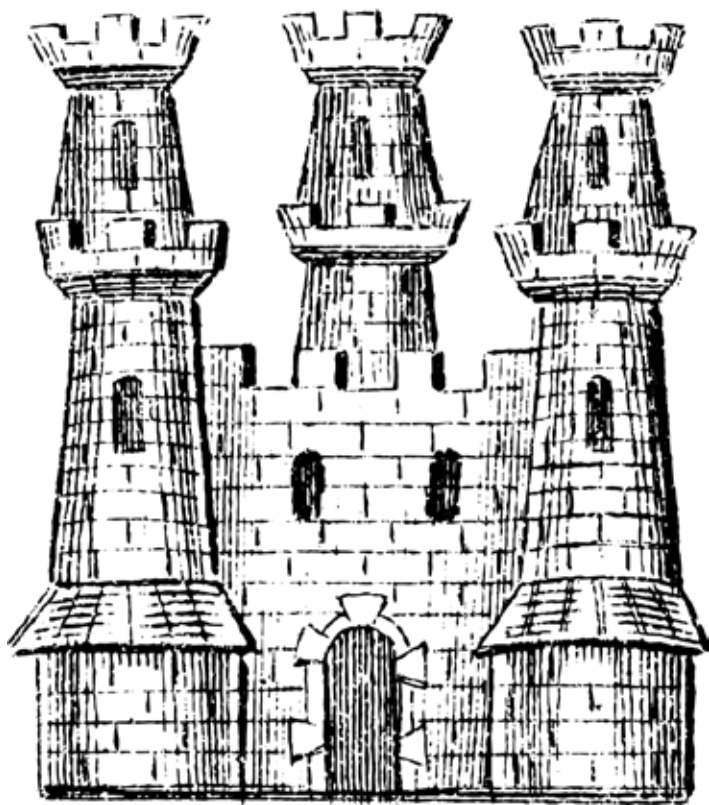
Fortifikation er en genistreg

Af Sidse Martens Gudmand-Høyer og Camilla Hedegaard Møller

Fortifikation

For rådgivere kan Landsbyggefonden fremstå som en stor lukket og velbevogtet pengetank. En gammel fæstning med voldgrav omkring. Indimellem høres raslende rustninger, og der ses let røg stige op som tegn på liv. Man slentrer ikke lige forbi og siger goddag. Henvendelser og besøg forberedes og planlægges med militær præcision. Det kræver tålmodighed at kommunikere med fæstningens beboere. Gæsten afventer bekymret og fuld af spænding: Bliver en forespørgsel besvaret med flyvende pile, en brevdue med en besked, eller går vindebroen ned med et brag, hvorefter det skinnende guld kommer rullende ud?

Landsbyggefonden kan virke meget magtfuld, lukket og svær at gennemskue for rådgivere og andre. Det vrimler heller ikke med arkitektrådgivere i den almene sektor, der selv udtrykker, at de fuldstændig forstår, hvordan f.eks. Landsbyggefondens støtte-systemer i forbindelse med renovering er skruet sammen. Når Landsbyggefonden kan virke som en tavs fæstning, er det værd at bemærke, at fonden faktisk er meget kommunikerende. Det foregår bare på en anden og ikke personbåret måde igennem fondens analyser, magasiner, statistikker, publikationer og evalueringer af aktuelle almene problemstillinger. Den enkelte renoveringssag kan være årelang, kompleks og kostbar og kan samtidig opfattes af rådgivere som 'det vigtigste' og en 'hastesag'. Alligevel er den kun én brik i det meget store politiske og dynamiske billede, som Landsbyggefonden må agere i.



Et kredsløb

Hvem bestemmer over midlerne? Hvem kan søge, og hvor kommer pengene fra? Hvad er formålet egentlig?

Landsbyggefonden er ikke en typisk fond. Den består grundlæggende af penge, som beboerne i almene boliger sammen har sparet op igennem mange år. Pengene kommer de almene boliger til gode igen på forskellige måder f.eks. via lån og støtte. Det er idéen. På den måde er den almene sektor i Danmark sikret et kredsløb af ressourcer, både penge og viden, som er helt unikt. Aktuelt har Landsbyggefonden f.eks. taget initiativ til en række konferencer under navnet ”Bystrategisk Udsyn,” som vidner om opmærksomhed fra fondens side på netop byplanstrategiske perspektiver og ønsket om at være i dialog med omverdenen.

Landsbyggefonden er fra 1960'erne, og den skal både bidrage til det almene byggeris vedvarende selvfinansiering og konkurrenceevne, så de almene boliger er et tilbud for alle grupper i samfundet. Ingen må tjene penge på huslejen fra almene boliger, derfor går den kort sagt kun til drift, vedligehold og lån. Når lånene i en boligforening er betalt ud, fortsætter beboerne med at betale husleje, men nu går mere til Landsbyggefonden. På den måde bidrager alle beboere konstant en lille smule til Landsbyggefonden og derved til, at almene boliger i hele landet kan udvikles, og at den almene sektor kan være økonomisk bæredygtig (LBF, 2020; Martens Gudmand-Høyer, 2018; Schlichtkrull, 2020).

Landsbyggefonden har ikke kun med almene boliger at gøre i fysisk, byggeteknisk forstand. Renoveringsstøtte er en enkelt blandt mange opgaver i fonden. Den varetager også administrative opgaver, muliggør boligsociale indsatser samt producerer analyser og temaundersøgelser (Martens Gudmand-Høyer, 2018). Landsbyggefonden er dermed ikke kun en ’pengetank’. Den er også en databank og en vidensbank.



Landsbyggefonden som politisk redskab

I Danmark bor omkring 1 million mennesker i almene boliger, der er ca. 530 boligorganisationer, 98 kommuner og én landsbyggefond (BL, 2020; Bolius, 2020). Det vil sige, at Landsbyggefonden repræsenterer rigtig mange almene beboeres interesse og via den politiske regulering også nationale interesser.

Indimellem siges det, at 'Landsbyggefonden består af de almene beboeres egne penge'. Det er korrekt, men det betyder ikke, at alle midler i den almene sektor kommer fra de almene beboere alene. Der er f.eks. offentlige midler i nybyggeri af almene boliger, ligesom kommuner stiller lånegaranti. Landsbyggefonden er stiftet ved lov, og den er politisk stiftet og reguleret. Et flertal i Folketinget indgår ca. hvert fjerde år en boligaftale, der bl.a. definerer de økonomiske rammer og prioriteringer i Landsbyggefonden. Det gør Landsbyggefonden til en betydelig økonomisk ventil, som politikerne kan dreje på. Politikerne kan vælge at kanalisere penge ud til f.eks. renoveringer, som sætter aktivitet og beskæftigelse i gang, eller de kan vælge at holde igen (Schlichtkrull, 2020).

Principper

Landsbyggefondens støttesystem er ikke statisk. Det følgende er et forenklet portræt af principperne, som de blev beskrevet i 2017 (AlmenNet, 2017). Selvom de kan være blevet ændret, og der er kommet nye puljer til, giver de et godt indblik i tankegangen. Fonden støtter ikke almindelig vedligehold, der skyldes forventelig nedslidning og brug. Derimod støtter fonden opretning af byggeskader. Fonden er generelt kendt for at lægge stor vægt på byggetekniske løsninger, der er holdbare og velafprøvede løsninger. Nye, risikobetonede og eksperimenterende løsninger og materialer kommer kort sagt ikke indenfor Landsbyggefondens porte (ibid.). Medmindre der direkte er afsat en pulje til nye, eksperimenterende løsninger.

En boligafdeling kan vurderes til at have dårlig konkurrenceevne, hvis den f.eks. består af en mange små og ensartede boliger, eller ikke kan tilbyde boliger, der lever op til nutidens normer eller lign. Logikken er, at det er godt, hvis en boligafdeling kan tiltrække forskellige beboere ved at kunne tilbyde forskellige og tidsvarende boliger. Det kan retfærdiggøre, at Landsbyggefonden støtter sammenlægninger af lejligheder, bedre tilgængelighed og ombygninger af boliger på baggrund af en konkret vurdering af den enkelte afdeling (ibid.). Formålet er at undgå tomme lejligheder.

Når der tales om 'miljøarbejder', så dækker det typisk over fællesarealer udendørs: beplantning, lys, tryghedsforanstaltende tiltag, øget tilgængelighed og indgangspartier. Det fælles miljø. Der er særlige muligheder i socialt udsatte boligområder f.eks. at opnå støtte til ændret infrastruktur, der giver bedre kontakt til omgivelserne og opførelse af fælleshuse (ibid.). Her spiller kommunen også en vigtig rolle.

Hvem sætter dagsordener i Landsbyggefonden?

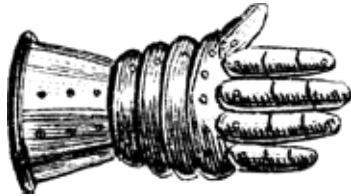
Det er ikke kun folkevalgte på Christiansborg, der kan tage initiativ til særlige dagsordener i Landsbyggefonden. De kan også komme fra interesseorganisationer, Landsbyggefonden selv og boligorganisationerne. Landsbyggefondens støtteordninger, praksisser, puljer etc. har historisk set været dynamiske og betinget af både politiske valg og interesser i den almene sektor (Martens Gudmand-Høyer, 2018).

Der er udgivet en lang række evalueringer og rapporter fra Landsbyggefonden selv og fra Statens Byggeforskningsinstitut (nu Build, Aalborg Universitet). Siden 1980'erne har evalueringerne været opmærksomme på forskellige elementer: fra de byggetekniske aspekter og de sociale indsatser over erkendelsen af behovet for helhedsorienterede indsatser og tilgængelighed til i de seneste 10 år f.eks. tryghed, miljøfarlige stoffer og beboernes oplevelser af renoveringsprocesser. Der er gennem tiden også kommet øget fokus på arkitektonisk kvalitet og senest også bevaringsværdier i det murede byggeri samt efterfølgende det tidlige montagebyggeri (ibid.).

De løbende analyser og evalueringer er sandsynligvis afgørende for den almene sektors fælles forståelse af problemstillinger og målsætninger. De er med til at kultivere opmærksomheden på særlige områder og til at give eksempler på og forståelser af, hvad der er vigtigt og acceptabelt.

Processen

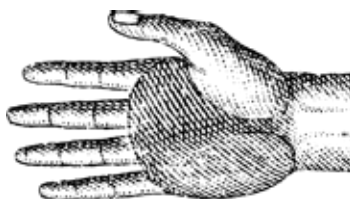
Det er typisk en mangeårig proces at få udløst midler i Landsbyggefonden til renoveringer. Det tager til tider også årevis at gennemføre selve renoveringerne og dermed også tilhørende A-B-C-proces



i Landsbyggefondens støttesystem. Kontakten til Landsbyggefonden foregår typisk via boligorganisationens projektleder, og det kan være svært for de øvrige rådgivere at gennemskue processen eller forudsige og sågar forstå Landsbyggefondens vurderinger.

Antallet af aktører, der skal bidrage og har indflydelse i den enkelte renoveringsproces, er omfattende. Udover godkendelserne hos Landsbyggefonden, skal der dels foregå en beboerproces i de pågældende boligafdelinger, dels skal der ske en kommunal behandling og godkendelse. Selve projektindholdet skal afklares, hvilket kan være en lang teknisk og arkitektfaglig proces med involvering af rådgivere, underrådgivere, særlige specialister, analyser, tests, tegninger, beregninger og mange revisioner.

Endelig er der selve Landsbyggefondens rammer (LBF, 2019). Disse rammer kan dels fortolkes som de specifikke regler og praksisser dels som den omtalte dynamik i dagsordener og helhedshensyn til samfundsøkonomien. Landsbyggefonden skal på sin vis, som organisation, relatere tekniske og arkitektoniske dimensioner af en specifik renoveringssag med store politiske dagsordener.



Landsbyggefonden er et komplekst og magtfuldt redskab med stor betydning for samfundsudviklingen. Støttesystemer og praksisser er meget determinerende for fremtiden i den omfattende almene bygningsmasse og i større by- og forstadsområder, som mange af boligerne indgår i. Og netop det er vigtigt at holde sig for øje, når man som rådgiver sidder med et vigtigt projekt, som dog i Landsbyggefonden er et af mange.

Nøglen til en god proces ligger i kendskabet til Landsbyggefondens principper samt til hele det videnskatalog, der er repræsenteret i de mange udgivelser og formidlingsplatforme. Viden som også rækker ud over det enkelte projekt.

BEVARINGSFELTET

Koralrevet, en forbindelse af mange arter

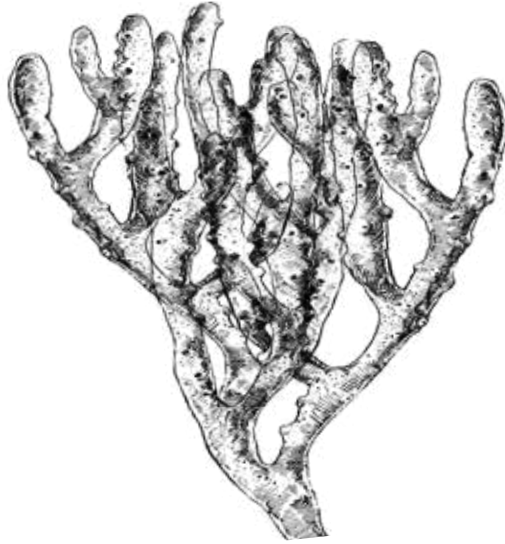
Af Sidse Martens Gudmand-Høyer og Camilla Hedegaard Møller

Bevaring og koraller

Bevaring gælder her almene boliger og engagement i bygningernes arkitektoniske kulturarv og bevaringsværdier i forbindelse med ændringer og renovering.

Koralrevet er et billede på bevaringsdisciplinen og fagfeltet arkitektonisk kulturarv, der ligesom et stort koralrev er et gammelt netværk, der konstant forandrer sig, om end udviklingen og bevægelsen kan synes langsom. Revets grundstamme, kernen, den grundlæggende fælles forståelse af, hvad arkitektonisk kulturarv er, og hvorfor den er vigtig, er vokset og tilpasset gennem flere hundrede år. Samtidig skyder nye vækster hele tiden op, de føjer sig til og peger i nye og måske selvstændige retninger. Det sker uden, at der nødvendigvis er kendskab til det underlæggende gamle netværk, som har medvirket til den aktuelle tilstand. Ligesom revet er gammelt, er dets tidsperspektiv langt, og nutiden er blot et forbigående moment i oceanernes evige strømme.

På samme måde som revets kerne kan vi identificere en i vid udstrækning accepteret og ofte officiel forståelse af det arkitekto-



niske kulturarvsbegreb. Af hvad bygningsarven er, og hvorfor den er væsentlig. Men når det kommer til renovering af almene boliger – som vel at mærke ikke er fredede – kan bevaringsspørgsmål rejses, påvirkes og gives vægt af en lang række aktører. Det kan være beboere, rådgivere, foreninger, lokale entusiaster og andre. Både fag- og lægmænd deltager i diskussioner og vurderinger af bevaring i forhold til både specifikke bygninger og emner eller mere generelle forhold. Alle er del af koralrevets vækst og tapper ind i den autoriserede bevaringstanke, selvom det er på forskellige måder.

Hvad er værdifuldt?

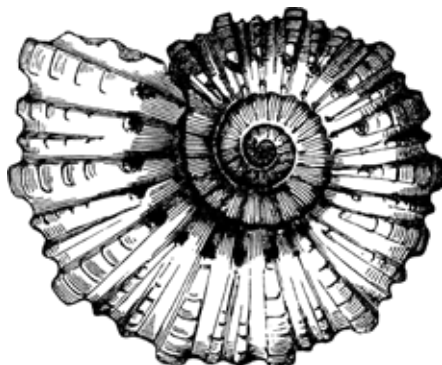
Arkitektonisk kulturarv er et nationalt og internationalt fagområde med egne chartre, konferencer, teoridannelser, vurderings- og bevaringsmetoder. Lad os kalde denne forståelse, kernen i koralrevet, for den autoriserede forståelse af arkitektonisk kulturarv. De danske myndigheders forvaltning og lovgivningen herhjemme er forbundet til dette felt. Forvaltningen af arkitektonisk kulturarv hører under Slots- og Kulturstyrelsen. Styrelsen forvalter byg-

ningsfredningsloven og er myndighed for de fredede ejendomme herhjemme, da de har national interesse. Styrelsen kan også fungere som myndighed for bevaringsværdige bygninger, men som udgangspunkt ligger forvaltningen af bevaringsværdige bygninger hos kommunerne, da de har lokal betydning (SLKS).

Renoveringen af Bellahøjbebyggelsen er et særligt tilfælde, fordi bebyggelsen er foreslået fredet. Styrelsen har valgt at indtage en rådgivende rolle i sagen fremfor at indlede en fredningssag. Det er (foreløbigt) et enkeltstående tilfælde.

Det er kommunernes opgave at udpege bevaringsværdige bygninger og sikre deres eksistens og status via lokalplaner, bevaringsplaner i kommuneplaner og lignende. I Danmark har man kortlagt og registreret mange byers og bygningers bevaringsværdi via metoden SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment). For nylig er der også gennemført en landsdækkende fredningsgennemgang. I disse vurderinger beskrives fredningsværdier og bevaringsværdier i kategorierne kulturhistorisk, miljømæssig og arkitektonisk værdi.

Denne autoriserede forståelse af arkitektonisk kulturarv anser overordnet arkitekturen som et vigtigt led i forståelsen af vores fælles historie og udviklingen af det danske samfund. Det handler om at ihukomme fortiden og om at forstå os selv som led i en lang historie. Bygningerne er del af denne historie, de er som sider i en historiebog, der både omhandler lokale og nationale samfundsforhold og udvikling af arkitektur og byggeteknik. Bygningen er en form for dokument, og dens historie skal kunne aflæses i de fysiske forhold. Det gælder både, hvornår og hvordan den blev opført, og hvad der er sket med den gennem tiden. Men det gælder også selve idéen bag bygningen.



Det kræver indsigt i arkitektur- og kulturhistorie at beskrive, analysere og værdisætte en bygning ud fra dette arkitektoniske kulturarvsperspektiv. Dertil kommer den krævende disciplin at anlægge en realistisk og bygbar holdning til, hvordan forandringer kan ske konkret med respekt for bevaringsværdierne. Både Slots- og Kulturstyrelsen og flere kommuner forvalter bevaringssspørgsmål ud fra en række bevaringsprincipper. Men der er ikke endegyldige svar på bevaringssspørgsmål. Og i praksis foregår vurderingen og håndteringen af arkitektonisk kulturarv eller bevaring mange steder. Nogle gange er hele koralrevet i spil, andre gange kun en mindre del.

Kort sagt til dig som rådgiver

Som rådgiver inden for almene boliger kan du møde spørgsmål om arkitektonisk kulturarv eller bevaring mange steder, ikke kun fra myndighederne. Og det er klogt at rejse spørgsmålet selv. I det øjeblik du som rådgiver beslutter dig for at forandre en bygning, f.eks. gennem renovering, rejser spørgsmålet sig om, hvad der er brugbart, og hvad der har kvalitet. Som et naturligt led i den analyse bør indgå vurderingen af, hvad der har værdi i et arkitektonisk kulturarvsperspektiv.

Hvis intet ved bygningen er brugbart eller har værdi, kan du jo principielt foreslå at rive det hele ned. Du må gøre dig klart, hvad der har værdi og ikke mindst hvorfor, før du kan træffe bevidste valg om forandringer. Det er nødvendigt at tappe ind i koralrevets netværk af forståelser. I det øjeblik det formuleres, hvad der har værdi, opstår der et hierarki, som kan sætte retningen for forandringer, og som kan diskuteres med andre.

Hvorfor stille spørgsmålet om arkitektonisk kulturarv?

Da det ikke er alle kommuner, der har gennemgået deres bygninger med henblik på at udpege bevaringsværdige bygninger, og nogle kun har vurderet bygninger bygget før 1945, vil flere bygninger sandsynligvis blive klassificeret bevaringsværdige i fremtiden. Det sker også, at parterne i f.eks. en renoveringssag ønsker at tage vare på bevaringsværdier, uden at bygningen på forhånd er officielt klassificeret som bevaringsværdig (Martens Gudmand-Høyer, 2018).

I Danmark og internationalt har bevidstheden om betydningen af arkitektonisk kulturarv været stigende igennem flere år, især når det gælder nyere arkitektur og hverdagsarkitektur. Det er ikke kun enestående værker, som vurderes bevaringsværdige. I forhold til almene boliger er bevaring en nyere dagsorden, der er vanskelig i praksis. Men det er en dagsorden, som rådgivere sandsynligvis skal forholde sig til i langt højere grad i den nærmeste fremtid. I dag drives opmærksomheden på den eksisterende bygningsmasse både af kulturarvs- og bæredygtighedsperspektiver, da det er resourcekrævende at bygge nyt.

Selvom der indenfor den autoriserede forståelse af arkitektonisk kulturarv er formuleret en række bevaringsprincipper, er der dog i f.eks. en renoveringssag ingen endegyldig opskrift på eller manual

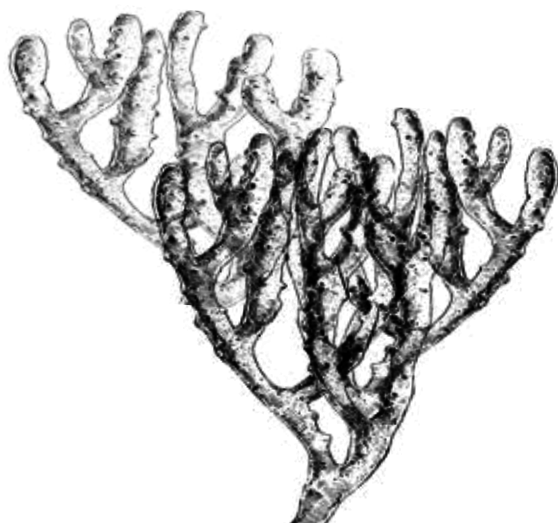


til, hvordan bevaringsværdier bedst sikres. Som rådgiver må du acceptere, at selvom der findes en officiel forståelse af, hvad der er bevaringsværdigt, kan den specifikke arkitektoniske løsning sjældent defineres på forhånd. Og myndighederne tegner ikke den rigtige løsning. Deres opgave er at tage stilling til dit forslag.

Spændingsfelter

Som rådgiver kan du med fordel være opmærksom på en række spændingsfelter, der kan opstå i mødet mellem kulturarvsnetværket og andre aktører. De er skrevet en smule overdrevet og generaliseret frem her for at gøre det tydeligt.

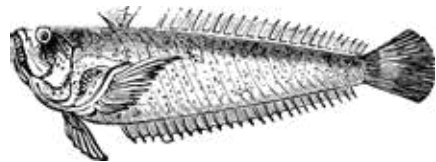
Bevarings spørgsmål kan for rådgivere opleves som begrænsende og besværlige i praksis. Det værdifulde set fra et bevaringsperspektiv kan være direkte problematisk set med andre øjne. Det ses f.eks. i renoveringssager, hvor en facade skal renoveres samtidig med, at den opfattes som en arkitektonisk bevaringsværdi (Martens Gudmand-Høyer, 2018). I kulturarvsmiljøet opfatter man fredninger som noget meget fornemt og godt. En form for kanonisering



ind i Danmarkshistorien. Et enestående adelsmærke. Men i andre miljøer kan en fredning opfattes som en trussel, en fastfrysning samt et abonnement på årelang sagsbehandling og besvær.

Det skal siges her, at der i dag ikke er fredede bygninger, der er opført som almene boliger. Men også det, at noget er klassificeret bevaringsværdigt, kan opfattes som en klods om benet, der umuliggør udvikling og ændringer af bygningen. Det er ikke nødvendigvis tilfældet, for både fredede og bevaringsværdige bygninger kan godt ændres, og der kan dispenseres for bygningsreglementet, hvis der er vægtige grunde. Hvad alle parter synes enige om er, at det tager tid at udvikle og sagsbehandle forandringer.

I dag er der mange værdibegreber i spil ved omdannelsen af eksisterende bygninger så som arkitektonisk kvalitet, oplevelsesværdier, autenticitet, bevaringsværdier, etc. Det kan blive problematisk i en konkret renoveringssag, når det viser sig, at parterne har lagt forskellig betydning i begreberne, og der skal tages beslutninger. Men i de tilfælde, hvor myndighederne har lavet officielle værdis-



sætninger og vurderinger, er det ud fra den autoriserede arkitektoniske kulturarvsforståelse. Det er den, som rådgivere forventes at agere i relation til (ibid.).

Som rådgiver må du forholde dig til de krav, der evt. kan stilles fra myndighedernes side – krav, som har afsæt i den autoriserede arkitektoniske kulturarvsforståelse i en given sagssammenhæng. Du må samtidig sætte dine egne faglige vurderinger af æstetik og funktionalitet ind i den givne ramme for dialogen om kulturarv. Du må sætte dig godt ind i den historiske kontekst, kende bygningens idé, proportioner og anvendelse. Det handler om bygningen som repræsentant for en særlig tid, idé, idealer og byggeskik. Du må se på bygningen i et relationelt og arkitekturhistorisk perspektiv. Du må med andre ord tale kulturarvsfolkenes sprog. Hvis du ikke selv allerede er en del af netværket, koralrevet, må du blive det eller alliere dig med en, der er.

For teknisk og pragmatisk orienterede rådgivere kan værdisætninger og bevaringsholdninger virke overraskende og uforudsigelige.

Omvendt kan arkitektoniske kulturarvsfolk opleve, at det kræver meget formidling og forklaring at etablere en egentlig dialog. I et arkitektonisk kulturarvsperspektiv må afklaringen af en bygnings bevaringsværdier komme før noget andet. Det er en del af en indledende registrering og forståelse af bygningens kvaliteter og udfordringer. For den teknisk indstillede rådgiver er det nok mere oplagt at begynde med at undersøge, hvad der kan lade sig gøre indenfor et projekts økonomi, byggeteknik etc. Værdierne set fra begge sider er hverken entydige eller indiskutable. Forhold tilskrives værdi på baggrund af en etableret forståelse af, hvad der er værdifuldt, og hvorfor det er værdifuldt.

I forhold til arkitektur kan kommuner have hang til at efterspørge velformulerede skriftlige dokumenter med præcise argumenter i tillæg til visuelt materiale. Men når det kommer til afklaring af den rigtige bevaringsløsning, er det ikke nok at opbygge en skriftlig eller verbal argumentation. Den skal tegnes, bygges i model eller lignende. Der er retningslinjer og bevaringsprincipper, men ingen logisk eller sikker vej frem til det endelige arkitektoniske forslag. Du må registrere, analysere og værdisætte systematisk og visuelt. Du skal vide, hvorfor noget er værdifuldt, før du kan beslutte, hvordan det kan bevares.

Det sidste spændingsforhold handler om, at du som rådgiver indimellem skal sætte bevaringsværdier i relation til alle begrænsningerne i et specifikt renoveringsprojekt. Hvor eksterne fagfolk fra bevaringsfeltet på privilegeret vis kan forholde sig til afgrænsede dimensioner, kan din opgave være at skabe syntesen mellem byggetekniske muligheder, projektets økonomi, tyngdekraften, bygningsreglementet etc. Kunsten er så vidt muligt at samtænke værdier snarere end at nedprioritere nogle af dem.

HVAD ER NORMALT?

Normskabende processer i transformation af almene boliger

Af Camilla Hedegaard Møller og Marianne Stang Våland

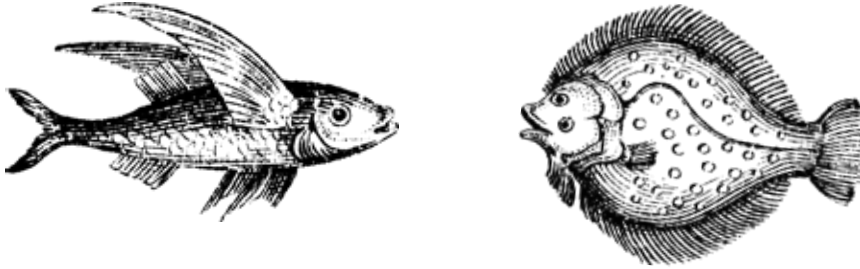
Tror du, at det er 'de andre', der bor alment? Eller at du ikke kender nogen, der bor i en almen bolig?

Måske, men det er usandsynligt. Almene boliger er udbredt i Danmark. I runde tal fra 2019 var 20 % af boligmassen almen i Danmark, og hver 6. person boede i en almen bolig (BL, 2020; LBF, 2019). Det er med andre ord helt normalt at bo alment i Danmark.

Beboere i almene boliger er genstand for ganske omfattende politiske diskussioner og mediemæssig opmærksomhed. Beboerne er også en meget monitoreret gruppe, og boligområder følges data-mæssigt ganske tæt. Blandt forskere tales der om, at nogle almene beboere nærmest bliver professionelle interview-informanter. Denne tekst bidrager til fænomenet.

Hvad skyldes den overvældende interesse? Et svar kunne være, at der i nogle almene boligområder er en koncentration af mennesker, der udfordrer de herskende normer i Danmark. Det medfører officielle definitioner som 'udsatte boligområder', 'ghettoer', 'hårde ghettoer' og 'parallelsamfund' etc. På samme måde kaldes nogle beboere i nogle boligområder for 'ressourcesvage', 'udsatte', 'uintegrerede', 'uddannelsessvage', 'utilpassede' og lignende.

Det er i høj grad et spørgsmål om normer. Det er et spørgsmål om, hvad vi forstår som acceptabelt, normalt og indenfor samfundets, boligområdets og opgangens spilleregler.



Regeringens indsats mod ghettoer og kriterier for definitionen af ghettoer (Regeringen, 2018; Trafikstyrelsen, 2019) viser os f.eks. en række politiske normer: Idealet er at være selvforsørgende, velintegreret, veluddannet og ikke-kriminel. Det gælder i det hele taget om at være rask, selvhjulpne og om ikke at have sociale problemer. Idealet er ikke at være indvandrere og ikke at have forældre fra ikke-vestlige lande. Mange indsatser af social og fysisk karakter har til hensigt at normalisere igennem 'integration', 'sammenbinding' og 'blanding'.

Normer er en betingelse for samvær og samfund. Det giver mening, at der er forskel på det acceptable og det uacceptable. Men normer er ikke statiske, de er dynamiske og i forandring. De er både forskellige fra miljø til miljø, og de ændrer sig løbende i alle miljøer. Almene boliger kan betragtes som en scene for sammen-

stød mellem normer for alt fra farvevalg på altaner til børneopdragelse, håndtering af affald, naboskab, familieformer etc. Pointen er her, at rådgivere kan forstå meget om beboere og andre aktører ved at betragte divergerende normer netop som forskelle, der skal arbejdes med arkitektonisk og programmatisk i hvert enkelt projekt.

Arkitekters, ingeniørers og andre aktørers normer slår også igennem i deres rådgivning, sympatier og handlinger. I enhver boligplan ligger normer for 'det gode liv' og den 'rigtige familieform'. I enhver situationsplan ligger der normer for samvær, bevægelsesmønstre og acceptable aktiviteter i det offentlige rum. Normer artikuleres altså arkitektonisk i bygge- og renoveringsprojekter.

Som professor i byplanlægning Jens Kvorning (Kvorning, 2020) har påpeget, handler omdannelsen af udsatte byområder i høj grad også om at bringe mennesker i en sammenhæng, hvor det bliver naturligt "at være en del af samfundets normer." F.eks. i kraft af strukturer og rumlige elementer, der binder forskellige bydele sammen.

Derfor er det vigtigt at være opmærksom på de normer, vi selv har med os, som ligger i vores sprogbrug og normerne vi møder hos beboerne i byggeprojekter. Det er også vigtigt at få øje på, hvilke normer de arkitektoniske forslag artikulerer, og hvordan de imødekommer, udfordrer eller flytter på beboernes og andre aktørers normer.

Notabene om normer

- Bliv opmærksom på dine egne normer om den 'rigtige' beboer, den 'gode bolig', det 'gode boligområde' etc.
- Beboere i almene boliger er genstand for stor opmærksomhed.
- Beboere i almene boliger kan have andre normer end du selv.
- Normer for de tidssvarende boliger, det gode liv etc. brydes i almene boligområder.
- Normer er dynamiske og forhandles i samfund.
- Vær opmærksom og kritisk overfor kategoriseringer og sprogbrug i forbindelse med beboere i almene boliger.
- Beboere i almene boliger omtales ofte generaliserende.
- Arkitektur artikulerer normer.

GULD ELLER GHETTO?

Værditilskrivende processer i transformation af almene boliger

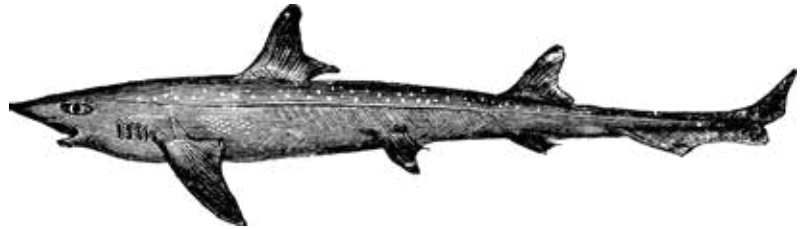
Af Camilla Hedegaard Møller og Marianne Stang Våland

Almene boliger mellem to narrativer

Hvorfor er de tidlige faser af omdannelsen af almene boligområder indimellem så langvarige? Hvordan kan det være, at nogle byggeprogrammer og konkurrencer bliver så højtflyvende og vidtrækkende, at erfarne rådgivere med et enkelt øjekast vurderer, at det ikke er realistisk? Er det rimeligt, at programmerne kun behandler nogle aspekter og ikke alle? Hvorfor vil bygherrer bruge ressourcer på de omfattende processer?

De langvarige indledende faser kan meget vel være hensigtsmæssige og besværet værd. De kan nemlig, i kraft af omfattende aktiviteter som konkurrencer, bøger, arrangementer og visionære byggeprogrammer bidrage til en generel værditilskrivning af et alment boligområde. Det er oplagt at tænke, at det ville være mere rationelt og effektivt at tage fat på de tekniske og økonomiske bindinger og hurtigt få fikset problemerne med f.eks. renoveringen af en facade. Det er sikkert også meningsfuldt i nogle tilfælde, men ikke i alle. For de tidlige faser kan handle om meget mere end renovering i ren byggeteknisk form. De kan bidrage til, at beboere, fagfolk, naboer, politikere og andre tillægger en given bebyggelse mere værdi og helt enkelt ændrer deres opfattelse, sprogbrug og narrativer om bebyggelsen.

I den forstand, som er mere end blot byggeteknik og rationalitet, kan langvarige og eksplorative tidlige faser i omdannelsen af almene boliger skabe stor værdi. Den er immateriel, men alligevel knyttet til en konkret bebyggelse.



Værditilskrivning af et alment boligområde kan være meget værdifuldt, fordi den almene sektor samlet set står i et offentligt og politisk narrativt krydspres. Det samme gør sig gældende, når en almen boligorganisation ønsker at forandre en bebyggelse eller et boligområde (Møller, 2020).

Vores argument er her, at den almene sektor og den enkelte boligorganisation kan stå i et krydspres, vi kalder ”Guld eller Ghetto?”.

2018 begyndte med et stærkt narrativ, som daværende statsminister Lars Løkke Rasmussen formulerede i sin nytårstale. Det var en fortælling om ”huller i Danmarkskortet”, ”bander”, ”utryghed” og ”parallelsamfund.” Han talte om, at ghettoerne ”sender fangarme ud på gaderne.” Målet var den blandede by, og midlerne var at ”bryde betonen op”, ”rive bygninger ned” og ”spredde indbyggerne.” Efterfølgende pålagde ghettoloven den almene sektor at gøre visionen til virkelighed inden 2030, og planerne rulles aktuelt ud (Regeringen, 2018). Hvem vil bo i en ghetto eller i et ”hul i Danmarkskortet”? Det lyder farligt og angstprovokerende. Med til denne fortælling hører billedstrømme af montagebyggeriets betonblokke, en skikkelse i modlys under betonviadukten, unge med hætter (tidligere paraboler på betonfacader) og posten, der ikke kan komme ud. Fortællingen om ghettoen er stærk.

Ghettfortællingen har en konkurrent.



Det er historien om de almene boliger, der giver almindelige mennesker adgang til sunde boliger af høj arkitektonisk kvalitet og lav husleje. Her er billedsiden grønne arealer med store træer, beboerdemokrati og ofte det murede byggeri. I de senere år er almene boliger blevet fremhævet for deres kulturalrvmæssige værdi. Udvalgte bebyggelser bliver fremhævet som ikoner og ”tegnet af kongerigets bedste arkitekter” (BL, udateret). Eksempler som Permatopia på Sydsjælland (Pedersen, 2020) er en stærk historie om blandede boformer og lokalt bæredygtigt fællesskab.

Den almene boligsektor er i omdrejningspunktet for disse to konkurrerende narrativer, der udfoldes og genfortælles i den politiske, faglige og offentlige debat (Møller, 2020). Narrativerne betyder noget (Frandsen et.al., 2012). De har indflydelse på, hvilket omdømme almene boliger har, hvem der ønsker eller tør bo i dem, have deres børn i skole nær dem, politisk stillingtagen etc. Hvis narrativet om almene boliger som ghettoer står stærkest, bliver det logisk at rive dem ned. Hvis narrativet om almene boliger bliver, at det er guld, så bliver de værnet om.

Renovering af almene boliger handler i de tidlige faser ikke kun om de konkrete fysiske og byggetekniske aspekter. Der er ikke altid kun et renoveringsbehov, der er også et værditilskrivningsbehov i de tidligere faser. Derfor er processer og aktiviteter, der skaber en sådan tilskrivning af værdi, attraktive for bygherren.

Notabene om immaterielle værdier i de tidlige faser

- De tidlige faser af omdannelsen af almene boliger handler ofte om meget mere end byggeteknik og økonomi.
- Forsøg at synliggøre de ikke-materielle værdier, som processer i de tidlige faser producerer.
- Vær opmærksom på, at mere byggeteknisk viden ikke altid gør de tidlige faser mere værdifulde for bygherren.
- Den almene sektor og mange almene boligområder befinder sig i et narrativt krydspres mellem ghetto eller guld.
- Overvej hvilke aktiviteter, der kan være værditilskrivende for et givent boligområde, før det renoveres.
- Vær opmærksom på, at du bidrager til narrativerne om en given boligbebyggelse i alt, hvad du gør, siger, analyserer og foreslår som rådgiver. Det er umuligt at forholde sig neutralt.
- Vær opmærksom på de herskende narrativer omkring en boligbebyggelse i rådgivergruppen, hos bygherren, hos beboerne og særligt i medierne.

BYGNINGEN GIVER SIG TIL KENDE

Vidensproducerende processer i transformation af almene boliger

Af Camilla Hedegaard Møller og Marianne Stang Våland

Renoveringsprojekter er hypoteser

Når en almen boligbebyggelse står foran renovering, er det umuligt fuldt ud at kortlægge eller undersøge den, før håndværkerne helt konkret går i gang på byggepladsen. Meget kan gøres med stikprøver, opmålinger og tests. Men bygningen kan ikke repræsenteres komplet, og bygningen kendes først rigtigt, når den bliver skilt ad.

Spørgsmål om f.eks. en facadekonstruktions egentlige indhold og tilstand lader sig f.eks. kun afdække ved destruktive undersøgelser og laboratorietest af betonens kvalitet. Omfanget og typen af miljøfarlige stoffer kan kun vurderes ud fra prøver af f.eks. fuger og malede overflader, som sendes til laboratorier, hvor de analyseres. En bygning kan have mange hemmeligheder, der kan få vidtrækkende konsekvenser, når de afdækkes. De mange prøver og undersøgelser, opmålinger, fotos og tegninger af bygningen fungerer samlet set som hypoteser, en form for antagelse om hele bygningen, der skal stå deres prøve i selve renoveringsarbejdet. Det er et helt særligt kendetegn ved renoveringsprojekter, at rådgiverne skal etablere en begrundet hypotese om den bygning, de skal i gang med at gribe konkret ind i.

Det kræver investeringer i tid og penge at få produceret den nødvendige viden om bygningen, så rådgiverteamet kan formulere begrundede hypoteser om bygningen. Hvis hypotesen er dannet på et for sparsomt vidensgrundlag, kan det koste ekstra i selve byggefaseren. Hvis der produceres for meget, forkert eller unødvendig viden om bygningen i de indledende faser, er det unødvendig brug af tid

og penge. For en praktiserende arkitekt skal der således balanceres mellem, hvad det koster at skaffe den nødvendige viden, og hvad det kan koste ikke at vide nok.

Ifølge arkitekturforsker Albena Yaneva overrasker bygninger dem, der arbejder med dem. De er ustyrlige aktører og 'complex mediators' (Yaneva, 2008). Hun tillægger således bygninger en form for handlekraft eller 'agens', samt en egen aktørrolle og dynamik, der sjældent afspejles af statiske tegninger og laboratorieprøver (Møller, 2020).

Det udfordrende er her, at eksisterende bygningers 'ustyrlighed' skaber en høj grad af uforudsigelighed i renoveringsprocessen. Alle aktører må leve med, at de ikke har en fuldkommen dækkende repræsentation i f.eks. tegning af den eksisterende bygning. Dette står i stor modsætning til nybyggeri, hvor repræsentationerne af byggeriet handler om, hvordan en bygning skal bygges i fremtiden. Det står også i modsætning til mange sociale praksisser og teknikker i byggeprocesser, som handler om at planlægge, kontrollere og forudse processen og byggeriet.

I renoveringsprojekter står den praktiserende arkitekt således overfor, på den ene side, at forsøge at kontrollere byggeriet, der forventes afleveret i forhold til den aftalte tid, økonomi og kvalitet; på den anden side skal arkitekten håndtere det vilkår ikke at vide alt om bygningen på forhånd.

I de tidlige faser af et renoveringsprojekt bliver der løbende produceret enorme mængder af ny viden om selve bygningen, om dens kontekst, beboere og de organisationer, der er i berøring med den. Denne viden handler både om mulige løsninger, men også om de eksisterende forhold og derfor opgaven. Dette er kendt i forskningslitteraturen, hvor der tales om gensidige udviklingsprocesser af designløsninger og designproblemer (Schön, 2001). Derudover kan der tales om, at designprocesser ikke alene konstituerer og ekspliciterer problemer og løsninger, men også et publikum (Halstrøm & Galle, 2014). Publikum kan her forstås som forskellige grupper og aktører, der interesserer sig for en given sag eller projekt. I renoveringsprojekter ses det ofte, at der kommer flere og flere grupper til, som på forskellig vis interesserer sig for projektet, omtaler det eller har holdninger til det. Det kan være interessegrupper, politikere, pressen, særlige faggrupper etc. Samtidig med at både opgaven og løsningen defineres og redefineres, udvikles projektets publikum således også.

Måske ville det være meningsfuldt i højere grad at være opmærksom på, at et renoveringsprojekt indledningsvist er en hypotese, og at hele processen konstant skaber ny relevant viden. Ny viden om mulige løsninger, om selve bygningen og opgaven samt nye interessenter og publikum.



Notabene om vidensproducerende processer

- Renoveringsprocesser skaber konstant ny viden om løsninger.
- Renoveringsprocesser skaber konstant ny viden om opgaven. Derfor kan det være svært at lægge opgaven fuldstændig fast i et byggeprogram, kontrakt eller lignende.
- Renoveringsprocesser skaber konstant nye interessenter. Derfor har større renoveringsprojekter typisk flere former for publikum, der ikke direkte er en del af byggesagen.
- Tegninger og modeller er med til at skabe ny viden.
- Et renoveringsprojekt er en hypotese, der efterprøves i selve byggeprocessen.

Litteratur

AlmenNet, 2017, *Fremtidens almene bolig. Guide og værktøjer til almen nybyg og renovering*, AlmenNets sekretariat (red.)

BL, udateret, *Almene klenoider skal kortlægges*, Landsbyggefonden. (<https://lbfdk.dk/projekter/almene-klenoider-skal-kortlaegges/>).

Rasmussen, 2018, Nyårstale, Regeringen 2018. (<https://www.regeringen.dk/statsministerens-nytaarstale/lars-loekke-rasmussens-nytaarstale-1-januar-2018/>).

BL, 2020, *Fordeling af boligmassen*. (<https://bl.dk/politik-og-analyser/den-almene-boligsektor-i-tal/boliger/> Hentet 4-7-2020).

BUCH S, 2020, *Balladen om blokken*, nr. 8. Podcast af Bylyd ved Niels Bjørn. (<http://www.bylyd.dk/4756-balladen-om-blokken>).

FRANDBSEN, S., HUMLE, D.M. & MATHIESEN, M., 2012, "Fortællinger: En narrativ tilgang", i *Organisationsanalyse*, red. Christian Frankel og Kjeld Schmidt. Samfundslitteratur, s. 125-144.

HALSTRØM, P.L. & GALLE, P, 2014, "Design as co-evolution of problem, solution, and audience", *Artifact: Journal of Design Practice*, Vol. 3, Issue 4, pp. 1-13.

JØRGENSEN, A., 2020, *Hvilken rolle spiller samhørighed og fællesskaber for trivsel i boligområder?* Oplæg af Anja Jørgensen, sociolog, Aalborg Universitet, ph.d., professor of Urban Sociology på Temadag om arbejdet med ghettokriterierne, KL, d. 21-1-2020. Egne noter.

JENSEN. J., 2006, "Lokalt beboerdemokrati i den almene boligsektor baggrund, funktion og udfordringer," i *Den almene boligsektors rolle i samfundet. Hvad ved vi fra hidtidig forskning og undersøgelser?* red. Hans Skifter Andersen og Torben Fridberg, sbi, pp. 83-110.

KK, 2018, *Analyse af samarbejdet mellem Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune og den almene boligsektor*, Københavns Kommune. (https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1749).

KVORNING, J., 2020, *Balladen om blokken*, nr. 9. Podcast af Bylyd ved Niels Bjørn. (<http://www.bylyd.dk/4756-balladen-om-blokken>).

LBF, 2019, "Beboere i den almene boligsektor 2019, Statistik", Landsbyggefonden. (<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2019/11/beboere-i-den-almene-boligsektor-2019/> Hentet d. 4-7-2020).

LBF, 2020, "Landsbyggefonden - hvordan og hvorfor?" (www.lbf.dk, hentet d. 20-7-2020).

MARTENS GUDMAND-HØYER, S., 2018, Værdibaseret udvikling af Danmarks almene boliger (Ph.d.-afhandling). Arkitektskolen Aarhus.

MØLLER, C.H., 2020, "Fire perspektiver på renovering", i *RENOVARE*, JJW Arkitekter, s. 22-26.

Pedersen, I., 2020, "Her skal du arbejde i marken for at bo i en almen bolig", i *Boligen*, 30. Juli, 2020. (<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2020/juli/her-skal-du-arbejde-i-marken-for-at-bo-i-en-almene-bolig/>).

ROTJAN R.D., CHABOT J.R., LEWIS S.M., 2010, "Social context of shell acquisition in *Coenobita clypeatus* hermitcrabs", In *Behavioral Ecology - Oxford Academic Journal*, Vol. 21, Issue 3, pp 639–646. (<https://academic.oup.com/beheco/article/21/3/639/220022>).

REGERINGEN, 2018, *Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030*, Økonomi- og Indenrigsministeriet. (<https://www.regeringen.dk/publikationer-og-aftaletekster/%C3%A9t-danmark-uden-parallel-samfund/>).

SAABYE, T., 2020, *Balladen om blokken*, nr. 5. Podcast af Bylyd ved Niels Bjørn. (<http://www.bylyd.dk/4756-balladen-om-blokken>).

SCHLICHTKRULL, S., 2020, "Derfor bestemmer politikerne over Landsbyggefonden", *Beboerbladet*, (www.beboerbladet.dk, hentet d. 20-7-2020).

SCHÖN, D.A., 2001, *Den reflekterende praktiker: hvordan professionelle tænker når de arbejder*. Klim.

SLKS. (<https://slks.dk/omraader/kulturarv/>).

YANEVA, A., 2008, "How Buildings 'Surprise': The Renovation of the Alte Aula in Vienna." *Science Studies* 21, no. 1: 8–28.

