

DET BYGGEDE DANMARK

MAGASIN 2

LIVSKVALITET
–
BOLIG
–
ARBEJDSPLADS

Passion for tal og det byggede miljø

Projektet “Det byggede Danmark” består foreløbigt af to magasiner. Det første magasin udkom i august 2014 og er en beskrivelse af det byggede miljø i Danmark, dets fysiske omfang og samlede værdi.

Dette magasin redegør for, hvordan vi bruger det byggede miljø, herunder bygningernes betydning for den enkelte borgers sundhed og økonomi, lige som der bliver sat fokus på det komplekse byggeerhverv, og hvordan byggesektoren fungerer.

Magasinerne er skrevet af cand.polit. Curt Liliegreen, der til daglig er sekretariatschef i Boligøkonomisk Videncenter. Han har arbejdet inden for bygge- og anlægsområdet siden 1979, bl.a. som cheføkonom i Entreprenørforeningen og som direktør for Byggeriets Evaluerings Center fra 2002 til 2007. Han lægger ikke skjul på sin fascination af det byggede miljø, og hans evne til at formidle tal og viden om boligøkonomi og byggesektoren gør ham til en af de oftest citerede eksperter i medierne.

Udgiver

Boligøkonomisk Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Interviews

PeRscript v/ Per B. Jensen

Design

Designit A/S

Foto

Tuala Hjarnø

ISBN

978-87-93360-00-6

Indhold



s. 5
Forord

s. 8 - 25
Kapitel 1:
Rammerne for vores liv

- s. 10
Døgnet timer og det byggede miljø
- s. 12
Døgnet 24 timer - hvad foretager vi os
- s. 15
Sundheden og det byggede miljø
- s. 16
Den danske boligstandard
- s. 17
Procentandel af befolkningen med utilstrækkelig boligforsyning (2013)
- s. 19
Boliger med installationsmangler 1981-2010
- s. 21
Jeg får så meget igen



s. 28 - 45
Kapitel 2:
Fra slum til kvalitet

- s. 30
Hvordan blev den høje danske boligstandard skabt?
- Succeshistorien om det moderne København
- s. 31
Engang var København et bolighelvede
- Væksten i hovedstadens befolkningstal
- s. 32
Udlejernes og byggeriets vilkår - altid et stridsemne
- s. 35
Andel af overbefolkede lejligheder i hovedstaden
- s. 36
Byfornyelsen
- s. 38
Udviklingen i byfornyelsesindsatsen 1980-2010
- s. 41
Måske er vi lidt selvfede - os fra Vesterbro



s. 48 - 71
Kapitel 3:
Velfærdsstaten og boligmarkedet

- s. 51
Det almene boligbyggeri
- s. 52
Fuldførte almene boliger 1917-2013
- s. 55
De almene boliger løfter den boligsociale opgave
- s. 56
Det almene boligbyggeri som beskæftigelseslokomotiv
- s. 58
Det almene byggeri som udviklingslaboratorium
- s. 67
Lisas fornemmelse for ansvar og tryghed

s. 74 - 99
Kapitel 4:
Ejer eller lejer

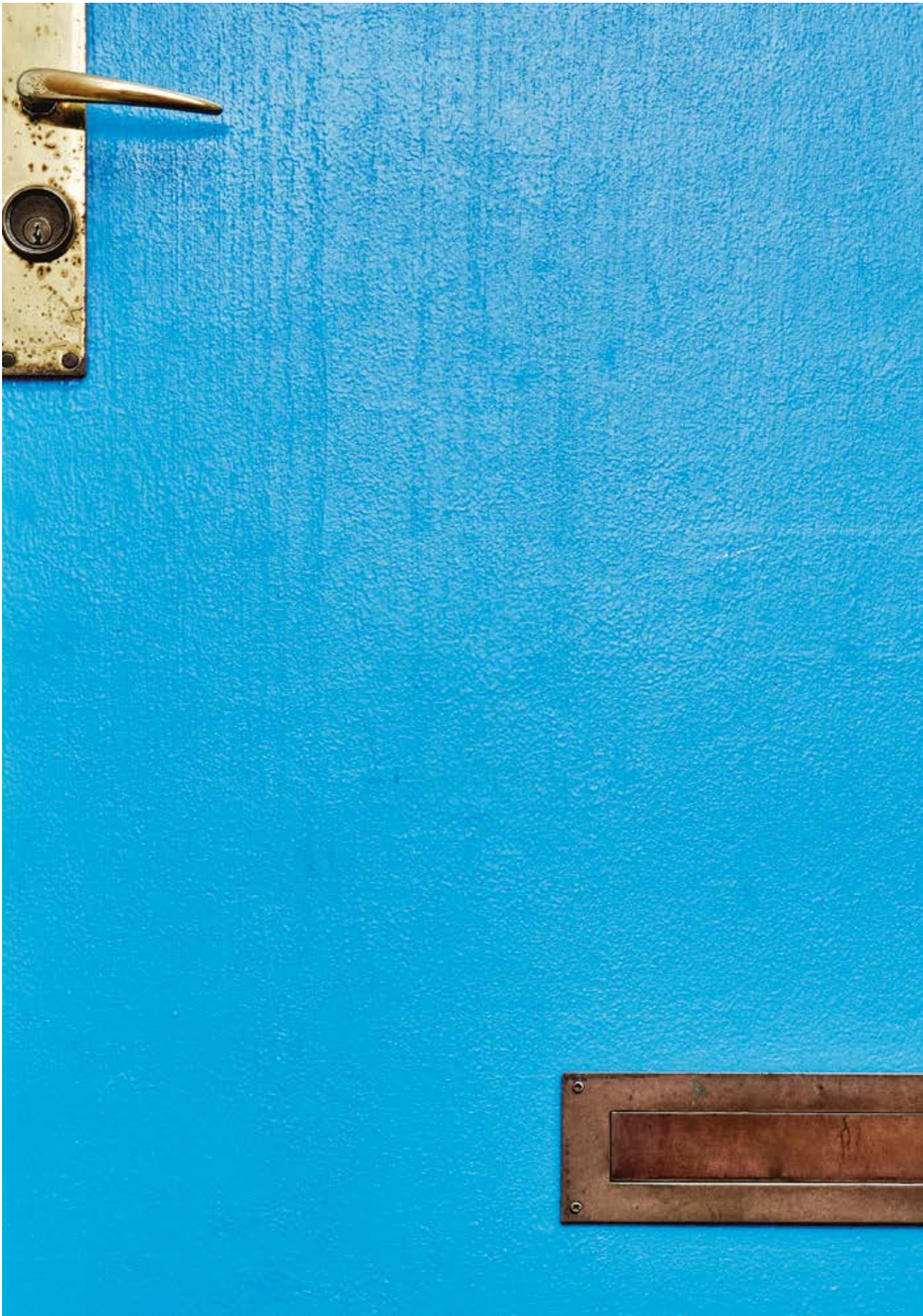
- s. 76
Hjemmet
- De forskellige boligtyper
- s. 77
Personer i boliger fordelt på ejere og lejere (2014)
- s. 78
Forskelle i vores forbrug
- s. 80
Den store skillelinje - ejer eller lejer
- s. 81
Beboede boliger efter udlejningsforhold og tid
- s. 82
Ejer eller lejer på rejsen gennem livet
- s. 83
Andel lejere blandt enlige mødre
- s. 84
Rig eller fattig
- Personer i boliger efter tid, alder og anvendelse
- s. 85
Familier efter ældste persons alder, familietype, tid, indkomstgruppe og ejer/lejer af bolig

- s. 86
Bolig som forbrug og investering
- s. 87
Udviklingen i forbrug for forskellige typer af beboere 1993-2013
- s. 88
Størrelsen af vores boliger gennem livet
- s. 89
Andel personer fordelt på antal værelser, efter tid (2014)
- s. 92
Andel af befolkningen med boligbyrde over 50%
- Ejendomspriser på boligmarkedet efter priser på realiserede handler, ejendomskategori, postnumre og tid
- s. 95
Martins kærlighed til beton og broer



s. 102-119
Kapitel 5:
De, der bygger

- s. 104
Byggeriet og dets leverende erhverv
- s. 106
Interaktion i højeste potens
- s. 108
Hvem leverer til byggeriet
- s. 109
Byggeriets medspillere
- s. 110
Byggeri som et fodboldhold - spillertyper
- s. 111
Indsats af mandår når der skal bygges for 1 mia. kr.
- s. 112
Anlæg er maskintungt - bygningsreparation mandtungen
- s. 115
Vi skal kunne se os selv i øjnene



Forord

Vi har valgt at kalde denne publikation for det “Det byggede Danmark – magasin 2”. Dermed tænker vi på alle de bygninger, gamle borge og voldsteder, haver, parker og anlæg, der findes i vores land. I et tidligere magasin blev “Det byggede Danmark” beskrevet ud fra arealet i millioner kvadratmeter for samtlige bygninger, længden i kilometer af alle veje og gennem dets værdi opgjort i tusinder af milliarder kroner. Det byggede Danmark er imidlertid også mere end det. Det er både noget poetisk som de følelser, der knytter sig til mindet om mormors kolonihavehus eller barndomshjemmet, eller noget så håndgribeligt som den månedlige post på betalingsoversigten fra banken i form af huslejen.

Vi tilbringer langt det meste af vores tid inden døre i vores bolig eller på en arbejdsplads. Påvirkningen herfra er negativ, hvis indeklimaet ikke er i orden, eller hvis der er andre udfordringer som støj eller dårlig belysning. Derfor skal det byggede miljø ikke kun måles på kvadratmeter eller i kroner, men også på den livskvalitet, som det er i stand til at skabe for os som brugere. Den livskvalitet er i dag blevet en vigtig del af de systemer, der måler bygningers bæredygtighed.

I dette magasin sætter vi fokus på, hvad bygninger og anlæg betyder for os som individer. Vi samler også nogle tal om dem, der opfører og vedligeholder bygninger og anlægskonstruktioner. Byggesektoren og alle de mange andre erhverv, der leverer varer og tjenester til den, er en af vore største industrier. Vores fokus er ikke den omsætning eller det overskud, som virksomhederne kan opnå. I stedet ser vi på byggeriet som et

kæmpemæssigt samspil mellem en lang række brancher, der forgrener sig ud til så godt alle dele af det arbejdende Danmark. Der er mange statistikker, rapporter og fagblade, der beskriver byggeriets konjunkturer, virksomhedernes indtjening og aktiekurs, eller analyserer de erhvervspolitiske udfordringer, som sektoren står over for. Der er brugt mindre tid på at beskrive det imponerende teamwork, som arkitekter, ingeniører, entreprenører og håndværkere, byggematerialeforhandlere og vareproducenter tilsammen danner.

Fra tid til anden giver samspillet mellem de mange forskellige aktører anledning til konflikter. Så hører vi om erstatnings-sager og voldgift. Det meste byggeri og anlæg forløber dog uden de store konflikter. Det er blot en succeshistorie, som ikke bliver fortalt så tit. Derfor har vi koncentreret denne historiefortælling herom.

Det er mit håb, at mange vil få glæde af at læse denne publikation, som Boligøkonomisk Videncenter som altid har lagt meget energi og faglighed i at gøre så kompetent, så nyskabende og så rigtig, som det overhovedet er muligt. Tak for det.

God læselyst!

Jesper Nygård
Adm. direktør
Realdania

I dette magasin sætter vi fokus på,
hvad bygninger og anlæg betyder for
os som individer.

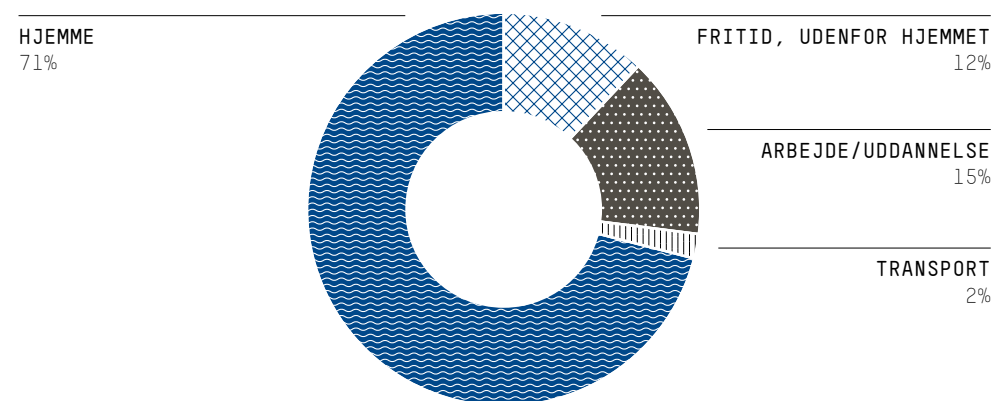
71%

AF DEN GENNEMSNITLIGE DANSKE
KVINDES LIV LEVES INDEN DØRE

Rammerne for vores liv

Som moderne menneske tilbringer man sin tid inden døre, først og fremmest i hjemmet, dernæst på en arbejdsplads eller en uddannelsesinstitution. Når vi ikke opholder os der, bruges der tid i butikker eller vi går på café sammen med en ven/veninde.





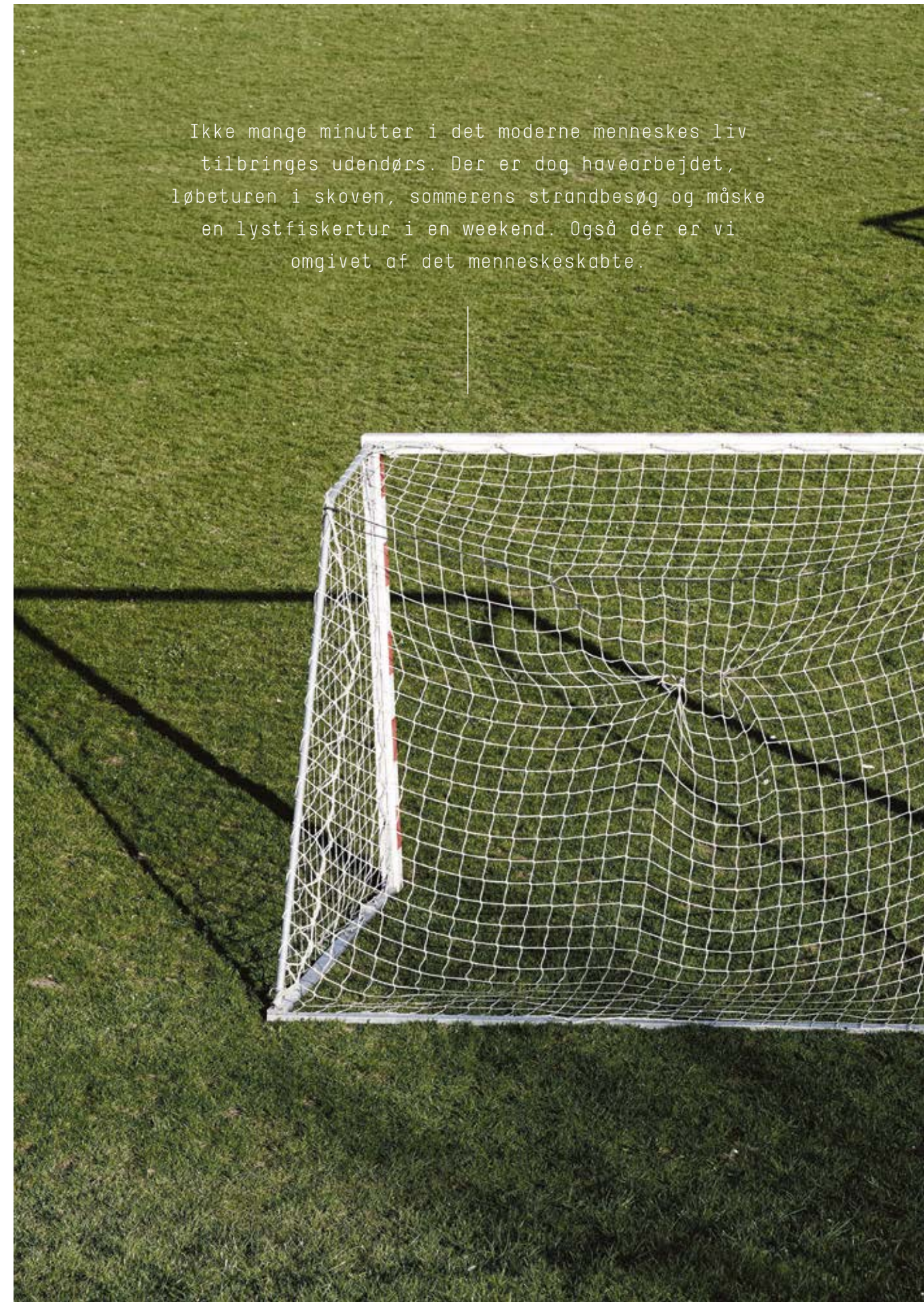
Døgnets timer og det byggede miljø

Alle de bygninger, haver, parker og anlægskonstruktioner, der er skabt i Danmark, kalder vi med en samlet betegnelse “Det byggede Danmark”. Nogle kalder det også “det byggede miljø” eller “det byggede rum”. Andre tænker på det som kapitalapparat eller infrastruktur. Uanset hvad man kalder det, ligger det overalt omkring os. I Danmark er det svært at finde et enkelt sted, hvor man ikke ser en bygning, en skorsten eller en vindmølle et sted i horisonten, og hvor man ikke kan høre eller skimte biler på en vej. Hvis man virkelig vil finde et stykke uberørt natur i Danmark, må man søge ud til steder som Vadehavet, Raabjerg Mile eller Store Vildmose.

Som moderne menneske tilbringer man sin tid inden døre, først og fremmest i hjemmet, dernæst på en arbejdsplads eller en uddannelsesinstitution. Når vi ikke opholder os dér, bruger vi tid i butikker eller vi går på café sammen med en ven/veninde. De fysiske rammer for vores fritid udgøres ofte af idrætshaller eller motionscentre, museer, teatre, biografer eller biblioteker. Når vi ikke er inden døre, bevæger vi os ofte rundt ved hjælp af et sofistikeret transportsystem i form af jernbaner, metro, avancerede brokonstruktioner eller vejssystemer. Ikke mange minutter i det moderne menneskes liv tilbringes udendørs bortset fra havearbejdet, løbeturen i skoven, sommerens strandbesøg og måske en lystfiskertur i en weekend. Også dér er vi omgivet af det menneskeskabte. Haver, parker, stisystemer til løbeturen i skoven, strandparken på Amager eller høfden på Harboøre Tange, hvor vi kan stå med vores fiskegrej, er også en del af det byggede Danmark.

Fordi vi tilbringer langt de fleste af døgnets 24 timer inden døre, er kvaliteten af disse bygninger afgørende for vores trivsel. Vi opfatter vores bygninger som en selvfølge og tænker i det daglige ikke over, at vi tilbringer næsten hele livet dér. Sådan er det jo bare. Men det er vigtigt at huske, at der er enorm forskel på bygningers kvalitet og dermed også på kvaliteten af det liv, som vi lever i dem.

Hvordan vi som danskere anvender vores tid er kortlagt i en lang række forskningsprojekter af SFT - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd (tidligere Socialforskningsinstituttet) og Rockwool Fonden. Derfra ved vi, at en voksen kvinde bruger i størrelsesordenen 71% af sin tid inden for hjemmets vægge. Arbejde og uddannelse tegner sig for 15%. Det er gennemsnitstal, og der er personer, der bruger langt mere tid, mens andre slet ikke arbejder. Ser man på det samlede tidsforbrug i døgnet, er det 12% af tiden, der er “fritid ude”. Det er ikke ensbetydende med, at man er helt uden for det byggede miljø. Fritid ude er også bibliotek, teater, museum, biograf, cafébesøget med vennerne og meget andet. Målingerne har svært ved at registrere den tid, hvor man med sikkerhed kan sige, at danskerne er totalt fri af det byggede miljø. Måske de 6 minutter pr. dag for en mand (4 minutter for kvinder), der bruges på havearbejde? Fordelingen er i sagens natur forkert, idet ikke alle har en have, lige som havearbejdet hører forår, sommer og efterår til, men ikke vinter. Desuden er man ikke rigtig fri for det byggede miljø, når man bakser med at reparere en terrasse eller sætter sit drivhus i stand.

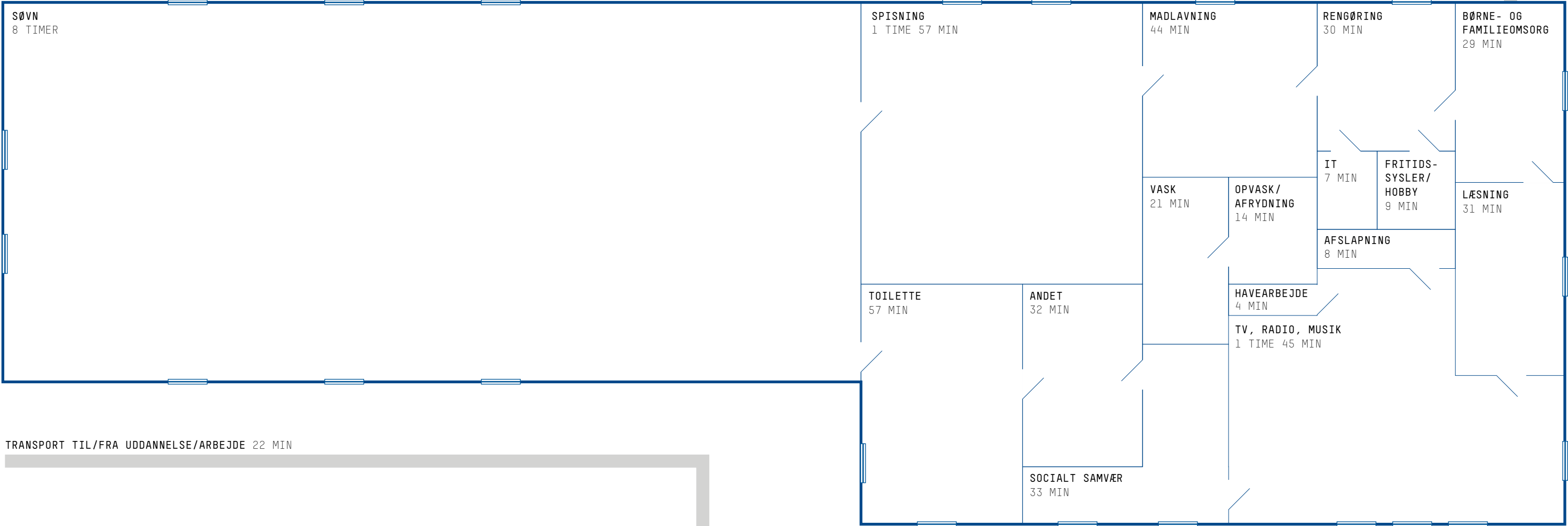




Døgnets 24 timer - hvad foretager vi os

(Her opgjort for den gennemsnitlige danske kvinde)

HJEMME 17 TIMER 1 MIN

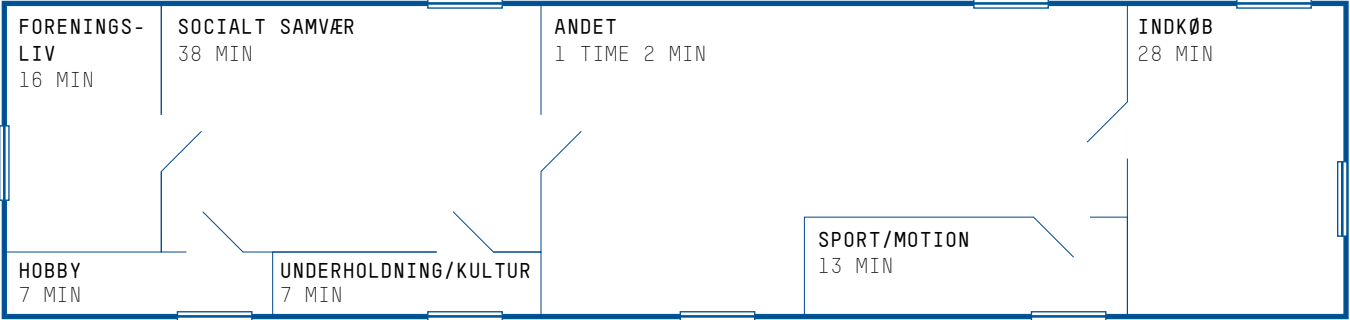


TRANSPORT TIL/FRA UDDANNELSE/ARBEJDE 22 MIN

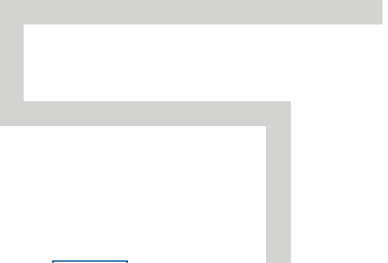
ARBEJDE/UDDANNELSE 3 TIMER 31 MIN



FRITID UDENFOR HJEMMET 2 TIMER 51 MIN



HENTE/BRINGE BØRN 9 MIN





En ældre ejendom skal opfylde bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende, dengang ejendommen blev opført. Derfor har vi arvet en del af vores indeklimaproblemer fra en tid, hvor man ikke vidste så meget om disse sammenhænge.

Sundheden og det byggede miljø

Fordi vil tilbringer så meget tid inden døre, er det helt afgørende, at vores bygninger er sunde at opholde os i. Dårlige bygninger kan skade helbredet på mange måder, og en bygning kan være dårlig i mere end én forstand. I sin værste form kan der være tale om direkte slum med alt for lidt plads og mangel på installationer. Det problem er i Danmark afhjulpet gennem årtiers omfattende byfornyelsesindsats. Så sent som op i 1980’erne var manglende installationer dog stadig et stort problem i danske boliger (se afsnittet om byfornyelse på side 36).

En bygning kan også være usund på andre måder. Her skal man huske, at vi også opholder os i andre bygninger, end dem vi bor i. Indeklimaet i skolerne har betydning for vores børns indlæringsevne og sundhed. Indeklima og hygiejne er afgørende for svækkede personer på plejehjem eller hospitaler. Støjgener på arbejdspladsens storrumskontor eller i maskinhallen kan give stress.

Indeklimaet kan være et problem selv i vores mest moderne bygninger. Dårligt indeklima kan hurtigt give træthed, hovedpine og koncentrationsbesvær. Udsættes man for dårligt indeklima i længere tid, kan det medføre allergi, lungesygdomme i form af astma eller KOL, hjerte- og kredsløbslidelser samt kræft. Selv om vi opholder os i moderne bygninger i et af verdens rigeste lande, er det ikke ensbetydende med, at de ikke kan forbedres. Derfor er det vigtigt at overvåge indeklimaet og forske i sammenhængen mellem indeklima og sundhed.

Dårligt indeklima kan komme fra fugt, fra støj eller skyldes såkaldt afgang fra møbler, tekstiler, overflader og elektroniske apparater. Dårlig ventilation forværrer det dårlige indeklima.

Myndighederne har fastsat regler for indeklimaet i bygningsreglementet. Disse regler gælder imidlertid kun for nybyggeriet. En ældre ejendom skal opfylde bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende, dengang ejendommen blev opført. Derfor har vi arvet en del af vores indeklimaproblemer fra en tid, hvor man ikke vidste så meget om disse sammenhænge.

Danmark har i dag et omfattende forskningsarbejde inden for indeklima. Realania har støttet forskning i Center for Indeklima og Sundhed i Boliger (CISBO). Det er et netværk med deltagelse af Statens Byggeforskningsinstitut, Institut for Folkesundhed på Aarhus Universitet, Institut for Sundhed på Køben-

havns Universitet, Institut for Byggeri og Anlæg på Danmarks Tekniske Universitet samt Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø.

En anden måde at arbejde for et bedre indeklima og arbejdsmiljø i vores bygninger er gennem en frivillig certificering med fokus på bygningernes sundhed. Den slags certificeringssystemer har vundet frem internationalt de senere år i form af systemer til måling af bæredygtighed i bygninger. Disse systemer ser ikke kun på miljømæssig bæredygtighed, men også på bygningernes økonomiske og sociale bæredygtighed. Et eksempel på et sådant system er DGNB System Denmark, som det grønne bygningsråd, Green Building Council Denmark, anbefaler. Her er tale om en tillem্পning til danske forhold af et tysk system. DGNB står for Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen. I systemet vejer “social og funktionel kvalitet” ind med 22,5% i bedømmelsen af bygningens bæredygtighed. Den sociale, funktionelle kvalitet forstås som komforten med hensyn til luft, temperatur og akustik. Derudover ses der på adgangsforhold for handicappede og for cyklister. Endvidere indgår brugen af arkitektur og kunst.

Den form for systemer skyder op i mange lande. I USA er systemet LEED udbredt. Fra Storbritannien kommer BREEAM. Lande som Japan og Kina har udviklet deres egne systemer. I Danmark er der også opført bygninger, der er konstrueret til at overholde disse udenlandske systemer. For eksempel er FN’s byggeri på Marmormolen certificeret efter LEED-standarden. Alle disse systemer understreger, hvor langt byggeriet har udviklet sig de senere årtier i retning af at tage medansvar for klimaindsatsen og sætte brugernes interesser højt.

Realania har søgt at fremme dette arbejde ved at give tilskud til udviklingen af Green Building Council Denmark samt DGNB System Denmark.

Sundhed er et spørgsmål om livskvalitet og respekt for den enkelte. Derfor kan det være svært at opgøre i kr. og ører. Ikke desto mindre er det sigende, at Copenhagen Economics, en nordisk rådgivningsvirksomhed, har beregnet, at hvis man via et bedre indeklima kunne reducere høfeber- og astmatilfælde med bare 5%, ville samfundet kunne spare mellem 2,2 og 3,7 mia. kr., vel og mærke om året.

Den danske boligstandard

100 års boligsocial indsats og et beskatningssystem, der har fremmet boliginvesteringer, har givet Danmark en boligstandard, der kan hævde sig i verden. Det gælder også, når man sammenligner os med andre europæiske lande, hvoraf mange lige som Danmark har investeret massivt i socialt boligbyggeri eller haft gunstige finansieringsmuligheder til fremme af boliginvestering er.

Statistikere forsøger at opgøre befolkningens sociale forhold, trivsel og generelle livskvalitet blandt andet ved at måle boligforholdene. Typisk ser man på, hvor meget plads hver person har til rådighed i sin bolig, om den mangler vigtige installationer, samt hvor stor vægt huslejen har i familiens budget. Den internationale organisation OECD bruger disse tre indikatorer. De giver dog et skævt billede af de danske forhold, for i Danmark, der har det højeste skattetryk af alle lande, kommer huslejen til at veje tungt i forhold til den disponible indkomst. Til gengæld får vi gratis universitetsuddannelse og hospitalshjælp, der i USA ville koste dyrt, finansieret over skattebilletten. Når man gør verdens lande op i tal, skal man passe på, at der ikke gemmer sig skævheder eller direkte manipulation i sammenligninger mellem forskellige lande.

EU måler boligstandard dels ud fra, om boligerne er overbefolkede – overcrowding – og dels ud fra, om boligerne mangler én eller flere vigtige installationer. De mennesker, der bor i en bolig, hvor der både er tale om overbefolkning og mangel på mindst én vigtig installation, siges at være ramt af bolignød. I EU’s statistiker-jargon lider disse af “severe housing deprivation”. For at bedømme omfanget af bolignøden på et sammenligneligt grundlag, opgør EU for hvert medlemsland, hvor stor en procentdel af befolkningen i forskellige aldersklasser, der på denne vis lider af bolignød. Den seneste opgørelse er fra året 2013.

Danmark ligger absolut i den bedste halvdel af landene, når man ser på andelen af den samlede befolkning med bolignød. Forskellen til de lande, der klarer sig bedre end os, er marginal,

og kan udmærket skyldes problemer med at gøre statistikkerne sammenlignelige. I stedet for at se på tal for befolkningen som helhed, kan man også udvælge en enkelt aldersgruppe, som f.eks. de ældre over 65 år. Dette er potentielt en svagere gruppe, hvor ordentlige boligforhold er særligt vigtige.

Tallene for de ældres boligforhold viser, at Danmark sammen med Holland og Island ligger helt i top. Forskellen ned til lande som Sverige, Norge, Belgien og Schweiz er dog helt marginal. Generelt har den nordvestlige del af Europa en særdeles høj boligstandard.

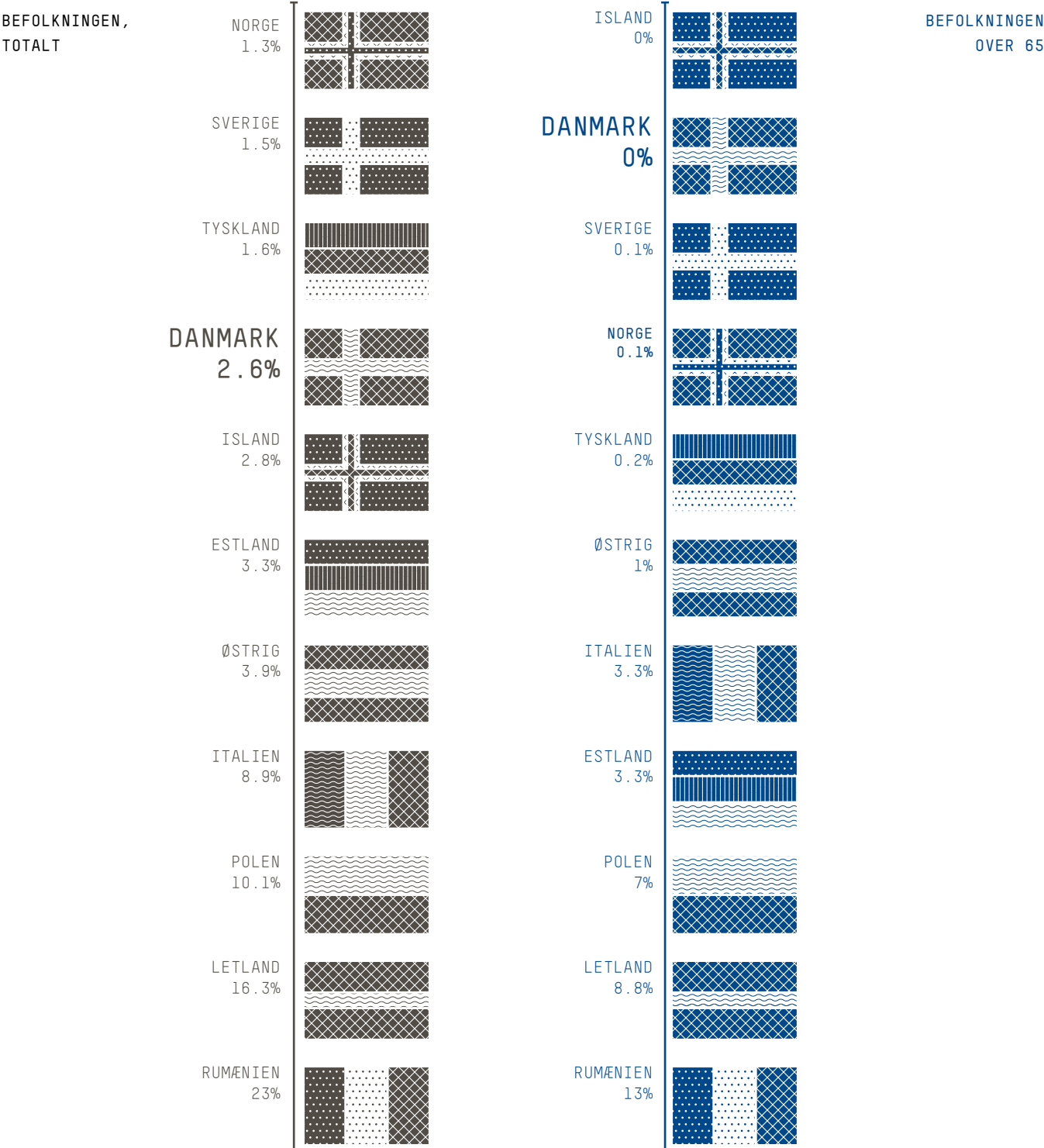
Hvordan klarer Danmark sig i en bredere international sammenligning, hvis vi går uden for Europas grænser? OECD udsendte for en del år siden en opgørelse, hvor man sammenvægtede en hel række forskellige kvalitetsindikatorer for boligen og dens omgivelser i det byggede miljø. Her så man på pladsforhold, om boligen manglede reparationer, om der var bad/brusebad, toilet og rindende varmt vand, om boligen var udsat for støj/trafikproblemer, forurening eller var sårbar over for kriminalitet.

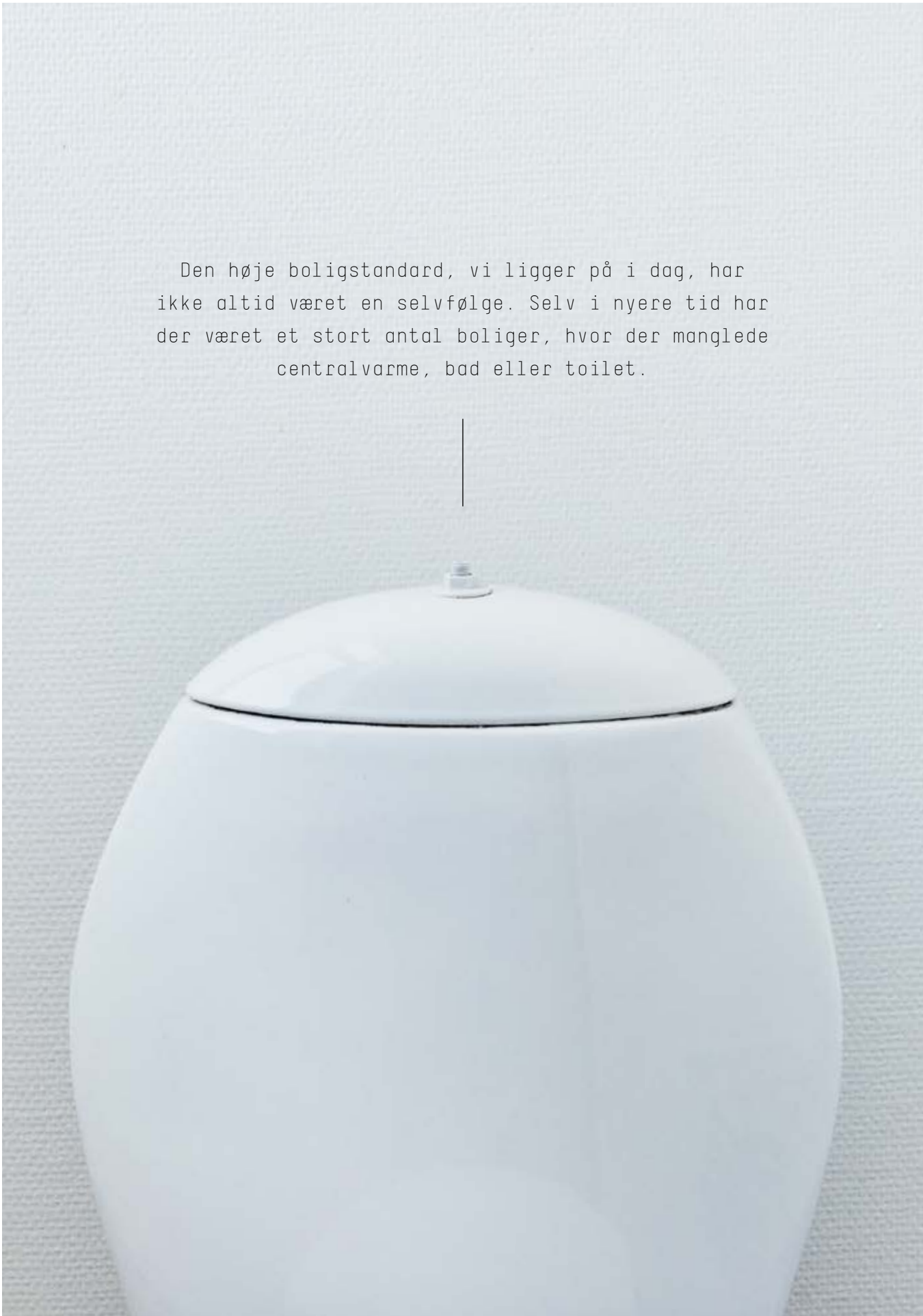
Opgørelsen placerer Danmark i den absolutte top. Man bør erindre, at analysen kun omfatter OECD-lande. Mange lande med betydeligt dårligere boligforhold end normen i OECD-området er derfor udeladt.

Den høje boligstandard, vi ligger på i dag, har ikke altid været en selvfølge. Selv i nyere tid har der været et stort antal boliger, hvor der manglede centralvarme, bad eller toilet. Men der er støt og roligt ryddet op i boligerne med installationsmangler. Tilbage i 1981 havde vi 356.000 boliger med mindst én af disse mangler. Det tal var reduceret til 107.000 i 2010.

Særlig voldsom har reduktionen været i antal boliger, der både manglede bad og centralvarme. I 1981 var der 87.000 af disse boliger i Danmark, men det tal var faldet til 2.509 i 2010. Et fald på ikke mindre end 97%. Særlig markant var nedgangen i midten af 1990’erne sideløbende med, at byfornyelsesindsatsen kulminerede.

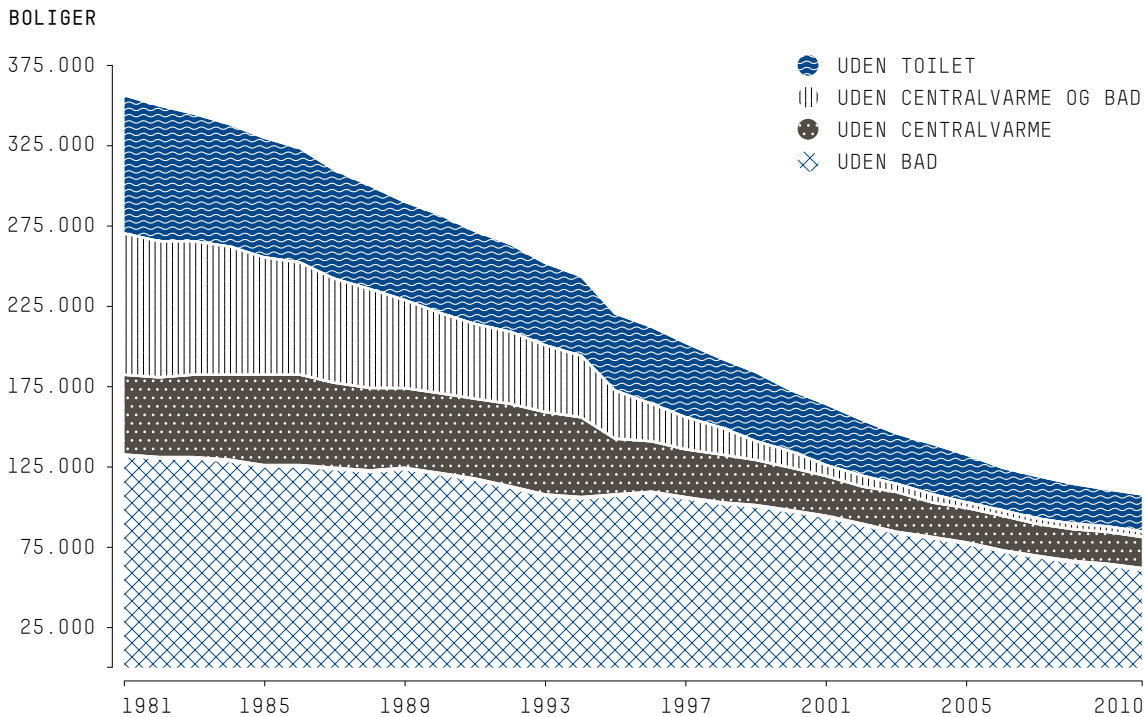
Procentandel af befolkningen med utilstrækkelig boligforsyning (2013)





Den høje boligstandard, vi ligger på i dag, har ikke altid været en selvfølge. Selv i nyere tid har der været et stort antal boliger, hvor der manglede centralvarme, bad eller toilet.

Boliger med installationsmangler
1981-2010



Særlig voldsom har reduktionen været i antal boliger, der både manglede bad og centralvarme. I 1981 var der 87.000 af disse boliger i Danmark, men det tal var faldet til 2.509 i 2010. Et fald på ikke mindre end 97%



Julie Storgaard Sørensen er 25 år og “ramt” af håndbold.
Tre dage gammel blev hun slæbt med i håndboldhallen af sine forældre.
I dag er hun aktiv spiller og træner. Julie er ikon og forbillede for
ungdomsafdelingen i Lyngby Håndbold Klub

Jeg får så meget igen

I lejligheden på Østerbro går 25-årige Julie Storgaard Sørensen rastløst omkring og har svært ved at affinde sig med situationen, som i al sin enkelthed er den, at Julie er gravid og skal forholde sig i ro op til fødslen.

Tag ikke fejl. Julie glæder sig vanvittigt til begivenheden – også selv om den på afgørende vis vil forandre hendes og kærestens daglige tilværelse. Men hun er udfordret, når forskrifterne og lægerne beder hende om at holde sig i ro. For Julie og hendes krop er et stort energibundt, der har det bedst med at være i aktivitet i alle døgnets vågne timer.

Julie arbejder som revisor, men er sideløbende i gang med en kandidatuddannelse på CBS. Dermed skiller hun sig ikke ud i forhold til andre unge, der er i gang med at videreudanne sig. Men når det gælder fritidsinteresser, er hun nok lidt anderledes end de fleste. Julie er nærmest født og opvokset i Lyngby Håndbold Klub. Først som “medbragt barn”, når hendes forældre spillede og trænede i Håndboldhallen ved Lyngby Stadion, senere som spiller og træner i samme klub for efterhånden mange børne-, junior- og seniorhold.

– Jeg har fået at vide, at jeg “debuterede” i hallen som tilskuer, da jeg var tre dage gammel. Og jeg fik lov til at spille og træne med på et hold som treårig - dog først efter at jeg havde smidt bleen. Og når nu jeg var i gang, droppede jeg også sutten. Det ville nok have set lidt underligt ud at løbe rundt med sådan en i munden inde på banen.

Klubben – en base, et hjem

Hendes bror har fået samme “opdragelse” med håndbolden.

– Vi har begge haft vores forældre som ungdomstrænere – og de har i øvrigt også taget turen i håndboldmøllen. Min far var i sin tid træner for min mor. Og det var selvfølgelig også i klubben, at de blev kærestere. Så klubben og hallen var hele familiens base, vores andet hjem. Det var dér, vi opholdt os det meste af tiden, eftermiddag og aften, når f.eks. min mor spillede kamp. Og alle kendte os. Familien Sørensen var og er identisk med Lyngby Håndbold Klub.

Inden Julie gik på barsel, så hendes hverdag nogenlunde sådan ud:

– Jeg har arbejdstider og arbejder som de fleste andre, men i kraft af mit job som revisor er jeg mere på kontoret og hos kunder om foråret, hvor vi har regnskabsafslutninger, end resten af året. Men ellers møder jeg som regel ved 8-tiden, arbejder et par timer, hvorefter jeg kører ind til forelæsninger på CBS. Så tilbage til kontoret indtil ca. kl. 16, for derefter at sætte kursen mod Lyngby, til træningshallerne ved Lyngby Stadion, hvor mine U12-piger venter. Først napper vi noget løbetræning, derefter træner vi i hallen. Og når der er gået et par timer, er det seniorernes tur. De får nogenlunde samme omgang. Sådan er det tre gange om ugen, hvor jeg er af sted fra 8 morgen til 9-10-tiden om aftenen. Men så er jeg også godt brugt. Der går som regel ikke mere end 10 min. med kvalitetshygge sammen med →



min kæreste foran TV-skærmen, førend jeg falder i søvn. De to andre dage, hvor jeg ikke træner i klubben, laver jeg lektier, når jeg kommer hjem fra arbejde.

Luksus at sidde og vente

Hvad siger din arbejdsgiver?

– Jeg har en meget forstående arbejdsgiver (Revisionsfirmaet Beierholm, red.). For det første har jeg en større fleksibilitet i arbejdstiden, mens jeg læser til kandidat. For det andet må man ifølge vores personalepolitik gerne beskæftige sig med andre aktiviteter i arbejdstiden, når blot man udligner på andre tidspunkter. Så jeg arbejder nogle timer om lørdagen for at kunne køre lidt tidligere de andre dage, hvor jeg træner med pigerne. Men siden jeg er gået på barsel, er der vendt op og ned på tingene, siger Julie, der ikke lægger skjul på, at det er lidt luksus at skulle sidde her i sofaen og vente.

– Så nu må han gerne snart komme, så vi kan vende tilbage til den gamle rytme. Foreløbigt er der købt nogle høreboffer (høreværn, red.), så han kan blive forskånet for larmen i hallen. Men lad os se, hvordan det bliver, når han er født. Vi kan jo få et barn, som ikke kan sove om natten. Og på lidt længere sigt: Hvem siger han arver sin mors eller fars interesser (faren er til fodbold, red.). Men som udgangspunkt forestiller jeg mig, at det

skal være lidt lige som dengang, jeg selv startede i hallen. Så må vi tilpasse os, hvis det ønske ikke kan opfyldes.

Selv om Julie er på barsel træner hun 35 U12 piger (i alderen fra 10 til 12 år) bistået af hendes mor og en veninde fra klubben. Derudover træner hun klubbens 2. hold for kvinder, der spiller i 3. division. Og selv om hun holder meget af trænergerningen, uanset om der er tale om små eller store piger, lægger hun ikke skjul, at især børneholdene har hendes store opmærksomhed.

Tager sig af de svagere piger

– Det er vigtigt, at pigerne går hjem med en følelse af at havde ydet deres bedste – også selv om det ikke lykkedes for alle. Derfor skal man samle dem op, som ikke levede op til deres egne forventninger – af den ene eller anden grund. Det er især vigtigt i børneårene, hvor udviklingspotentialer er stort, og hvor der er stor forskel mellem de bedste og dårligste spillere. Derfor er det vigtigt at tilrettelægge sit træningsprogram på en sådan måde, at man både får udviklet de gode piger og holder fast i de mindre gode. Og pigerne udvikler sig jo hele tiden, så lige pludselig bliver der måske byttet om på rollerne, bemærker Julie, som også understreger det sociale aspekt, som håndbolden og andre sportsgrene kan tilføre pigerne i deres opvækst.



Håndboldbanerne i Lyngby Håndbold Klub udgør rammerne for Julie Storgaard Sørensens andet liv.

“Håndbolden har givet så meget, herunder en identitet”

– Man ser mange eksempler på, at dem, der klarer sig mindre godt i skolen, får kompensation på håndboldbanen eller hvor det nu er, man dyrker sin idræt. De får et frirum og kan bevise over for sig selv, at der er noget, de er gode til. Det er meget vigtigt, at der er et sådant tilbud til de unge. Vi ved jo, at vi alle har brug for succesoplevelser.

Men hvad får du selv ud af håndbolden og trænerjobbet?

– Jamen, jeg får så meget igen. Jeg brænder for det her. Oplevelsen af at se nogle piger, rødmossede i ansigterne af anstrengelse, give alt, hvad de har i sig. De er så dedikerede og glæder sig til hvert eneste minut, hvad enten der er tale om træning eller kamp. Hvis vi af den ene eller anden grund bliver nødt til at aflyse en træning, bliver de skuffede. Selv da jeg fortalte, at jeg var gravid og skulle på barsel, hang de med hovederne og spurgte, hvad der så skulle blive af dem.

Holdsportens fordele

– Og jeg kan jo om nogen huske, hvordan det er at være en del af et større fællesskab, hvad enten man spiller kamp eller er på ture sammen. Så lærer man at rumme mange forskellige typer af mennesker. Man behøver ikke at være de bedste veninder, men man skal kunne fungere sammen. Det gælder også på arbejdspladsen, i skolen og i mange andre sammenhænge. Her har holdsporten nok nogle fordele frem for de sportsgrene, hvor det er enkeltmandspræstationerne, der tæller. Derfor er det også vigtigt for mig, at der bliver skabt nogle rammer, der giver plads til alle, siger den 25-årige vordende mor, som tilføjer, at hendes bedste veninder er dem, som hun spillede håndbold sammen med i ungdomsårene. Det er også dem, som hun har haft de skønneste oplevelser sammen med.

– Det er lige præcis det, jeg gerne vil gerne vil viderebringe til “mine” piger, det nye kuld. Give stafetten videre, fordi jeg selv har haft glæde og dejlige oplevelser på den måde.

Lyngby Håndbold Klub satser meget på bredden og på sit ungdomsarbejde, hvor ikke mindst folk som Julie er vigtige aktører, der kan motivere og “sælge” håndbolden til en bred skare af unge, f.eks. skoleelever, som ikke hidtil har fundet vej til klublokalerne. Derfor arrangerer klubben hvert år i sommerferien en håndboldskole for børn – både dem, der har prøvet →

det før, og nybegynderne. Her er Julie arrangør. Og hvert år i påsken afholder klubben et stævne for ungdomshold fra hele landet – et stævne, som har gjort klubben populær og kendt i håndbolddanmark. Og gæt hvem, der er primus motor med at få et sådant arrangement, der omfatter flere hundreder børn og tre skoler i området, til at hænge sammen med fortæring, overnatninger og andre tilbud end håndbold? Jo, her er det også Julie, der trækker i trådene.

Gør det muligt-pris

Hendes energi, engagement og smittende humør er ikke gået ubemærket hen. I begyndelsen af 2015 modtog hun Nordeas Gør det muligt-pris, som skal motivere og opmuntre børn og unge til at dyrke sport. Julie var indstillet sammen med tyve andre kandidater fra hele landet. Men det var Julie, der løb med prisen, som hun fik overrakt ved et TV-transmitteret gallashow i Herning Messecenter.

I motiveringen hed det bl.a., at “Julie ... har inspireret og motiveret mange børn og unge til at spille håndbold. Julie er typen de små ser op til, alle i klubben kender hende og hendes gode humør. Det er ikke kun de små børn, som Julie inspirerer, også de unge i teenagealderen ser op til Julie som træner. Denne aldersgruppe er ellers svær at holde fast i, når der sker så meget andet i deres liv.”

Motiveringen nævner også den tragiske begivenhed, som Julie og hendes familie blev udsat for, da hendes far omkom ved en arbejdsulykke for halvandet år siden. Det ramte naturligvis ubeskriveligt hårdt, men Julie ordinerede sin egen medicin til at komme over tabet ved straks at overtage farens håndboldhold i klubben – de skulle ikke stå uden træner i en længere periode, indtil man fandt en ny. Desuden fortsatte hun arbejdet med sine egne håndboldpiger, lige som hun gennemførte håndboldskolen et par uger senere, som det oprindeligt havde været planlagt.

Identitet og anerkendelse

Julie husker naturligvis galashow’et som en stor oplevelse, men lige så klart i erindringen står det øjeblik, da hun på mail modtog beskeden om, at hun var indstillet til prisen.

– Jeg fik den, mens jeg var til forelæsning på CBS. Og måtte tude lidt over indholdet og forklare mig over for klassen. Det er jo altid dejligt, at der er andre, der værdsætter det, man har gjort. Og her kom pludselig en anerkendelse udefra. Håndbolden har som nævnt givet mig så meget, herunder også en identitet. Når folk spørger, hvem jeg er, ligger det lige for at svare, at jeg er håndboldtræner lige så meget som jeg er revisor eller noget andet. Jeg brænder så meget for det – og det er fordi jeg er vokset op i Lyngby Håndbold Klub sammen med mine forældre. Min egen og min families historie er bundet op på den klub. □

Efterskrift: Efter interviewet fandt sted har Julie født en dreng med en “kampvægt” på 4.284 gram. Drengen, der skal hedde Villads, debuterede 4 dage gammel i Håndboldhallen ved Lyngby Stadion iført høreboffer, og er i dag så godt som fast tilskuere, når mor træner eller spiller kamp.





81mia.

KR. I BYFornyelse
FRA 1980-2010

Fra slum til kvalitet

Når man i dag færdes i de københavnske brokvarterer, er det nyttigt at kende forhistorien, nemlig hvordan de så ud for 40 år siden. Den historie kunne også fortælles om andre større byer i Danmark, men ingen steder har udviklingen været så markant som i hovedstaden.



Hvordan blev den høje danske boligstandard skabt?

Til en vis grad er vores høje standard et spejl af landets høje generelle velfærd. Danmark er et af verdens rigeste lande, og i et meget rigt land kan man også forvente gode boliger. Men vores boligstandard er også en følge af et bevidst boligpolitisk valg. Det har været en del af vores velfærdspolitik, at boligstandarden skulle være høj. For at nå det mål har boligpolitikken hvilet på to hovedsøjler: Det almene boligbyggeri og byfornyelsen. Disse to store indsatsområder har ikke stået alene, men har tilsammen tegnet sig for nybyggeri og renovering af hundredtusinder af boliger.

Ved siden af de to hovedsøjler i form af det almene boligbyggeri og byfornyelsen er den danske boligstandard blevet hævet gennem individuel støtte til beboere, boligstøtten, og ved regulering af de nyopførte boligers standard i form af Byggeloven samt bygningsreglementer.

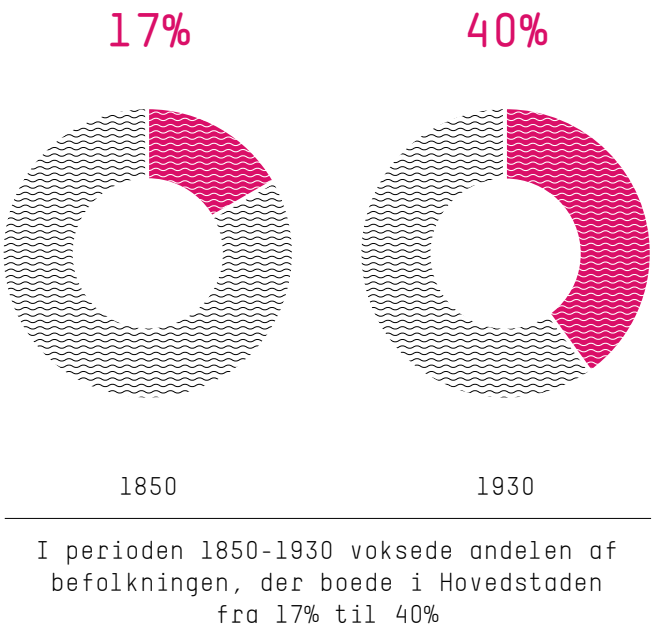
Den danske boligstandard er på ejerboligområdet også blevet fremmet af et skattesystem, der i perioder gav en skatteværdi af rentefradraget på de yderste kr. på op til 73%. Hertil kommer den danske realkreditmodel, der sikrer en enestående billig finansiering.

Samtidig er lejerne i det private udlejningsbyggeri blevet beskyttet mod huslejestigninger gennem en restriktiv lejelov og boligreguleringslov. Der er således et væld af omfattende og indviklede lovkomplekser, der griber ind på bygge- og boligområdet for at skabe og værne om den høje standard i det danske boligforbrug. Det koster offentlige midler, og det skaber fra tid til anden et kompliceret bureaukrati, men det har også skabt en boligmasse, vi kan være stolte over. Ligesom denne boligmasse har kostet ressourcer, er den også et aktiv, der skaber værdier. Her koncentrerer vi os om det almene boligbyggeri og byfornyelsen.

Succeshistorien om det moderne København

I dag ligger de dyreste lejligheder i kongeriget i det indre København. Postnummeret København K er mere prestigebetonet end noget andet, når det drejer sig om kvadratmeterpriser for lejlighederne. På brokvarterer som Vesterbro og Nørrebro, der ikke er langt efter prismæssigt, færdes trendy “hipstere”, og hvor der før lå tilrøgede bodegaer, ligger nu restauranter med etnisk mad på menukortet. Nørrebro har i 2014 haft to restauranter med en Michelin-stjerne. I gennemrenoverede og alt andet end billige lejligheder lever studerende med god plads omkring sig – en plads, der er sikret gennem “forældrekøb”. Det er alt sammen med til at danne den mosaik, der udgør succeshistorien “det moderne København”. Og succesen er netop moderne, for dens fortid var alt andet end charmerende, og succesen var dyrekøbt. Når man i dag færdes i de københavnske brokvarterer, er det nyttigt at kende forhistorien, nemlig hvordan de så ud for 40 år siden. Den historie kan også fortælles om andre større byer i Danmark, men ingen steder har udviklingen været så markant som i Hovedstaden.

Historien skal ridses op her, fordi den fortæller noget afgørende om det byggede Danmark – at de fornemme rammer, vi i dag glæder os over, skabes under bestemte lovgivningsmæssige vilkår og politiske holdninger. Kvaliteten af de byggede omgivelser er et produkt af kvaliteten af disse rammer. Kvalitet kommer ikke af sig selv.



Engang var København et bolighelvede

Baggrunden for, at København i slutningen af 1800 tallet udviklede sig til et veritabelt bolighelvede for underklassen var den hastige befolkningstilvækst, der satte ind i perioden 1860 til 1890 under det, man kalder Danmarks første industrialiseringsbølge. I løbet af disse 30 år mere end fordobledes indbyggertallet i hovedstaden (København, Frederiksberg og Gentofte sammenlagt) med en stigning på 120%. På resten af øerne voksede folketallet i den periode kun med 16%.

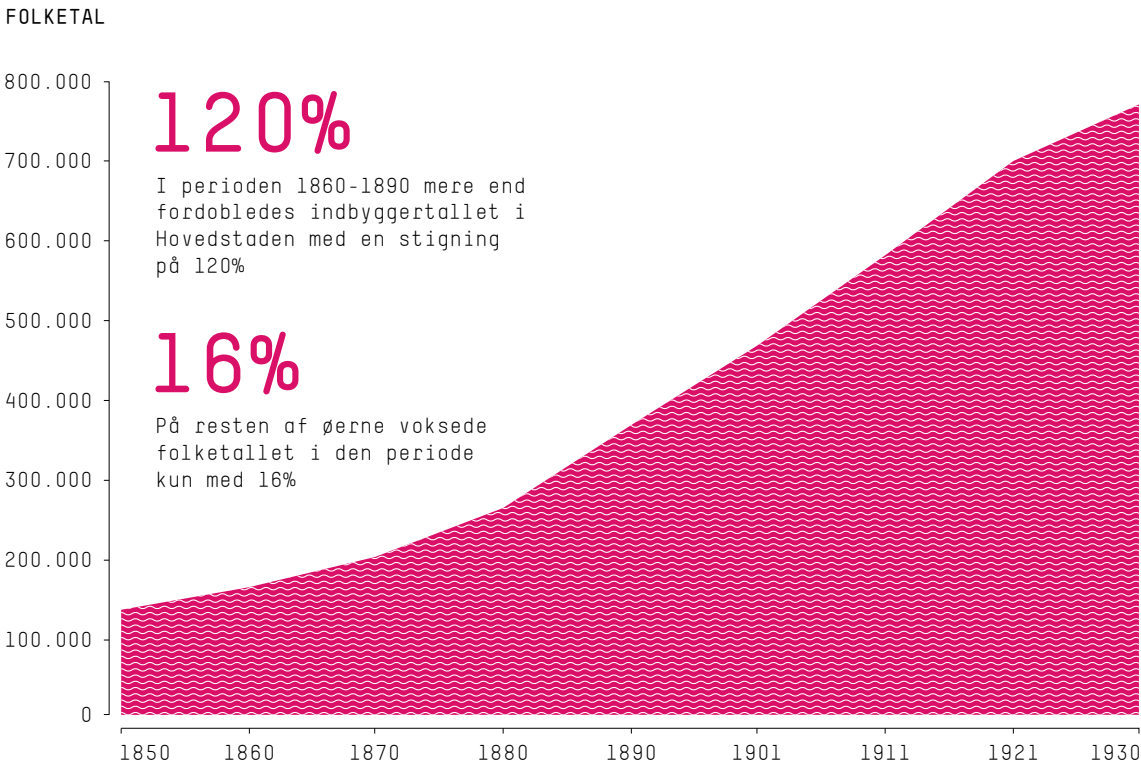
Den voldsomme vækst indebar, at en stor del af indbyggerne blev presset sammen i det indre København i de slumkvarterer, der dengang lå på steder som Christianshavn, Adelgade-Borgergade-kvarteret (tæt på Kongens Nytorv) og Bremerholm/Gammelholm (bag Det Kongelige Teater). København var dengang omgivet af Københavns Befæstning, et forsvarsværk af volde og vandgrave, der lå, hvor de nuværende voldgader, Øster Voldgade,

Nørre Voldgade og Vester Voldgade ligger. Det havde indtil 1852 været forbudt at bygge uden for voldene, fordi hæren skulle have frit skudfelt.

Rigtig mange var stuvet sammen i etværelseslejligheder og mange måtte bo i kælderlejligheder. Toilet og vandpost lå ved siden af hinanden i baggårdene. Den enorme koncentration af mennesker udløste epidemier, som koleraepidemien i 1853, hvor knap 5.000 døde.

Selve nedlæggelsen af voldene tog lang tid, og foregik for det meste i perioden 1870-1890. Da var et omfattende spekulationsbyggeri allerede startet længere ude i det, vi i dag kender som brokvartererne. Dermed fik København både slum indenfor og udenfor det tidligere voldterræn.

Væksten i Hovedstadens befolkningstal



Udlejernes og byggeriets vilkår – altid et stridsemne

Efter koleraepidemien havde man gennemført en regulering af nybyggeri med et byggeregulativ fra 1856. Man plejer at bruge udtrykket “Med lov skal man land bygge”, et citat hentet fra “Jyske Lov”. Men det byggede miljø i Danmark var i hvert fald ikke bygget efter nogen videre striks lovgivning. Det var først i 1856, at et mere moderne folkestyre trådte i karakter med et kommissionsarbejde og en behandling af det efterfølgende lovforslag for Københavns byggereregler i datidens Folketing og Landsting. Loven vakte debat i samtiden, hvor mange fandt reglerne alt for bureaukratiske og restriktive. Man kan sige, at vi lige siden har diskuteret byggeriets rammevilkår med stor ildhu. Det blev en diskussion mellem på den ene side hensynet til folkesundhed og brandsikkerhed, og på den anden side hensynet til de frie markeds kræfter.

Loven havde blandt andet fastsat en minimumsbredde for gaderne og forbudt kælderbeboelse. Presset fra de liberale idéer, der dengang var fremherskende, medførte imidlertid en lempelse af restriktionerne med en ny lov i 1871. Herefter kunne man på ny indrette kælderbeboelse, og man fjernede endda kvadratmeterskatten på bygninger for små lejligheder under 32 m², hvad der førte til nybyggeri af endnu flere små boliger. Først i 1889 strammede man igen lovgivningen. I en periode tilskyndede man ligefrem til spekulation i byggeri af ringe lejligheder, der kunne udlejes på grund af presset fra det voksende indbyggertal. Et af kravene i den regulering, der kom i 1889, var, at opholdsrum skulle have ét vindue, og at et beboelsesrum skulle være på mindst 6 m². Et andet krav var, at der skulle være

mindst ét “latrinsæde” for hver fem lejligheder, altså mindst ét fælles toilet for hver fem familier.

Kravene til regulering kontra hensynet til frie markeds kræfter svingede således frem og tilbage, lidt som en pendul. Disse udsving kendes også fra andre dele af det byggede miljø, og er i det hele taget en klassisk konflikt i lovgivning.

Det er vanskeligt at finde gode tal for, hvor elendig bolig-situationen var i slutningen af 1800-tallet. Vi har imidlertid gode tal fra Danmarks Statistik for perioden 1920-1965 for såkaldt “overbefolkede lejligheder”. Med “overbefolkede” menes, at der er mere end to voksne for hvert værelse i lejligheden. Frem til 1940 tælles børn ikke med. Man skal altså forestille sig, at en overbefolket lejlighed på ét værelse har haft tre voksne plus et antal børn. Her finder man oplysninger opdelt på Hovedstaden og resten af landet, og for forskellige størrelser af lejligheder målt på antal værelser. Tallene viser en sammenklumpning af beboerne i de mindste lejligheder, de et- og toværelseslejligheder, hvor en ret stor andel var overbefolkede i 1920’erne. 25% af etværelseslejlighederne var overbefolkede i 1920. Det kan være svært at fatte i 2015, hvor de bedre toværelseslejligheder kan afsættes som “forældre købslejligheder” til enlige studerende. I dag er de dårlige lejligheder i kældrene, lejlighederne i baggården og baggårdenes baggårde nedlagt eller revet ned. Derfor kan det være svært at danne sig et indtryk af, hvor usselt det har set ud, medmindre man vil se på de gamle fotos fra museernes arkiver.

Op igennem det snævre Gaardsrum hang Bislagene ludende og frønnede mod hinanden og Jævnede lige en smal Aabning, hvor Tørresnorene gled frem og tilbage med Barnetøj og Gulvklude. De mørke Trætrapper løb i sigsag uden paa Murene, dukkede gennem Bislagene og kom igen – helt op til Kvisten. Fra Bislag og Svaler førte Døre ind til Lejlighederne eller til lange Gange, der tog det indre af Husmassen. Kun paa Pipmandens side var der hverken Bislag eller Rækværk fra anden Sal opefter. Tiden havde fortæret det, så Trappen hang i sine Underliggere alene; Bjælkeenderne stak endnu ud af Muren som raadne Tandstumper.

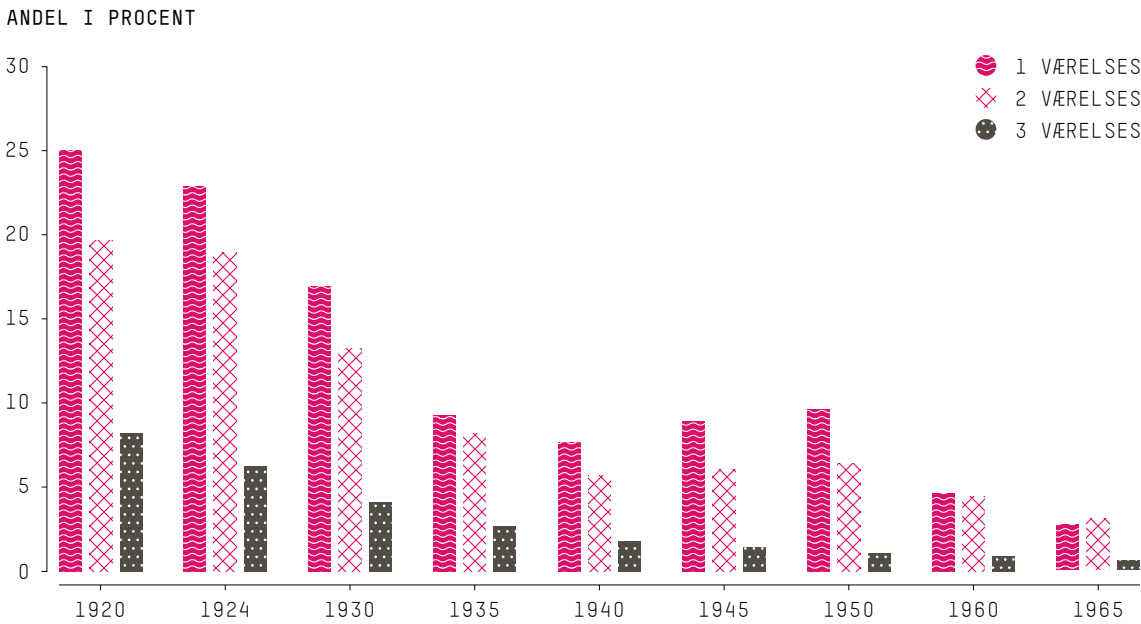
Afsnit fra beskrivelsen af »Arken«, Bind III i Pelle Erobreren. Martin Andersen Nexø, 1906-1910





De gamle billeder på side 29, 33 og her er udvalgt i samarbejde med Københavns Museum, der har et omfattende arkiv med historisk materiale. En stor del af billederne findes i digital form og i en overraskende flot kvalitet.

Andel af overbefolkede
lejligheder i hovedstaden



Med »overbefolket« menes, at der er mere end to voksne for hvert værelse i lejligheden. Frem til 1940 tælles børn ikke med. Man skal altså forestille sig, at en overbefolket lejlighed på ét værelse har haft tre voksne plus et antal børn.

Byfornyelsen

Den værste slum i København lå ikke på brokvartererne, men i den indre by. Da Socialdemokratiet voksede sig stærkt og satte boligpolitikken på dagsordenen, skred man i 1908 til den første store sanering, der omfattede området Møntergade, Vognmandsgade, Landemærket og Gothersgade, den såkaldte “Brøndstrædekarré”. Forinden havde Rigsdagen vedtaget, at man kunne yde statslån til saneringen. Datidens ord for byfornyelse var sanering, og det var ensbetydende med nedrivning.

I dag er det svært at forstå, at dette område nær ved Kongens Have og Strøget, hvor ejendomspriserne er i top, dengang var totalt forslummet. Sådan var forholdene ikke desto mindre dengang. Gaderne var kun 6 meter brede og var mest af alt mørke gyder. Der var bygget så tæt, at baggårdene kun dækkede 2-3 m². Der var mere tale om snævre skakter end gårde. Saneringen blev imidlertid kostbar, og derfor gik der længe, før man på ny satte gang i lignende arbejder. Omkostningerne ved saneringen løb op i 3 mio. kr.. En del af pengene kunne dækkes ind igen ved salg af grundene, men man løb ind i en lavkonjunktur og havde svært ved at komme af med dem. Omregner man de 3 mio. kr. til nutidens priser ud fra forbrugerprisindekset, svarer det til en udgift på 191 mio. kr. eller knap 17.000 kr. pr. kvadratmeter slumbeboelse. Set med datidens øjne var udgiften betydelig, blandt andet fordi de offentlige budgetter var forholdsvis mindre end i dag.

Den næste store sanering blev Adelgade-Borgergade kvarteret, der blev ryddet fra 1942 og frem til midten af 1950’erne. Her var husene op til 250 år gamle bindingsværkshuse, der havde overlevet Københavns ildebrande. Man havde gennem årene tilføjet ekstra etager på ejendommene, der var slidt ned og mest af alt havde fået karakter af brandfælder og rottereder med de karakteristiske svalgange af tømmer (en slags “altangang”, der gav adgang til flere lejligheder, idet lejlighederne ikke havde egen dør direkte ud til en trappeopgang).

En særlig historie knytter sig til en af de store bygninger, Møntmestergården, der lå i Borgergade. Den var opført som en pragtejendom i 1683, men blev i løbet af de næste århundreder forvandlet til en tarvelig lejekaserne for landets fattigste for til sidst at blive revet ned i 1944. Men ejendommens materialer blev gemt væk, og er siden blevet genopført i Den Gamle By i Aarhus, hvor bygningens interiør blev ført tilbage til det oprindelige. Få bygninger i Danmark har haft så omskiftelig en tilværelse som Møntmestergården. Det er virkelig historien om den grimme ælling, der blev til en svane.

I nyere tid tiltrak problemerne med byfornyelsen i brokvartererne stor opmærksomhed. Det mest berygtede sted var “Den sorte firkant” på indre Nørrebro. Det var 5-6 etagers boligejendomme, hvor der inden for karréen var endnu en bygning i gården, og inde i disse bygninger endnu en bygning. Der var

således både anden og tredje baggård. Boligerne var især to-værelseslejligheder med toilet i gården. Samtidig havde man korridorlejligheder, det vil sige lejligheder uden egen dør ud til trappeopgangen, men hvor der var adgang til lejligheden via en korridor – en pendant til svalgangen. Ved en påsat brand i Stengade i 1975 omkom 9 personer. Branden var medvirkende til den efterfølgende byfornysesindsats på Nørrebro.

I 1969 havde man fået en saneringslov, hvor der ikke kun blev fokuseret på at fjerne de nedslidte og usunde boliger, men også på at opføre nye og sundere boliger. Nedrivningen var dog stadig en stor del af indsatsen, og man bevarede ordet “sanering”, der for almindelige mennesker var ensbetydende med en total nedrivning, en “bulldozersanering”.

Helhedsplanen for saneringen på Nørrebro blev vedtaget i 1978, og arbejdet gik for alvor i gang i 1980. Det udløste et i dansk bypolitik traumatisk sammenstød mellem hundredvis af politibetjente og lokale beboere og politiske aktivister i april 1980, da myndighederne ville rydde en legeplads, kaldet “Byggeren”. Legepladsen blev ryddet, men sammenstødene blev så voldsomme, at de satte sig blivende spor i den efterfølgende byfornysesindsats. Både politibetjente og demonstranter kom til skade, og lidet flatterende fotos af slagsmålene fandt vej til verdenspressen. Efter “Byggeren” kom der mere fokus på en bevarende byfornyelse frem for en totalsanering med nybyggeri. I 1983 vedtog man en ny lov om byfornyelse, hvor ordet sanering var erstattet med byfornyelse, et ord samtiden opfattede mere positivt.

Byfornyelsen var ikke problemløs, langtfra, men dens overordnede succes kan ikke betvivles. Ser vi alene på indsatsen i nyere tid, i årene 1980-2010, løber den op i over 80 mia. kr. opgjort i vores dages priser. Heri er medregnet tilsagnsrammerne til den ordinære byfornyelse samt Lov om privat byfornyelse, men ikke private følgeinvesteringer. Tallet underdriver den faktiske istandsættelse, da boligerne i områderne også er blevet renoveret uden offentlig medfinansiering.

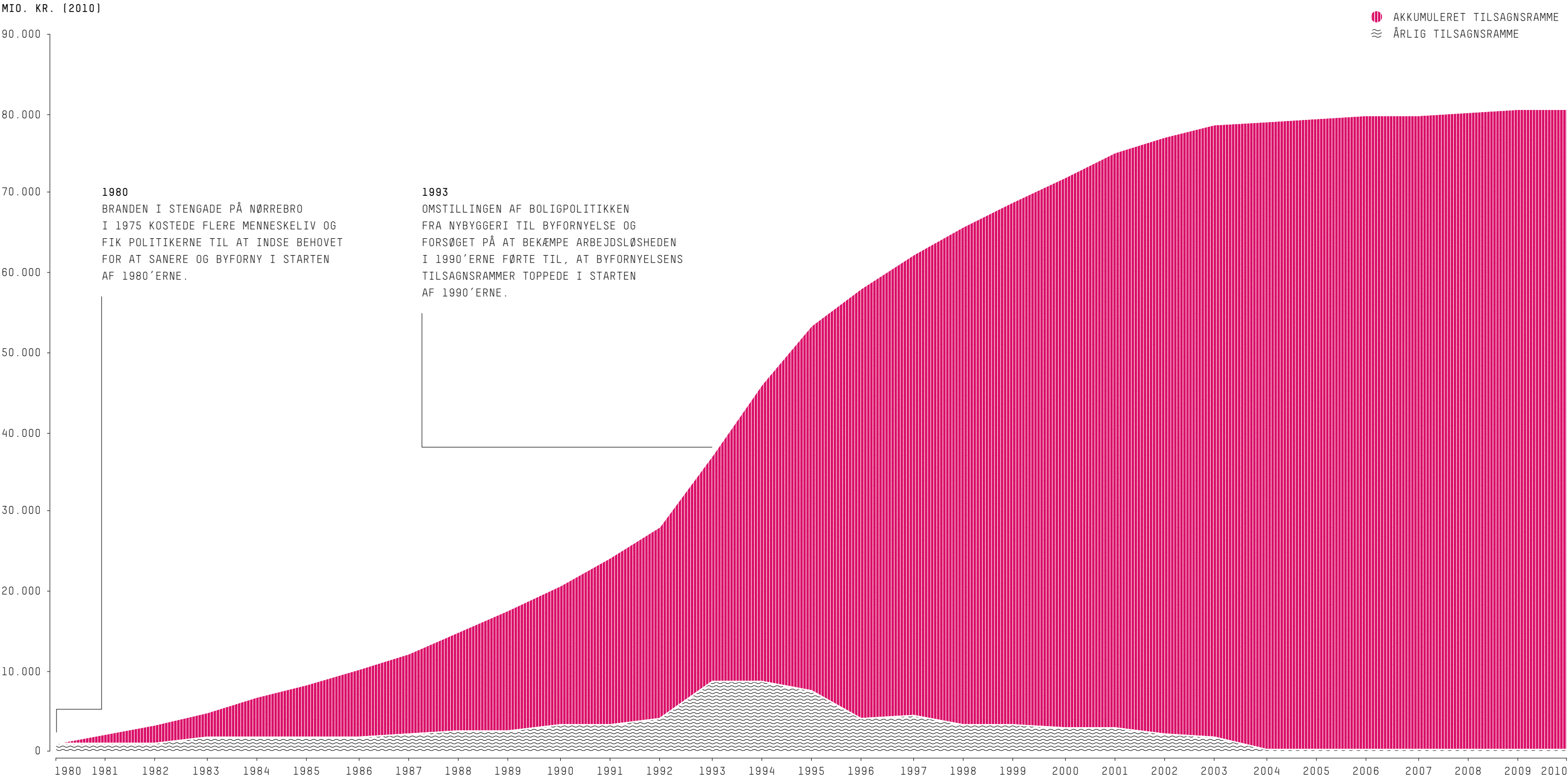


Vi rigtige storby-mennesker, vi asfalt-rotter der lever af benzin og nikotin, vi der altid kommer til at smile lidt, ikke hånligt, ikke afstandtagende, bare uvilkårligt, når nogen taler om landets og naturens fredfulde skønhed – vi ville sandsynligvis dø hvis man fjernede os fra beton’en og cementen og neon-skiltene. De kan komme nok så 5 mange gange og fortælle om solnedgangen ved Vesterhavet, men alligevel er og blir der nu noget ganske anderledes ved at stå og hænge en halv times tid om gadehjørnet ved Vesterbrogade. Og desuden, når den sol er gået ned ved Vesterhavet, hvad gør man så?

Så går man hjem. Fra hjørnet af Vesterbrogade er der dog en del andre muligheder. Flere i hvert fald. Hvad er det da så, der er så dragende ved storbyen? Spurgte jeg mig selv rent retorisk forleden dag. Svaret faldt med uforlignelig præcision. Det er storbysamfundets to enestående kvaliteter, dets anonymitet og dets availabilitet.

Til Storbyens Pris,
Dan Turell, 1977

Udviklingen i byfornyelsesindsatsen 1980-2010





28-årige Mads Edvard Radoor er født og opvokset i udkanten af Odense, men han har for længst lagt sin provinsielle fortid bag sig. Han er en af de mange ressourcestærke tilflyttere, der nyder bydelens mange facetter og muligheder i fulde mål

Måske er vi lidt selvfede – os fra Vesterbro

Jeg var solgt allerede ved mit første besøg. Forelskede mig straks i kvarterets stemning og atmosfære. Her kunne jeg godt bo! Sådan lyder 29-årige Mads Edvard Radoors kærlighedserklæring til en af Københavns mest attraktive bydele – Vesterbro. Den kærlighed er han ikke ene om. Rigtig mange børnefamilier og unge har de senere år fundet vej til området, der på få årtier er blevet forvandlet fra at være et nedslidt arbejderkvarter til en sprudlende bydel fuld af mangfoldighed og insisteren på at være med på nodeerne.

Byfornyelsen fandt sted i den nordlige del af Vesterbro i 1990'erne, og de tidligere så udtjente udlejningsboliger er blevet erstattet af almene boliger, private lejeboliger, ejerlejligheder og andelsboliger.

Mads flyttede til Dybbølsgade i den indre del af Vesterbro for otte år siden. Som People Partner (HR-ansvarlig, red.) i et internationalt designbureau hører han til prototypen af de mange nye tilflyttere: Unge ressourcestærke mennesker, der arbejder inden for it, kreative fag, mode eller er akademikere. Forinden havde han boet ét år på Amager:

Amager – en omvej

– Det var jeg ikke særlig glad for. Hvis jeg skal være ærlig, så lignede det alt for meget det sted, jeg kom fra, nemlig udkan-

ten af Odense. Men jeg havde nogle bekendte, der boede på Vesterbro. Og når jeg opholdt mig hos dem, kunne jeg mærke, at det var her, jeg skulle bo. Det fortalte jeg mine forældre, og sammen tog vi ud for at se på nogle lejligheder på Vesterbro. Da vi nåede til denne her, ja, så var jeg som sagt solgt, fortæller Mads, der ikke er bange for at indrømme, at der var tale om et forældrekøb – han læste på det tidspunkt på CBS.

Lejligheden ligger på 4. sal, har 3 værelser og rummer 85 m². De er godt fordelt, og udsigten fra flere af værelserne er fremragende. Til gengæld må han affinde sig med at skulle bære sin højrrøde racercykel af mærket Wilier Triestina op til 4. sal, når han har været på cykeltur med vennerne. Der er ingen elevator i ejendommen.

– Så får jeg lidt ekstra motion, siger Mads, der til hverdag cykler til og fra sit arbejde på en mere traditionel herrecykel.

Kæresten Rikke flyttede ind for et år siden, og lejlighedens størrelse er perfekt til to – også hvis to bliver til tre. I al fald til en begyndelse. Men foreløbigt har de begge travlt med at nyde Vesterbros tilbud i rigt mål.

Mange muligheder

– Her er så mange muligheder. Vi elsker at gå ud sammen, spise lækker mad og drikke god kaffe – ja, bare at gå en god tur. →



Mads Edvard Radoor på bytur i det kvarter, han bor i, og fotograferet i sin lejlighed på 4. sal – begge steder har hans uforbeholdne kærlighed.

Det behøver ikke at være ekstraordinært, vildt eller voldsomt. Det vigtige er, at du kan gå efter, hvad du har lyst til at opleve. På café. En tur i Enghave Park. Eller vandre op af Istedgade. Alle steder møder du en masse spændende mennesker. De muligheder giver dagen ekstra kulør. Og når man er blevet mæt af turens oplevelser, kan man slappe af heroppe på 4. sal – uden alt for meget larm. Jeg er så glad for den her lejlighed.

Hvorfor kan man ikke opleve det samme andre steder i København?

– Det kan man måske også. Men ikke så intenst efter min mening. Det nye Vesterbro er udformet og nytænkt på beboernes præmisser. Der er blevet anlagt lækre grønne områder, etableret cykelstier, bygget skaterbane i parker osv. Der er opstået markeder og sjove butikker, lige som der er dukket en masse forskellige restauranter op. På den måde er der noget for alle. Området har reageret på, at beboerne er forskellige. Og beboerne belønner de nye initiativer ved i rigt mål at bruge de nye tilbud. Hvis man både vil ha’ en fed bolig og lækre omgivelser, er det på Vesterbro, man skal bo.

Ikke kun omgivelserne, men også beboerne er mangfoldige.

– Går du en tur søndag formiddag, møder du næsten dem alle. Børnefamilierne, hipsterne, der er ude at lufte deres nye outfit, turisterne, der er tiltrukket af Istedgade og Kødbyen. Unge studerende, der sidder over en øl og er ude på sjov. Især om aftenen vrirler det med folk i Kødbyen. Det er modefolk og kreative mennesker, der skal ud og have drinks og spise. Det er en broget skare, men alle er smarte og dresset op. Ser ud til at ha’ det sjovt.

Hipsterkvarteret

– Det er nok heller ikke for ingenting, at man kalder Vesterbro for hipsterkvarteret. Man kan også sagtens møde mennesker herude, der påstår, at de er de mest trendy’e i hele København, går i det smarteste tøj og bor i de dejligste lejligheder. Jo, hvis man skal generalisere lidt, så er det nok noget om snakken. Vi er lidt selvfede. I hvert fald er det rigtigt, at tøjstilen stikker ud. Der er både dem, der følger modens tendenser, men der er også dem, der stikker helt ud. Jeg tror også, at de fleste af os har det ret fint med at fortælle, at vi bor på Vesterbro. Det ligger godt i munden, når man siger det.

Siger Mads, der på spørgsmålet, om han føler sig som en ægte vesterbroer, svarer:

– Jo, det tror jeg nok. Hvis jeg tog mit typiske lørdagstøj på med kasket, kondisko, skjorte og et par bukser med opsmøg, ville jeg falde fint ind i gadebilledet. Og så alligevel ikke. For mit perfekte outfit skiller sig ud fra de andre. Jeg kan godt li at være lidt preppy – en stil med jakke og en lille klud, gerne slips, og fine sko. Og dertil bukser med opsmøg eller skræddersyede oplæg.

Ifølge Mads er udtrykket hentet både fra de engelske kostskoler og de amerikanske Ivy Leagueskoler, hvor hver skole har deres egne jakker, emblemer og slips. Ud af det er der opstået en trend, som er ved at vinde indpas i Skandinavien. I England, USA, Japan og Italien er det for længst blevet kæmpestort. Der er tale om en stil inden for herremoden med figurtilpasset tøj. →





“Går du en tur søndag formiddag, møder du næsten dem alle. Børnefamilierne, hipsterne, der er ude at lufte deres nye outfit, turisterne, der er tiltrukket af Istedgade og Kødbyen.”

Tøjets signaler

I sin studietid arbejdede Mads i tøjbutikker, og blev her lidt fascineret af mulighederne – ikke kun for at kunne købe det

sidste nye til favorable priser – men også af at kunne udtrykke sin personlighed via sin tøjstil. Den interesse er blevet hængende. Han følger således stadig med i modeverdenens tendenser, læser blogs og internationale magasiner.

– På bureauet er jeg meget klassisk klædt. Faktisk gjorde de mig i starten opmærksom på, at jeg ikke behøvede at være Så pæn. Lidt mere casual kunne sagtens gå an. Men jeg har det nu sådan, at jeg i mit professionelle virke foretrækker at se professionel ud. Især hvis jeg skal møde kunder og samarbejdspartnere. Sådan har jeg det bedst.

Du er meget bevidst om, hvordan du tager dig ud over for andre?

– Nok mere end jeg vil indrømme. Det er vel noget, man er født med. Jeg har tilbragt mange timer foran spejlet i mine teenageår. Det var dengang, jeg havde hår. Men allerede fra jeg var først i tyverne, begyndte jeg at få høje tindinger – og derfra gik det bare meget hurtigt. Nu er det skægget, der får min kærlige pleje. Jeg holder det faktisk selv. Trimmer og studser det. Gir’ det balsam, oplyser Mads, der skynder sig at fortælle om sine planer for den kommende lørdag.

På barbersalon

– Da skal jeg faktisk til en rigtig barber for første gang. Desværre findes der mig bekendt ikke en sådan forretning herude, så jeg er nødt til at tage ind til byen. Til Vognmagergade, hvor der er nogle unge gutter, der har åbnet en rigtig barbersalon. Sådan lidt old school, hvor fyrene er iført slips eller butterfly og rigtige hvidstivede forklæder. Nogle af dem har endda cykelstyrskæg, har jeg ladet mig fortælle. Det bliver en fantastisk oplevelse, og jeg glæder mig til at kunne sidde tilbagelænet i stolen og overgive mig til en professionel fagmand. Måske jeg også kan låne et par gode tricks.

Og nu, hvor vi er ved bekendelserne, følger endnu én:
– Du kan ikke se det, men jeg har faktisk 16 tatoveringer. De er holdt i sømandsstilen: Pantere, tigre, ankre, sigøjnerdamer. Jeg synes, de er flotte hver og én. Kun et par af dem har en særskilt betydning for mig. Ellers er det det visuelle, der trigger mig. Jeg må nok indrømme, at der på nogle områder findes to sider af mig som person. En side, hvor jeg bestræber mig på at være ordentlig og se professionel ud, og en anden mere eksperimenterende side. En Mads med kant.

Mens tatoveringerne til daglig er gemt væk, forholder det sig anderledes med guldringen og den røde sten, som han bærer på sin højre hånds ringfinger.

Familierelationerne i høj kurs

– Den har jeg fået af min farfar, og betyder sindssygt meget for mig. Han lagde den til mig, da han vidste, han skulle dø. Og så har min lillebror fået støbt en tilsvarende af vores afdøde farmors smykker. Så min bror og jeg er således bærere af familiens historie, siger Mads, der medgiver, at det er først i de senere år, han har lært at sætte pris på familierelationerne.

– Jeg har en lille familie. Alle mine bedsteforældre er væk. Og måske derfor betyder familieforholdene meget for mig. Min lillebror og mine forældre udgør kernen. Og efter jeg er blevet kæreste med Rikke, er hendes familie også blevet en del af det, jeg kalder min familie. Hendes søster bor lige rundt om hjørnet, og min anden svigerinde har et hus i Brønshøj. Dem ser vi tit. Og forholdet til min lillebror, der er syv år yngre end mig, er

også blevet opgraderet, nu hvor han er blevet noget ældre, og vi har fundet ud af, at vi har en del interesser tilfælles. Vi har også rejst sammen, og er i gang med at planlægge en tur til London.

Mads holder meget af at rejse – for nylig er han og Rikke kommet hjem fra en tre ugers tur på Sri Lanka. Men allermest elsker han at gå ud at spise.

– Jeg holder simpelthen forfærdelig meget af at gå ud at spise på gode restauranter – og dem er der altså nogle stykker af herude. Især nede i Kødbyen. Det er faktisk også de “seværdigheder”, vi går efter, når vi er ude at rejse. For mig er et besøg på en god restaurant en totaloplevelse – det handler ikke kun om at få noget at spise. Også om, hvordan der ser ude inde i restauranten. Hvilke dufte, der udgår fra køkkenet, og hvordan tjenerne behandler deres gæster. København er steget i graderne hos madanmelderne de senere år. Rigtig mange restauranter befinder sig på et højt niveau til fornuftige priser. Og som sagt: Vesterbro kan sagtens være med.

Det mindre pæne Vesterbro

Men bydelen har desværre også sine mindre flatterende sider med narkotikasalg og prostituerede omkring Hovedbanegården og Istedgade.

– Jeg synes, der er ærgerligt, at man stadig kan finde et så råt miljø i vores bydel. Ikke fordi det generer mig. Jeg er aldrig blevet antastet af narkomaner, ludere eller kriminelle. Men jeg synes, at det er synd og skam, at der er nogle mennesker, som har så hårdt et liv.

Foreløbig nyder Mads og Rikke alle de positive sider af Vesterbro, inkl. deres lejlighed. Om den kan rumme fremtiden – herunder et eller flere børn – må stå hen i det uvisse.

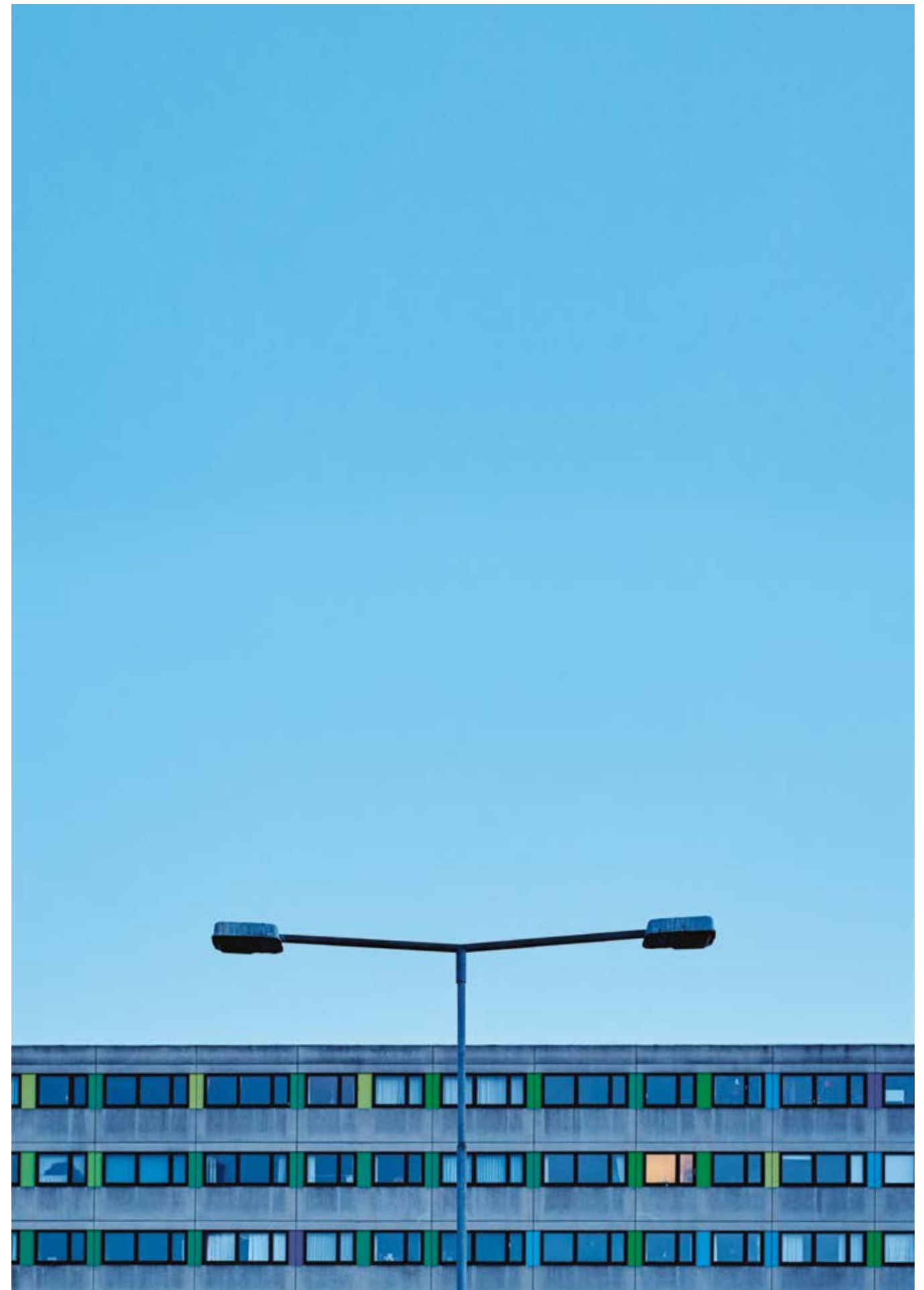
– Selvfølgelig ville det kunne lade sig gøre at blive boende her. Vi er endda så heldige, at vi har hele 85 m² til rådighed. På den anden side kan det også være, at vi til den tid har flyttet os rent mentalt. Måske kan vi affinde os med at bo i et hus ude i provinsen. Altså den provins, der ligger lige udenfor Københavns centrum. F.eks. i Brønshøj, slutter byboeren Mads Edvard Radoor, hvis efternavn er hentet fra Frankrig og bragt til Norden for mange år siden. □



HVER FEMTE BOLIG ER
EN ALMEN BOLIG

Velfærdsstaten og boligmarkedet

Danmark har tidligere haft alvorlig boligmangel. Men velstandsstigningen med øget regulering og det almene byggeri bidrog til at løse problemerne. Der blev således skaffet boliger – også til dem, der havde begrænsede midler og ikke kunne erhverve sig en ejerbolig.





Det almene boligbyggeri

Én ud af fem boliger i Danmark er en almen bolig. I 2014 havde vi i Danmark 2.775.000 boliger, beboede såvel som ubeboede. Ud af dem var 561.000 almene boliger. Det er 20,2%. 750 almene boligorganisationer med tilsammen 7.700 afdelinger driver disse boliger, der er hjørnестenen i landets boligsociale indsats.

De 561.000 boliger er et produkt af 100 års arbejde. De første almennyttige boligselskaber voksede ud af arbejderbevægelsen med Arbejdernes Boligforening (sidenhen AAB) og Arbejdernes Kooperative Byggeförening (AKB). AAB opførte sine første boliger på Nyelandsvej på Frederiksberg i 1913. Samme år opførte AKB boliger på det såkaldte Frederiksholm i Sydhavns kvarteret. Mange pendlere passerer dagligt disse boliger på P. Knudsens Gade, der er blevet en af Københavns store indfaldsveje. Bebyggelserne må betragtes som pionérarbejder i den danske boligbevægelse. Lejlighederne var ikke lige frem den rene foræring. En toværelseslejlighed kostede en tredjedel af en arbejders månedsløn.

Det almene boligbyggeris omfang fremgår af figuren og ligner et bjerglandskab fra Alperne, sådan som aktivitetskurver for byggeri og anlæg ofte gør. Udsvingene afspejler, hvordan forskellige regeringer har givet med- og modvind til det sociale boligbyggeri, hvordan man i samtiden oplevede boligbehovet, og hvordan man til tider har forsøgt at bruge byggeriet til at stimulere beskæftigelsen.

Det almene nybyggeris storhedstid fra 1950 til 1990 løste i disse år flere væsentlige samfundsopgaver i Danmark. De kan opsummeres som:

- Den boligsociale opgave
 - Beskæftigelsesfremme under krisetider
 - Fremme innovation, kvalitet og effektivitet i byggeerhvervet
- Disse opgaver er gået hånd i hånd. Hvis det almene boligbyggeri virkelig skulle få et omfang og en karakter, der gjorde det muligt at forbedre boligforsyningen, måtte byggeriet både have kvalitet og opføres ressourcebesparende.

I perioder med økonomisk krise kunne det almene byggeri give byggesektoren en hjælpende hånd. I perioder med høj

byggeaktivitet mødte det almene byggeri til gengæld problemer med stigende omkostninger og mangel på arbejdskraft, der nødvendiggjorde en effektivisering af byggesystemerne.

Vigtigst af alt var den boligsociale opgave. Danmark har i perioder haft alvorlig boligmangel. Med det almene boligbyggeri blev boligmanglen afhjulpet, og der blev bygget boliger også til dem, der havde begrænsede midler og ikke kunne erhverve sig til en ejerbolig. Til tider var nybyggeriet beskedent i omfang i forhold til manglen på boliger. Der har også været perioder, hvor nye almene boliger var relativt dyre for almindelige arbejderfamilier. På trods heraf har det stået klart, at byggeriet sigtede mod at løse denne tunge boligforsyningsopgave, hvor markeds kræfterne ikke kunne.

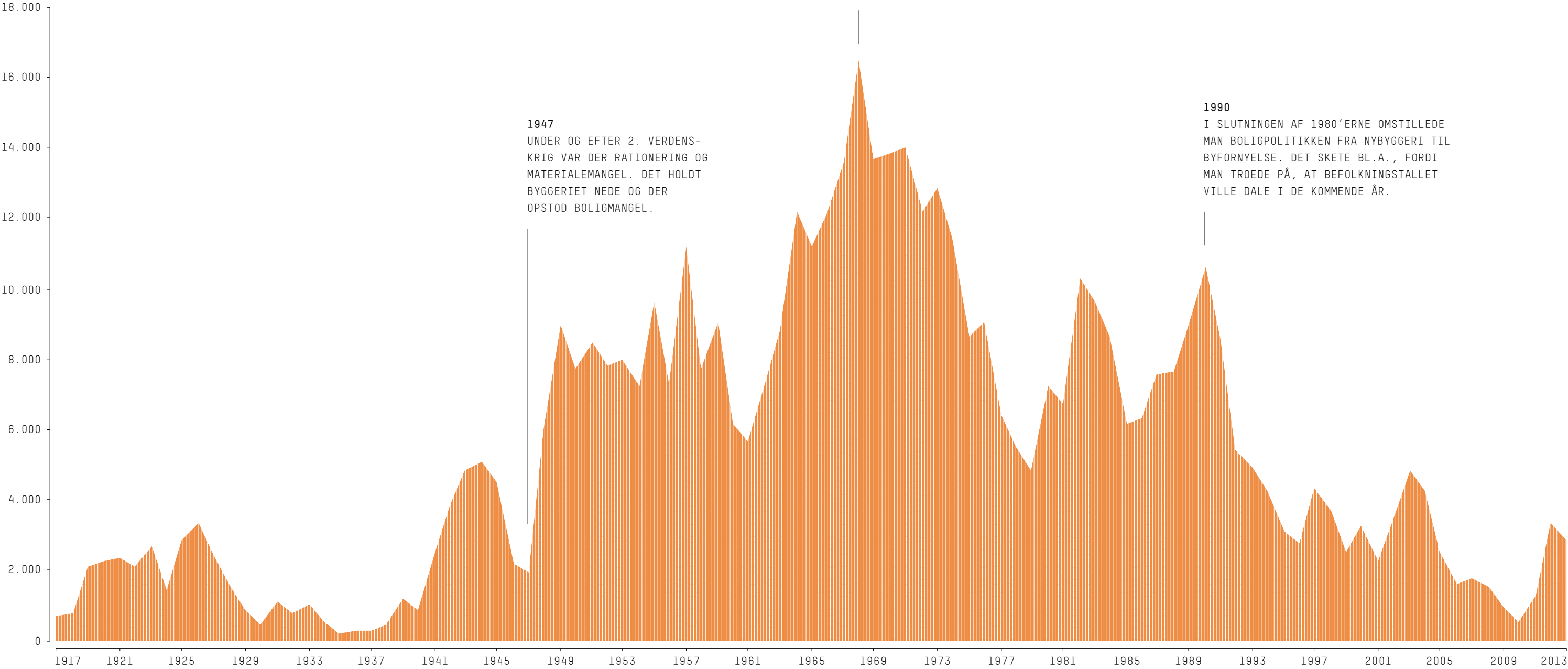
Dernæst blev det almene boligbyggeri brugt til fremme af beskæftigelsen i krisetider. Et af midlerne i vores tid har været, at man har ændret på omfanget af den kommunale medfinansiering, den såkaldte "grundkapital". Ligesom det almene boligbyggeri har været anvendt til at udjævne konjunkturudsving, har midlerne til byfornyelsesindsatsen været brugt til det samme formål.

Det almene boligbyggeri har også været anvendt erhvervs-politisk i et forsøg på at udvikle den danske byggesektor, hvad angår innovation, effektivitet og kvalitet. Dette er sket gennem en lang række udviklingsprogrammer og konkurrencer, som Boligministeriet tog initiativ til. Ikke mange husker disse programmer i dag, og det er let at forbigå de almene bebyggelser og i stedet fokusere på fortidens fornemme rigmandsvillaer på de bedste adresser eller nutidens spektakulære arkitektur i byggerierne langs havnekajerne. Men det er en uretfærdig nedgørelse af de embedsmænd og de mange arkitekter, ingeniører og håndværkere, der engagerede sig i udviklingsprogrammerne og forsøgte at gøre en forskel på trods af de begrænsede økonomiske rammer, der var for den slags byggeri. Udviklingsbyggeriet har fortjent at få en oprejsning, for selvom missionen ikke altid lykkedes, manglede der hverken idealer, idéer eller arbejdslyst.



Fuldførte almene boliger 1917-2013

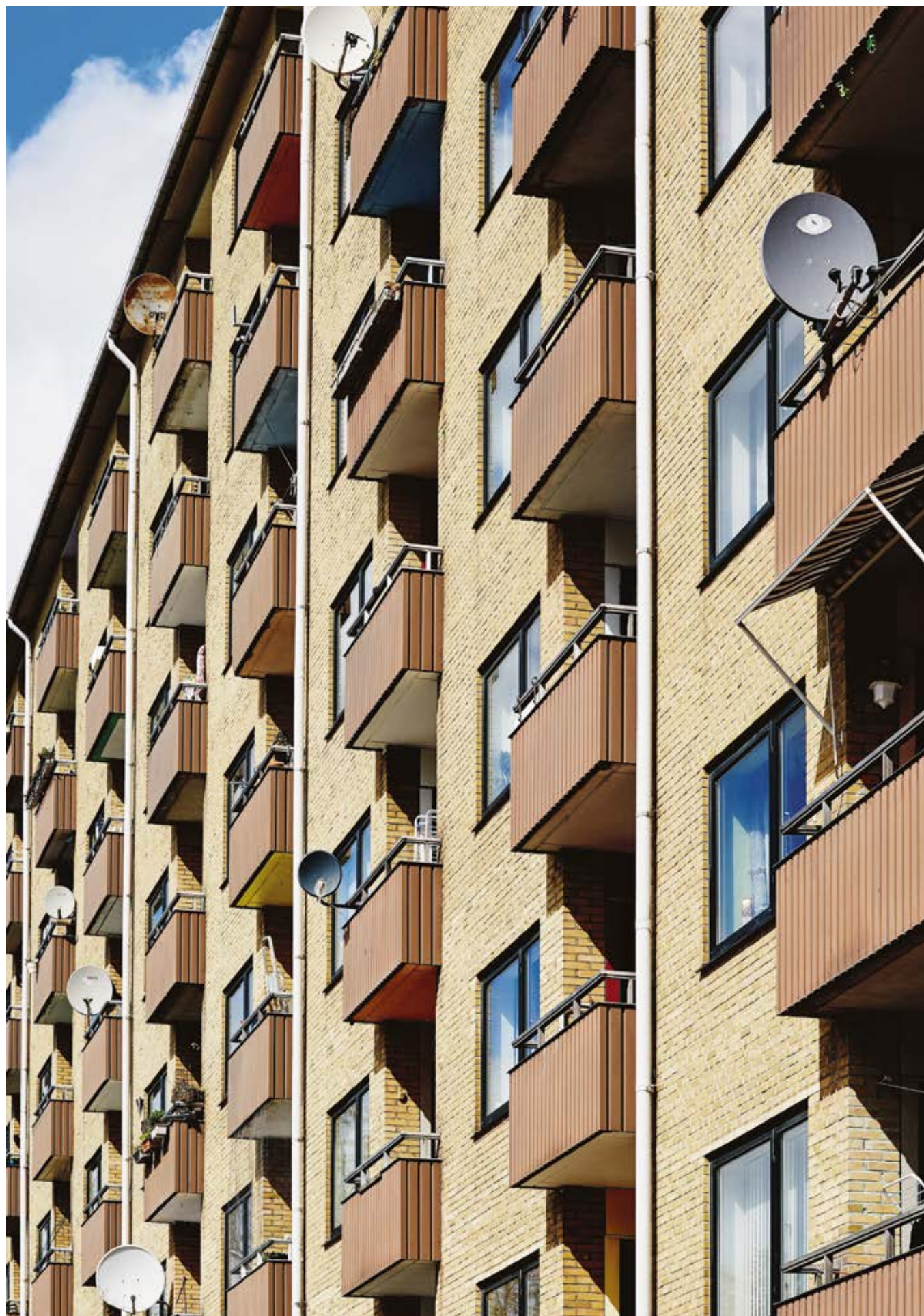
ANTAL BOLIGER



1947
UNDER OG EFTER 2. VERDENS-
KRIG VAR DER RATIONERING OG
MATERIALEMANGEL. DET HOLDT
BYGGERIET NEDE OG DER
OPSTOD BOLIGMANGEL.

1968
DET ALMENE BOLIGBYGGERI KULMINEREDE
I 1960'ERNE MED OPFØRELSEN AF STORE
INDUSTRIALISEREDE PLANER. DE SKULLE
IMØDEGÅ BOLIGBEHOVET FRA DE STORE
FØDSELSÅRGANGE FRA KRIGENS TID.

1990
I SLUTNINGEN AF 1980'ERNE OMSTILLEDE
MAN BOLIGPOLITIKKEN FRA NYBYGGERI TIL
BYFORNYELSE. DET SKETE BL.A., FORDI
MAN TROEDE PÅ, AT BEFOLKNINGSTALLET
VILLE DALE I DE KOMMENDE ÅR.



De almene boliger løfter den boligsociale opgave

Oprindelig handlede “socialt boligbyggeri” om boliger til arbejderklassen. I dag foretrækker vi at bruge udtrykket “almene boliger” fremfor “sociale boliger”. Siden den tid er store dele af arbejderklassen flyttet i parcelhus, og selve ordet arbejderklassen er også ved at høre fortiden til. Den almene sektor har imidlertid stadig en væsentlig boligforsyningsopgave, hvor der også indgår klare elementer af boligsociale udfordringer, men den har blot ændret karakter i forhold til tidligere.

Den almene sektor huser i dag en stor del af indvandrere og deres efterkommere i Danmark. 53% af dem bor i den almene sektor. Det betyder, at godt en fjerdedel af indbyggerne i den almene sektor er indvandrere eller efterkommere. 22,3% af beboerne er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande. Andelen af indvandrere er generelt højere i byområder.

Den højeste andel af indvandrere fra ikke-vestlige lande findes i København, hvor de udgør 42% af beboerne i den almene sektor. I Ishøj og Høje-Taastrup udgør de 39%. Den høje koncentration ses i nogle sammenhænge som et problem, og en høj andel indvandrere og efterkommere indgår som ét ud af fem kriterier i den officielle opgørelse af den såkaldte “ghetto-liste”. Det er ret besat et voldsomt ord, som samfundet her har tilladt sig at sætte på andre menneskers hjem. Den hårdere og mere direkte tone er imidlertid ikke fremmed for de senere års debat om boligområder, hvor andre må vænne sig til, at de bor i “Udkantdanmark” eller måske ligefrem i “Den rådne banan”.

Til gengæld kan folk på Amager glæde sig over, at de ikke længere lever på “Lorteøen”, men derimod på “Guldkysten”.

Det er klart, at der kan opstå gnidninger, og ind imellem også betydelige problemer, når man sætter en boligtype til at løfte en boligsocial opgave. Når disse problemer en gang imellem flammer op, bør man huske, at disse problemer kunne blive mere omfattende og voldsommere, hvis ikke det var fordi, at vores almene boliger i Danmark havde så høj en kvalitet vurderet ud fra en international målestok.

Uanset de vanskeligheder, som koncentrationen af svage beboere ind i mellem medfører for boligselskaberne ude i de enkelte afdelinger, er det samlet set en stor og vigtig samfundsmæssig opgave, som den almene sektor løfter. I 2013 havde 952.096 personer deres hjem i den almene sektor. Af dem var 211.526 indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande.

10% af husstandene i den almene sektor er pr. 1. januar 2014 enlige kvinder med børn. I den øvrige boligsektor er andelen kun 4%. 17% af beboerne i den almene sektor var i 2013 førtidspensionister. I resten af boligsektoren er andelen 5%.



Det almene boligbyggeri som beskæftigelseslokomotiv

Det almene byggeri har altid været stramt styret – af indlysende årsager, da byggeriet medfører udgifter for statskassen og derfor skal figurere på de årlige finanslove. Styringen er sket gennem kvoter for, hvor mange boliger, der kunne få tilsagn om støtte, eller hvor stort et samlet investeringsbeløb, boligerne kunne løbe op i. Reguleringen er også sket gennem en grænse for, hvor dyrt byggeriet måtte være pr. kvadratmeter, det såkaldte “rammebeløb”. Det er også kendt som “Kakkelovnscirkulæret”, der blev indført i 1972. På det tidspunkt havde man bygget mange store lejligheder, og tilsammen med den høje rente gav det et huslejeniveau, som mange lejere havde svært ved at betale. Derfor skred man ind for at begrænse udgifterne.

Endelig er omfanget reguleret gennem detaljerede regler for, hvordan byggeriet finansieres. Disse regler er skiftevis blevet strammet og lempet i takt med politikernes opfattelse af behovet for nye almene boliger og nødvendigheden af at støtte beskæftigelsen.

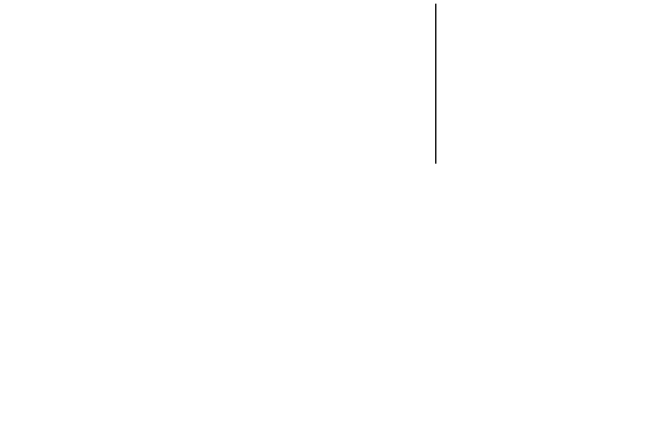
I starten af 1930’erne stod dansk økonomi overfor intet mindre end en katastrofe efter Wall Street-krakket i 1929. Arbejdsløsheden var steget til 32% for samfundet som helhed, men var op mod 50% i byggefagene. De europæiske lande byggede toldmure op, som lagde hindringer i vejen for udenrigshandlen. Det var en trussel mod den danske landbrugseksport. Yderligtgående politiske partier vandt frem, og de politiske ungdomsbevægelser blev konfrontationssøgende. Enkelte fandt

inspiration i de fascistiske bevægelser i Tyskland og Italien. På den danske venstrefløj vandt kommunisterne frem, og det kom i stigende grad til demonstrationer og voldelige sammenstød. Et eksempel er det berømte “oprør i Nakskov” i maj 1931, der endte med, at militæret blev sat ind for at bryde arbejdernes belejring af politistationen.

På den baggrund og med udsigt til en ødelæggende storkonflikt på arbejdsmarkedet indgik Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre og Venstre Kanslergadeforliget den 30. januar 1933. Det er det mest berømte politiske forlig i dansk historie. Det omfattede både penge-, finans- og socialpolitik, og har stået som symbol på det arbejdende folkestyres styrke. Samme dag overtog Hitler magten i Tyskland, og Kanslergadeforliget er i eftertiden blevet tolket som et eksempel på, hvordan et demokrati ved hjælp af bredt samarbejde kan finde et alternativ til “den stærke mand”.

Som følge af forliget blev der blandt andet skabt lånefinansiering til alment boligbyggeri. Forligets vigtigste element var imidlertid en devaluering af kronen for at redde landbrugs-erhvervet samt en forlængelse af de gældende overenskomster for at undgå storkonflikten. I de kommende år udførte man en lang række landvindings-, dæmnings-, jernbane- og broarbejder for yderligere at bekæmpe ledigheden. Satsningen på at bruge de offentlige investeringer i det byggede miljø til at bekæmpe den økonomiske krise var et udtryk for almindelig snusfornuft,

I nyere tid har det almene byggeri ikke spillet den samme rolle som værktøj i kampen mod den økonomiske krise. Da Danmark kom i krise i slutningen af 1980’erne, troede man, at vi havde rigeligt med boliger, fordi man ventede, at befolkningstallet ville dykke i de efterfølgende år. Derfor satsede man på byfornyelsen til fremme af beskæftigelsen, og samtidig skar man rent faktisk ned i kvoterne for det almene byggeri.



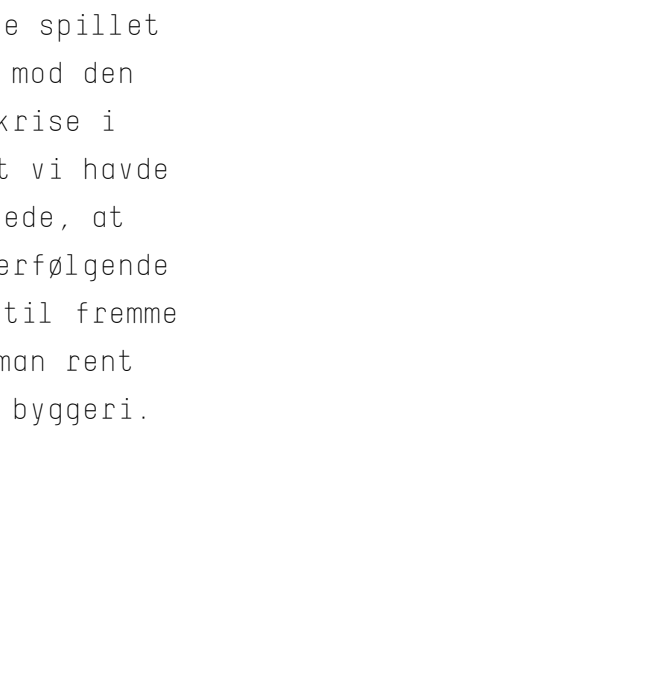
men blev få år senere formaliseret som økonomisk teori af den engelske økonom John Maynard Keynes, den moderne national-økonomis “fader”.

Forliget lagde også grundstenen til det moderne velfærdssamfund med indførelse af en lang række initiativer som arbejdsløshedsforsikring og arbejdsulykkesforsikring samt sygekasser til sikring af lægehjælp. Hvor hjælp tidligere havde været almisser, blev de nu til reelle rettigheder for borgere i et velfærdssamfund.

I nyere tid har det almene byggeri ikke spillet den samme rolle som værktøj i kampen mod den økonomiske krise. Da Danmark kom i krise i slutningen af 1980’erne, troede man, at vi havde rigeligt med boliger, fordi man ventede, at befolkningstallet ville dykke i de efterfølgende år. Derfor satsede man på byfornyelsen til fremme af beskæftigelsen, og samtidig skar man rent faktisk ned i kvoterne for det almene byggeri.

Det seneste forsøg på at bruge det almene byggeri fandt sted i 2007-2009. I 2007 havde Danmark høj aktivitet i byggeriet, og regeringen forøgede det kommunale grundkapitalindskud til almene boliger fra 7% til 14%. Samtidig stoppede man for kommunal låneadgang til indskuddet, så kommunerne skulle altså have kontanter frem, hvis der skulle bygges boliger. Da finanskrisen ramte, gik man den modsatte vej i 2009 og satte på ny grundkapitalindskuddet ned fra 14% til 7%. Effekten viste sig med en vis forsinkelse, da antallet af påbegyndte almene boliger

steg fra 4.500 i 2010 til 9.200 i 2011. Men fra 1. januar 2011 satte man grundkapitalindskuddet op til 14%, og så faldt antallet af almene boliger til 5.500. På dette tidspunkt var der en vis tro på, at dansk økonomi var ved at vende, men Danmark blev herefter lige som resten af Europa ramt af den sydeuropæiske gælds-krise. I sommeren 2012 enedes regeringen med Kommunernes Landsforening om at nedsætte grundkapitalindskuddet til 10%. Det var dog for sent til at hindre, at byggeriet faldt yderligere i 2012. Disse eksempler er meget symptomatiske for, hvordan byggeri og anlæg igennem årene er blevet brugt som et værktøj i konjunkturpolitikken og som lidt af en kasterbold mellem forskellige politiske holdninger.



Det almene byggeri som udviklingslaboratorium

Det almene boligbyggeri fik i 1960’erne og 1970’erne den opgave at huse en stor del af befolkningstilvæksten i de større byer. Den tilvækst skyldtes dels et stort fødselsoverskud og dels, at befolkningen flyttede fra landdistrikterne ind til byerne i takt med Danmarks anden store industrialiseringsbølge. Det skabte behov for et massivt nybyggeri, og hensynet til at reducere byggeudgifterne samt manglen på faglært arbejdskraft gjorde det nødvendigt at industrialisere byggeriet. Da man også valgte at løse boligmanglen ved at opføre meget store samlede projekter – såkaldte “planer” – lagde man uforvarende grundstenen til de senere imageproblemer for den almene sektor.

Har man ikke selv en baggrund inden for byggesektoren, kan man godt få et ensidigt billede af den almene sektor som en sektor domineret af problemer, hvor mange af dem kunne henføres til “dårligt byggeri”. Sandheden om byggeriet er dog en anden. Den almene sektor har gennem tiderne været foregangsmand inden for nybyggeri, og har også været en del af regeringernes strategi til fremme af nybyggeriet i Danmark. Ligesom man ikke bør skjule de problemer, der unægtelig er, skal man heller ikke fornægte de succeshistorier og den historiske betydning, som sektoren har haft.

Innovation er svær i byggesektoren. Når man sammenligner de udførende byggevirksomheder – det vil sige entreprenører og håndværksmestre – med andre erhverv, ligger udgifterne til innovation i byggeriet langt under niveauet fra industriens verden. Netop derfor har bidraget fra de almene boliger til at udvikle byggeriet været særlig vigtigt. Byggevirksomhedernes problem er, at de giver tilbud på byggeri opført med tekniske løsninger, der er låst fast i udbudsmaterialet. Hvis byggeriet skal udvikle sig, forudsætter det, at bygherren har mod på at tænke i nye baner. Her er det vigtigt med bygherrer, der opfører byggeri regelmæssigt og ikke kun med mange års mellemrum, og som kan forholde sig fagligt til, hvordan byggeriet kan udvikle sig. En sådan bygherre har mange boligselskaber været.

Rækken af nyskabende boligprojekter inden for den almene sektor er lang, og man kan på ingen måde yde den retfærdighed med en kort oplistning. På de følgende sider beskrives nogle enkelte projekter, som har været tidstypiske.



Bakkehusene ved Bellahøj – rækkehusene kommer i højsædet

Mange københavnere kender Bakkehusene ved Bellahøj. De blev opført af KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) i 1921. Her genindførte man rækkehuset som boligform. Med deres centrale beliggenhed er disse boliger i dag blevet særdeles attraktive, selvom de blev kritiseret, da de opførtes.

Lundevænget på Østerbro – et opgør med den mørke karré

Lundevænget blev opført fra 1932 af FSB (Foreningen Socialt Boligbyggeri) samtidig med naboen Ryparken. Bebyggelsen viser, hvordan funktionalismen holder sit indtog i arbejderboligerne. Boligerne er ikke længere bygget i lukkede karréer, men er brudt op i fritliggende enheder, såkaldte stokbebyggelser i tre etager. Tidligere tiders karréjendomme, hvor gårdrummene var fyldt op med byggeri, havde berøvet beboerne for dagslys. De lave, fritliggende stokbebyggelser blev som en modsætning placeret på grunden i forhold til verdenshjørnerne, så beboerne fik maksimalt sollys. Facaderne blev ribbet for detaljeret udsmykning, men beboerne fik som noget nyt altaner. Samtidig forsvandt køkkentrappen, så beboerne også fik mere plads.

Den funktionelle stil er et markant brud med tidligere arkitektur og byindretning. Andre markante eksempler er Strandparken i Aarhus eller Blidah Park i Charlottenlund. Med et byggeri som Lundevænget kom arbejderklassen til at bo lige så moderne og bekvemt som landets mere velhavende. Det var en sejr for de praktiske menneskelige behov.



Bellahøj i Brønshøj – højhuset introduceres

Bellahøj i Brønshøj blev opført fra 1951 som det første almen-nyttige “højhusbyggeri” i et samarbejde mellem flere boligselskaber. De højeste blokke har 13 etager og er Københavns første højhuse. Boligerne blev samlet i 28 punkthuse med tilsammen 1.300 lejligheder. Højhusene gjorde det muligt, at store arealer kunne friholdes for byggeri og i stedet anvendes til park og rekreation. Der blev anlagt garager i kældrene under husene. Byggeriet var et resultat af en arkitektkonkurrence i 1944, og arkitekterne havde ladet sig inspirere af den berømte franske arkitekt Le Corbusier og hans drømme om slanke højhuse, der gav plads til en grøn by rundt om bygningerne.

Byggeteknisk var Bellahøj revolutionerende, da det blev opført i beton. Nogle af husene er støbt på stedet, såkaldt “in situ-støbning” efter “Kalton-byggesystemet.” Andre af husene er bygget med en glideforskalling. Der er ikke tale om præfabrikerede betonelementer. Det kom først senere.

Bygningerne har nu stået i 60 år. Set med nutidige øjne har de manglet isolering, og lejlighederne blev bygget for små efter vores målestok. Dertil kommer, at der er opstået visse sociale problemer i bebyggelsen og dens omgivelser. Den rummer i dag 25% indvandrere og efterkommere. En meget stor del af beboerne er singler. Bebyggelsen har således fået et andet liv end det, den oprindelig var tiltænkt, men sådan må det nødvendigvis være med bygninger, der står i flere generationer.

I 1971 fik vi en Lov om fremme af byggeriets udvikling, og det var startskuddet til en periode på 28 år fra 1971 til 1999 med såkaldt “forsøgsbyggeri”. Dette byggeri tog først for alvor fart senere, da man reserverede en del af kvoten for almennyttigt byggeri til dette formål, de såkaldte udviklingskvoter. Fra slutningen af 1980’erne og i starten af 1990’erne løb disse kvoter årligt op i 400 boliger. Det er et eksempel på, at det almene byggeri skulle bruges til at udvikle nybyggeriet rent teknologisk.



Galgebakken i Albertslund – tilbage til det lave og intime

Galgebakken med 570 boliger blev opført fra 1973 i Albertslund af Vridsløselille Andelsboligforening, efter en arkitektkonkurrence fra 1969. Bebyggelsen markerer et brud med højhustraditionen, og en tilbagevenden til tæt-lavt byggeri med fokus på spillet mellem de forskellige familier i bebyggelsen. Hyggelige stræder og mange legepladser skulle gøre bebyggelsen til et velegnet sted for børnefamilier. Visionen lykkedes,

og Galgebakken tiltrak ressourcestærke beboere. I dag bor der relativt mange med mellemlange/lange uddannelser i forhold til de øvrige beboere i kommunen. Der er 8% indvandrere og efterkommere mod 25% i kommunen som helhed. 40 år efter dens opførelse står bebyggelsen i dag foran en større renovering, idet der i årenes løb er opstået en række byggetekniske problemer med for eksempel isolering og ventilation.

Der er i dag 30 års ventetid på en bolig med tre værelser i Galgebakken.



Odingsgården – etagehuset får en renæssance

Et godt eksempel på, hvordan tidens tendenser har svinget fra rækkehuse og såkaldt tæt-lavt byggeri til etageboliger og tilbage igen er Boligministeriets konkurrence fra 1983-84, “Fremtidens etagehus”. Her forsøgte man at gentænke, hvordan et etagehus kunne se ud, og hvordan det kunne opføres i et moderne, industrialiseret byggesystem, som gav fleksibilitet til indretningen af boligerne. Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet Arkitema, der meget sigende knap 20 år tidligere havde vundet

en konkurrence om tæt-lavt boligbyggeri udskrevet af Statens Byggeforskningsinstitut. På den måde svinger pendulet mellem etagehuse og tæt-lavt byggeri.

Fremtidens etagehus blev opført flere steder. Billedet herover viser boligerne i Odingsgården i Brabrand. Bygningerne er karakteriseret af det såkaldte “plade-søjle byggesystem”. Byggeriet bæres ikke af massive betonnægge, men derimod af slanke betonsøjler, der giver mulighed for en mere fleksibel udnyttelse af bygningen.

Lærkehaven – bæredygtigheden i fokus

Lærkehaven i Lystrup nær Aarhus er opført fra 2008 af Boligforeningen Ringgården. Den repræsenterer bæredygtigt og billigt boligbyggeri – billigt i den forstand at det har skullet overholde det gældende rammebeløb for hovedstaden. En del af bebyggelsen (Afdeling 33) er opført i præfabrikerede træelementer. En anden del (Afdeling 35) er certificerede som passivhuse efter tysk standard. (Et passivhus er et hus, der ikke skal tilføres energi udefra. Det første passivhus blev opført i Tyskland i 1990).





24-årige Lise Bendt bor i en almen bolig i Villestoftehaven i Odense NV.
Som enlig mor til Olivia på 2 år klarer hun hverdagen uden piv.
Lige nu arbejder hun i en vuggestue – et arbejde, som har ansporet hende
til at gå i gang med en pædagoguddannelse efter sommerferien

Lisas fornemmelse for ansvar og tryghed

Der er fin udsigt over de fynske hustage fra 1. sals lejligheden i det nordvestlige hjørne af Odense. Og inde i lejligheden, der består af tre værelser, er "udsigten" også lovende med hvide vægge, karme og døre – selv spisebordet i stuen er hvidlakeret. Det hvide indtryk brydes kun af de sorte stof- og rullegardiner og et stort fotostatbillede af en baby i grå nuancer.

Lejligheden, vi besøger, er en almen andelsbolig og en af de i alt 35 boliger i "Villestoftehaven", som ejes af Andelsboligforeningen Samvirke med hjemsted i Odense. Lejlighederne ligger i forlængelse af hinanden – skiftevis opført i et og to plan. Denne regelmæssighed svarer godt til den herskende tilstand i lejligheden, hvor der er ryddet op og orden i tingene.

Her bor 24-årige Lisa Bendt og hendes datter, Olivia, på to år. Og selv om man ankommer ud på eftermiddagen, er der ro og ryddelighed over stedets 85 m². Ingen ulvetime. Intet gulv, der flyder med legetøj.

– Jeg vil gerne bevise over for mig selv og omverdenen, at selv om jeg er ung og alene med Olivia, kan jeg sagtens klare mig i hverdagen – også selv om det selvfølgelig kan være hårdt en gang imellem. Men jeg sørger for at ha' så meget struktur på dagen som muligt. Og de gange, hvor tingene pludselig skrider, er jeg så heldig, at jeg kan trække på min mor eller min veninde, Christina, forklarer Lisa. Og netop i dag, hvor interviewet finder sted, er Christina til stede.

Har boet flere steder

Lisa overtog lejligheden i sensommeren 2013 efter at have boet i en mindre lejlighed i en privat udlejningsejendom i Otterup – i øvrigt under samme tag som sin mor og bror. Oprindeligt er hun født og opvokset på en gård udenfor Otterup, men forældrene blev skilt, og siden har hun sammen med moren og broren boet til leje flere steder i Otterup.

– Vi havde faktisk to lejemål i ejendommen i Otterup, hvor jeg og min mor boede nederst, mens min bror havde en mindre lejlighed på 1. sal. Men da han og kæresten flyttede sammen et andet sted, rykkede jeg op i hans. Det gik også fint, indtil jeg fik Olivia. Så blev det for småt – og jeg ville gerne ha' mit eget.

At hun fandt en bolig i Odenses nordvestkvarter, er ikke en tilfældighed som så meget andet i Lisa's tilværelse.

– Jeg havde nogle veninder, som boede herude i området. Derfor kendte jeg kvarteret i forvejen – og har altid godt kunnet li' det. Så jeg begyndte at kigge i Boligportalen – og lige pludselig dukkede den her op. Eller rettere: Det var faktisk en anden og mindre lejlighed over på den anden side, jeg havde set. Men da jeg var herude og kigge, blev jeg gjort opmærksom på, at der snart ville blive en anden og større lejlighed til rådighed, nemlig denne. Og den satte jeg mig så på. →



Lisa Bendt og datteren Olivia i de fredelige omgivelser omkring boligkvarteret »Viljestoftehaven«.

“Jeg er rigtig glad for at bo herude. Her er stille og meget trygt. Og det tiltaler mig.”

Stille og trygt

Og det har hun ikke på noget tidspunkt fortrudt:

– Jeg er rigtig glad for at bo herude. Her er stille og meget trygt – og det tiltaler mig. Alle kender hinanden, og vi holder øje med hvem, der går ud og ind af dørene. Og så er der legeplads og et fælleshus, som man kan leje. Jeg holdt f.eks. barnedåb for Olivia i fælleshuset. Så jeg er meget tilfreds med at bo her – og flytter ikke før, at jeg har fundet en kæreste, som jeg kan lægge fremtidsplaner sammen med.

En anden årsag til, at Lisa er glad for boligen og området, er beliggenheden forholdsvis tæt på Otterup, hvor moren og broren stadig bor. Hun afviser kategorisk, at hun på noget tidspunkt flytter ind til centrum af Odense.

– Jeg er ikke et bymenneske. Det kommer sig nok af, at jeg har boet på landet lidt udenfor Otterup. Der er jeg vokset op i fredelige omgivelser uden alt for mange biler. Og de samme forhold vil jeg godt kunne tilbyde Olivia. Her kan hun cykle rundt, når den tid kommer – uden at jeg skal være bange for bilerne, fortæller den 24-årige mor.

Men der er også andre grunde til, at hun har valgt bylivet fra.

– I min vennekreds snakker vi meget om terroren, der nu er kommet til Danmark. Og når vi går i byen holder vi os væk fra de steder, hvor der før har været problemer. Vi skal jo passe på ikke at skære alle over en kam, men det er skræmmende, at der efterhånden bliver flere og flere af dem med udenlandsk oprindelse som er årsagen til slagsmål, skudepisoder med mere. Nogle gange får jeg tanken, om det nu også er værd at sætte børn i verden, hvis de skal leve i en terrorstat, hvor man ikke må ha’ sine egne meninger. Jeg er i hvert fald glad for, at vi ikke bor i København – eller for den sags skyld i Volsmose. Her i Viljestoftehaven er der trygt. Her er jeg ikke bange for at gå en tur om aftenen.

Job- og sporskifte

Oprindeligt er Lisa uddannet frisør, men hun opgav jobbet, da hun skulle tilbage på arbejdsmarkedet efter barselsorloven. I stedet fik hun et barselsvikariat i en vuggestue – et arbejde, der åbnede hendes øjne for at hjælpe børn i deres udvikling – især dem i vuggestuealderen.

– Jeg har fundet af, at jeg godt li’ at passe børn. Det er en god fornemmelse, at man er med til at give dem indhold i hverdagen. At man er med til at lære dem noget, de kan bruge senere i livet. Det er et meget meningsfyldt arbejde, som jeg ser det.

Af samme årsag har hun besluttet sig for at blive pædagogstuderende, når barselsvikariatet udløber til maj. Så søger hun ind på HF og går hun efter pædagoguddannelsen på professionshøjskolen UCC – et uddannelsesforløb, der tager 4 ½ år. Og →





hun er overbevist om, at hun sagtens kan passe Olivia samtidig med, at hun også klarer studiet.

– Det første år skal jeg kun gå på skole 24 timer om ugen – og lektierne kan jeg lave, mens min datter sover. Jeg tror faktisk, at hverdagen bliver lidt lettere. Som jeg har læst mig frem til, er det antal timer, jeg skal være på skolen, overkommeligt. Og meget af studiet kan tilrettelægges på en sådan måde, at det foregår herhjemme. Jo, det bliver vildt spændende, og jeg glæder til at komme i gang.

Som alenemor er hendes dag hektisk, men der er styr og struktur på hvert eneste punkt. Hun står tidligt op sammen med Olivia – især de dage, hvor hun skal møde tidligt på arbejde. Og efter morgenmaden kører hun datteren hen til den private dagplejemor, der bor ikke så langt fra Vilestoftehaven. Derfra videre til dagsinstitutionen Søhus, som består af to vuggestuer og en børnehaveklasse – i alt 45 børn, som 9 ansatte holder styr på. En dag om ugen har hun tidligt fri. Den er kærkommen og bliver brugt til at købe ind og foretage andre private gøremål.

Positiv tilgang til livet

Lisa definerer sig selv som en positiv og glad person, som holder af både de små og store ting, der udgør hendes liv og tilværelse.

– Jeg er glad mit arbejde og for at bo herude. Men allermest holder jeg naturligvis af min datter. Også selv om det kan være hårdt ind i mellem. Lige nu har hun en periode, hvor hun ikke vil sove – i al fald ikke i sin egen seng. Men det glemmer man, når man om morgenen får det allerkæreste smil.

Hver anden weekend bliver Olivia hentet af sin far om fredagen hos dagplejemoderen – og mandag eftermiddag bliver

hun hentet igen af Lisa. Weekendens frirum benytter hun til at være sammen med vennerne, som også er en vigtig brik i hendes liv. Uden dem ville hun som enlig mor få sin sociale radius kraftigt begrænset.

I dette taget er det hende magtpåliggende at kunne leve så almindeligt og godt et liv som muligt – også selv om hun er alene om alle forpligtelserne.

Ingen brug for medynk

– Jeg har ikke personligt mødt de fordomme, som jeg tror mange har om unge mødre – ikke mindst på grund af den TV-serie, der længe har kørt på en af kanalerne. TV og medierne påvirker holdningerne hos folk. Og det kan man ikke lave om på. Jeg kan kun forsøge at bevise, at selv om jeg er ung og alene, kan det sagtens gå. Jeg har en uddannelse, skal i gang med en anden og bor et udmærket sted, hvor min datter kan vokse op i trygge rammer. Ingen behøver derfor at ha' ondt at mig.

Men Lisa medgiver også, at hun kun kan leve det liv, hun gør, fordi det danske velfærdssamfund har vide rammer – vilkår som blandt andet betyder, at kommunen betaler hendes plads hos den private dagplejemor, lige som hun får boligtilskud på op mod halvdelen af huslejen til boligforeningen. Og takket være en sparsommelig adfærd med fornuftige madplaner og et lille tøjbudget (det meste går til Olivia, red.) bliver der også råd til at køre rundt i en lille bil. Prisen for at bo et pænt stykke udenfor Otterup og Odense C. Men den pris betaler hun gerne og får trygheden i Vilestoftehaven til gengæld. □

24%

AF VORES FORBRUG
GÅR TIL BOLIGEN

Ejer eller lejer

Selv om der er mange ejere, der sidder i relativt billige boliger, og selv om der omvendt er mange lejere med betydelige indkomster og formuer, gælder det i store træk, at ejerne er de velhavende, mens lejerne er dem med lavere indkomster.



Hjemmet

For mange er det byggede miljø identisk med deres bolig. Fornemmelsen af “hjemmet” og at “være hjemme”, barndommens hjem eller barndommens gade er noget, der følger os resten af livet. Samtidig er boligen den største udgift i husholdningsbudgettet for stort set alle.

Hvordan vi bor, er en del af vores selvopfattelse og den måde, andre opfatter os på. Det kan være stigmatiserende, som når politikerne udråber en bebyggelse til at være på ghettolisten, eller det kan være lidt glamourøst med et anstrøg af komik, når man har et TV-program som “2900 Happiness”, der refererer til postnummer 2900 Hellerup.

Især barndomshjemmet giver os indtryk for livet, og det aflæses i de bøger og digte om emnet, som dansk kultur er fuld af. Fra vores tid er der for eksempel Yahya Hassans digte om sin problematiske opvækst i ghettoen i Aarhus V. Lidt ældre er Dan Turells “Vangede billeder” fra 1975 om Vangede – en bydel i den nordvestlige del af Storkøbenhavn – og Ib Michaels erindringsroman “Vaniljepigen” fra 1992 om opvæksten i Roskilde i 1940’erne og 1950’erne. En af klassikerne er Tove Ditlevsens roman “Barndommens gade” fra 1943. Boligen er langt fra kun en fysisk ting eller en forbrugspost i et budget, det er en ramme om tilværelsen, som former os. Hjemmet er en scene for familieliv og samkvem med venner og bekendte, og i erindringen om barndomshjemmet er de fysiske omgivelser uløseligt knyttet til familie, venner og samtiden, da man var barn. Selv om “hjemmet” også skal produceres, vedligeholdes og betales, er og bliver det noget særligt for os, med en anden følelsesmæssig tilknytning end vores øvrige forbrug.

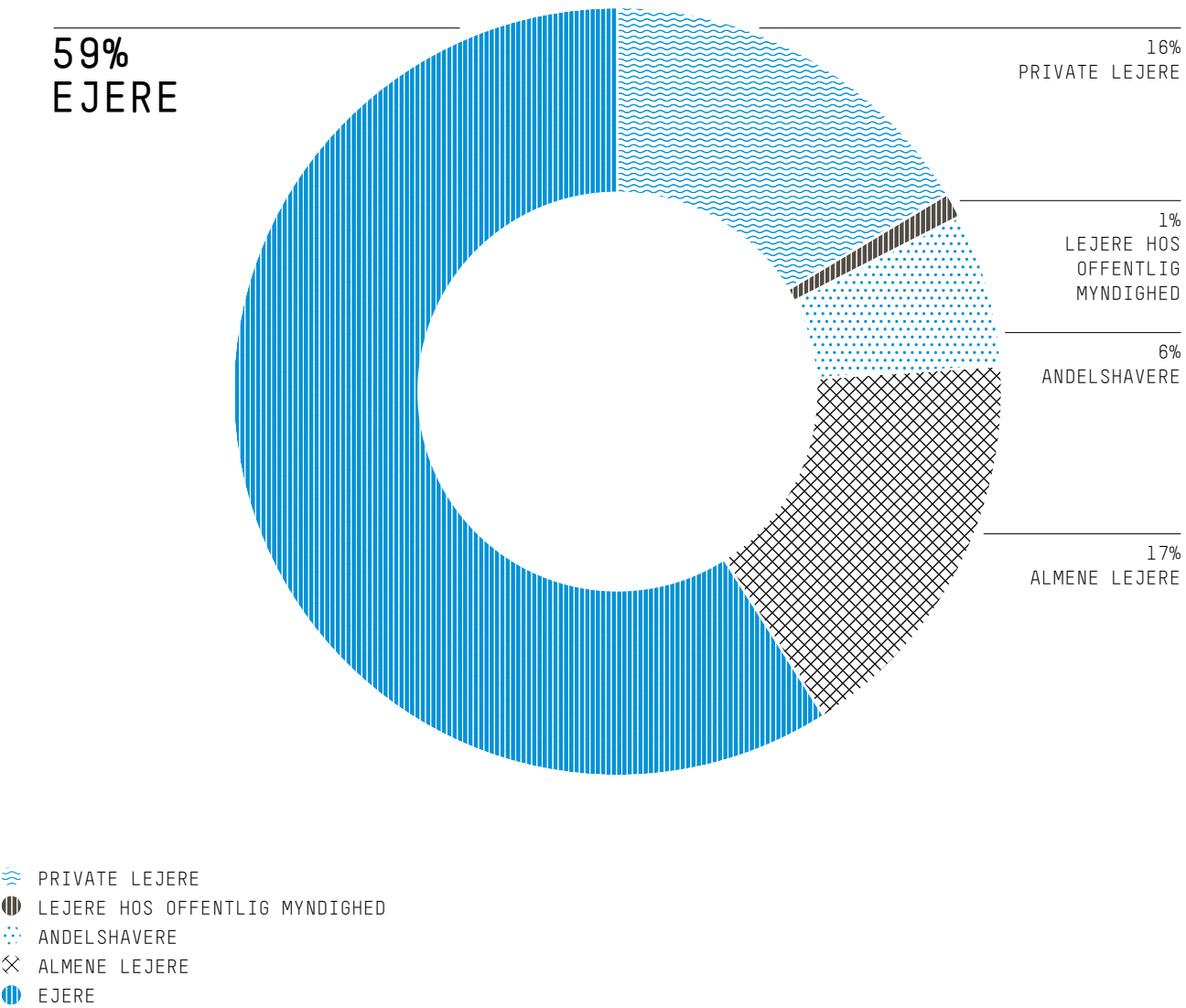
De forskellige boligtyper

Som danskere kan vi vælge mellem forskellige typer af boliger. Helt overordnet er der fem forskellige delmarkeder i Danmark. Det dominerende er ejerboligmarkedet. Ca. halvdelen af alle boliger er ejerboliger, men 59% af alle danskere bor i ejerboliger. Den relative fordeling af boliger på type og fordeling af beboere er ikke helt identisk. Det næstvigtigste delmarked målt på antallet af personer er de almene boligselskaber, hvor 17% af os bor. Det marked er tæt fulgt af lejere hos private – hvad enten det nu er et ejendomsselskab eller en lille privat udlejer – og her bor 16% af os. Mindre vigtigt er andelsboligmarkedet, hvor der bor 6% af os. Det mindste marked er lejere hos en offentlig myndighed, der kun tegner sig for 1%.

Der er stor forskel på, hvordan de enkelte landes boligmarked er sammensat på boligtyper. I USA og Spanien dominerer ejerboliger. I lande som Tyskland og Schweiz spiller den private udlejning en stor rolle. I Holland er der til gengæld langt flere almene udlejningsboliger end private.

Definitionen af en ejerlejlighed, en andelslejlighed og en privat udlejningslejlighed er forskellig fra land til land, og reguleringen af husleje samt den skattemæssige behandling af ejerboliger varierer betydeligt. Ejerskab til jord og de udgifter, man har til sin bolig, er centralt i ethvert land. På godt og ondt er det en karakteristisk del af det byggede miljø og har gennem tiderne givet anledning til en række konflikter.

Personer i boliger fordelt på ejere og lejere (2014)



Forskelle i vores forbrug

Der er stor forskel på, hvordan vi bruger vores penge, når vi køber ind. Her er et udvalg af varegrupper fordelt på, hvor meget vi som ejere og lejere køber af den pågældende vare om året.



Sødmælk: 67 kr. Vin: 3108 kr.



Vin: 1406 kr. Sødmælk: 193 kr.



Fjerkræ: 624 kr.



Frisk og frossen fisk: 879 kr.



Frisk og frossen fisk: 403 kr.



Fjerkræ: 909 kr.



Pastaprodukter: 420 kr.



Skaldyr: 249 kr.



Skaldyr: 180 kr.



Pastaprodukter: 291 kr.



Cigaretter: 1635 kr.



Pærer: 43 kr.



Bananer: 192 kr.



Bananer: 253 kr.



Pærer: 80 kr.



Cigaretter: 2857 kr.

Ejere

Lejere

Den store skillelinje – ejer eller lejer

Endnu i 2015 er der stor forskel på danskerne alt efter, om de er ejere eller lejere. Som ejer får man del i de kapitalgevinster, der opstår, når økonomien er i fremgang, og der har i perioder været tale om betydelige værdier. Men der stilles også krav til en person, førend han kan blive ejer. Han skal godkendes af den finansielle sektor til at overtage gælden i ejendommen. Det trækker en skillelinje mellem danskerne. Selv om der er mange ejere, for eksempel i yderområder, der sidder i relativt billige boliger, og selv om der omvendt er lejere med betydelige indkomster og formue, gælder det i store træk, at ejerne er de velhavende, mens lejerne er dem med lavere indkomster.

I nogle samfund har der til tider været politisk fokus på, at ejerskab i sig selv skulle være positivt og gøre beboerne mere ansvarsbevidste i forhold til boligens og områdets udvikling. Det er næsten som om, at det betragtes som finere og moralsk set bedre at være ejer. Det at eje blev synonymt med at have kontrol over sin egen tilværelse.

Et af de steder, hvor troen på fordelene ved ejerskab har været særlig stærk, har været i USA. Under præsident Bill Clinton startede HUD, Department of Housing and Urban Development – et nationalt program for fremme af ejerskab med det mål, at 8 mio. flere amerikanere skulle være boligejere. Det skulle blandt andet ske gennem lettere adgang til lån. I 2003 startede den amerikanske præsident George Bush en kampagne bygget op over frasen et “ownership society”, hvor ejerskab til boligen var et af de centrale punkter. Disse tiltag er en del af forklaringen på, at de amerikanske boligpriser blev pustet op i en boble, og at man efterfølgende fik en krise, der påvirkede hele verdens-økonomien. Det dokumenterer, at det ikke nødvendigvis er godt hverken for individet eller for samfundet, at alle er boligejere. I nogle af verdens rigeste og mere konservative samfund som Tyskland og Schweiz er det at leje i den private sektor en dominerende boligform.

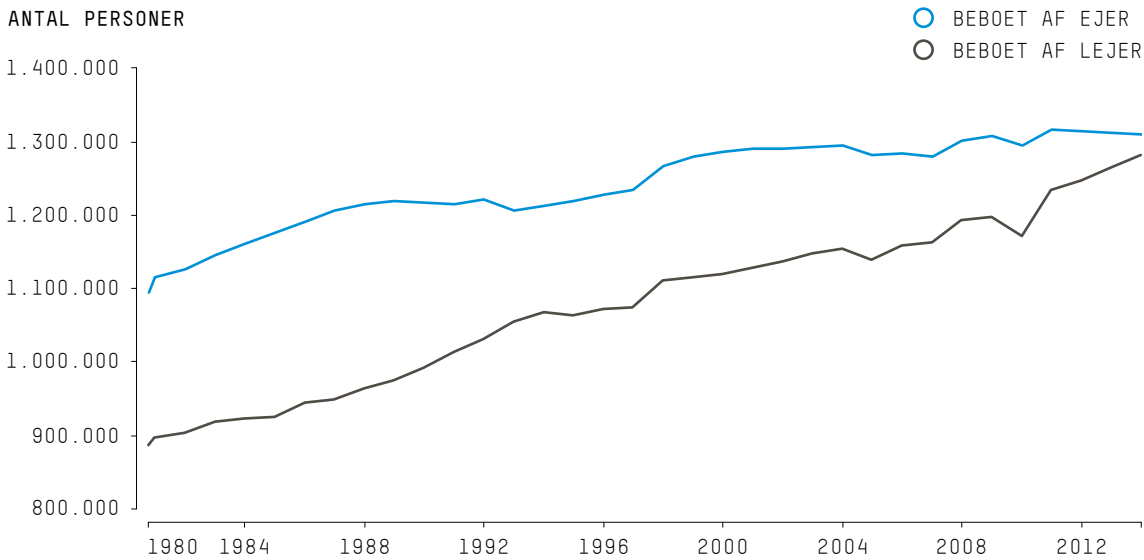
Et samfund, hvor en stor del af befolkningen er ejere, er mere sårbart over for en økonomisk krise end et samfund med mange lejere. For boligejerne kan et pludseligt fald i boligpriserne resultere i et formuetab, der gør ejerne mere tilbageholdende med forbrug. Dermed bidrager de til at forværre krisen.

I Danmark har antallet af lejerboliger været i støt stigning. I 1980 var der over 200.000 flere ejerboliger end lejerboliger. I 2014 var forskellen indsnævret til 26.000. Vi er støt og roligt på vej til at blive en nation af lejere frem for ejere.

Som nyfødte og som børn lever de fleste af os i ejerboliger. Når vi bliver så gamle, at vi flytter hjemmefra til den første bolig, er det typisk til en lejerbolig. Når vi passerer de 30 år, bliver ejerboligen igen den foretrukne. Det fortsætter, indtil vi når en høj alder, 80 år, hvor vi på ny vender tilbage til lejerboligen. Det sker, fordi mange af os ikke længere overkommer hus og have og foretrækker en mindre lejlighed, eller fordi en del kommer i ældrebolig eller på plejehjem. Når vi er mellem 50 og 59 år, er ejerboligen klart dominerende.

Der er klare skillelinjer mellem husstandstyper, når det drejer sig om fordelingen på ejere og lejere. Det er en tydelig tendens, at den enlige mor bor til leje. Andelen af enlige mødre med ét, to eller tre børn, der bor til leje, ligger på 75%. Og den er endnu højere for dem, der har fire børn eller flere.

Beboede boliger efter udlæjningsforhold og tid



1980:

200.000

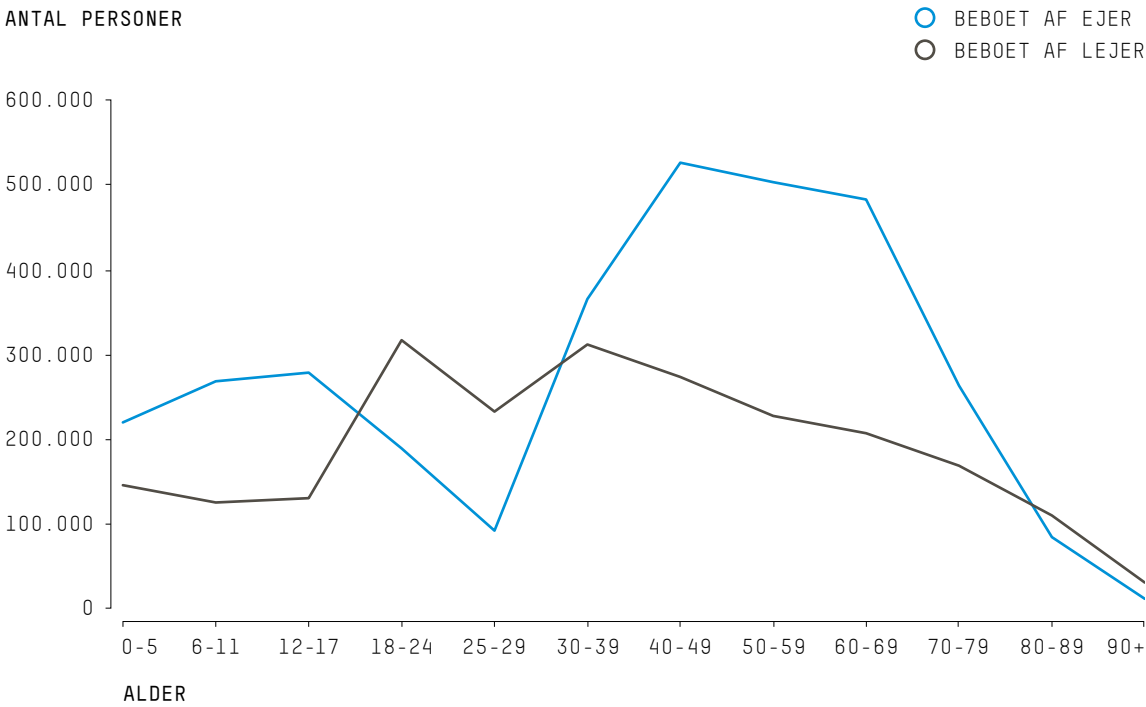
Flere ejerlejligheder end lejerboliger

2014:

26.000

Flere ejerlejligheder end lejerboliger

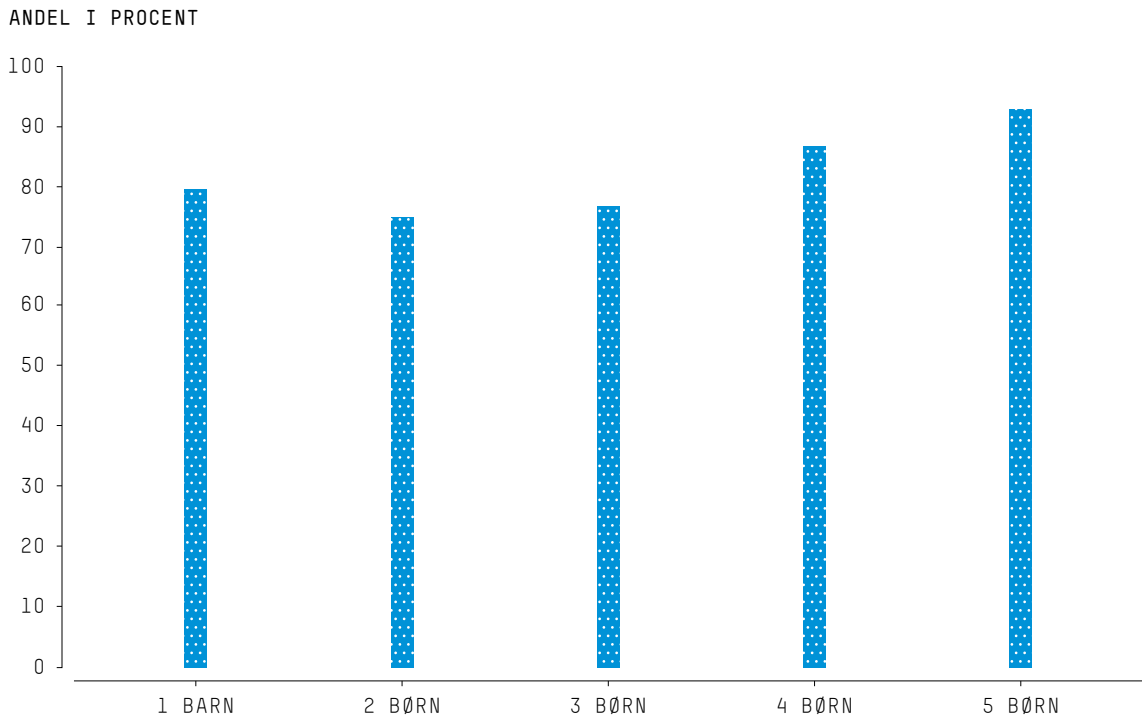
Ejer eller lejer på
rejsen gennem livet



50-59 år

Når vi er mellem 50 og 59 år, er ejerboligen klart dominerende.

Andel lejere blandt
enlige mødre



75%

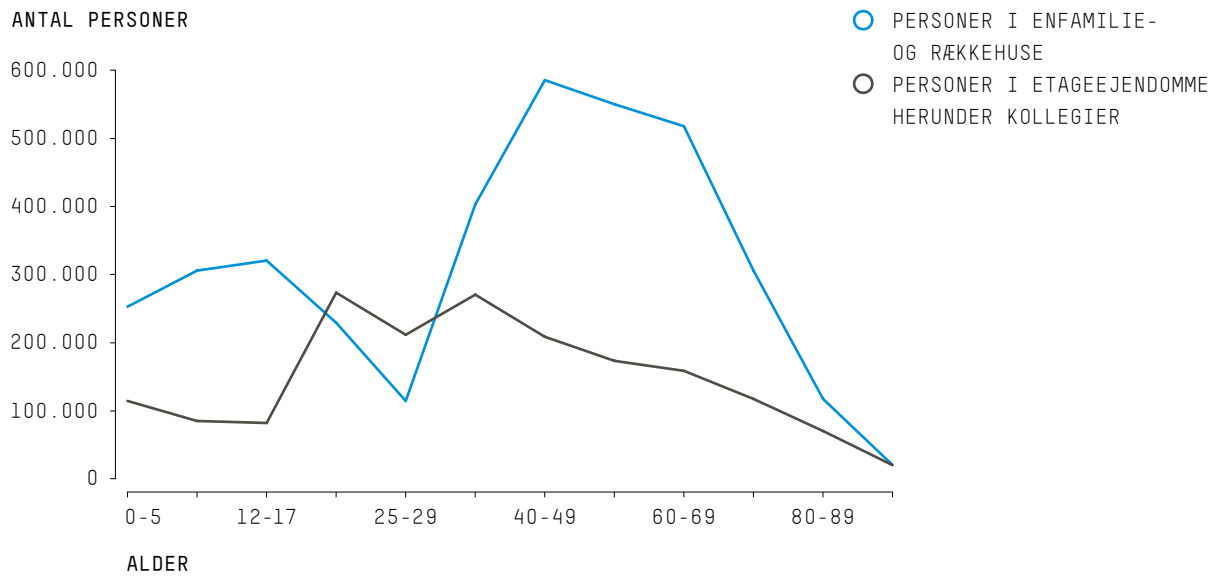
Andelen af enlige mødre med ét, to eller tre børn, der bor til leje, ligger på 75%.

Rig eller fattig

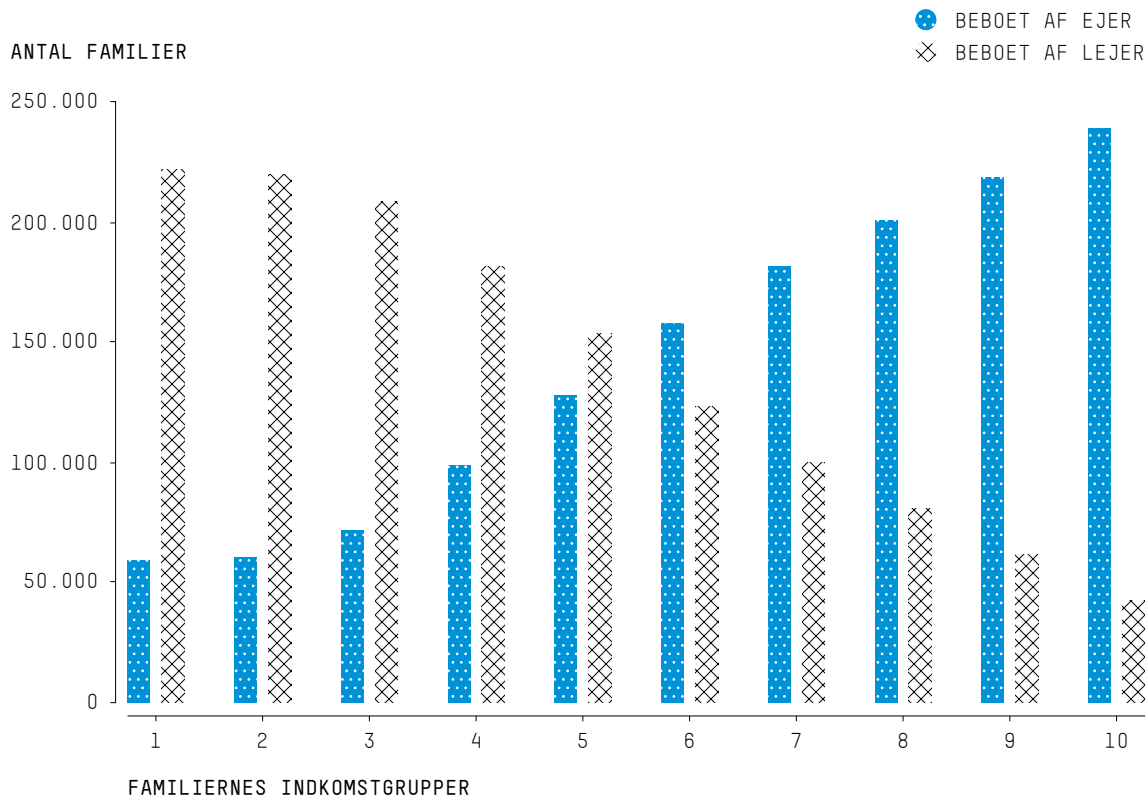
Har man råd, er ejerboligen førstevalget. Den præference afsløres tydeligt, når man ser, hvordan de forskellige indkomstgrupper har fordelt sig på ejer- eller lejerboliger.

Sorterer man alle danskere efter deres indkomst og inddeler dem i 10 lige store grupper med de 10% fattigste i gruppe 1 og de 10% rigeste i gruppe 10, får man en figur som vist på modsatte side. Den viser, at de 50% med de relativt laveste indkomster overvejende bor i udlejningsboliger, og de 50% med de relativt højeste indkomster overvejende bor i ejerboliger. Forskellen mellem de fattigste 20% og de rigeste 20% er dramatisk. Få rige bor til leje, mens omvendt ret få af de fattigste har en ejerbolig.

Personer i boliger efter tid, alder og anvendelse



Familier efter ældste persons alder, familietype, tid, indkomstgruppe og ejer/lejer af bolig



Forskellen mellem de fattigste 20% og de rigeste 20% er dramatisk. Ret få rige bor til leje, mens omvendt ret få af de fattigste har en ejerbolig



Bolig som forbrug og investering

Et vigtigt forhold for danskernes lyst til at eje deres bolig er, at boligen også kan være investering og belånes til forbrug. Historisk har danskerne udvist en voldsom interesse for at udskifte deres realkreditlån med nye låneformer, så snart renten er gået ned, eller der er fremkommet nye innovative låneformer på markedet. At konvertere sit boliglån er et specielt dansk fænomen, for i udlandet er det typisk ikke muligt eller i hvert fald langt mere kompliceret.

Det betyder, at der i Danmark perioder kan udgå en stærk tilskyndelse til boligejerne til at øge deres forbrug. Det kan ske enten som følge af, at boligejeren belåner en nyopstået friværdi i boligen, eller som følge af likviditetsbesparelser efter en lånekonvertering, men det kan også ske, fordi værdistigninger får boligejeren til at føle sig rigere. Når ens bolig stiger med flere hundredetusinder kr. på ét år – vel og mærke skattefrie kr. – er man lidt mindre tilbøjelig til at vælge den billigste vaske-maskine, når den gamle skal skiftes.

Under boligboblen i midten af 00'erne kunne en lejlighed i Storkøbenhavn stige med 20% på ét år. En lejlighed til 1,5 mio. kr. steg med 300.000 kr. som en skattefri gevinst. Det svarer til 822 kr. om dagen skattefrit.

Lånelysten hænger nok også sammen med, at det danske realkreditsystem traditionelt har været et billigt og gennemskueligt system. Det har været med til at gøre danskerne til en nation af lånere set med privatøkonomiske briller. Mens danskerne er en nation af lånere, er de tilgængæld ikke en nation

af spekulanter og entreprenører. I USA indebar de voldsomme prisstigninger i 00'erne, at helt almindelige mennesker spekulativt opkøbte typisk en enkelt eller to boliger med henblik på at score en fortjeneste ved videresalg. Mange købte ejendomme op og gav dem en hurtig istandsættelse for at opnå en hurtig ekstra gevinst. Den form for spekulation er sjældnere i Danmark. Vi er sofaspekulanter. Vi vil gerne belåne friværdi, men vi kaster os nødigt ud i de helt store strabadser.

Boligprisernes påvirkning af forbruget kan aflæses i de danske forbrugsundersøgelser, som måler, hvordan forskellige typer af danskere bruger deres penge. Privatforbruget for dem, der ejede deres egen lejlighed, steg markant i 2006–2008 under boligboblen og faldt så igen bagefter. Den udvikling så man ikke for lejernes vedkommende, og kun i begrænset udstrækning for andelshaverne.

Som lejer havde man ikke lod og del i denne lånefest. Det havde lejerne heller ikke i midten af 1980'erne, hvor vi forrige gang så den store lånefest sammen med værdistigninger. Til gengæld risikerer lejerne ikke tømmermænd efter festen i form af store værditab, eller en traumatiserende tvangsauktion med gæld, der kan følge én i mange år, måske hele livet.

De tørre tal, som figurene viser, underbygges af forskning i befolkningens boligønsker. I 1986, 2001 og igen i 2008 har man målt befolkningens boligønsker. I 2001 blev undersøgelsen gennemført af AKF og SBI, i 2008 af Center for Boligforskning (SBI), der anvendte Danmarks Statistik til at indsamle tal. Målin-



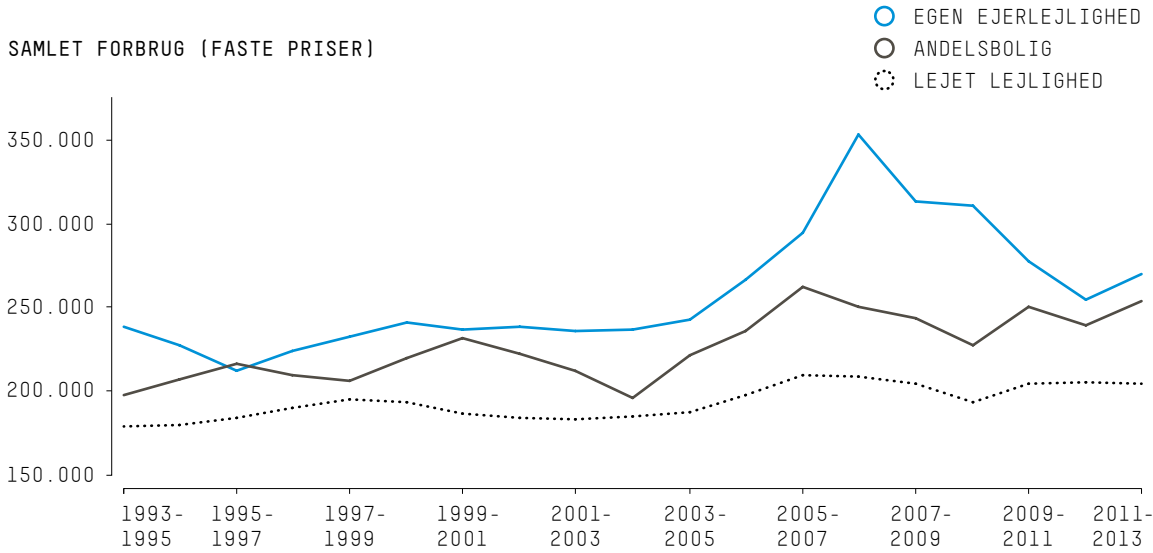
300.000

KR. OM ÅRET I GEVINST

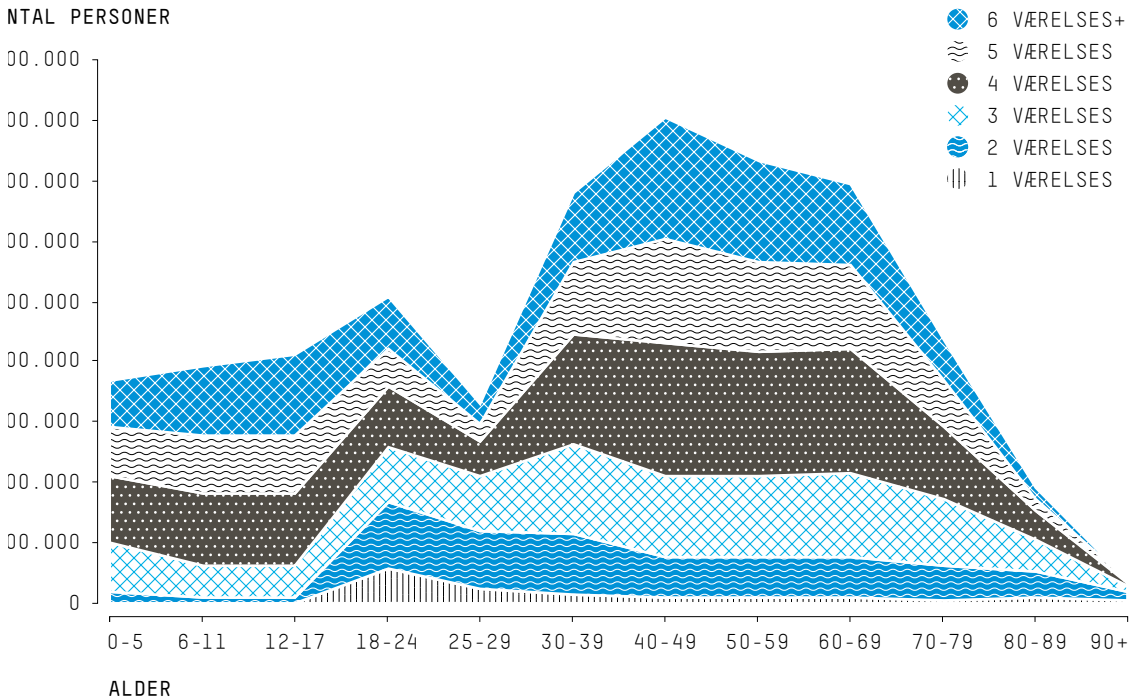
Under boligboblen i midten af 00'erne kunne en lejlighed i Storkøbenhavn stige med 20% på et år. En lejlighed til 1,5 mio. kr. steg med 300.000 kr. som en skattefri gevinst. Det svarer til 822 kr. om dagen skattefrit.



Udviklingen i forbrug for forskellige typer af beboere 1993-2013



Størrelsen af vores boliger gennem livet



gerne har afsløret, at folks boligønsker er komplekse, men at den foretrukne bolig i Danmark er en ejerbolig i form af et fritliggende enfamiliehus. Eller sagt på godt dansk, “et hus man kan gå rundt om”. Ikke mindre end 70% af danskerne foretrækker en ejerbolig.

Hvorfor er det så vigtigt for os at eje? Svaret er klart: Vigtigst af alt er, at vi vil kunne disponere over vores egen bolig uden at skulle spørge andre om lov. Vi vil kunne bygge om i vores eget hus og lægge haven om, uden at andre blander sig og dermed trænger ind i vores intimsfære.

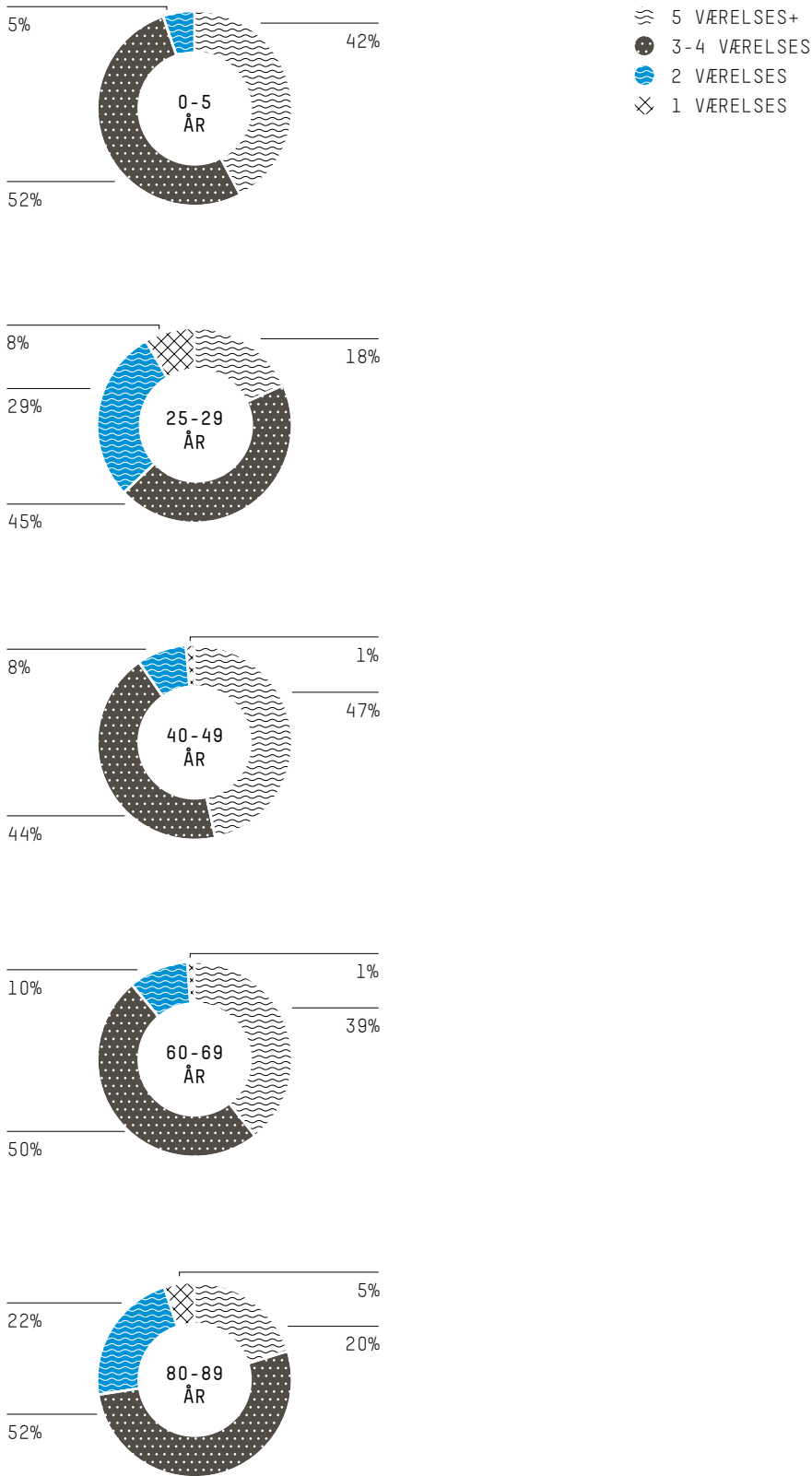
Et andet vigtigt forhold har vist sig at være, at ejerboligen opfattes som økonomisk tryk og med investeringsfordele. Her skal man huske, at den sidste undersøgelse blev gennemført i 2008 lige før sammenbruddet i boligpriserne. Men det er nok en ret udbredt forestilling blandt lægfolk, at fast ejendom er en sikker forretning på langt sigt, og at man får del i værdistigningerne som ejer.

Gør-det-selv-manden i parcelhuset

Rundt omkring bag ligusterhækkene pusler og regerer det i de danske parcelhuse. Gør-det-selv-folket skaber konstant trafik mellem villavejene og byggecentrene. Dét selv at sætte sit præg på hus og have er en vigtig del af det at eje fast ejendom. Gennem byggeprojekterne sætter man sit personlige mærke på territoriet, ligesom arbejdet med bistand fra venner og kolleger giver et socialt fællesskab.

I sagens natur kan man ikke registrere værdien af gør-det-selv-arbejdet, ligesom det sorte arbejde, hvad enten det nu er vennetjenester eller mere organiseret, heller ikke lader sig opgøre. Men ud fra det samlede forbrug af byggematerialer er det alligevel muligt at sætte et mindsteskøn på værdien. Det skøn lyder på 30,9 mia. kr. i 2013 (opgjort i 2015 priser). Det er lige så meget som værdien af alt nyt anlægsarbejde, der udføres i Danmark i ét år. Undersøgelser gennemført af forskningscentret Bolig & Velfærd har vist, at gør-det-selv-arbejdet er vigtigt for vores følelse af at høre “hjemme” et sted. Når man udfører gør-det-selv-arbejde, er det ikke kun for at spare penge. Skabelsen af identitet er nok så vigtig.

Andel personer fordelt på antal værelser og alder (2014)



Fortæl mig, hvor du bor – og jeg skal sige dig, hvem du er

Grundtvigs sange og salmer, og i det hele taget gamle danske sange, er måske ikke den yngre generations førstevalg, men præsten Grundtvig kunne mere end sit fadervor og det at digte salmer. Som historiker, filosof og politiker fangede han med få ord en tænkning, der var langt forud for sin tid og som har været kendetegnende for os som nation i nyere tid: At lighed i levevilkår også er en fin kvalitet, en værdi, der kan måle sig med nok så kontante rigdomme og magt. Men hvordan lever vi så op til denne tanke i dag? Er tiden løbet fra de gamle lighedsideal?

Set på det helt overordnede plan lever Danmark endnu i dag op til dette ideal. Vi er et af de mest lige samfund i verden ifølge Verdensbanken eller CIA World Factbook. I EU's statistiske kontor Eurostats målinger var Danmark i 2013 dog røget ned på en 11. plads inden for EU på lighedsskalaen. Tilbage i 1990'erne og frem til 2005 var Danmark ellers ifølge Eurostat det mest lige land i EU målt på fordelingen af befolkningens indkomster.

Det er ikke kun i rangordenen i forhold til de andre lande, at Danmark har flyttet sin position, det er også målt absolut. Måling af uligheden er langt fra problemløst, og ændringer i definitioner spiller også ind. Selv om Danmark ikke længere kan prale med at være verdens mest lige land, er det hævet over enhver tvivl, at vi er et af verdens mest lige lande målt på indkomster. Kan vi nu også genfinde denne lighed, når vi ser på boligmarkedet?

Ser man på de danske boligpriser pr. kvadratmeter i forskellige postnumre, er de absolut dyreste postnumre Klampenborg, Østerbro samt Charlottenlund, når vi taler om huse. Præcis hvor de allerhøjeste priser opnås, svinger lidt fra kvartal til kvartal, men det er de nævnte postnumre, som kommer i top. Da vi også finder mange store huse og ejendomme i disse områder, kan det ikke undre, at der er her rekorderne sættes, når vi taler om de samlede priser for ejendommene. Dyreste hus p.t. i starten af 2015 ligger i Klampenborg, og koster 77,9 mio. kr. Vil man have postadresse i Klampenborg, er den billigste ejendom 5,45 mio. kr. I 2100 København Ø kan sagen klares for 4,9 mio. kr.

Anderledes ser det ud blandt landets billigste postnumre målt på kvadratmeterpriser. Her kæmper Rødby, Nakskov og en række postnumre på Bornholm og i Thy om æren. Billigste

hus i Nakskov er udbudt til 99.000 kr. Det samme gælder for Bedsted i Thy.

Men at der er en enorm variation i priser er objektivt set ikke et udtryk for tilsvarende store forskelle i den livskvalitet, man finder. Prisvariationen skyldes i høj grad beliggenhed. Det er naturligt, at der er ekstreme priser i landets hovedstad, hvor de største virksomheder og for eksempel ambassaderne befinder sig. Omvendt er det lige så naturligt, at der i landets yderområder, hvor der er ringe beskæftigelsesmuligheder og typisk lavere indkomster med relativt mange ufaglærte jobs, opnås langt lavere kvadratmeterpriser. Sådan er det i ethvert samfund. I et samfund med vækst og forandring, er det naturligt, at befolkningen flytter væk fra yderområderne, og at priserne disse steder derfor tager sig et yderligere dyk ned.

Lakmustesten på om et samfund er lige og har plads til alle er ikke, om nogle enkelte lever i ekstrem luksus, men at der ikke er en gruppe, for hvem pengene ikke slår til. At få har for meget, men færre for lidt.

Det, at boligerne i yderområderne er blandt de billigste i landet, er ikke i sig selv et fattigdomstegn. Boligpriserne er via markedskræfterne tilpasset det indkomstniveau, der er det pågældende sted. Derfor er boligbyrden – boligudgifternes andel af den disponible indkomst – forholdsvis lav i yderområderne, selvom indkomsten i disse områder er lavere end i resten af landet.

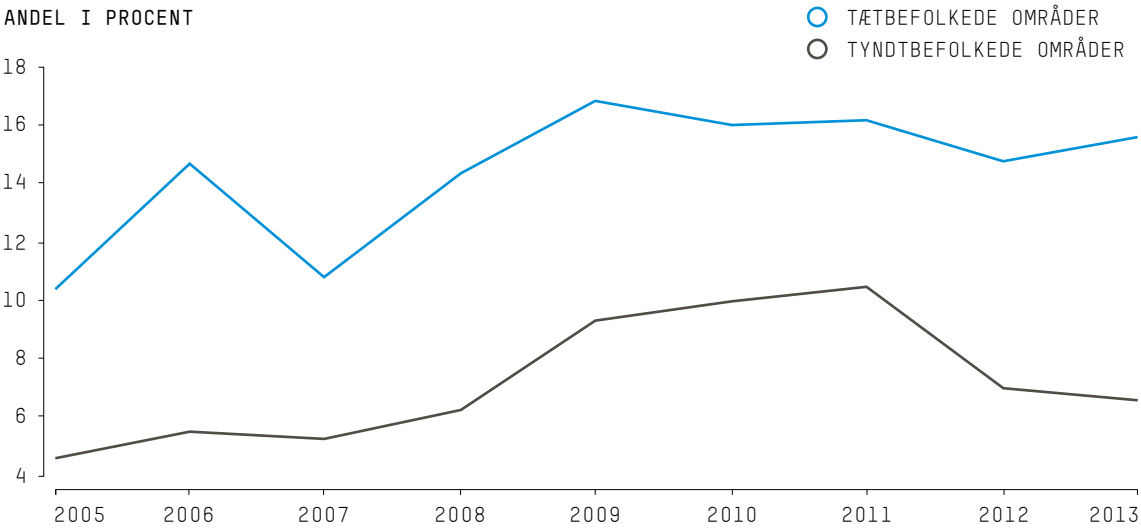
Dette er et generelt træk i Europa, en egenskab ved selve markedsøkonomien, og vi kan i Danmark se, at boligoverbyrden, forstået som andelen af husstande med en boligbyrde over 50%, er nede på 6,6% i 2013 i de tyndt befolkede områder. Disse data er en del af det såkaldte EU-SILC talsystem om befolkningens levevilkår. Omvendt er boligoverbyrden i de tætbefolkede områder højere, og ligger på 15,6%. Så en del af befolkningen i de større byer må altså betale dyrt for at bo tæt ved jobmulighederne. Normalt definerer man overbyrden som en boligbyrde over 40%. Så tallene på side 92, der viser andelen af befolkningen med en boligbyrde over 50%, er udtryk for, at der er folk, der sidder relativt hårdt i det. Den høje boligbyrde er altså et storbyfænomen. Det er bagsiden af storbyernes succes.



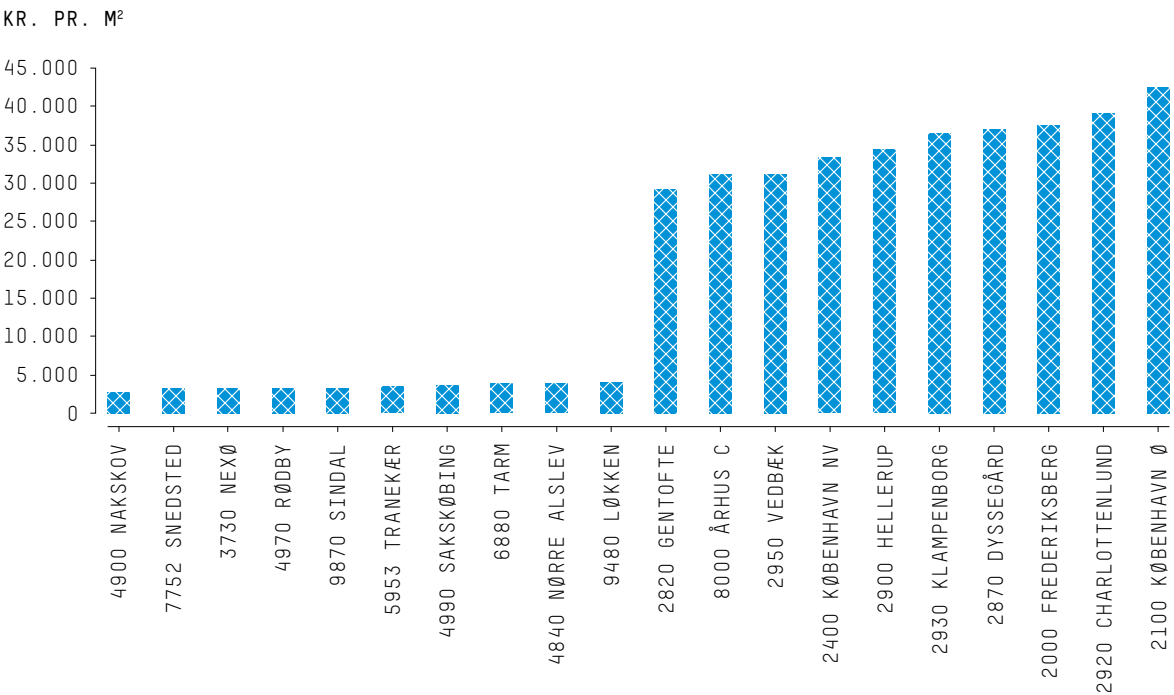
Langt mere af malmen så fin og så rød
Fik andre i bjerg og i bytte.
Hos dansken dog findes det daglige brød
ej mindre i fattigmands hytte.
Og da har i rigdom vi drevet det vidt,
når få har for meget og færre for lidt

Fra »Langt højere bjerge så vide om jord«, N.F.S. Grundtvig, 1820

Andel af befolkningen med boligbyrde over 50%



Ejendomspriser på boligmarkedet efter priser på realiserede handler, ejendomskategori, postnumre og tid





Martin Riis Iskau læser til bygningsingeniør på DTU Byg i Lyngby. Han er vild med sit studie og giver DTU topkarakter, når det gælder kvaliteten af den ingeniøruddannelse, han er i gang med. Og så drømmer han om at bygge verdens største hængebro

Martins kærlighed til beton og broer

Der er højt til loftet ude i forsøgshallerne på DTU Byg i Lyngby. Instituttet råder over en række værksteds- og laboratoriefaciliteter, der giver de ingeniørstuderende mulighed for at få afprøvet styrken og holdbarheden af forskellige byggematerialer eller konstruktioner. Og når forsøgskomponenterne nogle gange skal opføres i fuld skala, er lokalerne nødt til at være rummelige.

Men ambitionerne er også tårnhøje hos mange af de studerende. Det gælder i hvert fald for 25-årige Martin Riis Iskau, som er på 2. semester af sin kandidatuddannelse inden for byggeteknologi – et studie han afslutter næste år som civilingeniør. Martin ser ikke sin fremtid som direktør eller CEO i en stor byggekoncern, entreprenør- eller rådgivningsvirksomhed. Martin vil højere op i fysisk forstand. Han vil være brobygger og han drømmer om, at han om fem år sidder som junioringeniør i et større rådgivningsfirma og er med til at bygge verdens største hængebro. Intet mindre.

Jeg en brobygger

– Min store drøm er at blive brobygger. Som 7-årig sad jeg sammen med min far og fulgte med i opførelsen af Storebæltsbroen i udsendelsen “Brobyggerne” på TV. Og vi var med, da man åbnede Vestbroen – ja, vi gik fra Nyborg og ud til Sprogø – og tilbage igen. Og vi var også til stede, da Østbroen og hele forbindelsen stod klar i 1998, fortæller Martin. At han også fulgte nøje med i de forskellige stadier af Øresundsbroens tilblivelse er næsten overflødigt at tilføje.

Alligevel var han i tvivl om, hvilken uddannelse, han skulle vælge, da han i sin tid afsluttede sin htx-eksamen i Roskilde. For selv om faren er bygningsingeniør og faget “Teknik” havde optaget ham en del undervejs i undervisningen, var han ikke overbevist om, at han skulle beskæftige sig med byggetekniske opgaver i sit professionelle arbejdsliv. Så han tog et par sabbatar, bl.a. arbejdede han i Beredskabstyrelsen og blev udlært som brandmand. Men på et Åbent Hus-arrangement på DTU fik han så meget smag for ingeniørfremtiden, at han besluttede sig til at starte dér.

– Og jeg var solgt fra starten af. Det blev bare rigtigere og bedre, efterhånden som studiet skred frem. Jeg kunne selvfølgelig også have valgt andre steder at læse til ingeniør, men efter min mening tilbyder DTU den bedste civilingeniøruddannelse. Vi har stor valgfrihed og kan vælge blandt de fag, der virkelig interesserer os. Selvfølgelig skal vi igennem nogle obligatoriske moduler og fag, men derudover har vi mulighed for at etablere specialkurser, der kan supplere vores hovedområder. Det er et stort aktiv, som jeg har benyttet mig af.

Behov for at supplere sin viden

Martin har tilrettelagt et studieforløb, der tilgodeser hans store interesse for beton og betonkonstruktioner. Og da han efterhånden har taget alle de fag, der findes inden for dette område, spurgte han sin vejleder, om han kunne anbefale nogle specialkurser, der kunne supplere hans viden om beton. →



Billederne på denne side og på side 99 er prøver fra DTU’s betonstøberi under forsøgshallerne.



“Jeg vil gerne erklære min store kærlighed til Storebæltsbroen”

– Sådan er det typisk her på DTU. Man arbejder tæt sammen med sine lærer eller vejleder om de emner, man gerne vil have belyst nærmere. Det er også til gavn for den forskning, der finder sted herude. For ofte er det de studerende, der gør benarbejdet i kraft af, at det er dem, der udfører en række undersøgelser, der senere indgår i forskernes arbejde.

Konkret foreslog vejlederen, at Martin sammen med tre med-studerende skulle afprøve, om restproduktet fra et rensningsanlæg kunne indgå i betonen med henblik på at reducere noget af den cement, der ellers findes i betonblandinger. Perspektivet er, at når man sparer på cementen, bliver udledningen af CO2 også mindre. Dermed lagde projektet sig i slipstrømmen af andre undersøgelser, der gennemføres i en såkaldt zero waste-gruppe på DTU.

– I dag ved vi, at flyveasken er velegnet til at blande i cementen, så man får et meget fintkornet produkt, en tættere og stærkere beton. Og dertil kommer, at man også mindsker cementforbruget. Og når vi nu ved, at beton er verdens mest anvendte byggemateriale, er der mange perspektiver i det her. Det er et godt eksempel på et affaldsprodukt, som er blevet en ressource – noget der koster penge i stedet for, at man skal betale for at få det fjernet!! Et eksempel på en teknologiudvikling, der også rummer samfundsøkonomiske perspektiver.

Projekt slamaske

– I vores projekt erstatter vi flyveasken med slamaske – altså slam, der har været udsat for en forbrænding. Kan det bruges på samme måde, så man får nedsat cementforbruget? Vores projekt er et blandt flere, men vi er de første, der skal måle betonens styrke, dens bæreevne.

Hvordan gør man så det i praksis?

– Ud fra de projekthypoteser, vi har udarbejdet, hvor vi fortæller om de problemstillinger, vi vil undersøge, og hvordan vi vil gribe projektet an i praksis, er vi gået i gang med at støbe. Vi har valgt at støbe søjler og bjælker, som er de mest anvendte komponenter i byggeriet. I forvejen ved vi, hvor meget de “almindelige” søjle- og bjælkeelementer af beton kan holde til i forhold til den mængde stål og cement, der indgår i betonen. Men her skal noget af cementen i betonsøjlerne og bjælkerne erstattes med slamaske.

En tur i trykprøvemaskinen

– I praksis støber vi en referenceprøve i form af en bjælke helt uden slamaske i cementen. Og dernæst en håndfuld bjælker, hvor 10, 20 og helt op til 50 pct. af cementen er erstattet af slammasken. Når bjælkerne er støbt, skal de en tur i de bøjnings- og trykprøvemaskiner, vi har stående i forsøgshallen. Og her vil det så vise sig, hvordan de “blandede” bjælker opfører sig i forhold til bjælken med den “rene” cement.

Lige som alt andet er forarbejdet vigtigt, inden man skrider til de afgørende tests. F.eks. gælder det om at finde den rigtige mængde stål, der skal anvendes i prøverne. Hvis der f.eks. kommer for meget i, kan man ikke måle effekten af betonens bæreevne. Og det var jo netop hele idéen med undersøgelsen, fortæller Martin, der venter spændt på de første resultater af prøverne. →

– Vi har en formodning om, at betonen taber styrke. Hvis det viser sig at være tilfældet, er det ikke den store katastrofe. For produktet kan efter al sandsynlighed anvendes som fillermateriale (fyldprodukt) og det betyder, at man vil kunne spare noget af den cement, der anvendes i byggekonstruktioner. Især dér, hvor der ikke stilles store krav til styrken, f.eks. ved husbyggeri. Det vigtige ved forsøget er, at vi får at vide, hvad der sker, når man tilsætter slamasken, siger den 25-årige ingeniørstuderende, der også peger på et andet aspekt ved at anvende slamaske.

Rødt beton

– Vi kan se, at vores aske er rød, fordi der bliver brugt jern til at trække stoffer ud af slamasken. Det betyder, at betonen skifter farve fra grå til rødbrun – og jo mere aske, man tilsætter, jo rødere bliver overfladen. På den måde kan man forstille sig, at denne form for beton også kan tilføre byggeriet en arkitektonisk effekt.

Hvad er det ved beton, som fascinerer dig?

– Beton er et meget alsidigt materiale. Man kan stort set fremstille alle byggekomponenter i beton. Også hvis der er tale om unika i anderledes former og figurer. Det er også derfor, at beton bliver brugt til næsten alt: Belægning, vægge, alle mulige overflader, skulpturer, veje, kystsikring ... you name it. Og så er det et billigt, fordi man kan bruge materialer fra lokalområdet.

– Så når jeg i forvejen har et kærlighedsforhold til broer, er det så meget desto heldigere, at beton også er et fremragende materiale til den slags konstruktioner. Man kan selvfølgelig også lave broer af stål, men hvis man skal opføre de helt store broer – hængebroer eller skråstagsbroer – er beton ikke til at komme udenom for pylonernes vedkommende. I al fald ikke hvis man følger den europæiske byggetradition.

Brolitteratur

Martins interesse for broer viser sig ved, at han derhjemme har tonsvis af litteratur om spændende broprojekter. Når han rejser, gør han sig umage for at komme forbi de store “landmarks” inden for brobyggeriet, lige som han før studierne fandt stor glæde ved at besøge sin søster i Portland i Oregon. Byen, der

også kaldes Bridge City, udmærker sig ved at have hele 13 broer, der krydser floden Willamette. Men den bro, som imponerer ham mest, er dansk.

– Storebælt er en meget moderne bro, hvor man tog de absolut nyeste teknikker i brug, når det gælder optimering i forhold til vind. Brodrageren på Østbroen er konstrueret som en hul stålprofil, mens pylonerne er bygget af beton. Hvis broen skulle have været opført i USA, var det blevet stål. Men beton er smartere, fordi det er tungere materiale og bedre til at optage trykkraft. Og så er det billigere. Der var i sin tid tale om kolossal anlægsprojekt, der i dag står som et vidnesbyrd om dansk ingeniørkunst i verdensklasse. Jo, jeg vil gerne erklære min store kærlighed til Storebæltsbroen.

Den 25-årige ingeniørstuderende ser frem til at afslutte sin uddannelse til næste år (2016, red.) Og så bliver det alligevel lidt vemodigt at skulle forlade den uddannelsesinstitution, som har givet ham så meget i de fem år, han har læst.

Et privilegium at gå på DTU

– Jeg synes det har været nogle fantastiske år. Da jeg i sin startede her, var det spændende. Og hårdt. Og det er det fortsat. Man kommer ikke sovende til noget. Men det er et privilegium at få lov til at arbejde sammen med så mange begavede og inspirerende mennesker. Mange – jeg tror de fleste – lektorer og professorer praktiserer den åbne dørs politik, hvor man kan kontakte dem på mail, eller ringe – så afsætter de tid til et møde. For en videbegærlig person som mig er det fantastisk, at de har tid og overskud til det. For nu at bruge en kliché fra sportens verden: Hvis jeg vil være verdensmester i beton, så kan jeg være sikker på, at jeg har de bedste trænere til rådighed.

Jo, Martins ambitioner er høje. Foreløbig skal uddannelsen afsluttes, og så vil fremtiden vise, om han får opfyldt sin drøm om at være med til at bygge verdens største hængebro. Indtil da bevarer Akashi-Kaikyo broen i Japan den værdighed med sit spænd på 1.991 meter. Og indtil den rekord bliver slået, må han nøjes med de højder, som brandstigen tillader, når han skal holde sine færdigheder som frivillig brandmand ved lige. □



75

FOR HVER 100 MAND PÅ EN BYGGEPLADS
ER DER 75 I DE LEVERENDE ERHVERV



De, der bygger

Byggeri er et teamwork. Det gælder dels på den enkelte byggeplads, hvor mange forskellige fag skal arbejde sammen og få det til at glide. Men det gælder også, når man ser på det vældige team af folk fra de mange leverende erhverv, der er inddraget, fra byggeriet opstår som idé på tegnebrættet, og til det står færdigt i fysisk form.



Byggeriet og dets leverende erhverv

Hvem er det, der opfører vores huse? Vi ser alle sammen de 3F’ere, der arbejder med at støbe fundamentet. Vi ser også malerne, når de er i gang med finishen. Bag disse personer gemmer der sig imidlertid mange andre fag.

Byggeri er teamwork. Det gælder dels på den enkelte byggeplads, hvor mange forskellige fag skal arbejde sammen og få det til at glide, så specialarbejdere, forskallingstømrere, murere med flere ikke går i vejen og sinker hinanden. Men det gælder i høj grad også, når man ser på hele det vældige team af folk, der er inddraget, fra byggeriet opstår som idé, til det bliver sat på tegnebrættet og til byggematerialerne skal produceres og transporteres frem til byggepladsen.

Man kan tænke på byggeriet som en lang kæde af stafetløbere, der hver især løber sin del af ruten og derefter afleverer stafetten videre til den næste løber. Umiddelbart er der to overordnede kæder.

Den første kæde går fra en bygherreorganisation, måske i det offentlige, der har fået til opgave at gennemføre et byggeri. Denne bygherreorganisation allierer sig med en bygherrerådgiver, og man gennemfører en konkurrence mellem arkitekter. Når arkitektens idéer skal virkeliggøres, er det nødvendigt at inddrage de rådgivende ingeniører, ofte med forskellige specialer, til at regne på konstruktionerne. En dag vil der foreligge et projekteringsmateriale, og man kan udbyde opgaven til entreprenorerne. Her vil det være funktionærer i en tilbudsafdeling, der vil sidde og arbejde med at gennemgå projekteringsmaterialet og afgive tilbud. Den vindende entreprenør vil indgå kontrakter med håndværksvirksomheder og materialeleverandører. Kun i sjældne tilfælde vil bygherren selv indgå aftale om levering af materialer, en såkaldt bygherreleverance. Populært kan man kalde den lange kæde af stafetløbere for papirsiden

af byggesagen. Undervejs i den lange kæde vil der være endnu flere hjælpere. Det kan dreje sig om forhandlinger med lokale myndigheder om byggesagen. Advokater, der skal indgå kontrakter. Landinspektører, der skal foretage opmålinger og jordbundsundersøgelser.

Ved siden af den lange kæde med papirer og kontrakter, følger en mere fysisk kæde af materialer og arbejdskraft. Den starter med udvinding af råvarer til byggeriet. Det drejer sig om sand, grus og ler, der skal indgå i cement og beton eller mursten, og som hentes fra grus- og lergrave. Vognmænd vil bringe sandet og gruset til en cementfabrik, hvor noget vil blive transporteret videre til en betonelementfabrik. Andre råvarer vil være træ hentet fra skove. Efter forarbejdning kan det havne vidt forskellige steder og til forskellige formål – lige fra billigt træ brugt til forskalling eller emballage, til kostbart træ brugt til parketgulve eller køkkenbordplader. Førend det kommer så vidt, skal råvarerne forbi materialeproducenten, til forhandleren og endelig til byggepladsen. Hvert led forudsætter transport, og vognmandskørsel er derfor, når alt lægges sammen, en stor del af byggeproduktionen. Endelig vil materialerne stå leveret klar til brug på byggepladsen, og monteringen sker via de udførende virksomheder. Man kunne så tro, at dét var det, og at der ikke er mere i det. Det er dog helt forkert.

Hvert eneste produktionsled i den lange vej fra grusgrav eller skov til byggepladsen består af en forarbejdning, der hver især kræver en lang række leverandører. Det er allerede nævnt, at transporten spiller en stor rolle, hvad der er naturligt, fordi byggeri indebærer transport af meget store og tunge materialer. Men hvert led kræver også indsats af forskellige former for maskineri, og dette maskineri kræver igen løbende reparation og vedligeholdelse på værksteder, brændstof mv. Hvert eneste

Man kan tænke på byggeriet som en lang kæde af stafetløbere, der hver især løber sin del af ruten og derefter afleverer stafetten videre til den næste løber.

produktionsled kræver også bistand fra en række funktionærer i funktioner som it, produktions- og lagerstyring, bogholderi, revision, markedsføring og andet.

Det indebærer, at de mennesker, man observerer på byggepladsen, får bistand fra arbejdere og funktionærer i mange andre erhverv, som man normalt ikke ville forbinde med byggeriet. Man kan tænke på det som lange kæder, hvor hvert led er afhængigt af det forudgående, og som hver især bidrager med noget vigtigt. Men disse lange kæder består af led, der afhænger af mere end én leverandør. Det er jo ikke sådan, at fabrikken, der fremstiller parketgulvet, kun er afhængig af savværket, som sender træet frem til fabrikken. Producenten af parketgulvet skal bruge lak, lim, maskineri, software til kontrol af sine maskiner og så videre. Derfor er byggeriet andet og mere end nogle lange kæder. Det er snarere som et spindelvæv, hvor alting er forbundet med hinanden. Spindelvævet styrke i naturen ligger i de mange tråde, der er spundet sammen. Og det er lidt på samme måde, man kan anskue erhvervslivet og dets sektorer på, nemlig at de spiller sammen og er forbundet med hinanden

Det er vigtigt at have et overblik over de utallige erhverv og de mange forbindelser imellem dem, når man producerer i et samfund. Det gælder ikke kun byggeri, men for enhver form for produktion. Kan man beskrive hele det store og komplekse teamwork, er det muligt at beregne beskæftigelseskravene til en bestemt produktion. Man kan også regne på importkrav, og på forbrug af energi. Disse modeller har man haft i årtier. Det er ikke den type modeller, som økonomer bruger til at beregne samfundsøkonomien, eller som ingeniører bruger til at regne på belastninger eller akustik. Det er helt særlige modeller, hvis ene formål er at holde styr på hele spindelvævet af forbindelser mellem erhverv. De modeller er kendt under det ikke så char-

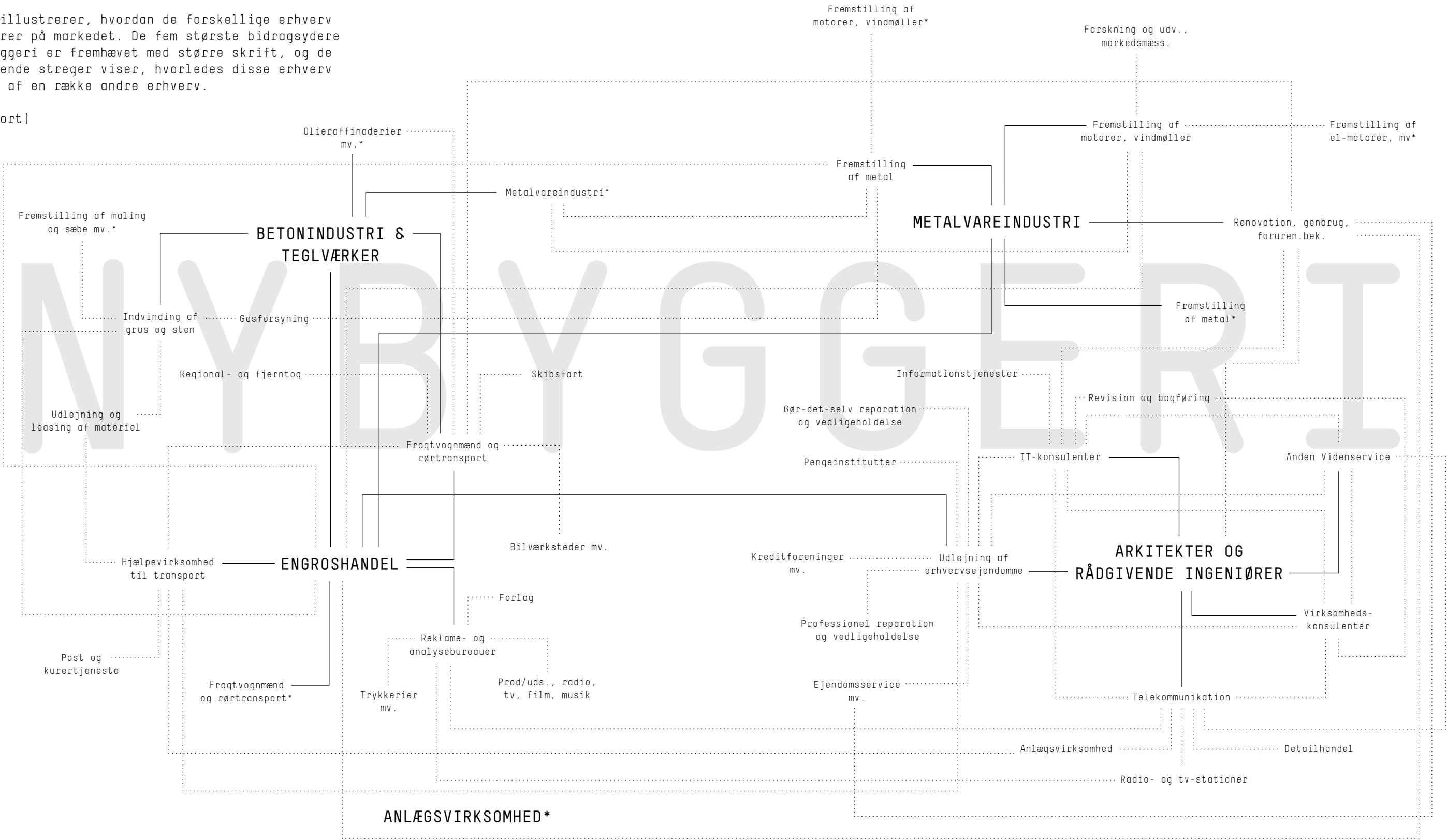
merende navn input-output-modeller. Det er meget dækkende for indholdet af begrebet. Modellerne holder nemlig styr på, hvem der leverer materialer og tjenester – input – til et erhverv, og hvad og til hvem det pågældende erhverv bagefter leverer – output. Disse modeller er økonomiens pendant til de forskere, som undersøger opbygningen af edderkoppernes spindelvæv i naturen.

Modellerne er nyttige i en tid med arbejdsløshed. De kan bruges til at beregne, hvor mange jobs der skabes, hvis man igangsætter for 1 mia. kr. mere byggeri. Hvor mange jobs kommer der i selve byggesektoren, og hvor mange jobs får man med i de leverende erhverv? Effekten er forskellig alt efter om det er nybyggeri, reparation af bygninger eller anlægsarbejder, som man igangsætter. Beskæftigelseseffekten i selve byggesektoren er størst, når man reparerer bygninger, men til gengæld er effekten beskeden i de leverende erhverv.

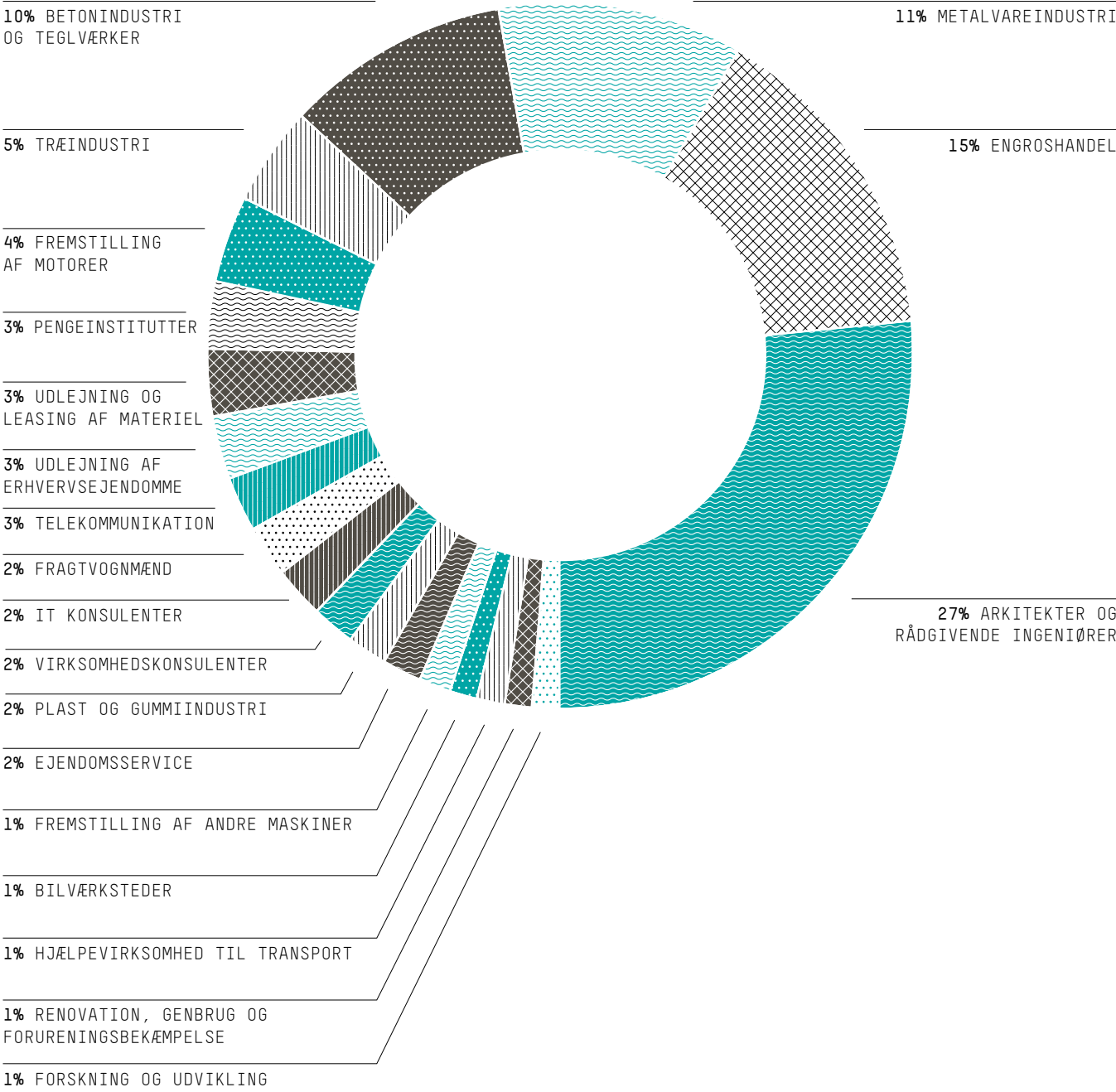
Interaktion i højeste potens

Figuren illustrerer, hvordan de forskellige erhverv interagerer på markedet. De fem største bidragsydere til nybyggeri er fremhævet med større skrift, og de gennemgående streger viser, hvorledes disse erhverv påvirkes af en række andre erhverv.

(* = import)



Hvem leverer til byggeriet



Byggeriets medspillere

Hvis man vil opføre bygninger for 1 mia. kr. (2009-priser), kræver det en indsats på 1.649 mandår. Det er det arbejde, som 1.649 m/k kan udføre, hvis de arbejder uafbrudt i ét år på én opgave. Mandår er en underlig abstrakt størrelse, for det er sjældent, at for eksempel en malersvend arbejder uafbrudt på den samme bygning. Man skal imidlertid forstå udtrykket som en mængde-betegnelse på samme måde som kvadratmeter, kubikmeter eller ton. Selv om der er 1.649 mandårs indsats i at opføre en bygning til 1 mia. kr., betyder det ikke, at de samme 1.649 personer har arbejdet på bygningen. I praksis kan der let have været 10.000 mennesker involveret, hvoraf nogle måske kun har arbejdet i en enkelt dag, mens andre har knoklet på byggepladsen i et helt år. Når man tæller alle deres arbejdstimer sammen, svarer det imidlertid til 1.649 personer arbejde i ét år.

De 1.649 personer er et kæmpemæssigt team, der har rekrutteret deltagere fra alle mulige erhverv i samfundet. Det vigtigste erhverv er naturligt nok byggesektoren selv. Herfra kommer 940 mandår. Men også andre erhverv har leveret en betydelig mængde arbejdskraft.

Ud over de 940 mandår i selve byggesektoren, er der 553 mandår alene i de 20 leverende erhverv med flest beskæftigede. I alle de øvrige erhverv tilsammen leveres der 156 mandårs indsats.

Byggeri som et fodboldhold – spillertyper

Det kan virke kaotisk, hvis man lister de mange erhverv op, som bidrager til at rejse en bygning. I stedet kan man placere de forskellige “spillere” i nogle overordnede roller. På samme måde som et fodboldhold råder over angrebsspillere, forsvarsspillere og playmakere.

Byggeriet selv – i form af entreprenører og håndværkere – tegner sig for den dominerende spiller med 948 mand. De kommer i alt overvejende grad fra den del af bygge- og anlægssektoren, der arbejder med nybyggeri svarende til 940 mand, mens 5 mand er beskæftiget ved reparation og vedligeholdelse og 3 mand er beskæftiget ved anlæg. Enhver form for produktion er afhængig af opførelse og vedligeholdelse af kontorer, fabrikshaller, lagerhaller og garager, og har som alle andre brug for infrastruktur i form af vandedninger, kloakledninger samt veje og broer til at transportere personer og gods på.

Udvinding af råstoffer og fremstilling af byggematerialer er den næstvigtigste spiller. Omfanget varierer alt efter, hvordan man afgrænser området, men her er i hvert fald 167 mandårs indsats. Det er udvinding af grus og sten (4), træindustri (25), fremstilling af maling (2), plast- og gummiindustri (10), glas- og keramisk industri (2), betonindustri og teglværker (57), fremstilling af metal (3), metalvareindustri (62) og fremstilling af ledninger og kabler (2).

Arkitekter og rådgivende ingeniører er den tredjevigtigste spiller målt på antal mandår. De udgør 147 mand.

Handel spiller en stor rolle. Det er handel med råvarer, halvfabrikata, byggevarer med videre. Der er tilsammen beskæftiget personer svarende til 87 mandår inden for engroshandel (83) og detailhandel (4), når der skal produceres for 1 mia. kr. bygninger.

Service til virksomhederne af forskellig art, herunder fra de liberale erhverv, løber samlet op i 58 mandår, når den finansielle sektor ikke medregnes. Det er it-konsulenter (13), virksomhedskonsulenter (11), markeds­mæssig forskning og udvikling (7), revision og bogføring (6), reklame- og analysebureauer (6), “anden videnservice” (6), forsikring og pension (5), advokater (3) og informationstjenester (1).

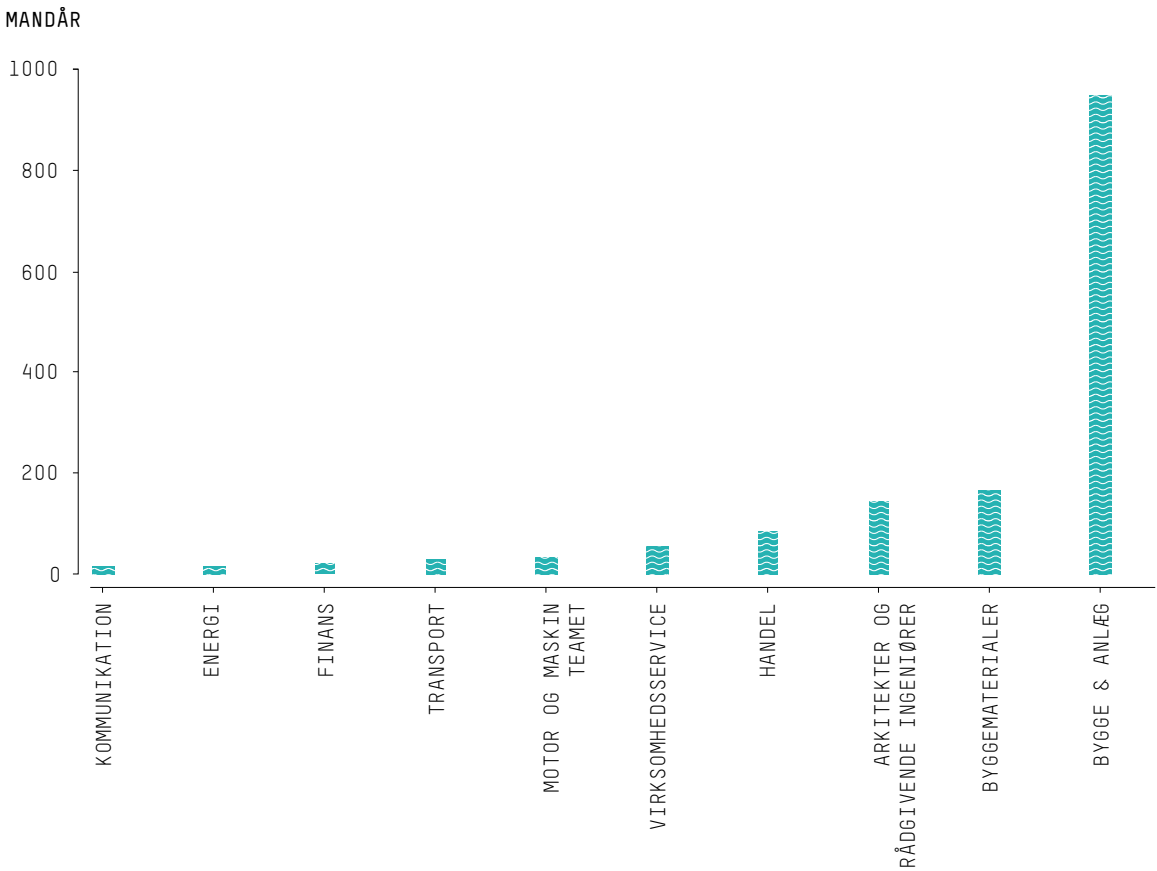
Der er 36 mandår i “motor-teamet”, der står for fremstilling og reparation af motorer og maskineri. Det er fremstilling af motorer (22), “fremstilling af andet maskineri” (8), reparation og installation af maskiner (5) og fremstilling af elmotorer (1).

Transport tegner sig for 31 mandår. Det er fragtvo­gnmænd (13), hjælpevirksomhed til transport (7), post- og kurertjeneste (4), skibsfart (2), lokaltog, bus og taxi (2), regional- og fjern­tog (1) samt luftfart (1). Den finansielle sektor tegner sig for 24 mandår. Det er pengeinstitutter (17), kreditforeninger (4) og finansi­el service (3).

Der er også, hvad man kunne kalde “energi- og varmeteamet”. Det er de brancher, der sikrer brændstof til de mange maskiner, der skal bruges til fremstilling af byggevarer og til arbejdet ude på byggepladsen, men også de, der sikrer varme og belysning i kontorer og produktionslokaler. Dette team kan opgøres til 19 mandår. De kommer fra olieraffinaderier (6), elforsyning (5), indvinding af olie og gas (4), gasforsyning (2) og varme-forsyning (1).

Endelig er der “kommunikations-teamet”. Det tegner sig lige som energi- og varmeteamet for 19 mandår. Det er telekommu-nikation (14), forlag (3), produktion og udsendelse af radio og TV (1) samt radio- og TV-stationer (1).

Indsats af mandår, når der skal bygges for 1 mia. kr.



Byggeriet selv – i form af entreprenører og håndværkere – tegner sig for den dominerende spiller med 948 mand.

Anlæg er maskintungt –
bygningsreparation mandtungt

Beskæftigelsesindholdet er meget anderledes, hvis man ser på anlægsarbejde. Her skal der kun 846 mand til for at producere for 1 mia. kr. anlæg. Det kan være en motorvej eller en bro. Det skyldes, at indsatsen er langt mere mekaniseret. Af de 846 mand vil de 474 være beskæftiget i selve anlægsbranchen, og de øvrige 372 i de leverende erhverv.

Reparation og vedligeholdelse af bygninger er meget mand-skabskrævende. Skal der udføres for 1 mia. kr. reparations-arbejde, kræver det ikke mindre end 2.400 mandårs arbejde. Af dem vil 1.572 være beskæftiget i byggesektoren, mens 828 vil komme fra leverende erhverv. Den store arbejdsintensitet skyldes, at arbejdet dårligt kan mekaniseres. Ofte er reparations-arbejderne mindre opgaver, der ikke kan løses lige så effektivt som større opgaver.

Det gør netop dette arbejde til et førsteklasses værktøj, hvis man i en krisetid vil stimulere beskæftigelsen inden for bygge-fagene. Historisk har politikerne også brugt denne mulighed, når de har givet tilskud til reparationsarbejder. Eksempler er statstilskudsordningen i 1991-1994, og fra de senere år Bolig-Job-ordningen fra juni 2011-2014. Når man giver tilskud til mindre arbejder, som der typisk er tale om i ejerboligsektoren, er fordelene, at arbejdet udføres over kort tid. Derfor er det muligt at starte og standse reparationsaktiviteten med kort varsel, alt efter hvordan politikerne vurderer konjunktursituationen. Den mulighed eksisterer ikke, hvis man vil starte på en ny motorvej eller en broforbindelse, der kræver års forberedelse, og hvor det er meningsløst at standse arbejdet, når man er halvvejs.

Der vokser et værk på vor vældige jord
og gør os naturen til slave.
Dets stålklæber graver. Dets grundmure gror.
Det bryder de brusende have.
Det løfter sin jordfødte drøm mod det blå.
Det bygges af mange, men formes af få.

Det toner i jordklodens drejende dag
fra tusinde arbejdsorkestre
af arbejdets folk, af de byggende fag,
af lærlinge, svende og mestre.
Og hver er nødvendig ved sit instrument.
Men i et orkester er én dirigent.

Uddrag af sangen »Der vokser et værk«, skrevet af multikunstneren Piet Hein. Sangen er sidste del af en kantate, som blev opført i forbindelse med Entreprenørforeningens 50 års jubilæum i 1942. Komponisten var Johan Hye-Knudsen.





Ejeren af Assentoft Murerforetning kan godt skimte et lille opsving forude. I al fald for byggebranchens virksomheder i det østjyske område. På landsplan kan han også se virksomheder, som ikke altid opfører sig så ansvarligt over for omverdenen, som de burde

Vi skal kunne se os selv i øjnene

Anders Olesen er en mand med et positivt livssyn. Både som menneske og som aktør i en branche, hvis udsyn ellers er præget af mørke og dystre tal.

Anders er muremester og indehaver af Assentoft Murerforetning APS, der ligger en halv snes kilometer sydøst for Randers. Han beskæftiger tre murersvende, en af dem har han selv udlært. I øjeblikket (februar 2015, red.) er de i gang "inde" i Aarhus med at opsætte fliser og klinker i badeværelserne på 138 ungdomsboliger, der er under opførelse. Et arbejde, der passer fint ind i virksomhedens ordrebog, hvor der ellers normalt er store huller i vinterperioden.

– Den opgave kom som den berømte appelsin i turbanen. Det ku' næsten ikke være bedre, siger Anders, der kan huske anderledes magre vinterperioder i de 15 år, han har været selvstændig.

– Og det bedste er, at der er flere projekter undervejs i den kommende tid. Faktisk er det længe siden, at det har set så lovende ud på dette tidspunkt af året. Det, vi især kan glæde os over, er, at der skal bygges 1.500 nye boliger i forbindelse med sygehusbyggeriet i Skejby. Og det smitter lidt af på os i Randers, hvor kommunen er begyndt at udstykke til nye byområder med boliger. Jo, jeg er lidt optimistisk på branchens vegne her i det østjyske, og tror på, at vi godt kan ramme de gode tider fra før 2008, hvor krisen satte ind. Men vi er forhåbentlig blevet lidt klogere, så vi kan håndtere et kommende opsving noget bedre.

Assentoft Murerforetning udfører opgaver for både private, virksomheder og kommuner. Anders byder oftest på projekter i fagentreprise (hvor der alene skal laves murerarbejde, red.). Men det sker også, at han giver tilbud på hele opgaven (hovedentreprisen, red.), hvor han så allierer sig med en tømrer, en jorden-treprenør eller hvad opgaven nu går ud på.

Gode samarbejdspartnere

– Det kan lade sig gøre, fordi jeg har et netværk og nogle gode samarbejdspartnere, som jeg kan stole på. Der er jo vigtigt, når man som en lille virksomhed påtager sig en opgave af større økonomisk rækkevidde.

Anders tog beslutningen om at blive selvstændig i 1999, efter at han havde gået i 14 år som murersvend, hvor han ind i mellem havde vendt tanken om at etablere sin egen virksomhed.

– Hvis andre kan, så kan jeg vel også, tænkte jeg. Men jeg var også betænkelig ved at skulle miste mit sikkerhedsnet i form af de dagpenge, som jeg flere gange havde fået udbetalt, når der ikke var arbejde. Men midt i en barselsperiode, som jeg og min kone havde aftalt, at vi skulle dele, så jeg en annonce i det lokale dagblad. Annoncen gjorde opmærksom på et iværksætterkursus, hvor man kunne lære noget om, hvordan man som selvstændig skulle forholde sig til moms og skat, regnskab og den slags. Jeg meldte mig til, blev klogere og købte en brugt →

stationcar, en blandemaskine, værktøj og det øvrige udstyr. Og så var jeg klar til at erobre verden.

– Det har jeg aldrig fortrudt, men jeg må også sige, at jeg ikke er kommet sovende til opgaverne. Havde jeg dengang vidst hvor mange timer, man som selvstændig håndværker skal knokle for at have en fornuftig økonomi, er jeg ikke sikker på, jeg havde taget den beslutning. Det er mange glæder, herunder friheden til selv at kunne tilrettelægge og bestemme. Men der er også udfordringer – bl.a. når pengene skal krasses ind. Man er meget afhængig af sine kunder og deres villighed til at betale regningerne til tiden. Og er der tale om nye kunder, må man tage sine forholdsregler og f.eks. bede om forudbetaling eller en bankgaranti. Der var dér, hvor mange kolleger brændte sig i kriseårene, men det er heldigvis blevet mere acceptabelt at bede om en bankgaranti. Noget godt har krisen ført med sig.

Anders Olesen, der undervejs har taget en række kurser – f.eks. har han papir på, at han har gennemgået branchens energivejleder-kursus – har det godt med at være en lille virksomhed. For nogle år siden – før krisen – havde han 15-20 ansatte, herunder også lærlinge i sit brød. Men i dag er virksomheden trimmet efter de opgaver, han påtager sig. Og kommer der pludselig en større sag, der kræver flere hænder, end han har, ringer han til “sit” vikarbureau.



“Jeg har aldrig fortrudt, at jeg blev murermester. Men jeg må sige, at jeg ikke er kommet sovende til opgaverne.”

Slipper for bøvlet

– Det er den bedste løsning for mig. De kender min virksomhed og de kompetencer, jeg har brug for. Jeg kan hyre det antal mand, jeg skal bruge for en uge, 14 dage eller en måned – alt efter hvad opgaven går ud på. Og jeg slipper for bøvlet med ledighedsdage, løn under sygdom, feriepenge og hvad man nu ellers har af udgifter for en medarbejder, man har ansat. På den måde er det blevet nemmere for os mindre virksomheder at tilpasse os “markedet”, hvor der nogle gange er meget run på, mens der til andre tider er alt for stille. Og den løn, jeg betaler for de vikaransatte, er aftalt i overenskomsten. Vikarbureauet er nemlig medlem af Dansk Byggeri.

Men du kunne også hyre et hold polske byggearbejdere?

– Ja, eller lettiske eller tyske. Jeg har det fint med, at øst-europæerne kommer til Danmark for at arbejde. Alene deres



tilstedeværelse er med til at holde lønningerne i ave. Men de skal arbejde under ordentlige forhold og til en løn, der følger overenskomsten. Jeg har det rigtigt skidt med de eksempler, vi har set, hvor de får helt ned til 40-60 kr. i timen og bliver indkvarteret under kummerlige forhold. Det kan vi ganske enkelt ikke være bekendt hverken som land eller branche. Og det er med til at tegne et billede af en amoralsk byggebranche, der udnytter de svagest stillede medarbejdere – dem, som kommer fra de østeuropæiske lande, siger Anders Olesen. Han har tidligere hyret tyske byggearbejdere, der skulle udføre konkrete arbejdsopgaver. Det gjorde de til hans fulde tilfredshed.

Netop det med anstændigheden ligger ham meget på sinde i hans egenskab af formand for lokalforeningen, Dansk Byggeri, Randers, og som syn- og skønsmand i Byggeriets Ankenævn.

Løfter pegefingeren

– Hvis man lever og ånder for det her fag, er man også optaget af, hvordan ens kolleger opfører sig og hvordan kunderne oplever det, når de har bestilt et arbejde hos et medlem af Byggeriets Garantiordning. Med denne ordning har kunden en klagemulighed, og den virker. Vi skal selvfølgelig opføre os ordentligt og kunne se os selv i øjnene. Ordningen bidrager til, at vi hanker op i os selv, og sørger for, at det arbejde, vi udfører, er kvalitetsmæssigt i orden og til den aftalte pris, sådan som kunderne med rette kan forvente.

På samme måde irriterer det ham, når større virksomheder opfører sig uansvarligt både over for andre i branchen og i forhold til samfundet.

– Jeg har som underleverandør oplevet at blive trynet af de store, hvor f.eks. en hovedentreprenør har udsat mig for nogle helt urimelige vilkår, uden at jeg vil gå nærmere ind i det. Men det er heldigvis ikke alle, der opfører sig på den måde. Det gælder for både store og små: En virksomhed er ikke bedre end sit svageste led. Men den store virksomhed har nogle ekstra udfordringer netop på grund af sin størrelse, fordi der kan foregå ting, som ikke altid kommer til ledelsens kendskab. Derfor er jeg også glad for, at vi har fået den store kartelsag bragt frem i medierne. Gud ske tak og lov for det, siger jeg. Det er uhørt og noget svineri, dét der tilsyneladende er foregået – især når der er tale om almene byggerier.

Men når du løfter pegefingeren over for andre, burde du så ikke gå foran med godt eksempel og ansætte en lærling?

Lærlinge for dyre

– Jo, jeg vedkender mig mit ansvar over for de unge. Og jeg har haft lærlinge. Men lærlinge er for dyre for en lille virksomhed som min. De har jo krav på de samme vilkår, som der gælder for mine byggesvende med overenskomst: Løn under sygdom, ferie- og søgnedages betaling og ret til omsorgsdage. De skal have arbejdstøj og værktøjskasse. Der er en masse omkostninger →



← Anders Olesen i færd med at renovere facaden på en ældre bygning.

forbundet med at have lærlinge. Og så opholder de sig i øvrigt på skolen en stor del af tiden.

Og netop de tekniske skoler er ifølge Anders Olesen en del af problemet, idet de tager for mange elever ind, der ikke er egnede. Resultatet er, at eleverne med nød og næppe består grundkurset, men dumper, når de kommer ud i virksomhederne.

– Lærlinge vil gerne det hele, når de kommer ud, men når prøvetiden er overstået, taber de interessen. De er sløve, hvad der ikke kan overraske, når de er blevet opfostret som curlingbørn derhjemme og i folkeskolen. Når de kommer ud i den virkelige verden på virksomhederne, får de et granatchock. Her arbejder man fra kl. 7 morgen til 16 om eftermiddagen. Det kan de slet ikke klare. Det er én af de opgaver, som skolerne forsømmer: at forberede eleverne på den virkelige verden. Mener Anders Olesen, der oplyser, at han også har haft gode oplevelser med lærlinge, men nok flest af de dårlige. Derfor har han ingen aktuelle overvejelser om at ansætte en lærling.

Hvad får du ud af at være med i organisationsarbejde?

Lokalformandsposten åbner døre

– En masse viden og et stort netværk. Jeg er med til mange møder og kurser, faglige som fagpolitiske. Og jeg møder en masse mennesker, som jeg ellers ikke ville møde. Min post som lokalformand for Dansk Byggeri, Randers, åbner mange døre til kommuner og virksomheder. Jeg er f.eks. med i nogle dialogmøder, som Randers kommune med borgmesteren i spidsen holder med det lokale erhvervsliv. Her diskuterer vi en række emner, der har betydning for samarbejdet mellem virksomhederne og kommunen. F.eks. om udbudsregler, affaldshåndtering og partnerskabsaftaler. Jeg deltager også i en fokusgruppe, hvor fremtidsmulighederne og udfordringerne for Randers er i fokus, lige som jeg er med til at drøfte udfordringerne for murerfaget i et udvalg i Murersektionen under Dansk Byggeri.

Det er alt sammen meget spændende, men det koster tid alt sammen. Og så er det i øvrigt lidt forstemmende at opleve, at der bliver færre og færre af os. Det er de samme mennesker, der deltager i møderne. Og bare inden for mit eget fag, kan jeg jo se, at antallet af virksomheder bliver mindre som tiden går. For tyve år siden var der 2.000 murervirksomheder, i dag er der 1.500. Og det tal falder fortsat. Det skyldes mange forhold. Bl.a. har nye materialer i form af glas, stål og aluminium vundet indpas, når der opføres nyt byggeri. Det er også blevet sværere at konkurrere – i al fald for os små virksomheder. Vi har f.eks. fået en ny licitationslov, der giver offentlige bygherrer mulighed for at indhente tilbud fra så mange virksomheder, som man ønsker. Der er jo hul i hovedet, når vi skal konkurrere med 25 andre murervirksomheder om selv mindre opgaver. Det betyder da også, at mange helt undlader at byde i den situation.

Det er Anders Olesens erfaring, at man som lille virksomhed med op til fem ansatte skal finde sin niche og sørge for at byde på de opgaver, man er god til. Større virksomheder med op til 10 ansatte er mere udfordret, fordi udgiften til lønninger er høj i forhold til de opgaver, man kan byde på og har chancer for at vinde.

Planen

– Men vi er alle udfordrede. Både store og små. Og vi er nødt til at udvikle og tilpasse os. Der er brug for nytænkning og andre samarbejdsformer inden for branchen, siger murermesteren fra Assentoft, der indrømmer, at han har en plan liggende i skuffen, der handler om virksomhedens nære fremtid. Uden at han dog vil afsløre, hvad planen går ud på.

Det må vente. Foreløbig er der en række opgaver, der skal udføres. □



Boligøkonomisk Videncenter er et fagligt, upartisk og neutralt initiativ oprettet af Realdania. Videncentret medvirker til at give beslutningstagere en hurtig og god information om boligmarkedets udvikling. Derudover er det formålet at give den enkelte borger en bedre forståelse af boligøkonomien i forbindelse med anskaffelse af bolig, belåning og konvertering af boliglån. Endelig følger Boligøkonomisk Videncenter udviklingen, debatten og løsningsforslagene på de udenlandske boligmarkeder, der er særlig hårdt ramt af den finansielle krise.

Boligøkonomisk Videncenter består af et økonomisk-fagligt sekretariat, der bl.a. skaber faglige netværk og diskussionsfora. Sekretariatet udarbejder løbende mindre analyser og statistisk materiale om den boligøkonomiske udvikling. Herudover arrangerer sekretariatet offentlige konferencer og høringer om boligøkonomiske temaer og problemstillinger.

I tilknytning til videncentret er der etableret et advisory board med tre internationalt anerkendte økonomer. De tre økonomer fungerer som rådgivere og sparringpartnere for sekretariatet.

Den daglige ledelse af Boligøkonomisk Videncenter bliver varetaget af cand. polit. Curt Liliegreen.



