 SINTEF		NOTAT			
		GJELDER REBO – arbeidsverksted nr. 3.		BEHANDLING	UTTALELSE
Hvem betaler - Samfunnets eller individets ansvar?					
GÅR TIL Arbeidsgruppen i REBO					
ARKIVKODE	GRADERING Åpen				
ELEKTRONISK ARKIVKODE Document1					
PROSJEKTNR. 3B0231	DATO 20.05.10	SAKSBEARBEIDER/FORFATTER Tore Wigenstad, Del 1 Wibeke Knudsen, Del 2	ANTALL SIDER 7		

Hvor er vi – og hva vil vi? Flerfaglige utfordringer i REBO

v/ Kari Kjølle, Sintef Byggforsk.

Mål: Forskningsprogrammet har som mål å *utvikle, formidle og implementere* ny kunnskap om oppgradering av mellom- og etterkrigstidens boligblokker knyttet til kvalitetsområdene miljøvennlig energibruk og universell utforming. Dette skal oppnås ved å:

- A.) Synliggjøre beboerbehov og styrke forvaltnings- og beslutningsprosesser ved en miljøvennlig oppgradering.
- B.) Utvikle anbefalinger og eksempler på tekniske og arkitektoniske løsninger for oppgradering som ivaretar kvalitetsområdene innenfor en overkommelig kostnadsramme.
- C.) Utvikle konsepter for bærekraftig oppgradering..
- D.) Avdekke suksesskriterier for vellykket rehabilitering.
- E.) Gjennomføre formidlings- og implementeringsaktiviteter som engasjerer boligbyggeiere, byggenæring, politikere og beboere.

Vanskelig å finne gode case som innehar alle de tre søkte elementene: boligsosial tilnærming, universell utforming, og miljøvennlig energiløsning.

VALGTE CASE:

- Barkaleite (lett påbygg på tak, trappeoppgang+heis, organisering av byggeprosess)
- Brogården, Alingsås ved Gøteborg (svensk passivhusstandard, utvidet bad/entre, UU i 1. etg, bygg m/kjeller får heis) Kanskje eneste case hvor alle 3 elementer er bra representert.
- Kajsgata 119, Backa Rød, Alingsås (svensk passivhusstandard, nytt bad kjøkken, nye utbygde balkonger)
- Myhrerenga BL (rehab etter passivhuskonseptet, lite mht. UU, lite mht. boligsosialt)
- Dalegata 52, Kristiansund (energieffektivisering etter forskriftsnivå, separate ventilasjon, skiftet vinduer, lagt inn vannbåren varme, inkluderende brukermedvirkning, eierskap)
- Stilledal, København (utbygd med installasjonskarnapp, utvidet med kjøkken/teknisk føring, etterisolert yttervegg, “etablert” kuldebro via karnappløsning)

VALGT PILOT:

- Myhrerenga (oppfølging av byggesaken)
- Tollåsenga, Kristiansund
- I tillegg: Trondheim eller Oslo

Noen spørsmål/tanker:

- Å se sammenheng mellom ulike tema er en utfordring i REBO. Like begreper oppfattes forskjellig.
- Utfordring å legge til rette for forskjellighet
- Hva er verdien av at tante Olga kan bli boende hjemme
- Verdien av bokvalitet
- Tilrettelegging av hjemmebaserte tjenester
- Eie versus leie. Muligheter og hindring for rasjonell ombygging

Boligpolitikk og bærekraft – prosesser mot framtidige virkemidler

v/ Sindre Samsing, KR D

Regjeringens boligpolitikk.

”Boligen skal beskytte oss fra...”

Hvordan skal KR D sikre at regjeringen boligpolitikk blir gjennomført.

Virkemiddel: Husbanken.

Ting på gang i forhold til boligpolitikken.

Regjeringens Bygningspolitikk:

Regelverket; lov-forskrift.

UU: Mål at UU skal være gjennomført innen 2025.

Sykehjemsplass (i Oslo) koster årlig ca 600.000,-

Skjerpede krav i forskrift fra 01.07.2010.

Energi: Forsyning. Ikke lov med fossil olje som grunnlast. 60 % dekkes av annen energi enn fossil/elektrisk

Klimakur: Utredet en stor sekk av mulige tiltak. Nå skal et interdepartementalt utvalg velge fra liste. 2011 = Planlagt stortingsmelding mht. klimatiltak. (Klimameldingen)

I KR D: Utvalgt etablert for å gi føringer mht. lov/forskrift fram mot 2020. Også 2040.

Hva med krav ved rehab? Hvordan skaffe kompetanse? Rapport skal leveres innen 01.07.2010.

Kommentar

Miljø

Svein: Feil fokus/forutsetning. Ressursbruk/belastning som boligen representerer ikke nevnt.

Sindre: Vanskelig å snu boligpolitikken ihht. nord/sør ressurs problematikk.

UU

May-Liss: Vi greier ikke i dag å bygge/tilrettelegge med UU.

John: ”Det lar seg ikke gjøre å bygge med UU i eksisterende boliger” Hva med assistanse til beboer? Da ryker arealene.

Svein K: Hvorfor bygge med 100% UU over alt? Hvorfor ikke legge opp til mer flytting?

May-Liss: UU trenger ikke være et statisk behov, men kan opptre inni mellom også. Norge har en del klimatiske rammebetingelser, som ikke bør begrenset av UU.

Wibeke: I bolig er det stort sett bevegelseshindring som utløser/ er premiss for UU. Hva er standard mål for stolen? Noen stoler er større. De fleste har flere typer stoler...

Stortingsmelding om bygningspolitikk skal leveres innen 2011.

- Bærekraft og kvalitet i bolig og bygg.
- Behov for statlig samordning.
- Framtidens bygg er allerede bygget. Hva skal til for utløse potensialet.

Tollåsenga – helhetlig utvikling av kommunalt boligområde/bydelsutvikling. Erfaringer: Brukermedvirkning og prosess v/ Svein Arve Sivertsen, NAV Kristiansund

Intro Kristiansund kommune

650 tilgjengelige boligenheter. -> Relativ stor %-andel i kommunal eie.

For få kommunale boliger. Mangler bla. boliger til planlagt mottak av flyktninger.

Kun 2-4 ledige boligenheter til enhver tid.

Tollåsenga

Prosjektet startet høst 2009. I gang januar 2010. I dag: ”Utkastnivå”. Klar til romprogram. Planutkast medio oktober.

105 kommunale enheter. Ca 40 % fremmedspråklige/minoritetsbakgrunn. Har spilt en stor rolle for ulike vanskeligstilte brukere opp gjennom tidene.

Må etablere rehabiliteringen som et byutviklingsprosjekt. Vedtatt som et satsningsområde. Krever en koordinering som sikrer en tverrfaglig, enhetlig og gjennomførbar plan.

Viktige grep:

- Ide: Sette sammen eksisterende ressurser for å ivareta/bedre funksjon (i stedet for å introdusere nye årsverk)
- ARK med i idedugnad og skal være med å etablere romprogram
- Kartlegging/involvering: Hva vil de som bor i Tollåsenga ha i Tollåsenga?
- Skaffe/sikre forankring i besluttsende organer (planutvalg)
- Arbeidsgrupper m/spesifikke dedikerte oppgaver.
- Arena (kjeller i nabobygg) etablert for å møtes og effektivere oppgaver

Organisering (se ppt)

Prosess/metode (se ppt)

BRUKERMEDVIRKNINGSPROSJEKTET (DALEGATA 52)

Mål: Ved ferdig rehab skal boligen være normalt utstyrt

Sosialisering

Ukentlig treffmøter

Bakgrunn – historikk: (se ppt)

- Ansvarliggjøring
- Myndiggjøring
- Eieforhold

”Noe å lære” Fra samfunnsansvar til individuelt ansvar

v/ Sven Erik Svendsen

Filosofiske problem; Hvor er vi? Hvor skal vi? Hvem betaler regningen?

Startpunkt

sentralbanksjefen truer med boligkrakket i 1898. Det oppsto etter stor boligspekulasjon. Boligbygging stoppet opp. Boligbehovet bygde seg opp mot 1.verdenskrig.

Privat finansiering tok seg ikke opp før på 1980-tallet. I disse 100 årene var det andre instrumenter som sto for finansiering av boliger. Ikke eksisterende boligproduksjon medførte at det offentlige kom inn.

Førmoderne tid

I førmoderne tid var boligene knyttet til arbeid. Det fantes fattighus, men ellers hørte boligen til jobben. Folk bodde på landet, og var bønder. Etter industrialisering og boligkrakk ble det behov for offentlig engasjement. Ulike typer fagfolk som leger, ingeniører, arkitekter engasjerte seg i boligspørsmål, sammen med organisasjoner som Frelsesarmeen etc. Bolig- og byplanforeningen ble startet i 1913. Kommunene bygde nødboliger. Tidlig på 1800 tallet var kommunen engasjert i filantropiske boligprosjekter – for å vise hvordan gode boliger kunne bygges. Hagebyboligen var idealet som et motstykke til spekulasjonsbyggeri.

Mellomkrigstiden

I mellomkrigstiden ble en del boliger bygget i kommunal regi med statlige finansieringsgarantier. Både stat og kommune var engasjert. Fagforeningene var engasjert og de første boligkooperativene ble etablert. Under krigen stoppet boligproduksjonen opp.

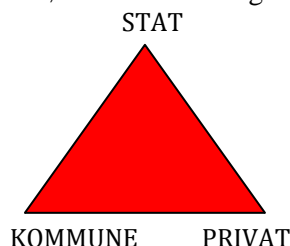
Etterkrigstiden

Etter krigen ble det et stort boligbehov. Etterkrigsgenerasjonen kom. Stort underskudd av boliger var et sentralt tema. Boligdirektorat, NBBL og Husbanken ble etablert rett etter krigen. Boligpolitikk ble diskutert i brakker under krigen på Grini. Mye av forberedelsene var unnagjort. Offisielle og uoffisielle stillinger ble besatt av folk fra Grini.

Staten spilte en stor rolle i den første etterkrigstiden. Gjennom Husbanken hadde staten stor påvirkningskraft. Deretter overtok kommunene som viktig aktør i boligbyggingen. Kommunene utarbeidet reguleringsplaner i 50-, 60- og 70-årene. Kommunen styrte store deler av boligprodusentene.

Den norske boligmodellen

Den norske boligmodellen ble arrangert som trekant med stat, kommune og privat sektor som de tre sentrale aktørene. Rollene og ansvaret i modellen har endret seg. Forbindelseslinjene også.



Boligsamvirket spilte stor rolle spesielt i byene når det gjaldt å produsere boliger. OBOS og USBL ble sett på som kommunens boligbyggere. Det var tette bånd mellom politisk ledelse og boligsamvirket. Dette forholdet eksisterer ikke lenger.

Frisleppet

Etter frisleppet under Willoch er Husbankens rolle som rådgiver redusert, og har ikke den sosiale rollen som i den første etterkrigstiden. Private reguleringsplanforslag legger grunnlaget for boligbygging.

Eierlandet

Prinsippet om eierskap – det var tverrpolitisk enighet om privat eierskap. Boligen skulle ikke være spekulasjonsobjekt. Dette har ført til at Norge er eierlandet. Hele leiesektoren er ikke-eksisterende. Vi mangler ikke kommersielle aktører på leiesiden. Unntaket er kommunalt eide boliger.

Boligsamvirket og utvikling av boligmassen

Mangelen på ikke kommersiell utleie av boliger samt boligsamvirket har preget utviklingen vi siden har sett. Boligsamvirket er en god modell for utbygging, men er den særlig brukbar for drift og utvikling av boligmassen?

Ved AL, AS, sameier er det store utfordringer. Å få gjennomført beslutninger i borettslag og sameier er nærmest umulig. Nå når vi skal i gang med videreutvikling av boliger er borettslag/sameie modellen vanskelig. Det er lav grad av profesjonalisering på eiersiden. Boligbyggelagene yter assistanse, men styrene fatter beslutningene. Dette er årsaken til at det er vanskelig å sammenligne Sverige, Danmark og Norge. Almennyttan i Sverige kan beslutte energiforbedringer. Et forhold man skal være klar over.

Hvem betaler?

Dersom en skal gjennomføre politiske mål, er det relativt lett i nybyggproduksjon. Dette kan håndteres gjennom vedtekter og regelverk. Politikerne kan gjennomføre vedtak. Dette er helt umulig i eksisterende boligmasse dersom en ikke legger ut gulrøtter. Ikke bare eksempelbygg, men i en periode har midler i form av gunstige lånebetingelser, + direkte støtte. Tidligere gulrøtter har medvirket til at boligbyggelag rehabiliterte.

Norge har en billig boligsektor. Vi har verdens høyeste boligstandard, og den laveste utgiftsposten.

Skattefordelen – Europas største boligsubsidiering!! (Michael K.)

Måten vi har organisert oss på er tidkrevende. Sven Erik jobbet i USBL for 15 år siden. Myhrerenga var ett av prosjektene det ble jobbet med. Et godt drevet lag med entusiastiske folk.

Lav grad av profesjonalisering

Den lave graden av profesjonalisering er en utfordring. Mange hensyn skal ivaretas ved rehabilitering. Det er stor forskjell på 50, 60 og 70-talls boliger. En stor endring kom med innføring av prefabrikasjon. Det settes store krav til kompetanse ved oppgradering. Selv om jeg er pessimistisk med hensyn til hva en kan oppnå på universell utforming og energi er fokuset positivt. Man kan oppnå relativt lite ved nybyggproduksjon. Kun 2% av boligmassen er nybygg pr. år. Dersom en vil bevege boligmassen i riktig retning, må en satse sterkt i den eksisterende boligmassen.

Påfølgende diskusjon etter innlegget

Husbanken (HB): Godt innlegg. Potensialet ligger i den eksisterende boligmassen. Vi har kjempeutfordringer. Sameier og borettslag styres av uproffe styrever. Man skal ikke finne på noe som øker husleia. Hvis det fantes midler eller offentlige virkemidler, så vil vi kunne komme i gang. HB har fortsatt støtte til tilstandsvurdering. ENOVA har rådgivningsgrupper. Hjelp til å analysere potensialet for energirehabilitering kan gis. Enkelte konserner tilbyr å analysere boligmassen, og analysere potensialet. De tilbyr å redusere energibruk, og bære kostnadene ved dette. Det inngås en 10 års kontrakt, der boligeier forplikter seg til å betale samme husleie. Ved avslutning av kontraktperioden går husleiekostnadene med. (Det profesjonelle firmaet finansierer boligoppgraderingen gjennom at de får mellomlegget mellom husleien boligeierne betaler og de faktiske energikostnadene som blir redusert etter oppgraderingen.) Den strukturelle siden er det vanskelig å gjøre noe med.

SES: Smarte entreprenører sto klar på døra den dagen borettslaget ikke lenger hadde Husbankgjeld.

TJ: Hva med andre profesjonelle utleiende med profesjonelle eiere. I hvilken grad tar profesjonelle eiere tak i problematikken?

SES: Det må inn en profesjonalitet i håndteringen. Boligmodellen fungerer i forhold til å bygge og drifte, men ikke ift langsiktige forbedringstiltak.

TJ: Optimalisering skjer ift kroner og øre. – ikke ift. andre kvaliteter.

SES: Vanskelig å styre gjennom vedtekter. I OSOS kommer de bærende med folk (reduisert gangfunksjon) som stemmer mot heis.

SK: Stor forskjeller. Energi og miljø er en ting. Universell utforming en annen. Lavenergihus med etterisolering av boliger med isolering av tak, vegger + passivhusvinduer. Dersom det hadde vært søknadspliktig tiltak, vil man oppnå lavenergi med en gang. Reduksjon av energiforbruk er enklere enn å oppnå universell utforming.

SES: I borettslag og sameier er det viktig å vise forbedringer som ikke koster for mye.

HB: En energibesparelse kan analyseres. En må få cashflowen til å bli så myk som mulig. Ift universell utforming kan en analysere samfunnskostnader. Den innsparing som borettslaget sparer samfunnet for, kan en få den inn i borettslaget???

Plenumsdiskusjon

Ledet av Cecilie

Fire spørsmål til diskusjon:

- Hvordan kan en tenke seg gulrøtter eller virkemidler?
- Hvordan trekke erfaringer fra mangfoldet av case? Hvordan lage et erfaringsgrunnlag og jobbe videre i demonstrasjonsbyggene?
- Flagge universell utforming som samfunnsøkonomisk nytteverdi?
- Hvordan komme i inngrep med ikke profesjonelle byggherrer.

KK: Hvordan påvirke entreprenørene? Noen må tvinges. Å tjene penger, få profitt ut at ting er en drivkraft. For å få entreprenører til å iverksette tiltak må de tjene noe.

SES: Ordning i Husbanken (BoMO) + friksjonsfritt ta opp et nytt lån. Argumentere med at bokostnadene ikke kommer til å øke, men det kommer til å bli bedre.

CFØ: Ny runde med Husbankfinansiering?

HB: Hvor er det kompetanse og motivasjon? Entreprenører som finner fortjenestemulighet. Entreprenører, boligbyggelag, kommuner. Formidling av innsikt og kompetanse. Tiltak må gjøres uavhengig av nedbetalte lån. Fortjenestefullt og friksjonsfritt!

EPC kontrakter mellom private entreprenører og kommuner. Entreprenøren skal sørge for at kommunen sparer. Kommunen betaler strømregning. Etter kontraktsperioden går strømregningen ned. Modellen kan adopteres av boligbyggelag.

NN: Spekulasjonsrehabilitering. Enklere med energi, enn med uu og boligsosialt.

HB: Pkt.1. Tilstandsvurdering. Pkt.2. Analyse energi og uu. Pkt.3. Finn hvor cashflowen kan hentes inn og kanalyseres til prosjektet, slik at økonomien blir greiest mulig.

MK: Groruddalsatsingen. En tapt mulighet. Offentlige aktører. Staten må gå foran i en helhetlig tenkning.

SAS: Noe av grunnlaget som var gjeldende for Dalegata ble gjennomført. Heistilskudd. Energi og uu har vært fokus.

HB: Mulighet til å påvirke i tidligfase på Dalegata.

HB: Diagnostisering i tidligfase. Når en skal inn og gjøre vurderinger på energi, uu, boligsosialt. Omforent verktøy for tilstandsvurdering !!!! Sitte igjen med innblikk i potensialer. Økoprofil, stjernemodeller. Ikke blitt enig om et omforent termometer. Pkt 2. Hva skal vi gjøre med pasienten? Pkt 3. Hvilken medisin skal vi ordinere? Stille krav til Husbanken og ENOVA – analyse bør kompletteres med uu og boligsosialt diagnoseverktøy.

CFØ: Hvordan komme ut til verden med kunnskap?

HB: NBBL har gjennomført spørreundersøkelse på hvor mange prosent av boligeierne som tenker på uu og energi.

ÅLH: Har prosjekt på å lage en guide til boligstyrene. Kulturelle forskjeller innad i Oslo. Dugnadsånd på østkanten.

KB: Boligområdene kan bli så attraktive ift nyboligbygg. Det er en jobb å gjøre med å synliggjøre kvaliteter i blokker fra 60-tallet.

CFØ: Dalegata – naboene lurte på om det er de samme folkene som bor der.

Diskusjon ekskursjon:

Å se på relevante og interessante ting. Ekskursjon til Brogården og Backa Rød kan være interessant. Anbefales å legge ekskursjon til vårmøtet.

Kommunikasjon mellom samlinger

GSN: Et år siden hun deltok sist. Kommunikasjon i mellom samlingene. Eksempelvis; nyheter på prosjektweben, korte nyhetsbrev.