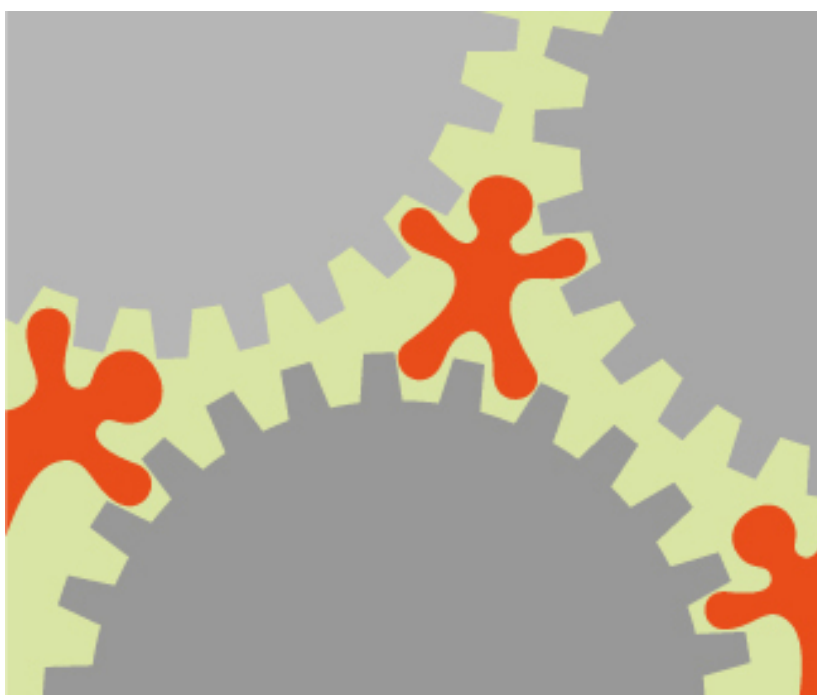


GODE BYER KOMMER IKKE AF SIG SELV

TEKST: SØREN EGERT
ILLUSTRATION: KAB/GRAFIRAF

Fra de stole, Jesper Nygård sidder på, har han en ganske god og bred udsigt over det, der rører sig i den danske bygge- og boligsektor. Ud over at være administrerende direktør i KAB, beklæder han formandsposten i Realdania og i Landsbyggefonden. Han er desuden medlem af Danske Banks rådgivende repræsentantskab, sidder i Fonden for Socialt Ansvar og i bestyrelsen for Boligselskabernes Landsforening.



Jesper Nygård har for længst indset værdien af samarbejde på tværs, også utraditionelle samarbejder, og efter hans opfattelse kommer der mere af det.

– Udfordringen med at bygge boliger, som mennesker med almindelige indkomster kan betale og som samtidig er af høj kvalitet og lever op til de krav, moderne storbyfamilier stiller, kræver i høj grad et samarbejde mellem mange forskellige aktører. Som et konkret eksempel kan jeg nævne konceptet AlmenBolig+, som KAB har udviklet. Her er der tale om gode masseproducerede arkitekttegnede boliger, hvor den samlede anlægssum er holdt nede ved hjælp af industriel produktion, og hvor lejen bl.a. er holdt

nede af, at beboerne selv står for renholdelse og vedligeholdelse af bygningerne. Man kan sige, at vi fra begyndelsen har tænkt utraditionelt samarbejde ind i konceptet, og i KAB har vi allerede opført mange af den type boliger med stor succes, og flere er på vej, siger Jesper Nygård.

Han noterer sig, at det at tænke utraditionelt i en verden med mange regler og traditioner kræver evnen til at tænke og handle på tværs.

– Udviklingen af konceptet AlmenBolig+ har krævet opbakning fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som har dispenseret fra den gængse lovgivning til at opføre boligerne på forsøgsbasis.



Derudover har det krævet opbakning fra den enkelte kommune, som bistår med en del af finansieringen. Og endelig har det krævet, at der skulle tænkes kreativt og økonomisk allerede i projekteringsfasen af arkitekter og entreprenører og andre involverede parter. Jeg vil ikke skjule, at vi er meget stolte af resultatet, og beboerne i vores AlmenBolig+-afdelinger er meget glade for at bo i boligerne, og efterspørgslen er stor overalt, konstaterer Jesper Nygård.

Mangfoldighed

Når Jesper Nygård navigerer i et landskab, der konstant udvikler sig i retning af, at byerne blive større og større, er han bevidst om, at netop den udvikling stille ganske specifikke krav til byggeriet bredt taget.

– Der er massivt brug for gennemtænkte løsninger. Gode byer er byer med plads til alle. Derfor er det vigtigt, at fremtidens byggeri tager højde for, at byen skal kunne rumme mangfoldighed. At mangfoldighed er et bevidst valg, og at det er tydeligt, at mangfoldighed opfattes som en styrke og en kvalitet. At der også bygges gode boliger centralt i byen, som kan rumme mennesker med en helt almindelig indkomst, og som gerne vil bo tæt på deres arbejdsplads. Og at der bygges boliger til de mennesker i vores samfund, der har særlige behov, som fx plejeboliger til psykisk syge eller de såkaldte ”skæve boliger”, som er byggerier til hjemløse og særligt udsatte befolk-

ningsgrupper, der har svært ved at indpasse sig eller ikke magter at bo i traditionelt udlejningsbyggeri. Og frem for alt, at der opføres byggeri med blandede ejerformer og beboermålgrupper, så vi ikke ender med store byer, der er meget opdelt, og hvor folk ikke blander sig med hinanden, siger Jesper Nygård.

Byg et andet sted

Fra tid til anden minder dagligdagen Jesper Nygård om, at ikke alle løsninger falder i god jord.

– Det kan være svært at ha’ ambitioner på det niveau, vi taler om her. Folk er bekymrede for det, der ikke lige er mainstream eller afviger for meget fra det, de selv står for. Vi oplever gang på gang, at det skaber naboprotester, når der skal bygges til de lidt mere udsatte grupper. Den såkaldte NIMBY-effekt. Not-in-my-back-yard. Altså: Det er super, at der bygges boliger til de pågældende, men det skal ikke være lige her. Omvendt oplever vi, at der er forståelse og accept, når vi indbygger det i nye bebyggelser. Der opstår den modsatte virkning. WIMBY – welcome-in-my-back-yard. Det er en fantastisk ting at skabe plads til alle, og det smitter, vurderer Jesper Nygård.

Politisk mod

Han er på det rene med, at nytænkning i byggesektoren kræver politisk mod både op til de enkelte

folketings- og kommunalvalg men så sandelig også i perioderne imellem.

– Det politiske mod kommer især ind i forhold til det med at sikre de blandede boformer. Og det er noget, der kræver fokus på mål og planer, der strækker sig meget længere end blot til fx næste kommunvalg. Det kræver ambitioner. Byplanlægning kræver meget omtanke og vedholdenhed, og det kræver simpelthen, at politikerne tør at fastholde fokus på noget, der ikke nødvendigvis giver politisk bonus lige her og nu, men som er en del af en større vision om at sikre en god og stabil byudvikling til gavn for os alle. Københavns Kommune har fx et mål om, at 20 pct. af den samlede boligmasse i kommunen skal være almene boliger, og det, synes jeg, er et rigtigt og vigtigt mål at have, når København står over for at skulle rumme ganske mange nye københavnere og dermed meget nybyggeri i de kommende år. København oplever med andre ord ligesom så mange andre storbyer en voldsom befolkningstilvækst. Byer kommer af sig selv. Men gode byer – der er for alle – kommer ikke af sig selv. Det kræver mod, tålmodighed, vilje, dygtighed og ambitioner, anfører Jesper Nygård.

Renovering

Parallelt med udviklingen af nybyggeri er boligsektoren præget af gennemgribende renoveringsopgaver,

og Jesper Nygård er opmærksom på den enkle sammenhæng, der er mellem fx renoveringsudgifter og huslejens størrelse!

– Det er meget kompliceret at renovere på en måde, så vi både sikrer, at boligerne fortsat er gode og sunde at bo i, og at også de fortsat er til at betale. Vi taler jo om en proces, hvor vi hele tiden bliver dygtigere til at opnå denne balance i takt med, at vores erfaringsgrundlag vokser sig større og større, og som branche har vi allerede stor erfaring i at gennemføre gode renoveringsprojekter. Det, der kan gøres bedre i fremtiden, er for det første, at vi gerne vil blive bedre til at tænke bæredygtighed med ind i renoveringerne. Vi er allerede langt fremme i bæredygtighedstankegangen, men der mangler endnu noget udvikling på dette område, der gør bæredygtige tiltag til en god investering, som kan betale sig i forhold til traditionelle løsninger. Den anden dimension, som vi gerne vil blive bedre til, er at udnytte de muligheder, der er i forbindelse med omdannelse af boliger. Her tænker jeg på omdannelse af en type boliger, fx ældreboliger, til en anden typer boliger, fx ungdomsboliger eller på omdannelse af boliger til erhvervslejemål. Her er udfordringen at sikre, at beboerne føler sig trygge ved udviklingen ved at sørge for, at det sker i et tempo, som ikke virker ekskluderende eller tromlende i forhold til de nuværende beboere, siger Jesper Nygård.

Jesper Nygård har forfattet "Det sociale enzym – tanker om velfærdssamfundet, version 2.0", der er hans bud på, hvad der kan blive en ny sammenhængskraft i samfundet. Jesper Nygård fokuserer på, at samarbejdet mellem stat, marked og civilsamfund skal styrkes, hvis sammenhængskraften skal bevares.

Via www.detsocialeenzym.dk kan du læse mere om temaet og downloade publikationen.

Jesper Nygård er netop blevet udpeget som ny adm. direktør i Realdania. Her tiltræder han, når han har afviklet sine forpligtelser i KAB.