



København, d. 8. april 2022

Sådan får vi flere tagboliger i Danmark

Introduktion

Tagboliger udgør et væsentligt potentiale i forhold til at øge antallet af boliger i vores danske byer på en klimamæssig, social, og økonomisk bæredygtig måde.

- Ved at etablere tagboliger i eksisterende ejendomme kan vi løse det store behov for nye boliger i byerne uden at skulle bygge nyt, hvilket sparer tid, økonomi og CO2 udledning.
- Ved at fortætte fremfor at udvide byerne, undgår vi at etablere ny infrastruktur i form af veje, forsyning og renovation.
- Som ejerforening kan man realisere en økonomisk værdi, der kan investeres i ejendommen og bidrage til eksempelvis en energirenovering.
- Etablering af tagboliger kan endvidere understøtte udviklingen af blandede boligkvarterer eksempelvis ved, at der etableres private udlejnings- eller ejerboliger i de almene boligbebyggelser.

På opfordring af Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad har VELUX inviteret en bred kreds af brancheaktører til at drøfte, hvad der konkret kan gøres fra politisk side og blandt branchens aktører for at styrke etableringen af tagboliger i Danmark.

Resultatet af drøftelsen er fem anbefalinger, der bliver uddybet på de følgende sider -

- 1 – Skab en national eksempelsamling og byggeanvisning for tagboliger
- 2 – Styrk incitamentet til at etablere tagboliger i det almene
- 3 – Skab merværdi for beboerne
- 4 – Understøt kommunernes mål og fokuser på klimapotentialet
- 5 – Optimer sagsbehandlingen

Anbefalinger

1 – Skab en national eksempelsamling og byggeanvisning for tagboliger

Tagboligprojekter er relativt små projekter. For at få en god økonomi i dem er det vigtigt at kunne vælge velafprøvede løsninger, sådan at man mindsker tidsforbrug hos både rådgivere og sagsbehandlere. I dag har eksempelvis Københavns Kommune en eksempelsamling for tagboliger, der giver arkitektoniske, men ikke byggetekniske anvisninger, og der er stort potentiale i at dele erfaringer særligt indenfor teknik og konstruktion.

Hvis vi samler de gode eksempler, velafprøvede løsninger og konstruktive principper, vil det enkelte projekt spare tid og ressourcer, som fx i stedet kan bruges på at finde de rette arkitektoniske løsninger til den specifikke ejendom.

Anbefalinger –

- Skab en national eksempelsamling for tagboliger, der rummer konstruktionsprincipper, byggetekniske anvisninger og gode velafprøvede løsninger herunder også indenfor områder som lyd og brand.
- Iværksæt udarbejdelsen af en offentligt tilgængelig byggeanvisning for tagboliger, sådan at der etableres en let tilgængelig branchestandard for gode byggetekniske løsninger som rådgiver og sagsbehandler kan anvende.
- Inkluder en vejledning til, hvordan man opstarter det enkelte projekt og hvilke punkter man bør gennemgå i opstarten som fx gennemgang af lokalplan og tinglyste servitutter på ejendommen.

Forankring –

Eksemplarsamling og byggeanvisning kan på ministeriets forespørgsel udarbejdes evt. med støtte fra GI-Grundejernes Investeringsfond og med bidrag fra erfarne rådgivere indenfor tagboligfeltet.

2 – Styrk incitamentet til at etablere tagboliger i det almene

De almene boligselskabers ejendomme udgør en stor andel af byernes samlede bolig- og bygningsmasse (ca. 19% i Københavns Kommune og ca. 27% i Aarhus Kommune - i Københavns forstadskommuner er procentdelen endnu højere). Ejendommene har mange tagetage-kvadratmetre, der kunne udvikles til tagboliger og bidrage til fortætning af vores byer og en bæredygtig udvikling. Det er imidlertid yderst vanskeligt at realisere tagboliger indenfor den nuværende lovgivning og indenfor det almene maksimumbeløb. Der er behov for et regeleftersyn, for at følge op på implementeringen af lovgivningen, der muliggør fritagelse for tillægskøbesum, og at gøre det muligt at overskride det almene maksimumbeløb i forbindelse med tagboliger.

Anbefalinger –

- Følg op på om kommunerne i praksis udnytter lovgivningens mulighed for at undlade at kræve tillægskøbesum i forbindelse med etablering af tagboliger i det almene, og hvad der skal til for at denne mulighed bliver udnyttet generelt, for så vidt at dette ikke er tilfældet.

- Gør det muligt for de almene boligselskaber at planlægge med en overskridelse af maksimumbeløbet i forbindelse med etablering af tagboliger og at finansiere etableringen via selskabernes egenkapital i form af den lokale dispositionsfond. Denne overskridelse kan begrundes i andre besparelser, herunder at der ikke skal foretages kommunale investeringer i infrastruktur.
- Foretag et eftersyn af lovgivningen, der regulerer sameksistens af forskellige ejerformer i den samme ejendom med henblik på at gøre det nemmere at gennemskue konsekvenserne af at udvide med private boliger og enklere at drive ejendommen efterfølgende.
- Indgå i dialog med kommunerne om at undgå krav til ekstra parkering i forbindelse med etablering af tagboliger, da dette gør tagboligprojekter økonomisk vanskelige at gennemføre i den almene boligsektor.
- Indgå i dialog med kommunerne om, hvordan man sikrer fleksibilitet i planlægningen, sådan at potentialer for at fortætte med tagboliger ikke bliver bremset af eksempelvis kommunale strategier for spredning almene boliger.

Forankring –

Arbejdet med at øge incitamentet blandt de almene boligsselskaber bør ske i forlængelse af det igangværende samarbejde mellem kommunerne og de almene selskaber og i dialog med staten og /KL.

3 – Skab merværdi for beboerne

Når det kommer til tagboliger, er beboerne ofte beslutningstagere. Det gælder både i det almenes beboerdemokrati og i private ejer- og andelsforeninger. Der er behov for, at man fra rådgivernes og boligselskabernes side bliver bedre til at tænke tagboliger sammen med andre forbedringer i ejendommen som fx etablering af altaner, el-ladestander, opgradering af udearealer eller energirenovering. Tagboliger kan desuden øge værdien af ejendommen og frigøre ressourcer til energirenovering. Hvis beboerne inddrages i udviklingen og oplever at få direkte del i værditilvæksten, kan etablering af tagboliger gøres attraktivt for byernes mange almene boligforeninger, andels- og ejerforeninger.

Anbefalinger –

- Udviklingen skal forankres hos beboerne, så de får ejerskab til tagboligprojektet. For at sikre at tagboligprojektet skaber værdi for ejendommen som helhed, kan der med fordel udvikles en helhedsplan for ejendommen som afsæt for tagboligprojektet. Helhedsplanen kan beskrive, hvordan tagboligprojektet kan spille sammen med forbedringer som fx fællesarealer, indeklimate og altaner, og den skal redegøre for spørgsmål som brand, sikkerhed og organisering.
- Involver andre fagligheder end byggeriets traditionelle, som eksempelvis adfærdspsykologer, så beboernes synsvinkel og oplevelse inddrages fra begyndelsen.
- Skab enkle modeller for, hvordan man organiserer sig beboerdemokratisk, når man som almen boligforening udvider med private leje- eller ejerboliger på taget.

Forankring –

Et fokus på merværdi for brugerne kan tænkes som del af en eksempelsamling, som klar formidling af, hvordan man kan skabe merværdi i ejendommen med investeringer i tagboliger. Kan følges op med kurser, videndeling, seminarer eller anden form for videndeling, som kan forankres i et fagligt netværk som fx Bygherreforeningen eller WeBuildDenmark. Her kan man også indtænke organiseringsmodeller.

4 – Understøt kommunernes mål og fokuser på klimapotentialt

Etablering af tagboliger er en væsentlig mere bæredygtig måde at løse bolig manglen i de større byer på end nybyggeri. Boligerne kan etableres på eksisterende fundament, kræver ikke etablering af nye infrastruktur og etableringen kan kobles med øvrige forbedringer på fx tag, vinduer, affaldshåndtering eller forbedrede udearealer. Boligforeninger kan anvende selve afkastet fra investering til energirenovering, så ejendommens samlede energiregnskab forbedres væsentligt. Klimahandling er højt oppe på dagsordenen i kommunerne, som arbejder på kommune- og klimaplaner, der skal beskrive, hvordan de bliver CO2 neutrale. Hvis vi fokuserer på de mange positive effekter etableringen af tagboliger har på vores fælles klimaaftryk og energiforbrug, kan vi løfte potentialt op i en større, grøn samfunds dagsorden som taler direkte ind i kommunernes målsætninger og dermed sætte skub i udviklingen.

Anbefalinger –

- Dokumenter og del tal og data på klimateffektivitet, CO2 besparelser ift. etablering af tagboliger fremfor nybyg, reduktion i energiforbrug mm.
- Indgå i dialog med kommuner om 'Klima fast track' en form for støtteordning for løsninger, som særligt løfter den grønne dagsorden. Det kan være materialebrug, energieffektivisering el andet.
- Målret retningslinjer, krav og/eller anbefalinger, så materialerne taler ind i kommunernes klimaplaner eller kommuneplaner og kan understøtte disse.

Forankring -

Dette arbejde bør drives politisk på et nationalt plan bl.a. ved involvering af rette politiske udvalg, KL og repræsentanter fra de større danske kommuner og kan evt. forankres i det nystartede 'Videnscenter for bygningers klimapåvirkning'. Arbejdet kan understøttes af data fra forskningsinstitutioner, så klimapotentialt dokumenteres af fakta og løftes ind i en større dagsorden, som taler sammen med kommunernes målsætninger.

5 – Optimer sagsbehandlingen

Etablering af tagboliger tager tid, ofte lang tid. Først en proces med ejer-, lejer- eller andelsforeningen, der leder frem til en beslutning om at etablere tagboliger. Derefter udvikles selve løsningen i dialog mellem bygherre, rådgiver og evt. beboere. Så følger ansøgningsproces med kommunen og endelig en byggeproces. Lovgivningens ambitioner om at lette sagsbehandlingen for kommunen ved at uddelegere certificering ift. brand og statik til særlige fagrådgivere vurderes ikke at være lykkedes efter hensigten. Hvis vi optimerer sagsbehandlingen både i forhold til tidsforbrug, fleksibilitet, systematik og gennemskuelige krav og retningslinjer, vil det kunne sætte skub i byggeriet af tagboliger.

Anbefalinger -

- Skab rammer for en tidlig dialog mellem kommune og rådgiver, så parterne får en fælles forståelse og retning for projektet og de krav, rammer og løsninger der er relevante for projektet. Hermed kan det undgås at projekter forsinkes eller fordyres, fordi man på et sent tidspunkt skal foretage ændringer for at leve op til krav. Det kan eksempelvis være krav til loftshøjder eller brandveje, som kan afklares i tidlig dialog. I forhold til en tidlig dialog kan byfornyelsen nævnes som forbillede.
- Foretag et eftersyn af ordning omkring certificering (brand og statik), hvor der i dag opleves en flaskehals for sagsbehandling. Udvikl og indarbejd præaccepterede løsninger i de brandtekniske vejledninger på alle niveauer, så man mindsker usikkerhed om hvilke brandtekniske løsninger, der er påkrævet i hvilke sammenhænge.
- Understøt en ensretning af sagsbehandlingsprocessen i de forskellige kommuner. Overvej herunder om man i kommunerne kan dedikere specialiserede fagpersoner i sagsbehandling, som kender fagområdet og kan følge projektet fra første dialog til byggeriets afslutning.

Forankring -

Arbejdet med at optimere sagsbehandlingen i forbindelse med etablering af tagboliger kan forankres i en arbejdsgruppe, som består af repræsentanter fra kommunerne (by-kommuner og/eller KL) og en kreds af specialiserede og erfarne rådgivere.

En bred kreds af brancheaktører

Anbefalingerne i dette notat er udarbejdet med afsæt i en halvdagsworkshop og et opfølgende møde blandt en bred kreds af aktører som fra hvert deres faglige og professionelle ståsted har indgående erfaring med at etablere tagboliger. Anbefalingerne er formuleret kortfattet og skal ses som oplæg til videre drøftelse og udvikling i dialog mellem myndigheder og brancheaktører. Det skal understreges, at den brede kreds af aktører bag notatet her meget gerne bidrager med videre udvikling af anbefalingerne.



Gruppenfoto fra workshop afholdt i Bloxhub i marts 2022

Aktørerne er:

Allan Wright - Arkitektfirma Hune & Elkjær, Andreas Borch-Hansen - Dominia Rådgivende Ingeniører, Jannik Munch-Christensen - Loftbolig A/S, Kristian Iversen - Iver Entreprise & Service A/S, Lars Blaabjerg Christensen - P+ Pension, Lars Pedersen - Taglejlighed.dk, Leif Rønby Pedersen - Ronby.dk, Marcus Vesterager - Københavns Kommune, Mette Damgaard - Plan1, Mette Søgaard Laier - KAB, Morten Andersen - Drost Fonden, Sinus Lynge - EFFEKT, Steffen Boel Jørgensen - Bo-Vita, Søren Amdt Jensen - Landinspektørkontoret, Søren Meyer - GI – Grundejernes Investeringsfond, Søren Schødt - Schødt A/S, Torben Møller Jensen - Jels Huse, Kurt Emil Eriksen - VELUX, Sune Tobias Grollov - VELUX, Artur Slupinski - VELUX

Workshoppen blev faciliteret af Rasmus Rune Nielsen og Ingeborg Christiane Hau fra Andel