



# Fremtidens almene bolig

*Guide og værktøjer til almen  
nybyg og renovering*

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring



AlmenVejledning i  
Fremtidens Almene Bolig – Guide og værktøjer til almen nybyg og renovering

Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: 2017

Udgiver: AlmenNet  
Studivestryde 50  
1554 København V  
[www.almennet.dk](http://www.almennet.dk)

Projektgruppe: Boligselskabet Sjælland  
Parkvænget 25  
4000 Roskilde

Byggechef, arkitekt MAA Per Bro  
Ph.d., cand.mag. Jannie Rosenberg Bendsen  
Personaer er udarbejdet af Fremforsk – Center for Fremtidforskning  
af Jesper Bo Jensen og Marianne Levinsen for BL.  
Alle personaer skal ses som en del af en større helhed.

Koordinering: AlmenNets sekretariat

Forside: Maya Brahms Koch

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:  
*Fremtidens almene bolig (2017)*

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Layout og illustrationer: Ene Es

Indholdsfortegnelse Side

<b>Om AlmenNets publikationer</b>	<b>4</b>
<b>Forord</b>	<b>5</b>
<b>Indledning</b>	<b>6</b>
Hvorfor en vejledning om fremtidens almene bolig?	6
Hvem henvender denne vejledning sig til?	7
Hvordan læses vejledningen?	7
<b>Megatrends og almene boliger</b>	<b>8</b>
Hvad er megatrends?	8
Megatrends i en dansk kontekst	13
Flere ældre	14
Flere enlige	15
Urbanisering	16
<b>At bygge for fremtiden</b>	<b>18</b>
Anbefalinger	18
<b>Personaer</b>	<b>24</b>
Hvad er en persona og grundlaget for udarbejdelse af disse?	24
Hvorfor arbejde med personaer?	24
Hvordan kan man arbejde med personaer?	25
Trin	26
Personaer	26
Michael	27
Olivia og Oskar	28
Amar Mahmoud	29
Camilla	30
Dagmar	31
Hans og Ulla	32
Martin og Anna	33
Emilie	34
Aisha og Hassan	35
Mehmet og Fatima	36
Susanne	37
<b>Litteratur og andre henvisninger</b>	<b>40</b>
<b>Bilag</b>	<b>41</b>
Beboere	41
Indkomst og tilknytning til arbejdsmarked	41
Hustande	43
Trin	44

# Om AlmenNets publikationer

AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede almene boligorganisationer, hvor formålet er at skabe fremtidssikring for almene boliger og bebyggelser med fokus på både fysiske investeringer, boligsociale processer og nye organisationsformer.

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsarbejder med henblik på at forbedre den almene boligs konkurrenceevne.

Det sker i praksis ved at udvikle vejledninger, værktøjer og kurser, som kan opkvalificere de almene boligadministrationers kompetencer i varetagelse af bygherrerollen samt understøtte et konstruktivt samarbejde med beboere, bestyrelser, myndigheder og byggeparter.

Alle AlmenNets publikationer tager afsæt i en af nedenstående kategorier, der tilsammen udgør AlmenNets arbejdsområde og overordnede systematik for foreningens publikationsserie.



Publikationerne er forfattet af foreningens egne og meget engagerede medlemmer og baserer sig på "best practice" i den almene sektor. Ønsket er at give konkrete værktøjer og viden videre,

som kan anvendes direkte af andre, samt at inspirere og udstikke retningslinjer for god praksis.

Publikationerne henvender sig i sær til projektledere og mere generelt til beslutningstagere og samarbejdspartnere, der er involveret i almene fremtidssikringsprojekter.

Publikationerne er tænkt og skrevet ud fra AlmenNets fundament: brugerdreven innovation. Dette indebærer, at boligorganisationerne selv tager ansvar for egen udvikling, læring og fornyelse.

AlmenNets publikationer udspringer typisk af et af foreningens udviklingsprojekter, der gennemføres af medlemmerne, og som dermed danner grundlag for efterfølgende formidling.

Har du kommentarer eller spørgsmål til AlmenNets publikationer, er du velkommen til at kontakte foreningens sekretariat på [almennet@almennet.dk](mailto:almennet@almennet.dk) eller tlf. 33 76 20 00.

Få overblik over AlmenNets udgivelser på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk) eller download vores app på App Store.

**God læselyst**



# Forord

*Fremtidens almene bolig* hører til i AlmenNets serie af vejledninger, der omfatter det store forbedrende arbejde med fremtidssikringsprojekter. Denne vejledning hører til under "Program" i AlmenNets publikationsserie.

Vejledningen kan med fordel læses og anvendes sammen andre publikationer som: *Fremtidsanalyse, Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde* og *Beboerdemokratisk proces*. Alle vejledninger kan findes på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk) eller ved at downloade AlmenNets app fra App Store.

Som en del af projektet har en gruppe studerende på Arkitektskolen Aarhus gennemført et undervisningsforløb om almene boliger. De studerende har i deres semesteropgave arbejdet enten med renovering af en eksisterende almen bebyggelse eller kommet med deres bud på, hvordan fremtidens almene bolig kan udformes. I vejledningen viser vi illustrationer fra de studerendes projekter, og ser deres bud på fremtidens almene bolig.

## **Tak til AlmenNets styregruppe**

*Morten Søegaard-Larsen, Boligkontoret Danmark*

*Allan Werge, AL2bolig*

og

*BL's Netværk for Fremtidens familie- og boformer*

*Liv Jørgensen, BL*

*Christina Krog, BL*

*Rikke Lønne, BL*

*John Frese, BL*

*Jens Bærild Hansen, BL*

*Niels Sørensen, BL*

# Indledning

## Hvorfor en vejledning om fremtidens almene bolig?

Samfundet forandrer sig hele tiden, og i dag langt hurtigere end tidligere. En rivende samfundsudvikling skaber nye vilkår og udfordringer for det enkelte menneske, men i høj grad også for virksomheder og organisationer. Det gælder også inden for det almene boligområde. I løbet af de seneste år er det jævnlige blevet gentaget, at en af de vigtigste opgaver for de almene boligorganisationer lige nu er at fremtidssikre den almene boligmasse, så man kan imødekomme den fremtidige bolig efterspørgsel.

AlmenNet har tidligere lavet udviklingsindsatser inden for fremtidsanalyse ved brug af viden om boligmarkedet og udviklingen af livsformer. Imidlertid har man konstateret, at der stadig er et behov for at se nærmere på, hvilke tendenser der kan komme til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig, hvad enten der er tale om renovering eller nybyggeri.

Vi ved ikke, hvad fremtiden bringer, og hvis vi gjorde, ville opgaven med at fremtidssikre de almene boliger være noget lettere. Det eneste, vi med sikkerhed ved, er, at vi ikke ved nok, og at vi fremover sandsynligvis skal gøre noget andet end det, vi gør i dag. Fordi vi ikke ved, hvad fremtiden bringer, betyder det ikke nødvendigvis, at vi bare skal afvente og se, hvad der sker. Tværtimod.

I kan begynde med at undersøge, hvem der bor i de almene boliger i dag, og hvem der sandsynligvis bliver fremtidens almene beboere. Derefter er det vigtigt, at I overvejer, hvem I gerne vil tiltrække.

Herefter følger spørgsmålene om, hvilke krav og ønsker fremtidens almene beboere har til deres bolig. Og ikke mindst, hvordan fastholder og tiltrækker I forskellige beboere? Og hvilke behov skal I imødekomme, da forskellige beboere har mange og ofte modsatrettede ønsker og behov? Det er i denne sammenhæng også vigtigt at huske på, at en del af de fremtidige beboere allerede bor i afdelingen, fremtiden er også i morgen. Som en del af et udviklingsarbejde er det dermed vigtigt at tænke fremtid på både den korte og den lange bane.

Formålet med nærværende vejledning er at give et billede af den aktuelle samfundsudvikling ved at belyse, hvilke tendenser, de såkaldte megatrends, der sandsynligvis kommer til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig, og komme med et bud på, hvordan man i almene boligorganisationer og afdelingsbestyrelser kan arbejde med fremtidens udfordringer ved hjælp af personaer.

Håbet er at inspirere almene boligorganisationer og afdelingsbestyrelser, inden de igangsætter større renoveringer eller nybyggerier, for derved at kvalificere fremtidens almene boligmasse. BL nedsatte i 2016 et netværk for Fremtidens familie- og boformer, hvor man på en række netværksmøder i 2016 og 2017 har diskuteret udvalgte temaer, som har eller kan få konsekvenser for det almene boligområde i dag og i fremtiden. Disse temaer har dannet grundlag for de udvalgte tendenser i vejledningen.

## Hvem henvender denne vejledning sig til?

Vejledningen henvender sig til ansatte i almene boligorganisationer og medlemmer af afdelings- og organisationsbestyrelser, som står over for enten at skulle renovere en eksisterende bebyggelse eller at opføre nye almene boliger, det være sig enten i tilknytning til en eksisterende bebyggelse eller som en helt ny bebyggelse. Vejledningen er tænkt som en inspiration, både inden der bliver koblet en rådgiver på og herefter i samarbejdet med rådgiver og kommune. Vejledningen giver ikke konkrete svar på, hvem der i fremtiden kommer til at bo i de almene boliger, eller hvordan boligerne skal udformes, men sigter mod at sætte tanker i gang i begyndelsen af processen med at udvikle et byggeprogram

## Hvordan læses vejledningen?

Vejledningen giver en introduktion til de megatrends, som fremtidsskaberne tror, kommer til at præge vores fremtid, og derudover præsenterer den en række spørgsmål og et eksempel på en af mange metoder til at udvikle fremtidens almene boliger.

Vejledningen indeholder:

- Megatrends i en international og dansk kontekst
- Overvejelser inden I bygger for fremtiden
- Hvordan I kan arbejde med personaer og 11 eksempler på personaer

I det andet kapitel introduceres ti af de mest fremtrædende megatrends i en international kontekst. Herefter præsenteres de tendenser, som i

en dansk sammenhæng har størst betydning for fremtidssikringen af de almene boliger. I kapitlet gives således en indføring i, hvad vi på nuværende tidspunkt ved om fremtidens almene boligmarked.

I det tredje kapitel bliver der sat fokus på det bygningsfysiske. Hensigten er at sætte fokus på nogle af de overvejelser, I skal gøre jer, inden I begynder at renovere eller bygge nye almene boliger, især med henblik på fleksibilitet og variation, så fremtidens boliger kan modstå de forandringer, vi ved kommer.

I det fjerde kapitel følger en kort introduktion til, hvad personaer er, og hvorfor og hvordan I kan bruge dem i jeres udviklingsarbejde. Herefter kommer eksempler på 11 forskellige personaer, som er relevante for det almene boligmarked, og som derfor kan bruges af almene boligorganisationer. At arbejde med personaer er en metode, der kan bruges til at inspirere, men de kan også sætte en ramme og fastlægge kriterier for projektet. De udvalgte personaer illustrerer, hvordan en persona kan udarbejdes med en kort beskrivelse af personen og dennes baggrund, den nuværende bolig, og hvilke ønsker personaen har til enten den nuværende eller fremtidige bolig. Formålet med præsentationen af forskellige personaer er således at inspirere og vise, hvordan de kan se ud – og ikke komme med et endegyldigt billede af fremtidens almene beboere.

Endelig følger i et bilag en oversigt over forskellige data om almene beboere og husstande i dag.

# Megatrends og almene boliger

## Hvad er megatrends?

Megatrends er store globale bevægelser, der meget sandsynligt vil påvirke fremtiden på alle områder inden for stat, marked og civilsamfund i de næste 10-15 år. Megatrends påvirker både vores umiddelbare nutid og fremtiden, og de bliver udarbejdet af fremtidsforskere på baggrund af fremskrivninger, tendenser i nutiden og viden om en række områder.

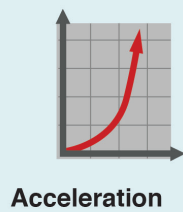
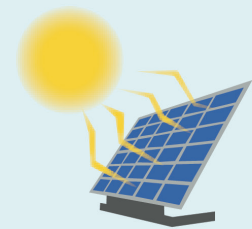
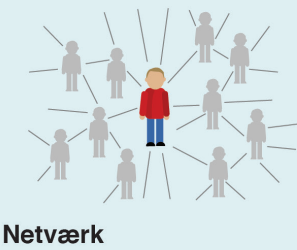
En megatrend er ikke en sikker viden om fremtiden, og de fortæller heller ikke noget om, hvordan virksomheder, stater eller individer kommer til at reagere eller agere på dem.

Megatrends kan påvirke samfund og kulturer meget forskelligt, f.eks. kan en trend i et samfund have en positiv effekt, mens den i en anden kan have en negativ effekt. En megatrend kan derfor ændre sig markant eller vise sig at blive skubbet til side af en anden megatrend, som i første omgang var blevet overset eller vurderet som mindre betydningsfuld.

Når I arbejder med megatrends, er det vigtigt at være bevidst om, at de siger noget om den mest sandsynlige fremtid, men man kan aldrig forudsige fremtiden. Megatrends kan dermed bruges som fikspunkter, der kan gøre det nemmere for jer at udvikle jeres boliger, så I er bedre rustet til fremtiden. I kan bruge viden om megatrends til inspiration, men de kan også være med til at pege på en retning og relevans af det kommende udviklingsarbejde.

Følgende megatrends bliver i dag af fremtidsforskere vurderet til at være de ti vigtigste.





**Aldring:** Vi ved i dag, at verdens befolkning gradvist bliver ældre og ældre. Vi lever længere, og i den nærmeste fremtid vil der være flere ældre end yngre, bl.a. fordi verdens kvinder får færre børn, og fordi vi lever sundere. Med en aldrende befolkning vil der i de fleste samfund være et øget fokus på et effektivt og velfungerende sundhedsvæsen og ikke mindst ældrepleje.

**Globalisering:** Globalisering er ikke et nyt fænomen, men man forventer, at globaliseringen vil være mere omfattende i de kommende år. Globalisering betyder en øget bevægelse af varer, personer, tjenesteydelser, kapital, teknologi og information. I fremtiden vil globaliseringen ændre sig, så vi, i takt med at vi bliver mere globale, på samme tid også bliver mere bevidste om lokale forskelle.

**Acceleration:** Den industrielle revolution satte gang i en rivende udvikling, som er fortsat indtil i dag. Man regner med, at udviklingen fortsætter, og det betyder, at man hele tiden skal være klar til at omstille og tilpasse sig forandringerne. Acceleration betyder mere viden at kapere for det enkelte menneske, der bliver produceret flere produkter, og som følge heraf kommer der mere affald og transport. Kort sagt, så stiger forandringsfrekvensen.

**Velstand:** Verdens befolkning bliver rigere og rigere, og det gælder ikke kun OECD-lande, men også i udviklingslandene bliver en stigende og større andel af befolkningen rigere. Det har store konsekvenser for miljøet, fordi rigere borgere kræver flere varer, som sætter verdens ressourcer mere under pres.

**Individualisering:** I mange samfund, især de vestlige, har sociale forandringer i samfundet medført et skift fra kollektivistiske samfundsnormer til et øget fokus på individet. Hvor politiske og sociale rettigheder tidligere var rettet mod kollektivet, er de i dag i højere grad rettet mod individet. I de vestlige lande bliver det 20. århundrede kaldt for "individualismens tidsalder", og for mange mennesker handler det i dag om at skille sig ud fra mængden.

Der er også et stigende fokus på den individuelle forbruger, når det gælder boligforhold, hvor boligen er en central del af identiteten, og det bliver derfor vigtigt at kunne indrette sin egen bolig. Der er ligeledes flere mennesker, som vælger at bo alene.

**Digitalisering:** I de seneste årtier er der sket en omfattende digitalisering både i den private og offentlige sektor. Den øgede digitalisering påvirker ikke kun virksomheder og organisationer, men i lige så høj grad den enkeltes dagligdag. Digitaliseringen vil tage yderligere til. Digitaliseringen vil både skabe nye industrier og nye vilkår for det enkelte menneske.

En stigende grad af digitalisering kan få store konsekvenser for beboerdemokratiet, fordi yngre generationer er vant til at klare alt over computeren og derfor ikke gider møde op til afdelings- og bestyrelsesmøder.

**Teknologisk udvikling:** Informationsteknologien har allerede skabt enorme forandringer gennem bl.a. personlige computere, mobiltelefoner og industrirobotter. Den teknologiske udvikling vil fortsætte, og det vil især være inden for områder som informations-, bio- og energiteknologi, vi vil se de største forandringer.

Allerede i dag sætter den teknologiske udvikling spor i byggeriet i form af nye byggeværktøjer, der kan gøre byggeprocessen hurtigere og mere præcis.

**Bæredygtighed:** Klimaforandringer har allerede i mange år været i fokus, og rundt om i verden ser vi ekstreme vejrforhold som tørke, oversvømmelse, kraftige storme og orkaner. Det globale energiforbrug stiger på grund af ønsker om højere levestandard, men samtidig ser vi et øget fokus på at udvikle vedvarende og grønne energikilder. Det øgede fokus på bæredygtighed skaber store forandringer i byggeriet, og allerede nu er der krav om, at almene boliger skal være mere bæredygtige.

**Netværk:** Mennesket er et socialt væsen, som lever i store grupper, hvor kommunikation er fundamental. Mennesket indgår i forskellige netværk i løbet af et liv, og i de senere år er de brugerdrevne netværk på nettet eksploderet, især på de sociale medier. Mange virksomheder og organisationer oplever, at netværk skaber øget værdi i form af teknologisk, samfundsmæssig og økonomisk udvikling.

Tidligere kendte man alle i opgangen eller bebyggelsen, og det primære netværk var der, hvor man boede. Sådant er det ikke nødvendigvis i dag, og det kan sætte både fællesskab i afdelingen og beboerdemokratiet under pres.

**Urbanisering:** Urbaniseringen forbindes ofte med vandringer fra land til by fra midten af 1800-tallet og et godt stykke ind i 1900-tallet. Men urbaniseringen er ikke et overstået kapitel, og i nogle dele af verden har den aldrig været større end i dag, hvor visse byer oplever eksplosiv vækst. Omkring halvdelen af Jordens befolkning bor i dag i byer, og man forventer, at migrationen fra land til by fortsætter, især i Asien og Mellemøsten. En stigende urbanisering betyder øget pres på vores byer og infrastruktur, og flere steder stigende boligpriser og mindre plads at bo på. Også i Danmark ser vi en bevægelse mod byerne.

I kan bruge megatrends i jeres strategiske arbejde ved at bruge viden om de enkelte megatrends til at udvikle og arbejde med scenarier for fremtiden. Megatrends kan f.eks. bruges til at udvikle kommunikationsstrategier, forretningsudvikling, marketing og udvikling af nye boligtyper.

I første omgang handler det om, at I identificerer, hvilke trends I tror får størst indflydelse på jeres arbejde. Det er nemlig ikke alle ti megatrends, som er lige relevante for udviklingen af fremtidens almene boligmarked, selv om de alle påvirker i

mere eller mindre grad. I Danmark mener en række forskere, at der især er tre megatrends, som vil påvirke det almene boligmarked i løbet af de næste 10-15 år. De tre megatrends er:

- Aldring
- Individualisering
- Urbanisering



*Illustration af Marie Louise Lyager og Maria Frandsen.*



## Megatrends i en dansk kontekst

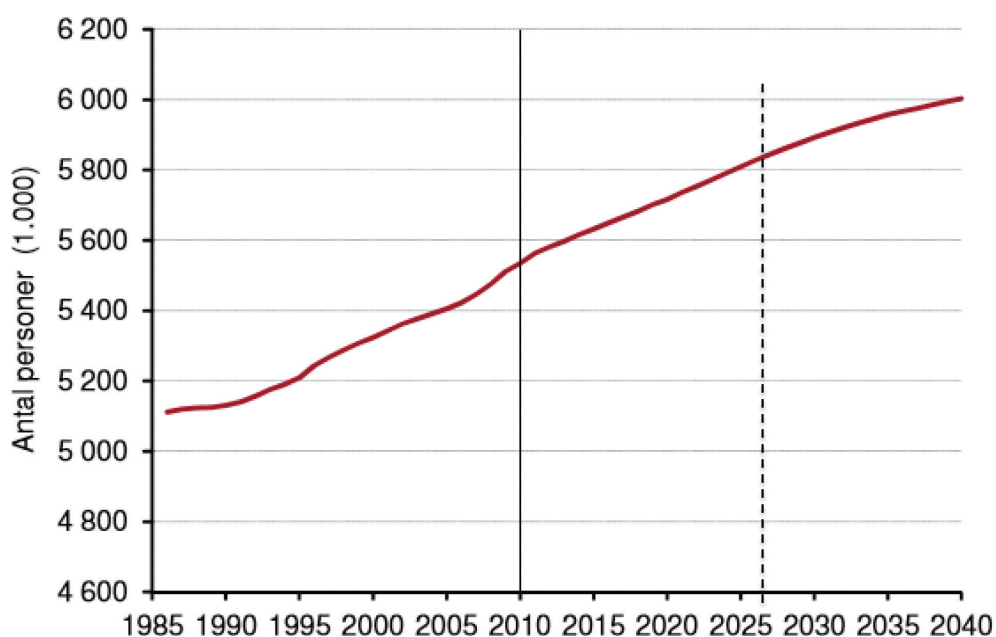
Den danske befolkning ændrer sig konstant gennem fødsler, dødsfald samt ind- og udvandring. I dag er der godt og vel 5,7 millioner danskere. Frem mod 2040 forventer man, at befolkningstallet stiger til 6 millioner danskere på baggrund af en positiv indvandring og et forventeligt fødselsoverskud. Den stigende befolkning vil sandsynligvis betyde, at vi kommer til at mangle omkring 100.000 boliger i løbet af bare de næste ti år, hvis gennemsnittet med to personer i hver bolig fortsætter.

Flere forskere regner imidlertid med, at behovet bliver endnu større, da det vil være aldersgrupperne med unge i 20'erne og ældre over 70 år, der vokser mest. De fleste danskere, der bor alene, er enten i 20'erne eller ældre, især ældre over 80 år

bor oftest alene. Det betyder, at behovet for nye boliger reelt vil være mere end 130.000 boliger i løbet af en periode på ti år. Dertil kommer, at der i det almene kun bor 1,8 personer i en bolig, og at der også bliver flere enlige i aldersgrupperne mellem de unge og de ældre. I København udgør enlige halvdelen af alle husstande.

Boligøkonomisk Videnscenter har fået udarbejdet flere fremtidsprognoser for såvel det private som det almene boligmarked. I disse analyser bliver der peget på, at det især er følgende tre tendenser, som er en konsekvens af de tre ovenstående megatrends, der i fremtiden vil påvirke det almene boligmarked:

- Flere ældre
- Flere enlige
- Urbanisering



Befolkningsudvikling frem mod 2040 (Kilde: BL- Danmarks Almene Boliger)

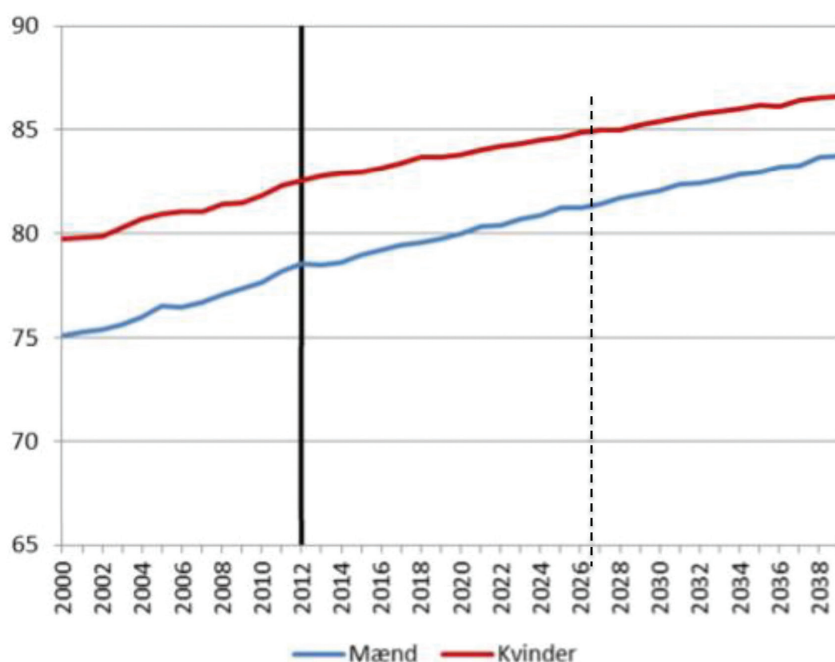
## Flere ældre

Verdens befolkning bliver gradvist ældre og ældre, og i Danmark står vi også over for store udfordringer med en aldrende befolkning med mange forskellige ønsker og behov. Middellevetiden vil stige for både mænd og kvinder frem mod 2040, hvor man forventer, at personer på 65 år eller derover vil udgøre godt og vel 24 procent af befolkningen. I 2010 udgjorde andelen af ældre til sammenligning kun 16,3 procent. Man forventer, at der vil bo færrest ældre mennesker i København, mens visse områder i provinsen vil opleve en markant stigning af ældre mennesker.

De almene boligorganisationer står allerede i dag for en stor del af boligerne til ældre, men i frem-

tiden vil der være et stort marked for at opføre flere almene senioregnede boliger. Behovet for deciderede ældreboliger skal aftales med kommunerne. Fremtidens ældre vil ikke være en entydig gruppe med samme behov og ønsker. Der vil f.eks. være en gruppe af ældre, som kun har et lille økonomisk råderum, og der vil være en gruppe, som har et stort økonomisk råderum, måske fordi de har solgt en ejerbolig, for derefter at bo til leje, mens de er pensionister. De to grupper vil på visse områder have markante anderledes krav til boligen. Der skal altså ikke kun opføres tilgængelighedsboliger til ældre, der har behov for hjælp i hjemmet, men i høj grad også boliger, som kan tiltrække de ældre, der stadig lever et aktivt liv og stiller andre krav til deres bolig og omgivelser.

Se f.eks. side 22 om personaer.



Udvikling i den nationale middellevetid fordelt på køn (Kilde: BL – Danmarks Almene Boliger).

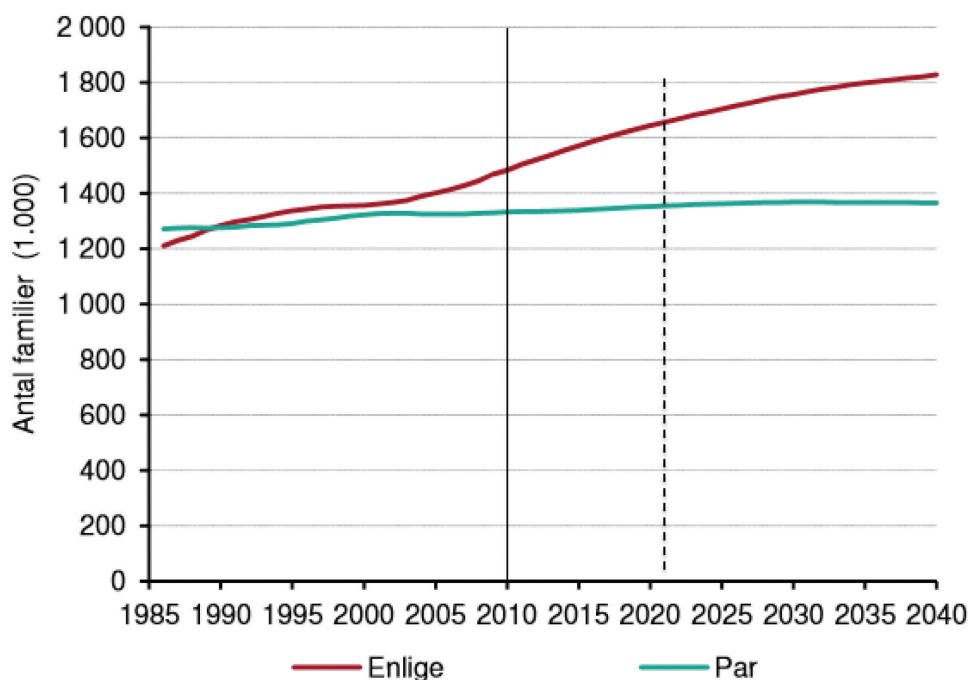
## Flere enlige

Det samlede antal familier i Danmark vil blive større, frem mod 2040 bl.a. på grund af befolkningstilvæksten. En familie bliver i denne sammenhæng forstået som enten en enlig eller som to voksne (et par). Men det samlede antal familier vil også stige, fordi man forventer, at en større andel af befolkningen vil leve alene frem mod 2040. Der kommer altså flere husholdninger med kun én voksen.

Man regner med, at antallet af enlige voksne sandsynligvis kommer til at stige med knap 350.000 personer i perioden 2010-40. I samme periode vil antallet af voksne, der lever i par, stige

med knap 70.000 personer. Konsekvensen er, at enlige udgør en stigende andel af befolkningen, og forskerne forventer, at andelen stiger fra 35,8 procent af de personer, som ikke er hjemmeboende i 2010 til 40,1 procent i 2040. Det betyder bl.a., at antallet af efterspurgte boliger stiger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040. Det svarer til en nettotilvækst på ca. 11.775 boliger om året, hvis stigningen i efterspørgslen skal imødekommes.

Gruppen af enlige er ikke en ensartet gruppe med samme behov: Der er f.eks. enlige med børn, enlige unge og enlige ældre. Gruppen er mangfoldig, og deres krav og ønsker til boligen vil ligeledes være mangeartede og differentierede.



Udvikling i antal familier frem mod 2040 fordelt på enlige og par. (Kilde: BL – Danmarks Almene Boliger).

## Urbanisering

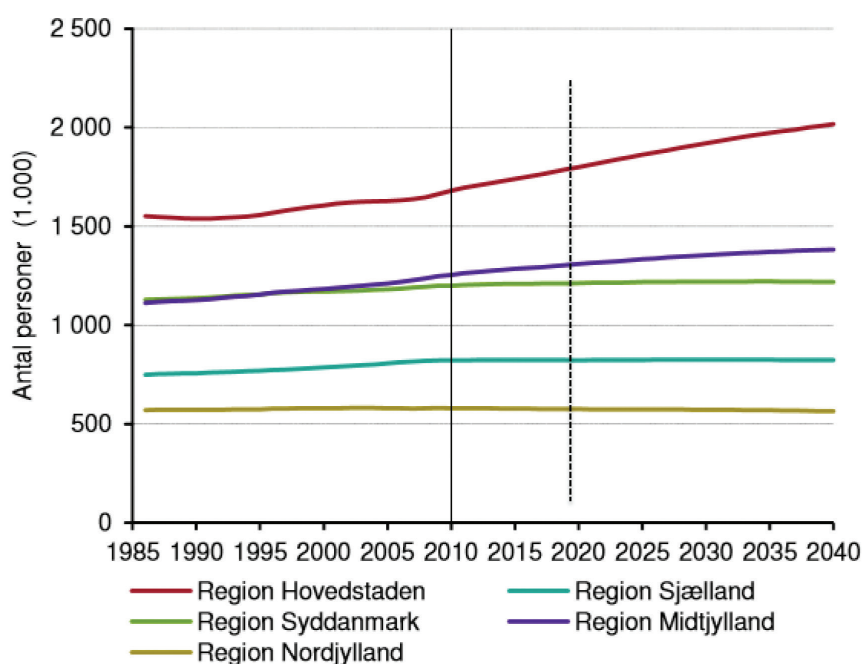
I Danmark har det været en klar tendens i mange år, at befolkningen flytter fra de mindre byer og landområder til hovedstadsområdet samt til de store og mellemstore provinsbyer. Den ændrede befolkningsudvikling betyder, at en del af de danske kommuner oplever tilbagegang, og især landdistrikterne og de mindre byer er under pres.

I Danmark flytter vi mod øst, og forskerne forventer, at befolkningstilvæksten vil være størst i Region Østjylland og Region Hovedstaden i 2030, hvorimod befolkningstilvæksten i f.eks. Vestjylland forventes at være meget lille eller negativ. I de enkelte regioner kan der imidlertid være meget store forskelle på til- og fraflytning.

I Region Nordjylland regner man med, at befolkningstallet hverken stiger eller falder markant frem mod 2040, men går man tættere på tallene, vil man se, at Aalborg Kommune kan forvente en tilflytning på mellem 10 og 35 procent, mens regionens yderste kommuner som Frederikshavn og Hjørring kan forvente en negativ vækst på mellem -4 og -24 procent.

I København ser vi i dag en tendens til, at nettotilflytningen er mindre end forventet, da mange børnefamilier flytter ud af byen. Befolkningstallet stiger dog stadig, bl.a. på grund af fødselsoverskud.

Den fortsatte urbanisering har store konsekvenser for den nuværende infrastruktur og boligud-



Befolkningsudvikling frem mod 2040 fordelt på regioner. (Kilde: SBI).



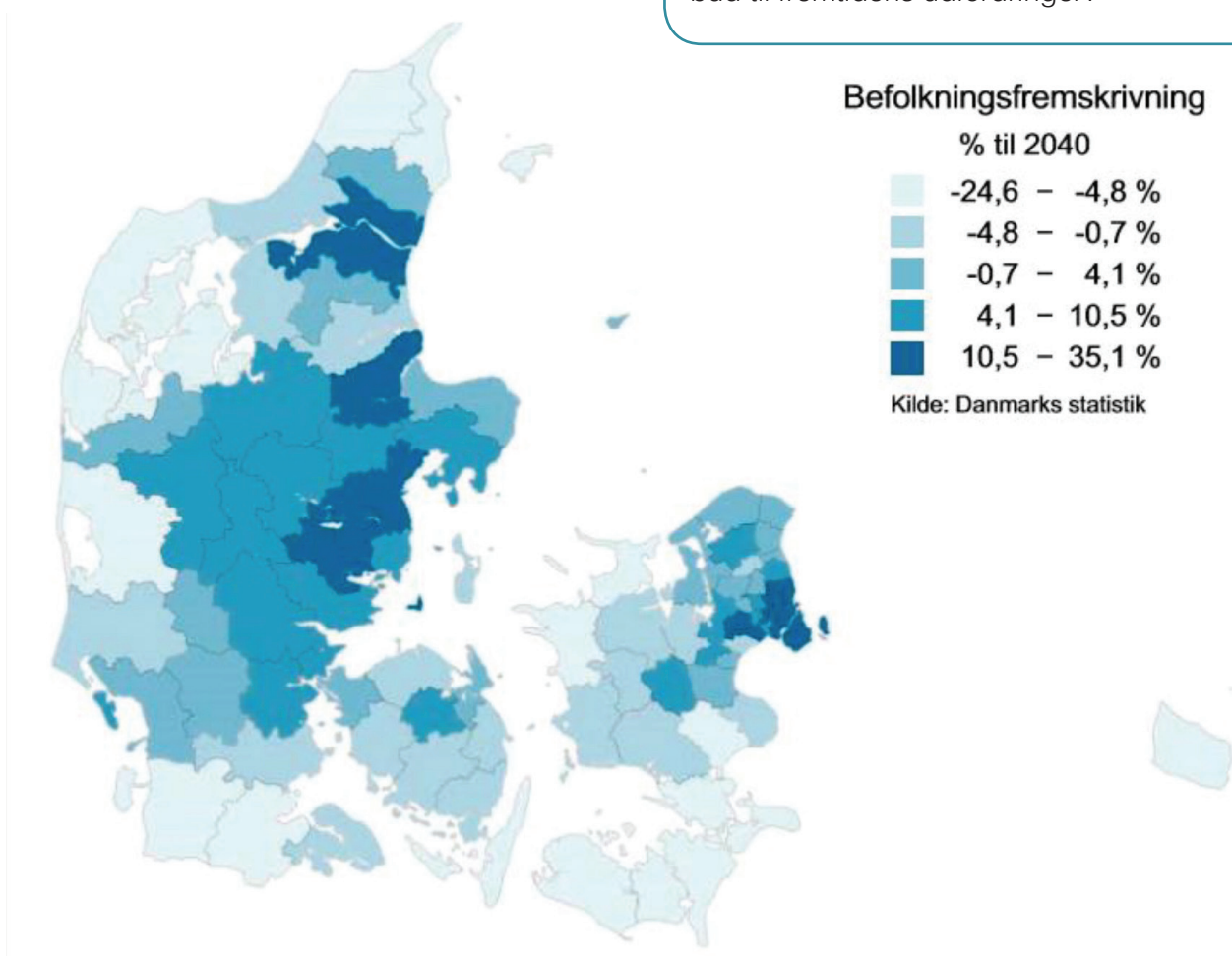
buddet. I de kommuner, hvor man oplever en stor nettoudflytning, vil boligbehovet blive nedsat, mens der i de kommuner, hvor man oplever stor nettotilflytning, vil være et stigende boligbehov. Det er vigtigt, at I foretager en kvalificeret analyse af det lokale behov for almene boliger både med udgangspunkt i befolkningsvæksten og -sammensætningen.

Undersøg, hvordan flere ældre, flere enlige og urbanisering kommer til at påvirke jeres lokalområde, kommune og region.

Vil I opleve til- eller fraflytning?

Hvordan passer jeres enkelte boliger til fremtidens udfordringer?

Hvordan passer afdelingens samlede boligudbud til fremtidens udfordringer?



Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning til 2040. (Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken)

# At bygge for fremtiden

Selv om vi kender de megatrends, der kommer til at påvirke fremtidens almene boligmarked, er det stadig svært at give konkrete svar på, hvordan fremtidens almene bolig fysisk skal udformes. Der er dog en række problemstillinger, I kan arbejde med i forhold til kommunens (bosætnings-) strategi og planer, den samlede bebyggelse, udearealerne og udformningen af den enkelte bolig.

Først og fremmest er det vigtigt, at I overvejer, hvordan man kan skabe fleksible fysiske rammer, der kan opfylde behov, som vi ikke kender i dag. Det handler ikke kun om at kunne flytte en enkelt eller to vægge i en bolig, men også om, hvordan man kan tænke fleksibilitet og variation på tværs af den samlede boligmasse.

Det vigtigste er måske i virkeligheden at erkende, at med al vores viden ved vi faktisk ikke så meget. Derfor er det vigtigt, at I, hver gang I skal opføre en ny bebyggelse eller renovere en eksisterende, begynder med at indsamle viden om de aktuelle behov og sætter den viden sammen til et byggeprogram for den konkrete opgave. Megatrends kan give jer en baggrundsviden om de overordnede behov, men det er lige så vigtigt at se på de faktiske forhold.

Er det en eksisterende afdeling, er det også vigtigt at se på, hvem der bor der nu, og at undersøge, hvad I kan gøre for at tiltrække andre typer mennesker til bebyggelsen, så I opnår at få en blandet sammensætning af beboere. Det er nemlig det, der giver det bedste boligsociale miljø, og det kan I læse mere om i det følgende kapitel.

Se sådan på det: Jeres bebyggelser og boliger er det mest værdifulde, I har. Boligen er rammen om

beboernes liv, og det er faktisk det vigtigste, der findes. Har I attraktive bebyggelser og attraktive boliger, vil I være sikre på at kunne leje dem ud. Beboerne vil altid gerne have den bedste bolig, og de er villige til at flytte for at få den. Derfor drejer det sig om at gøre en indsats for at få bebyggelser og boliger i en høj kvalitet, så de bliver kendt for at være attraktive.

Megatrends giver baggrundsviden, men forhold jer både til den enkelte bolig, udearealerne, den samlede bebyggelse og kommunens strategi og planer, inden I igangsætter et udviklingsarbejde. Flexibilitet og variation er vigtige parametre, når I skal udvikle fremtidens almene bolig.

Læs videre og få inspiration til, hvordan det kan gøres.

## Anbefalinger

### Bebyggelsens placering og offentlig transport

Det første, I skal se på, er, hvor den eksisterende afdeling, der skal renoveres, eller byggegrunden er placeret. Er det:

1. Stationsnært
2. Tæt bymæssig bebyggelse
3. Forstad
4. Landsby
5. Landlige omgivelser

Dernæst skal I undersøge transportforholdene. Er der:

1. Adgang til kollektiv trafik
2. Behov for at have egen bil

3. Gode parkeringsforhold
4. Sikre trafikforhold

Det er vigtigt at undersøge disse forhold, da de har betydning for, hvem der gerne vil eller har mulighed for at bo i bebyggelsen. Beboere har forskellige behov, og bebyggelsens placering giver et fingerpeg om, hvem I kan leje boligerne ud til.

### Bebyggelsestype

Det næste, I skal undersøge, er selve bebyggelsen: Hvad er det for en type bebyggelse, I enten gerne vil have eller har?

### Nybyggeri

Er det et nybyggeri, der er tale om, skal I vurdere, hvilken type bebyggelse, I gerne vil have. Det er vigtigt, at I tager hensyn til placering og omgivelser samt projektets økonomi i forhold til grundprisen. En bebyggelse skal passe til det sted den er placeret både i størrelse og i højde. Se på området og naboerne, og vurder så, hvad der vil passe til stedet. Der er også økonomiske bindinger, idet grundens pris ofte fastsættes ud fra, hvor meget man kan bygge på den. Der er følgende hovedformer af bebyggelser:

1. Etagebyggeri i blokke eller karré
2. Tæt-høj bebyggelse, som er en nyere måde at bygge på for at sikre bymæssigheden i bebyggelsen
3. Tæt-lav bebyggelse
4. Rækkehuse
5. Fritliggende huse

I skal også overveje adgangsforholdene til boligerne – vil I gerne opnå et godt boligsocialt miljø, så vil det være en fordel, at man har fælles adgangsveje, det vil sige at man f.eks. går ind fra

et torv til en tæt-lav bebyggelse. Det kræver dog, at boligerne kan have opholdsrummene til begge sider.

Bebyggelsesplanen er grundlaget for, hvordan afdelingen vil fungere fremover – se også afsnittet om udearealer.

### Eksisterende bebyggelse

Undersøg først, hvilken bebyggelsestype I har. Er der kun én type boliger, eller er der en blanding af flere forskellige?

I en eksisterende bebyggelse med f.eks. store byggetekniske eller sociale problemer kan det være nødvendigt at ændre den mere radikalt ud over "kun" reovering. I kan vælge forskellige strategier f.eks. ved at rive dele ned eller fortætte bebyggelsen. I skal have godkendelse af det pågældende ministerium til nedrivning, og bebyggelsen skal opfylde en række krav for at komme i betragtning. Det kan være, at det er en udsat bebyggelse i boligsocial forstand, eller at det er i et såkaldt udkantsområde. I fremtiden kan det ændre sig, og måske vil det blive nemmere at få tilladelse til nedrivning, hvis udviklingen med urbanisering fortsætter.

Der kan også være mulighed for at fortætte den eksisterende bebyggelse med nye bygninger, så der opstår nye uderum mellem bygningerne, eller ved at bygge tagboliger oven på de eksisterende bygninger. Fortætning kan være med til at skabe en mere intim bebyggelse, hvor beboerne vil opleve, at det er mere trygt at færdes og bo.

Den anden positive effekt er, at den eksisterende bebyggelse "sælger" en byggeret til nye boliger, så pengene kan være med til at finansiere nogle

arbejder, samtidig med at det vil være med til at nedsætte driftsudgiften per kvadratmeter, idet der bliver flere kvadratmeter til at dele en række udgifter. Når man sælger et alment område, vurderer det pågældende ministerium og Landsbyggefonden først, om der skal betales penge tilbage til Landsbyggefonden. Er der penge tilovers, bliver de udbetalt til organisationens dispositionsfond, som så kan vælge at tilbageføre dem til afdelingen. Man skal søge om lov til det, inden man sælger.

Uanset, hvilken type bebyggelse I vælger eller har, så gælder det om at tage hensyn til de følgende forhold, som er vigtige, når man skal vurdere, hvor attraktiv bebyggelsen bliver.

Bebyggelsen skal virke venlig, og den skal indbyde til ophold. God arkitektur og naturlige materialer er med til at give en bebyggelse varme og venlighed. Der skal være rare og lyse udearealer, som gør, at man kan overskue området, og man kan føle sig tryk. Af samme grund må der meget gerne være udkig til, eller direkte adgang til, udearealerne fra boligerne, så der er en vis social kontrol med, hvad der sker. Det er nemlig med til at sikre, at det virker trygt at bo i bebyggelsen. Franske altaner, altaner og terrasser i stuelejlighederne kan være en måde at sikre dette på.

Derudover skal I tænke over, at forskellige bebyggelsestyper tiltrækker forskellige beboere. I kan få hjælp i det følgende kapitel om personaer til at kvalificere arbejdet med at vælge bebyggelsestype.

## Udearealer og uderum

Udearealerne hænger meget tæt sammen med bebyggelsens type og udformning.

Udearealerne er det første, man i virkeligheden lægger mærke til, når man kommer til et sted. Det er udearealerne, der skaber stemningen i bebyggelsen, og det er udearealerne med deres beplantning, farver, belægninger og lys, der er afgørende for, hvordan bebyggelsen opfattes.

Udearealerne er alt for ofte underprioriterede i forhold til, hvor vigtige de rent faktisk er.

Når vi kommer til en bebyggelse, opfatter vi ikke kun bygningerne eller udearealerne, vi opfatter samspillet mellem dem – det, vi kan kalde uderummene. Uderummene dannes af samspillet mellem bygningerne, deres placering i forhold til hinanden, deres materialer og farver og så udearealernes elementer med belægninger, stier, beplantning og lys.

Der skal være mulighed for, at man mødes med de andre i bebyggelsen, så man kan hilse på hinanden og falde i snak. Der må gerne være mulighed for ophold med siddepladser eller lignende, og at man f.eks. kan lappe sin cykel, vaske sin bil eller lave andre praktiske gøremål. Det vigtigste er, at det er ting, som er aktivitetsskabende, og at man kommer i kontakt med hinanden.

Det er vigtigt, at beplantningen passes og vedligeholdes, så ideen i udearealerne fastholdes, eksempelvis skal man ikke fælde et træ, fordi det giver en masse blade om efteråret, der skal fejes op, for træet har en funktion og er medvirkende til at skabe uderummene ved f.eks. at skabe rum og sigtelinjer.



Det er uderummene, der giver en bebyggelse dens indre liv og skaber grundlaget for det sociale liv, og hvor godt beboerne føler sig tilpas. Jo bedre uderum, jo mere bliver de brugt, og jo bedre er det sociale liv.

### **Boligen og boligtypen**

Det sidste, I skal tage stilling til, er selve boligen og boligtypen.

Boligen er rammen om beboerne og deres liv, og da vi er forskellige som mennesker, har vi også forskellige behov og opfattelser af, hvordan vi gerne vil bo, og ikke mindst, hvad der er en god bolig. I det følgende kapitel om personaer kan I læse om, hvilke krav og ønsker forskellige mennesker har til deres bolig.

Vi ved, at vi boligsocialt får de bedste bebyggelser, hvis vi blander forskellige beboertyper. Det er godt for sammenhængskraften og fællesskabet i en bebyggelse, når vi møder mennesker, der ikke ligner os. Selv om det kan være en udfordring, er det vigtigt, at man lærer at tage hensyn til andre og har en forståelse for, at de kan have andre behov end os selv.

I skal derfor tænke på, hvordan I opnår det, selvfølgelig med udgangspunkt i de ovenfor nævnte afsnit om bebyggelsens placering, bebyggelsestype og uderum.

Hvis det er en eksisterende bebyggelse, hvor der skal udarbejdes en helhedsplan, er der mulighed for at søge støtte fra Landsbyggefonden til at ombygge utidssvarende lejligheder. Det kan f.eks. være til forbedring af dagslysforholdene og gennemlysning af lejligheden eller etablering af nyt badeværelse og køkken.

Der kan også være tale om, at det er nødvendigt at etablere tilgængelige boliger i nogle opgange. Det betyder, at der skal etableres elevator i opgangen, og så skal lejlighederne for det meste bygges om, så man kan komme rundt med en kørestol. Det vil typisk være gangareal, badeværelse, køkken og værelser, der skal ombygges, så det kan give nogle helt nye lejligheder.

Her skal I være opmærksomme på, at der efter renoveringen er boligtyper, så både de beboere, der bedst kan lide små adskilte rum, og de, der bedst kan lide åbne, større rum, som f.eks. sammenlagte køkken-alrum, kan få deres ønske opfyldt. Det vil samtidig give en fleksibilitet i bebyggelsen, idet der vil være flere boligtyper, og dermed kan mange forskellige beboertyper finde en bolig, der passer til dem og deres behov.

### **Kommunens planer**

Endelig skal I også have en dialog med kommunen om, hvilke krav der gælder i området. I skal altså overveje, hvordan bebyggelsen indgår eller kan indgå i det samlede boligtilbud i kommunen. Her er det vigtigt at undersøge, om der er en lokalplan, eller om der skal laves en lokalplan.

Det kan også være, at kommunen har en bosætningsstrategi, som kan få betydning for udviklingen af både en eksisterende og ny bebyggelse. Og det er tillige vigtigt at have en dialog med kommunen om, hvordan bebyggelsen kan indgå eller indgå i den samlede kommuneplan.

### **Fleksibilitet er vigtig**

Fleksibilitet både i den enkelte bolig og i den samlede bebyggelse er vigtig, fordi det giver alle en mulighed for at finde det, de bedst kan lide. Er jeres beboere glade for deres bolig, og kan I give

dem mulighed for at indrette den, som de gerne vil, med enten individuel eller kollektiv råderet, så bliver de boende længere.

Erfaringen viser, at såfremt beboerne er glade for at bo i bebyggelsen, så bliver de boende i lang tid. Det giver mindre hæværk, og istandsættelse og driftsomkostninger kan dermed holdes på et lavt niveau, hvilket giver en billigere husleje.

Fleksibilitet kan skabes ved at sørge for, at der er mange forskellige boligtyper i en bebyggelse, så I tilgodeser flest mulige ønsker. Eller det kan gøres ved at indrette lejlighederne fleksibelt, så den beboer, der flytter ind, kan indrette sig, som det nu passer ham eller hende bedst. Det kan være permanent ved at opsætte vægge, som skal godkendes, eller det kan være midlertidigt ved opdeling med rumdelere, skabe eller lignende, som beboeren tager med sig, når vedkommende flytter, og så har den næste beboer samme mulighed.

Det er vigtigt, at der er flere boligtyper i samme afdeling, fordi det giver beboerne mulighed for at blive boende i den samme bebyggelse hele livet, men i forskellige boliger – afhængig af behov og livssituation.

Det samme gælder for så vidt, når I bygger nyt. Tænk fleksibilitet og forskellige boligtyper ind i den samlede bebyggelse f.eks. med tillægsrum, som man kan bruge til at udvide en bolig med, når der er behov for det, f.eks. i forbindelse med familieførøgelse, eller omvendt gøre den mindre, f.eks. når børnene flytter hjemmefra.

### Hvad kan I gøre?

Gå de ovenstående emner igennem i fællesskab og drøft med hinanden, hvad I gerne vil. Det er en

måde at gøre det klart for jer selv, hvad I gerne vil opnå, og det kan hjælpe jer til at formidle det videre til en arkitekt, der kan komme med et bud på, hvordan jeres ønsker kan omsættes til virkelighed. Jeres ønsker og krav vil udfordre arkitekten, og han/hun vil i dialogen udfordre jer, og det er vigtigt, for det skaber bedre resultater.

Det er ikke arkitekten, der egenhændigt skal bestemme, hvordan en afdelings helhedsplan eller et nybyggeri skal se ud, og hvordan det skal virke. Det er i høj grad op til jer at give arkitekten modspil, og ved at være en bevidst og engageret bygherre er der større chancer for, at jeres arbejde med helhedsplanen eller nybyggeriet ender vellykket.

I skal undersøge og overveje:

Hvad karakteriserer placeringen af jeres bebyggelse?

Hvilken type bebyggelse har I, eller hvilken bebyggelsestype vil I gerne have?

Hvilke boligtyper er der allerede i bebyggelsen? Overvej, om I skal have flere forskellige eller andre boligtyper end de eksisterende?

### For flere værktøjer se desuden Almenvejledninger om:

[Markedsanalyse i den almene sektor](#)  
[Bo trygt](#)  
[Fremtidsanalyse](#)  
[Imageskabende udearealer](#)



At bygge  
for fremtiden



*Illustration af Rebecca Stræde Andersen*

# Personer

Ved at bruge den viden, I har fået om megatrends, og hvordan de påvirker os, og koble det med jeres viden om jeres eksisterende bebyggelse eller bevidstheden om, hvad I gerne vil opføre, er med til at gøre jer klogere på, hvordan I kan bygge fremtidens almene bolig. En måde at komme endnu tættere på, hvordan fremtidens almene bolig fysisk skal udformes, er ved at arbejde med personer og undersøge, hvilke krav og ønsker de har til deres bolig.

## Hvad er en persona og grundlaget for udarbejdelse af disse?

En persona er en form for arketype på en beboer, og der er ikke tale om en virkelig person. Det er et billede, der forsøger at udtrykke en gruppe beboere gennem en beskrivelse af et menneske eller en familie, der kunne eksistere i virkeligheden, og ville være et samlende gennemsnit af denne gruppe. Det er så at sige midtpunktet for en gruppe beboere, som vi eventuelt kunne regne præcist ud, hvis vi havde alle relevante data om hver enkelt beboer. Men mennesker er ikke sådan at måle og beskrive, så en personabeskrivelse er et forsøg på at ramme et midtpunkt, man kan arbejde med.

## Hvorfor arbejde med personer?

At arbejde med personer er en måde enten at skabe eller øge forståelsen for jeres målgruppe og deres behov og ønsker – i dette tilfælde fremtidens almene beboere.

Personer kan indgå både i definitionen af, hvilke beboergrupper I bygger til, og mere konkret i designprocessen til at få ideer til og beskrive, hvordan jeres almene boliger skal udformes. Ved at arbejde med personer kan I tillige give jeres projektteam både en forståelse af, hvem beboerne er og et fælles sprog til at beskrive disse. Endelig kan de konkret indgå som et værktøj i udarbejdelsen af f.eks. en beskrivelse af et byggerprogram.

Metoden kan anvendes til:

- definition af, hvem I bygger til eller gerne vil bygge til
- idéudvikling af nye boligtyper
- mock-up-test af en prøveejlighed
- i designfasen af en konkret bolig og bebyggelse.

Det er derfor vigtigt, at I fra starten af projektet beslutter, hvilke opgaver I ønsker løst ved hjælp af personer.



## Hvordan kan man arbejde med personaer?

Hvis I har besluttet jer for at arbejde med personaer, så brug dem konsekvent, hver gang I skal i gang med at planlægge en renoveringsproces eller udvikling af nye boliger, så det bliver implementeret i alle projekter. På den måde har I hele tiden overblik over, hvor I bevæger sig hen.

Inden I går i gang, er det vigtigt:

- At metoden bliver en indarbejdet del af flere medarbejders værktøjskasse. Det skal ikke kun være en medarbejder, der arbejder med personaer, men flere, så viden ikke forsvinder, når den pågældende medarbejder skifter arbejde.
- At personaer er visuelt forskellige, så medarbejderne hurtigt og nemt kan adskille dem.
- At man fastholder sine valg af personaer og hele tiden har dem i baghovedet under processen. Man kan f.eks. hænge personabeskrivelser op i kontoret. Brug dem til at kvalificere ændringer i byggeprocessen.
- At have opbakning fra både ledelse og medarbejdere. Tænk over, hvordan personametoden bliver formidlet.
- At overveje, hvordan medarbejderne efter det første projekt skal anvende personaer.



Illustration af Mette Engelbrecht Bülow



## Trin

Her følger en række spørgsmål, som I kan bruge til at finde frem til, hvem jeres målgruppe er, eller hvem I gerne vil have skal være jeres målgruppe, altså hvilke beboere I gerne vil fastholde eller tiltrække. I kan også bruge personaer til at lære mere om jeres nuværende beboere og deres ønsker og behov.

Brug spørgsmålene som vejledende.

1. Hvilke personaer bor allerede i afdelingen?
2. Hvilke personaer vil I gerne have til at bo i afdelingen?
3. Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om megatrends?
4. Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om bebyggelsen som indsamlet i forrige kapitel?

Undersøg herefter:

5. Hvilke krav og ønsker har personaer til boligen og bebyggelsen samt beboerdemokratiet?
6. Er der fællestræk mellem de forskellige personaer, eller peger de i forskellige retninger?
7. Hvilke krav og ønsker kan I tilfredsstillende med de nuværende boliger?
8. Hvilke krav og ønsker kan I ikke tilfredsstillende med de nuværende boliger?
9. Er det store forandringer eller små forandringer, der kræves for at leve op til de kommende beboeres krav og ønsker?
10. Har de udvalgte personaer modsatte krav og ønsker til deres bolig? Hvis ja, kan og vil I indfri alles ønsker? Eller skal der justeres i udvælgelsen?

Når I har udvalgt de personaer, som I gerne vil bygge til, og fået overblik over deres ønsker, så brug dem i en dialog med rådgivere, kommune og beboere til at synliggøre, hvilke krav og ønsker I har til en kommende renovering eller et nybyggeri.

## Personaer

De følgende beskrivelser af personaer har til formål at give et billede og forståelse af, hvordan fremtidens almene beboere kan se ud. Fremforsk har udarbejdet de 11 personaer, som de anser for at være et repræsentativt billede af fremtidens beboere. Personaer er placeret omkring år 2025-28, altså 7-10 år fra i dag, og de afspejler således nogle af de megatrends, vi ved kommer til at påvirke det almene boligmarked i de kommende år.

En matrix over nuværende beboertyper og -data med baggrund i de senere års udvikling har været grundlaget for udarbejdelsen af beboertyper. I matrixen indgår en overvægt af kvinder, en overvægt af enlige (singler og enker/enkemænd), en overvægt af beboere med indvandrerbaggrund samt overvægt af unge og ældre over 60 år i sektoren, alt set i forhold til resten af befolkningen. Der er ligeledes en underrepræsentation af par i arbejdsalderen med børn i de udvalgte persontyper.

# Michael

47 år, førtidspensionist



## Baggrund

Michael har arbejdet i mange år, men en dag sagde ryggen stop. Han blev sygemeldt i nogle måneder og forsøgte flere gange at komme tilbage på arbejde, men det var for alvorligt med ryggen. Efter nogle år med undersøgelser og arbejdsprøvninger blev det til sidst til en førtidspension. Michael havde boet i en almen bolig som ung og var heldigvis på listen efter en skilsmisse. Han havde opretholdt sin ventelisteplads gennem årene i rækkehuset, hvis der nu engang blev brug for det.

## Om boligen

Michael bor i en større toværelses lejlighed, som han er rigtig glad for. Der er stue og køkken ud i ét, men med et dejligt stort køkken. Der er et stort badeværelse og et rigtig godt soveværelse. Altanen er blevet til en slags udestue ved en energirenovering, og der er så godt derude, at han indimellem har gæster på besøg, der sover derude.

Et badeværelse med brus fungerer også godt, men han savner badekarret fra før renoveringen. Det var så dejligt at flyde og slappe af der.

## Ønsker til boligen

Et værksted, hvor man kan fuske lidt med træ og metal – og tale med andre i bebyggelsen.

# Olivia & Oskar

31 og 33 år, biologer optaget af fællesskab



## Baggrund

Olivia og Oskar mødte hinanden på universitetet for 6 år siden, hvor de studerede biologi og fandt ud af, at de begge brændte for naturen og gerne ville gøre noget i fællesskab med andre. Derfor fandt de sammen og startede en naturklub på Facebook, hvor de med faste mellemrum tilbød ture ud i naturen for at finde svampe, se på insekter og samle muslinger for et mindre beløb.

I løbet af studiet flyttede de sammen i en lille to-værelseslejlighed, som Olivias forældre lejede ud. De var superglade for den lille bolig midt i byen med masser af liv, biograf, café og barer.

Efter studiet fik de begge fik arbejde, og lysten til mere plads opstod. De ville gerne have mulighed for at dyrke egne grøntsager. De så på flere parcelhuse både i og uden for byen, men de kunne ikke rigtig se sig selv i et parcelhuskvarter. For to år siden så Oskar et opslag om et mindre rækkehus i en forstad med god kollektiv trafik med mulighed for have, fælles dyr og for at præge områdets opbygning, da alle ville flytte ind på næsten

samme tid. Det var en almen boligforening, som stod bag boligen, og de skyndte sig at søge og var heldige at få et rækkehus.

Olivia gik ind i bestyrelsen for at være med til at præge opbygningen af området, og hun syntes, at det er meget lærerigt at være en del af beboerdemokratiet, som for det meste foregår på sociale medier.

## Om boligen

Ud over det lille rækkehus er der mange fælles faciliteter og et grønt område i midten af bebyggelsen. De har en privat have, som de dyrker, og deler grøntsager, erfaringer og frø med mange af de andre i bebyggelsen.

Om sommeren samles de ofte spontant og griller sammen. Oskar og Olivia har med deres baggrund været med til at skabe et habitat for insekter.

## Ønsker til boligen

Plads til bistader og andre grønne tiltag.  
Lille opbevaringsrum med plads til alt deres udstyr.

# Amar Mahmoud

## 28 år, single, flygtningebaggrund og butiksassistent



### Baggrund

Amar kom til Danmark som syrisk flygtning for 10 år siden. Han arbejder som butiksassistent, og er meget glad for at sørge for, at grøntafdelingen altid fremstår frisk og flot. Det har taget sin tid at nå så langt, men nu er han nået i mål på arbejdsmarkedet.

I en længere periode boede han sammen med mange andre på flygtningecenteret, og herefter fulgte en periode med flere private værelser. For fem år siden fik han tilbudt en billig bolig i form af en lejlighed i et alment boligselskab i en større dansk provinsby. Han hilser på naboerne og andre i opgangen. Han bruger meget af sin fritid i fitnessklubben, hvor han mødes med en gruppe unge syriske mænd. Desuden mødes de også på skift hjemme hos dem selv for at spise sammen.

Amar har i de år, han har boet i bebyggelsen, fået mange af sine venner til at søge ind i en almen bolig. Når han har haft besøg af vennerne, har de ofte spurgt til, hvordan man finder sådan et sted. Så har Amar fået dem ind på den almene boligportal og se på muligheder for at få så god en bolig som ham selv.

### Om boligen

Amars lejlighed har to værelser. Bebyggelsen har meget kedelige omgivelser i form af græs og parkeringspladser. Men han er meget glad for selve boligens kvalitet og indretning, da han har fået mere plads og bedre køkken og bad til de samme penge, som han tidligere betalte for et værelse i et parcelhus kun med adgang til køkken og bad. Her kan han være sig selv og invitere gæster, lave mad og hygge sig, som han har lyst til. Han bruger parkeringspladsen til sin lille bil.

Amar har i forbindelse med runde fødselsdage og bryllupper i vennekredsen brugt de fælles lokaler, som findes i bebyggelsen. Det er en luksus, når de fleste af vennerne bor småt, og man gerne vil have en stor fest med mange gæster.

### Ønsker til boligen

Amar drømmer om at etablere sig med en familie på et senere tidspunkt og vil gerne have en større lejlighed med flere gode fælles områder med legepladser, parkeringsplads og festlokaler.

# Camilla

38 år, singlemor med to børn,  
arbejder på sygehus



## Baggrund

Camilla bor i en af de afdelinger, hvor der bor mange singlemødre. Det er dejligt, for der er altid nogen at lege med for ungerne, og der er kommet flere nye veninder til de seneste tre år, hvor hun har boet her. Hun var ellers lidt negativ efter bruddet med børnenes far, og i sidste ende var det kommunen, der skaffede hende lejligheden. Hun kunne ikke finde noget, der gav plads nok og kunne betales for hendes indkomst alene. Det er første gang, hun bor i almen bolig. Der er gode offentlige transportforbindelser til sygehuset fra hendes bolig. Det er vigtigt for Camilla at kunne komme hurtigt frem og tilbage. Friweekenderne nyder hun ofte sammen med veninder fra arbejdspladsen eller fra boligområdet. Der er en god veninde i opgangen, hvis friweekender passer med Camillas.

## Om boligen

Camillas lejlighed er på tre værelser. Hun synes, at lejligheden er lidt lille, men med små børn går det. Der er et børneværelse med køjeseng og et soveværelse til hende. Den er heller ikke så dyr som de store lejligheder. Det er skønt med en var-

memester, der også kan give en hånd med, når der lige skal ordnes noget i lejligheden. Vandhænder, bruser, vaskemaskine eller andet, der ikke rigtigt virker. Ja, selv wi-fi kunne han sætte op.

## Ønsker til boligen

Camilla vil gerne have en større bolig, og hun er allerede blevet skrevet op til en lejlighed med fire værelser i den samme bebyggelse.

Et opgangsfællesskab. Camilla har været til et af de store møder i boligforeningen en gang. Det orker hun ikke, men et møde for de 10-12 familier, der bor i opgangen ville være noget helt andet.

Et lokale, hvor forældre i bebyggelsen kan mødes og udveksle erfaringer.

En god lokal folkeskole, hvor børnene kan møde andre børn end dem fra bebyggelsen.



# Dagmar

80 år, enke, gammel beboeraktivist,  
pensionist



## Baggrund

Dagmar flyttede ind i slutningen af 1960'erne og var med til at bygge sammenholdet op, da hele bebyggelsen var ny. Det var dengang, der boede rigtig mange familier med børn i de store lejligheder. Hun boede selv i en af de store familieejligheder. Dagmar ankom med mand og børn, og sikke en dejlig tid de havde sammen i opgangen i 1970'erne. De otte familier passede hinandens børn, hjalp til med lidt af hvert hos hinanden og deltog også ofte i det begyndende beboerarbejde i bebyggelsen.

Hun var med til at indføre beboerdemokratiet. Det var også sådan, hun kom med i bestyrelsen. Hun er først lige holdt op for tre år siden. Det der med iPads og dagsordener via mails var ikke noget for hende.

I dag er hun med i pensionistklubben. Så længe hun selv kan gøre rent og lave mad, går det rigtigt godt.

## Om boligen

Dagmar har en dejlig stor lejlighed med en privat terrasse. Bebyggelsen er for nylig blevet energirenoveret, men Dagmar er lidt ked af alle de forandringer. Det gamle køkken var så rart.

## Ønsker til boligen

Dagmar vil gerne have en mindre lejlighed, men orker ikke at flytte. Hun har alt for meget plads i dag, men det er også rart med et rum til børnene, når de kommer på besøg.

# Hans og Ulla

69 og 67 år,  
meget aktive pensionister



## Baggrund

Allerede fem år før pensionering var Hans og Ulla begyndt at drøfte muligheden for at flytte til en større by, da de kunne se, at de som pensionister ville få tid og mulighed for at dyrke alle de mange interesser inden for kultur, fritid og det sociale område, som de drømte om.

I starten så de på ejerboliger, men de fik et chok over priserne og blev klar over, at de måtte træffe nogle valg. Hans havde heldigvis et gammelt boligbrev liggende, og de gik straks i gang med at søge efter en almen bolig i byen. De var nødt til at leje sig ind et andet sted i boligforeningen i en periode, før de fik tilbudt ønskelejligheden.

Ud over at nyde børnebørnene og datteren så er de dybt optaget af kulturlivet. De er storforbrugere af næsten al kultur i form af koncerter, biograf, opera, litteratur, café, museer og udstillinger. De er optaget af at skabe et godt naboskab og er derfor fra starten mødt op til alle de fælles møder og aktiviteter, som afdelingen har stået for. Faktisk føler de, at de bor i en form for seniorfæl-

lesskab, hvor man kan regne med de andre, hvis man skulle blive syg eller alene.

## Om boligen

Hans og Ulla bor i en nybygget lejlighed med tre værelser midt i bymidten i en større provinsby. Den er ny og nem at holde ren og overskue med et stort køkken i åben forbindelse med stuen. Den er nem at vedligeholde, så de nyder al den fritatte tid, som en almen bolig har givet dem.

De er glade for de fælles og billige gæsteværelser i bebyggelsen, så børn og venner kan overnatte, når de kommer på besøg. Da afdelingen ligger centralt i byen, er det ikke muligt at få en have, og derfor har de også erhvervet sig en kolonihave få kilometer derfra, så kan de bo der, når de har lyst.

De vil aldrig flytte herfra, da de har fået alt det, de drømte om: central beliggenhed, masser af kulturtilbud og tæt på kollektiv trafik.

## Ønsker til boligen

Et grønt område med mulighed for at dyrke grøntsager.

# Martin og Anna

37 og 35 år,  
to børn på seks år og et år



## Baggrund

Martin og Anna mødtes, mens de begge var under uddannelse, og efter et par år flyttede de sammen i hans lille lejlighed inde midt i byen. Det var et dejligt sted, og de havde det godt sammen. Efter et par år fik de det første barn. Martin arbejdede, og Anna var lige blevet færdig med sin uddannelse. To år senere havde de fået nok af den lille lejlighed, et lille barn og masser af ture op og ned ad trapperne. Anna havde et boligbrev og en plads på ventelisten med hjemmefra. Mange af deres venner, som bor i ejerbolig, ville gerne bo samme sted. Det ligger rigtig godt, og deres rækkehus er billigere end meget andet på boligmarkedet.

De har begge arbejde, og Anna klarer sig med nedsat tid. De elsker at holde fri sammen og er glade for ferier, som ikke går med at male og vedligeholde et stort hus.

Det er ikke det store, de er med i aktiviteterne i bebyggelsen. Fastelavn og sommerfest deltager de i, men ellers er det boligen og familie og venner, der optager dem. Ved beboermøderne er det sjældent, de møder op. De har en travl hverdag,

og de ville hellere ordne sådan noget via internet, sociale medier eller anden kontakt fra hjemmet.

## Om boligen

Martin og Anna bor i et rækkehus med fire værelser, som er bygget i 1950'erne. De er meget glade for stedet, der ligger tættere på midten af byen end mange andre almene boliger. Rækkehuset er på 99 kvadratmeter, og der er også en kælder i huset, så det passer rigtig godt til to voksne og to børn. Huset har stue, køkken og bad, soveværelse og to mindre børneværelser. Der er plads til et kontor og et vaskerum i kælderen.

Dog er køkkenet af lidt ældre dato, og Martin har selv gjort det mere moderne. Der er nye hvidevarer, og selve køkkenelementerne er smagfuldt restaureret og malet i dejlige farver.

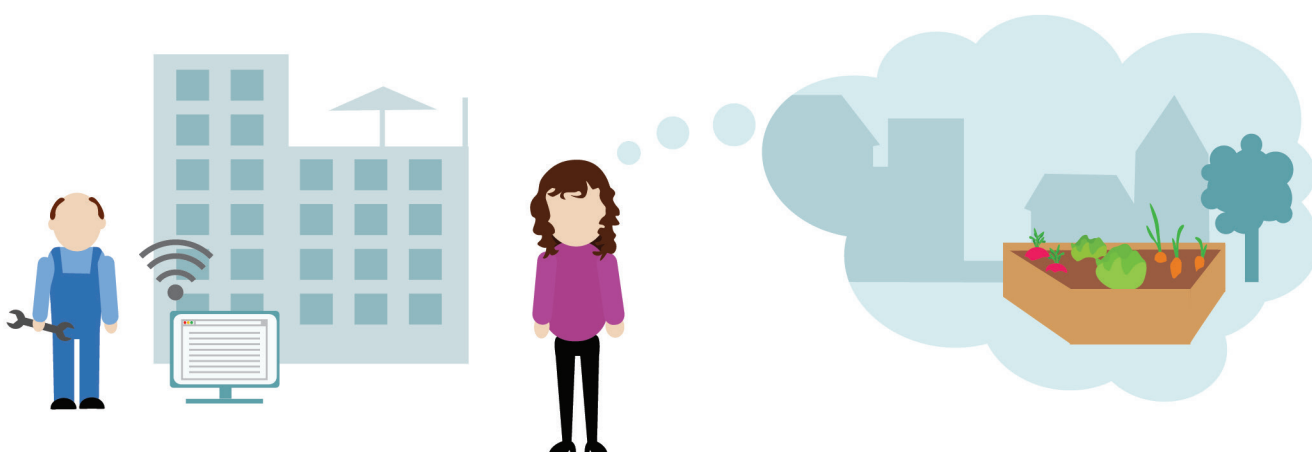
De har en lille have med terrasse. I haven har de et hjørne med urtehøve og dyrker nogle få grøntsager.

## Ønsker til boligen

Et helt nyt køkken.

# Emilie

mellem 18 og 29 år, studerende



## Baggrund

Emilie flyttede efter uddannelsessted, og hun var heldig at kunne finde en almen bolig. En veninde havde lige postet på de sociale medier, at hendes familie havde fået hende ind i en ungdomsbolig, og at der var flere nybyggede og ledige ungdomsboliger i samme område. Emilie synes, det er godt, at "far" (det kalder de unge varmemesteren) kan ordne toilettet, vandhanen og vaskemaskinen, hvis der er problemer. Emilie regner kun med at bo en kortere periode i boligen. Hun ser sig selv på vej til noget andet, større og bedre på boligområdet, måske sammen med kæresten.

## Om boligen

Lejligheden er på knap 50 kvadratmeter, og den er indrettet med en soveniche med skydedør. Køkken og stue glider ud i ét, men køkkenet er afskærmet, så Emilie kan lave mad, uden at stuen lugter i flere dage. Emilie er en af de unge, der går op i lokale produkter og gerne selv laver mad, så det er fedt med et rigtigt køkken. I øvrigt spiser hun ofte med en veninde eller en lille gruppe, hvor de skiftes til at lave mad til hinanden. Der er også en fælles tagterrasse, hvor de unge kan hænge ud sammen, når vejret er til det.

## Ønsker til boligen

En lejlighed lidt tættere på centrum af byen.

Udendørs områder, hvor man kan holde fester, dyrke sin egen mad i urtehave, ligge i shelter og overnatte med vennerne i løbet af året.

En, der kan hjælpe med wi-fi, internet, pc, tv og alt det andet.

# Aisha & Hassan

25 og 28 år, efterkommere efter indvandrere,  
barn på vej



## Baggrund

Aisha og Hassan har været gift i tre år. Han arbejder som faglært, og hun er under uddannelse til sygeplejerske. Hassan hang egentlig ud med rødderne i kvarteret, da han var færdig med folkeskolen og kom først i lære som voksenlærling. Aisha ønsker for deres børn, at de kommer til at kunne færdes frit i hele samfundet og kunne klare sig som alle andre. Hassan møder indimellem nogle af de fyre, han hang ud sammen med, før han fik en læreplads. De laver stadig småfusk, og han kan godt se ideen i at flytte til en anden del af byen. Hans egne børn skal ikke ende i sådan noget. Måske skal de alligevel se efter et rækkehus, som de kan købe. Det er dyrt, men samtidig bliver man også mere som de andre børnefamilier. Aisha skal i hvert fald ikke leve som sin mor, der går derhjemme det meste af tiden og kun har veninder med samme baggrund som hende selv. Den lille skal både i vuggestue og senere børnehave som alle de andre børn.

## Om boligen

De bor i samme område, som deres forældre i en mindre lejlighed med to værelser. Deres forhold til boligforeningen spiller ikke den store rolle for dem. I lokalområdet har de mest med folk med deres egen baggrund at gøre. Andre, f.eks. studiekammerater og kollegae, møder de ofte i byen på cafeer.

## Ønsker til boligen

De drømmer om en større bolig.

Aisha drømmer om et hus eller et rækkehus, gerne tæt på, hvor de bor i dag.

Der skal være en skole i nærheden af boligen.

Boligen må gerne være bæredygtig.



# Mehmet & Fatima

mellem 68-75 år, ældre indvandrerpar, som kom til Danmark i 1970'erne



## Baggrund

Mehmet kom til Danmark i 1970'erne. Han havde arbejde, inden han ankom via den agent, der tog rundt i Tyrkiet for at skaffe hænder til det kolde nord. I begyndelsen boede han på et værelse, men efter nogle få år blev han gift tilbage i landsbyen, og tog sin kone med til Danmark, efter deres første barn var født. De har boet i lejligheden lige siden. Deres venner bor i nærheden i andre lejligheder eller hjemme i Tyrkiet i den landsby, hvor de også selv har arvet et lille hus.

Mehmet holdt op med at arbejde for fem år siden. Fatima har aldrig arbejdet, men har altid taget sig af børnene derhjemme. Mehmet taler godt dansk, mens Fatima kun taler lidt dansk. Det er altid tyrkiske kvinder, hun omgås i nærområdet. Fatima har rigtig mange veninder i bebyggelsen, mens Mehmet mødes med sine venner på en lokal tyrkisk café.

Deres børn klarer sig godt her i tilværelsen, først med uddannelse og siden job. Pigerne bor heldigvis tæt på, selv om de bor i eget hus.

## Om boligen

De har en dejlig stor lejlighed med fire værelser. Lejligheden er indrettet, som man ville gøre det i Tyrkiet, da de var unge. Møblerne står langs væggene, der er flere sofaer, så man kan være mange sammen. De har også tyrkiske kanaler på deres store TV. Deres lejlighed opfatter de som en lille del af hjemlandet. Når de er i lejligheden, er der helle fra det omgivende danske samfund. Herinde kan man gøre, hvad man vil. Der er ingen, der peger fingre ad én eller spørger om, hvor danske de nu er. Hjemmet er et fristed og derfor lige så tyrkisk, som de ønsker det.

## Ønsker til boligen

Mehmet og Fatima snakker stadig om – måske – at flytte hjem til Tyrkiet.

# Susanne

59 år, enlig, lærer



## Baggrund

Susanne fik sin lejlighed efter skilsmissen. Hun har været uden arbejde i nogle år. Det begyndte egentlig med finanskrisen, hvor kommunerne blev økonomisk presset. Det medførte, at hendes kommune måtte spare meget på skolerne, og at lærere blev afskediget.

I øjeblikket har hun kun seks husholdningstimer om ugen i den lokale skole som arbejdsprøvning. Hun har derfor god tid i hverdagen, selv om hun gerne vil finde et fuldtidsjob igen. Det er ikke så let med hendes alder.

Susanne kender mange andre kvinder i bebyggelsen, både kvinder på hendes egen alder og de yngre, enlige kvinder med børn. Dem hjælper hun gerne i hverdagen, men hun holder sig til dem, hun kender.

Susanne besøger ofte sine børn i weekender og ferier. Det bliver godt, når hun bliver mormor. Når hun har råd til det, rejser hun gerne til udlandet med en god veninde fra ungdomsårene på semi-

nariet. De elsker at besøge Sydeuropa – Italien, Spanien og Grækenland.

## Om boligen

Susanne bor i en lejlighed på 74 kvadratmeter. Det er en rigtig dejlig lejlighed med stor altan og et lille stykke jord på fællesområder, som kun Susanne råder over. Der går hun tit og nusser med sine urter og grøntsager.

## Ønsker til boligen

En lejlighed i stueetagen, så hun er tættere på haven.

De ovenfor beskrevne personaer er ikke et udtømmende billede af fremtidens almene beboere, og I kan i afdelingen eller organisationen få udarbejdet andre personaer på baggrund af f.eks. viden om megatrends og konsekvenserne af disse i en dansk kontekst, men det er vigtigt at understrege, at I ikke bare kan opfinde jeres egne personaer. De skal være baseret på virkelige personer.

Det kræver et stort arbejde at udføre en passende mængde interviews og undersøge eksisterende data, og derefter finde frem til et midtpunkt af beboere, men det kan være med til at kvalificere udviklingsarbejdet og skabe et fælles billede af, hvilken retning I gerne vil bevæge jer i. Det vil ikke

være nødvendigt at udarbejde nye personaer til hver renovering eller nybyggeri, men hvilke I vælger kan ændre sig.

Personaer er udarbejdet af Fremforsk – Center for Fremtidsforskning af Jesper Bo Jensen og Marianne Levinsen for BL i forbindelse med Netværket for Fremtidens familie- og boformer. 2016. Udarbejdet på baggrund af tal fra Landsbyggefonden 2015.

Personas kan printes fra [www.almennet.dk/projekter](http://www.almennet.dk/projekter)



Illustration af Marie Louise Lyager og Maria Frandsen.





*Illustration of Lasse Bjørn Deichmann.*

# Litteratur

## og andre henvisninger

### Kildehenvisninger

#### **BL: NOTAT**

Danmarks almene boliger 2025 – Familie- og boformer. 2016

#### **Hansen, J.Z., J.B. Kristensen, og P. Stephensen**

Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel. København: Boligøkonomisk Videncenter 2013.

#### **Jensen, Jesper Bo**

"Bosætning, boligmarked og byggeriet i de kommende år" hentet på [www.fremforsk.dk/](http://www.fremforsk.dk/)

#### **Larsen, Gitte**

"Why megatrends matter" i Futureorientation 5/2006. Copenhagen Institute for Future Studies, 2006

#### **Nielsen, Lene og Kira Storgaard Nielsen**

Brugen af personaer hos danske virksomheder 2012/2013 – En rapport om hvordan virksomheder anvender personaer. IT-Universitet 2013.

[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)

[www.fremforsk.dk/](http://www.fremforsk.dk/)

[www.iff.dk](http://www.iff.dk)



*Illustration af Michael Nørskov.*



# Bilag

## Karakteristika ved almene beboere 2015

### Beboere

- 1/6 af den danske befolkning bor i almen bolig, i alt ca. 964.000 i 2015
- Der bor 1,8 i gennemsnit per almen bolig mod 2,2 i alle andre boliger
- Single voksne udgør mere end 2/3 af alle almene beboere inkl. enlige med og uden børn (39 % i resten af boligerne i Danmark)
- 27 % af alle almene beboere har indvandrerbaggrund (Region Hovedstaden 32 % og i Region Nordjylland 18 %)
- 59,7 % af alle efterkommere af ikke-vestlige indvandrere bor i almene boliger
- 1/3 af almene beboere er på offentlig forsørgelse (12 % i andre boliger)
- 15 % af alle beboere i almene boliger er førtidspensionister
- Indvandrere og efterkommeres andel af beboere i almene boliger er stigende fra 2010 til 2015
- Tilflyttere til almen sektor er 31,1 år i gennemsnit, fraflyttere 30,7 år (stigende gennemsnitsalder!)
- Der bor færre 35-64 årige i almene boliger end i andre boliger – for børn og for ældre er andelen nogenlunde den samme. Der er især færre mænd i denne aldersgruppe i den almene sektor.
- Der er flere 18-24-årige og 25-34-årige i almene boliger i Region Nordjylland, Syddanmark og Sjælland end i de to andre regioner.
- Indvandrere mv. – i Region Hovedstaden flest beboere fra Tyrkiet (og Irak), i Region Syddanmark flest fra Bosnien-Hercegovina og i Region Nordjylland flest fra Østeuropa
- 23 % af alle beboere i almene boliger har ikke-vestlig indvandrerbaggrund (ikke-vest-indvandrer, ikke-vest-efterkommere). 28 % i Region Hovedstaden, 23 % i Region Midtjylland, 23 % i Region Syddanmark, 18 % i Region Sjælland og 14 % i Region Nordjylland. I den øvrige boligsektor udgør denne gruppe 4 %
- Ikke-vestlige indvandrere og efterkommere udgjorde i 2011 21,9 % af alle beboere, i 2015 23,2 %. I andre boliger er andelen steget fra 3,6 % i 2011 til 4,3 % i 2015
- Vestlige indvandrere udgør samme andel i begge sektorer.

### Indkomst og tilknytning til arbejdsmarked

- Blandt indvandrere med ikke-vest-baggrund i almen bolig er ca. halvdelen på offentlig forsørgelse
- Blandt efterkommere ikke-vest er det kun 18 %, der er på offentlig forsørgelse (tæller børn med – vistnok)

- I andre boliger er blot 17 % på offentlig forsørgelse
- Tilgangen af offentlig forsørgede via flytning var på 359 netto i 2014
- Personindkomster i almene boliger er 33 % under gennemsnittet i øvrige boliger
- Husstandsindkomsten er 47 % under gennemsnittet i andre boliger (mange enlige)
- 17 % i den almene sektor tjener over 300.000 kr. om året (bruttoindkomst) – 40 % gør det i andre boliger
- 38,5 % tjener under 150.000 kr. (bruttoindkomst) om året mod 28 % i andre boliger
- Indkomststigning i almene boliger 4,5 i alt fra 2009 til 2013, i andre boliger var den 6,7 % (relative fattigdom øges)
- Førtidspensionister udgør knap 10 % i almen bolig i Region Hovedstaden og 17,5-19 % i de øvrige regioner
- Af de almene beboere udgør ledige uden for aktivering 5,3 %, Aktiverede ledige 6,0 % og kontanthjælpsmodtagere 6,7 %
- 1,5 % er på sygedagpenge – alle af gruppen 18-64 år
- Hovedstaden har den laveste forsørgelsesandel af de 18-64 årige på 33 %, Region Syd-danmark og Sjælland den højeste på ca. 40 %
- Der er samlet ca. 35 % på offentlig forsørgelse i den almene sektor mellem 18 og 64 år, mens der kun er 12 % i resten af boligmassen. Den største overhyppighed er kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister
- Blandt indvandrere fra ikke vestlige lande er 46 % i den almene sektor mellem 18 og 64 år på offentlig forsørgelse, mod i resten af boligmassen er det 17 %. Der er overhyppighed af kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister (de udgør i alt 54.408 personer i 2015)
- Blandt efterkommere fra ikke vestlige lande 18-64 år er kun 17,9 % på offentlig forsørgelse – de udgør 4.082 personer – lavere overhyppighed, men størst for kontanthjælpsmodtagere
- I Region Midtjylland flytter flere offentlig forsørgede fra den almene sektor end til den i 2015 – man afgiver offentlige forsørgere til de øvrige boliger. I Region Nordjylland er der lige mange
- I de øvrige regioner flytter flere offentlige forsørgede til den almene sektor end fra den (i alt 716 netto i 2015)
- Gennemsnitlig husstandsindkomst i almene husstande er på 285.994 (andre boliger 535.414 (47 % lavere i almen)
- Gennemsnitlig personindkomst hos almene beboere over 15 år 194.368 kr. (for andre boliger er den 291.276 kr. dvs. 33 %, lavere i almen).

## Hustande

- 56 % af alle husstande i den almene sektor er enlige uden børn. I Region Nordjylland er det 63 %, i Region Hovedstaden 50 %. Tallet er 33 % enlige uden børn i resten af boligerne i DK
- 11 % af husstandene er enlige med børn – 10 % kvinder, 1 % mænd (5,1 % i resten af boligerne)
- Den totale andel enlige i almen sektor-husstande er 68 % (72 % i Region Nordjylland og 50% i Region Hovedstaden).
- Husstande med enlige kvinder med og uden børn udgør 42 % af samtlige i almen sektor
- Husstande med fire eller flere beboere udgør 9 % af almene husstande – seks pers og mere kun 1 %.

## Trin

1. Hvilke personaer bor allerede i afdelingen?

---

---

---

---

2. Hvilke personaer vil I gerne have til at bo i afdelingen?

---

---

---

---

3. Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om megatrends?

---

---

---

---

4. Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om bebyggelsen som indsamlet i forrige kapitel?

---

---

---

---

5. Hvilke krav og ønsker har personaer til boligen og bebyggelsen samt beboerdemokratiet?

---

---

---

---

6. Er der fællestræk mellem de forskellige personaer, eller peger de i forskellige retninger?

---

---

---

---

7. Hvilke krav og ønsker kan I tilfredsstille med de nuværende boliger?

---

---

---

---

8. Hvilke krav og ønsker kan I ikke tilfredsstillede med de nuværende boliger?

---

---

---

---

9. Er det store forandringer eller små forandringer, der kræves for at leve op til de kommende beboeres krav og ønsker?

---

---

---

---



10. Har de udvalgte personaer modsatrettede krav og ønsker til deres bolig? Hvis ja, kan og vil I indfri alles ønsker? Eller skal der justeres i udvælgelsen?

---

---

---

---

Vi ved ikke, hvad fremtiden bringer, og hvis vi gjorde, ville opgaven med at fremtidssikre de almene boliger være noget lettere. Det eneste, vi med sikkerhed ved er, at vi ikke ved nok, og at vi fremover sandsynligvis skal gøre noget andet end det, vi gør i dag. Fordi vi ikke ved, hvad fremtiden bringer, betyder det ikke nødvendigvis, at vi bare skal afvente og se, hvad der sker.

Fremtidens almene bolig – guide og værktøjer til almen nybyg og reovering er en vejledning udviklet til AlmenNet. Vejledningen giver et billede af den aktuelle samfundsudvikling ved at belyse, hvilke megatrends, der sandsynligvis kommer til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig. Den kommer også med et bud på, hvordan man i almene boligorganisationer og afdelingsbestyrelser kan arbejde med fremtidens udfordringer, når man udvikler nye almene boliger eller reoverer.