

Bilag til projekt: Genhusning eller ej?

Casekatalog

Erfaringer fra 22 genhusningsager

ALMENNEN



Bilag til projektet: "Gehusning eller ej?"

Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: 2022

Udgiver: AlmenNet
Stuðiestræde 50
1554 København V
www.almennet.dk

Udarbejdet for: AlmenNet

Forside: Sorgenfrivang II, DAB

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Layout: Alexander Holten Udengaard, DAB

Indholdsfortegnelse Side

Indledning	4
Cases	6
Case #1 - Fyrkildevej	6
Case #2 - Afdeling 37, Korslækkeparken	10
Case #3 - Afdeling 34, Korslækkeparken	14
Case #4 - Afdeling 25, Borups Allé	18
Case #5 - Afdeling 111, Følfodvej	22
Case #6 - Lundevænget	26
Case #7 - Portugalsgade	30
Case #8 - Tingbjerg I	34
Case #9 - Rosenvænget	38
Case #10 - Elmegården	42
Case #11 - Ørstedgården	46
Case #12 - Gyvelvej	50
Case #13 - 6 Vest	54
Case #14 - AB Vest	58
Case #15 - Søhusene	62
Case #16 - Solbjerg Have	66
Case #17 - Søndermarken	70
Case #18 - Sorgenfrivang II	74
Case #19 - Korngården	78
Case #20 - Husumvold	82
Case #21 - Rheumpark	86
Case #22 - Vildtbanegård III	90

Indledning

Dette katalog er udarbejdet i forbindelse med AlmenNets udviklingsprojekt: "Genhusning eller ej?". Kataloget følger med som et supplement til vejledningens kapitel 5: "Best practice", og har til hensigt at gennemgå de 22 udarbejdede genhusningscases i deres fuldendte versioner. Hver enkelt case blev også gennemgået i vejledningen, dog i en opsummeret version.

I forbindelse med projektet har der blandt andet været et formål at fokusere på best practice inden for genhusning. For at kunne gøre dette er der blevet indsamlet og udarbejdet en række cases til analysebrug. Her er der i alt indsamlet 22 eksterne samt interne cases, som består af 21 renoveringssager med genhusning og én renoveringssag gennemført uden genhusning (Case #22, Vildtbanegård III). Fælles for alle cases er, at genhusningen er afsluttet ved indsamlingstidspunktet.

Der er blevet lagt stor vægt på den erfaring og læring, som er blevet gjort sig under genhusningsdelen. Dette omfatter både håndteringen af udfordringer, hvad der gik godt og skidt, og hvad man retrospektivt kunne have gjort bedre. Casene kan derfor ses som en form for refleksions- og inspirationsmateriale, der kan benyttes som eftertanke til fremtidige genhusningsprojekter.

En case er udarbejdet ud fra ét eller flere interviews med relevante personer, samt ved brug af tekstmateriale og tal. Her er tekstmateriale og tal enten modtaget af boligorganisationen eller fundet på organisationens hjemmeside. Interviewet er foretaget med én eller flere repræsentanter, hvilket eksempelvis kan være projektleder, genhusningskonsulent eller beboerkoordinator i de pågældende renoveringssager.

Læs mere på AlmenNet

Husk at du finde på AlmenNet finder hovedvejledningen til dette katalog samt meget materiale om genhusning.

[Vejledning - Genhusning eller ej?](#)



På vegne af projektgruppen skal der lyde en stor tak til alle de repræsenterede boligorganisationer for at bidrage med deres viden, læring og erfaring i forbindelse med deres renoverings- og genhusningsprojekter. Tak for herunder at bidrage med interviews, billeder, tekstmateriale og tal til de enkelte sager.

Boligforeningen



domeø.dk

FÆLLESBO



Boligkontoret
Danmark



DAB
Dansk
almennyttigt
Boligselskab

KAB



Case #1

Fyrkildevej



Fyrkildevej efter renoveringen. Foto: Himmerland Boligforening.

En beskrivelse af projektet

Det var med et overvældende ja, at beboerne stemte for den samlede helhedsplan for boligområdet, Kildeparken. Helhedsplanen omfattede blandt andet en renovering af Fyrkildevej, hvor alle afdelingens 420 lejemål blev renoveret, som blev de til helt nye boliger. Det vil sige, at kun betonkonstruktionen stod tilbage. Før renoveringen var området kendetegnet ved at være nedslidt, dårligt isoleret samt have dårlig tilgængelighed for handicappede og ældre. Renoveringen af Fyrkildevej blev påbegyndt i maj 2017 og blev afsluttet i november 2020. Generelt set blev både renoveringen og genhusningen en succes uden væsentlige udfordringer.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Himmerland Boligforening udførte genhusningen ved at tilbyde beboerne valget mellem at blive permanent eller midlertidigt genhuset. Da renoveringen var ret så omfattende varede en typisk midlertidig genhusningsperiode omkring ni måneder. Grundet afdelingens problemer med udlejning havde man på forhånd en række tilgængelige boliger, der kunne benyttes til at genhuse midlertidigt. Genhusningen blev derfor foretaget i egen afdeling uden de store problemer. Her startede man med at genhuse beboere i de boliger, der skulle renoveres til sidst. Og som byggetakten skred frem, kunne man løbende begynde at genhuse i de nyrenoverede, tomme lejligheder. Til tider oplevede genhusningsteamet, at beboerne var faldet godt til i deres nyrenoverede, midlertidige genhusningsbolig, hvorfor de ønskede at blive der permanent. For genhusningen blev det en fordel, da man på den måde sparede en tilbageflytning.

Om projektet

- Renoveringsperiode på 3,5 år
- 420 boliger blev renovering
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka ni måneder i egen afdeling
- Samlet byggeudgift på 627 millioner kroner

Om afdelingen

Fyrkildevej afd. 052 blev opført i 1972 og består af 420 boliger. Afdelingen udgør en del af boligområdet Kildeparken, der ligger i den østlige del af Aalborg. Før renoveringen havde afdelingen ry for at være slidt. Mange ønskede derfor ikke at flytte dertil, hvilket har betydet, at afdelingen har været præget af udlejningsproblemer. Renoveringen af Fyrkildevej udgør en del af en samlet helhedsplan på tværs af afdelinger ved navn Kildeparken 2020. Helhedsplanens formål var at skabe et nyt og attraktivt bykvarter i området. Afdelingen tilhører Himmerland Boligforening.



I Himmerland Boligforening foretager man indledende genhusningssamtaler med beboerne seks til otte måneder før genhusningen. Samtalerne blev foretaget ved afdelingens nærliggende servicekontor, og der var afsat 45 minutter pr. samtale. Der er ingen tvivl om, at samtalerne, og den klare kommunikation til beboerne, har været det centrale til at sikre en vellykket genhusningsproces. Udover at afdække behov og ønsker har

samtalerne også sat ansigt på genhusningen og gjort utrygge beboere mere trygge. Himmerland Boligforening har erfaret, at når genhusnings-samtalerne foretages, sætter det tanker i gang hos beboerne om, hvordan de ønsker at bo for fremtiden. Eksempelvis hvis et ægtepar bor i en fire-værelseslejlighed, og børnene er flyttet hjemmefra, giver det anledning til overvejelser, om parret i stedet ønsker at blive genhuset permanent i en mindre bolig. For at få det hele til at fungere, har det derfor været centralt i genhusningsgennemførelsen at foretage samtalerne i god tid. Samtidig har det økonomisk været med til at bidrage positivt, da nogle af beboerne valgte at blive permanent genhusning.

Hvad vi lærte

I Himmerland Boligforening har man fået god erfaring med at lade udlejningsafdelingen foretage de indledende samtaler med beboerne. De har samtidig også den primære, genhusningsmæssige kontakt til beboerne i forløbet. Tidligere havde Himmerland ansat en genhusningskonsulent til at foretage samtaler og finde boliger til beboerne. Efter et længere sygdomsforløb hos genhusningskonsulenten var man nødsaget til at tænke ud af boksen og finde på et alternativ. Man valgte derfor at give udlejningsafdelingen ansvaret for genhusningen, der på daværende tidspunkt ikke havde meget aktivitet. Det blev en succes med en række fordele internt såvel som for beboerne. Tidligere varetog udlejningsafdelingen stadig at finde genhusningsboliger efter beboernes behov, hvorfor konsulenten agerede mere som en kommunikativ mellemmand. Ofte kunne det skabe forvirring, da beboerne til tider både kom i tale med genhusningskonsulenten og udlejningsafdelingen omkring deres genhusningsbolig. Alter-

nativet er blevet, at det i stedet primært er medarbejdere i udlejningsafdelingen, der foretager de individuelle genhusningssamtaler. Udlejningen kender til ventelisterne og har derfor det større overblik over boliger i de forskellige afdelinger. Det har derfor været lettere at kunne besvare beboerne om, hvad der er realistiske genhusningsmuligheder og samtidig lettere kunne afdække den enkeltes behov i en bolig.

Et andet og centralt element i genhusningsprocessen har været samarbejdet med afdelingens varmemester. Varmemesteren sidder i afdelingen og har kendskabet til beboerne. I de tilfælde, hvor man i genhusningsforløbet har skullet være opmærksomme på udsatte beboere, har varmemesteren hjulpet med at håndtere dette og gjort, at alle parter på forhånd kunne være forberedte.

Et effektivt og velfungerende It-system har ligeledes været centralt til at sikre den vellykkede genhusning. Det er vigtigt, at man grundigt kender til det It-værktøj, man sidder med og ved, at det er fuldkommen velfungerende. Et renoverings- og genhusningsprojekt kræver et stort overblik, og det er vigtigt, at oplysninger håndteres og gemmes på de rigtige steder. Hos Himmerland Boligforening har man benyttet systemet EG-bolig.



Cases

Interview

- Michael Knudsen - Byggeteknisk chef
- Lone L. Johansen - Udlejningsassistent
- Johnny Rasmussen - Udlejningsassistent
- Brian Mosgaard Johansen - Byggesagsøkonom

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #2

Afdeling 37, Korslækkeparken



Afdeling 37, Korslækkeparken efter renoveringen. Foto: Berit Praem Jensen, FAB.

En beskrivelse af projektet

Renoveringen af afdeling 37 udgjorde en del af den samlede helhedsplan for Korslækkeparken. Helhedsplanen blev udført i fire etaper fordelt på afdelingerne i området og renoveringen strakte sig fra marts 2014 til slutningen af 2020. Afdeling 37 var en del af den første etape i renoveringen og blev udført på to et halvt år fra marts 2014 til august 2016. Alt skulle renoveres indvendigt herunder gulv, vinduer, køkken, badeværelse, tag, ventilation og lignende. Der blev ligeledes installeret elevatorer og etableret altan til hver af boligerne.

I afdeling 37 skulle alle 386 boliger renoveres. To af boligerne blev sammenlagt, så afdelingen efterfølgende bestod af 384 boliger, hvoraf en tredjedel blev lavet om til tilgængelighedsboliger.

Afdeling 37 var den første afdeling under renovering, og undervejs blev der fundet en række miljømæssige problemer heriblandt PCB, bly og andre giftige materialer. Af den grund skulle der igangsættes en masse saneringsarbejde oveni renoveringssagen, som betød en markant stigning i omkostningerne og samtidig en tidsforskydning af arbejdet.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Man planlagde ved projektets start, at beboerne primært skulle genhuses midlertidigt i egen og andre afdelinger ved Korslækkeparken. Noget tid før byggestart valgte man ikke at udleje fraflyttede boliger med permanente lejekontrakter blandt Korslækkeparkens cirka 1.100 boliger. I stedet gav man midlertidige kontrakter med opsigelse ved byggestart, hvorfor man kunne frigøre det

Om projektet

- Renoveringsperiode på 2,5 år
- 386 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka syv måneder i egen og nærliggende afdelinger
- Samlet byggeudgift på 595 millioner kroner

Om afdelingen

Korslækkeparken er et område med 1028 boliger fordelt på fire selvstændige afdelinger. Heriblandt 384 boliger fordelt på fem blokke i afdeling 37. Korslækkeparken er placeret mellem Nyborgvej, Ørbækvej og Munkersvej ved Odense og blev opført i årene 1958-78. I nyere tid har afdelingerne været nedslidte og utidssvarende. De går under øgenavnet, Kilometerhusene, grundet deres langstrakte ensartethed fra før renoveringen. Afdeling 37 administreres af FAB.



antal genhusningsboliger, man havde behov for. Alligevel viste det sig, at flere beboere end forventet endte med at blive permanent genhuset. Det skyldtes til dels den i forvejen høje fraflytteprocent i Korslækkeparken, men også at man fra projektets side i starten forsøgte at imødegå beboernes ønsker på både godt og ondt. For renoveringssagen betød det, at nyrenoverede lejligheder løbende var opsagt, hvorfor andre beboere fik lov at flytte derhen permanent for at undgå den midlertidige genhusning. Fordi mange af beboerne ønskede permanent genhusning, resulterede

det i en række udfordringer senere i helhedsplanen. Disse uddybes i case #3.

Oprindeligt var den midlertidige genhusning planlagt til fire måneder pr. bolig, men grundet de miljømæssige problemer, blev genhusningen forlænget til samlet at vare mellem seks og syv måneder. FAB havde givet opgaven til en række eksterne genhusningskonsulenter. Der blev stillet en pavillon op i området, hvor beboerne havde mulighed for at komme ned og se udstillinger af materiale, køkken og lignende af deres kommende bolig. Pavillonen blev desuden benyttet af konsulenterne til beboersamtaler samt kontortid. Til trods for den forlængede genhusning var beboerne tålmodige, hvorfor der ikke opstod klager, usikkerhed eller anden modstand blandt beboerne. FAB imødegik forsinkelsen blandt andet ved at købe flere konsulenttimer, så beboerne i et længere tidsrum havde mulighed for at komme ned og få fat på konsulenterne. Ifølge FAB var dette sammen med klar og løbende information, tilgængelighed og ærlighed med til at gøre genhusningen til en succes blandt beboerne på trods af omstændighederne.

Hvad vi lærte

For FAB's vedkommende var processen i afdeling 37 deres første store helhedsplan med fuld genhusning. Det betød, at der opstod en række problemer undervejs. Blandt andet blev genhusningslogistikken udført i forskellige regneark, hvilket skabte mangel på overblik, når man skulle genhuse og holde styr på 386 boliger i en afdeling. De logistiske udfordringer resulterede eksempelvis i, at beboere blev flyttet over til en genhusningsbolig, der endnu ikke var tom. For FAB havde det været en fordel med et samlet it-gen-

husningsprogram, der var gearet til at håndtere logistikken bag større genhusninger. Et sådant system kunne formentlig have gjort genhusningsprocessen i afdeling 37 mere glidende.

Efter projektet har FAB valgt at ansatte en intern genhusningskonsulent placeret i organisationens kundeservice. Selvom de eksterne konsulenter var gode til at tale og håndtere beboerne, blev det ofte svært at tilrettelægge og koordinere for at få optimeret økonomien i genhusningsdelen. Med en genhusningskonsulent i kundeservice har FAB styrket genhusningen. Det gælder både i håndteringen og optimeringen af økonomi, men også i samarbejdet med beboerne, eksterne samarbejdspartnere og med håndtering af tomgangsdelen i en helhedsplan. Derudover har det også været med til at lette den interne kommunikation i FAB.



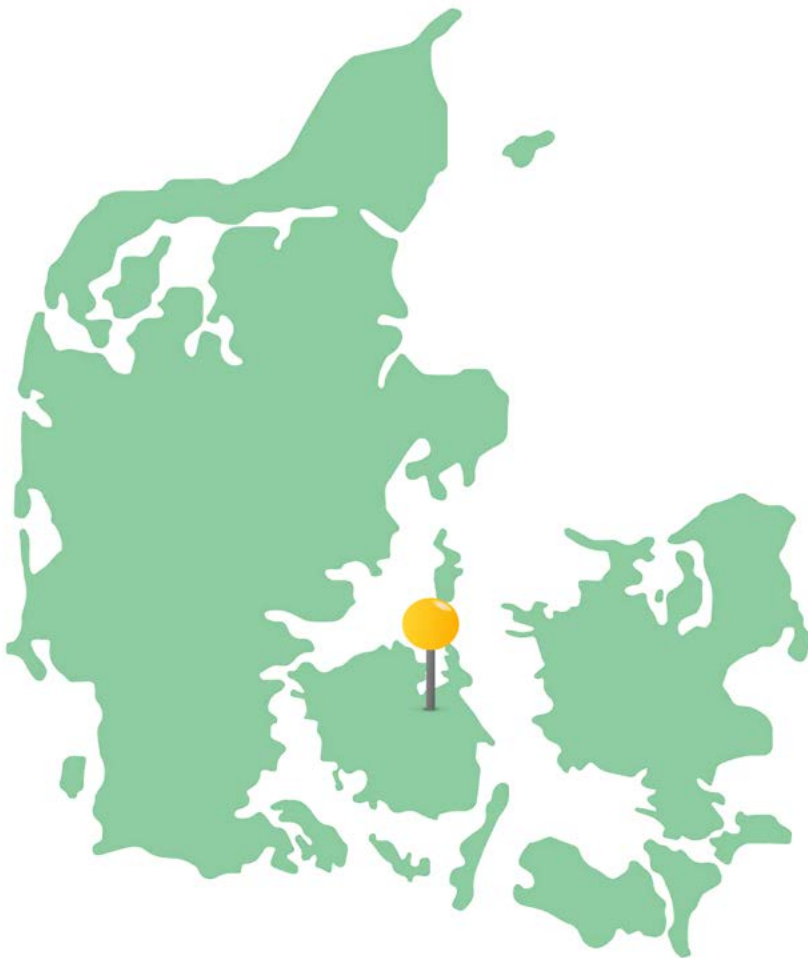
Cases

Interview

- Henrik Max Rasmussen - Byggechef
- Eva Jørgensen - Kundechef

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #3

Afdeling 34, Korslækkeparken



Afdeling 34, Korslækkeparken efter renoveringen. Foto: Berit Praem Jensen, FAB.

En beskrivelse af projektet

Afdeling 34 udgjorde anden etape af den samlede helhedsplan for Korslækkeparken. Renoveringen af afdelingen blev igangsat i 2016, kort før afslutningen af afdeling 37, case #2. Renoveringsdelen tog omkring tre år, og i modsætning til afdeling 37 var man forberedt på saneringsarbejdet, der skyldtes de miljømæssige problemer. Det betød, at man på forhånd kunne hente den nødvendige kapital samt indregne konsekvensen af arbejdet i tidsplanen. Ligesom i afdeling 37 skulle alt renoveres herunder gulv, vinduer, køkken, badeværelse, tag og ventilation. I kontrast til afdeling 37 skulle der foretages en række boligsammenlægninger, hvorfor antallet af boliger gik fra 616 til omkring 500. Det betød, at særligt afdelingens et-værelseslejligheder blev slået sammen, hvorfor beboerne i disse skulle genhuses permanent.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Det var planlagt at genhuse de fleste af beboerne midlertidigt på tværs af afdelingerne i Korslækkeparken. Ligesom med afdeling 37 endte man alligevel med at foretage flere permanente genhusninger, end man havde forventet. Dette skete primært for at efterleve beboernes ønsker. Som tidsplanen for helhedsplanen skred, blev det dog hurtigt mere omfattende og en langvarig proces. Beboerne fik blandt andet flere boligtilbud, og man forsøgte at imødegå flere krav fra beboernes side, end hvad lovgivningen krævede. Det betød også, at beboerne stillede flere og flere ønsker, hvorfor man fra slutningen i renoveringsfasen blev mere stringente og i højere grad gik efter lovgivningsreglerne end at forsøge at imødegå alle ønskerne. Det kan derfor siges, at beboerne

Om projektet

- Renoveringsperiode på 3,5 år
- 616 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka fire måneder i egen og nærliggende afdelinger
- Samlet byggeudgift på 774 millioner kroner

Om afdelingen

Korslækkeparken er et område på i alt 1.028 boliger fordelt på fire selvstændige afdelinger. Den ene er afdeling 34, som før renoveringen bestod af 616 boliger. På grund af boligsammenlægninger i helhedsplanen består afdelingen nu kun af omkring 500 boliger. Korslækkeparken er placeret mellem Nyborgvej, Ørbækvej og Munkerisvej i Odense og blev opført i 1958-78. I nyere tid har afdelingerne været nedslidte og utidsvarende. De går under øgenavnet, Kilometerhusene, grundet deres langstrakte ensartethed fra før renoveringen. Afdeling 34 varetages af FAB.



i starten af helhedsplanen havde flere tilvalgsmuligheder, end dem som blev genhuset til sidst. Den mere stringente tilgang gjorde til gengæld genhusningsprocessen lettere og beboerne mere afklarede om, hvad de kunne forvente.

Da mange af boligerne ændrede karakter, var det nødvendigt at genhuse en række af beboerne permanent. Det skabte en række udfordringer, da en del af boligsammenlægningerne var med et-værelseslejligheder, som havde en billig lejeud-

gift. Det gjorde det ofte svært at finde tilsvarende alternative boliger. Derudover er Korslækkeparken kendt for at have mere end 60 forskellige nationaliteter, hvilket medførte, at der skulle tages end række kulturelle hensyn i genhusningsdelen. Yderligere efterspurgte større familier at få en bolig med et lukket køkken, som blev en udfordring at skaffe, da mange af Korslækkeparkens nyere boliger kun har et åbent køkken. Samlet resulterede det i, at genhusningsprocessen blev mere langvarig, og for nogle beboere betød det, at de stadig befandt sig i deres gamle bolig, lige ind til håndværkerne bankede på.

Hvad vi lærte

Som helhedsplanen skred frem, blev man fra genhusningens side mere stringent overfor beboerne i kommunikationen. Samtidig inddrogede man i større grad juridisk afdeling for at kunne tage flere klare og principielle beslutninger. Selvom det begrænsede beboernes valgmuligheder, viste det sig alligevel at gøre beboerne mere trygge. En overvejelse kan være, at den mere rigide struktur, som genhusningsprocessen fik, var med til at give en forståelse af, at de samme retningslinjer gælder for alle. Det betød, at beboerne fik bedre overblik og forståelse for processen. Med en stringent tone og færre tilvalg lykkedes det at tage højde for de kulturelle behov og gøre genhusningsprocessen nemmere for alle.

Internt er det vigtigt at sørge for, at alle i den organisatoriske del er medspiller i projektet. Der var ofte modspil i projektet fra afdelingsbestyrelsen, hvilket resulterede i, at projektet på nogle fronter kunne blive sværere end nødvendigt at gennemføre.



Cases

Interview

- Henrik Max Rasmussen - Byggechef
- Eva Jørgensen - Kundechef

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #4

Afdeling 25, Borups Allé



Afdeling 25 efter renoveringen. Foto: Boligforeningen AAB.

En beskrivelse af projektet

I 2014 valgte beboerne i afdeling 25 at stemme for en helhedsplan for de oprindelige 258 lejermål. Formålet var at fremtidssikre boligerne samt at håndtere problemer med skimmelsvamp, der har præget de oprindelige lejermål i den gamle bebyggelse.

Renoveringen bestod i nye køkkener, badeværelser, ventilation, vinduer og altaner. I forbindelse med køkkenrenoveringen gav man beboerne en række tilvalg, så de havde mulighed for selv at vælge eksempelvis gulv, greb, låger og bordplader. På visse områder gjorde det byggesagen mere kompleks, hvilket blev løst med ansættelsen af en beboerkoordinator, der udover den nødvendige genhusning også varetog koordineringen af dette.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Grundet den omfattende renovering var det nødvendigt at udføre helhedsplanen med fuld genhusning. Derfor valgte man midlertidigt at genhuse beboerne i pavilloner opstillet ved parkeringspladsen tæt på bebyggelsen. Genhusningsperioden varede i cirka tre måneder og blev udført fire opgange ad gangen. For at lette genhusningen stod beboerkoordinatoren også for kommunikationen med byggesagen samt den formelle kontakt og de uformelle møder med beboerne.

Koordinatoren håndterede blandt andet de nødvendige varslinger og indledende samtaler for at afdække beboernes behov. Samtidig havde koordinatoren også fingeren på pulsen hos beboerne og stod til rådighed, hvis de blev utrygge eller havde behov for hjælp. Et eksempel er, at nogle beboere på et tidspunkt havde behov for

Om projektet

- Renoveringsperiode på tre år
- 258 boliger blev renoveret
- Midlertidig genhusning i pavilloner i cirka tre måneder
- Samlet byggeudgift på 169 millioner kroner

Om afdelingen

AAB's afdeling 25 ligger i København NV mellem Borups Allé og Hulgårdsvej. Afdelingen er opført i 1924-26 og består af to karréer på tre etager hver. De to karréer har samlet 270 boliger fordelt på 258 lejligheder og 12 ungdomsboliger. Ungdomsboligerne blev etableret ved en tagrenovering et par år tilbage. Afdelingen tilhører og administreres af AAB.

Boligforeningen 

at få egne senge med i pavillonen. Her tog beboerne fat på koordinatoren, der løste problemet.

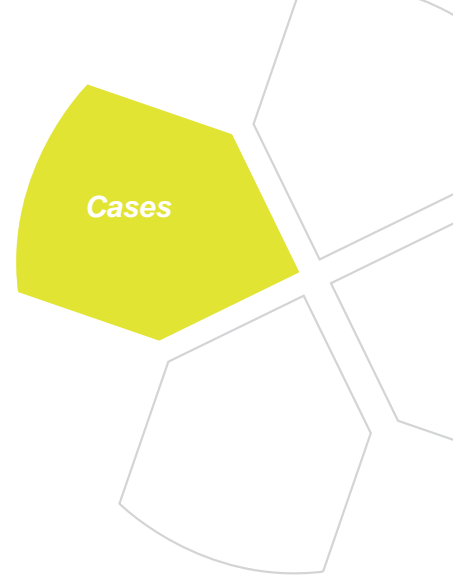
Generelt set blev genhusningen en succes uden de store problemer. Dog opdagede man undervejs, at pavillonernes stand ikke var gode, da der blandet andet opstod skimmelsvamp, når beboerne vaskede tøj. Problemet blev løst ved at etablere udluftning i de opstillede pavillonerne. På baggrund af tidligere erfaringer havde man fra projektets side sørget for en klar organisering, så entreprenøren havde ansvaret for driften af pavillonerne og dermed håndterede problemet.

Hvad vi lærte

Overordnet blev genhusningen en succes, hvilket i grove træk skyldtes beboerkoordinatorens tilstedeværelse under hele forløbet. Koordinatoren gjorde meget ud af på forhånd at kende til beboernes behov og ønsker, hvilket gav koordinatoren en mere proaktiv rolle undervejs. Koordinatoren sørgede for at tage sig godt af den enkelte beboere ved eksempelvis at købe blomster og skrive en lille hilsen til beboerne, når de flyttede ind i pavillonen og tilbage igen. Koordinatoren sørgede også for at holde øje med og opsøge ældre og mere udsatte beboere, når de så ud til at have det svært. En anden ting var, at de forskellige beboertilvalg fyldte meget hos beboerne. Her sørgede koordinatoren for i god tid at orientere, så beboerne fik så mest muligt tid til at tænke over deres valg.

Det kan derfor siges, at det helt klart har skabt en tryghed og tillid blandt beboerne at have en beboerkoordinator tilknyttet renoveringsprojektet. Derudover har det også været godt i forhold til projektlederen i AAB, afdelingsbestyrelsen samt entreprenør og rådgiver. Det tænkes blandt andet at have været med til at forhindre konflikter og minimere modstand i forløbet.

En læring kunne dog være, at beboerne med fordel kunne have fået mere tid til at flytte i pavillonerne. De fik kun omtrent én weekend til at flytte ud, og selvom beboerne klarede det fint, blev det ofte en snæver proces, hvor fokus var at få beboerne hurtigt ind og ud. Den gode service havde været at give dem et par dage mere, hvilket ville have forlænget byggesagen og omkostningerne. Derfor er der her en balancegang med det økonomiske og hensynet til beboerne.



Interview

- Jan Hansen - Projektleder
- Mette Chang - Beboerkoordinator
- Karina M. Dalgas - Boligsocial konsulent

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #5

Afdeling 111, Følfovej



Afdeling 111 efter renoveringen. Foto: Boligforeningen AAB.

En beskrivelse af projektet

Afdeling 111 bestod af en række blokke fra 1940, som grundet manglende isolering og dårligt indeklima var hårdt præget af skimmelsvamp. Det førte til, at beboerne i 2013 stemte ja til en gennemgribende helhedsplan for afdelingen.

Formålet med helhedsplanen var en omfattende og grundig renovering. Her fik man efterisoleret og muret op på ny. Indvendigt fik man lavet nye gulve, badeværelser, køkkener, vinduer samt forbedring af indeklima med nyt ventilationssystem. Projektet havde byggestart i midten af 2015 og skulle efter planen være afsluttet i 2017. Man opdagede dog undervejs, at omfanget af skimmelsvamp var større og mere akut end først antaget. Det betød, at renoveringen først blev afsluttet i 2019 med udskudt arbejde frem til oktober 2020. Selvom skimmelsvamp lå til grund for den oprindelige helhedsplan, valgte man undervejs desuden at foretage boligsammenlægninger i tre af blokkene. Derfor gik den samlede boligmasse fra 239 til 216 boliger efter renoveringen. Man ombyggede derudover et par af boligerne til tilgængelighedsboliger med elevatorer og fornyede de omliggende udearealerne.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Ved projektets start foretog man en række forundersøgelser for skimmelsvamp. Her opdagede man, at skimmelsvamp var et generelt problem i hele afdelingen, og at omfanget var markant større end først antaget. Det betød, at genhusningsdelen blev en akut sag, hvor der ikke blev brugt meget tid på tilrettelæggelse og planlægning. For et par af beboerne var det decideret sundhedsfarligt at befinde sig i boligerne, hvorfor

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka fem år
- 239 boliger blev renoveret
- Permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidige genhusninger i hotel og egne afdelinger
- Samlet byggeudgift på 465 millioner kroner

Om afdelingen

AAB's afdeling 111 er placeret ud til Følfordvej på det centrale Amager. Bebyggelsen blev oprindelig opført i 1940 og består af omkring 20 boligblokke på tre etager hver. Der blev under renoveringen foretaget en række boligsammenlægninger, hvorfor afdelingen i dag består af 216 boliger. Afdelingen tilhører AAB.

Boligforeningen 

man valgte at genhuse disse beboere på hoteller. For de øvrige beboere lykkedes det at genhuse midlertidigt i andre afdelinger, og som projektet skred frem, var der også mulighed for at genhuse en stor del af beboerne inden for afdeling 111. Størstedelen af beboerne endte med at blive genhuset midlertidigt. Beboerne fra de boliger, der var omfattet af sammenlægninger, blev i stedet genhuset permanent efter reglerne.

Man opdagede undervejs i flytningen, at beboernes møbler var ramt af skimmelsvamp. Det betød, at man i sagen måtte bruge et tocifret millionbeløb yderligere udelukkende på rensning af beboernes møbler.

Generelt var genhusningsgennemførelsen kendetegnet ved den uforudsigelige, akutte situation, som resulterede i manglende planlægning og tilrettelæggelse. Der var pludselig mange, der skulle genhuses på samme tid, hvorfor man måtte ty til alternative løsninger såsom genhusning på hotel. Et andet kendetegn var, at man ihærdigt gik efter at få fjernet beboerne hurtigst muligt. Det betød, at man endte med at genhuse beboerne i ikke optimale klynger ad gangen fremfor at tage beboerne fra en ende af. Dette gjorde, at genhusningsdelen, inklusive rensningen af beboernes møbler, endte med at blive en kolossalt dyr affære for helhedsplanen.

Hvad vi lærte

Sagen var voldsom og skabte akutte, uforudsete situationer for alle involverede. For genhusningen betød det, at man ikke havde tiden til at planlægge mere grundigt, som man normalt vil gøre. Retrospektivt set burde man alligevel have lagt en større indsats i planlægningsdelen, da man formentlig havde kunnet sikre en bedre udførelse af genhusningen, end man endte med at gøre. Erfaringerne viser, at det er ualmindeligt vigtigt at prioritere en god planlægning selv i akutte situationer.

I forbindelse med helhedsplaner foretager AAB rutinemæssigt forskellige beboerundersøgelser ved brug af spørgeskema. Dette gøres blandt andet, når et projekt er ved at være afsluttet. Spørgeskemaer har den fordel, at det kan sætte tal på beboernes oplevelse af, om et projekt er forløbet vellykket. Det kan også være med til at give indsigt samt konkret erfaring i en sag ligesom afdeling 111, der ikke forløb gnidningsfrit.



Cases

Interview

- Jan Hansen - Projektleder
- Mette Chang - Beboerkoordinator
- Karina M. Dalgas - Boligsocial konsulent

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på et støttet skema C og et ustøttet Skema B



Case #6

Lundevænget



Billede af Lundevænget. Foto: Carsten Andersen, fsb.

En beskrivelse af projektet

Efter den godkendte helhedsplan i 2016 skulle alle Lundevængets 475 boliger renoveres. Selve renoveringen begyndte i 2017 og blev afsluttet i starten af 2021. Renoveringen var kompleks og bestod blandt andet af en lang række indvendige og udvendige forbedringer. I boligerne blev der renoveret klimaskærm, forbedret isolering og ventilation, nye døre og vinduer samt modernisering af køkken og badeværelse. Yderligere blev der lavet tilgængelighedsboliger og bolig-sammenlægninger, hvor tagområdet samtidig blev inddraget til at udvide de øverste boliger til større lejligheder i to plan. Det betød, at antallet af boliger i Lundevænget gik fra 475 til omtrent 420 efter renoveringen. Ændringer og sammenlægninger af boligerne betød også, at beboerne i omkring 75 af boligerne skulle genhuses permanent, hvorimod de øvrige beboere kun blev genhuset midlertidigt.

Gennemførelse af genhusningsdelen

For den permanente genhusningsdel blev der lagt vægt på at flytte beboerne hurtigst muligt. Her blev boligerne frigjort mellem et til halvandet år før renoveringsstart. Formålet var, at et par af boligerne kunne bruges som prøveboliger og desuden give håndværkerne mulighed for på forhånd at se, hvad de skulle arbejde med. Det var hensigtsmæssigt for renoveringen, da blokkene blev opført over flere år og dermed ikke var konstrueret ens. For at minimere tomgang havde fsb indgået aftaler, så disse boliger blev fremlejet tidsbegrænset op til renoveringstidspunktet.

Forløbet for de permanente genhusede beboere var at sørge for klar information og at foretage indledende dør til dør samtaler mellem fsb og de

Om projektet

- Renoveringsperiode på fire år
- 475 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka fem måneder i pavillon
- Samlet byggeudgift på cirka 770 millioner kroner

Om afdelingen

Lundevænget blev opført i midten af 1930'erne og består af omtrent 420 lejligheder fordelt ud på en række blokke. Afdelingen ligger ved den ydre del af Bispebjerg tæt på Hellerup og Ryvangen naturpark. Boligerne har fra et til fem værelser, og bygningerne er i fire til fem etager. Afdelingen administreres af fsb.



enkelte beboere. Samtalerne havde til formål at afdække beboernes behov og samtidig modtage ønsker til, hvor beboerne ønskede at flytte hen. Sidste del kunne skabe udfordringer, da man fra fsb's side forsøgte at være serviceminded ved at give den enkelte beboer flere genhusningstilbud. Ofte kom tilbuddene ikke samtidig, hvilket betød, at nogle beboere afviste det første tilbud i håb om, at det næste vil være bedre. Når beboerne modtog det næste tilbud og alligevel hellere ønskede det første, besværliggjorde det processen, da tilbuddet i mellemtiden var gået videre til en anden beboer. Udfordringen resulterede i, at den permanente genhusningsdel blev længere og mere vanskelig end oprindeligt antaget.

De resterende beboere, fordelt på omkring 400 boliger, blev genhuset midlertidigt i pavilloner. En typisk genhusningsperiode varede fem måneder for en enkelt bolig. Pavillonerne var spredt rundt mellem blokkene ved Lundevænget for at lægge dem så tæt på beboernes oprindelige boliger som muligt. Af erfaring fra tidligere renoverings-sager hos fsb antog man, at beboernes ejendele og andet bohavne ikke kunne blive i boligen under renoveringen. Derfor foretog man ligeledes dør til dør samtaler med de enkelte beboere og fsb for primært at afdække, hvor meget den enkelte skulle have flyttet. Disse samtaler åbnede op for en række uforudsete problemstillinger, da en lang række beboere var udsatte eller boede ulovligt gennem fremleje. Alt i alt blev der opdaget en række juridiske- og socioøkonomiske udfordringer, der i forvejen ikke var forventet eller regnet ind i projektet. Omfanget blev derfor større end bare at flytte beboernes ting og betød, at blandt andet udlejningsafdelingen, juridisk afdeling samt kommunen skulle inddrages i projektet. Da kommunen i forvejen havde kendskab til mange af disse beboere, resulterede udfordringerne ikke i en tidsforskydning af renoveringsplanen eller lignende. En af løsningerne blev at inddrage kommunen i genhusningssagen og få etableret en kontaktperson. Denne person kunne underrette andre relevante personer for den enkelte, udsatte beboer, når fsb udsendte informationer og varslinger omkring genhusningen.

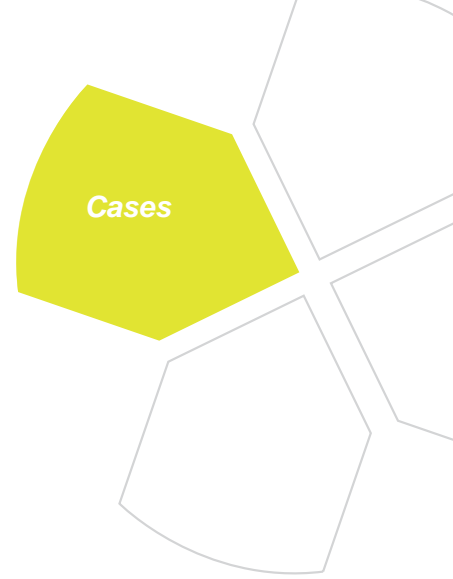
For fsb var den midlertidige genhusning i pavilloner en succes blandt beboerne. Det skyldes blandt andet, at beboerne ofte blev positivt overraskede, da pavillonerne var bedre isoleret end deres egen bolig, havde egen vaskemaskine og generelt var hyggelige.

Hvad vi lærte

Der nævnes, at selvom pavillonerne viste sig at være en succes for projektet, kan beboerne ofte være skeptiske omkring at skulle genhuses i en pavillon. Hos fsb er en måde at håndtere dette på at lave en tilfredshedsundersøgelse samt et par interviews med nogle af de første beboere, der bliver genhuset. På den måde vil man hurtigt opdage, hvis noget skal gøres anderledes, men også at den positive feedback kan trykkes i de løbende nyhedsbreve og hjemmeside og være med til at overbevise og minimere modstand hos kommende beboere, der skal genhuses. Erfaringen har også vist, at det er en god idé på forhånd at tage billeder og film af pavillonerne. Når vi viser billeder og film til beboerne på forhånd, kan vi lette nogle af deres bekymringer.

Et andet vigtigt element var klar organisering og ansvarsfordeling fra projektets start. Her havde fsb gode erfaringer med at arbejde med et klart skel mellem, hvad byggesagen og driften varetagte. Større udfordringer i pavillonerne blev varetaget af byggesagen og ikke den normale drift. Det blev beboerne orienteret om, så de ikke kontaktede normale drift under genhusningen, som de ellers normalt vil gøre.

Et tredje element har været at lave en rammeaftale med et flyttefirma. Rammeaftalen kan være vigtig for at sikre, at flyttefirmaet har incitament til at udføre arbejdet omhyggeligt. Yderligere giver det mulighed for, at flyttefolket kan lære beboerne at kende, hvilket samlet kan være med til at minimere konflikter.



Interview

- Mohammed Al Muhandes - Beboer- og proceskonsulent

Økonomi

- De samlede byggeudgifter er baseret på den forventede anlægssum i afrundet tal



Case #7

Portugalsgade



Billede af Portugalsgade. Foto: Thomas Hommelgard, fsb.



Cases

En beskrivelse af projektet

Beboerne i Portugalsgade stemte i 2016 for en helhedsplan af alle afdelingens 98 boliger. Alle boligerne skulle have nyt køkken, badeværelse, vinduesudskiftning og altanværn. For at huslejestigningen ikke ville blive for høj, blev det besluttet at foretage renoveringen uden genhusning med undtagelse af beboerne i de 28 ældreboliger. Løsningen blev at opstille en række køkkener, toiletter og bade faciliteter i gården, som beboerne fik adgang til, imens deres bolig blev renoveret. Selve renoveringsperioden blev påbegyndt i august 2019 efter at have været udskudt i over et år. Renoveringen blev afsluttet i slutningen af 2020, og den enkelte bolig var typisk under renovering i to til tre måneder.

Et af kendetegnene ved afdelingen var, at der boede flere ældre beboere, udover dem som havde en ældre bolig. Disse beboere blev ikke genhuset, og blandt dem vakte det utryghed og udfordringer, når de særligt i aftentimerne skulle bevæge sig ned i gården for at gå på toilettet. Problemet blev løst ved at opstille et transportabelt toilet, for at de nemmere og mere trygt kunne gå på toilettet.

Gennemførelse af genhusningsdelen

I den indledende del af genhusningsplanlægningen valgte fsb at udnytte, at de havde en afdeling udelukkende med tilgængelighedsboliger tæt på Portugalsgade. Selvom afdelingen tilhørte fsb, havde kommunen fuld anvisningsret til alle boligerne. Det lykkedes dog fsb at indlede en tidlig dialog og få stillet 12 boliger til rådighed til genhusningsprocessen. På den måde lykkedes det at genhuse beboerne i egnede boliger over tre

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka et år
- 98 boliger blev renoveret
- 28 midlertidige genhusninger i tilgængelighedsboliger i anden afdeling
- Otte uventede midlertidige genhusninger
- Samlet byggeudgift på 66 millioner kroner

Om afdelingen

Portugalsgade ligger i Sundbyerne på Amager tæt ved Amagercentret, Sundby Kirke og metroen. Boligafdelingen er opført i 1993 og har 98 boliger, hvoraf 28 er ældreboliger med tilhørende elevatorer. Bebyggelsen består af syv blokke på enten tre eller fem etager. Alle boligerne har enten en altan eller terrasse ud til et grønt areal med legeplads og boldbur. Afdelingen administreres af fsb.



etaper på hver to til tre måneder. Blandt de ældre beboere var genhusningen en stor succes. Der nævnes, at der ikke kom en eneste klage undervejs i processen. Dette skyldtes formentlig både, at genhusningen skete i tilgængelighedsboliger, der var velegnede til de ældre beboere, og at afdelingen befandt sig i vante omgivelser.

Flytningen af de ældre beboere blev dog en større udfordring, end man oprindeligt havde forventet. Først og fremmest fordi fsb påtog sig de administrative opgaver, der fulgte med at orientere alarmberedskab, plejepersonale og lignende om beboernes midlertidige adresser. Det valgte man

at gøre for ikke at løbe ind i problemer, hvis de ældre i perioden skulle komme ud for uheld.

Derudover havde mange af de ældre beboere særligt hjælpeudstyr såsom hjælpelifte, der var nødvendige at flytte. Flytningen af disse var omfattende, og fsb måtte leje et specialfirma til at varetage opgaven. Det betød, at flytningen af de ældre beboere blev omkostningstungt og et økonomisk problem. Man havde ikke på forhånd nøje tilrettelagt processerne mellem SUF og Socialforvaltningen, hvorfor der opstod en række uafklarede økonomiske forhold.

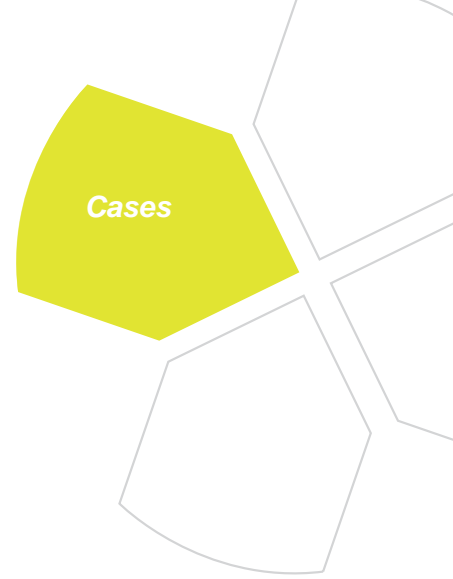
Før byggestart valgte man at lave korte én til én samtaler med beboerne, der ikke skulle genhuses. Det viste sig at være heldigt, da man opdagede, at beboerne i otte af boligerne ikke kunne blive i deres lejlighed under renoveringen. Dette var blandt andet grundet sundhedsmæssige forhold, som man opdagede til samtalerne, men også at familierne var på en størrelse, hvor det vil være umuligt at dele de midlertidige, tildelte faciliteter med en anden husstand. Fsb risikokalkulerer i større renoveringssager altid med, at mellem fem og 10 procent af beboere i alle boligerne mod forventning alligevel skal genhuses. Derfor blev de yderligere, uventede genhusninger ikke en økonomisk belastning for byggesagen.

Hvad vi lærte

De korte én til én samtaler med alle beboerne før renoveringsstart viste sig at være godt givet ud. Man kunne herigennem afdække beboernes behov og opdage, om nogen havde behov for genhusning. Samtidig betød risikokalkuleringen på fem til 10 procent, at man økonomisk var forberedt på at skulle genhuse flere end planlagt. Der-

for var de forbyggende tiltag med til at gøre, at de uventede genhusningsudfordringer ikke blev en væsentlig udfordring for byggesagen.

Derudover har genhusningsprocessen vist, at en tæt dialog, en grundig tilrettelæggelse og en afklaret økonomideling mellem selskab og kommune er afgørende. På den positive side lykkedes det at gå tidligt i dialog med kommunen, hvorfor man kunne frigøre en række egnede boliger, der endte med at gøre genhusningen til en god oplevelse for beboerne. Omvendt betød ekstra udgifter i forbindelse med flytningen, at der stadig er en række økonomiske uafklarede forhold mellem fsb og kommunen.



Interview

- Mohammed Al Muhandes - Beboer- og proceskonsulent

Økonomi

- De samlede byggeudgifter er baseret på den forventede anlægssum i afrundet tal



Case #8

Tingbjerg I



Billede af Tingbjerg I. Foto: Carsten Andersen, fsb.

En beskrivelse af projektet

I 2012 besluttede beboerne i Tingbjerg I sig for at lave en plan for en samlet renovering. Det blev til en helhedsplan for de 360 lejemål med første spadestik i starten af 2016. Formålet var gøre boligerne mere tidssvarende, men også at få skimmelsaneret, da det havde plaget afdelingen gennem længere tid. Udover saneringsarbejdet skulle alle boliger have installeret nyt ventilations-system, vinduer, nyt køkken og nye elinstallationer i køkken og bad. Desuden skulle der foretages efterisolering af gavle og tag. Derudover valgte man at etablere nye tilgængelighedsboliger i den ene af blokkene.

Grundet sagens omfang ønskede man at sprede udbuddene, så man også fik mindre entreprenører med på projektet og ikke kun de store. Renoveringen bestod derfor af seks storentrepriser.

Fra starten af renoveringen var der en række udfordringer med negativ indflydelse på beboerne. Blandt andet var omfanget af skimmelsvamp væsentligt større end først antaget, hvorfor arbejdet i visse boliger blev forlænget, og omfanget af saneringsarbejdet blev større.

Undervejs voksede udfordringerne sig til en størrelse, så man måtte tage konsekvensen og foretage fuld genhusning i den resterende del af byggesagen.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Renoveringssagen i Tingbjerg I blev oprindeligt planlagt med begrænset midlertidig og permanent genhusning. Beboerne, hvis bolig ændrede karakter, blev genhuset permanent. Et fællestræk for de oprindelige genhusninger var, at alle blev genhuset inden for enten Tingbjerg I eller II. For

Om projektet

- Renoveringsperiode på 2,5 år
- 360 boliger blev renoveret
- Oprindeligt planlagt uden fuld genhusning
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirke fire måneder i egne afdelinger og pavilloner
- Samlet byggeudgifter på cirka 400 millioner kroner

Om afdelingen

Tingbjerg I er en afdeling på 360 boliger bestående af 13 boligblokke og et rækkehus. Afdelingen er opført i slutningen af 1950'erne og ligger i Brønshøj tæt på Utterslev Mose. Området Tingbjerg består af en række boligafdelinger herunder Tingbjerg I (1.43) og Tingbjerg II (1.50), der begge varetages af fsb.



de resterende boliger antog man, at arbejdet kunne udføres på en måde, der ikke krævede genhusning. I tidsplanen havde man blandt andet planlagt efter, at beboerne oplevede mindst muligt renoveringsarbejde på samme tid. Skulle der eksempelvis skiftes vinduer på gårdsiden, skiftede man ikke samtidig vinduer på gadesiden. Og når køkkenet blev renoveret, foretog man intet andet renoveringsarbejde i boligen imens.

Allerede tidligt i forløbet blev tidsplanen overskredet grundet det uforudsete øgede omfang af skimmelsvamp. Derudover havde man i fsb forventet, at entreprenørerne var bedre til at tage

hensyn til beboerne i deres planlægning og logistik.

Konsekvensen blev, at nogle boliger blev ramt af massivt renoveringsarbejde, der gjorde det svært for beboerne at bo i. Man indså vanskelighederne og valgte derfor et halvt år inde i renoveringsarbejdet at foretage fuld genhusning.

I oktober 2016 lykkedes det at få opført en pavillon-by, som beboerne i de resterende to tredjedele af byggesagen kunne genhuses i. En typisk genhusningsperiode varede fire måneder. Pavillonerne blev en beboersucces, og beboernes utryghed blev mindsket, når de gik ned og så de opstillede pavilloner ved selvsyn.

Hos fsb opstod der dog løbende udfordringer i håndteringen af genhusningsprocessen. Blandt andet fik man indledningsvis ikke screenet beboerne tilstrækkeligt for at afdække deres behov. Derudover var det kompliceret at finde boliger til handicappede i rette tid, og ligeledes fik man ikke underrettet kommunen i tide om genhusning af de beboere, der modtog hjemmehjælp. Udfordringerne skabte et efterslæb, som løbende gennem processen skulle håndteres, og som gjorde det svært for fsb at foretage en optimal genhusningshåndtering.

Under pavillongenhusningen måtte beboerne ikke tilgå deres boliger. Ligeledes blev kun det mest nødvendige bohavet flyttet over til pavillonerne. Udfordringen var, da nogle af beboerne ikke havde overholdt dette, og derfor havde opholdt sig i deres boliger i aftentimerne. Det skabte problematikker, når beboerne efterfølgende klagede over ødelagte møbler eller andre fejl og mangler. Reelt set vidste man ikke, hvem der havde befundet sig i boligen, hvilket gjorde det svært at udrede.

Hvad vi lærte

Tingbjerg I var en af fsb's første store renoveringssager med genhusning. Det har bidraget til en række læringer og erfaringer, som fsb bruger i sine nuværende sager. Særligt er to kerneområder fra sagen værd at belyse: Håndteringen af genhusningen og spørgsmålet om, hvornår man bør vælge genhusning.

Hvad angår håndteringen af genhusning, vælger fsb i dag i den indledende genhusningsfase at fokusere markant mere på beboerscreening. Det gøres eksempelvis med individuelle beboersamtaler. Formålet er at få et overblik over beboerne og på den måde finde ud af, hvilke beboere der har brug for ekstra hjælp og fokus. Det resulterer i større beboertilfredshed og mindsker uforudsete udfordringer.

En anden ting er, når beboerne skal have adgang til deres bolig i genhusningsperioden. Her har man i lyset af Tingbjerg-sagen valgt fremover at benytte særlige, elektroniske, midlertidige låse ved navn Bekey. Låsene registrerer, hvem der har låst sig ind i boligen og hvornår. På den måde kan byggesagen, ved påstande om mangler og ødelagte ting, lettere få et overblik over, hvem der har befundet sig i boligen på bestemte tidspunkter. Derudover tømmer man nu boligerne for alt bohavet, som opmagasineres hos et flyttefirma.

Tingbjerg-sagen har også betydet, at fsb i planlægningsfasen er blevet bedre til at dykke ned i de forskellige bygningsdele, renoveringen berører. Her stiller man sig spørgsmålet, om det er rimeligt for beboerne at bo i, imens man renoverer. Da genhusning er dyrt og krævende for beboerne, ligger der i rimelighedsbetragtningen også, om

det eksempelvis alligevel kan lykkes at udarbejde en fornuftig tidsplan med ordentlige, hensyntagende håndværkere. Og om der kan laves tilbud i dagtimerne, som beboerne kan benytte i renoveringsperioden.

Interview

- Mohammed Al Muhandes - Beboer- og proceskonsulent
- Jan Horskær - Projektleder

Økonomi

- De samlede byggeudgifter er baseret på den forventede anlægssum i afrundet tal



Case #9

Rosenvænget



Billede af Rosenvænget. Foto: Domea.

En beskrivelse af projektet

Projektet indeholder overordnet en fremtidssikring af Det Aktive Center Rosenvænget (tidligere Ældrecenteret Rosenvænget). Rosenvænget består af 65 boliger, hvor 48 er bosatte ældreboliger, og 17 er tomme boliger tidligere forbeholdt til flygtninge. For at opfylde tilgængelighedskravene blev de 17 tomme boliger totalrenoveret til nye ældreboliger, og de eksisterende 48 ældreboliger fik nye badeværelser. Projektet blev delt op i fire etaper, hvor man i første etape totalrenoverede de tomme boliger, og i de efterfølgende etaper renoverede de eksisterende ældreboliger. Renoveringen blev påbegyndt i midten af 2019 og afsluttet i slutningen af 2020.

Gennemførelse af genhusningsdelen

I takt med byggesagen valgte man at gennemføre genhusningen over fire etaper på det halvvandede år, som renoveringen varede. Alle beboere i de 48 boliger skulle genhuses og fik valget mellem enten at blive permanent eller midlertidigt genhuset. I første etape renoverede man de 17 boliger forbeholdt til flygtninge. Det gav mulighed for at genhuse i egen afdeling i Rosenvænget både midlertidigt og permanent. Den midlertidige genhusning varede to måneder, men da mange af beboerne var positivt overraskede, da de så de første færdige totalrenoverede boliger, valgte en del beboere at blive permanent genhuset i disse. Da de 17 nyrenoverede boliger blev optaget, havde beboerne kun mulighed for at få tilbudt permanent genhusning i de eksisterende ældreboliger med nyrenoveret badeværelse. Man gennemførte genhusningen ved i den tidlige projektstart at holde fælles informationsmøder med beboerne. Efterfølgende, og før selve genhusning-

Om projektet

- Renoveringsperiode på 1,5 år
- 65 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning i samme bebyggelse
- Midlertidig genhusning i cirka to måneder
- Samlet byggeudgift på 66,7 millioner kroner

Om afdelingen

Rosenvænget udgør en del af afdelingen Rosenvænget/Elmelunden og er et ældrecenter med 65 ældreboliger placeret i stueplan. Derfor har afdelingen kun ældre beboere. Hele afdelingen har i alt 130 lejemål og blev opført i årene 1965 og 1985. Rosenvænget er placeret i naturlige omgivelser i Mørkøv mellem Holbæk og Kalundborg. Afdelingen er en del af MNV Bolig, der administreres af Domea.



gen, foretog genhusningskonsulenterne én-til-én samtaler på cirka 30 minutter. Til disse samtaler havde konsulenterne også inviteret beboernes pårørende. Samtalernes formål var at klarlægge og afdække, hvad den enkelte havde af ønsker og behov, men også at sikre tryghed hos beboerne omkring hele renoveringssagen. Da der var byggestart, valgte man at benytte én af de nyrenoverede boliger som en blanding af prøvebolig og kontor til genhusningskonsulenterne. Kontoret gjorde det nemt for de ældre at henvende sig til genhusningskonsulenterne med spørgsmål. Samtidig gav det konsulenterne mulighed for at

fremvise, hvordan beboernes kommende bolig kom til at se ud.

Selvom det formelt ikke var en del af genhusningsprocessen, valgte man at stå for det administrative arbejde med at flytte beboernes adresse og underrette plejepersonale, alarmcenter og lignende. Det valgte man at bruge ressourcer på, da man ikke ønskede problemer under genhusningen, hvis nogen skulle komme ud for et uheld.

Genhusningen forløb ikke uden udfordringer, da dele af etaperne blev udført under Covid-19 situationen. For genhusningssagen betød dette, at pårørende i perioder med høje smittetal var nægtet adgang til Rosenvænget. Det betød også, at genhusningssagen måtte betale for et flyttefirma til at stå for at flytte beboernes bohaver. Da smittetallene faldt, og beboerne samt pårørende igen havde ansvar for at stå for genhusningsflytningen, vakte det uforståenhet og modstand, da nogle beboere og pårørende følte sig forskelsbehandlet.

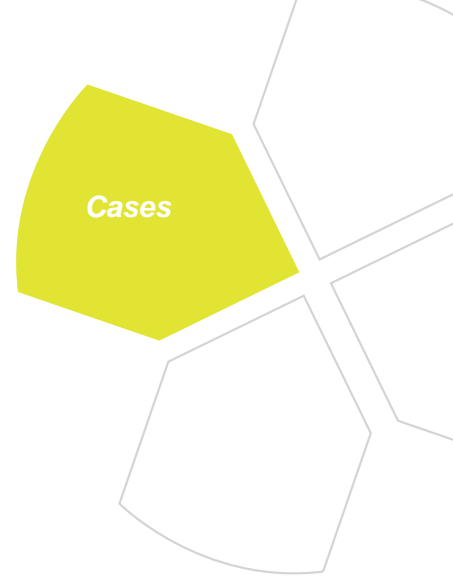
Hvad vi lærte

I de tidlige én-til-én samtaler bemærkede genhusningskonsulenterne, at mange af beboerne ikke havde forstået projektets omfang, selvom beboerne efter sigende havde givet udtryk for at have forstået oplæggene til de fælles infomøder. Det betød også, at mange af de ældre blev utrygge og uforstående ved de individuelle samtaler. Dog var de pårørendes tilstedeværelse i samtalen en vigtig hjælp, da de kunne formå at få de ældre med på vognen. Typisk blev de ældre utrygge, når genhusningskonsulenterne ville forklare noget om genhusningen. Men når konsulenterne i stedet inddrog de pårørende, videreførelte de

det til deres ældre, som følte sig mere trygge og forstod det hele mere klart. Der er derfor ingen tvivl om, at de pårørendes medvirken i de tidlige samtaler, har været en væsentlig hjælp til at sikre et godt genhusningsforløb.

At benytte prøveboligen som kontor, hvor mange af beboernes spørgsmål blev besvaret, var en succes. Beboerne opsøgte ofte genhusningskonsulenterne til kontortid under renoveringen uden at have pårørende med. Her var beskrivelser og tegninger ikke gode, når beboerne spurgte ind til, hvad der skulle blive af deres bolig. I stedet gav prøveboligen mulighed for, at beboerne efter en kop kaffe med konsulenterne kunne tage en rundtur i boligen og få fremvist, hvad der skulle laves. På den måde blev mange af beboernes spørgsmål besvaret, hvilket var med til at mindske deres utryghed. Prøveboligen gjorde ikke udelukkende genhusningsprocessen gnidningsfri. Et par gange havde byggesagen opført dele i de nyrenoverede boliger anderledes. Det gjorde, at et par af de mere kritiske beboere kom uforstående tilbage til konsulenterne, da de havde overtaget deres nye bolig. Det vakte dog ikke større problemer.

En tredje erfaring var, at genhusningskonsulenterne valgte at prioritere ressourcer til at imødegå og håndtere beboerne. Hvis en beboer ringede med et spørgsmål eller en tvivl, kørte en af konsulenterne ud til Rosenvænget for at tage samtalen fysisk og se, hvad der rørte sig. Det betød, at genhusningskonsulenterne i længden blev velidte og byggesagens ansigt over for beboerne. Selvom det bidrog positivt blandt beboerne, var en konsekvens af dette, at konsulenterne ofte blev opsøgt med henvendelser, der intet havde med renovering- eller genhusningssagen at gøre.



Interview

- Nagihan Cetin - Genhusningskoordinator

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #10

Elmegården



Elmegården efter renoveringen. Foto: FællesBo.

En beskrivelse af projektet

Elmegården blev oprindeligt opført i 1944 og har i en længere årrække været utidssvarende. Bebyggelsen er samtidig slidt, og der blev i nogle af boligerne konstateret skimmelsvamp. Det medførte, at beboerne i 2015 stemte for en omfattende renovering af alle Elmegårdens lejemål. Renoveringen blev påbegyndt i maj 2017, og efter en forsinkelse blev den færdig i slutningen af 2019. Alle 48 boliger blev totalrenoveret indvendigt, så kun facaderne stod tilbage. Et par af to-værelseslejlighederne blev slået sammen til fire-værelses, og stueetagelejlighederne blev lavet om til tilgængelighedsboliger med niveaufri indgang. Det betød, at det samlede antal lejemål gik fra 48 til 40 efter renoveringen.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Under renoveringen valgte man at dele udførelsen op i fire etaper, som genhusningen også fulgte. Grundet renoveringens omfang planlagde man at genhuse i op mod 12 måneder. Derfor tilbød man alle beboere, hvis bolig ikke ændrede karakter, valget mellem at blive enten permanent eller midlertidig genhuset. Efterfølgende fik beboerne også valget mellem at blive genhuset enten i Elmegården eller i andre af FællesBos afdelinger.

Fra projektets begyndelse havde man en ambition om, at genhusningsprocessen skulle fylde så lidt for beboerne som muligt. Det betød, at man som en service planlagde at rykke beboernes forsikringer, telefonabonnementer, alarmcentral, hjemmehjælp og lignende. Dog viste det sig at blive mere besværligt og ressourcetungt, end man først antog. Blandt andet viste det sig, at forsikringerne fulgte adresserne, som FællesBo

Om projektet

- Renoveringsperiode på 2,5 år
- 48 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning i egne afdelinger
- Midlertidig genhusning i cirka 12 måneder
- Samlet byggeudgift på 54,4 millioner kroner

Om afdelingen

Elmegården afd. 014 består af 40 boliger centralt i Herning ud til H.C. Ørsteds Vej. Elmegården er et etagebyggeri opført i 1944 med facader i rødt tegl. Bebyggelsen har form som et U med parkering, græsareal og legeplads i midten. Selve afdelingen er placeret i et boligområde med villaer og etageejendomme.



udenom beboerne ikke måtte flytte. Derudover krævede det ofte en større involvering af beboerne, hvilke gjorde processen unødigt besværlig og ødelagde hensigten. Da GDPR-lovgivningen blev vedtaget, faldt idéen endeligt til jorden, og FællesBo fandt det mest praktisk i stedet at informere beboerne om, hvad de skulle huske, når de skulle flytte.

Selve genhusningsdelen blev gennemført med indledende beboersamtaler mellem teamet og beboerne i den enkelte bolig. Man havde typisk sat 45 minutter af til en samtale. Samtalerne, der havde til formål at afdække den enkeltes behov og ønsker til genhusning, foregik et halvt år før renoveringsstart for at være i god tid. Samtalerne

havde også et mere indirekte formål, da genhusningsteamet havde mulighed for at lære beboeren at kende og observere boligen for at se, om der var behov for ekstra flyttehjælp eller lignende. Samtalerne fandt sted i beboernes egne boliger. Tanken var at gøre processen så let som mulig for beboerne ved at lade genhusningsteamet henvende sig til dem, i stedet for at de skulle op søge teamet. Allerede efter første etape opdagede man en række udfordringer ved at henvende sig i beboernes egne boliger. Af den grund valgte man fra anden etape at indkalde beboerne til faste tider og i stedet foretage samtalerne i én af de tomme boliger i afdelingen.

Hvad vi lærte

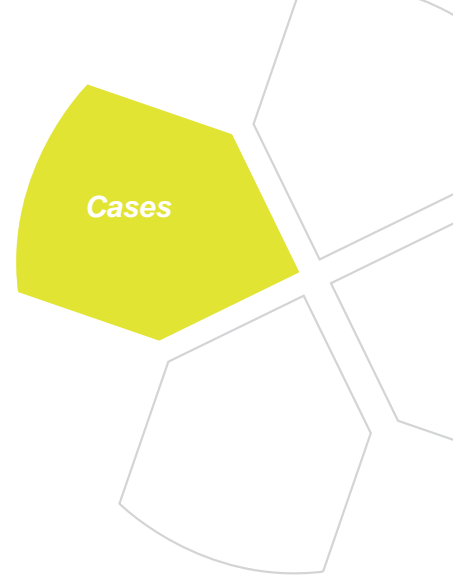
Renoveringen af Elmegården var et af FællesBos første og større projekter med fuld genhusning. Derfor blev draget nye erfaringer, blandt andet ved de indledende samtaler i hver bolig. Eksempelvis valgte mange af beboerne at gøre en del ud af samtalerne og bød genhusningsteamet på brød, kage og kaffe. Det kunne hurtigt gøre, at samtalerne kom til at vare længere tid end hensigten, ligesom der nemt kunne gå et kvarter yderligere på bare at bevæge sig ind og ud af boligen. Ligeledes følte genhusningskonsulenterne i nogle tilfælde, at de trængte sig på hos beboerne. Eksempelvis havde én af beboerne glemt sin samtale, hvorfor personen lå og sov, da genhusningsteamet bankede på.

Man kan sige, at samtalerne i første etape ikke levede op til hensigten om at lade genhusningen fylde så lidt som muligt for beboeren. Derudover blev den enkelte samtale væsentlig længere og mindre effektiv, end man havde forventet.

Ved at man fra etape 2 flyttede samtalerne til en tom bolig i afdelingen, lykkedes det at gøre sam-

talerne mere effektive. Her blev det ikke nødvendigt for genhusningsteamet at afsætte tid til at pakke computer og bevæge sig ind og ud af boligerne. Man erfarede også, at det var nemmere at styre tiden, da beboerne fik en afsat tidsramme og et fast tidspunkt at møde op på.

Et andet læringsområde er tydelig koordinering og kommunikation mellem byggesagen og flyttefolkene. I genhusningsdelen stod FællesBo for at flytte beboerne. På et tidspunkt var det ikke klart nok kommunikeret med entreprenøren, at der skulle flyttes bohaver i en opgang en specifik dag. Entreprenøren havde før den planlagte tid opstillet stillads foran opgangen, hvilket ikke gjorde det muligt for flyttefolkene at flytte de større møbler såsom beboernes sofaer.



Interview

- Mette Junge Povlsen - Genhusningsrådgiver

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #11

Ørstedgården



Billede af Ørstedgården taget fra H.C. Ørsted's Vej. Foto: FællesBo.

En beskrivelse af projektet

Ligesom Elmegården, case #10, havde den gamle bebyggelse i Ørstedgården et behov for at blive fornyet. Bebyggelsen var efterhånden begrænset og utidssvarende. Yderligere var bygningen også præget af dårligt indeklima og skimmelsvamp. Derfor vedtog man en helhedsplan for en totalrenovering af alle 78 boliger i Ørstedgården. Renoveringen havde byggestart i maj 2017, og efter en forsinkelse blev renoveringen afsluttet i 2019. Ligesom i Elmegården lavede man en byggetakt på fire etaper, som genhusningen kunne følge.

Alle 78 boliger blev totalrenoveret, så kun facaderne stod tilbage. Man øgede samtidig tilgængeligheden og nedlagde omkring 12 boliger for at etablere elevatorer i fire af opgangene. Det betød, at den samlede boligmasse gik fra 78 til 66 efter renoveringen.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Renoveringen og genhusningen af Ørstedgården foretog man sideløbende med Elmegården, og også i Ørstedgården skulle alle boligerne totalrenoveres. Genhusningsperioden kom op mod 12 måneder, og man tilbød derfor beboerne enten at blive permanent eller midlertidigt genhuset. Ligesom i Elmegården fik man yderligere lov at vælge at blive genhuset inden for eller i andre af FællesBos afdelinger.

I Ørstedgården foretog genhusningsteamet de indledende samtaler med beboerne i afdelingens festsal i stedet for, at genhusningsteamet selv opsøgte beboerne. Udover at give indsigt i beboernes ønsker til genhusning, blev samtalerne også i høj grad en måde at få skabt tillid og tryghed og

Om projektet

- Renoveringsperiode på 2,5 år
- 78 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning i egne afdelinger
- Midlertidig genhusning i cirka 12 måneder
- Samlet byggeudgift på 72,2 millioner kroner

Om afdelingen

Ørstedgården afd. 009 er et etagebyggeri opført i 1948. Afdelingen har 66 boliger, der ligger centralt i Herning ved H.C. Ørsted Vej. Bygningen ligner et skævt U oppefra og består af tre fløje, som udgør hele afdelingen. Afdelingen er derudover en del af FællesBo.



lære beboerne at kende. Eksempelvis havde en af beboerne et stort ønske om at komme tilbage i sin lejlighed inden jul. Desværre blev renoveringen forsinket, hvorfor beboeren skulle genhuses i yderligere to måneder og dermed ikke kunne nå tilbage inden jul. Genhusningsteamet valgte derfor at opsøge beboeren, så det kunne håndteres godt. På den måde har samtalerne blandt andet bidraget til, at genhusningsteamet har kunnet agere proaktivt og dermed i nogle tilfælde forhindre uforudsete udfordringer og modstand blandt beboerne.

Tidsforlængelsen betød også, at de planlagte etaper begyndte at overlappende hinanden. Det var problematisk, da man i afdelingen havde benyttet nogle af boligerne i de senere etaper som

midlertidige genhusningsboliger. Da etappen for renoveringen af de midlertidige genhusningsboliger blev påbegyndt, kunne beboerne endnu ikke komme tilbage til deres oprindelige boliger, fordi den forrige etape endnu ikke var afsluttet. Man måtte derfor genhuse disse beboere endnu engang, inden de kunne vende tilbage til deres nyrenoverede bolig.

Hvad vi lærte

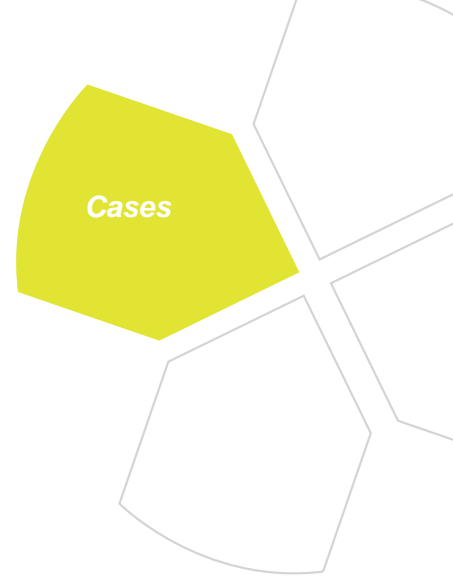
Den midlertidige dobbeltgenhusning af beboerne var hverken hensigtsmæssig økonomisk, for genhusningsteamet eller for beboerne. Man er derfor nu mere opmærksomme på, hvor man genhuser beboerne, særligt når det er inden for afdelingen. Her er det blandt andet vigtigt, at beboerne bliver genhuset et sted, hvor de bor godt, trygt og ikke skal bekymre sig, hvis projektet bliver forsinket.

En anden central ting er de individuelle samtaler mellem genhusningsteamet og beboerne. Samtalerne foretages som fysiske dialoger med beboerne fra hver bolig. At de foretages individuelt og fysisk kan være ressourcekrævende, men det er godt givet ud for at sikre en smidig genhusningsproces. Hos genhusningsteamet kan man afdække nogle af de mere indirekte behov, som beboerne ikke selv nævner. Og for beboeren er det med til at sætte ansigt på genhusningssagen, hvilket øger tilliden og gør dem trygge.

Under sagen i Ørstedgården har genhusningsteamet ikke haft ugentlige kontortider. Det skyldes til dels, at FællesBo ligger i samme by, og at afdelingen ikke er større. Beboerne blev i stedet opfordret til at ringe eller henvende sig til kontoret, hvis man havde noget på hjertet. Det blev benyttet og fungerede godt, hvilket uden tvivl til dels

skyldtes de indledende samtaler, hvor beboerne havde set og hilst på medarbejdere i genhusningen.

FællesBo har dog planer om, at de ved kommende helhedsplaner for de større afdelinger alligevel vil have kontortid i de enkelte afdelinger i stedet for at foretage dem i FællesBo.



Interview

- Mette Junge Povlsen - Genhusningsrådgiver

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #12

Gyvelvej



Gyvelvej efter reoveringen. Foto: FællesBo.

En beskrivelse af projektet

I starten af 2010'erne valgte FællesBo at foretage screeninger af alle sine boligafdelinger. Screeningerne havde til formål at afdække den enkelte afdelings tilstand ved at opdele dem efter indikatorerne rød, gul og grøn. De røde afdelinger var vurderet som de mest slidte, og med størst behov for en renovering. Gyvelvejs tilstandsvurdering var rød, eftersom afdelingen ikke har været renoveret siden opførelsen i 1963. Behovet for en gennemgribende renoveringssag var stort, og i 2017 stemte man derfor for en helhedsplan i afdelingen. I 2018 blev renoveringen påbegyndt, og efter en mindre forsinkelse blev renoveringen afsluttet i slutningen af 2019. Alle 48 lejemål blev totalrenoveret, så kun facaderne stod tilbage. Man udførte renoveringen over i alt fire etaper med to etaper for hver blok.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Efter planen skulle alle beboerne til de 48 lejligheder genhuses midlertidigt, da der ikke blev foretaget boligændringer. En typisk genhusningsperiode var planlagt til at vare otte måneder. Alligevel valgte man at tilbyde både permanent og midlertidig genhusning og yderligere valget mellem genhusning i egen eller i andre af FællesBos afdelinger. I sidste ende valgte stort set lige mange beboere at blive henholdsvis permanent eller midlertidig genhuset.

Erfaringer fra sagen i Elmegården, case #10, betød, at man foretog de indledende beboersamtaler i én af de tomme boliger i afdelingen. Genhusningen blev foretaget i de fire nævnte etaper efter byggetakten. Erfaringerne fra tidligere genhusningssager gjorde, at man var opmærksom på

Om projektet

- Renoveringsperiode på 15 måneder
- 48 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning i egne afdelinger
- Midlertidig genhusning i cirka otte måneder
- Samlet byggeudgift på 63,6 millioner kroner

Om afdelingen

Gyvelvej afd. 110 er opført i 1963 og ligger i den vestlige del af Herning op mod Messevejen. Afdelingen består af 48 boliger fordelt på to blokke og med i alt 10 opgange. Størstedelen af boligerne er henholdsvis et-værelses- og fire-værelseslejligheder. Afdelingen tilhører FællesBo.



ikke at genhuse beboerne i boliger, der var en del af den efterfølgende etape. Det var for at undgå, at beboerne skulle blive dobbeltgenhuset, hvis renoveringen af deres bolig i én af etaperne blev forsinket, og etaperne derfor begyndte at overlappe hinanden.

I FællesBo har man haft en ambition om, at genhusningen skal fylde så lidt for beboerne som muligt. Dog viste det sig, at mange af de problemer, som beboerne gav udtryk for at have, var forhold, der sjældent er et problem, når der flyttes under normale omstændigheder. Det blev derfor nødvendigt at definere mere tydeligt, hvad der var henholdsvis beboernes og genhusningsteamets ansvarsområde. Derudover var de indledende

samtaler også en måde for genhusningsteamet at afkode, om de beboere, som gav udtryk for at have brug for ekstra assistance, også reelt havde behovet.

Hvad vi lærte

FællesBo er blevet mere klare og stringente i de indledende samtaler. Der bliver forventningsafstemt, og ansvarsområderne for henholdsvis genhusningsteamet og beboerne bliver klarlagt. Da samtalerne foretages op mod seks måneder før renoveringsstart, tager genhusningsteamet notater på et dokument. Dokumentet fungerer som en forventningskontrakt, som både beboeren og genhusningsteamet får en kopi af. Dokumentet bruges også som et referat af samtalen, så beboeren lettere kan se tilbage på og huske, hvad der blev talt om.

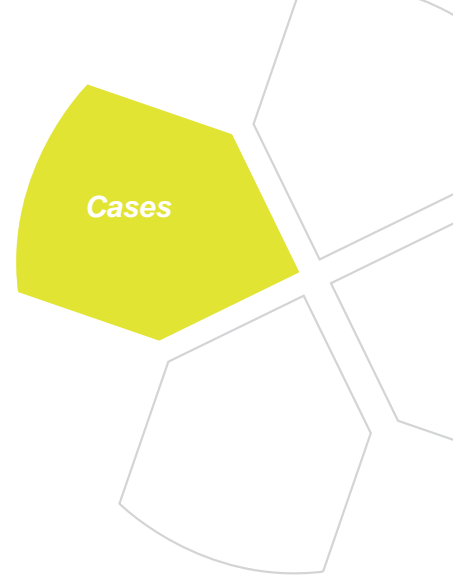
Til de indledende samtaler klarlægger man også, om der skal tages særlige hensyn til den enkelte beboer. Overblikket kan dog hurtigt blive svært, når man som konsulent har mange samtaler og flere helhedsplaner kørende i samme periode. Derfor benytter genhusningsteamet et Excel-ark til at notere relevante bemærkninger, der måtte være om den enkelte beboer. På den måde kan teamet nemt få et overblik, hvis de skal være opmærksomme, når de skal tage kontakt til en beboer, der eksempelvis har angst.

Den skriftlige kommunikation har også vist sig at være et redskab, der er vigtigt for beboerne både før og under renoveringen. Blandt andet har FællesBo med succes udarbejdet små foldere og postkort, som beboeren får med sig fra de indledende samtaler. De indeholder huskelister og op-

lysninger, som beboeren skal være opmærksom på ved genhusningen.

Det har også vist sig at være en succes at lave løbende nyhedsbreve under renoveringen. Selvom der ofte ikke er meget at skrive om, er det en god måde at lade beboerne vide, hvor langt renoveringssagen er. Især er det gavnligt for de beboere, der er midlertidigt genhuset i andre afdelinger og måske ikke lægger vejen forbi deres egen afdeling i renoveringsperioden.

For at gøre kommunikationen så effektiv som mulig har FællesBo lavet en underside til deres hjemmeside ved navn FællesFremtid. Siden er et overblik over alle igangværende helhedsplaner, og her kan beboerne og andre interesserede finde relevante oplysninger om helhedsplanen samt de løbende nyhedsbreve, der beskriver projektets status.



Interview

- Mette Junge Povlsen - Genhusningsrådgiver

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #13

6 Vest



Billede af rækkehusene i VA 6 Vest. Foto: BO-VEST.

En beskrivelse af projektet

Gårdhavehusene i Albertslund Vest har i en længere periode været slidte og haft behov for en omfattende renovering. Man vedtog derfor en samlet helhedsplan for området, der dækkede over afdelingerne VA 6 Vest og AB Vest. Formålet var at fremtidssikre gårdhavehusene og gøre dem attraktive for nuværende og kommende beboere. Helhedsplanen blev opdelt i to, hvor man startede med at renovere VA 6 Vest og efterfølgende renoverede AB Vest. Renoveringen af VA 6 Vest blev påbegyndt i marts 2016 og afsluttet i oktober 2018. Her skulle man blandt andet renovere køkken og badeværelse, og derudover blev de lette facader udskiftet og krybekældre nedlagt. Man opsplittede også nogle af husene for at lave mindre boliger.

Byggesagen forløb overordnet uden de store problematikker.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Grundet helhedsplanens omfang lavede man både permanente og midlertidige genhusninger. De blev foretaget både i VA 6 Vest samt i andre af BO-VEST afdelinger i Albertslund. En typisk genhusningsperiode varede i fem til seks måneder.

Et godt stykke tid før genhusningen blev påbegyndt, havde BO-VEST uddelt afkrydsningskemaer til beboerne. Her blev de blandt andet bedt om at fortælle, om de var på arbejdsmarkedet, ældre, handicappede eller havde børn i institution. Formålet var at gøre det lettere at finde en alternativ genhusningsbolig, hvis man eksempelvis havde børn på den nærliggende skole, blev man ikke genhuset for langt derfra.

I skemaet havde man også mulighed for at sætte

Om projektet

- Renoveringsperiode på 2,5 år
- 259 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka fem-seks måneder i egen og andre afdelinger
- Samlet byggeudgift på 465 millioner kroner

Om afdelingen

VA 6 Vest består af 263 gårdhavehuse, der primært består af familieboliger. Under renoveringen splittede man nogle af husene op, hvorfor afdelingen er gået fra 259 til 263 lejemål. Afdelingen er placeret centralt i Albertslund og ligger tæt på skole og et lille lokalt indkøbscenter. Samtidig er der ikke langt til Albertslund Centrum, der har mange butikker og S-tog. Afdelingen varetages af Vridsløselille Andelsboligforening, som administreres af BO-VEST.



kryds ved, om man overvejede at blive genhuset permanent. Hvis en beboer havde krydset feltet af, opsøgte beboerkoordinatoren vedkommende for at tage en samtale om overvejelser og muligheder. Permanent genhusning er billigere for byggesagen og gør samtidig genhusningen lettere for alle parter. Derfor var det et valg, som alle beboere havde.

Et eksempel på en oplagt genhusning var, når en beboer i den afsluttende etape af byggesagen ønskede at blive permanent genhuset i én af de nyrenoverede boliger. Dette gjorde både processen lettere for beboeren såvel som for genhusningssagen.

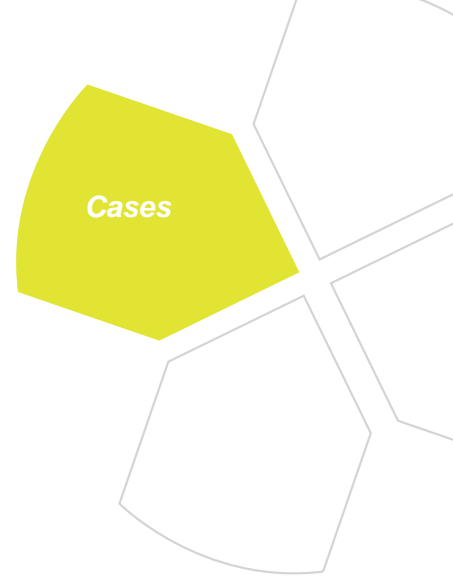
Da VA 6 Vest havde mange ældre beboere, lavede man også et afkrydsningsskema til, hvis beboeren havde hjælpemidler i boligen. I en tidligere genhusningssag erfarede man, at flytningen af hjælpemidler kræver specialister og ekstra økonomi. Dengang var man i tvivl om, hvem der havde ansvaret for omkostningerne. Man igangsatte derfor en undersøgelse med juridisk afdeling for at få afklaret dette. Her kom man frem til, at kommunen stod for omkostninger, og at byggesagen stod for at få flyttet selve hjælpemidlerne. Afkrydsningsskemaet blev efterfølgende sendt til kontaktpersonen i kommunen, som gennemgik, godkendte og derefter sendte skemaet retur til byggesagen. Man fik derfor godkendt og afklaret præcist, hvad der skulle flyttes af hjælpemidler.

Da man kom tættere på selve genhusningen, blev der opstillet containere, hvor beboerne kunne smide ting ud, de ikke ønskede at medbringe i genhusningsboligen. Derudover fik beboerkoordinatoren et kontor i en af afdelingens prøveboliger, hvor beboerne kunne henvende sig med spørgsmål undervejs.

Hvad vi lærte

At indføre skraldecontainere før beboerne genhuses, er noget, som BO-VEST har fået god erfaring med. Man oplevede i en tidligere renoveringssag før byggestart, at beboerne begyndte at rydde op i deres boliger. Meget af deres affald kom ikke langt, og maling, stole og borde endte ude ved hækkene. Derfor har man nu valgt ved tre-måneders varslingerne at stille containere op i afdelingen, hvor beboerne kan komme af med det bohav, der ikke ønskes i genhusningsboligen. Containerne er en succes og fyldes op mange gange. Selvom containerne er en ekstra

udgift, har det både hjulpet på affaldsproblemer, genhusningsoplevelsen og gjort flyttefirmaernes arbejde mindre.



Interview

- Berit Djarling - Beboerkoordinator

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #14

AB Vest



Billede af rækkehusene i AB Vest. Foto: BO-VEST

En beskrivelse af projektet

På grund af de slidte gårdhavehuse i Albertslund Vest vedtog man en samlet helhedsplan for afdelingerne AB Vest og VA 6 Vest (case #13). Helhedsplanen havde til formål at fremtidssikre gårdhavehusene og gøre dem attraktive for nuværende og fremtidige beboere. Man startede med VA 6 Vest, og efterfølgende blev AB Vest renoveret. Renoveringen af AB Vest blev påbegyndt i juni 2018 og afsluttet i marts 2021.

Ligesom i VA 6 Vest, skulle blandt andet de lette facader udskiftes, krybekælder skulle nedlægges, og så skulle både køkken og badeværelse renoveres. Man valgte også at opsplitte nogle af de større huse for at skabe mindre og mere attraktive boliger. Udover at et flyttefirma på et tidspunkt ikke varetog beboernes bohavne ordentligt, forløb projektet uden større udfordringer.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Ligesom med VA 6 Vest valgte man både at foretage permanente og midlertidige genhusninger. Den midlertidige genhusning varede omkring fem til seks måneder og blev foretaget i BO-VESTs egne afdelinger i byområdet. På mange områder er genhusningsprocessen identisk med VA 6 Vest, hvorfor man også uddelte afkrydsningskemaer, opstillede containere og samarbejdede med kommunen.

Før genhusningen blev gennemført, valgte man ikke at hjælpe beboerne med at flytte TV-pakker, internet, forsikringer og lignende. Dette skyldtes dels, at forholdet er mellem leverandøren og beboeren, og samtidig gør GDPR-lovgivningen også hele processen for besværlig. Man valgte

Om projektet

- Renoveringsperiode på lidt over 2,5 år
- 199 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning
- Midlertidig genhusning i cirka fem-seks måneder i egen og andre afdelinger
- Samlet byggeudgift på 380 millioner kroner

Om afdelingen

AB Vest er en afdeling bestående af 201 gårdhavehuse. Afdelingen udgøres primært af familieboliger på fire rum, men har også fem-rumsboliger. Afdelingen ligger i Albertslund og har grønne områder, en golfklub og et idrætsanlæg som nabo. Derudover er der ikke langt til skole og Albertslund Centrum med massevis af butikker. AB Vest 6 er en del af Albertslund Boligselskab, der administreres af BO-VEST.



derfor at udlevere en pjece, hvor BO-VEST forklarede, hvad beboere typisk gør med forsikringer og TV-pakker i en genhusningssituation. Byggesagen stod desuden for gratis TV-pakke og internet i alle de midlertidige genhusningsboliger. Det gjorde genhusningsprocessen mere smidig og resulterede i glade og tilfredse beboere.

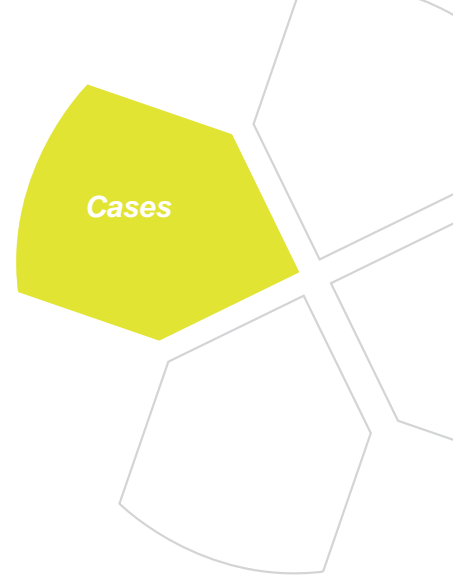
Da genhusningssagen begyndte, indlogerede man beboerkoordinatoren i en prøvebolig til kontorbrug. Her havde beboerne mulighed for at komme hen med spørgsmål og samtidig foretage de tilvalg, som man havde mulighed for til køkken og badeværelse. Beboerkoordinatoren havde

ikke faste kontortider, da man i BO-VEST ved, at beboerne så vil valfarte dertil. Beboerne har ofte meget at sige, og det vil derfor resultere i kø til kontortiderne. Det er hverken hensigtsmæssigt for beboerne eller koordinatoren. Derimod opfordrede man beboerne til på forhånd at aftale tid med beboerkoordinatoren, hvis de havde noget på hjertet.

Hvad vi lærte

Genhusningssagen i AB Vest er én af dem, hvor meget har fungeret godt. BO-VEST har draget erfaringer fra tidligere genhusninger, der er kommet til gavn i AB Vest. Blandt andet er man kommet frem til at fastansætte en beboerkoordinator i BO-VEST frem for at ansætte en ny til hvert projekt. Den videnbase og erfaring, der bygges op hos en beboerkoordinator, har vist sig at være en nyttig og vigtig ressource ved genhusningssager.

Man har også lært, at genhusning skal vælges med omtanke. Genhusning er komplekst og dyrt, og er ikke bare noget man springer ud i, fordi man eksempelvis synes, at det er rart at få beboerne ud. Ofte har ældre beboere boet i samme bolig i mange år og har derfor haft mange oplevelser i det, der jo er deres hjem. Derfor kan man ikke uden videre bede dem pakke deres ting og flytte i en genhusningsbolig. Det kunne trække tæppet helt væk under dem. I stedet kræver det, at man grundigt gennemtænker alle aspekter, før man gennemfører en genhusningssag.



Interview

- Berit Djarling - Beboerkoordinator

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #15

Søhusene



Søhusene efter renoveringen. Foto: Boligkontoret Danmark.

En beskrivelse af projektet

Før renoveringen blev påbegyndt, var den daværende afdeling, Riddersborgparken, præget af en række forskellige problemer. Det indebar blandt andet udlejningsudfordringer, dårlig økonomi og en udfordrende beboersammensætning, der havde ført afdelingen på ghettolisten. Det førte til en omfattende helhedsplan, hvor man nedrev de 13 tretageblokke ned til soklen og i stedet opbyggede nye og fremtidssikrede rækkehuse. Afdelingen gik fra 414 lejligheder til 191 tilgængelighedsboliger i stueplan i form af rækkehuse, og samtidig skiftede man navn til Søhusene.

Renoveringen blev påbegyndt i 2014 og blev afsluttet i 2016. Det forlyder ikke, at projektet stødte ind i nogen væsentlige problematikker udover et par vanskeligheder med kommunen. Ligeledes har projektet været en succes, da afdelingen ikke længere har udlejningsproblemer eller forbindes med et nedslidt ghettoområde.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Genhusningen var omfattende og blev under igangsættelsen omtalt som Danmarks største genhusningssag med 327 genhusninger. Da renoveringen bestod i en nedrivning af den tidligere bebyggelse, blev der udelukkende foretaget permanent genhusning. Beboerne havde dog mulighed for at skrive sig på venteliste til de kommende rækkehuse i Søhusene, hvilket kun havde betydning for fem af familierne, der kom tilbage. Det betød, at mange beboere blev genhuset i forskellige afdelinger omkring Nakskov.

Grundet omfanget af genhusningssagen påbegyndte man planlægningen mere end et år før

Om projektet

- Renoveringsperiode på to år
- 414 boliger blev renoveret
- Permanent genhusning
- Samlet byggeudgift på 416 millioner kroner

Om afdelingen

Søhusene hed tidligere Riddersborgparken og blev oprindeligt opført i 1976-1982. Det daværende Riddersborgparken var præget af en række udfordringer, der førte til en nedrivning af bebyggelsens 414 lejermål til fordel for nye rækkehuse. Den nye afdeling, Søhusene, består i dag af 191 rækkehusbebyggelser og ligger i den vestlige del af Nakskov på Lolland. Afdelingen tilhører Nakskov Almene Boligselskab, der administreres af Boligkontoret Danmark.



renoveringsstart. Boligkontoret Danmark varetog genhusningen, og projektlederen stod også for den genhusningsmæssige koordinering. Eksempelvis udbuddet, tidsplanen og lignende. Yderligere oprettede man et team med den pågældende forretningsfører, en udlejningsmedarbejder, der kendte beboerne, og en ekstern genhusningskonsulent til at stå for alt praktisk. De tre medarbejdere blev indlogeret i et genhusningskontor i én af afdelingens tomme boliger. Kontoret havde den fordel, at beboerne let kunne komme derhen, hvis de havde spørgsmål eller ønskede en samtale omkring genhusningen. Teamet tilbød også alle beboerne en individuel genhusningssamtale for at afdække ønsker og

behov. Da nogle beboere kun forstod tyrkisk eller kroatisk, havde man ansat tolke til hjælp under samtalerne.

Man havde yderligere gjort meget ud af, at alt information blev oversat til andre sprog end dansk. På den måde havde alle mulighed for at forstå genhusningsprocessen.

I genhusningsprocessen havde man også forsøgt at gøre rammerne så tydelige for beboerne som muligt. Eksempelvis at beboerne ville få to genhusningstilbud i alt. Dog var der mange der deraf frygtede, at hvis de var langsomme eller nogle af de sidste beboere, vil de få tilbudt de dårligste boliger. Derfor havde op mod en tredjedel på forhånd sørget for egen genhusningsbolig, hvilket naturligvis littede en del af genhusningen. Alligevel var der nogen, der ikke helt havde forstået processen. Blandt andet ville nogle af beboerne flytte til Bornholm eller Sverige og ønskede flyttehjælp. Dog fik man med hjælp af beboersamtalerne konkretiseret og klarlagt, at byggesagen kun flyttede inden for kommuneområdet.

Generelt forløb genhusningssagen uden de store problemer. På forhånd havde man forventet at skulle håndtere meget ballade, men beboerne viste sig at være hjælpsomme og glade for, at de blev taget godt hånd om. Man havde planlagt, at beboerne skulle være ude tre måneder før renoveringsstart. Dog var et fåtal af utilfredse beboere ikke indstillet på det, hvilket betød, at disse først flyttede, lige før renoveringen blev påbegyndt.

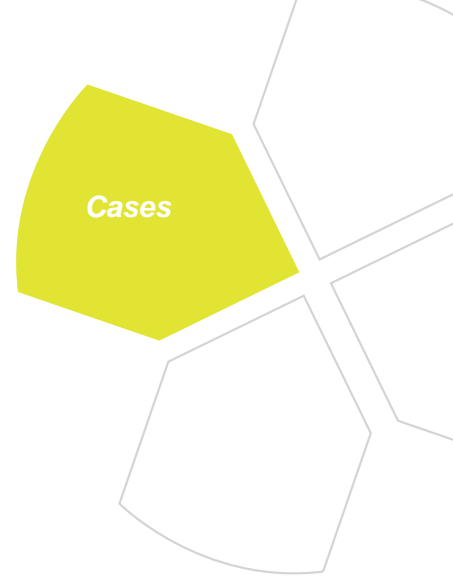
Hvad vi lærte

Et af de positive og vellykkede aspekter fra genhusningssagen var planlægningen og den interne organisering af medarbejdere. Projektlederen

varetog genhusningskoordineringen, og udførelsen i praksis blev varetaget af teamet mellem forretningsfører, udlejningsmedarbejderen og den eksterne genhusningskonsulent. Her foretog genhusningskonsulenten og udlejningsmedarbejderen beboersamtalerne, og forretningsfører trådte til, hvis der var problemer.

Det formodes, at inddragelsen af tolke og fokus på at gøre information tilgængelig på flere sprog, har haft en positiv effekt på gennemførelsen af genhusningen. Man kendte til beboerne og vidste, at en stor gruppe ikke forstod dansk. Ved brug af tolke og information på flere sprog kan det tænkes, at man kunne øge engagementet og minimere misforståelser og modstand.

Under hele processen var man meget fokuseret på at holde sig til de juridiske genhusningsregler. En konsekvens af dette var, at nogle beboere blev sure over, at ingen af de to boliger de fik tilbudt, var det rigtige for dem. Set i bakspejlet var man måske lidt kort for hovedet og burde have tilbudt et tredje eller fjerde boligtilbud til disse beboere.



Interview

- Søren Møgelgaard Jensen - Seniorprojektleder

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #16

Solbjerg Have



Solbjerg Have fra før renoveringen. Foto: KAB

En beskrivelse af projektet

Solbjerg Have har på trods af sin unge alder desværre døjet med en række svage punkter. Det har derfor været nødvendigt at foretage en gennemgribende renovering. Blandt andet har der været problemer med vandskader fra altaner og tage, fugt i boligerne og dårligt indeklima, som har resulteret i omfattende skimmelsvamp. Man påbegyndte derfor renoveringen i januar 2018 og afsluttede sagen i februar 2021. Der blev renoveret tage, facader og altaner. Indvendigt i boligerne blev der etableret et nyt mekanisk ventilationssystem, renoveret badeværelser, og installeret nye faldstammer og vandrør.

Allerede i begyndelse af renoveringssagen måtte man sætte arbejdet på pause for en kort stund. Det skyldtes, at en række af fremgangsmåderne for tagrenoveringen og asbestsanering måtte revideres, da håndværkerne ikke kunne udføre arbejdet tilstrækkeligt sikkert. Det førte til en hårdknude, hvor parterne var uenige om ansvaret, hvilket til sidst resulterede i, at man måtte lave byggetakten om.

Renoveringen fortsatte, indtil næste udfordring ramte i midten af december 2019. Under et par af boligerne ligger et åbent parkeringshus, hvor der var opstået brand i et par biler. Branden betød, at en hel etape ikke kunne komme videre, og at man i byggesagen måtte udføre en masse saneringsarbejde og genopbygge et par af boligerne.

Da projektet nåede marts 2020, bestod den næste udfordring i at håndtere covid-19 situationen. Her blev nogle af beboerne utrygge ved, at håndværkerne skulle arbejde i deres boliger, imens de var hjemme. Der opstod generelt en bred enig-

Om projektet

- Renoveringsperiode på tre år
- 328 boliger blev renoveret
- Midlertidig genhusning af sårbare personer samt i sidste del af projektet
- Midlertidige genhusninger i egen afdeling, paviljoner og på hotel
- Samlet byggeudgift på 325 millioner kroner

Om afdelingen

Solbjerg Have ligger på Frederiksberg på en sidegade til Finsensvej. Afdelingen blev opført i 1978-79 og er kendetegnet ved sit anderledes og sjove facadeudtryk, der gjorde op med tidligere bygningers hårde betonudseende. Solbjerg Have har 60 forskellige boligtyper og hele 328 almene lejligheder. Det er derfor blevet intet mindre end et ikon og et naturligt samtaleemne i området. Solbjerg Have varetages af Frederiksberg Forenede Boligselskaber, der administreres af KAB.



FREDERIKSBERG
FORENEDE BOLIGSELSKABER
-- en god bolig i hjertet af hovedstaden

hed om, at det var svært at opretholde den nødvendige afstand samt hygiejne, når beboerne var til stede. Man var derfor nødt til at lave en genhusningsløsning, før renoveringen kunne fortsætte.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Selvom renoveringen på nogle områder var af omfattende karakter, var der som udgangspunkt enighed om, at økonomien skulle bruges på mur-

sten og ikke genhusning. Derfor blev projektet oprindeligt vedtaget med, at beboerne ikke skulle genhuses i renoveringsperioden. I stedet blev køkkenvogne og bade faciliteter stillet op, som beboerne havde adgang til i perioden.

I Solbjerg Have bor der dog en række svage beboere. Derfor antog man, at det alligevel var nødvendigt at foretage en vis form for genhusning af de pågældende. Man tilbød beboere, et såkaldt botilbud, som bestod af en midlertidig genhusningsperiode på cirka 14 uger.

Da der er tale om svage beboere, var det afgørende at få dem placeret i afdelingen. Man havde af den grund på forhånd forsøgt at frigøre nok genhusningsboliger i Solbjerg Have og samtidig lejet en række pavilloner. På grund af pladsmangel var det dog begrænset, hvor mange pavilloner der kunne opstilles i afdelingen.

Hvad angår de svage beboere, blev genhusningen altså udført i en kombination af genhusningsboliger og pavilloner.

For at gøre genhusningen og byggesagen smidig havde man ansat en beboerkoordinator. Koordinatoren afholdt blandt andet samtaler med beboerne før genhusningen. Selvom det kun var de svage beboere, der blev tilbudt genhusning, opfordrede man alligevel alle beboere til at tilmelde sig en individuel samtale.

Det gjorde man dels for at kunne opdage, hvis det var nødvendigt at genhuse andre beboere, og dels fordi byggesagen tilbød alle beboere at få opbevaret bohaven i et depot under renoveringsperioden. Dette varetog koordinatoren også.

Byggesagen kørte frem til marts 2020, hvor covid-19 ramte. Grundet situationen duede det ikke længere at have beboerne i hjemmet, imens

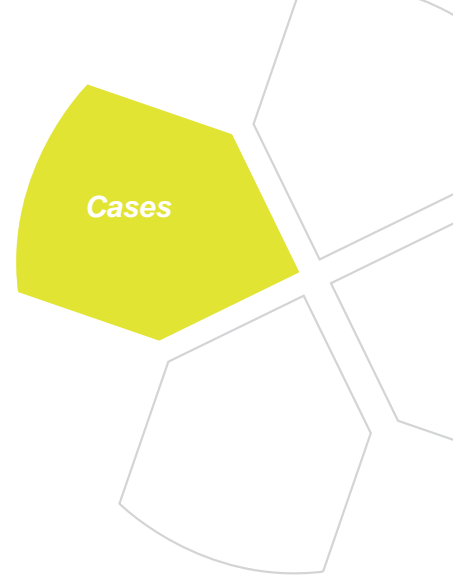
håndværkerne arbejdede derinde. Der var derfor ingen tvivl om, at man måtte lave en genhusningsløsning, så renoveringen kunne fortsætte. Derudover var situationen akut, og det var begrænset, hvor mange genhusningsboliger, man kunne finde på Frederiksberg. Man tilbød derfor beboerne midlertidig genhusning på et hotel med en varighed på otte-ni uger.

Hvad vi lærte

Ved planlægningen og vedtagelsen af Solbjerg Have, samt andre lignende sager, har KAB erfaret, at man ikke altid får lagt nok vægt på at kræve genhusning. Ofte har det vist sig, at det i sidste ende godt kan være de høje omkostninger værd. For byggesagen er det med til at sikre en lettere og mere smidig proces, og hos beboerne oplever man ikke støj, støv og larm. Derudover kan man også bedre sikre beboernes ve og vel.

Man er derfor kommet frem til, at genhusning kan skabe en bedre oplevelse hos beboere såvel som for byggesagen, og at risikoen i byggesagen bliver lavere for udfordringer og uforudsete ting.

En anden væsentlig erfaring er vigtigheden af en konstruktiv dialog med alle projektsagens parter. En byggesag forløber aldrig uden udfordringer, og det er derfor vigtigt at have et forum, hvor dette kan koordineres. Det er også vigtigt i planlægningsfasen at opstille succeskriterier for, hvordan parterne synes, den gode byggesag skal forløbe. På den måde kan man lettere forventningsafstemme og italesætte udfordringer, når de opstår.



Interview

- Christian Thorup - Seniorprojektleder

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #17

Søndermarken



Et af punkthusene i Søndermarken fra før renoveringen. Foto: KAB.

En beskrivelse af projektet

I en længere årrække har alle Søndermarkens fem punkthuse haft byggetekniske problemer samt været præget af omfattende skimmelsvamp. Det førte til, at beboerne i efteråret 2017 stemte for en helhedsplan, hvor man blandt andet efterisolerede og installerede nye vinduer. Man installerede også et nyt mekanisk ventilationssystem og renoverede faldstammer i badeværelse og køkken. Selve renoveringen blev påbegyndt i december 2017 med afslutning i slutningen af 2021. Beboerne vedtog ikke at foretage genhusning under renoveringen, men fik i stedet tildelt toilet- og køkkenvogne, som skulle benyttes, når der blev renoveret inde i lejlighederne.

Projektet forløb langt fra gnidningsfrit og har mest af alt været kendt for sine mange problematikker og massive modstand undervejs. Allerede fra projektets start var der mange ting, man ikke havde styr på, og som førte til utilfredshed hos beboerne. Den første store udfordring opstod under faldstammeinstallationerne ved renoveringen af det første punkthus. Her var man kommet til at ødelægge elkablerne, da de lå rodet og usystematisk. Det resulterede i et stort skred i tidsplanen, hvor det første punkthus stod under renovering i hele to år. Enkelte boliger blev endda renoveret i op mod tre gange så lang tid, som det oprindeligt var planlagt.

Problemerne fortsatte, og fra begyndelsen af covid-19 opstod nye projektmæssige udfordringer samt klager fra beboerne. Renoveringsarbejdet foregik i dagtimerne, hvorfor mange beboere, som var sendt hjem på grund af corona-nedluk-

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka fire år
- 434 boliger blev renoveret
- Kun genhusning i sidste del af projektet
- Midlertidige genhusninger i FFBS afdelinger eller på hotel
- Samlet byggeudgift på 824 millioner kroner

Om afdelingen

Søndermarken består af fem punkthuse med hver 15 etager, hvor den øverste er en penthouseetage. Afdelingen er opført i 1950-55 og består af 434 lejligheder alle med elevatorer tilknyttet. De fem punkthuse ligger på Frederiksberg ud til Roskildevej og ikke langt fra Valby. Søndermarken er en del af Frederiksbergs Forenede Boligselskaber, der administreres af KAB.



FREDERIKSBERG
FORENEDE BOLIGSELSKABER
– en god bolig i hjertet af hovedstaden

ningen, var generet af det høje støjniveau. Støjniveau og støv var blandt nogle af de mange udfordringer, der blev klaget over, hvilket betød, at kommunen fra marts 2020 besøgte byggesagen løbende. I starten medførte det visuelle besigtigelser, men som tiden gik, blev besøgene intensiveret, og flere besigtigelser og påbud blev givet. I juni 2020 havde kommunen sat et rådgivningsfirma til at måle luftkvaliteten i udvalgte boliger, og her lå tallene over kommunens grænseværdier. Kommunen gav derfor påbud mod at forsætte renoveringen, og for projektet var der derfor ikke mange andre udveje end at genhuse beboerne.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Selvom genhusningen oprindeligt ikke blev en del af helhedsplanen, var det flere gange på tegnebrættet i planlægningsfasen. Det forlyder, at bestyrelsen i Søndermarken var fast indstillet på, at pengene skulle bruges på selve byggesagen og ikke på genhusning. Man forestillede sig, at beboerne godt kunne overskue perioden på de seks til otte uger, der oprindeligt var afsat til at udføre det arbejde, der var mest generende for beboerne.

Men da man nåede marts 2020, var situationen en helt anden. Covid-19 ramte, og beboerne i Søndermarken var hjemme på fuld tid. Mange beboere følte sig utrygge ved, at håndværkerne arbejdede i deres lejlighed, og ligeledes syntes håndværkerne ikke, det var rart at arbejde i boligerne, imens beboerne var hjemme. På daværende tidspunkt var man i gang med det næstsidste punkt, hvor man i den aktuelle opgang var ved den afsluttende fase. Her valgte man at lave en hotelløsning, som beboerne kunne benytte i dagtimerne. Hotelløsningen blev dog gradvist mere udvidet, så beboerne også fik madkuponer og kunne overnatte.

I løbet af corona-nedlukningen blev kommunens tilstedeværelse intensiveret, og i juli 2020 blev der udstedt et påbud, der stoppede reoveringssagen. Efter overvejelser og samtaler med Landsbyggefonden vedtog man til afdelingsmødet 27. august 2020, at alle beboere i den resterende del af projektet skulle genhuses midlertidigt. Mange beboere skulle genhuses på samme tid, hvilket blev en logistisk udfordring for genhusnings- og udlejningsteamet. Man havde igangsat en pavillonløsning til beboerne, men dette var mere om-

fattende end forventet. I stedet indførte man et fuldt udlejningsstop i hele FFB, og samtidig var et nærliggende nybyggeri ved at nå sin afslutning. Yderligere var den igangværende opgang langt i processen, da reoveringen blev stoppet, og man tilbød beboerne i den pågældende opgang valget mellem at blive genhuset på hotel eller i lejlighed. Op mod halvdelen valgte hotel, og sammen med nybyggeriet og udlejningsstoppet var det i sidste ende med til at sikre, at der var genhusningsboliger nok. For de resterende opgange og den sidste blok i reoveringen blev alle genhuset midlertidigt i Søndermarken eller i andre af FFB's afdelinger. Her varede en typisk genhusningsperiode mellem syv og otte måneder.

Hvad vi lærte

Hos KAB er der ingen tvivl om, at kommunikationen med beboerne har været en gennemgående mangel i hele projektets forløb. Fra starten var man ikke tydelige og gode nok til at informere om de ødelagte kabler og derafkomende forsinkelser. Det har blandt andet medført den opbyggede modstand og uforståen fra beboerne, som projektet nærmest blev født med. I stedet har man lært, at man fra starten burde have informeret og kommunikeret klart ud om, hvad der driller, og hvilke løsninger og planer man har. På den måde kunne man formodentlig lettere skabe en forståelse fra beboerne og dermed få dem med på vognen. På den måde kunne man muligvis have undgået meget af den modstand, som projektet i dag huskes for.

Omfanget af udfordringer med pavillonløsninger har ligeledes overrasket KAB. Da genhusningen for alvor kom på tale, blev der igangsat undersøgelser med det formål at etablere en pavillon-

løsning for at skaffe genhusningsboliger nok. En pavillonløsning viste sig dog at være mere omfattende og langvarig, end man havde forventet. Eksempelvis nåede man aldrig at få godkendelser af pavillonløsningen, før der var skaffet alternative ledige genhusningsboliger i FFB. Løsningen blev derfor aldrig et relevant alternativ for Søndermarken.

Interview

- Lars Madsen - Seniorprojektleder

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #18

Sorgenfrivang II



Sorgenfrivang II efter renoveringen. Foto: DAB.

En beskrivelse af projektet

I efteråret 2012 stemte beboerne med et overvældende flertal for en omfattende helhedsplan af Sorgenfrivang II. Helhedsplanen var udviklet i tæt samarbejde med beboerne og havde udover en række miljøvenlige og energibesparende tiltag til formål at skabe en fornyelse af afdelingen. Den omfattende renovering indebar blandt andet nye facader, tag, altaner, køkkener, badeværelser, elevatorer og installationer. Selve renoveringsarbejdet af de 428 boliger blev påbegyndt i december 2014 og afsluttet i efteråret 2019.

På trods af renoveringens omfang var man i den indledende fase overbevist om, at renoveringen kunne gennemføres uden genhusning af beboerne. Der blev derfor lavet en række mockups i et par prøveboliger, hvor man med skillevægge forsøgte at opdele lejligheden mellem byggesagen og beboerne.

Det viste sig dog tydeligt, at det ikke var en holdbar løsning for beboerne, hvorfor man indså, at renoveringen ikke kunne gennemføres uden at foretage genhusning.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Da de oprindelige forventninger gik på at gennemføre sagen uden genhusning, blev genhusningsafdelingen i DAB ikke involveret før sagen var undervejs. Det betød, at den indledende genhusningsstart internt blev en mere hektisk proces, hvor man måtte gå lidt udover de normale procedurer og relativt hurtigt finde et tilstrækkeligt antal genhusningsboliger. Det lykkedes alligevel at få foretaget genhusningssamtaler med beboerne og få kommunikeret den nødvendige information,

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka fem år
- 428 boliger blev renoveret
- Oprindelig planlagt uden genhusning
- Både midlertidig og permanent genhusning
- Samlet byggeudgift på 825 millioner kroner

Om afdelingen

Sorgenfrivang II består af 428 boliger, som er fordelt på tre boligblokke opført i 1957. Boligblokkene er på 14 etager hver og ligger i Virum ikke langt fra København. Afdelingen ligger blandt grønne områder tæt på Furesøen og er tæt på skole, S-tog og indkøbscentre. Afdelingen er en del af Lyngby almennyttige Boligselskab, der administreres af DAB.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab

som blev taget godt imod af beboerne. Til trods for den hektiske start for genhusningsafdelingen blev processen i løbet af renoveringsperioden normaliseret, så størsteparten af genhusningen forløb i overensstemmelse med de retningslinjer, DAB normalt anvender.

Genhusningen blev i alt foretaget over seks etaper med både permanent og midlertidig genhusning. Den midlertidige genhusningsperiode var planlagt til at vare 14 måneder. Da der i Sorgenfrivang II ikke var genhusningsboliger nok, måtte man også genhuse i pavilloner samt andre afdelinger i Lyngby almennyttige Boligselskab, og i andre boligselskaber administreret af DAB – efter forudgående beslutninger i bestyrelserne i de berørte selskaber.

Eftersom man skulle finde et stort antal boliger relativt hurtigt, etablerede man i starten en pavillonløsning til at genhuse beboerne i. På daværende tidspunkt havde man i DAB kun lidt erfaring med pavilloner, men de viste sig hurtigt at blive meget dyre. Da man med tiden fik frigjort genhusningsboliger nok, gik man væk fra pavillonløsningen og i stedet blev de resterende beboere genhuset i og uden for afdelingen. I Sorgenfrivang II var det derfor kun enkelte beboere i første genhusningsetape, der blev genhuset i pavilloner.

En udfordring undervejs blev, at man i helhedsplanen ikke havde vedtaget at male boligerne. Det betød, at beboerne efter en lang genhusningsperiode ofte kom utilfredse tilbage, da der var eksempler på mærker fra byggeaktivitet og sket mindre skader på deres vægge. Selvom byggesagen ikke vurderede, at behovet for at male vægge var essentielt, måtte man i sidste ende ændre processen, så beboerne fremover også fik malet boligerne. Det havde en væsentlig positiv indflydelse og resulterede i mere tilfredse beboere.

Hvad vi lærte

Med Sorgenfrivang II har man i DAB blandt andet lært, at genhusningsafdelingen skal inddrages, så snart der er den mindste tvivl eller overvejelse om genhusning i den forberedende fase. Hele genhusningsforløbet får gunstigere vilkår, jo tidligere genhusningskonsulenterne bliver inddraget. På den måde kan genhusningsafdelingen bedre forberede sig og klæde beboerne, bestyrelsen og byggesagen på til opgaven.

Sagen i Sorgenfrivang II har også gjort, at man i DAB er blevet mere opmærksomme på behovet for genhusning i større renoveringssager.

Derudover fandt man også ud af, hvor omfattende og dyrt pavillonløsninger kan blive, hvorfor DAB i dag prioriterer efter at genhuse i egne afdelinger. Man har også lært at tage stilling til og håndtere beboernes forventninger i forbindelse med tilbageflytning efter renovering. På trods af at det eksempelvis ikke er en del af byggesagen at få malet vægge, har det ofte en stor betydning for beboerne og kan gøre dem mere tilfredse med forløbet, hvis de kommer tilbage til en fuldt istandsat bolig.

Det har vist sig at være praktisk også at tage stilling og få håndteret de mindre mangler, før beboerne flytter tilbage, så det ikke skaber utilfredshed ved tilbageflytning. Et stærkt fokus på alle – også mindre – mangler inden tilbageflytning, giver samlet set beboerne en bedre oplevelse af genhusningsforløbet og hele byggesagen og giver i det hele taget en mere smidig byggesagsproces.



Cases

Interview

- Anders Asbjørn Jensen - Projektleder
- Mie Hostrup Jørgensen - Genhusningskonsulent
- Dennis M. Christensen - Udlejningschef

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på støttet skema B og ustøttet skema C



Case #19

Korngården



Korngården efter renovering. Foto: DAB.

En beskrivelse af projektet

Korngården stod over for en række byggetekniske problemer, som var nødvendige at få håndteret inden for en overskuelig årrække. Korngården var blandt andet præget af omfattende skimmelsvamp og byggeskader. Det førte til, at beboerne vedtog en gennemgribende helhedsplan, hvor man udover håndtering af de byggetekniske udfordringer også fremtidssikrede Korngården.

Udover nye badeværelser, køkkener og etablering af tilgængelighedsboliger blev facaden udvidet, så alle boliger blev større. Før renoveringen bestod Korngården udelukkende af treværelseslejligheder. Det var ønsket at skabe et mere varieret boligudbud, hvorfor en del af boligerne ændrede størrelse gennem sammenlægninger. Renoveringen blev påbegyndt i november 2012 og blev afsluttet i oktober 2018.

Byggesagens forløb var ikke helt ideelt, da sagen ofte var præget af misforståelser og et mindre godt samarbejde mellem entreprenør, rådgiver og projektledelsen. Det har blandt andet resulteret i koordineringsudfordringer samt lejligheder, der ikke blev afleveret helt færdige.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Da mange af de hidtidige treværelseslejligheder ændrede karakter, foretog man både en blanding af midlertidig og permanent genhusning. Den midlertidige genhusning varede i seks måneder og blev overvejende foretaget i Korngården samt i andre af DAB's afdelinger.

Korngården var én af DABs første sager med fuld genhusning, hvorfor den har bidraget til megen

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka seks år
- 248 boliger blev renoveret
- Både permanent og midlertidig genhusning i egen og andre afdelinger
- Midlertidig genhusning i cirka seks måneder
- Samlet byggeudgift på 317 millioner kroner

Om afdelingen

Korngården består af fire etageblokke, der blev opført i 1958. Afdelingen er placeret på et grønt areal i Ballerup ved krydset mellem Ring 4 og S-toget. Under renoveringen blev der foretaget boligændringer, så afdelingen i dag består af 244 boliger med to til fire værelser. 61 af disse er tilgængelighedsboliger med elevatoradgang. Afdelingen er en del af Ballerup almennyttige Boligselskab, der administreres af DAB.



læring. Typisk forsøger man i genhusningsager at minimere tomgangsperioden og dermed omkostningerne ved at lade beboerne flytte ud så sent som muligt og tilbage igen så hurtigt, det kan lade sig gøre. Dette var også tilfældet med Korngården, hvilket betød, at meget af renoveringen var i gang, når beboerne flyttede ind og ud. Det resulterede i en række problemer, da det blandt andet var svært at gøre plads til flyttebiler og at få flyttet beboernes bohaver. Derudover havde nogle beboere fået lov til at varetage deres egen flytning, hvilket gav endnu flere koordineringsudfordringer. I et vist omfang var årsagen til flytteudfordringerne det mindre gode samarbejde med

entreprenøren, der ikke var særlig hjælpsom i forhold til at få gennemført de nødvendige flytninger. Derudover fik man ikke fra start af tydeliggjort, at der skulle koordineres med flyttefirmaet i den periode, det stod på.

En manglende intern koordinering kom til udtryk, da man i ledelsen undervejs i renoveringsforløbet fik godkendt en tidsplansændring uden at tage genhusningsteamet med på rådet. Det viste sig efterfølgende, at ændringen havde en negativ indflydelse på genhusningsprocessen, hvorfor man i sidste ende måtte rulle ændringen tilbage igen.

Hvad vi lærte

Som tidligere nævnt har man i DAB lært af mange af Korngårdens fejl. For eksempel er man i dag blevet mere opmærksomme på, hvor vigtig koordineringen med entreprenøren er forud for flytningerne.

En anden ting er, at man allerede i udbudsfasen nu laver en genhusningstidsplan for de enkelte blokke. På den måde er det tydeligt for entreprenøren, i hvilke perioder der er planlagt genhusning. Man gør det derudover også tydeligt, at det er genhusningstidsplanen, der styrer hovedtidsplanen og ikke omvendt. Er det en nødvendighed at lave ændringer i genhusningstidsplanen, skal dette gøres i god tid, da det er et krav, at beboerne varsles mindst tre måneder, før de skal flytte.



Cases

Interview

- Nanna Marie Aae Christensen - Projektleder
- Mie Hostrup Jørgensen - Genhusningskonsulent
- Dennis M. Christensen - Udlejningschef

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #20

Husumvold



Husumvold efter renoveringen. Foto: DAB.

En beskrivelse af projektet

Helhedsplanen for Husumvold havde første spadestik i 2013 og blev færdiggjort i løbet af 2015. Den samlede varighed for byggesagen blev på to og et halvt år. Alle afdelingens 72 boliger skulle renoveres, hvoraf 27 blev sammenlagt og bygget om til i alt 21 tilgængelighedsboliger. I alle boliger blev der etableret nyt badeværelse, køkken, større altan samt nye døre og vinduer. Desuden renoverede man klimaskærm og tag, så hele bebyggelsen fik en ny facade. Ved afslutningen af helhedsplanen valgte man også at renovere udendørsområder og udlægge haver til de beboere i stuelejlighederne, som ønskede dette.

Bebyggelsen er fra 1944 og var i dårlig stand. Før byggestart havde man derfor interne drøftelser og overvejelser, om det økonomisk kunne svare sig i stedet at rive bygningen ned. Det tillod kommunen dog ikke. Konsekvensen blev, at man opdagede en række miljømæssige problemer såsom PCB og asbest, hvorfor man var nødsaget til at foretage et større saneringsarbejde. For sagen betød dette en forlængelse af byggesagen og genhusningsdelen samt store økonomiske omkostninger. Byggesagen kom i gennemsnit til at koste cirka 1,3 millioner kroner for hvert lejemål.

Gennemførelse af genhusningsdelen

Renoveringen af Husumvold var en af DAB's første helhedsplaner med fuld genhusning, hvorfor erfaringerne var på et forholdsvis lavt niveau. Mange forretningsgange og processer var ikke formaliseret, som de er i dag, hvilket også kom til udtryk i renoveringssagens forløb.

Oprindeligt planlagde man i grove træk at genhu-

Om projektet

- *Renoveringsperiode på 2,5 år*
- *72 boliger blev renoveret*
- *Midlertidig og permanent genhusning*
- *Samlet byggeudgift på 101 millioner kroner*

Om afdelingen

Husumvold er placeret i Brønshøj tæt ved Vestvolden og Kagsengen. Afdelingen er oprindeligt opført i 1944 og har i dag 66 boliger, hvor en tredjedel af disse er tilgængelighedsboliger. Alle boligerne har egen altan eller lille have, som er placeret mod afdelingens grønne område. Afdelingen tilhører Hovedstadens almennyttige Boligselskab, som administreres af DAB.



se beboerne midlertidigt i seks til otte måneder. Man forsøgte at genhuse beboerne inden for Husumvold, men grundet manglende boliger måtte man også genhuse i andre afdelinger i DAB. I den indledende fase forsøgte man også at række ud til andre boligorganisationer, men det lykkedes aldrig, hvorfor genhusningen udelukkende blev gennemført inden for afdelinger i DAB.

Udover det uventede saneringsarbejde blev manglende overblik over regler og kontrakter en udfordring for byggesagen. Op mod renoveringen havde man midlertidig udlejet tomme boliger for at minimere omkostningerne. Dog havde man ikke i god nok tid varslet beboerne om udflytningen, hvorfor disse kunne gøre krav på at bo permanent. Ligeledes gjorde opdagelsen af de

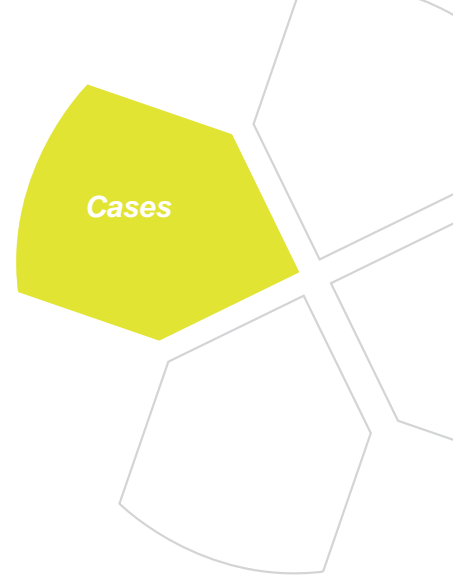
miljøfarlige stoffer, at renoveringstidsplanen, og dermed også genhusningstiden, blev forlænget. Det betød, at nogle beboere stod til at blive genhuset i længere tid end et år. Når man genhuses midlertidigt i over et år, kan man gøre krav på at overtage en tilsvarende bolig permanent. Dette havde man ikke taget højde for i Husumvold, og derfor endte et par af beboerne med at gøre krav gældende og blive permanent boende i deres genhusningsbolig.

Hvad vi lærte

Husumvold har uden tvivl været en lærerig renoveringssag for DAB. Udover at den har bidraget til at få formaliseret flere processer og forretningsgange, blev sagen også et startskud til, at man fik etableret en intern genhusningsafdeling i DAB.

Man lærte også i større grad at blive bevidste om, hvad det er for en helhed, beboerne flytter tilbage til. Helhedsplanen manglede på flere områder et fokus på helheden, da for eksempel udendørsområdet ikke skulle renoveres. Udendørsområdet var i forvejen nedslidt, og selvom man ud fra en økonomisk prioritering oprindeligt ikke ønskede at forny området i helhedsplanen, valgte man efterfølgende alligevel at få renoveret denne del.

Det manglende fokus på helheden kom også til udtryk i beboernes lejligheder. Eksempelvis fik beboerne nye altaner med en nyrenoveret lysning dertil. Altanerne var placeret ved stuen, som sammen med værelserne var fuldstændig uberørte. Det gav en ret stor kontrast i stuerummet, som beboerne havde svært ved at forstå. Set i bakspejlet burde man være gået skridtet længere og fået skabt en mere sammenhængende helhed i renoveringssagen.



Interview

- Lars Frank Jensen - Bestyrelseskonsulent
- Dennis M. Christensen - Udlejningschef

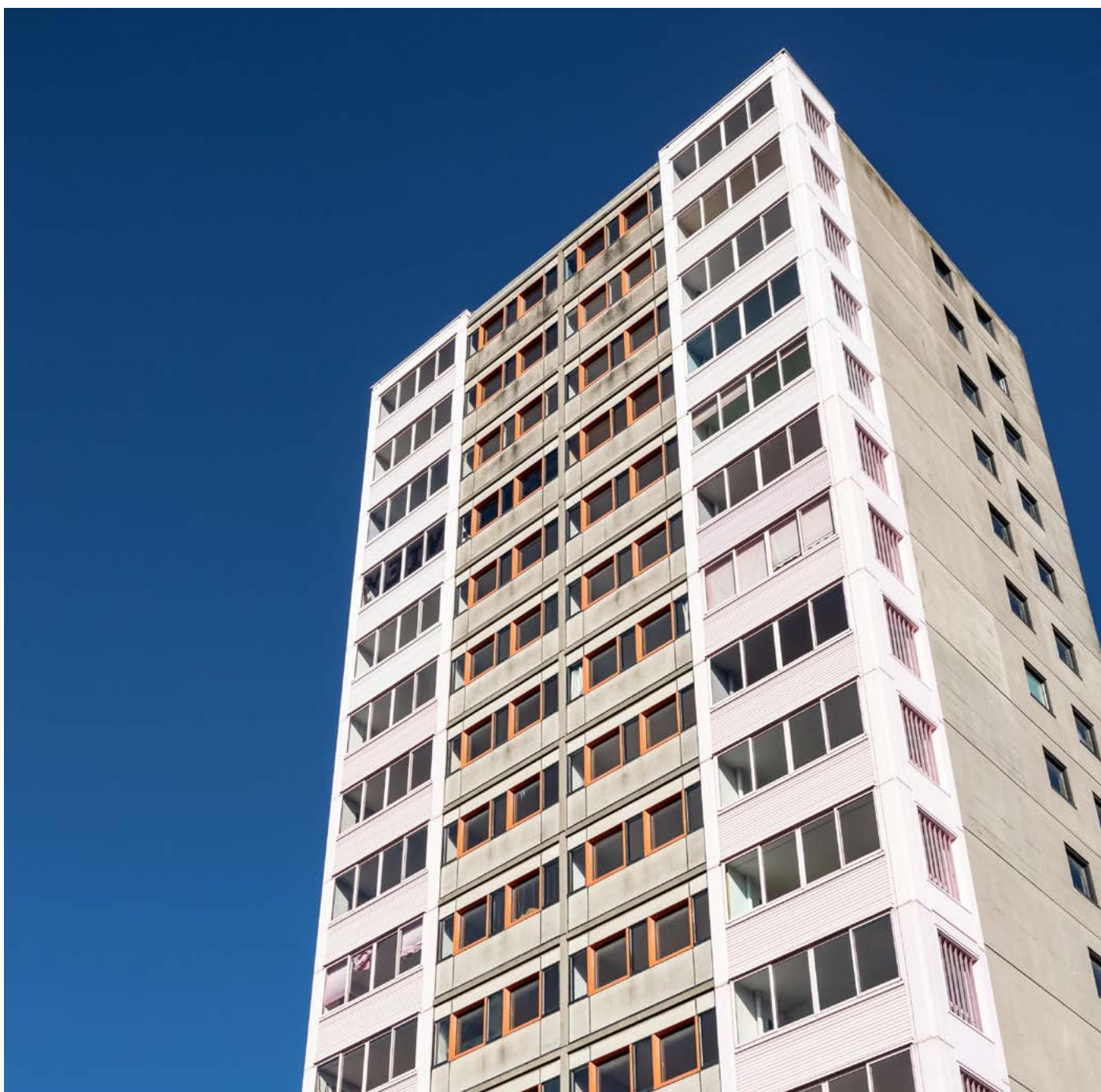
Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C



Case #21

Rheumpark



Et af højhusene, Rheumpark. Foto: DAB.

En beskrivelse af projektet

I slutningen af 2010 foretog man i DAB en række screeninger for PCB blandt de boligafdelinger, der blev opført mellem 1950 og 1975. Her konstaterede man, at de to højhuse i Rheumpark i Brøndby Strand var PCB-forurenede. Det drejede sig om i alt 126 lejligheder ud af Rheumparks dengang i alt 469 boliger. Brøndby Strand har i alt 12 lignende højhuse, hvoraf de resterende 10 administreres af andre boligorganisationer. Efter man opdagede PCB i de to første, screenede man de resterende højhuse og konstaterede, at i alt 5 højhuse havde PCB ud af de samlede 12. Forureningen opstod, da man under opførelsen af de første 5 højhuse benyttede PCB i fugerne. Ved opførelsen af det sjette højhus var man skiftet over til en fugetype, der ikke længere indeholdte PCB. Man vidste, at renoveringen ville blive omstændelig og meget kostbar, og man gik derfor til Landsbyggefonden, hvor man på tværs af boligorganisationerne for hele Brøndby Strand fik vedtaget endnu en stor helhedsplan.

De oprindelige forventninger var, at højhusene skulle renoveres for PCB, og man foretog derfor i samarbejde med rådgivningsfirmaer en række undersøgelser for, hvordan dette skulle gøres.

Efter en lang proces og en række pilotforsøg med at få nedbragt PCB'en, fik man beregnet, at renoveringen for et enkelt lejemål ville koste op mod omkring 3,5 millioner kroner. Samtidig kunne man kun garantere, at løsningen ville holde i 20 år. Man måtte derfor erkende, at den eneste løsning var at nedrive højhusene, da det ikke kunne forsvares at gennemføre en renovering rent økonomisk.

Om projektet

- Nedrivningssag grundet PCB-forurening
- 126 boliger blev revet ned
- Permanent genhusning
- Samlet byggeudgift på 127 millioner kroner

Om afdelingen

Rheumpark ligger i Brøndby Strand Parkerne, som er et af Danmarks største boligområder. Området består af en kombination af lavetagehuse, rækkehuse og højhuse og rummer syv afdelinger administreret af fire forskellige boligselskaber. Udover de velholdte grønne arealer er området kendt for sine 12 identiske højhuse, der med tiden er blevet et velkendt varemærke for Brøndby Strand. Grundet PCB-forurening står 5 af højhusene i dag til nedrivning, hvor to af disse tilhører Rheumpark. Afdelingen består derfor i dag kun af 343 boliger mod 469 boliger fra før nedrivningen. Rheumpark er en del af Brøndby almennyttige Boligselskab, der administreres af DAB.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab

Gennemførelse af genhusningsdelen

Godt fem år efter de oprindelige undersøgelser efter PCB, fik man i efteråret 2016 vedtaget nedrivningen af de to højhuse i Rheumpark. Nedrivningen betød, at beboerne i de 126 boliger skulle genhuses permanent, hvilket blev igangsat kort efter. Men genhusningsgennemførelsen blev en større udfordring end forventet af forskellige grunde. Rheumpark huser mange ældre beboere, hvoraf flere har boet i afdelingen i op mod 40

år. Typisk er beboerne flyttet fra lavhusene med trappeopgang og hen til højhusene med elevatorer, når de blev ældre. Det betød, at for mange beboere var deres primære sociale netværk det, de havde opbygget i boligafdelingen, og at de var meget afhængige af niveaufri adgang til deres boliger.

Der opstod en større modstand blandt en del beboere, der prioriterede hverdagen og deres sociale netværk i husene højt. Nogle beboere havde meget voldsomme reaktioner, hvilket medførte, at DAB hyrede krisepsykologhjælp, og under hele processen blev dialogen med beboerne vægtet højt. Der blev blandt andet foretaget individuelle genhusningssamtaler i beboernes hjem, hvilket DAB normalt ikke gør. Formålet var at få skabt den nødvendige tryghed og få hjulpet sagen godt på vej.

En anden udfordring var at finde andre boliger til beboerne. I sig selv var det en større opgave at finde boliger nok inden for tidsfristen, og Rheumpark var den eneste boligafdeling i Brøndby Strand, der tillod to husdyr. Herudover tillod man at have ét husdyr i et af de andre højhuse. Beboerne havde derudover meget klare ønsker om bestemte afdelinger, de under ingen omstændigheder ønskede at flytte hen til. I sidste ende lykkedes det alligevel at genhuse alle beboerne. Det skyldes blandt andet, at man fra genhusningens side lagde en ekstra indsats i at få hjælp fra andre boligorganisationer med at finde boliger.

Hvad vi lærte

Sagen satte streg under, hvor stor en indflydelse og betydning genhusning kan have for beboerne. For nogen består genhusning ikke bare i en flyt-

ning fra A til B, det er derimod noget, der kan påvirke og udfordre ens sociale liv og velvære.

Genhusning kunne ikke undgås i Rheumpark, men sagen viser, at genhusning altid må planlægges og udføres efter grundige overvejelser – og i et tæt samarbejde med beboerne. Udsatte beboere – herunder særligt de ældre – vil blive udfordret voldsomt i forbindelse med disse sager.

Selve den praktiske håndtering af genhusningen blev lettet væsentligt af, at alle genhusninger var permanente.



Cases

Interview

- Peter Køhlert Olesen - Projektleder
- Ditte Clement Kristensen - Kommunikationsrådgiver
- Dennis M. Christensen - Udlejningschef
- John Oberg - Driftchef
- Mie Hostrup Jørgensen - Genhusningskonsulent

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema B



Case #22

Vildtbanegård III



Vildtbanegård III efter renoveringen. Foto: DAB.

En beskrivelse af projektet

Efter Vildtbanegårds boligafdelinger I og II havde fået en gennemgribende facade- og vinduesrenovering, var turen nu kommet til Vildtbanegård III. Man konstaterede, at installationerne ved badeværelserne var nedslidte, hvorfor der var et klart behov for at få dem udskiftet. Installationerne var etableret på en måde, der gjorde det svært at komme ind til dem uden at lave relativt store indgreb på badeværelserne. Man besluttede sig derfor i 2014 for at udarbejde en helhedsplan, hvor man udover facade- og vinduesrenovering også fik lavet ventilation og en fuld istandsættelse af badeværelserne. Der blev også foretaget en række store fornyelser af fællesområderne. Renoveringen varede fra 2016 til 2018 og blev foretaget uden genhusning af beboerne. Udover at man før renoveringsstart opdagede en række miljøfarlige stoffer, forløb projektet godt uden væsentlige problemer.

Gennemførelse uden genhusning

Fra starten af havde man vurderet, at badeværelsesrenoveringen godt kunne foretages uden fuld genhusning af beboerne. Et eksempel var, at man havde lavet tidsplanen, så det udvendige arbejde ikke foregik på samme tid som det indvendige. Et af formålene var at belaste beboerne mindst muligt, så de ikke blev ramt af renovering fra alle sider på samme tid.

Badeværelsesrenoveringen varede omkring tre uger for hver enkelt bolig. Som beboer havde man i perioden stadig mulighed for at benytte sin vandhane i køkkenet, og der blev opstillet bade- og toiletfaciliteter foran opgangene. Man fik også mulighed for at få et camping-toilet i boligen, så

Om projektet

- Renoveringsperiode på cirka to år
- 380 boliger blev renoveret
- Foretaget uden genhusning
- Badeværelsesrenovering i tre uger
- Samlet byggeudgift på 194 millioner kroner

Om afdelingen

Vildtbanegård III består af to etageblokke, der i alt rummer 380 forskellige boliger. Afdelingen er den tredje af fire afdelinger i Vildtbanegård, som alle ligger i Ishøj tæt på Ishøj Strand og S-tog. Afdelingen blev opført i 1979-80 og fik i 1988-89 etableret tagboliger, efter en række udfordringer med de daværende flade tage. Afdelingen er en del af Vildtbanegård - Det Sociale Boligselskab af 29. januar 1946, der administreres af DAB.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab

man eksempelvis ikke behøvede at bevæge sig ned foran opgangen, når det blev mørkt.

Undervejs i badeværelsesrenoveringen opdagede man en række miljøfarlige stoffer herunder asbest. Derfor skulle det genovervejes, om der alligevel skulle foretages fuld genhusning under renoveringen. Grundet udbudsformen havde man rådgiver og entreprenør tidligt på banen i projektet, hvorfor de hurtigt kunne være med ind over problemstillingen. Det blev vurderet, at renoveringen fortsat godt kunne foretages uden genhusning ved at benytte forskellige miljøsluser i bygningen.

Generelt gav det ikke store problemer blandt beboerne, at de boede i boligerne under selve renoveringen. Dog var det en udfordring, at nogle beboere havde natarbejde, og at håndværkerne arbejdede i deres bolig, imens de forsøgte at sove. Problemet blev løst ved at give disse beboere et andet opholdssted i afdelingen. Her havde de pågældende personer mulighed for at sove om dagen, imens arbejdet i deres bolig foregik.

På trods af at renoveringen blev foretaget uden genhusning, var det alligevel nødvendigt at genhuse visse beboere. Det gjaldt særligt udsatte personer, som man fandt frem til før renoveringen, eller som selv henvendte sig til boligorganisation.

Hvad vi lærte

Varslingskoordinatoren og den effektive kommunikation var en væsentlig rolle til at gøre renoveringsforløbet til en succes blandt beboerne.

Varslingskoordinatoren havde en god dialog med de enkelte beboere og var meget lydhør og forståelig. Når beboerne henvendte sig med spørgsmål og problemer, var koordinatoren god til at håndtere utrygheden og finde løsninger på problemerne.

Derudover valgte man at lægge ressourcer i at sikre en så effektiv og glidende dialog med beboere som muligt. Det var ønsket, at beboerne skulle have nemt ved at komme af med følelser, frustrationer og utilfredsheder.

Interview

- Steen Ejsing - Byggechef
- Dennis M. Christensen - Udlejningschef

Økonomi

- Økonomiske tal er baseret på skema C





Foto: Thomas Brolyng Steen.

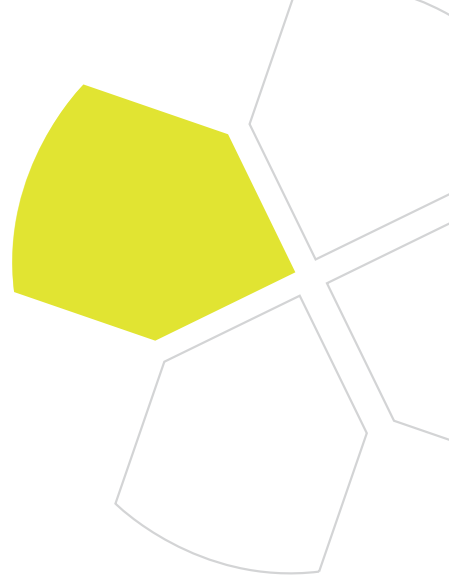


Foto: DAB.

Kataloget følger med som bilag til projektet: "Genhusning eller ej?". Kataloget gennemgår 22 cases indsamlet i forbindelse med projektet. Hver af case-erne er tidligere reoveringssager med genhusning i. Der lægges særlig vægt på læring og erfaring gjort sig i forbindelse med den enkelte case. Det kan være nyttigt som inspiration og refleksion, når du selv står og skal planlægge eller gennemføre en genhusning.

For hver case gennemgås:

- Nøgletal om reovering- og genhusningssagen
- Om afdeling der reoveres i
- En beskrivelse af reoveringsprojektet
- Gennemførelse af genhusning
- Erfaringer og læring