



# Genhusning eller ej?

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring

# ALMENNET



AlmenVejledning i Genhusning eller ej?

- Udgave: 1. udgave
- Udgivelsesår: 2022
- Udgiver: AlmenNet  
Stuðiestræde 50  
1554 København V  
www.almennet.dk
- Projektgruppe: Dennis M. Christensen, DAB (projektleder)  
Mie Hostrup Jørgensen, DAB  
Steen Ejsing, DAB  
Katja Christoffersen, DAB  
Louise Østvand, KAB  
Trine Trampe, KAB  
Brian Pedersen, FAB  
Helle Vasegaard, Boligkontoret Danmark  
Mohammed Al Muhandes, fsb  
Lisbeth Dam Larsen, Boligforeningen AAB
- Koordinering: AlmenNet  
Klaus Kramshøj for AlmenNet
- Tak til: Iben Brock Jacobsen, overlæge på Arbejds- og Miljømedicinsk Afd. på Odense Universitetshospital  
Jakob Hjort Bønløkke, overlæge på Arbejds- og Miljømedicinsk Afd. på Aalborg Universitetshospital  
Harald Meyer, overlæge på Arbejds- og Miljømedicinsk Afd. på Bispebjerg Hospital  
Rikke Lund, professor og afdelingsleder for Social Medicin, Københavns Universitet  
Harald Meyer, overlæge på Arbejds- og Miljømedicinsk Afd. på Bispebjerg Hospital  
Henning Torvik Markvart, chefrådgiver/byggeherrerådgiver, Kuben Management A/S  
Tina Andersen Mølby, afdelingsleder - Kolding, Kuben Management A/S  
Peter Rantil Smith, chef for renoveringsafdeling - Vest, NCC  
Kristine Møller Heinrichs, tilbudschef - Vest, NCC  
Bence János Bøje-Kovács, BUILD  
Rikke Skovgaard Nielsen, BUILD  
Sirid Bonderup, BUILD  
Signe Rudå, BUILD  
Niss Skov, BUILD
- Udarbejdet af: Dennis M. Christensen, DAB  
Katrine Borgen Markussen, DAB  
Alexander Holten Udengaard, DAB
- Layout: Alexander Holten Udengaard, DAB
- Illustrationer: Ene Es  
Alexander Holten Udengaard, DAB
- Forside: Sorgenfrivang II, Foto: DAB
- Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:  
*AlmenVejledning: "Genhusning eller ej?" (2022)*
- Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Indholdsfortegnelse	Side
<b>Om AlmenNets publikationer</b>	<b>4</b>
<b>Forord</b>	<b>5</b>
<b>Indledning</b>	<b>6</b>
<b>Vi anbefaler</b>	<b>8</b>
<b>Kapitel 1 - Dataanalyse af genhusningssager</b>	<b>12</b>
Refleksion	13
Muligheder og begrænsninger i data	14
Centrale resultater	16
<b>Kapitel 2 - Koster det noget at genhuse?</b>	<b>20</b>
Case: Besparelser ved genhusning	21
<b>Kapitel 3 - Helbredsrisici</b>	<b>22</b>
Overvejelser om sundhed under renoveringssager	22
Pointer om helbredsrisici, sociale konsekvenser og byggeri fra BUILD	26
<b>Kapitel 4 - Planlægning af genhusning</b>	<b>40</b>
Forberedelsesfasen	42
Planlægningsfasen	42
Gennemførelsesfasen	42
<b>Kapitel 5 - Best practice</b>	<b>44</b>
Gennemgang af genhusningssager	46
Opsamling af erfaringer	58
<b>Litteratur og andre henvisninger</b>	<b>62</b>

# Om AlmenNets

## publikationer

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Har du kommentarer eller spørgsmål til AlmenNets publikationer, er du velkommen til at kontakte foreningens sekretariat på [almennet@almennet.dk](mailto:almennet@almennet.dk) eller tlf. 3376 2000.

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

**God læselyst**



# Forord

Kære læser

Du sidder med denne publikation, da du arbejder med eller har brug for mere viden om genhusning. Det kan ikke skjules, genhusning er kompliceret og dyrt – men det fratager os ikke forpligtelsen til at sikre beboerne tryghed og rimelige forhold under svære renoveringer.

I arbejdet med denne publikation er vi nået frem til nogle overordnede pointer:

- Udgifterne til genhusning stiger med stigende udgifter til byggesagen – det bør have indvirkning på den støtte Landsbyggefonden yder til genhusning
- Vi skal være bedre til at budgettere genhusning – og der bør sikres et bedre erfaringsgrundlag med udgifterne
- Vi tager chancer med beboernes helbred ved ikke at genhuse nok
- Vi kan spare omkostningerne til at genhuse, hvis vi genhuser

Der kan være situationer, hvor man bør undlade at genhuse alle beboere, og der kan være situationer, hvor det er indlysende at alle beboere skal genhuses uden for deres egen bolig.

Vejledningen indeholder en række cases og ser nærmere på økonomi i genhusninger, den indeholder en udbygget planlægningsmodel for genhusning – inkl. et forslag til en budgetmodel – og den indeholder nogle af de spørgsmål omkring sundhed og helbredsrisici, som vi skal blive bedre til at stille, når vi ser på et byggeprojekt, der måske skal indeholde genhusning.

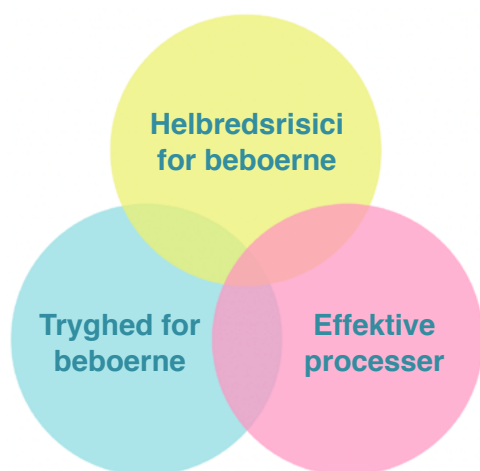
Denne vejledning hjælper med at rejse en række af de spørgsmål, der kan sikre en god beslutning til gavn for alle – ikke mindst beboerne.

Når vi skal renovere, så bør det første vi overvejer altid være; genhusning eller ej?

**Arbejdsgruppen bag denne vejledning ønsker dig god læselyst.**

# Indledning

Der findes flere publikationer om genhusning under AlmenNet, som giver et godt indblik i hvor-dan man kan gennemføre en genhusning. Denne publikation skal understøtte de erfaringer, man har gjort med genhusninger over de senere år. Vores fokus har været tre emner:



Supplerende viden om genhusning er nødvendig i en tid hvor der gennemføres mange, store helhedsplanssager og større renoveringssager i øvrigt – sager der kun sjældent kan eller bør gennemføres uden genhusning af beboerne.

## Hvem kan med fordel læse vejledningen?

Alle der beskæftiger sig med genhusning kan med fordel læse denne publikation.

Kapitel 1: "Dataanalyse af genhusningssager", kapitel 2: "Koster det noget at genhuse" og kapitel 3: "Helbredsrisici" henvender sig først og fremmest til beslutningstagere – bestyrelser, byggechefer og topledelsen i bolig- og administrationsorganisationer.

Kapitel 4: "Planlægningsmodel" og kapitel 5: "Best practice" henvender sig i højere grad til praktikere; projektledere og rådgivere på byggesager, der skal i gang med en større renoveringssag, genhusningskonsulenter, udlejningsmedarbejdere, drifts- og byggeansvarlige, m.fl., der skal overveje hvordan en genhusningssag bedst planlægges og gennemføres.

## Vejledningens indhold

Vi har efter bedste evne forsøgt at komme med nogle konklusioner i denne forbindelse.

Vi ser på behovet for overblik og gennemsigtighed i forhold til økonomi, da økonomi naturligt fylder meget i forhold til overvejelser om genhusning.

Vi ser på helbredsrisici gennem interviews med sundhedspersoner og rapporter fra BUILD. Vi har i den forbindelse opstillet en række overvejelser, der bør gøres ved planlægningen af en byggesag i forhold til overvejelser om genhusning eller ej.

Vi har sat flere ord på en model for planlægning og gennemførelse af genhusningsprojekter.

Endelig ser vi på best practice, både i forhold til økonomi og konkrete cases.

Der vil altid være et samspil mellem byggeprojektets indhold, de helbredsrisici for beboerne og den økonomi byggesagen gennemføres for, når man overvejer genhusning. Vi prøver at skabe et billede af den kompleksitet en genhusningssag skal planlægges under, og giver en række råd i den forbindelse.

### Genhusning eller ej?

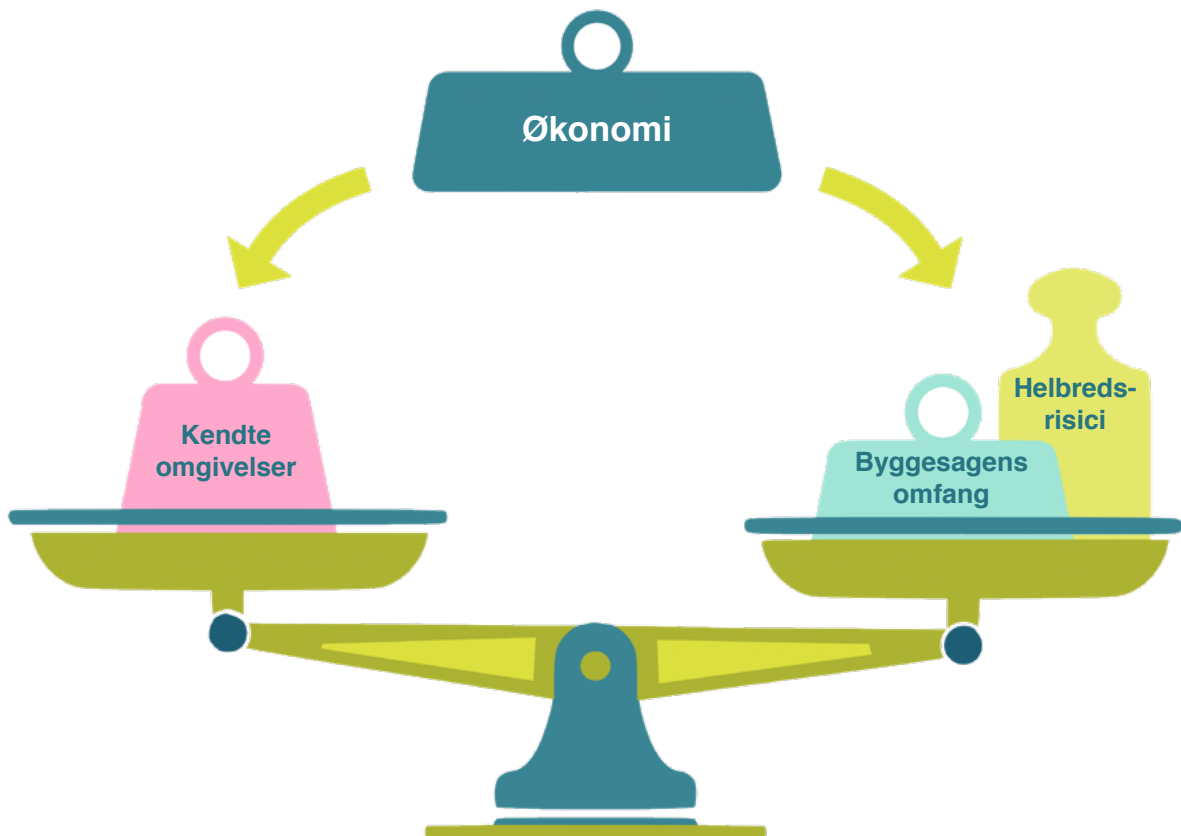
Publikationen hedder: "Genhusning eller ej", fordi der under planlægningen af en byggesag, netop opstår denne overvejelse. På den ene side omfanget af byggesagen og eventuelle helbredsrisici for beboerne, og på den anden side den store omvæltning det er for beboerne at skulle forlade sine kendte omgivelser samt den økonomi der er forbundet med genhusninger.

Vi håber, at publikationen kan medvirke til en bredere afklaring inden der træffes en endelig beslutning om genhusning eller ej.

### Gå på opdagelse på AlmenNet

Inde på AlmenNet kan du finde alt materiale og værktøjer, der følger med denne vejledning. På siden kan du også finde henvisninger til det eksisterende genhusningsmateriale udarbejdet af AlmenNet.

[Gå til AlmenNet - Genhusning eller ej?](#)



# Vi anbefaler

Ud fra projektets resultater har vi sammenfattet en række anbefalinger til genhusning. Alle genhusningssager er forskellige, og derfor vil disse anbefalinger favne så bredt, at de kan bruges i alle genhusningssager.

Vi håber, at denne publikation samt anbefalinger kan medvirke til en bredere afklaring inden, der træffes en endelig beslutning om genhusning eller ej.

**Helbredsrisici, beboernes sundhed og sociale konsekvenser for beboerne skal altid prioriteres højest – genhus, hvis I er i tvivl**

**Genhus altid, hvis køkken og bad skal renoveres på samme tid**

**God planlægning er en grundforudsætning – brug den nødvendige tid**

**Sørg for en stærk integration mellem byggesag og genhusningssag – og skab den gensidige forståelse for projekternes gensidige afhængighed**

**Lær af kollegerne – se på de erfaringer de har gjort sig af både stort og småt**

**HUSK – genhusning er en objektiv nødvendighed og bør indgå som en naturlig del af større byggesager. Ikke som et selvstændigt beslutningspunkt på beboermødet**



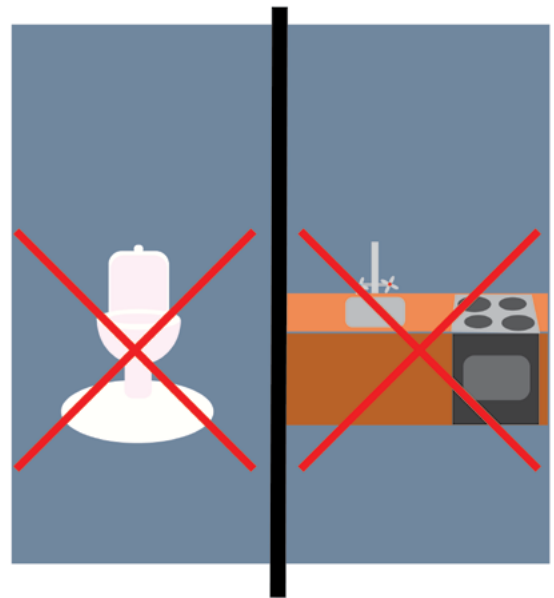


### Helbredsrisici, beboernes sundhed og sociale konsekvenser for beboerne skal altid prioriteres højest

Økonomi må ikke gå forud for helbredsrisici, når der skal tages stilling til behovet for genhusning.

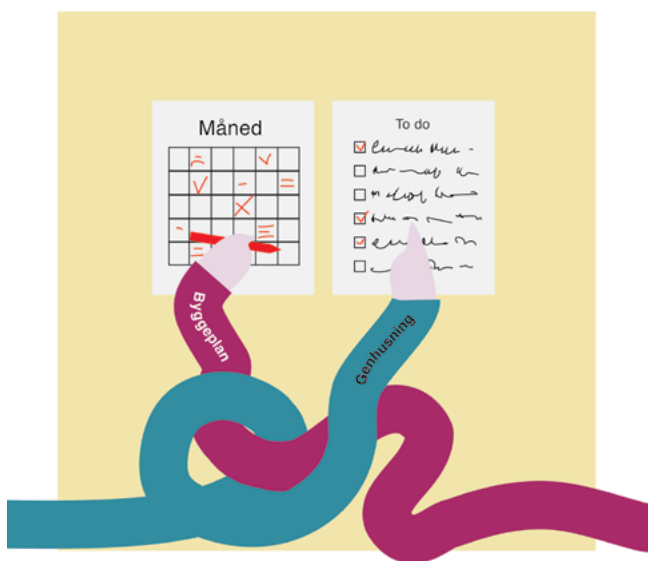
Derfor anbefaler vi, når man er i tvivl om en konkret sag kan gennemføres med eller uden genhusning, at man genhuser.

Udgifterne kan med stor sandsynlighed spares hjem på entreprenøromkostningerne.



### Genhus altid, hvis køkken og bad skal renoveres på samme tid

Følgeomkostningerne med badevogne og køk-kenvogne, gener for de svage beboere, manglende adgang til vand i boligen – alt det tilsiger, at man altid genhuser, når både køkken og bad skal renoveres.

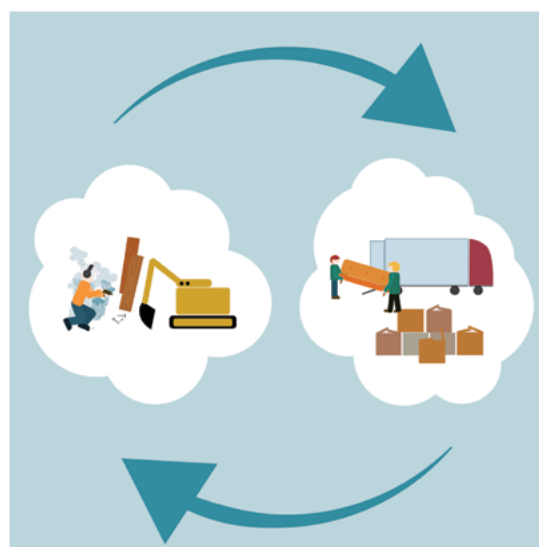


### God planlægning er en grundforudsætning

God planlægning og koordinering mellem genhusning og fysisk renovering er en forudsætning for at kunne lykkes med genhusning – og inden for rimelige økonomiske rammer.

I den forbindelse bør man gå efter så kort samlet byggeperiode i de enkelte boliger som muligt, og så kort samlet byggeperiode for hele sagen som muligt.

Adgangen til boliger og kapacitet hos flyttefirmaerne skal tænkes ind i dette.



### Sørg for stærk integration mellem byggesag og genhusningssag

Byggesag og genhusningssag har hvert sit "liv", men er voldsomt tæt forbundne.

Man kunne vælge at se det som et ægteskab, et parforhold, hvor forudsætningen for at få et godt og lykkeligt forhold afhænger af parternes indbyrdes forhold.

Byggesager er mennesker – også dem der gennemfører byggesagerne og genhusningerne i den forbindelse. Den stærke integration skabes derfor bedst ved, at de involverede mennesker (medarbejderne) mødes og lærer hinandens opgaver at kende, og kommunikerer løbende om deres andel af "ægteskabet".



### Lær af kollegernes erfaringer

Man behøver ikke altid at opfinde den dybe tallerken.

Du finder blandt andet i denne vejledning en lang række erfaringer, der er indhentet fra en række af genhusningssager. Der er også en planlægningsmodel med et forslag til budgetmodel.

Brug al den viden og erfaring der findes hos Almenet til at få gennemført en god genhusning i forbindelse med jeres renoveringssag.



### Genhusning bør ses som en naturlig del af større byggesager

Det er en fejl at dele beslutningen om byggesager op i byggesager med og uden genhusning.

Det bør være en naturlig beslutning truffet som konsekvens af byggesagens indhold og omfang at genhuse – eller at lade være.

Det bør ALDRIG være en særskilt beslutning at genhuse – hverken på beboermøder eller i andre sammenhænge.

Ansvar må ligge hos de professionelle, der planlægger byggesagen.

# Dataanalyse

## af genhusningssager

Et vigtigt element i forbindelse med genhusning er omkostningerne. Derfor har vi med dette kapitel og den vedlagte datarapport forsøgt at kvalificere en række tal og uddraget en række findings.

Tal og findings er baseret på et datasæt modtaget af Landsbyggefonden. Datasættet består af alle støttede reoveringssager med et skema C tilsagn i perioden 2016 til 2021. Dette dækker over i alt 273 sager, hvor 180 af disse har haft genhusning i sig.

Kapitlet starter med at fremhæve vores refleksioner og anbefalinger i forbindelse med analysen. Efterfølgende går vi i dybden med datagrundlaget samt de usikkerheder og begrænsninger, der ligger bag. Vi anbefaler derfor, at man læser hele kapitlet grundigt igennem og ikke kun læser vores resultater. Ønsker man en dybere forståelse af analysen, anbefaler vi at læse den medfølgende datarapport.

### Hvorfor kalder vi det for findings?

Betydningen bag en konklusion eller finding er i bund og grund den samme. Vi mener dog, at ordet "konklusion" associeres med et mere endeligt og entydigt svar baseret på analyse. Derimod retter ordet "finding" tankerne hen mod noget mere foreløbigt og derfor også et mere forbeholdende svar. Grundet vores begrænsninger i data, mener vi, at ordet "findings" er mere retvisende at bruge end "konklusion" til at besvare vores analyse.

På trods af det brede datagrundlag er der en række centrale mangler, der giver usikkerheder, og som gør det svært at komme med præcise tal og entydige konklusioner. Vi mener dog stadig, at tallene kan fortælle noget om omkostningernes størrelsesorden, og at der kan spottes en række trends, som giver anledning til refleksion. Vi mener også, at tal og findings er med til at fremhæve behovet for i fremtiden at foretage en dybere og mere præcis undersøgelse af genhusningsomkostningerne.

### Vil du læse mere til analysen?

Så kan du gå ind på AlmenNet og finde rapporten: "Gennemgang og dataanalyse af reoveringssager med genhusning i". Rapporten går mere i dybden med analysen, beregningerne og forbeholdene fra dette kapitel.

[Rapport - Dataanalyse af genhusningssager](#)





## 1.1 Refleksion

På trods af datasættets mangler mener vi stadig, at vores findings i analysen giver anledning til eftertanke. På nuværende tidspunkt vil der ofte tages udgangspunkt i et støttebeløb på 50.000 kroner per genhusning, da der er en antagelse om, at det vil blive godkendt af Landsbyggefonden. Tallene i analysen giver dog en indikation af, at det nærmere er en undtagelse, hvis en genhusning koster under 50.000 kroner. Tallene viser også, at genhusningsomkostningerne særligt for dyrere renoveringssager kan komme langt over de 50.000 kroner, som er afsat. Man bør derfor overveje, om der skal bruges flere kræfter på budgetlægningen, og med en mere bestyrket budgetlægning om Landsbyggefondens stillingtagen til genhusningsomkostninger bør ændres.

I tallene ses også, at genhusningsomkostningerne har en mærkbar betydning i en renoveringssag, når der i 147 ud af 180 af genhusningssagerne er brugt mere end et tocifret millionbeløb på genhusninger. Da vi i projektet ikke har haft mulighed for at gå dybere ned i, hvad genhusningsomkostningerne består af, mener vi, at der i fremtiden kunne være et behov for at undersøge dette nærmere. En undersøgelse vil også give mulighed for at præcisere vores tal og blandt andet få af- eller bekræftet vores indikationer. Nå der for langt de fleste renoveringssager støttes med et tocifret millionbeløb til genhusninger, kunne det også overvejes, om det kan blive en fordel for Landsbyggefonden at stille krav til bygherre om at få flere oplysninger inden for genhusning.

Landsbyggefonden er en central aktør i renoveringen af Danmarks almene boliger, og med flere oplysninger inden for genhusning foreslås, at Landsbyggefonden vil kunne benytte et BI-værktøj til lettere at overvåge genhusningsudgifterne og finde trends. Dette giver også mulighed for at se sammenhænge og træffe beslutninger, som i samme grad ikke er muligt på nuværende tidspunkt. I lyset af at antallet af genhusninger i almennyttige boligforeninger for de kommende år vil være stigende, kan dette styrke denne overvejelse.



Foto: DAB.

## 1.2 Muligheder og begrænsninger i data

Som tidligere nævnt er der en mangler i datasættet, som giver en række centrale begrænsninger og gør det svært for os at komme med entydige konklusioner. Herunder præciseres, hvad vi har fået af data og hvilke mangler det giver os.

### Hvad har vi fået data på?

- Kun Landsbyggefondens støttede udgifter
- De samlede støttede genhusningsomkostninger per sag
- Summen af de samlede udgifter per sag
- Antallet af boliger og kvadratmeterareal til renovering
- Dato for skema C tilsagn
- Afdelingsnavn og kommuneplacering

### Hvilke mangler giver det os?

- At vi ikke kender til de ustøttede projektkostninger
- At vi intet ved om antallet af genhusninger
- At vi ikke ved, om der også er ustøttede genhusningsomkostninger
- At vi intet ved om genhusningsmetoden
- At vi intet ved om eventuelle opståede uforudsigeligheder i sagerne
- At vi intet ved om allokeringen af genhusningsomkostningerne

Når manglerne giver os så centrale begrænsninger, er det helt på sin rette plads at stille spørgsmålet om hvorfor en dataanalyse stadig er relevant. På trods af begrænsningerne mener vi stadig, at datasættet har et par vigtige styrker. De giver godt nok ikke mulighed for at komme med klare konklusioner, men de kan alligevel fremme resultater, der giver anledning til eftertanke.

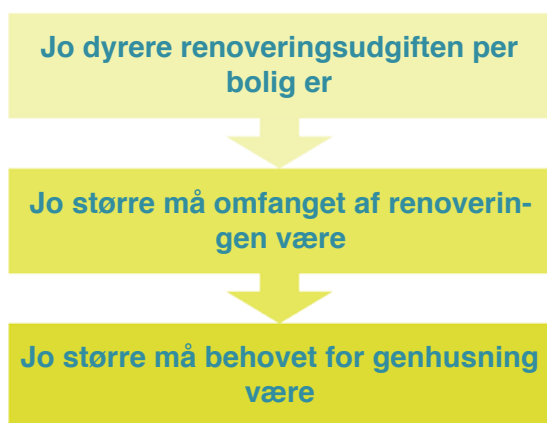
### Vi mener, at datasættet har sin styrke ved...

- At data dækker alle de støttede renoverings-sager afsluttet inden for de sidste fem år.
- At datamængden er bred med i alt 273 renoveringssager.
- At der er tale om godkendte skema C tal. Det er altså ikke budgettal, men de faktiske tal fra renoveringen.
- At man med et par simple antagelser kan opveje nogle af de vigtigste mangler, der øger pålideligheden af findings.

For at opveje nogle af manglerne har vi ud fra et par antagelser foretaget forskellige indsnævring i datasættet. Dette er for at gøre tallene og dermed vores findings mere retvisende. Indsnævringerne gennemgås i datarapporten som datafiltreringer, og ligger til grund for hele analysen. Der er i alt benyttet fem forskellige filtreringer, men i dette kapitel nøjes der med at fremhæve de to mest centrale. For en gennemgang og forståelse af alle datafiltreringerne henvises til datarapporten.

### Antagelse om fuld genhusning

Manglerne gør, at vi ud fra data ikke har mulighed for at skildre om der er foretaget fuld eller delvis genhusning. Dette er problematisk, når vi ønsker at finde frem til, hvad en enkel genhusning koster i gennemsnit. Vi mener dog, at dette kan opvejes ved antagelserne:



Hvilket for genhusningssagerne i datasættet må betyde, at:

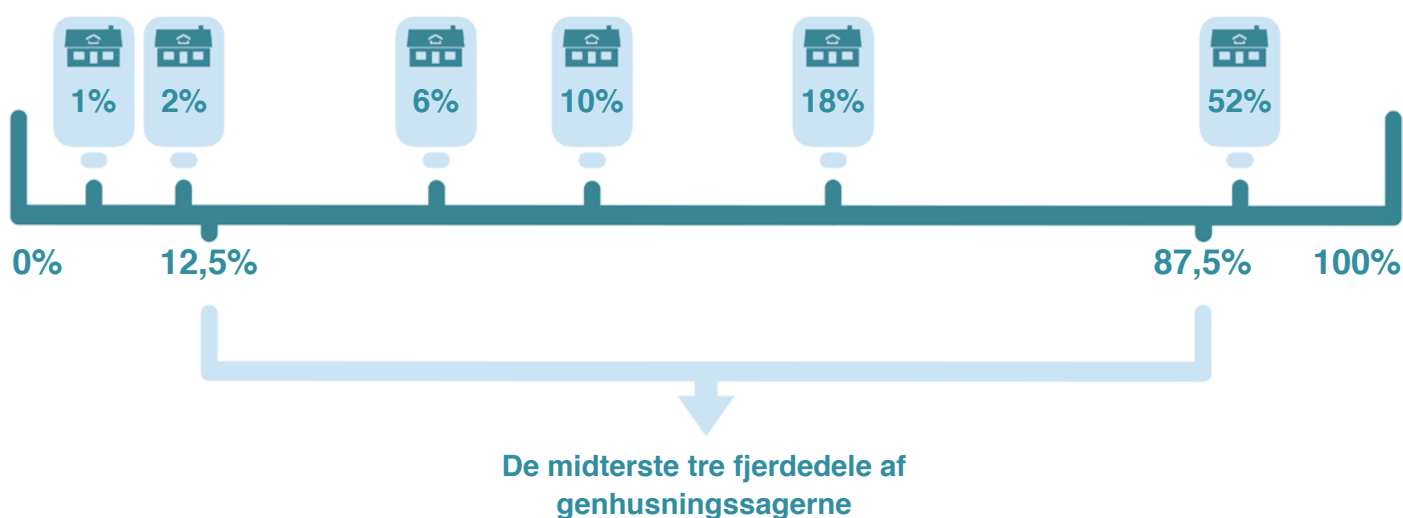


Der er derfor lavet en datafiltrering, hvor der sorteres til kun at kigge på genhusningssager med en renoveringsudgift per bolig på 500.000 kroner eller mere. Ud fra antagelsen mener vi, at sandsynligheden for fuld genhusning må være stor, når der i en genhusningssag renoveres for mere end 500.000 i støttede kroner i gennemsnit per bolig. I alt indeholder dette 96 af datasættets sager.

### Antagelse om generelle genhusningssager

Da datasættet består af alle afsluttede renoveringssager i perioden 2016 til 2021, vil der heriblandt også ligge sager, hvor økonomien er ekstraordinær og derfor ikke repræsentativ for en generel genhusningssag. Når vi ønsker at foretage gennemsnitsberegninger til at afspejle generelle genhusningssager, vil en inkludering af disse påvirke beregningerne og her kunne gøre findings mindre retvisende. Til at imødekomme dette har vi derfor foretaget en filtrering på datasættet, der sorterer disse sager fra.

Filtreringen er foretaget ved at opstille alle sagerne efter, hvor mange procent af de samlede udgifter der er brugt på genhusning. For eksempel hvis der i alt er brugt 1000 kroner på en bolig, og 900 kroner af disse er brugt på genhusningsudgifter, vil den procentvise andel brugt på genhusning være 90%. Hvis der i stedet kun er brugt 50 kroner på genhusningsudgifter, vil tallet her være 5%. Efter vi har beregnet dette tal for alle renoveringssager med genhusning, har vi opstillet sagerne i et kontinuum fra mindst til størst, og her sorteret de 12,5% af sagerne fra med de laveste og højeste procentandele.



Kontinuummet viser et eksempel på andelen af byggeudgifter i alt brugt på genhusning. Vi påstår, at de 12,5% af sagerne i yderkanterne af kontinuummet ikke er retvisende for generelle renoveringssager med genhusning i, hvorfor de i nogle beregninger bør sorteres fra.

På den måde står vi efter datafiltreringen tilbage med 75% af de midterste sager, som vi antager er med til at give det mest muligt retvisende datagrundlag til at gengive en generel genhusningssag. Efter filtreringen giver dette os i alt 134 genhusningssager i datasættet.

Overstående kan du se et visuelt eksempel på denne filtrering.

### 1.3 Centrale resultater

#### Genhusningsomkostninger per bolig

Ser man på et rent gennemsnit af genhusningsomkostningerne på tværs af alle genhusningssager, bliver udgiften opgjort til 44.307 støttede kroner per bolig. Som nævnt er tallet dog ikke retvisende, da der i beregningen af tallet kun kendes til antallet af boliger til renovering og ikke antallet af genhusninger. Da der langt fra altid foretages fuld genhusning, betyder det, at tallet med sikkerhed er kunstigt lavere end, hvad den reelle udgift er for en gennemsnitlig genhusning.



Som forklaret tidligere kan man gradvis opveje dette ved at kigge på genhusnings-sager med de dyreste renoveringsudgifter per bolig. Antagelsen er her, at omkostningerne og renoverings omfang afhænger af hinanden og at det dermed må betyde en større sandsynlighed for, at der i disse sager er foretaget fuld genhusning.

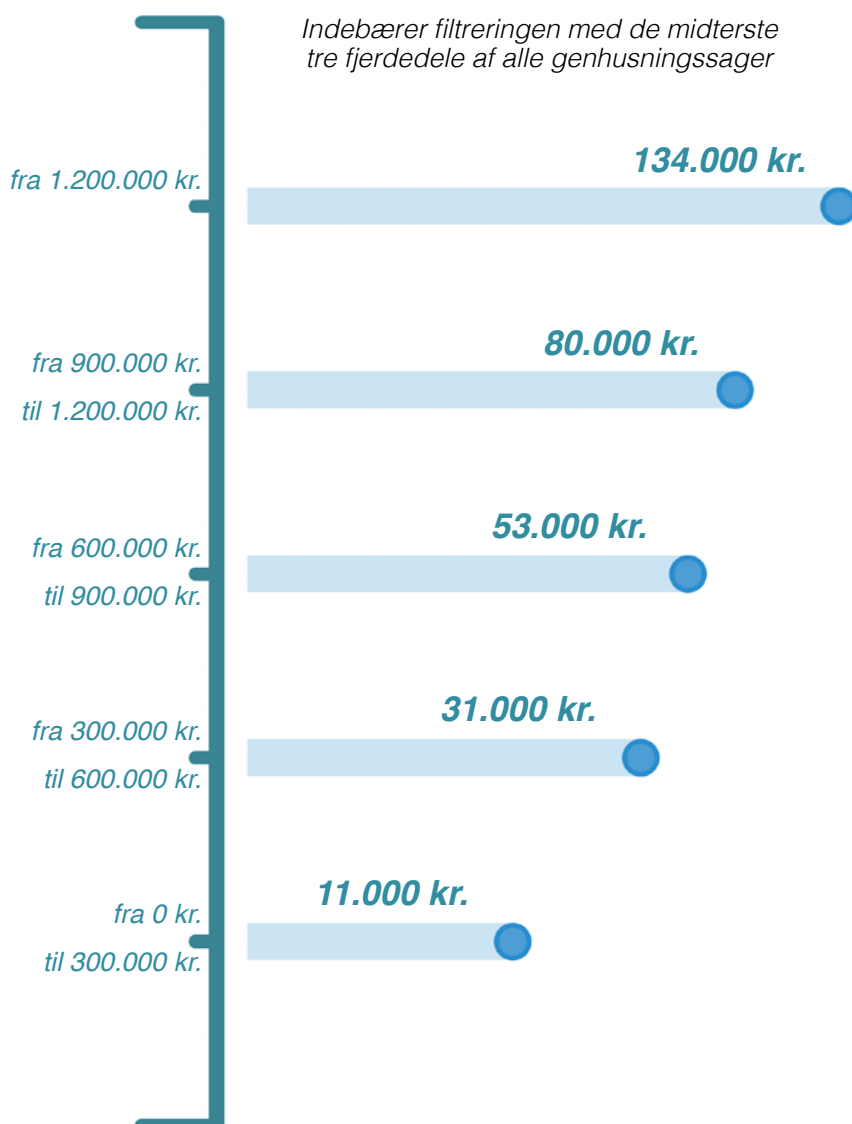
Isolerer man til kun at kigge på genhusnings-sager, hvor de støttede renoveringsudgifter per bolig er på mere end 500.000 kroner, opgøres tallet i stedet til 63.494 støttede kroner. Dette tal formodes at ligge tættere på, hvad en gennemsnitlig genhusning reelt koster.

Hvis man i stedet grupperer genhusnings-sagerne efter intervaller ud fra de samlede renoveringsudgifter per bolig, kan man se en klar sammenhæng med genhusningsomkostningerne. Ud fra samme antagelse som tidligere vil det betyde, at tallene for de billigste renoveringssager ikke er særlig retvisende, da et mindre renoveringsomfang også betyder, at behovet for genhusning er lavere. Dermed holdes tallene kunstigt nede.

Omvendt bliver tallene mere retvisende, jo mere omfattende renoveringen bliver, da behovet og sandsynligheden for fuld genhusning må blive større. Vi mener derfor, at tallene på 80.000 og 134.000 støttede kroner for en gennemsnitlig genhusning må være pålidelige for de dyreste renoveringssager.

## Genhusningsomkostninger per bolig

Indebærer filtreringen med de midterste tre fjerdedele af alle genhusnings-sager



Diagrammet viser de gennemsnitlige genhusningsudgifter per bolig inden for intervaller. Intervallerne indebærer de gennemsnitlige samlede byggeudgifter per bolig.

Alle tal er støttede udgifter og afrundet til nærmeste tusinde.

Overordnet kan vi derfor ikke sige noget entydigt om de samlede omkostninger for en typisk genhusning. Dog mener vi at kunne påpege ud fra tallene og vores antagelser, at en typisk genhusning bør forventes at koste mere end 50.000 kroner, og at der for de dyreste og mest omfattende renoveringssager bør forventes et beløb, der ligger betydeligt langt over de 50.000 kroner per genhusning, der hidtil har været den mere gængse antagelse.

#### **Genhusningsomkostningernes relative andel**

Da datasættet har store mangler, kan der ikke konkluderes en procentvis andel, hvilket man som tommelfingerregel kan benytte i sin budgettering. Vi synes dog, at det er værd at påpege, at vi i de fleste af vores testede scenarier lægger på en procentandel på mellem 6 til 9 procent. Det er et spændende sammentræf, da der i praksis kan være en lang række faktorer, som kunne få den relative andel til at svinge betydeligt mere. Eksempelvis i sager med delvis genhusning har antallet af genhusninger en stor betydning for den relative andel. Man bør kunne se en stor forskel i regnskabet, når 5-, 20- eller 50-procent af beboerne genhuses.

Hvis man med antagelsen om fuld genhusning isolerer til de dyreste renoveringssager, mener vi også at den relative andel på 6 til 9 procent bliver mere retvisende. Der kan dog stadig være faktorer, som gør, at udsvinget i praksis bliver større. Men planlægges der efter at foretage fuld genhusning i en renovering, mener vi, at de 6 til 9 procent kan være et pejlemærke for ens forventninger til genhusningsudgifterne, uden at det nødvendigvis skal blive en tommelfingerregel.

Alt andet lige viser den relative andel, at genhusningsomkostningerne har en betydelig andel i de samlede renoveringsudgifter. Det ses også ved, at de støttede genhusningsomkostninger i 147 ud af de i alt 180 genhusningssager ligger på et to-cifret millionbeløb.

#### **På tværs af regioner og år**

Vi har i analysen også forsøgt at gruppere genhusningssagerne inden for regioner og år. Med datasættets mangler i betragtning har vi dog ikke kunne se forskelle i omkostningerne, der er markante nok til at fremhæve.



Foto: DAB.

# Koster det noget at genhuse?

Det har i mange år været almindeligt at omtale genhusning som en omkostningsfyldt opgave, der lægger omkostninger på byggesager, som i forvejen er presset på økonomien. Netop det økonomiske aspekt har fået mange til at fravælge genhusning, selvom det er almindeligt anerkendt, at genhusning ofte er den bedste løsning for beboerne, når der er tale om helhedsplaner og andre større renoveringssager.

I de tidlige faser af projektet opstod derfor en undren omkring konsekvenserne ved genhusning i byggesager. Undringen gik på, om genhusning i virkeligheden kunne tænkes at have en så tilstrækkelig positiv effekt på byggesagsforløbet, at omkostningerne kan modsvares i besparelserne af byggesagsomkostningerne. I sådan et tilfælde er det måske mere korrekt at overveje: *"koster det noget at genhuse?"*

Tesen var, at blev der stillet tomme boliger til rådighed for en entreprenør i en renoveringssag, så måtte renoveringssagen kunne gennemføres nemmere og dermed billigere. - Men sådan en tese er meget svær at bevise.

Blandt andet skal genhusningsopgaven planlægges i så god tid før renoveringssagen starter, at det reelt ikke er muligt at udbyde renoveringssagen over for rådgiver og entreprenør både med og uden genhusning.

Ligeledes har bygherren; boligorganisationen, været nødt til at tage stilling på et tidspunkt, hvor det ikke var muligt at eftervise de økonomisk positive konsekvenser ved genhusning. Tilsvarende har alle øvrige parter; administration, bygherre-rådgivere og Landsbyggefonden, ikke haft mulighed for at foretage denne vurdering.

Vi har derfor haft et godt billede af omkostningerne ved genhusning, men vi har ikke haft et billede af eventuelle besparelser ved genhusning.

Som det fremføres i afsnittet på næste side: "Case – besparelser ved genhusning", har vi i samarbejde med KUBEN Management A/S og NCC Danmark fået udarbejdet en case til at undersøge tesen. Hvis beregningerne og resultaterne fra casen omsættes mere generelt til alle renoveringssager med genhusning, så kan en generel besparelse på entreprenørudgifterne på 13% hurtigt overstige genhusningsomkostningerne på den konkrete byggesag. Dette uanset om genhusningsomkostningerne er 50, 100 eller 120.000 kroner per bolig.

Her vil man kunne påstå, at genhusning også kan gå hen og blive en økonomisk fordel for byggesagen, da besparelserne på entreprenøromkostningerne ser ud til at kunne dække omkostningerne til genhusning og lidt til. I sådan et tilfælde er det billigere at genhuse end at lade være.

Det er selvfølgelig store ord på basis af en enkelt case, men det er den viden, vi har lige nu.

Opfordringen skal derfor være, at er det planlægningsmæssigt muligt, så forsøg at udbyde renoveringer med og uden genhusning, eller alternativt at forsøge at få gentaget øvelsen i casen med andre rådgivere og entreprenører, så tesen og resultaterne kan styrkes og nuanceres yderligere.



## ” Der er ganske store besparelser ved at genhuse

### 2.1 Case: Besparelser ved genhusning

På vegne af projektet og i samarbejde mellem KUBEN Management A/S og NCC Danmark er der blevet udfærdiget en reel sammenligning af et projekt med og uden genhusning.

Det har resulteret i vedlagte rapport: "Genhusning eller ej – økonomisk entreprenørperspektiv".

Præmissen for casen var, at KUBEN og NCC fandt sammen om et byggeprojekt og beregnede entreprenørens økonomi i en renoveringssag både med og uden genhusning. Her har det været vigtigt, at byggeriets direkte partnere; rådgiver og entreprenør, alene har stået for kalkulationerne uden indblanding udefra.

På den måde kunne det måske afdækkes, om der var besparelser ved en genhusning, eller om den hidtidige antagelse om, at genhusning alene er en fordyrelse af en renoveringssag, stod fast.

Resultaterne fra casen står klart. Der er ganske store besparelser ved at genhuse. Her ses, at besparelserne kan ligge i en størrelsesorden, at de kan gå hen og dække for omkostningerne ved genhusning, og måske mere endda. Dermed kan genhusning også økonomisk gå hen og blive en fordel for en byggesag.

Casen omhandlede 432 boliger med renovering af badeværelser, brugsvand- og varmeanlæg. Besparelserne anslås til cirka 50.000 kroner per bolig, eller det der svarer til cirka 13% af entreprisesummen. Yderligere kunne der skæres 6 måneder af den samlede renoveringstid på 35 måneder ved at foretage genhusning.

Resultatet bør ændre den hidtidige opfattelse og få os alle til at tænke anderledes i forhold til genhusning. Fremover bør man i større grad overveje, om genhusning kan ses som en vej til at forbedre og måske billiggøre vores store renoveringsprojekter.

#### Du kan læse mere på AlmenNet

Du kan på AlmenNet læse hele rapporten om besparelserne ved at genhuse. Her finder du blandt andet mere om casen, forudsætninger for at genhuse, og om de økonomiske besparelser der er.

[Rapport - Genhusning eller ej, økonomisk entreprenørperspektiv](#)



# Helbredsrisici

## 3.1 Overvejelser om sundhed under reoveringssager

### Fremgangsmåde og metode

Hvis der er sundhedsskadelige faktorer i ét eller flere områder i en boligafdeling, skal det besluttes, om beboerne skal blive boende i deres oprindelige bolig, eller om de skal genhuses. Samtidig bør det overvejes, om en flytning af beboerne tillige kan være sundhedsskadeligt for beboerne – at "blive revet op med rode", så der kan også være argumenter for at undlade at genhuse. For at nå frem til en beslutning, skal der indledes en proces, hvor man i sine overvejelser må inddrage nogle forskellige forhold og omstændigheder.

Der er indsamlet viden i form af interviews og beskrivelser fra sundhedsfaglige personer, og der er indgået en aftale med BUILD om at samle kendt viden om helbredsrisici og sociale konsekvenser ved genhusning.

De sundhedsfaglige personer er overlæger og forskere, der eksempelvis via sit arbejde i en arbejdsmedicinsk klinik har indblik i de faktorer, der under byggerier kan påvirke os mennesker.

Materialet fra BUILD er vedlagt som en særskilt rapport, mens der er udtaget forskellige pointer i denne vejledning fra rapporten. Formålet er at belyse de eventuelle forbehold, man skal tage ved en genhusnings sag. Det er forhold, der skal tages stilling til, både hvis der skal genhuses, og hvis der ikke skal. Denne viden er indsamlet for at forstå, opdage og undervejs skabe beslutningsgrundlag vedrørende genhusning eller ej.

Den væsentligste pointe er formentlig, at vi stadig ikke ved nok om de helbredsrisici, beboere udsættes for under reoveringssager, og endnu mindre om de sociale konsekvenser ved genhusninger, hvorfor arbejdet med at afdække dette ikke er afsluttet med denne vejledning.



### Vil du læse mere om helbredsrisici i forbindelse med genhusning?

BUILD har udarbejdet en rapport med fokus på at samle kendt viden inden for helbredsrisici og sociale konsekvenser ved genhusning. Hele rapporten kan læses på AlmenNet.

[Rapport - Valget om genhusning](#)

### Proces ved vurdering af helbredsrisici i boligafdeling

Opdages sundhedsskadelige forhold eller stoffer i en boligafdeling, skal der ofte gennemføres diverse undersøgelser og prøver af et eksternt firma. Prøverne skal bruges til at kunne fastslå, om der er uhensigtsmæssige forhold, som for eksempel skimmelsvamp eller andre sundhedsskadelige stoffer, og for at få en forståelse af problemets omfang. Det skal bruges til en vurdering af eventuel påvirkning af beboerne, og dermed hvordan renoveringssagen bør gennemføres – med eller uden genhusning.

At gennemføre en renoveringssag kan i sig selv fremprovokere helbredsrisici; bly eller asbest gemt bag vægge, støv fra beton, isoleringsmateriale eller andre byggematerialer, eller eksempelvis støj – ikke nødvendigvis i et niveau, der skader hørelsen, men i niveauer der over tid vil være skadelige for beboerne og give stressrelaterede symptomer.

I de efterfølgende afsnit er der opstillet en række punkter, der kan begrunde sådanne undersøgelser, eller nærmere overvejelser om helbredsrisici.

### Hvad er helbredsrisici?

Vi er ikke i tvivl om nødvendigheden af at genhuse, når der er tale om farlige stoffer – for eksempel asbest, bly og PCB. Der kan dog være overvejelser om brug af luftsluser ved renovering for nogle farlige stoffer, hvor beboerne ikke fraflytter – men det er en overvejelse, der skal foretages sammen med eksperter på området.

De gennemførte interviews afslørede dog en del skepsis i forhold til denne type løsninger.



Foto: DAB.

## ” Behovet for at se forbi økonomien på grund af helbredsrisici har fået større vægt over tid

Der blev under interviewene peget på, at varigheden af udsættelse for eksempelvis byggestøv eller varigheden for selve renoveringen bør indgå i vurderingen af genhusning. Jo længere tid beboerne udsættes for støv eller støj, jo sværere er det at lade beboerne bo på en byggeplads. Men særligt vigtigt er det at overveje, at alle bebyggelser bebos af en meget varieret beboersammensætning, hvor det er essentielt at tage særligt hensyn til sårbare grupper og deres forhøjede risiko for at udvikle sygdom.

Det blev understreget, at sårbare grupper normalt vil være ældre, børn, beboere med kræftsygdomme, beboere med kroniske sygdomme samt allergikere – uden at denne opstilling kan være helt fuldstændig. Psykisk syge beboere kan også vurderes som en sårbar gruppe da en genhusning i særlig grad kan påvirke deres mentale helbred.

Interviewene viste også, at det er vigtigt at huske, at fysisk sygdom kan være meget udfordrende at tage højde for, da folk kan blive syge af mange ting, og at det ikke nødvendigvis er som følge af situationen i deres bolig. Sygdom er en subjektiv faktor, der ikke kan måles på et generelt parameter, da beboerne kan have forskellig sårbarhed og beboelsesforhold.

### Hvis beboere skal blive boende i oprindelig bolig

En generel anbefaling fra interviewene var, at man ikke skal bo, hvor der bygges/renoveres. Man kan sige, at hvis håndværkerne skal anvende værnemidler såsom mod støv eller støj, så er det formentlig heller ikke ok, at beboerne skal blive boende i det. Man kender ikke nok til de sundhedskonsekvenser, der kan være på længere sigt, hvis beboerne udsættes for støv og støj under en renoveringsproces.

Hvis man i et renoveringsprojekt ønsker, at beboerne skal blive boende i deres bolig, er der nogle faktorer man skal tage højde for.

Skal og kan beboerne blive boende på grund af farlige stoffer eller støv og larm? Er der andre faktorer, der kan tale for at genhuse - eller at lade være? Gener fra at have håndværkere i boligen? At skulle undvære for eksempel køkken og toilet i længere tid?

Af interviewene kunne høres, at man også skal tage højde for de beboere, der i forvejen er ekstra udsatte. Kigger man på beboere, der er fysisk og psykisk syge, kan disse to i et vist omfang sidestilles. Selvom det er to forskellige problemstillinger, kan en ombygning ramme den individuelle beboer lige hårdt. En ombygning kan være lige så traumatisk for en psykisk syg, som den kan være fysisk hård for en sygdomsramt krop.



Hvis man skal lade beboere blive boende, er det vigtigt at træffe nogle foranstaltninger:

- Tage bestik af bebyggelsens opførelses år, i forhold til hvilke stoffer man kan forvente at finde.
- Der skal benyttes så tætte afskærmninger som muligt f.eks. ved asbestrenoveringer, men helt generelt er der betænkeligheder omkring de midler, som bruges i forbindelse med en renovering. Lige meget hvor meget man forebygger eksponering, vil man aldrig kunne forebygge 100%.
- Der bør ses på byggeprojektets varighed, da det er en væsentlig faktor for hvordan beboeres sundhed kan udvikle sig – det kan dog være svært at påvise om der er forskel på at bo i et sundhedsskadeligt miljø i 12 måneder frem for 9 måneder. Det er svært at bedømme en grænse for hvornår de forskellige scenarier er farlige.



Foto: DAB.

### Hvis beboerne skal genhuses – opsummering

En klar opfordring under interviewene var at prioritere de sårbare grupper, hvad enten det er fysisk eller psykisk sygdom, der er tale om.

Ofte vil behovene dog være lidt modsatrettede; psykisk syge eller mange ældre vil helst blive boende uden genhusning, da det kan være svært at overskue en genhusning. Til gengæld vil de ældre - særligt hvis der også er sygdom - ofte være nogle af dem, man hurtigere bør overveje genhusning for.

De har en større risiko for at blive syge end andre grupper, og måske også i et længere forløb.

For mange psykisk syge kan det være yderst traumatisk at blive taget ud af deres vante rammer, hvor de i forbindelse med en nødvendig genhusning ikke har haft et valg.

Man skal huske at se behovet for genhusning i et større perspektiv og foretage en helhedsvurdering. For det kan være omkostningsrigt at undlade genhusning. Foringelse af helbredet kan både for den enkelte og for samfundet som helhed være en omkostning. Dog er den sundhedsmæssige omkostning en, der er svær at måle.

Økonomi i en byggesag kan være et problem, der spænder ben for en genhusning – men behovet for at se forbi økonomien på grund af helbredsrisici har fået større vægt over tid.

### 3.2 Pointer om helbredsrisici, sociale konsekvenser og byggeri fra BUILD

BUILD har hjulpet med at samle kendt viden om renoveringssagers og genhusningsprojekters indvirkning ud fra en sundhedsmæssig og social synsvinkel til denne vejledning.

I samarbejdet med BUILD blev formålet med deres andel af denne vejledning, den vedlagte rapport, beskrevet på følgende måde:

*"Formålet er at dykke ned i den eksisterende nationale og internationale viden om konsekvenserne af genhusning eller ej for at give et bedre grundlag for at træffe beslutninger om genhusning fremadrettet. Der kan ikke opstilles et facit for, hvornår man skal vælge genhusning, og hvornår man ikke skal, men der kan opstilles en række forhold, der ifølge eksisterende forskning og viden skal indtænkes i afvejningen for og imod genhusning."*

Både sundhedsrisikofaktorer i bygninger og ved renovering af bygninger samt renoveringer som proces er områder, der i mange år er forsket i på BUILD (tidligere Statens Byggeforskningsinstitut). Derfor er BUILD's arkiver og forskere en fylldig kilde til både teknisk og kvalitativ viden om emnet.

Dette er, særligt i relation til de sociale konsekvenser, suppleret med international forskning.

Den kommende tekst udgør udvalgte uddrag fra rapporten fra BUILD, der i sin fulde form findes i bilag. Her findes også alle de benyttede referencer.

#### **Hvem er BUILD?**

*BUILD er et institut for byggeri, by og miljø og er en del af Aalborg Universitet med mere end 300 medarbejdere i Aalborg og København.*

*BUILD har sit udgangspunkt i ingeniørvidenskaben, men indeholder derudover vigtige og omfattende elementer fra samfundsvidenskab og humaniora. BUILD forsker, rådgiver og uddanner helhedsorienteret i de komplekse problemstillinger, der er i by- bolig- bygge- og anlægsområdet.*

*Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) er i dag en del af BUILD.*

[Klik her for at læse mere om BUILD.](#)

#### **Sundhedsmæssige konsekvenser**

Renovering og genhusning kan medføre en eksponering overfor sundhedspåvirkninger, som igen kan risikere at medføre sygdom. Boligen er en klimaskærm, der udgør et filter mellem eksponering og påvirkning udefra, mens boligens byggematerialer, tilstand og vedligehold i større eller mindre grad kan medføre eksponering og sundhedspåvirkning fra indeklimaet. Ved renovering ændres både midlertidigt såvel som på længere sigt både den ydre klimaskærm og det indre indeklima. Det kan medføre sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne. Hertil kan der opstå forøget risiko for skader og ulykker, uanset om beboerne bliver boende eller flytter til nye omgivelser.



Sundhedsmæssige konsekvenser i forbindelse med renovering kan opstå både som følge af at blive genhuset, permanent eller midlertidigt, eller af ikke at blive genhuset. Det er dog særligt ved mangel på genhusning, at sundhedsmæssige konsekvenser kan opstå.

Såfremt beboere ikke genhuses, er der risiko for, at de vil blive eksponeret for en række potentielt skadelige stoffer, støv, forøget støj, træk med videre. Bygningsarbejdere vil bære værnemidler for at undgå sådanne eksponeringer. Det gør beboerne dog ikke. Indeklimahåndbogen fra år 2000 opsummerer en række vigtige områder at have for øje i relation til beboernes sundhed ved en renovering:

*"Det er dog vigtigt at tage vide hensyn, hvis bygningen er i brug, mens renoveringen gennemføres. Støv fra nedrivning samt gasser og dampe fra lim og maling skal hindres i at sprede sig under arbejdet. Udbedring af fugtskadede materialer, hvor mug og skimmel har udviklet sig, bør ske så svampesporerne ikke breder sig til områder i brug, fx ved at benytte samme forholdsregler som ved asbestrenovering." (Valbjørn et al., 1999: 119-120)*

Der er således en række stoffer og andre former for eksponering, der kan medføre forøget irritation og genepåvirkning samt øge risikoen for helbredsskade og sygdom, når mennesker udsættes for dem. Der findes kun i begrænset omfang forskning, der specifikt omhandler, i hvor høj grad beboere udsættes for sundhedsrisici, hvis de bor i en bolig, der er under renovering. Den forskning, der findes, peger på følgende:

- Renovering øger mængden af forurening med helbredsskadelige ultrafine partikler i børneværelser (Raaschou-Nielsen et al., 2011).
- Der kan ses flere kræfttilfælde hos beboere grundet renovering af boliger med asbestholdige materialer (Olsen et al., 2011; Park et al., 2013).
- Renovering i bygninger, hvor der er benyttet blyholdig maling, kan medføre forgiftning af beboere og omgivelser (Jacobs et al., 2003; Spanier et al., 2013).
- Nye materialer, der bruges ved renovering såsom maling, gulvbelægning og plader, kan afgive skadelige stoffer i en længere periode efter renoveringen (Herbarth & Matysik, 2010; Mendell, 2007).



Foto: DAB.

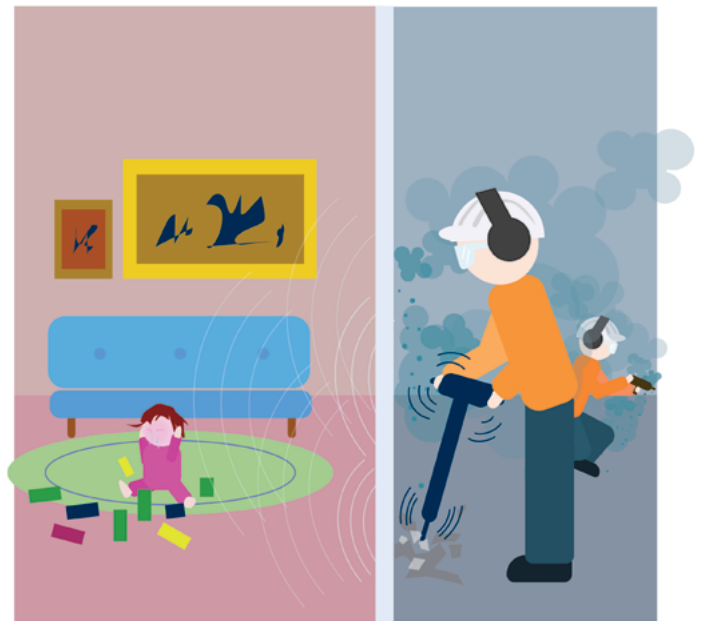
” Såfremt beboere ikke genhuses, er der risiko for, at de vil blive eksponeret for en række potentielt skadelige stoffer, støv, forøget støj, træk mv.

Den begrænsede forskning om beboeres potentielle sundhedsmæssige konsekvenser kan suppleres med en række relaterede områder, hvor der er mere viden at hente. Det drejer sig primært om:

- Sundhedsfarlige eksponeringer i bygninger, der gør det nødvendigt at renovere.
- Sundhedsfarlige eksponeringer forbundet med at arbejde med renowering af bygninger.

Der findes en række farlige stoffer, som man renoverer for at fjerne, eksempelvis asbest, pcb, bly og skimmelsvampevækst. Håndtering af renowering, når sådanne stoffer er til stede i bygningen, beskrives bl.a. i SBi-anvisninger (se Tabel 2.). I forbindelse med en renowering er der også sandsynlighed for, at eksponeringen øges, når der skæres i materialer, rives ned eller åbnes til hulrum mm. Især når der er asbestholdige materialer og ved skjult skimmelsvampevækst kan der frigives flere farlige partikler, når der renoveres, end når boligen bebos normalt, og de pågældende materialer ikke forstyrres.

I bygninger, hvor der på forhånd er kendskab til skadelige stoffer, og i bygninger, hvor de opdages under renoweringen, er der behov for at tage særlige forholdsregler. BUILD udformer i øjeblikket en anvisning for hensyntagen til beboere under renoweringsprocessen. Anvisningen forventes udgivet ultimo 2022. I nogle tilfælde vil ekstra rengøring, værnemidler eller lignende være tilstrækkeligt; i andre er det nødvendigt at genhuse hurtigst muligt og foretage en sanering. Afklaring af dette kræver en professionel vurdering af den enkelte sag.



### Funktionelle mangler under renowering

I byfornyelsesloven beskrives en række krav, som en bolig skal leve op til for at være sundhedsmæssigt tilstrækkelig for beboerne. Lignende anbefalinger ses også hos WHO (Braubach et al., 2011:215-216) og EU (Ahrendt et al., 2016:18). Opsummeret beskriver byfornyelsesloven, at alle beboelsesrum skal:

- beskytte mod fugtighed, kulde, varme og støj.
- lukke dagslys ind og have vinduer, der kan åbnes, så man kan lufte ud.
- kunne opvarmes og have et tilfredsstillende indeklima.
- Derudover skal enhver lejlighed have adgang til drikkevand, afløb for spildevand og adgang til wc. (Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet, 2016:§75 stk.3-4).

Længerevarende perioder, hvor boligen ikke tilbyder ovenstående, er problematiske. I forbindelse med en renovering er det derfor vigtigt at afklare spørgsmål såsom: Er der perioder, hvor boligen er plaget af kulde og træk på grund af arbejder i facaden? Hvor længe forventes det, at beboerne skal benytte bad og toilet placeret uden for boligen/udendørs?

Udover ovenstående forhold, der er påvist i forskningen, findes en række forhold, knyttet til funktionelle mangler i boligen, der potentielt kan påvirke beboernes sundhed, men som er underbelyst i relation til genhusning specifikt. Det er dog forhold, der inden for andre felter fremhæves som havende en negativ betydning for beboeres sundhed. Det drejer sig om:

- Manglende privatliv grundet håndværkere i boligen.
- Øgede rengøringsbehov grundet støv og lignende fra renoveringsarbejder.
- Økonomiske byrder ved f.eks. ikke at kunne lave mad, vasketøj og gå i bad i boligen.
- Fysisk belastning ved at skulle i bad i skurvogn, bære vasketøj langt, undvære elevator, parkere langt væk fra boligen mm.
- Manglende adgang til altaner og rekreative udearealer.



For mange beboere vil disse forhold være acceptable i kortere perioder, men for beboere med fysiske eller psykiske udfordringer, kan det være langt mere belastende at leve med. For beboere, der har fysiske udfordringer på grund af sygdom eller alder, vil det ikke altid være fysisk muligt at skulle benytte trapper, støvsuge dagligt eller bære vasketøj eller indkøb over større afstande.

For beboere med psykiske udfordringer kan det, at fremmede har adgang til hjemmet, eller at det ikke er muligt at benytte udearealer og derved få dagslys være særdeles skadeligt for deres trivsel. Det gælder for langt de fleste både fysiske og mentale sundhedspåvirkninger i relation til valget mellem genhusning eller ej, at det er individuelt, om og hvordan de rammer den enkelte beboer.

### Stressfaktorer

Hvad der kan være en stressfaktor, er forskelligt fra person til person og fra situation til situation, men en række stressfaktorer der kan være til stede i forbindelse med renovering og genhusning ses i tabellen nedenfor.

### Sundhedsrisici for særlige grupper

I de foregående fire afsnit er der nævnt en række forskelligartede sundhedsrisici knyttet til både scenarier, hvor beboerne bliver i boligen under en renovering, og scenarier, hvor de genhuses midlertidigt eller permanent. Et gennemgående træk ved disse sundhedsrisici er, at risikoen er større for nogle end for andre.

### Eksempler på stressfaktorer

Ingen genhusning under renovering	Genhusning (midlertidig eller permanent)
<ul style="list-style-type: none"><li>● Forstyrrelse af hverdagsliv og rutiner</li><li>● Indskrænkelse af privatliv</li><li>● Uforudsete hændelser og forsinkelser i renoveringsprocessen</li><li>● Nervøsitet over renoveringens sundhedsmæssige påvirkning</li><li>● Frygt for skader på ejendele ved renoveringsarbejder i boligen</li><li>● Uvished om tidsplan og endeligt resultat</li><li>● Følelsen af kontroltab</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Flytning kan være fysisk og psykisk udmattende (x2 ved midlertidig genhusning)</li><li>● Nye uvante omgivelser</li><li>● Savn af hjem og lokalområde</li><li>● Følelsen af kontroltab</li><li>● Sociale konsekvenser (se afsnit herom)</li></ul>

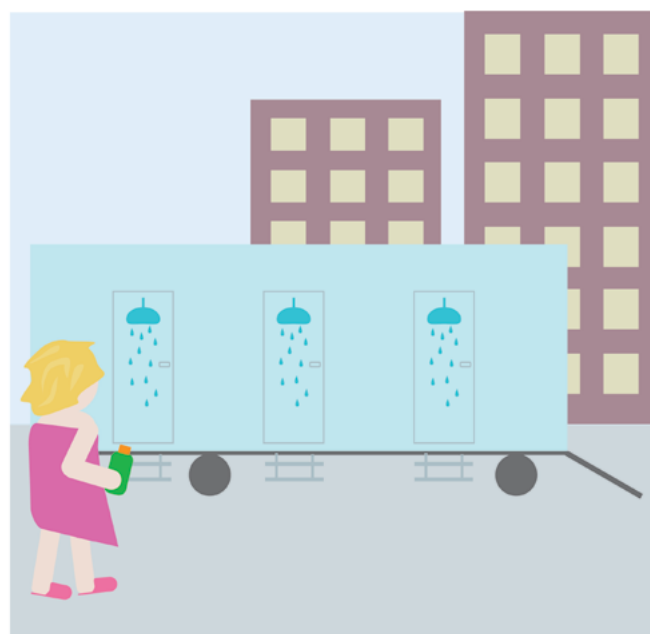
Tabel 3 fra rapporten: "Valget om genhusning" af BUILD. Tabellen kommer med en række eksempler på stressfaktorer, der kan være til stede, når man genhuser og ikke genhuser.

Der kræves altid en evaluering af den konkrete sag, før det anslås, om der er større eller mindre risiko forbundet med at blive boende end ved at blive genhuset. Dette skyldes i særdeleshed, at der er en lang række individuelle forhold, der påvirker, hvad en beboer kan undvære af faciliteter og magte af påvirkninger både fysisk og mentalt. Det kan både være beboerens sundhed, funktionsevne, livssituation og mentale/socioøkonomiske overskud, der bør vurderes, når beslutningen om genhusning skal tages.

Dermed bør beboernes livssituation og sundhedsrisiko være et centralt opmærksomhedspunkt, hvor visse kategorier af beboere vil have større risiko for sundhedsmæssige konsekvenser: hjemmegående, natarbejdende, personer på barsel (før og efter fødsel), socialt udsatte og misbrugere. Nogle har øget risiko, fordi de er mere i hjemmet; andre fordi de er udsatte i forvejen og derfor særligt sårbare.

Samtidig er det nødvendigt at tage højde for, at for folk med nedsat funktionsevne – ældre, syge eller personer med handicap – kan selv små fysiske udfordringer være uoverskuelige eller umulige, eksempelvis at tage trappen, at parkere 500 meter væk eller at pakke ejendele i flyttekasser.

Der kan også være en række situationer, hvor folk med eksisterende sygdomme påvirkes i langt højere grad, eksempelvis vil støv i forbindelse med renoveringsarbejder påvirke beboere med nedsat lungefunktion eller astma langt mere end beboere uden. Ligeledes kan selv mindre stressfaktorer vælte læsset for folk, der i forvejen er belastet psykisk.



Beboerens holdning til renoveringen, til at blive boende, til at blive genhuset samt til hvor og hvor længe genhusningen pågår spiller i høj grad ind på, hvordan beboerens mentale sundhed påvirkes – stress, mistro, utryghed med mere.

### Sociale konsekvenser

At blive genhuset fra ét boligområde til et andet kan have konsekvenser for beboernes sociale relationer, idet den fysiske afstand til deres sociale netværk i nabolaget ændres midlertidigt eller permanent. I BUILDs rapport (Skovgaard Nielsen et al. 2022) præsenteres den eksisterende forskning om de sociale konsekvenser ved genhusning, forstået som konsekvenserne for beboernes sociale relationer og oplevede boligsituation. Genhusning kan også have socioøkonomiske konsekvenser for eksempel kriminalitet, beskæftigelse og indkomst.



## ” Overordnet set peger forskning på både negative og positive konsekvenser ved at blive genhuset

Der findes kun få danske forskningsbaserede undersøgelser, som præsenterer eksempler på erfaringerne med ikke at genhuse under renovering. BUILD fremhæver eksempler fra fysiske renoveringsprojekter i udsatte boligområder, hvor boligorganisationen har valgt, at beboerne ikke bliver genhuset, men de beboerne, der har nattearbejde eller lignede, har fået soverum til rådighed.

At undersøge sociale konsekvenser ved genhusning er en kompleks opgave. For det første indebærer en genhusning en flytning af forskellige beboere med individuelle behov, hvorfor det kan være svært at tegne et entydigt billede af de sociale konsekvenser af genhusning. For det andet strækker en genhusningsproces sig ofte over en lang tidsperiode, hvilket betyder, at holdningen til og oplevelsen af at skulle genhuses ofte ændrer sig over tid for beboerne.

Overordnet set peger forskningen på både negative og positive konsekvenser ved at blive genhuset. De opstår på den ene side som følge af at blive fjernet fra sit eksisterende miljø og på den anden side ved at komme ind i et nyt miljø. Begge dele kan medføre positive og negative konsekvenser. Disse konsekvenser er ifølge forskningen særligt relateret til tre centrale parametre: boligkvaliteten, nabolaget og de sociale netværk (Baker & Arthurson, 2007; Levin et al., 2018:356; Lelevrier, 2013:255; Liu, 2013; Lawson et al., 2015). Derudover peger forskningen også på sociale konsekvenser ved genhusning ift. stigmatisering og omdømme i de almene boligområder (Levin et al., 2018).

### **Boligkvalitet**

Generelt viser forskningen, at boligkvaliteten i den bolig, som beboerne bliver genhuset i, har afgørende betydning for, om de oplever genhusningen som tilfredsstillende.

Genhusning kan have positive konsekvenser for beboernes tilfredshed og dermed for deres mentale sundhed som konsekvens af en forbedret boligsituation, da boligkvalitet som nævnt i afsnittet om stressfaktorer er afgørende for mental sundhed.

Forskningen peger på ganske få eksempler, hvor beboere oplever at genhusningen har forværret deres boligkvalitet (Baker & Arthurson, 2007). Fælles for de beboere er at størstedelen er ældre beboere, som har boet i deres bolig i mange år og som ikke havde et forudgående ønske om at flytte (Ekström, 1994; Kleinhans, 2003).

Et vigtigt parameter, som har betydning for beboernes oplevelse af genhusning, er graden af beboerinddragelse og selve genhusningsprocessen.

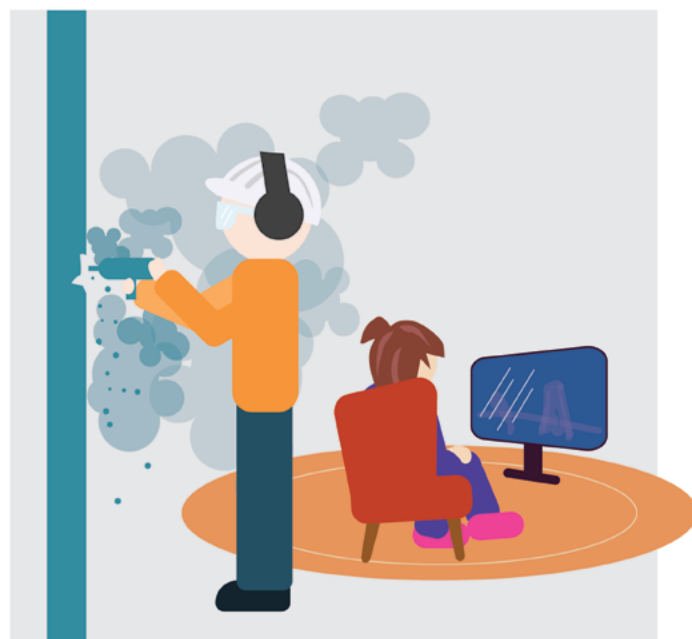


Flere studier peger på udfordringerne ved at inddrage beboere i de fysiske renoveringer, fordi renoveringerne ofte strækker sig over lang tid (Bech-Danielsen & Stender, 2021; (Serrano-Jiménez et al., 2019; Levin et al., 2018). Erfaringer fra fysiske renoveringer i danske almene boligområder er blandt andet, at mange af de beboere, som deltager i de første inddragelsesfaser i renoveringen, er flyttet fra boligområdet, når renoveringen er færdig (Bech-Danielsen & Stender, 2021). Derudover peger evalueringen på, at der bør være én central person fra boligforeningen, som står for dialogen med og informationen til beboerne i forbindelse med genhusning og renovering for, at der ikke opstår unødigt forvirring og utryghed ved processen (Bech-Danielsen & Stender, 2021).

Endelig påpeger den eksisterende forskning, at der kan være en risiko for 'relocation normadism', forstået som gentaget genhusning over tid (Kleinhans, 2003). Eftersom beboere genhuses i lignende boliger, som dem de kommer fra, kan de risikere at skulle igennem genhusning igen senere, hvis renoveringer eller områdeindsatser, såsom omdannelsesindsatser i regi af parallel-samfundspakken, når til deres nye boligområde. Det kan give en normadisk tilværelse, der kan være belastende for beboernes liv og trivsel (Kleinhans, 2003: 496).

### Nabolaget

Udover en midlertidig eller permanent ændring af beboernes bosted, kan midlertidig eller permanent genhusning samtidig medføre en ændring i, hvilket nabolag beboeren bor i. Dette er såfremt de genhuses uden for deres oprindelige nabolag. Også dette kan have konsekvenser, særligt ved permanent genhusning.



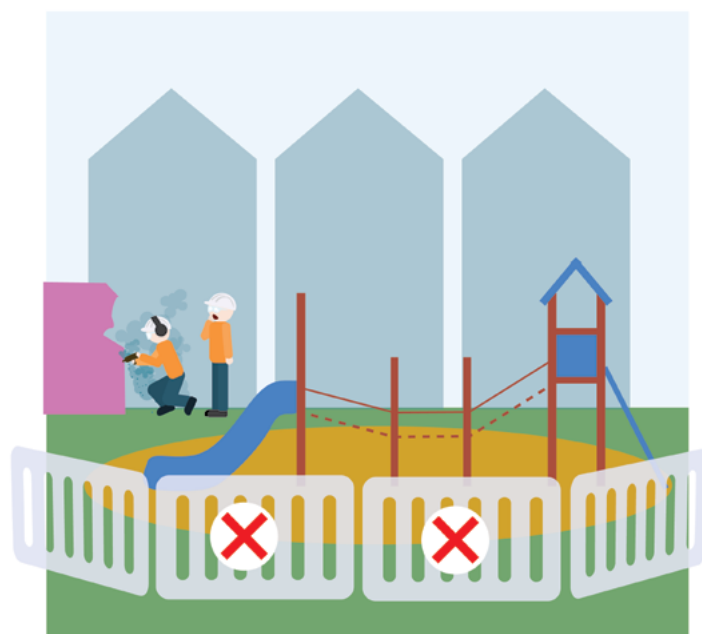
Såfremt man genhuses i et nyt boligområde, kan en potentiel konsekvens ved genhusning være, at man efterfølgende er enten mere eller mindre tilfreds med sit nye boligområde ift. det gamle. Her viser forskningen, at forventningerne til det nye område forud for genhusningen kan have stor betydning. Et studie om permanent genhusning fra Skotland viser, at de beboere, der var negativt stemt overfor at skulle flytte til et nyt boligområde, også var negativt stemt overfor det nye boligområde efter at være flyttet. De grupper af beboere, der gerne ville genhuses, oplevede derimod, at det nye boligområde var en forbedring ift. det gamle område (Lawson et al., 2015).

### Sociale netværk

Sociale netværk har stor betydning for ens trivsel og velbefindende. Nogle sociale netværk er familiære, mens andre er knyttet til ens bopæl, studie, arbejde eller fritidsaktiviteter. I boligområder kan flere dele af samme familie bo sammen i udvidede husholdninger, hvorfor nogle genhusningsprocesser kan udfordre ikke blot venskabelige men også familiære bånd. Samlet set tegner forskningen et sammensat billede af genhusnings betydning for beboeres sociale netværk (Lawson et al., 2015; Baker & Arthurson, 2007; Clampet-Lundquist, 2007; Lawson & Kearns, 2019). For nogle brydes de sociale bånd; for andre opstår nye. For nogle er det positivt, at båndene brydes; for andre er det negativt.

### Stigmatisering og omdømme

Udsatte boligområder har været på dagsordenen i en række årtier. Udover indsatser i områderne har det medført et stigende fokus på konkrete, udfordrede boligområder og deraf følgende (øget) stigmatisering af områderne. Siden vedtagelsen af parallelsamfundspakken er fokuset på de udsatte boligområder i Danmark blevet intensiveret. Igen både i form af indsatser og i form af stigmatisering; især gennem de tidligere brugte betegnelser hårde ghettoer, ghettoer, og den nuværende betegnelse; parallelsamfund og omdannelsesområder. Også i udlandet genfindes dette paradoks: at man for at adressere problemerne, er nødt til at italesætte dem, og dermed forværrer områdernes omdømme (Musterd 2008; Jensen & Christensen, 2012).



Langt de fleste almene boligområder har ikke et dårligt ry. Men for dem, der har, kan genhusning have både positive og negative konsekvenser for beboerne. For beboere i boligområder, der har et dårligt omdømme, kan permanent genhusning medføre, at beboerne kan bryde med det medfølgende stigma. Omvendt påpeger forskningen også, at stigmaet fra de udsatte boligområder kan risikere at følge med den genhusede beboer til det nye område (Bech-Danielsen et al., 2020b; Permentier, 2012). Således er fraflytning fra området ikke nødvendigvis en fraflytning fra stigmaet.

### Sammenfatning af BUILDs rapport

Sundhedsmæssige konsekvenser opstår især, hvis man ikke genhuses, men kan også opstå både ved midlertidig og permanent genhusning. Konsekvenserne kan oplistes inden for fire overordnede temaer, som er behandlet i denne rapport: eksponeringsfaktorer, funktionelle mangler ved boligen, risiko for fald og uheld, samt stressfaktorer. Ved en beslutning om genhusning i forbindelse med en renovering bør alle disse forhold overvejes efter bedste evne. Det vil sige ud fra al tilgængelig information forud for renoveringen. Det kan også være nødvendigt at genoverveje genhusning undervejs, såfremt der ved renoveringen viser sig uforudsete forhold. Spørgsmål, man bør stille, er eksempelvis:

- **Eksponeringsfaktorer:** Hvilke farlige stoffer – kemikalier, støv eller afgasninger – er der risiko for, at beboerne kan blive udsat for? I hvilken grad og i hvor lang tid vil de forventeligt skulle udsættes for dem? I hvilken grad kan man skærme beboerne fra stofferne?
- **Funktionelle mangler ved boligen:** Hvilke funktionelle mangler vil den enkelte bolig have? I hvor lang tid forventes det, at den vil have de givne mangler? Hvor let er tilgængeligheden til ydre faciliteter (for eksempel toilet- og badevogne) for de enkelte husstande? Hvilken årstid pågår renoveringen (afgørende i forhold til belastning, kulde og manglende lys om vinteren, eller henholdsvis varme og støj gennem åbne vinduer om sommeren)?
- **Risiko for fald og uheld:** I hvor høj grad påvirkes adgangsveje i boligområdet under renoveringen? I hvor lang tid? Hvad kan man gøre for at skabe bedst mulige adgangsveje? Ydes beboerne hjælp med nedpakning og flytning i forbindelse med genhusning? I hvilken grad kan byggepladsen skærmes fra beboerne?
- **Stressfaktorer:** I hvilken grad betyder renoveringen dårlige boligforhold under renoveringen? I hvilken grad betyder renoveringen bedre boligforhold efter renoveringen? Hvor meget kan beboerne inddrages og informeres i processen samt gives valgmuligheder i forhold til både at blive boende, blive midlertidigt genhuset eller blive permanent genhuset? I hvilken grad og i hvor lang tid vil renoveringen medføre uvished, forstyrrelse af hverdagsliv og rutiner, samt indskrænkelse af privatliv for beboerne?

For hvert af de ovenstående temaer er det også nødvendigt at overveje, om der er enkelte beboere eller beboergrupper, for hvem disse konsekvenser påfører dem risiko eller gene, der ligger ud over, hvad der er sundhedsmæssigt forsvarligt. Psykisk belastede personer vil være mere modtagelige for stressfaktorer. Personer med eksisterende sygdomme, for eksempel astma og lungesygdomme, vil kunne klare mindre eksponering for støv. Personer med funktionsnedsættelser, eksempelvis ældre og fysisk handicappede personer, vil have større risiko for at falde. Personer uden for arbejdsmarkedet tilbringer mere tid i hjemmet, hvorfor de vil være eksponeret for alle ovenstående faktorer i længere tid af døgnet.

Hvis store dele af beboerne i et boligområde, der skal renoveres, tilhører ovenstående, bør man overveje om risiciene ved ikke at genhuse bliver for store. Dermed ikke sagt, at der ikke er risici ved at genhuse. De bør også medtages i overvejelserne.

**De sociale konsekvenser** er mindre velbelyste; internationalt og især nationalt. De dækker i BUILDs rapport over konsekvenserne for beboernes sociale relationer; både de nære netværk og relationen til boligen og boligområdet. Her er det sværere at opstille tjeklister, ligesom man ikke kan fremsætte grænseværdier og lignende. Der kan dog identificeres en række forhold, man bør overveje både i beslutningen om at genhuse eller ej og i tilgangen til genhusningsprocessen.

Sociale konsekvenser opstår især, når man som beboer bliver permanent genhuset og bliver genhuset til et andet boligområde end det, som ens oprindelige bolig lå i. I sådanne tilfælde får beboerne ændret den umiddelbare sociale kontekst, de indgår i i deres boligområde. Forskningen peger især på fire områder, hvor genhusning kan have betydning: boligkvaliteten, nabolaget, sociale netværk samt stigmatisering og omdømme. Centrale forhold, der påpeges for disse temaer, er:

- **Boligkvaliteten** er afgørende for, om man er tilfreds med genhusningen. Bedre boligkvalitet betyder større tilfredshed med genhusningen, også selvom man inden genhusningen ikke ønskede at blive genhuset. En højere husleje kan virke modsat dette, idet det kan presse beboernes øvrige livsvilkår, så en bedre bolig ikke opleves som en bedre livssituation samlet set.
- **Forventningerne** til det nye nabolag har betydning for, om man efterfølgende er positiv omkring genhusningen. Det samme gælder, om man har forståelse for behovet for genhusningen. Derfor er information om både det nye boligområde og behovet for genhusning afgørende forud for genhusningen – jo mere positiv opfattelse af begge del, des større sandsynlighed for tilfredshed med genhusningen.
- **Sociale netværk** brydes ofte i forbindelse med genhusning, og man har mindre kontakt med sine naboer i det nye boligområde end man havde i det oprindelige boligområde. Dette kan ændre sig med tiden, men betyder ikke desto mindre et tab for beboerne i den første tid efter genhusning. I nogle tilfælde søger man ved genhusning at flytte beboere til et område så tæt som muligt på oprindeligt boligområde. Det kan understøtte opretholdelsen af sociale netværk. I andre tilfælde er det et eksplicit mål at bryde sociale netværk og håbe på at nye opstår. Om nye opstår og om dette har positive konsekvenser, er forskningen langt fra entydig omkring.
- **Stigmatisering og omdømme** påvirker i høj grad udsatte boligområder og beboerne heri. At fraflytte områder med et dårligt omdømme kan opleves som positivt, fordi det giver en ny, ikke-stigmatiseret ramme for ens liv. Omvendt kan stigmaet i nogle tilfælde 'flytte med', således at beboerne i deres nye område oplever at blive set ned på, fordi de kommer fra et område med dårligt omdømme.

Endelig bør man, som med de helbredsmæssige konsekvenser have for øje, hvilke beboere man genhuser. Ældre beboere, der har boet længe i samme boligområde, kan opleve det som et stort socialt tab at blive fraflyttet deres opbyggede sociale relationer og have svært ved at danne nye, hvis de samtidig har begrænset mobilitet. Psykisk belastede personer kan opleve det som mere udfordrende at skulle omstille sig til en ny social kontekst. Beboere, der er uden for arbejdsmarkedet, kan have store dele af deres sociale liv i deres boligområde, fordi de ikke er på arbejdsmarkedet og tilbringer meget tid i området. Børn og unge, der indgår i problematiske sociale relationer (for eksempel bander) eller er på vej til at blive trukket ind i sådanne, kan få ny sociale relationer, der i højere grad understøtter en positiv udvikling i relation til uddannelse og arbejdsmarkedet.

Hvorvidt man for nuværende genhuser for sjældent, for ofte eller lige til pas, kan BUILDS rapport ikke afgøre. Dog påpeger en tidligere evaluering fra BUILD af fysiske indsatser i almene boligområder, at:

*"Genhusning bliver primært brugt i forbindelse med større indvendige indgreb, fx omlægning til tilgængelighed. I andre tilfælde forsøges det at holde beboerne i egne boliger, dels fordi genhusning er dyr, dels fordi beboerne som udgangspunkt helst bliver i egen bolig. En gennemgående læring fra vores interviews med både beboere og byggeaktører er dog at der bør genhuses i langt flere tilfælde. Byggeprocessen bliver ofte så generende for beboerne, at en genhusning havde været at foretrække." (Bech-Danielsen & Mechlenborg, 2017:81; vores markering).*



Foto: DAB.



## ” Evaluering tyder således på, at der kan være behov for at genhuse oftere, end man gør i dag

Evalueringen tyder således på, at der kan være behov for at genhuse oftere, end man gør idag. Det fremhæves endvidere, at udover hensynet til konsekvenserne for beboerne, som er fokus for dette notat, kan det også være en fordel for entreprenøren, at beboerne genhuses. Dels kan det effektivisere arbejdet, da entreprenøren slipper for advisering og koordinering omkring besøg, nøgloverdragelse med videre. Særligt i relation til socialt udsatte beboere kan denne koordinering være krævende. Dels vil byggeprocessen i perioder medføre behov for at opstille eksterne faciliteter, såsom badevogne og toiletter, når beboerne ikke har adgang til eget badeværelse, køkken, vand, varme eller lignende. Sådanne faciliteter er dyre og reducerer den besparelse, der opnås ved at undgå genhusning (ibid); særligt hvis renoveringen trækker ud i forhold til de oprindelige planer og budgetter.

Hvorvidt der fortsat opnås en besparelse ved ikke at genhuse, findes der ikke for nuværende forskning, der afdækker. Samtidig, som beskrevet i afsnittet om funktionelle mangler, er renoveringsprocesser ofte svære at planlægge. Det betyder også, at det kan være svært at vide, hvor længe beboerne enten skal bo på en byggeplads eller være genhusede. Dette taler for, at man kontinuerligt søger at blive mest mulig realistisk i sin vurdering af renoveringssagernes længde og omfang; måske sågar indlægger en 'fejlmargen', forstået som en ekstra buffer, hvorudfra man så vurderer, om genhusning eller at blive boende er den bedste løsning.

Successen af genhusningen afgænger i høj grad af processen med at genhuse. Dette tema har ikke været i fokus i BUILDs rapport, men er ikke desto mindre blevet berørt undervejs. Den centrale læring fra eksisterende forskning må siges at være, at i jo højere grad man kan inddrage beboerne, høre beboerne og informere beboerne før, under og efter renovering og/eller genhusning, des bedre. Det øger sandsynligheden for, at beboerne bliver tilfredse, både med selve genhusningsprocessen og med deres nyrenoverede bolig eller nye bolig, såfremt de er blevet permanent genhuset. Et element i dette er at skabe forståelse for, hvorfor man genhuser, og at give beboerne viden om deres nye boligområde allerede før, de flytter. Man kan ikke altid som boligorganisation vælge, om der genhuses, men man kan vælge, hvordan man informerer og inddrager, og her kan man således gøre en stor forskel for beboernes oplevelse af genhusningen.

**Du kan læse hele BUILDs rapport på AlmenNet**

Husk at du inde på AlmenNet har mulighed for at læse hele BUILDs rapport om helbredsrisici og sociale konsekvenser.



[Rapport - Valget om genhusning](#)



## ” BUILDs rapport har påpeget et behov for yderligere viden

BUILDs rapport har påpeget et behov for yderligere viden. Om end der findes en del forskning om de sundhedsmæssige konsekvenser, er der stadig behov for mere viden. Her er behovene ret konkrete og drejer sig eksempelvis om tal for, hvor meget beboere eksponeres i forhold til de grænser, der er i arbejdsmiljølovgivning; omfanget af krydseksponeringer, altså når beboere eksponeres for flere forskellige stoffer, der potentielt kan forværre hinanden; retningslinjer og tekniske løsninger i forhold til afskærmninger, støv-vægge med mere, der holder sig tætte gennem hele renoveringsperioden, så de reelt kan beskytte beboere, mens der arbejdes; samt en bedre forståelse for, hvordan stress i forbindelse med renovering og genhusning opleves, og hvordan denne stress kan forebygges.

I relation til de sociale konsekvenser er der et mere overordnet behov for viden om, hvordan genhusning påvirker. Den internationale forskning er i sig selv ikke omfattende, og samtidig mangler der i høj grad viden fra en dansk kontekst. Det gælder både indsigt i de sociale konsekvenser og, nok så vigtigt, viden om, hvordan man kan mindske de negative sociale konsekvenser og understøtte positive sociale konsekvenser. Særligt med de omfattende renoveringer, den almene sektor står over for, er det afgørende, at denne viden opnås – ikke som en konsekvens af de omfattende renoveringer, men som et input til dem, så relevante aktører på bedst mulig vis kan skabe den bedst mulige oplevelse for beboerne.



Foto: DAB.

# Planlægning af genhusning

Hvis man skal genhuse flere hundrede familier i forbindelse med en større renovering, så kan behovet for en god planlægning ikke overvurderes.

Straks når ordet "genhusning" nævnes, bør der overvejes en lang række af de detaljer, der kræves for at få en genhusningssag gennemført.

Det foreslås at opdele planlægningen i en række faser med delelementer i alle faser.

I den model, vi præsenterer, er processen opdelt i Forberedelsesfasen, Planlægningsfasen og i Gennemførelsesfasen. Herunder ses også en illustration af de enkelte hovedfaser samt deres indhold.

Se hæftet: "Planlægning af en genhusningssag", der vedlægges denne vejledning, hvis du har behov for en detaljeret planlægningsmodel til din genhusning. I hæftet uddybes de enkelte hovedfaser grundigt.

Som en del af planlægningsprocessen er der også udarbejdet en planche med de enkelte faser og vigtige nøgleord. Planchen kan bruges til at holde overblik og hænges op. Som en del af Forberedelsesfasen i hæftet er der også udarbejdet et værktøj til budgetberegning for genhusningssager. Du kan finde både hæftet, planchen og budgetmodellen inde på AlmenNet.





### Planlægning af en genhusnings-sag

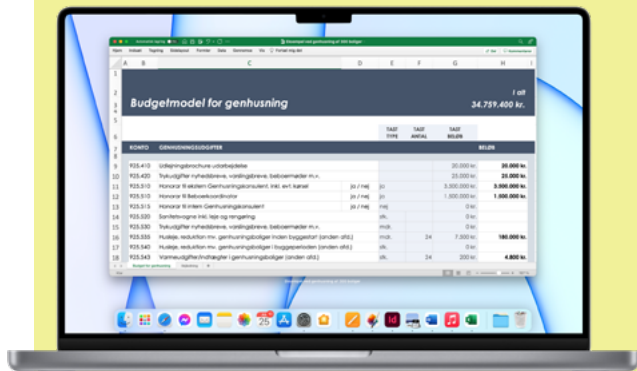
Inde på AlmenNet kan du finde hæftet: "Planlægning af en genhusnings-sag", der detaljeret går igennem centrale elementer og uundgåelige faser, når man genhuser. I hæftet finder du en detaljeret gennemgang af: Forberedelsesfasen, Planlægningsfasen og Gennemførelsesfasen.

[Hæfte - Planlægning af en genhusnings-sag](#)

### Planlægningsproces til genhusninger

Som en hjælp til at skabe overblik over planlægningenprocessen, er der udarbejdet en planche med alle faserne, illustrationer og centrale nøgleord. Planchen kan printes ud og hænges op. Du finder planchen inde på AlmenNet.

[Planche - Planlægningsproces til genhusninger](#)



### Budgetmodel for genhusning

Et godt værktøj er vigtigt, når der udarbejdes budget for genhusninger. Derfor har vi udviklet et ark, som du kan bruge til budgettering eller som inspiration til jeres egen model. Arket kan findes på AlmenNet.

[Værktøj - Budgetmodel for genhusning](#)

## 4.1 Forberedelsesfasen

Denne fase opstår i samme øjeblik, der i planlægningen af en renoveringssag nævnes ordet: "genhusning".

Det er de opgaver, der skal tænkes igennem for at kunne gennemføre en genhusnings sag – bundet op på en konkret renoveringssag.

Det er samtidig grundlaget for en beregning af økonomi i genhusnings sagen til skema A. Det er derfor også centralt at have et godt værktøj til budgetberegning. Vi har udviklet et regneark til budgetberegning med genhusningsudgifter, som du kan benytte til at udarbejde budget for genhusnings sagen. Arket kan findes inde på AlmenNet, og du kan læse mere om det på forrige side.

## 4.2 Planlægningsfasen

Denne fase detaljerer genhusningen. På dette tidspunkt er der orienteret om planen for genhusning, nu skal den lægges i fastere rammer.

Denne fase vil både ligge før og efter fremsendelse af skema B.

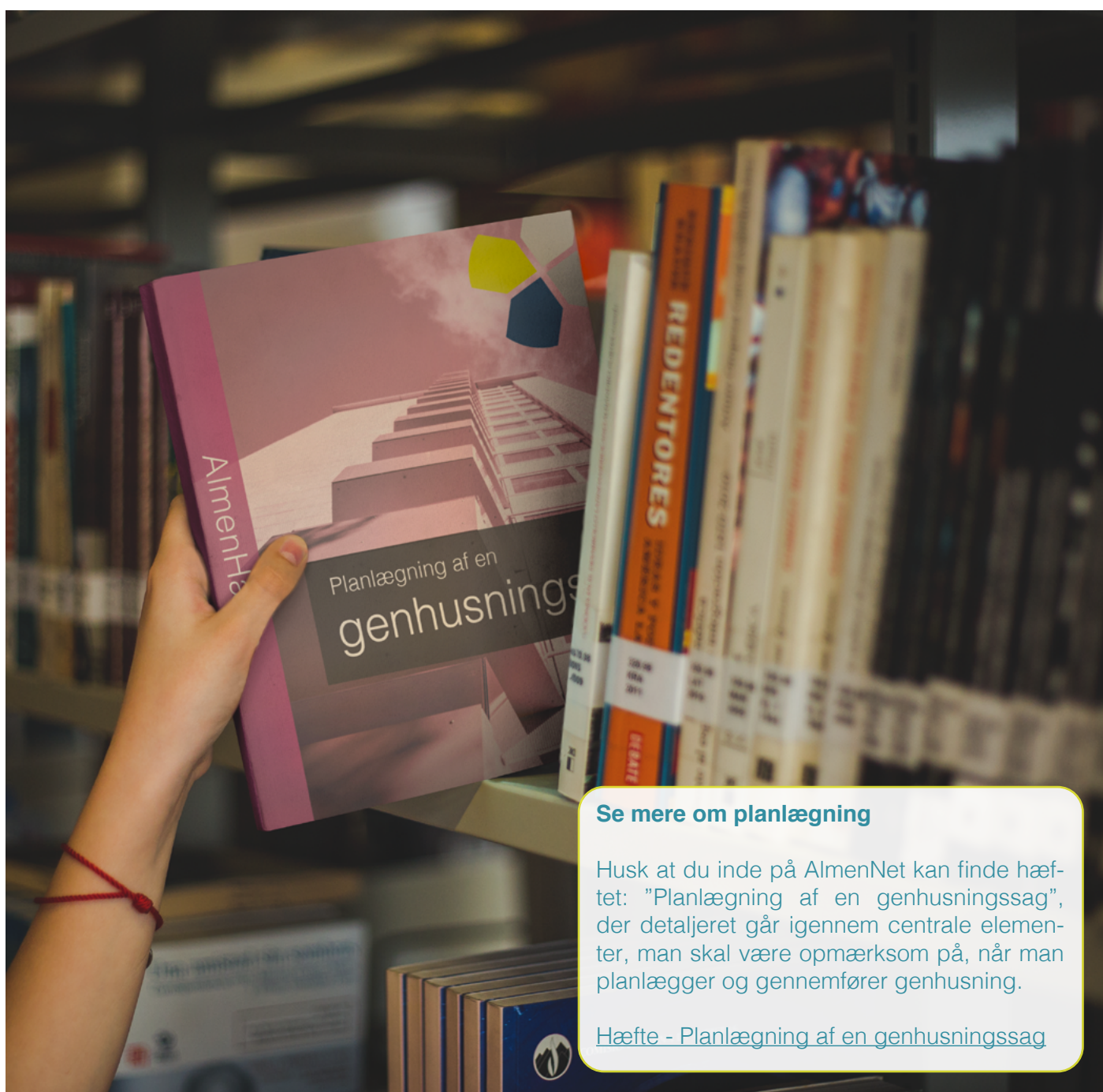
## 4.3 Gennemførelsesfasen

Under denne fase gennemføres den samlede genhusningsopgave ud fra den planlægning, der er foretaget i de foregående faser.

Skema B er godkendt, og gennemførelsesfasen er afsluttet, når alle beboere er tilbage i deres midlertidigt fraflyttede boliger, og eventuelle tomme boliger er udlejet. Man kan for sammenhængens skyld sige, at afslutningen af gennemførelsesfasen peger over på udfærdigelsen af skema C.







#### Se mere om planlægning

Husk at du inde på AlmenNet kan finde hæftet: "Planlægning af en genhusningssag", der detaljeret går igennem centrale elementer, man skal være opmærksom på, når man planlægger og gennemfører genhusning.

[Hæfte - Planlægning af en genhusningssag](#)

# Best practice

## Erfaringer fra genhusningsager

Der er gennemført mange genhusninger i de senere år. Det var derfor naturligt, at vejledningen skulle opfølges med erfaringer baseret på en lang række cases. De beskrevne cases viser både en stor spændvidde i sagerne, men også den forskellighed og de ligheder, der er.

I alt er der indsamlet og beskrevet 22 genhusningsager i forbindelse med projektet. I hver af casene er der lagt fokus på renoveringsgennemførelsen, håndtering af genhusning samt de erfaringer og læring, der er blevet gjort. De første 21 cases har et særligt fokus på genhusningsgennemførelsen, hvor den sidste case er en mere omfattende renoveringssag foretaget uden fuld genhusning. Her lægges i stedet vægt på gennemførelsen uden brug af genhusning.

Kapitlet gennemgår hver af casene i korte og komprimerede versioner. Herefter afrundes kapitlet med en mere overordnet og tværgående gengivelse af de erfaringer, der er blevet gjort i de forskellige sager. Hvis man ønsker at læse og få det fulde overblik af den enkelte case, henvises til casekataloget inde på AlmenNet.

### Vil du læse mere om casene?

Så kan du med fordel gå ind på AlmenNet og læse det vedlagte casekatalog.

[Casekatalog - Erfaringer fra 22 genhusningsager](#)







*Sorgenfrivang II fra før renoveringen blev påbegyndt. Foto: Thomas Brolyng Steen.*

# Case #1

## Fyrkildevej



Foto: Himmerland Boligforening.

### BOLIGER

420 boliger  
renoveret

### GENHUSNING

Midlertidig og  
permanent

### BOLIGORGANISATION

Himmerland  
Boligforening

Før renoveringen havde Fyrkildevej udlejningsproblemer, da afdelingen havde ry for at være slidt. Derfor kunne man benytte de tomme boliger til midlertidige genhusning. Man oplevede, at beboerne faldt til og ønskede at blive i genhusningsboligen permanent. Dette var positivt, da man dermed sparede en tilbageflytning.

De indledende beboersamtaler har været positive for processen og har gjort, at beboerne genovervejede deres boligtype, som matchede deres behov bedre.

Også IT-systemet, EG-bolig, har været vigtigt for at holde overblik og sikre en vellykket genhusningsproces.

# Case #2

## Afdeling 37, Korsløkkeparken

### BOLIGER

386 boliger  
renoveret

### GENHUSNING

Midlertidig og  
permanent

### BOLIGORGANISATION

FAB

I denne sag har man erfaret en række tidsmæssige og økonomiske problemer grundet uforudset saneringsarbejde. Dette resulterede blandt andet i en længere genhusning end først forventet.

Alligevel var beboerne tålmodige, og der opstod ingen klager. Man imødekom forsinkelserne ved blandt andet at købe flere konsulent-timer, så beboerne oftere kunne få fat i genhusningskonsulenterne ved spørgsmål.

Nøglen til en succesfuld genhusning trods omstændighederne har været løbende information, tilgængelighed og ærlighed.



Foto: Berit Praem Jensen, FAB.

# Case #3

## Afdeling 34, Korslækkeparken

### **BOLIGER**

616 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

FAB

I denne sag havde man erfaringer fra renoveringen af afdeling 37, hvorfor man var forberedte på saneringsarbejdet og derfor også det økonomiske aspekt.

I den tidlige del af sagen gjorde man meget for at tilgodese beboernes ønsker om permanent genhusning. Dog som helhedsplanen skred frem, gjorde dette hurtigt processen mere omfattende og langvarig. Man valgte derfor at gå hen til at følge lovgivningen mere stringent og benytte juridisk afdeling til at tage flere klare og principielle beslutninger. Udover at processen blev lettere for boligselskabet, blev beboerne også mere afklaret, da de præcist vidste, hvad de kunne forvente.



Foto: Berit Praem Jensen, FAB.

# Case #4

## Afdeling 25, Borups Allé



Foto: Boligforeningen AAB.

### **BOLIGER**

258 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig

### **BOLIGORGANISATION**

Boligforeningen AAB

Denne sag var kendetegnet ved, at man kun benyttede pavilloner til midlertidig genhusning. Overordnet blev genhusningssagen en succes, hvilket i stor grad skyldes den ansatte beboerkoordinator, der havde en proaktiv rolle undervejs og sørgede for at tage sig af den enkelte beboer. Koordinatoren fungerede som et talerør mellem beboerne og byggesagen og sørgede for at skabe tillid og tryghed blandt beboerne.

Genhusningen blev dog lidt af en udfordring ved flytningen. Beboerne fik kun én weekend til at flytte ind og ud, hvorfor det blev en snæver proces, hvor fokus var på hastighed. Den gode service havde været at give dem et par dage mere.



# Case #5

## Afdeling 111, Følfodvej



Foto: Boligforeningen AAB.

### **BOLIGER**

239 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Boligforening AAB

Nøgleordet for denne genhusning var uforudsigelighed, hvor man blandt andet opdagede, at skimmelsvamp var langt mere udbredt end først antaget. For visse beboere betød det, at de akut måtte genhuses på hoteller. Dog var der ikke tid til omhyggelig planlægning og tilrettelæggelse. Set i bakspejlet har man dog erfaret, at planlægningsfasen er essentielt for både genhusning- og byggesagen, hvorfor man burde have lagt en større indsats i den. Selv når sagerne er akutte.

Derudover foretager AAB beboerundersøgelser med spørgeskemaer efter hver renoveringssag. Dette er en måde at evaluere, hvad der gik godt og skidt i processen frem mod næste gang.

# Case #6

## Lundevænget

### **BOLIGER**

475 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

fsb

I denne genhusningssag vurderede man efterfølgende, at en forudsigelig planlægning med inklusion af beboerne skabte tryghed. Tydelig information, tilgængelighed og ærlighed fra boligselskabet har skabt tilfredshed hos beboerne. Derudover har klar ansvarsfordeling og organisering bidraget til en forudsigelig planlægning i byggesagen.

I fsb har man erfaring med at lave rammeaftale med et flyttefirma. Ved at bruge samme flyttefirma havde flyttemændene mulighed for at lære beboerne at kende og derigennem skabe yderligere tryghed i forbindelse med flytningen.



Foto: Carsten Andersen, fsb.

# Case #7

## Portugalsgade

**BOLIGER**  
98 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Midlertidig

**BOLIGORGANISATION**  
fsb

Ved denne genhusningssag var det kun beboere i tilgængelighedsboliger, der skulle genhuses. Man foretog dog en-til-en samtaler med alle beboerne, hvilket viste sig at være godt, da man blandt andet her kunne vurdere det præcise antal midlertidige genhusinger og samtidig opdagede husstande for store til at dele køkken- og toiletfaciliteter med andre.

Yderligere havde man mulighed for at genhuse de ældre beboere i en boligafdeling i nærheden. Dette blev en succes, da de blev genhuset i vante omgivelser og i en ældrevenlig bolig.



Foto: Thomas Hommelgard, fsb.

# Case #8

## Tingbjerg I



Foto: Carsten Andersen, fsb.

**BOLIGER**  
360 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Midlertidig og  
permanent

**BOLIGORGANISATION**  
fsb

Renoveringstidsplanen blev forsinket grundet et uforudset omfang af skimmelsvamp. Derudover opstod der problemer med hensyn til beboerne i planlægningen og logistikken, hvilket betød, at man i de sidste to tredjedele af byggesagen måtte foretage fuld genhusning.

Pavillonerne overraskede positivt, da det skabte tryghed ved, at beboerne kunne gå ned og se dem. Dog var genhusningsprocessen præget af koordineringsproblemer, da man ikke fik screenet beboerne i den indledende proces. Man fik derved ikke klarlagt beboernes behov ordentligt, og at finde handicapvenlige boliger og hjemmehjælp blev en udfordring. I dag fokuserer man derfor mere på den indledende beboerscreening.

# Case #9

## Rosenvænget



Foto: Domea.

**BOLIGER**  
65 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Midlertidig og  
permanent

**BOLIGORGANISATION**  
MNV Bolig

Rosenvænget er et ældrecenter, hvorfor man primært havde med ældre at gøre. Til at sikre tryghed prioriterede man derfor kommunikationen højt.

Allerede i den tidlige fase blev der foretaget informantmøder og en-til-en samtaler, hvor de ældre kunne tage pårørende med. De pårørende fik en positiv effekt, da de på et personligt plan gjorde det lettere at overbevise den enkelte beboer om genhusning.

Genhusningskonsulenterne havde kontor i en nyrenoveret bolig, hvilket udover hurtig kontakt mellem beboer og konsulent også gav mulighed for at fremvise et eksempel på de kommende boliger.

# Case #10

## Elmegården

**BOLIGER**  
48 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Midlertidig og  
permanent

**BOLIGORGANISATION**  
FællesBo

Formålet med denne genhusningsproces var, at det skulle være så gnidningsfrit for beboerne som muligt. Man holdt derfor de indledende en-til-en samtaler i beboernes egne lejligheder og foretog alle de praktiske ændringer på beboernes vegne. Dog lykkedes det ikke succesfuldt. Beboerkoordinatorerne følte, at de trængte sig på, og det blev ofte svært at holde tiden, da de blev tilbudt kaffe og kage og skulle starte computer op. Det besværliggjorde samtalerne og nedlagde hensigten. Problemet løste man ved at skifte taktik og i stedet indlogere koordinatorene i en tom bolig i afdelingen. På den måde kunne koordinatorene lettere styre samtalerne, og samtidig skulle de ikke pakke ud og sammen.



Foto: FællesBo.



# Case #11

## Ørstedgården

### BOLIGER

78 boliger  
renoveret

### GENHUSNING

Midlertidig og  
permanent

### BOLIGORGANISATION

FællesBo

Generelt set var genhusningsagen plaget af tidsforlængelse, hvilket betød, at etaperne overlappede hinanden tidsmæssigt. Det blev en udfordring, da boliger, der skulle renoveres i senere etaper, blev benyttet til midlertidige genhusninger. Derfor måtte man genhuse de mennesker, som var genhuset i boligerne endnu engang, da deres oprindelige lejligheder stadig var under renovering.

I sagen havde man erfaringer fra genhusningen af Elmegården, hvorfor man på forhånd havde reserveret afdelingens festlokale til at afholde de indledende en-til-en samtaler. På den måde undgik man at holde samtaler i beboernes egne boliger, som tidligere viste sig at være problematisk.



Foto: FællesBo.

# Case #12

## Gyvelvej



Foto: FællesBo.

### BOLIGER

48 boliger  
renoveret

### GENHUSNING

Midlertidig og  
permanent

### BOLIGORGANISATION

FællesBo

Oprindeligt skulle denne genhusning udmunde sig i midlertidige genhusninger for alle beboerne. Alligevel valgte man at tilbyde valget mellem permanent og midlertidig genhusning samt vælge mellem egen eller andre af boligselskabets afdelinger.

Generelt har boligselskabet en ambition om, at genhusningen skal fylde så lidt for beboerne som muligt. Dog viste det sig, at de problemer, som beboerne gav udtryk for at have, var forhold, der sjældent var et problem under normale omstændigheder. Det blev derfor nødvendigt mere tydeligt at definere, hvad der var henholdsvis beboernes og genhusningsteamets ansvarsområde.

# Case #13

## 6 Vest



Foto: BO-VEST.

### **BOLIGER**

259 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Vridsløselille  
Andelsboligforening

I denne sag havde man gode erfaringer med afkrydsningskemaer til at afklare, hvilket genhusningstilbud der skulle tilbydes hver enkelt beboer. Her fik de også mulighed for at tilvælge permanent genhusning, da det er billigere og kan give en lettere proces. Man benyttede også skemaerne til de ældre beboere, hvor de kunne krydse af, hvis de havde hjælpeudstyr, der skulle flyttes.

Man havde også erfaring med at stille containere op, når genhusningen nærmede sig. Dette var en hjælp, så beboerne let kunne komme af med affald, da man ikke kan komme udenom, at der bliver ryddet op og smidt ud ved en flytning. Containerne er en succes hos BO-VEST og fyldes op mange gange.

# Case #14

## AB Vest

### **BOLIGER**

199 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Albertslund  
Boligselskab

På mange måder foregik denne genhusningssag ligesom i 6 Vest. Man uddelte afkrydsningskemaer, opstillede containere og samarbejdede med kommunen.

I sagen havde man gode erfaringer med at uddele pjecer før genhusning. Her blev beboernes informeret om, hvad de skulle være opmærksomme på ved forsikringer, TV-pakker og lignende i en genhusningssituation.

Man kom også frem til at ansætte en fast beboerkoordinator fremfor en ny hver gang. Den viden og erfaring, der opbygges i organisationen, har vist sig at være en nyttig ressource.



Foto: BO-VEST.

# Case #15

## Søhusene

### **BOLIGER**

414 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Nakskov  
Almene Boligselskab

Man havde i denne genhusning fokus på, at alle processer skulle kunne forstås af beboere, som ikke kunne tale dansk. Ved de indledende samtaler stødte man på en sprogbarriere, fordi flere beboere kun kunne tale tyrkisk eller kroatisk. Til at afhjælpe problemet ansatte man en række tolke til at oversætte under samtalerne, og samtidig sørgede man for, at alt information blev formidlet på flere sprog. Dette tænkes at have inkluderet beboere, der ellers ikke ville have forstået meget af processen.

Man har også forsøgt at gøre rammerne så klare for beboerne som muligt. Blandt andet fik man tydeliggjort, at beboerne kun vil få to genhusningstilbud i alt.



Foto: Boligkontoret Danmark.

# Case #16

## Solbjerg Have



Foto: KAB.

### **BOLIGER**

328 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig

### **BOLIGORGANISATION**

Frederiksberg Forenede  
Boligselskaber

Denne genhusningssag blev ramt af en række udfordringer undervejs. Herunder en revurdering af tagrenoveringen, en brand der endte med genopbygning af et par boliger samt covid-19. På trods af at renoveringen på nogle områder var af omfattende karakter, var det først ved covid-19, at man indså nødvendigheden for fuld genhusning.

Man har af sagen lært, at genhusning godt kan være omkostningerne værd ved omfattende sager. Blandt andet er det en fordel for byggesagen, da det gør processen lettere, og samtidig undgår man at udsætte beboerne for støv og støj.



# Case #17

## Søndermarken



Foto: KAB.

**BOLIGER**  
434 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Midlertidig

**BOLIGORGANISATION**  
Frederiksberg Forenede  
Boligselskaber

Manglende kommunikation med beboerne var et gennemgående problem for denne genhusning. Dette har medført modstand og uforståelighed fra beboerne. Man indså, at man retrospektivt burde have informeret bedre om problemerne til beboerne for på den måde at sikre en forståelse.

I starten foretog man ikke fuld genhusning. Covid-19 nedlukningen betød derfor, at beboerne var hjemme på fuldtid, hvilket gjorde beboerne utrygge, da håndværkerne var i lejligheden på samme tid. Man løste dette ved at lave en hotelløsning, som beboerne kunne søge hen til i dagtimerne. Undervejs blev løsningen udvidet til, at de også kunne få måltider og sove der.

# Case #18

## Sorgenfrivang II

**BOLIGER**  
428 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Oprindelig uden  
genhusning

**BOLIGORGANISATION**  
Lyngby almennyttige  
Boligselskab

Oprindeligt ønskede man at foretage renoveringen uden genhusning, men i den indledende fase af renoveringen indså man, at det var nødvendigt at genhuse. Processen blev derfor hektisk, og genhusningsafdelingen måtte gå ud over normale procedure for at sikre sig et tilstrækkeligt antal genhusningsboliger.

I sidste ende lykkedes det, men man har fra sagen erfaret vigtigheden i at have genhusningsafdelingen med ind over i forberedelsesfasen, eller så snart der er overvejelser om genhusning. Genhusningsforløbet får gunstigere vilkår, jo tidligere man kan inddrage konsulenterne og dermed klæde både beboere, bestyrelse og byggesagen bedre på til opgaven.



Foto: DAB.

# Case #19

## Korngården

### **BOLIGER**

248 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Ballerup almennyttige  
Boligselskab

Sagen var præget af misforståelser og et mindre godt samarbejde mellem entreprenør, rådgiver og projektledelsen. Koordineringsudfordringer gjorde det blandt andet svært at flytte beboernes bohave ind og ud samt gøre plads til flyttebilerne. Derudover fik man godkendt en ændring i genhusningstidsplanen uden inkludering af genhusningsteamet, hvilket havde en negativ effekt, hvorfor man derfor måtte tilbagerulle planen.

Man har derfor lært vigtigheden i et godt samarbejde og klar kommunikation mellem byggesagens samarbejdspartnere. Derudover er man begyndt at lave genhusningstidsplanen i de tidlige faser, så entreprenør kan se, i hvilke perioder der er planlagt genhusning.



Foto: DAB.

# Case #20

## Husumvold



Foto: DAB.

### **BOLIGER**

72 boliger  
renoveret

### **GENHUSNING**

Midlertidig og  
permanent

### **BOLIGORGANISATION**

Hovedstadens almen-  
nyttige Boligselskab

Oprindeligt skulle de midlertidige genhusninger være seks til otte måneder, men på grund af asbest og PCB blev dette forlænget undervejs. De midlertidige genhusninger blev for nogle på mere end et år, hvorfor de kunne gøre krav på at blive i boligen permanent. Dette havde man ikke taget højde for i Husumvold, hvorfor enkelte beboere endte med at benytte sig af dette.

Udover fokus på regler og kontrakter, lærte man at blive mere bevidste om den helhed, beboerne flytter tilbage til. Eksempelvis renoverede man ikke udendørsområdet, selvom var nedslidt. Det endte med at stå lidt i kontrast til de nyrenoverede boliger. Efter byggesagen valgte man derfor alligevel af renovere det.



# Case #21

## Rheumpark



Foto: DAB.

**BOLIGER**  
126 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Permanent

**BOLIGORGANISATION**  
Brøndby almennyttige  
Boligselskab

Fem af Brøndby Strands i alt 12 højhuse skulle nedrives grundet fund af PCB. Heriblandt to af Rheumparks højhuse. En del af Rheumparks beboere er ældre og havde boet i afdelingen i årtier. Den permanente genhusning mødte derfor stor modstand, da de priorerede hverdagen og deres sociale netværk i husene højt.

Det psykiske perspektiv har derfor fyldt meget, og man erfarede, at mange beboere blev psykisk påvirkede, hvorfor man måtte hyre krisepsykologer. Sagen satte en streg under, hvor stor indflydelse og betydning genhusning kan have for beboerne. En genhusning er for nogen ikke bare en flytning fra A til B, men derimod noget der kan påvirke og udfordre ens sociale liv og velvære.

# Case #22

## Vildtbanegård III

**BOLIGER**  
380 boliger  
renoveret

**GENHUSNING**  
Uden genhusning

**BOLIGORGANISATION**  
Vildtbanegård Det  
Sociale Boligselskab af  
29. januar 1946

Man udførte denne renoveringssag helt uden genhusning på trods af overvejelser dertil. Særligt da man undervejs også opdagede asbest under badeværelsesrenoveringen. Entreprenør og rådgiver var tidligt inde i projektet og derfor hurtigt over problemet. Man vurderede, at miljøsluser kunne gøre op med asbesten i bygning. Derudover har god kommunikation sikret et succesfuld renoveringsforløb, hvor man sikrede en effektiv og glidende dialog med beboerne.

Sagen fremhæver derfor, at i selv omfattende renoveringssager kan det sagtens blive en mulighed at gennemføre succesfuldt uden brug af genhusning.



Foto: DAB.



*Sorgenfrivang II med de nye og gamle altaner. Foto: Thomas Brolyng Steen.*

## 5.2 Opsamling af erfaringer

Den viden, vi har kunnet få af de enkelte cases, er gengivet her i vejledningen og i casekataloget til vejledningen med de fulde casebeskrivelser.

På baggrund af de gennemførte interviews og gennemgange af cases, var der nogle pointer, der her skal fremhæves:





### God planlægning; prioriter den

- Brug den tid der skal til. Planlægningen er alt-afgørende for en god genhusningsproces.

### Grundig kommunikation og tilgængelig information

- Kommunikation og information kan ikke blive for meget. Læg diverse informationer om byggeprojekt og genhusning digitalt på en måde, så beboerne til enhver tid kan orientere sig. Hold gode, informative møder, og følg op jævnligt med møder eller informationsbreve om sagernes fremdrift – både genhusning og renoveringssag.

### En-til-en samtaler med beboerne

- Ved at sidde over for beboeren kan der skabes tryghed, og der kan indgås en konkret aftale for genhusningen af den pågældende beboer.

### Inddrag kommunen

- Kommunen skal både godkende renoveringsprojektet og evt. brug af egne boliger til genhusning. Skal der anvendes pavilloner, så skal kommunen godkende opsætning mv. Sørg for at holde kommunen godt orienteret om projektet, og husk at søge diverse tilladelser og godkendelser i god tid.



Foto: DAB.

### Klar organisering og ansvarsfordeling

- Der er mange aktører i en genhusningssag. Sørg for at alle kender deres roller, og de forventede bidrag i genhusningssagen.

### Kræv genhusning, hvis sagen viser behovet

- Økonomi må ikke påvirke beslutningen om genhusning, hvis der er tale om et klart behov for genhusning. Er man i tvivl bør man nok snarere genhuse end lade være.

### Klare, stringente aftaler med beboerne

- Indgå en konkrete aftale med hver enkelt beboer om detaljerne i deres genhusning – og gør det skriftligt med underskrifter for både lejer og udlejer.

### Effektivt styringsværktøj - IT

- Om det er et fælles regneark, et modul i det boligadministrative system eller et andet værktøj (såsom et styringsværktøj, der kan mere end blot at være en registrering, men som kan bruges til sagsbehandling) er en kæmpe hjælp i en genhusningssag.

### Flyttefirmaet - vigtig rolle

- Udbyd flytteopgaven. Find det flyttefirma, der skal stå for flytningerne, og lad dem i god tid tage en samtale med de enkelte beboere. De skal også styre udlevering og indsamling af flyttekasser, praktisk hjælp mv.

### Beboerkoordinator, varmemester; sagens mand på stedet

- Ingen rådgiver, genhusningskonsulent eller administration kan undvære en medarbejder fysisk tilstede i afdelingen, når byggesag og genhusning er i gang. Selv en byggesag uden genhusning kan have stor gavn af en repræsentant, der kan hjælpe med at besvare de mange detaljerede spørgsmål, beboerne kan have til byggesagen og til en evt. genhusning.

### Særlig hensyn til ældre og svage beboere

- Særligt hvis man undlader at genhuse generelt i en byggesag, så kan det være relevant alligevel at genhuse svage og ældre. Hvis alle genhuses så kan det være, at de svage og ældre skal tilbydes særlig handyman hjælp – med at tage billeder ned og hænge op, ned- og udpakning af flyttekasser mv.

### Husk sundhed

- Vurder meget tidligt i processen, hvilke sundhedsmæssige risici der kan være i byggeprojektet, så der ageres behørigt, hvis der er for store risici for beboerne.

### Giv plads til affald

Stil flere containere op til storskrald, end I plejer. Flytninger (ikke mindst af kælderrum) bliver ofte brugt til store oprydninger i indboet.





Foto: DAB.

# Litteratur

## og andre henvisninger



### Rapport - Valget om genhusning

Vejledningens kapitel 3: "Helbredsrisici" indeholder udsnit fra BUILDs rapport, som er blevet udarbejdet i forbindelse med dette projekt. Den fulde rapport kan du læse på AlmenNet.

[Rapport - Valget om genhusning](#)



### Rapport - Økonomisk entreprenørperspektiv

På AlmenNet kan du finde hele casebeskrivelsen fra vejledningens kapitel 3: "Koster det noget at genhuse". Rapporten er udarbejdet af KUBEN Management A/S og NCC Danmark.

[Rapport - Økonomisk entreprenørperspektiv](#)



### Casekatalog - Erfaringer fra 22 genhusnings-sager

Du kan læse en dybdegående gennemgang af hver case fra kapitel 5: "Best practice". Fokus er læringen og erfaringen fra den enkelte case.

[Casekatalog - Erfaringer fra 22 sager](#)



### Rapport - Gennemgang og dataanalyse af renoveringssager med genhusning i

Gå ind på AlmenNet, hvis du vil læse mere til kapitel 1: "Dataanalyse af genhusnings-sager", omkring analysen samt beregninger og forbehold.

[Rapport - Dataanalyse af genhusnings-sager](#)





### Hæfte - Planlægning af en genhusningssag

Du kan på AlmenNet finde dette hæfte, som i detaljerne uddyber planlægningsprocessen præsenteret i kapitel 4: "Planlægning af en genhusning."

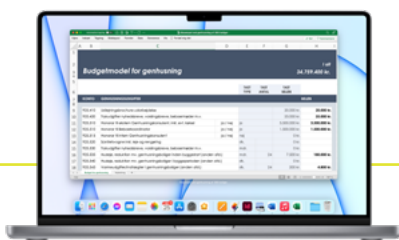
[Hæfte - Planlægning af en genhusningssag](#)



### Planche - Planlægningsproces

Som en del af kapitel 4: "Planlægning af genhusning", samt hæftet dertil er der lavet en planche til at give et overblik over planlægningsprocessen, og som kan printes ud og hænges op.

[Planche - Planlægningsproces genhusninger](#)



### Værktøj - Budgetmodel for genhusning

Vi har udarbejdet en budgetmodel, du i praksis kan bruge eller få inspiration fra. Udgifterne i modellen kan også bruges som en tjekliste over de typiske genhusningsudgifter, man støder på.

[Værktøj - Budgetmodel for genhusning](#)



### Find inspiration og meget mere på AlmenNet

På AlmenNet finder du en stor projektportal med udviklings- og forsøgsprojekter fra den almene sektor. Her finder du også det eksisterende materiale, der er udarbejdet om genhusning.

[Gå til AlmenNets projektportal](#)

Denne AlmenNet-vejledning er et tillæg til det eksisterende genhusningsmateriale på AlmenNet. Vejledningen understøtter de erfaringer, man har gjort sig med genhusning over de seneste år med et fokus på tre temaer:

- Tryghed for beboerne
- Helbredsrisici for beboerne
- Effektive processer

Vejledningen kigger på økonomi i genhusningssager og ser samtidig på, om renoveringsbesparelser i byggesagen ved genhusning i sig selv kan gøre det attraktivt at genhuse. Vejledningen indeholder også konkrete erfaringer og læring fra en række genhusningscases, hvor fokus er på best practice, der kan gavne fremtidige genhusningsgennemførelser. Den indeholder også en udbygget planlægningsmodel for genhusning inklusiv et forslag til en budgetmodel. Samtidig indeholder den også en række af de spørgsmål omkring sundhed og helbredsrisici, som man skal blive bedre til at stille, når vi ser på et byggeprojekt med mulig genhusning.