

Fremtidsanalyse

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring

ALMENNET



AlmenVejledning i fremtidsanalyse

Udgave: 2. udgave

Udgivelsesår: 2013

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

Revideret for AlmenNet: KAB, Forvaltningsområde D
Jonatan Michelsen, Konsulent
Vester Voldgade 17
1552 Kbh V

Arbejdsgruppe, KAB: Jonas Mørch Cohen, Kundechef
Rolf Andersson, Byggedirektør
Lisa Fomsgaard Nielsen, Byggesupportchef
Ronald Barkved, Projektleder
Peter Friche Madsen, Projektleder
Jonatan Michelsen, Konsulent

Koordinering: AlmenNet

Forside: AKB København, Frederiksholm Karré 6. Verandaer.
Fotograf: Marianne Svolgaard

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:
AlmenVejledning til fremtidsanalyse (2013)

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Layout: Ene Esgaard, Ene Es

Indholdsfortegnelse	Side
Om AlmenNets publikationer	4
Forord	5
Kapitel 1 - Indledning	6
Kapitel 2 – Fremtidsperspektiver for den almene sektor	8
Beboere og boligbehov – nu og i fremtiden	8
Boligafdelingen – en del af et område	10
Afdelingens konkurrenceevne	12
Kapitel 3: Skab fremtidssikrede boliger	14
Grundlag for analysen	14
Attraktionsværdi og Boligmarkedsanalyse	16
Fornyelse af boligerne	18
Boligens funktionsrum/brugsrum	18
Tilgængelighed	22
Livet mellem husene	22
Afdelingen som arbejdsplads og kontakthede	24
Energi og indeklime	24
Kapitel 4: Styrk afdelingens sociale forhold	28
Beboergrupper i den almene boligafdeling	28
Naboskab og tryghed	31
Boligafdelingens image	32
Udlejningsformer – nu og i fremtiden	33
Beboerdemokrati	35
Kapitel 5: Formidling og efterbehandling	36
En helhedsplan	36
Litteratur og andre henvisninger	38
Bilag	39

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 eller tlf. 3376 2000.

Få overblik over AlmenNets udgivelser på www.almennet.dk eller download vores App på "App store".

God læselyst

Forord

"Fremtidsanalyse" hører til i AlmenNets serie af vejledninger, der omfatter det store, forberedende arbejde med fremtidssikringsprojekter. Denne vejledning hører således under "Program" i AlmenNets publikationsserie.

Vejledningen kan med fordel læses og anvendes sammen med de to andre AlmenVejledninger: "Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde" og "Beboerdemokratisk proces". Begge vejledninger kan findes på www.almennet.dk eller ved at downloade AlmenNets app fra "App store".

Denne AlmenVejledning er en revideret udgave af den tidligere vejledning fra 2007, samt "Almen-Hæfte i fremtidsanalyse af almene boligafdelinger", 2007. I denne 2013-udgave er de to værktøjer blevet opdateret og sammenskrevet. Meget af ind-

holdet er bevaret, men der var behov for at gøre værktøjerne mere overskuelige, mere læsevenlige og bedre struktureret. Der har samtidig været et behov for at gøre vejledningen mere anvendelig på tablets, smartphones og som digitalt værktøj.

Tak til projektgruppen fra KAB:

Jonas Mørch Cohen
Rolf Andersson
Lisa Fomsgaard Nielsen
Ronald Barkved
Peter Friche Madsen
Jonatan Michelsen

Indledning

Hvorfor skal de almene boliger fremtidssikres?

Almene boliger har meget ofte problemer med for få kvadratmeter, små funktions-bestemte rum, små og gamle køkkener og badeværelser samt generel dårlig adgang til boligen. Beboersammensætningen i boliger med en sådan indretning vil typisk være snæver og afdelingen vil ofte opleve en stor gennemstrømning af lejere.

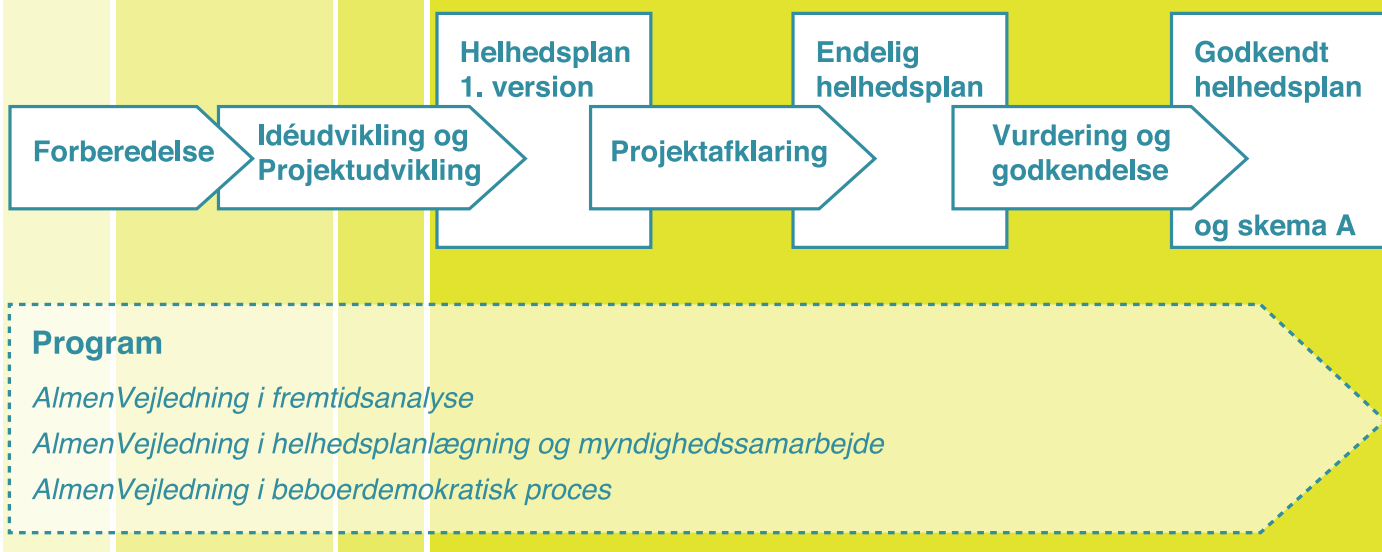
De almene boliger udgør omkring 20 % af den danske boligmasse og er i konstant konkurrence med de øvrige boligtyper og boformer. En almen afdelings attraktionsværdi afgøres i høj grad af konkurrencen med andre lignende boliger på eksempelvis indretning, renoveringsbehov, placering mv. Specielt prisudviklingen på boligmarkedet kan være en vigtig faktor for en afdelings konkurrenceevne. For at kunne fastholde eller

tiltrække beboere til en afdeling, er det vigtigt at boligområdet kan leve op til de forventninger og behov, som forskellige beboergrupper har - både til den enkelte bolig men også til nabolaget.

Hvad er - og hvorfor skal man lave en fremtidssikringsanalyse?

En fremtidssikringsanalyse belyser en afdelings muligheder for eksempelvis at lave fysiske ændringer eller innovative boligsociale tiltag, som sikrer, at boligafdelingen er et attraktivt sted at bo, både nu og om 20 til 30 år. En vigtig årsag til udarbejdelsen af en fremtidssikringsanalyse er at motivere boligorganisationerne til et fokusskifte fra en ensidig fokusering på drift - over til et mere visionært og alsidigt fokus på modernisering og udvikling, som øger afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked.

Proces for helhedsplanlægning



Hvem henvender denne vejledning sig til?

Vejledningen i fremtidssikringsanalyser er skrevet til de ansatte i boligorganisationerne, som er interesseret i at forebygge en negativ udvikling, som oplever en direkte negativ udvikling i en afdeling, eller som står overfor en større renoveringsproces, og derfor gerne vil sikre sig, at det er de rigtige ting, der igangsættes for at sikre en attraktiv afdeling på sigt.

Alt efter boligorganisationens størrelse og ressourcer, kan det anbefales at gøre brug af professionelle rådgivere til at gennemføre analyserne på de specifikke temaområder. Hermed sikres, at analysen dækker bredt og kommer omkring alle relevante emner.

Hvordan læses og bruges vejledningen?

Fremtidssikringsanalysen og processen omkring udarbejdelsen af analysen skal skærpe afdelings-

bestyrelsens bevidsthed om fremtidens udfordringer og muligheder. Analysen skal betragtes som et inspirationskatalog med oplæg til områder, hvor man i en afdeling kan tage fat på fremtidssikringen.

I denne vejledning er der udvalgt tre gennemgående temaer: afdelingens konkurrenceevne, afdelingens fysiske forhold og afdelingens sociale forhold, som skal inspirere til videre aktiviteter og analyse. Temaerne kan læses uafhængigt af hinanden, alt efter hvor fokus for fremtidssikringsanalysen skal være. Hvert tema indeholder en række aktiviteter, som anviser metoder til at sætte fokus på forskellige problemstillinger i en afdeling. Idéen med aktiviteterne er, at brugerne af vejledningen evt. kan genkende nogle af de nævnte problemstillinger fra deres afdeling, og at behandlingen af disse kan give inspiration til forskellige løsningsmodeller for afdelingen.



AKB København, Grønnegården i København SV. Altaner. Foto leveret af KAB.

Fremtids- perspektiver

for den almene sektor

” Boliger er altid bygget til fortidens familieformer, under nutidens økonomi, men skal tjene fremtidens behov Paludan, 2001

Med samfundsudviklingen følger også nye udfordringer for den almene sektor. Behovene til boligens funktioner og udformning ændrer sig over tid, og ligeledes gør de omgivelser, som en boligafdeling er en integreret del af. Dette kapitel diskuterer derfor følgende problemstillinger:

Aktivitet 1: Beboerne og boligbehov
- nu og i fremtiden

Aktivitet 2: Boligafdelingen
- en del af et område

Aktivitet 3: Afdelingens konkurrenceevne

Informationerne kan bruges som baggrundsviden for de videre analyser, når forskellige temaer behandles i de efterfølgende kapitler, samt til inspiration for projektlederen og forhåbentlig motivere til at se boligafdelingen med andre - og mere visionære - øjne.

Beboere og boligbehov - nu og i fremtiden

Beboerne og de sociale aspekter er helt centrale hjørnestejle for de almene boligorganisationer og derfor også et centralt tema i denne vejledning. Når man fremtidssikrer en bolig eller en afdeling, er det derfor vigtigt at have en fornemmelse for, hvad beboerne vil finde attraktivt i fremtiden. Hensynet til beboernes behov og præference i forhold til boligerne er afgørende for at skabe en

positiv atmosfære i en boligafdeling og for at kunne leje boligerne ud. Netop for at imødekomme disse boligønsker er det vigtigt at se på, hvordan fremtidens beboere forventes at leve.

De nye livsfaser

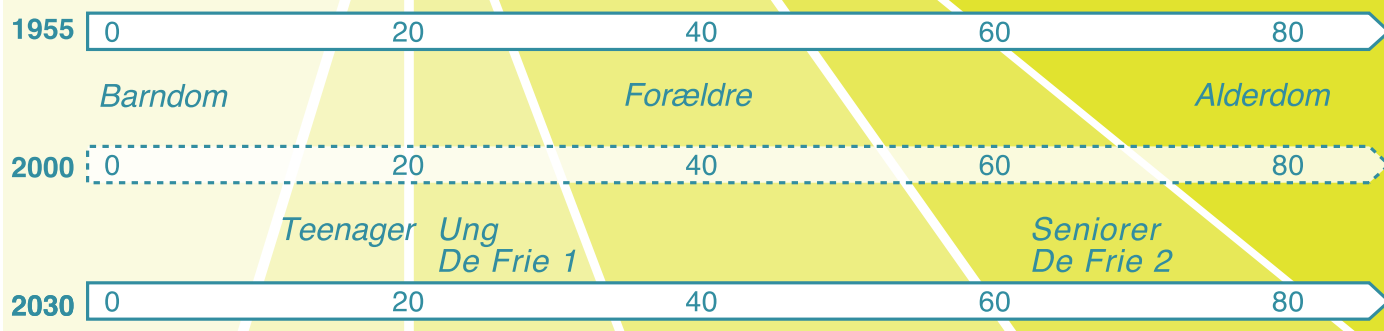
Fremtidsskikkere arbejder med den forventede udvikling indenfor familietyper. De ser på, hvordan de livsfaser, der dominerer nutidens og fremtidens husstande, har ændret karakter over tid. Figuren viser den tidsmæssige forskydning af de forskellige livsfaser fra perioden 1955 til 2030.

Når man står over for overvejelser omkring fremtidssikring af de ældre boligafdelinger, kan det være fornuftigt at afklare og kortlægge, hvilket boligforbrug de forskellige fremtidige beboergrupper vil kunne tænkes at have. Den følgende gennemgang af livsfaserne skal inspirere til at tænke fremsynet, når der efterfølgende foretages analyser af fremtidsperspektiverne for en afdeling med udgangspunkt i den forventede udvikling i boligforbrug.

Barndommen - De afhængige:

Gruppen omfatter børnene. På modellen på næste side fremgår det tydeligt, at gruppen i 1955 omfattede væsentligt flere alderstrin, end hvad man ser i dag, og vil se i fremtiden. I 1955 var gruppen kategoriseret fra 0 til 18 år, imod 2030 hvor gruppen er fra 0 til 14-15 år. Børnene bor naturligvis hos deres forældre, kravene til boligen vil være defineret efter familiens størrelse og økonomiske råderum.

De nye livsfaser



Figuren viser den tidsmæssige forskydning af de forskellige livsfaser fra perioden 1955 til 2030.
Kilde Jesper Bo Jensen (2007). Foredrag: Bolig i fremtiden. www.fremtidforsk.dk

Teenagerne - De uafhængige:

De "voksne" teenagere, som bor alene, men endnu ikke betegnes som etablerede. Gruppen er gået fra at dække de 18-21 årige, til i fremtiden at omfatte de 12-21 årige, som vil være en ny beboergruppe. Boligens bekvemmeligheder nedprioriteres til fordel for andre goder. Der er kun krav til de mest nødvendige faciliteter i boligen, som først og fremmest skal være billig.

Unge - De frie I:

De frie I er de 20-30 årige nomader. Det er den unge gruppe uden børn. De skifter uddannelse, job og partnere. Tingene går hurtigt, de flytter ofte og rejser meget. Siden 1955 er gruppen vokset til at kunne dække dem mellem 21 og 35 år. Kravene til boligen kan for denne gruppe være meget

varierede. Fælles for alle i gruppen er, at boligen nemt skiftes ud og skal de kunne fastholdes i en bolig, så skal den kunne imødekomme alle krav om modernitet og fleksibilitet.

Forældrene:

Her er familie og karriere i centrum. Alting skal nås fra 30 til 40 år, arbejde, fritid og kvalitetstid med børnene. Gruppen er gået fra at være 25-50 år til mellem 35-56 år. Ældre, men bedre stillet økonomisk. De enlige forældre er også inkluderet i denne kategori, men for dem gælder samme økonomiske frihed ikke nødvendigvis. Profilen på den moderne og fremtidige familie er alsidig, og det er kravene til familieboligen også. Fokus er på multifunktionelle åbne fællesarealer og rum til alle.

Seniorer - De frie II:

Denne gruppe kaldes populært det grå guld og dækker i fremtiden over dem mellem 55 og 80 år. De frie II er seniorerne, der oplever en øget frihed og mobilitet efter at børnene er flyttet hjemmefra. Nogle får nyt job, nyt hjem, ny partner, nyt køkken. Man har tid og råd til at forkæle sig selv og forbrugsmulighederne topper. De frie II vil blive den absolut største gruppe på boligmarkedet. Boligen skal være funktionel og rummelig med gode fællesarealer og køkken-alrum. De frie II har råd til og prioriterer derfor ofte, flere luksusbetonede installationer i boligen.

Alderdom:

Gruppen af de ældre er den gruppe, som har oplevet størst forandring over tid. I 1955 var man ældre, når man var omkring de 60 år. I fremtiden vil man først betegnes som ældre, når man er over 80 år. Det har selvfølgelig noget at gøre med en generelt bedre folkesundhed. Der er store krav til boligens indretning. Bestræbelserne går på, at vi skal blive i egen bolig så længe som muligt, men da bevægelsesmulighederne ofte bliver begrænsede med årene, prioriteres gode adgangsforhold inde og uden for boligen højere end mange kvadratmeter.

Boligafdelingen - en del af et område

Når man skal analysere og gætte på fremtiden for en boligafdeling, er det vigtigt at se på afdelingens geografiske placering, da der er utrolig stor forskel på, om en afdeling ligger i provinsen eller i et storbyområde. En afdeling vil altid skulle konkurrere med andre eller lignende boligtyper, som ligger tæt ved. Den regionale udvikling på boligmarkedet er blevet mere skæv de sidste 15 år. I og omkring de større byer er efterspørgslen høj, ventelisterne er ofte lange til en almen bolig, og priserne på en ejerbolig kan være meget høje. Situationen er omvendt i landdistrikterne, hvor priserne på en ejerbolig kan være en femtedel af niveauet i storbyerne, og ventelisterne til de almene boliger kan være meget korte. Modernisering af utidssvarende boliger vil resultere i huslejestigninger. En styrkelse af konkurrenceevnen ved modernisering af boligerne betyder derfor samtidigt en potentiel svækkelse af konkurrenceevnen pga. af højere huslejer. Det er derfor langt fra sikkert, at vilkårene på det lokale boligmarked er sådan, at dyrere almene lejligheder kan konkurrere med det øvrige boligudbud på markedet. Hvis ikke den lokale markedsmæssige kontekst tages i betragtning, er der risiko for, at en omkostningsfuld modernisering gennemføres, uden at det forbedrer afdelingens konkurrenceevne. Inden en større fornyelse eller fremtidssikring af en almen boligafdeling igangsættes, vil det derfor være hensigtsmæssigt at analysere afdelingens rolle og konkurrenceevne på det lokale boligmarked. Dette gælder uanset hvilket område af Danmark afdelingen er beliggende i.



Skælskør Boligselskab, Parkvejsbebyggelsen. Installation af udvendige elevatorårne øger tilgængeligheden for en række beboere. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto: Lars Mortensen Mangor Nagel.

” Boligen er ikke længere blot et tag over hovedet, men en del af fortællingen om os selv

Afdelingens konkurrenceevne

Almene boligafdelingers konkurrenceevne skal fastholdes og styrkes for at sikre en alsidig beboersammensætning for at forebygge tomgang og lejetab. Ældre almene boliger står mange steder overfor et generationsskifte. Hvis ikke boligerne moderniseres og gøres tidssvarende - således at konkurrenceevnen styrkes - er der risiko for, at afdelinger med relativt stabile beboersammensætninger udvikler sig i en problematisk retning med en voksende andel beboere udenfor arbejdsmarkedet og/eller med sociale problemer.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold svinger med konjunkturerne, perioder med opsving vil gøre det nemmere at investere i ejer- eller andelsboliger. Rådighedsbeløbet, som det kræver at investere i fast ejendom, kan være på linje med udgifterne til en almen bolig. Dette vil resultere i kortere ventelister hos de almene boligorganisationer. I perioder med flade- eller lave konjunkturer, vil forholdene og usikkerheden på boligmarkedet resultere i en modsatrettet effekt.

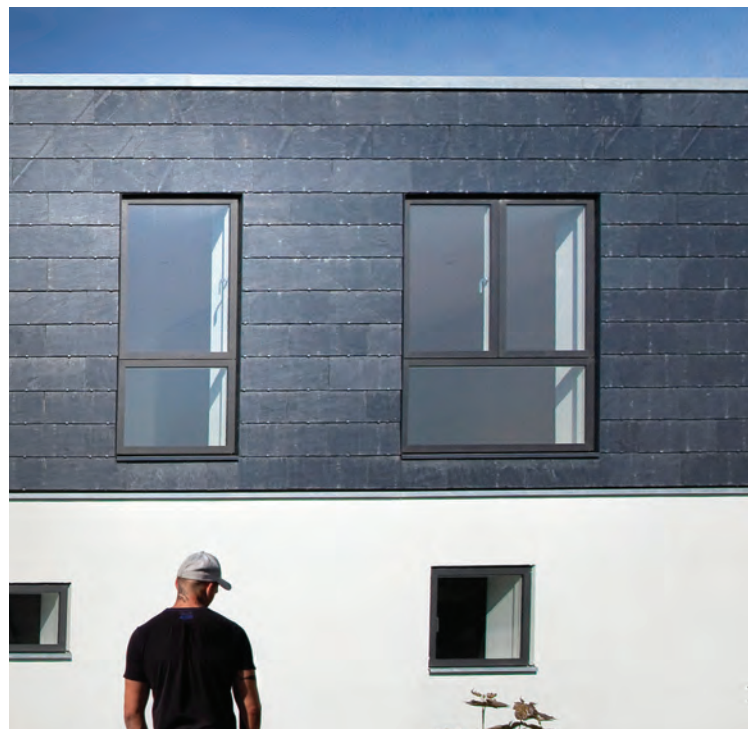
Imageproblemer

Boligen er ikke længere blot et tag over hovedet, men en del af fortællingen om os selv og hvem vi er, og dermed en del af vores ydre identitet. Derfor vil almene boliger og særligt problemramte områder blive fravalgt af dem, der har andre muligheder. Blandt de almene boligafdelinger er der dog meget stor forskel på beboersammensætningen.

Utidssvarende boliger

Et tredje afgørende forhold, der bidrager til almene boligernes faldende konkurrenceevne, er den løbende modernisering af ældre almene boliger - eller mangel på samme. Almene boliger er generelt set ikke tilnærmelsesvis i samme grad som ejerboliger løbende moderniseret.

Mange ældre almene boliger har således, hvad der i dag betragtes som utidssvarende køkkener, bad og rumfordeling. Hertil kommer problemer med tilgængelighed og triste friarealer. To andre forhold ved almene boliger generelt kan være årsagen til at denne boligtype fravælges. For det første er der en øvre grænse for boligarealer på 110m² inkl. fællesarealer, opgang mv. Det kan betyde, at et stigende antal



BO-VEST, Fiskens Kvarter i Albertslund.
Energirenovering af rækkehus.

vil fravælge almene boliger alene pga. størrelse, set i lyset af det voksende boligforbrug. For det andet har beboerne ikke fuld råderet over deres bolig, dvs. frihed til at bygge om og modernisere, hvilket ligeledes afholder nogle fra at vælge denne boligtype.

Boligmarkedets struktur

Når man taler om, at forskellige boliger konkurrerer indbyrdes på et lokalt boligmarked, forudsættes det, at folk har et frit valg mellem forskellige boliger. Der er midlertidigt forskellige adgangsf forhold indenfor de forskellige ejerformer, hvilket problematiserer begrebet "det frie valg", når man taler om boliger. I Danmark findes der fire ejerformer: Almene udlejningsboliger, private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger.

Almene Boliger

Udgør ca. 20 % af boligmassen, er reguleret af ventelister hvor alle kan skrives op. Særligt i hovedstadsområdet og i andre større byer er der lange ventelister, mens der andre steder i landet er kortere ventelister eller udlejningsproblemer med periodevis tomgang. Udover ventelisterne har kommunen som hovedregel anvisningsret til minimum 25 % af de ledige boliger.

Andelsboliger

Udgør ca. 7 % af boligmassen. Andelsforeninger kan selv bestemme deres opskrivnings- og tildelingsregler og mange steder er adgang til opskrivning såvel som tildeling af en bolig betinget af sociale netværk og kontakter. Priserne på andelsboligerne er i vækst og nærmer sig i stigende omfang almindelige markedsvilkår.

Ejerboliger

Udgør godt 50 % af boligmassen, markedet bestemmer prisen afhængigt af udbud og efterspørgsel. Adgangen er forudsat af stor kapital eller mulighed for at finansiere lånet af det. Det er derfor alene et spørgsmål om økonomi at anskaffe sig en ejerbolig.

Private udlejningsboliger

Udgør ca. 20 % af boligmassen, er ikke offentligt reguleret, og der gælder forskellige regler for opskrivning og tildeling af boliger, som udlejeren selv kan definere. Det er et svært gennemskueligt markedsegment, der ofte kræver de rette kontakter blot for at blive opskrevet på en venteliste.



Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af Kommunikationskompagniet og BO-VEST.

Skab fremtidssikrede boliger

Når man siger fremtidssikring, tænker de fleste på modernisering af boligen og mange vil nok også mene, at de fysiske forandringer i en bolig er den vigtigste faktor for at kunne tilbyde boliger, der også er attraktive på lang sigt. I dette kapitel gennemgås forskellige muligheder og eksempler på renoveringstiltag, som sikrer afdelingerne en forsat lang og attraktiv levetid. Forskellige princip-løsninger for fremtidssikring vil blive diskuteret, li-gesom diskussioner omkring optimal planløsning og rummenes multifunktioner vil være i fokus.

Kapitlet rummer følgende aktiviteter, som kan inspirere til renoveringstiltag i en afdeling:

Aktivitet 1: Grundlag for analysen

Aktivitet 2: Attraktionsværdi og boligmarkedsanalyse

Aktivitet 3: Fornyelse af boligerne - flere ambitionsniveauer

Aktivitet 4: Boligernes funktionsrum/brugsrum

Aktivitet 5: Tilgængelighed

Aktivitet 6: Livet mellem husene

Aktivitet 7: Afdelingen som arbejdsplads og kontaktflade

Aktivitet 8: Energi og indeklima

Grundlag for analysen

Inden analysen påbegyndes er det en fordel at have baggrundsviden om afdelingen på plads. Kortlæg ibrugtagningsår, bygningstype og den tilsigtede brug af afdelingens boliger.

Opførelsesåret siger meget om bygningen og hvilke problemer, der kan eksistere i byggeri fra den aktuelle periode, samt give et indblik i de begrænsninger der kan være for bygninger med stor arkitektonisk- og kulturarvsværdi.

Bygningstypen siger noget om udformningen af afdelingen og selve boligerne. Karrébebyggelser vil typisk være kendetegnet ved små 2-3 rums boliger og have behov for nytænkning omkring køkkener og især badeværelser. Stok- og parkbebyggelser vil overvejende have en smule større boliger på op til 90m², der vil her ofte være mulighed for at komme tættere på nutidens standarder for familieboliger. Rækkehuse og parcelhuse vil typisk ikke have de samme problemer med begrænsede kvadratmeter, men behovet for fornyelse af de tekniske installationer og energioptimering vil være til stede.



Kom godt i gang

Start analysen med at gøre grundlaget klart, hvordan er afdelingens nuværende situation og hvordan klarer den sig. Skaf så meget materiale og viden om afdelingen som muligt. Det kan eksempelvis være:

- Tegningsmateriale
- Budgetter og regnskaber
- Opgørelser over energiforbrug på afdelingsniveau
- Periodiske gennemgange, bygningsgennemgange
- Termografiundersøgelse
- Tilgængelighedsanalyse eller data fra www.handicapbolig.dk
- Nøgletal og andre til- og fraflytningsstatikker
- Oplysninger om det lokale boligmarked
- Generelle oplysninger om lokalområdet og historien

Dette materiale kan danne grundlaget og udgangspunktet for hver af de konklusioner, der drages i analysen. Det er ikke givet at alle elementer giver mening for alle afdelinger, eksemplerne skal ses som inspiration til, hvilke emner der kan indgå.

SAB/KAB, Stilledal i Vanløse. I en karakteristisk stokbebyggelse fra 1943 er monteret installationsskakter på facaden. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af Lading Arkitekter.

” Det er nødvendigt at overveje hvilke beboergrupper der har lyst til at bo i afdelingen

Attraktionsværdi og Boligmarkedsanalyse

Hvis en afdeling skal være attraktiv fremover, er det nødvendigt at overveje, hvilke beboergrupper der har lyst til at bo i afdelingen. På længere sigt kan det være, man har et ønske om at tiltrække nye grupper af beboere og/eller kunne tænke sig at beholde sine beboere, selvom de gennem livet ændrer boligpræferencer.

Der findes flere måder at kortlægge sin attraktionsværdi på. Teorien fra kapital 2 og skemaerne 1- 4 i bilag kan bruges som inspiration. Skemaerne kan bruges sammen med afdelingsbestyrelsen, men kan også bruges på eller som optakt til et afdelingsmøde, hvor beboerne har mulighed for at svare. Til efterbehandling kan nedenstående rammer benyttes til at fortolke gennemsnitscoren af resultaterne:

	Slet ikke attraktiv	Mindre attraktiv	Hverken eller	Attraktiv	Meget attraktiv
Skema 1	0 - 6 point	7 - 12 point	13 - 18 point	19 - 24 point	25 - 30 point
Skema 2	0 - 4 point	5 - 8 point	9 - 12 point	13 - 16 point	17 - 20 point
Skema 3	0 - 6 point	7 - 12 point	13 - 18 point	19 - 24 point	25 - 30 point
Skema 4	0 - 7 point	8 - 14 point	15 - 21 point	22 - 28 point	29 - 35 point

Slet ikke attraktiv: Er et udtryk for en kritisk tilstand i afdelingen. Forholdene i afdelingen vurderes her til at være meget uattraktive, og ikke et sted man frivilligt vælger at bo. Er det pga. prisen, dårlige boliger, vanskelige sociale forhold eller er det af andre årsager? Vurder om afdelingen vil kunne rette op på forholdene, eller om det er andre strategier end renovering, som er nødvendige i dette tilfælde.

Mindre attraktiv: Er et udtryk for uattraktive forhold. Beboergrupper som placerer sig her, vil sandsynligvis se sig om efter et andet sted at bo. Se nøje på hvilke forhold, der scorer lavest, og overvej hvorfor grupperne ikke finder forholdene gode nok.

Hverken eller: Udtrykker en middel karakter, se på de forhold der scorer lavest, og vurder hvordan forholdene kan forbedres for beboergruppen.

Attraktiv: I den positive ende. Beboerne finder forholdene i afdelingen attraktive, men der er måske forhold, som kan forbedres. Se nærmere på hvilke faktorer der afgør, hvordan scoren er for de enkelte beboergrupper.

Meget attraktiv: Er et udtryk for en positiv vurdering af afdelingens forhold. Beboergrupperne oplever afdelingen som et attraktivt sted at bo. Analyser og overvej, hvordan afdelingen kan blive i dette segment og undersøg evt. hvad der mangler for at få gennemsnittet op på maksimum.

Boligmarkedsanalyse

En boligmarkedsanalyse danner et øjebliksbillede af, hvordan afdelingens står lokalt, både i forhold til andre almene boliger, andelsboliger, private boliger og private udlejningsboliger. Det er vigtigt at kunne vurdere, om omfanget af eventuelle investeringer i afdelingen giver mening sammenlignet med de omkringliggende boliger. Hæver man standarden af boligerne uden at økonomien kan følge med, kan det resultere i udlejningsproblemer.

Selvom en undersøgelse, der foretages på tværs af boformer, afføder fejlkilder, kan den ofte give et meget godt øjebliksbillede af, hvor stort et rådighedsbeløb en boligsøgende skal have for at få en bolig i lokalområdet. For at lave en retvisende analyse og finde et sammenligningsgrundlag uden for store fejlkilder, kan man inkludere låneudgifterne til en andels- eller ejerbolig, når udgifterne sammenlignes. En anden væsentlig forskel

er, at der for de almene boliger er løbende vedligehold inkluderet. Dette gør sig ikke gældende for de private boliger. Det afgrænser også analysen, at mange private udlejningsejendomme kun kan lejes af eksempelvis medlemmer af bestemte pensionsselskaber og lignende. Det er ligeledes umuligt at sammenligne standarden af boligerne og deres vedligeholdelse på tværs af ejerformer.

Udover de økonomiske faktorer vil afdelingens udlejningssituation også give et indblik i, hvor attraktiv den er. Det gælder både for den aktuelle ventetid og hvor mange tilbud, der må sendes ud ved genudlejning. Selvom der ikke er nogle problemer på udlejningsfronten og der heller ikke ser ud til at komme nogen indenfor den nærmeste årække, kan tomgang ved genudlejning snyde statistikkerne, hvis en bolig eksempelvis når at stå tom i over en måned, vil det betyde en merudgift til de resterende lejere.

Udgifter ved boform	Boligtype	Lille	Mellem	Stor
I egen afdeling		36,5m ² - 2.585kr./mdr.	42m ² - 2.974kr./mdr.	57,4m ² - 4.065kr./mdr.
Andre almene boliger		36m ² - 2.356kr./mdr.	44m ² - 2.269kr./mdr.	60m ² - 4.151kr./mdr.
Private lejeboliger		Ingen fundet	Ingen fundet	58m ² - 8.000kr./mdr.
Andelsboliger		35m ² - 5.426kr./mdr.	42m ² - 5.600kr./mdr.	57m ² - 6.731kr./mdr.
Ejerboliger		Ingen fundet	Ingen fundet	58m ² - 12.640kr./mdr.

Et eksempel på sammenligning på tværs af boformer i nærområdet (Se grundlag for boligmarkedsanalysen i bilag, s. 40)

” Hjemmets vigtigste rum er gået fra at være dagligstue til nu at være køkkenet

Fornyelse af boligerne

Et af de primære formål med fremtidssikring er at forhindre u hensigtsmæssige renoveringsprojekter, hvor en afdeling ikke tager højde for kommende tiders renoveringsbehov, når et nødvendigt vedligeholdelsesarbejde igangsættes. Det kan være ved en forestående udskiftning af taget, hvor der med god grund kunne analyseres på muligheden for at inddrage tagarealerne til attraktive boliger. Det kunne ligeledes i forbindelse med vinduesudskiftning, være relevant at se på muligheden for at etablere eller udvide og overdække altaner, så boligen kunne få flere eller bedre udnyttede kvadratmeter og optimerede lysforhold. Inden en renoveringssag sættes i gang er det altid en god idé at tænke på, hvor lang tid den påtænkte forbedring fortsat vil være attraktiv, og om forbedringen er i tråd med afdelingens øvrige faciliteter. Ved at gennemføre en fremtidsanalyse, vil man forhåbentlig kunne forhindre u hensigtsmæssige renoveringsprojekter, og i stedet gennemføre langtidsholdbare løsninger i byggeriet.

Boligens planløsning

Som allerede nævnt flere steder, er en af de væsentligste problematikker i fremtidssikringen at sætte fokus på omdisponeringen af de mange små boliger, de ældre afdelinger rummer.

En oplagt løsning i de ældre bebyggelser er at se på muligheden for at sammenlægge lejligheder, så rummene i boligerne bedre imødekommer nutidens krav om rummelighed. Boliger kan lægges sammen både vandret og lodret; ligesom sammenlægningerne kan spænde fra den helt enkle løsning, hvor man slår hul i væggen mellem to lejligheder, til komplekse løsninger, hvor rummene omdisponeres.

I de senere år er der desuden kommet fokus på de mange uudnyttede kvadratmeter i tagetager og spidslofter, som kan give mulighed for at udvide boligen med en hel etage eller eksempelvis en hems som løsning på lidt ekstra plads. Det er dog ikke alle steder, hvor det er muligt at udvide boligarealet, og derfor er det ligeledes relevant at se på, hvordan man kan foretage en hensigtsmæssig omdisponering af boligens kvadratmeter.

Se bilag s. 51 - 55 for forslag til omdisponering og sammenlægning af boliger.

Boligens funktionsrum/brugsrum

De funktionelle krav til eksempelvis boligens køkken og bad har ændret sig meget i årenes løb. Ligeledes forholder det sig med kravene til komfort og indeklima. I mange moderne boliger er der flydende overgange fra et rum til et andet. Dette giver ofte mindre spildplads og større fleksibilitet. Når der renoveres er det værd at overveje, om der kan etableres åbninger mellem køkken og stue, små værelser kan omdannes til nicher, så der opnås bedre sammenhæng mellem de enkelte rum. Det giver en større rumlighed og større fleksibilitet i indretningsmulighederne.

I denne aktivitet vil boligens forskellige funktioner diskuteres. Igen bruges fremtidsforskernes bud på, hvordan vi kommer til at bruge boligen på længere sigt - og dermed hvilke funktioner en optimal bolig bør rumme.

Køkken-alrummet

At boligidealene har ændret sig gennem tiden viser sig tydeligt, når man ser på rum prioriteten indenfor boligen. Hjemmets vigtigste rum er gået fra at være dagligstue til nu - og højst sandsynligt

også i fremtiden - at være køkkenet. Hvor køkkenet efter fortidens idealer ofte var kvindernes domæne, er rummet nu ændret til at være et multirum, hvor hele familien samles omkring en masse aktiviteter. I mange af de ældre almene boliger ses de gamle originale køkkener stadig. Her fremgår det tydeligt, at prioriteten har været at skabe høj funktionalitet på begrænset plads. Køkkenet har ikke været et opholdsrum, men et arbejdsrum, og mange arkitekter har studeret arbejdsrutiner, for at skabe et kompakt og optimalt køkken med alting indenfor rækkevidde.

Idealerne for køkkenet i dag er væsentligt anderledes. Først og fremmest er rummets funktion væsentligt ændret og hedder, hvis pladsen tillader det, i dag, slet ikke køkkenet, men køkken-alrum med mange funktioner så som madlavning og spisning, tv-kigning, lektielæsning, leg, avislæsning mv. i det daglige. Køkken-alrummet giver mulighed for at være sammen i familien, selv om man er i gang med forskellige aktiviteter. Der er også mulighed for at omdanne køkken-alrummet til en mindre hjemmerestuarant ved festlige lejligheder. I en undersøgelse fra år 2000 med dybdeinterview om familiers bolig efterspørgsel fremhævede praktisk taget alle, der var på udkig efter et nyt eller ældre hus, køkken-alrummet som en meget væsentlig del af deres boligdrøm. I de nye huse ses det også, at kravene til rummet er, at det skal være centralt placeret med mulighed for at overskue resten af huset, når man er i rummet.

Badeværelset

Et af de rum, der vil blive efterspurgt fremover, er det individuelle badeværelse. I boliger opført før 1970 er der typisk kun ét badeværelse. Medlemmerne af en familie stiller forskellige krav til et badeværelse og med den normale indretning af

badeværelser honoreres disse krav langt fra optimalt. I stedet for ét fælles rum til hele familien vil en familie fremover ønske sig flere badeværelser. Om nogle år vil et krav om mere end to badeværelser være lige så naturligt som nutidens krav om et til forældrene og et til børnene.

I langt de fleste af de eksisterende almene boliger fra 1930'erne til 50'erne vil det være stort set umuligt at leve op til kravet om flere badeværelser/toiletter, men ved en større sammenlægning, kan det være en idé at inkludere mulighederne for dette.

Badeværelsets funktion i dag er allerede udvidet fra udelukkende at omhandle toilet og bad. I dag ser man gerne, at der er plads til vaskesøjle, at der måske både er brus og badekar, at der er rummeligt, så man kan komme ordentligt ud og ind, etc. I de fleste bebyggelser fra perioden 1930 til 59 er lejlighederne og dermed badeværelserne så små, at det kan være svært at leve op til nutidens og endnu mere fremtidens krav. En løsning, som nu er set flere steder, er at bygge udenpå. Badetårne eller installationstårne er en løsning, som ikke tager plads fra et i forvejen lille boligareal.

Stue og værelser

Stuen har i de senere år mistet betydning i forhold til 50'erne og 60'ernes bolig, hvor den var det vigtigste rum i hjemmet. Det var her familien opholdt sig, dengang køkkenet mest var forbeholdt kvinderne. Med køkkenalrummets voksende betydning er stuen ikke længere nødvendigvis det rum i huset, som benyttes mest. Det er her, gæsterne anbringes efter middagen, men ellers har stuen ikke den samme store betydning i dag. Tendensen til opblødning i hjemmets traditionelle opdeling i den fine del og hverdagsdeling har også betydet faldende interesse for stuen.

Børneværelset

Undersøgelser omkring de almene beboeres boligpræferencer viser, at beboerne finder det vigtigt, at boligens indretning tager hensyn til børnene. Det betyder, at man sætter pris på et værelse til hvert barn.

Problematikken omkring de mange små boliger i de ældre almene bebyggelser sætter ofte begrænsninger for børnefamilier, som simpelthen ikke kan være i de små boliger. For at kunne tiltrække familierne er sammenlægninger af lejemål, eller udvidelse af boligareal ved inddragelse af tagareal, derfor helt centralt. Fremtidens øgede pladsforbrug gælder for alle medlemmer i familien – også de små. Børneværelset kan dog med fordel, i nogle boligtyper, bruges til mere end én funktion hos eksempelvis weekendfamilierne, hvor rummene kun bebos af børnene få dage om ugen.

Hjemmearbejdspladsen

Med ændringerne på arbejdsmarkedet, over mod langt mere kontorbaseret arbejde og større muligheder for at arbejde på afstand, er hjemmekontoret blevet interessant. Den teknologiske udvikling har gjort arbejde på afstand muligt, så man kan arbejde, når man er hjemme hos syge børn eller selv er sløj. Hjemmekontoret fremhæves i øvrigt også som et rum, hvor man kan være sig selv og have et refugium, hvor resten af familien - især børnene - er forment adgang. Denne tendens til personlige rum vil vi se brede sig til andre dele af hjemmet ved en fortsat udvidelse af boligforbruget i fremtiden.

Entré og andre ikke beboelsesrum

Spar entreen væk. Den traditionelle planløsning for 30er til 50er byggerierne viser i de fleste til-

fælde prioritering af en fordelingsgang til alle boligens rum. Sammenligner man med moderne boligers planløsning, vil man se en væsentlig anderledes prioritering af pladsen, hvor eksempelvis gang eller entré helt er sparet væk. Her er fordelingsrummet det centralt placerede køkkenalrum, hvorfra der er adgang til de fleste af boligens rum. Når man skal lægge planerne for en boligs omdisponering af rum, kan det derfor være en idé at tænke lidt mere utraditionelt og have øje for inddragelsen af evt. spildplads i boligarealet.

Plads til opbevaring

En undersøgelse omkring beboere i almene boligers boligpræferencer viser, at der, specielt i familier eller blandt seniorer, er et behov for plads til opmagasinering af ting og sager. Til trods for at det kan være en god idé at spare entré og gangpladsen væk, skal man dog stadig huske, at beboerne vil have brug for skabs- og opmagasineringsplads. Hvis en del af et renoveringsprojekt er at inddrage loftsrummene, så kan denne plads blive endnu mindre pr. beboer. Derfor kan det være hensigtsmæssigt at medregne plads til opmagasinering, enten i boligen eller andre steder i afdelingen. Ved at tage aktivt stilling til en boligs rumfunktioner, kan man opnå en optimal pladsudnyttelse - designet til en specifik målgruppe. Mulighederne for at etablere specielt avancerede tiltag kan selvfølgelig være begrænsede af bygningernes fysiske struktur eller begrænset økonomisk råderum, men måske er en kreativ løsning ikke nødvendigvis dyrere end en standardløsning. Det kan være værd at undersøge nærmere, om den beboergruppe, man gerne vil have til at flytte til en afdeling, har specielle ønsker til en bolig.

Kapitel 3
Skab fremtids-
sikrede boliger



AL2bolig, Langkærparken i Tilst. Klimaskærm med præfabrikerede facadekassetter, der beklædes med naturskifer.
Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af AL2bolig

” Der er vigtigt, at beboerne føler sig hjemme og trygge i omgivelserne omkring afdelingen

Tilgængelighed

Elevatorer

I dag har kun 10 % af de almene boliger elevator, og på sigt er målet at nå op på 30 %. Langt størstedelen af de ældre almene afdelinger har ikke elevatorer, og afskærer derfor en del bevægelsesbesværede beboere fra at kunne bo i boligerne. For ældre og fysisk handicappede beboere kan elevator være en forudsætning for, at man overhovedet kan blive boende i sin lejlighed. For forældre med et lille barn er det en bekvemmelighed – ligesom for beboeren, der efter storindkøb vender hjem med masser af indkøbsposer. Elevatorer er dog en dyr og kompliceret løsning. Uanset elevatortype kan den være svær at indplacere i den eksisterende trappeopgang. Det kræver måske, at man laver indgreb i de boliger, der støder op til opgangen. Et alternativ kan være at placere et elevatorårn, som en selvstændig enhed udenfor bygningen. Selvom elevatorer kan åbne afdelingen for en beboertype, der tidligere har været afskåret fra boligerne, skal man huske også at medregne driftsomkostningerne for en elevator, som i nogle tilfælde kan være uoverkommeligt høje.

Plads i boligen

Tilgængelighed handler om andet end elevatorer. Hvis man står i en større renoveringsproces, hvor boligen omdisponeres eller udvides, ville det være oplagt at sikre, at pladsforholdene er således, at boligen ville kunne rumme en bevægelsesbesværet person, enten ældre eller handicappet. Det er selvfølgelig ikke alle steder dette vil være relevant. F.eks. vil det være tvivlsomt, om det er nødvendigt at lave ældre eller handicapvenlige forhold i en 5. sals lejlighed, hvor det ikke er en mulighed at etablere elevator. I lavtliggende boliger derimod, f.eks.

1. sal eller stuen, kan man med fordel inkludere bredere døre eller bedre pladsforhold i den enkelte bolig, således at basisforholdene til at kunne ældre- eller handicapsikre boligen eksisterer.

Ydre adgangsforhold

Tilgængelighed handler ligeledes om bygnings ydre adgangsforhold. Alt efter hvem, boligerne henvender sig til, er det vigtigt at sikre, at man kan komme ind til sin bolig uden problemer. I den forbindelse skal det fremhæves, at niveaufri adgangsforhold og elevatorer i dag er et krav ved alle nyopførelser. Dette skyldes, at det ikke kun er en stor hjælp for kørestolsbrugere, men også for ældre, børnefamilier m.fl. Adgangsforholdene kan derfor være et konkurrenceparameter, når mulige tilflyttere skal vurdere, hvor de vil flytte hen.

Livet mellem husene

De grønne omgivelser

Der er vigtigt, at beboerne føler sig hjemme og trygge i omgivelserne omkring afdelingen. De grønne områder og andre fællesfaciliteter er derfor vigtige at medregne i en renoveringsproces. Det er bl.a. det første man ser, når man ankommer til en afdeling. Det er også det, man ser på, når man kigger ud af vinduet. Tomme eller forladte fællesarealer kan have mange årsager, og inden man laver en ny haveplan kan det være nyttigt at undersøge, hvilke forventninger beboerne kan have til haverummene - og tænke over hvilke behov fremtidens beboere kunne have. Er de grønne arealer noget man kommer igennem på sin vej gennem afdelingen - og dermed giver en aktiv funktion i boligområdet? Bliver legepladserne ikke brugt, er det måske fordi, de er for kedelige, fordi de henvender sig til en forkert aldersgruppe, eller fordi de er for langt væk fra

de boliger, hvor der bor børn. Er det en god idé at etablere grillpladser eller har alle beboere altaner, og derfor griller og spiser på altanen?

Beboerne kan sagtens tage ansvar for noget af det grønne. Det er altid skønt at se noget, man selv har plantet, spire frem af jorden. Er der beboere med grønne fingre eller bare lyst til at være med, kan man fx lade buskene klippe i forskellige former, det vokser jo ud igen! Den centrale pointe her er at gøre udearealerne til en aktiv del af afdelingen. Dermed ser afdelingen både mere attraktiv ud for udefrakommende og forhåbentligt føler beboerne i afdelingen, at de har nogle gode udearealer, som inviterer til benyttelse.

Beboerfaciliteter

Specielt i etagebyggeri er gode fællesfaciliteter vigtige, da de kompenserer for de mangler, boligen må have. Vaskeri, beboerlokaler - eller beboerhus er med til at gøre hverdagen nemmere for beboerne i de almene afdelinger. Når man fremtidssikrer en afdeling, er det derfor værd at tænke på, om boligområdet rummer de nødvendige faciliteter - og om nogle kunne blive bedre. Umiddelbart kan det være en fordel, at man kan spare fyldpladsen til vaskesøjlen, men så skal fællesvaskeriet til gengæld også være tæt på og funktionelt. Husk på, at beboerne i de forskellige livsfaser - specielt de frie I og II bliver mere krævende



AKB/KAB, Øbrohus i København Ø. Tagterrasse med bakketoppe og pergola.
Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto: Michael Paldan.

” I Danmark står bygninger for 40 % af vores samlede energiforbrug

i fremtiden med hensyn til komfort. Beboerlokaler er en styrke, som mange almene afdelinger rummer. Om det er et enkelt selskabslokale eller et helt beboerhus, så er sådanne faciliteter allerede noget, som man ikke normalt har adgang til i andre boligtyper - og derfor også noget, som man kan promovere afdelingen på. Men så skal lokalet eller huset også fungere ordentligt. Når man laver sin fremtidsanalyse, kan man derfor undersøge, hvordan faciliteterne bliver brugt - og videre, om der er nogle ting, man kan gøre for at gøre forholdene bedre. Hvis et beboerhus eksempelvis kun bruges til en enkelt konfirmation eller familiefest i ny og næ, er det måske en idé at aktivere lokalerne med andre aktiviteter, som desuden kunne styrke det sociale netværk i afdelingen - eller udbrede kendskabet til et boligområde til andre, end afdelingens egne beboere.

Afdelingen som arbejdsplads og kontaktflade

Livet i afdelingen handler om mere end fællesfaciliteter og selve boligerne. De fleste afdelinger har lokale ejendomskontorer. Tag afdelingens driftsansvarlige og funktionærer med på råd. Der er forskel på størrelsen af ejendomskontorer, eksemplerne herunder er primært rettet mod større kontorer, men kan også bruges som inspiration til mindre.

Hvad er et godt ejendomskontor?

Et godt ejendomskontor er nemt at finde og komme til for alle beboere, lokalerne er indbydende og der er synlig forskel på venteareal og betjeningsareal. For at skabe gennemsigtighed skal åbningstiderne være synlige. Undersøg om adgangsforholdene er i orden og om de lever op til standarderne for tilgængelighed.

For at skabe et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø for afdelingens ansatte, skal der være mulighed for at trække sig tilbage fra betjeningsarealerne til noget mere privat. Undersøg om personalet har adgang til de faciliteter, som de skal have.

Energi og indeklima

Energi

Debatten om energiforbrug har manifesteret sig på den globale dagsorden. I Danmark står bygninger for 40 % af vores samlede energiforbrug. Isolering af ydervægge og vinduernes/dørenes beskaffenhed er afgørende for varmetab og derfor varmekonsum og den efterfølgende regning.

Energirenovering kan ikke stå alene, men skal medtænkes når der er behov for omdannelse i en boligafdeling. Omvendt kan en besparelse på energien være en væsentlig medspiller, når regningen for forbedringer af boligen skal betales. Udfordringen er at gøre energirenovering til brugsværdiøgende og samtidigt styrke bebyggelsernes arkitektoniske værdi.

Har en afdeling det økonomisk svært, kan man med fordel plukke de 'lavthængende' frugter først, eksempelvis mindre energitiltag der sparer afdelingen udgifterne til elektricitet. Det kan være etablering af LED-belysning på fællesarealerne, bevægelsessensorer der forhindrer, at lyset i opgang, kældre og på loftet ikke lyser døgnet rundt.

Klimaskærmen

Det er vigtigt at fokusere på energioptimering også når man foretager nødvendige renoveringer. Større ændringer og forbedringer af klimaskærmen vil medføre omkostninger og er derfor ikke i sig selv rentable. Men det er vigtigt at tænke forbedringer ind i større vedligeholdelsesarbejder.

Teknologiske fremskridt

Energiområdet er på den teknologiske front et af de steder, hvor der er sket og sker størst udvikling. Der er ingen grund til at tro denne udvikling vil gå i stå på længere sigt. Det vil derfor være oplagt at undersøge hvilke tiltag, der kan forbed-

re en afdelings standard. Det er dog vigtigt, at man er meget omhyggelig og undersøger - deraf vælger - løsninger der byggeteknisk kan lade sig gøre og økonomisk kan betale sig for beboerne.



Fruehøjgaard, Brændgårdparken i Herning. Solcelleanlæg installeret på taget af tre boligblokke i 60'ers bebyggelse. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af EnergiMidt.



Boligforeningen Ringgården i Aarhus. Lejligheder fra 1940'erne omdannet til moderne boliger med bl.a. bedre ventilation og mindre gadestøj. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af Boligforeningen Ringgården.

Indeklima

Danskerne opholder sig i gennemsnit 90 pct. af tiden indendørs, og bygningernes konstruktion har stor betydning for vores velbefindende, produktivitet og sundhed.

Hvis man opholder sig længere tid i en bolig med et dårligt indeklima, kan det give ubehag - især hos allergikere. Derfor gennemgås her nogle af de væsentligste faktorer.

Temperatur og træk

Det har stor betydning for beboeren, om der er den rette temperatur i boligen. For høje eller lave temperaturer og trækgener vil resultere i ubehag. Det er derfor vigtigt, at der er en jævn temperatur i boligen, og at beboeren har nemt ved at holde den på det foretrukne niveau.

Fugt og luftkvalitet

Luften, et menneske indånder, indeholder altid en hvis mængde fugt. For at kunne trives er det nødvendigt, at luftfugtigheden ikke er for høj, i første omgang for beboerens velbefindende, men på længere sigt også for at undgå fugt- og skimmel problemer. Dette element skal ansues i to dele, det byggetekniske og det adfærdsrelaterede. Selvom man løser de byggetekniske udfordringer, er det stadig vigtigt at have fokus på beboernes adfærd og viden om et sundt indeklima.

Støj

Trafikstøj kan være en væsentlig årsag til forværing af indeklimaet i en bolig, men også tekniske installationer kan bidrage til luftforurening. Desuden er der naboer til stort set alle almene boliger. Støj opleves meget forskelligt fra person til person.

Lys i boligen

Lys i boligen har ikke direkte indflydelse på en boligs planløsning, men det kan alligevel have stor effekt på, hvordan rum opleves eller bruges. Talrige undersøgelser har dokumenteret lysets betydning for vores velbefindende. Lyset påvirker vores psyke og giver velvære. Godt lys handler om at disponere sin bolig for lyset og om kvaliteten i lyskilderne, hvad enten det er dagslys gennem vinduerne eller kunstlys. Ved renoveringssager er husets orientering selv sagt givet, men der kan stadig gøres overvejelser om, hvordan man lukker lyset ind i boligen. Følgende punkter kan alle bidrage til mere lys:

- Gennemlysning af bolig, ved sammenlægning af værelser
- Vinduer over dørene mellem rum
- Franske altaner
- Ovenlys – v. tagboliger
- Glastilbygninger kan skabe mere lys og luft

Mange stokbebyggelser er ofte placeret i forhold til den, efter datidens standarder, optimale udnyttelse af dagslyset. Det betyder syd- og vestvendte altaner og stuer - og generelle opholdsrum. Men datidens byggeri har ofte givet eksempelvis køkkenet en anderledes prioritet, end hvad man ville give i dag, og det ses derfor ofte, at dette rum vender mod nord eller øst, og derfor ikke har så meget nytte af dagslyset. I dag er køkkenet dog blevet et centralt og vigtigt opholdsrum, og det er derfor værd at overveje, hvordan man skal skabe bedre lysforhold i denne type rum.

Styrk afdelingens sociale forhold

I kapitel 2 blev fremtidsforskernes bud på hvordan beboerne vil bo i fremtiden præsenteret. Dette kapitel følger op på denne diskussion og ser på, hvilke tiltag man kan gøre for, at den sociale udvikling i en boligafdeling går den ønskede vej.

Følgende aktiviteter kan inspirere til at igangsætte analyser af:

Aktivitet 1: Beboergrupper i den almene boligafdeling

Aktivitet 2: Naboskab og tryghed

Aktivitet 3: Boligafdelingens image

Desuden er der et par mere handlingsorienterede aktiviteter, som viser eksempler på, hvordan man aktivt kan påvirke de sociale forhold i en afdeling:

Aktivitet 4: Udlejningsformer - nu og i fremtiden

Aktivitet 5: Beboerdemokrati

I de seneste par år har der været meget politisk fokus på forebyggelse af ghettodannelse i de almene boligområder. Flere steder i landet er boligområder kommet ind i en ond cirkel, hvor der har været stort ryk ind af socialt udsatte beboere, og områderne har, i takt med denne udvikling, fået et dårligt ry og svært ved at holde på de ressourcestærke beboere. Disse boligområder, som i dag kaldes ghettoer, rummer muligvis nogle gode boliger rent fysisk, men rent socialt fravælger de fleste mennesker at flytte til et sådan område, selvom boligerne intet fejler.

Det er selvfølgelig langt fra alle steder, hvor der er sociale problemer af "ghetto-grad", men derfor kan der godt alligevel eksistere sociale problematikker, som man kan tage aktivt fat om i en afdeling. Den almene sektor løfter et stort socialt ansvar, eksempelvis med hensyn til den kommunale anvisning, hvorigennem boligafdelingerne modtager beboere, som ikke selv er i stand til at finde en bolig. Den almene bolig er, som navnet henviser til, bygget til "almindelige" mennesker - og derfor skal alle typer mennesker være repræsenteret i boligafdelingerne. Som beskrevet i tema 2 om afdelingens fysiske karakterer, sker det, at de mere ressourcestærke beboere fravælger en boligafdeling, hvis ikke denne lever op til nutidens fysiske krav til en bolig. De ressourcestærke beboere kan ligeledes fravælge at bo i en bestemt afdeling, hvis beboersammensætningen er for ensidig, eller hvis der opleves problemer af social karakter.

Ved at sætte fokus på de sociale værdier, som beboere i en afdeling sætter - eller kunne sætte - pris på, kan man løfte kvaliteten i en afdeling til et højere niveau end udelukkende at tilbyde gode individuelle boliger.

Beboergrupper i den almene boligafdeling

Denne aktivitet er en analyseøvelse, der fokuserer på at kortlægge den sociale profil i en afdeling. Beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling kan fortælle meget om, hvordan den generelle trivsel er i afdelingen, samt give et fingerpeg om afdelingens attraktionsværdi blandt potentielle fremtidige beboere.



AAB, Domea og Ishøj Boligforening i Ishøj. Nye udearealer har medvirket til øget tryghed i Vejleåparken. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter.

” Naboskabet og de bløde værdier ved at bo i en boligafdeling er centrale elementer

En central værdi i den almene boligsektor er netop, at boligerne er almene - dvs. at de er til alle slags mennesker - og at sektoren sigter mod at rumme en bred beboersammensætning. På politisk såvel som boligorganisatorisk niveau debatteres det for tiden meget, hvorvidt det er muligt at ændre på beboersammensætningen i de almene boliger - samt hvorvidt det overhovedet er realistisk, når man ser på den sociale profil på de eksisterende ventelister og tager højde for kommunernes anvisningsret. Der er mange planer om at tiltrække ressourcestærke beboere til svage boligafdelinger, og det har til en vis grad også vist sig muligt.

Kortlæg beboerne - de stærke og svage beboere. Ved at undersøge den eksisterende beboersammensætning, kan man få en fornemmelse af, hvilke aktuelle, men også fremtidige behov, den enkelte afdeling kan have. Alt efter hvilken vision beboerne selv eller boligorganisationen har for afdelingen, vil man kunne "spå" om, hvilken profil en fremtidig beboerskare vil kunne have ud fra ønsker og mål. Uanset om der allerede er defineret en fremtidsvision for afdelingen eller ej, er en kortlægning af afdelingens profil vigtig for det videre arbejde.

Beboernes profil, hvad kan tages i betragtning:

- Husstandens status (fx. livsfaser)
- Aldersfordeling
- Uddannelsesniveau
- Beskæftigelse - job, pension, ledig, studerende, etc.
- Etnisk oprindelse - er der beboere med anden etnisk baggrund end dansk
- Anciennitet i afdelingen - hvor længe har beboerne boet i afdelingen
- Lejlighedsfordeling på husstande (hvem bor i hvilke typer lejemål)
- Andel beboere fra kommunal anvisning/fleksibel udlejning/anden dispensationsordning

Når man kortlægger beboernes sociale profil, kan det være nemmere at forstå specifikke ønsker eller behov hos de nuværende beboere i forbindelse med bebyggelsens faciliteter og boligernes indhold/indretning.



AAB, Domea og Ishøj Boligforening i Ishøj. Attraktive udearealer. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter.

Naboskab og tryghed

Denne aktivitet sætter fokus på, hvordan man kan analysere beboernes generelle trivsel i boligområdet. Fællesskab og tryghedsfølelse er vigtige ting for beboerne i et boligområde og kan være centrale faktorer, når man skal flytte til eller fra en bolig. Er der nogen man kan identificere sig med - snakke med over hækken? Er der andre børn at lege med på legepladsen? Er det sikkert for Fru Hansen at gå hjem gennem området om aftenen? Kan min cykel blive stående ude, uden at jeg skal være bange for, at den bliver stjålet? De bløde værdier er i høj grad vigtige for beboerne - og er med til at sikre, at man føler sig hjemme og har en form for ejerskabsfølelse til sit boligområde.

Fællesskabsfølelse

Naboskabet og de bløde værdier ved at bo i en boligafdeling er centrale elementer i at fastholde og tillokke gode beboere med lidt overskud i hverdagen. Der er ikke nødvendigvis tale om et moderne bofællesskab, når der tales om godt nabo- og fællesskab. Det kan godt lade sig gøre at organisere og "dyrke" naboskabet uden at skulle "sidde lårene af hinanden".

Tryghedsfølelse

En af de vigtigste ting for beboerne i en afdeling er, at de føler sig trygge ved at færdes i og omkring deres egen bolig. Man kan gøre mange fysiske tiltag til at forbedre den generelle tryghedsfølelse for beboerne ved at forbedre belysningen, sikre adgangsforholdene til boligerne samt de udendørs forhold. Men hvis et område allerede er plaget af hærværk eller kriminalitet, er der ofte brug for en mere målrettet indsats mod den gruppe, der skaber utrygheden.

Gennemgå afdelingen og tag temperaturen på trygheden, det kan gøres på mange måder. En mørkevandring giver et indblik i, hvordan det føles at færdes i området efter mørkets frembrud. Invitér eksempelvis forskellige aldersgrupper med. (Se www.trygbolig.dk og AlmenVejledningen "Bo Trygt")

naboSKabet

www.naboskabet.dk

Bag hjemmesiden www.naboskabet.dk ligger et projekt der, udover at kortlægge graden af naboskabsfølelse og trivsel i et boligområde, viser muligheder for at komme et skridt videre med at gøre en boligafdeling til et godt sted at bo. NaboSKabet er et online baseret værktøj, som kan bruges af beboere i boligområder uanset ejerform og beliggenhed. Redskabet kan bruges som en mulighed for at videreføre den lokale dialog om, hvordan alle kan trives bedst muligt i dagligdagen blandt naboer i boligområdet. NaboSKabet består først og fremmest af et spørgeskema, som beboerne, i en afdeling eller område hver især skal besvare. Når resultaterne samles i naboskabets database, beregnes den enkelte afdelings eller områdes "grad af naboskab". Næste skridt er så at tage fat om de eventuelle problematikker, som undersøgelsen viser.

” Det vigtige er at gøre opmærksom på de fordele, afdelingen rummer

Boligafdelingens image

Som fremhævet tidligere, er et boligområde eller en boligafdeling ikke en isoleret enhed, og skal derfor altid ses i sammenhæng med det omkringliggende lokalområde. Et vigtigt parameter for en boligafdelings attraktivitet er, hvordan beboerne selv - og andre udefrakommende - oplever afdelingen. Oplevelsen af et område - et image eller rygte, et bestemt kvarter eller afdeling kan have - behøver ikke nødvendigvis at være hele sandheden, og årsagen til folks dårlige oplevelse af et område kan have mange forklaringer. En boligafdeling kan - retmæssigt eller uretmæssigt - have et dårligt image. Når først beboere eller mennesker udefra har en forestilling om forholdene et bestemt sted, kan det være svært at ændre. Der er dog flere steder i landet arbejdet bevidst med forskellige image-strategier, som har vist sig at flytte folks forståelse af en bebyggelse i en positiv retning.

Skab lokal ejerskabsfølelse og positive indtryk

Det er vigtigt at være glad for og stolt af, hvor man bor. Hjemmefølelsen er en vigtig følelse hos folk alle steder - uanset alder og nationalitet. Hvis man føler sig fremmed i sit eget nærmiljø, vil oplevelsen af ens eget sted være mindre positivt ladet, end hvis man oplever en vis grad af tilhørsforhold. Udover beboernes egen forståelse af deres afdeling, er andre menneskers oplevelse af området ligeledes vigtigt. Nogle rygter omkring en boligafdeling kan være sande - og bygge på reelt oplevede problemer i området. Men ofte bygger en negativ opfattelse af en boligafdeling i høj grad på manglende kendskab til området.

Det vigtige er at gøre opmærksom på de fordele, afdelingen rummer. Det kan man måske gøre på en simpel måde - ved at "reklamere" med de gode og smukke steder i en afdeling. Man kan også gøre mere omfattende tiltag, som eksempelvis, i samarbejde med kommunen, planlægge en mere åben rute gennem afdelingens bebyggelser, så udefrakommende kan få indtryk af områdets kvaliteter på deres daglige tur til købmanden? Har bebyggelsen en flot legeplads, kunne den lokale dagplejemor måske benytte den - og på den måde "sprede budskabet" til andre, som ville kunne finde afdelingen attraktiv.

Imagekampagner er omfattende og bekostelige, og vil som regel udføres af eksterne rådgivere. Det er svært at sige, hvornår en imagekampagne er nødvendig i et område, men det kan måske være det, der skal til for at give et boligområde et løft ud af den "onde cirkel". Image analyser vil typisk udarbejdes i forbindelse med en helhedsplan for et område eller afdeling, og emnet vil i forhold til fremtidsanalyse udelukkende være et emne, man kan undersøge mulighederne for og konsekvenserne af.

Udlejningsformer - nu og i fremtiden

I denne aktivitet ses på hvilke aktive tiltag man kan gøre for at ændre den sociale profil i en afdeling. Når man har kortlagt beboernes sociale profil i en afdeling, kan man rette fokus mod konkrete metoder til at styrke beboersammensætningen i den pågældende afdeling. At ændre på de eksisterende udlejningsformer er en direkte metode til at påvirke den sociale profil i en afdeling.

Da den almene sektor fungerer efter et venteliste-system, kan beboersammensætningen, alt efter ventetid, nogle steder allerede være givet. For at sikre, at en afdeling opnår en "bæredygtig" social profil, er der udviklet en række udlejningsredskaber, som går uden om det normale ventelistesystem. Følgende punkter henviser til udlejningsmetoder til at styrke beboersammensætningen:

Fleksibel udlejning

Ordningen giver mulighed for, i højere grad end via den almindelige venteliste, at styre hvilke persongrupper, der flytter ind i de almene boliger. Der kan med reglerne gives fortrinsret på ventelisten til bestemte grupper, som boligorganisationen eller kommunen prioriterer. Disse bestemte grupper får fortrinsret på ventelisten, og får tilbudt de ledige almene familieboliger først.

Kommunal anvisning

Er almindeligvis kendt som et redskab til at løse boligsociale opgaver. Kommunerne kan dog også vælge at anvise såkaldte ressourcestærke, som giver mulighed for, at kommunen kan anvise ressourcestærke beboere til problemramte boligområder og ressource-svage beboere til mere velfungerende områder.

Kombineret udlejning

Giver mulighed for at afvise kontanthjælpsmodtagere i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet i kombination med, at de anvises en bolig i et mindre belastet område. Områderne, der ligger indenfor denne kategori, fremgår af en liste, som Socialministeriet hvert år offentliggør.



Esbjerg Almennyttige Boligselskab v/ DAB, Gjesingparken i Esbjerg. Nyt udemiljø har skabt en bedre sammenhæng mellem bygninger og gårdum. Læs mere på www.inspirationskatalog.dk. Foto leveret af DAB.

Fastholdelse eller tiltrækning af de ønskede beboere

Ud over de forskellige udlejningsredskaber er der mange andre tiltag, man kan gøre for at fastholde eller tiltrække en bestemt type beboere, og det er egentligt kun kreativiteten og ressourcerne, som sætter stopper for ideerne; specielle tilbud til børnefamilier, teenagetilbud, ældretilbud, etc.

En anden måde at sikre en bestemt beboersammensætning kan være oprettelsen af specielle bofællesskaber - seniorbofællesskaber, "oldeskole", fællesskaber for handicappede, specielle opgøfsfællesskaber med børnefamilier, etc.

Mulighederne er mange, og initiativerne kan vise sig at få positiv effekt på andre områder end kun beboersammensætningen. Tilfredse beboere viser sig ofte at være ressourcestærke i forhold til at være villige til at gøre en indsats for trivslen i en boligafdeling.

Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er et af de helt særlige kendetegn ved den almene sektor. Til forskel fra en privat udlejningsbolig får beboerne i en almen afdeling direkte og afgørende indflydelse på de beslutninger, der træffes for afdelingen.

Beboerdemokratiet kan dog have vanskelige vilkår i nogle afdelinger, hvor engagementet ikke er så stort, hvor en afdelingsbestyrelse måske er meget uenig, eller hvor de få trækker læsset for de mange. Hvis beboerdemokratiet skal kunne udgøre en attraktionsværdi for en almen boligafdeling, skal det fungerer og muligvis også være synligt. Det kan være svært at gøre alle sager interessante for alle beboerne og endnu sværere at få nye beboerdemokrater på banen. Som systemet er i dag, er det ofte de samme mennesker, som behandler alle sager, hvor afdelingsbestyrelsen har noget at skulle have sagt. Det kan betyde, at når der vedtages spændende projekter i en afdeling, kan energien være sluppet op, og den lange behandlingstid for projekter - fra idé/ansøgning til udførelse - kan dræne en afdelingsbestyrelse for meget energi. Derfor kan det måske være en idé at se på beboerdemokratiet med nye øjne?

Formidling

og efterbehandling

Det er ikke sikkert at man står med det samme syn på sin afdeling, når analyseforløbet er afsluttet, men det er vigtigt nu at samle sine resultater i en samlet analyse. Gennem denne vejledning er der blevet anvist muligheder for at se på afdelingens forskellige forhold. Disse analyser, overvejelser, diskussioner og mulige løsningsforslag skal formidles ud til de beboervalgte, måske også beboerne, som skal træffe beslutning om eventuelle videre aktiviteter omkring fremtidssikring. I dette kapitel præsenteres et bud på, hvad man skal have med til beboerne og hvordan analyseresultaterne kan bruges i afdelingens videre arbejde.

Lav en plan for fremtiden

Selve analysen kræver ressourcer at gennemarbejde og det vil derfor være uheldigt ikke at videreføre tanker og idéerne efterfølgende, også selvom der ikke er økonomisk råderum til at gennemføre det hele med det samme. En fremtidssikringsanalyse bør føre til bedre og mere attraktive boliger i fremtiden. Det kan den gøre på flere forskellige måder - ingen af dem udelukker dog hinanden:

- *En langsigtet plan for fremtiden - hvor forbedringer laves gradvist.*
- *En helhedsplan - hvor afdelingens standard hæves enten fysisk, socialt eller begge dele.*
- *Give beboerne muligheden for selv at forbedre deres lejlighed - enten ved information om anvendelse af råderetten eller at åbne op for individuelle moderniseringer.*

En langsigtet plan

Fra løbende at udføre vedligeholdelsesarbejder når behovet opstår, kan det betale sig at kigge på hvilke arbejder der kan kobles sammen ikke bare med hinanden, men også med fremtidssikringsanalysens anbefalinger.

Tænkes der ikke i helheder risikerer man at komme til at spænde ben for sine egne udviklingsmuligheder og besparelser kan gå tabt. Mængden og omfanget af de planlagte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder definerer afdelingens økonomiske råderum. Derfor kan mange mindre projekter uden sammenhæng ende med at forhindre, at man kan iværksætte fremtidssikringsprojekter.

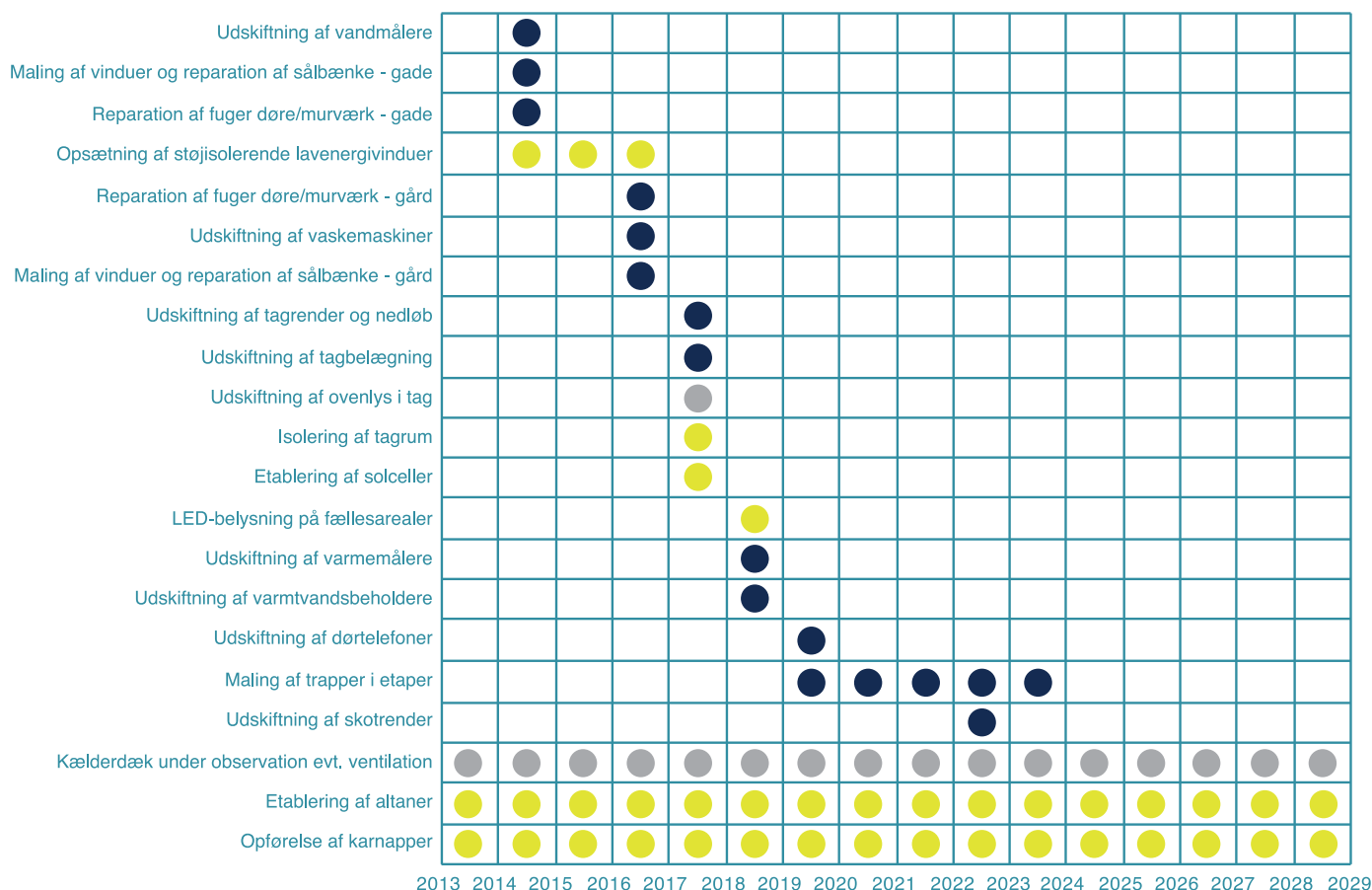
Uden et samlet overblik over ens muligheder, vælges der nogle gange løsninger, som blokerer for senere at kunne gennemføre fremtidssikre løsninger. Det kan eksempelvis være en tagrenovering, hvor man ikke tilgodeser muligheden for senere at udbygge de øverste boliger i taget. Det kan være en udskiftning af tekniske installationer eller faldstammer, hvor der ikke tænkes over at køkken og bad i fremtiden ønskes udvidet og man ved at bibeholde den gamle placering forhindre forbedringer. Det kan være man over en 5årig periode har forskellige stilladskrævende arbejder på langtidsbudgettet og der tre gange sættes stillads op, hvor man kunne have nøjedes med en eller to gange.

For at være i stand til at planlægge disse arbejder, er det derfor vigtigt at kunne danne sig et hurtigt overblik. Det skal være nemt at gennemskue hvilke muligheder en afdeling har og på den baggrund iværksætte fremtidige arbejdsopgaver og projekter.

Det kan derfor anbefales at iværksætte tiltag der sikrer, at fremtidssikringsanalysen benyttes i afdelingens planlægning. Dette kan gøres ved, efter analysen, at udvikle værktøjer og nye forretningsgange for hvordan en driftsansvarlig i samarbejde med afdelingsbestyrelsen skal arbejde med fremtidssikringen. Implementering i

driften og videreførelse af analysens anbefalinger er mindst lige så vigtig som processen, hvor man fordrer et fokusskifte væk fra en ensidig fokusering på drift - over til et mere visionært og alsidigt fokus på modernisering og udvikling, som øger afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked.

Eksempel på en plan for fremtiden



Signaturforklaring: ● Langtidsbudget, ● Fremtidssikring, ● Periodisk Eftersyn, ● Energimærke, ● Helhedsplan, ● Bestyrelsesforslag

Litteratur

og andre henvisninger

På AlmenNets hjemmeside www.almennet.dk kan følgende dokumenter hentes:

- AlmenVejledningen "Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde"
- AlmenVejledningen "Beboerdemokratisk proces"
- Helhedsplanens ABC, www.boligsocialnet.dk

Lov om almene boliger m.v. - kan findes under www.retsinformation.dk

Kildehenvisninger:

- AlmenNets inspirationskatalog, www.inspirationskatalog.dk
- AlmenNet, www.almennet.dk
- BL - Danmarks Almene Boliger, www.bl.dk
- Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, www.mbbi.dk
- Landsbyggefonden, www.lbf.dk
- Socialministeriet, www.sm.dk
- Statens Byggeforskningsinstitut, www.sbi.dk
- Johan Peter Paludan, Institut for Fremtidssforskning (2001)
- De nye livsfaser - Jesper Bo Jensen, www.fremforsk.dk
- Fremtidssikring v. 2.0 KAB, www.kab-bolig.dk

På hjemmesiden www.naboskabet.dk finder man al nødvendig information og materiale til at komme i gang med at gennemføre "naboskabsundersøgelsen" i en afdeling.

På hjemmesiden www.tryg-bolig.dk finder man al nødvendig information og materiale til at skabe tryghed gennem den daglige drift i boligområdet. Nøgletal på boligområder bestilles hos Danmarks Statistik (DST), www.dst.dk

Bygningsreglementet 2010 (BR010)

Vejledning om drift af almene boliger mv., Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, www.mbbi.dk

Vejledningen er baseret på de tidligere AlmenNet-udgivelser:

- AlmenVejledning i fremtidsanalyse af ældre almene bebyggelser (2007)
- AlmenHæfte A1 - fremtidsanalyse (2007)

Bilag

Indholdsfortegnelse Side

Grundlag for boligmarkedsanalysen	40
Status for afdelingen	41
SWOT - vurdering af afdelingens konkurrenceevne	50
Omdisponering af lille bolig	51
Omdisponering af stor bolig	52
Sammenlægning af 3 boliger til 2	53
Sammenlægning af 2 boliger til 1	54
Sammenlægning af bolig til tag	55

Grundlag for boligmarkedsanalysen

Boligmarkedsanalysen giver et øjebliksbillede, hvor du kan se hvordan huslejeniveauet i din afdeling ligger i forhold til andre boformer i nærområdet. Tallene er baseret på en række søgninger på hjemmesider, der samler udbuddet af boliger inden for de forskellige boformer.

Følgende søgekriterier er anvendt:

- Beliggenhed (postnummer) - Adresse er så vidt muligt tæt ved afdelingen.
- Størrelse på boligen i m²
- Type af byggeri (eksempelvis etage, rækkehuse mv.)

På baggrund af søgeresultaterne er det billigste eksempel valgt ud. Den månedlige ydelse for en andelsbolig eller en ejerbolig kan beregnes på flere måder, da der blandt andet findes forskellige låntyper. I vores eksempel er forudsættningen, at den boligsøgende skal låne alle pengene til boligen samt at der optages fast forrentet lån med afdrag. Nedenfor beskrives, hvordan udregningen er foretaget.

Eksempel på udregning for en andelsbolig på 50 m²

I beregningen af den månedlige ydelse for andelsboligen indgår:

- Pris på lejligheden på 575.000 kr
- Omkostninger forbundet med købet på 25.000 kr
- Et lån på 5,35 % over 20 år
- Et rentefradrag på 32,60 %
- En boligudgift på 1.850 kr

På den baggrund er nettoydelsen på 3.063 kr. Dertil lægges boligudgiften på 1.850 kr.

I alt: 4.913 kr om måneden.

Eksempel på udregning for en ejerlejlighed på 50 m²

I beregningen af den månedlige ydelse for ejerboligen indgår:

Brutto-/nettoydelse for ejerboligen er i følge ejendomsmægleren på 5.787/5.271 kr mdl. (Inkl. fællelsudgifter, afdrag og fradrag, ejendomsskat og ejendomsværdiskat)

Kontantprisen på boligen er 799.000 kr.

Ejeren har et 5 % fastforrentet realkreditlån på 80 % samt et variabelt boliglån på 7 % og et på 15 % af de 799.000 kr. De resterende 5 % af lånet på 40.000 kr., samt diverse omkostninger til fx advokat, stempel og tinglysning på ca. 30.000 kr., kan betales kontant eller boliglånet kan forhøjes. Et yderligere lån vil betyde 70.000 kr. til 7 % over 20 år og et rentefradrag på 32,60 %, hvilket giver en månedlig ydelse på 408 kr. efter skat.

I alt 5.679 kr. om måneden efter skat.

Hvad er status for afdelingen?

På de næste sider følger fire afklaringskemaer, som skal hjælpe til at afdække behovet for - og evt. finde fokus for - en fremtidsanalyse. Ved at svare på spørgsmålene i skemaerne kan man vurdere, hvordan en boligafdelings styrker og svagheder opleves, og derved afdække behovet for at gennemføre en fremtidsanalyse.

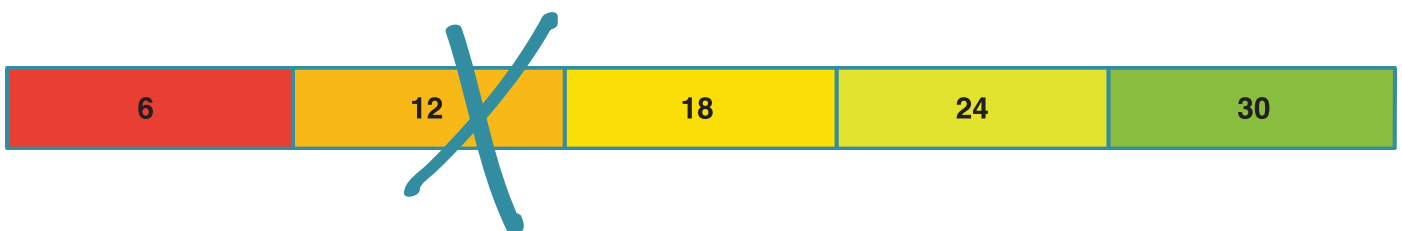
Skemaerne fokuserer på fire emner:

- De fysiske forhold inde i boligen
- De fysiske forhold uden for boligen
- Boligafdelingens sociale forhold
- Boligafdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi

Spørgsmålene skal besvares i forhold til en vurdering af, om de fremtidige beboergrupper ville kunne bo under de eksisterende forhold i en afdeling.

I hvert skema er der mulighed for at give point, mellem 1 og 5. Slutscoren for hvert skema tælles sammen i de lysegrønne felter nederst i skemaerne. På side 17 kan man markere resultaterne på en farvebjælke. Ved at markere hver beboergruppe på bjælken kan man få et overblik over, hvordan forholdene for de forskellige beboere opleves.

Det er vigtigt at påpege, at svarene og resultaterne af skemaerne ikke vil være entydige, og at de er udtryk for en personlig vurdering. Resultaterne skal derfor udelukkende opfattes som inspiration til at se en afdeling i et andet perspektiv, end hvad man er vant til. Hvis en afdeling består af flere ejendomme, og hvis forholdene er forskellige for disse, kan det være en fordel at diskutere spørgsmålene i skemaerne i forhold til hver ejendom, således at forskellene kan komme til udtryk.



Eksempel på hvordan resultaterne for hver gruppe i skemaerne kan markeres på resultatbjælken.

Giv din afdeling point

Skema 1 - De fysiske forhold inde i boligen

Bedøm hvert emne i forhold til den enkelte beboergruppe. Giv point fra 1 til 5, hvor 5 er bedst.

	Teenagere/ De uafhængige Udeboende Unge 15 - 21 år	Unge/ De frie 1 Singler/par uden børn 21-32 år	Familien		De frie 2 Seniorer/ singler, par uden børn 55 - 74 år	Alderdom Ældre over 80. Bevægelses- besværede
			1 forældre med barn	2 forældre med barn/børn		
Er boligernes nuværende størrelse tilfredsstillende for:						
Er boligernes indretning/planløsning tilfredsstillende for:						
Er køkkenforholdene gode hvis man er:						
Er bade/WC forhold gode hvis man er:						
Er boligens installationer (IT/TV/TLF) tilfredsstillende for:						
Er adgangsforholdene til boligen gode hvis man er:						
Total						

Skema 2 - De fysiske forhold uden for boligen

Bedøm hvert emne i forhold til den enkelte beboergruppe. Giv point fra 1 til 5, hvor 5 er bedst.

	Teenagere/ De uafhængige Udeboende Unge 15 - 21 år	Unge/ De frie 1 Singler/par uden børn 21-32 år	Familien		De frie 2 Seniorer/ singler, par uden børn 55 - 74 år	Alderdom Ældre over 80. Bevægelses- besværede
			1 forældre med barn	2 forældre med barn/børn		
Lever parkeringsmulighederne for personbiler op til forventningerne for:						
Er bebyggelsens vaskefaciliteter gode hvis man er:						
Er bebyggelsens fælles indendørs faciliteter, som fx beboerhus gode hvis man er:						
Vil de grønne områder og legeplads være tilfredsstillende hvis man er:						
Total						

Skema 3 - Boligafdelingens sociale forhold Bedøm hvert emne for afdelingen som helhed

Bedøm hvert emne i forhold til den enkelte beboergruppe. Giv point fra 1 til 5, hvor 5 er bedst.

	Sæt 1 kryds pr. spørgsmål. Skriv point i det grønne felt, og regn totalscoren sammen til sidst					Total
Vurder beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdelingen	<i>Meget tilfreds (5 point)</i>	<i>Tilfreds (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Utilfreds (2 point)</i>	<i>Meget utilfreds (1 point)</i>	
Er beboersammensætningen (uddannelse/alder/etnisk baggrund/osv.) i afdelingen varieret?	<i>Meget varieret (5 point)</i>	<i>Variert (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Lidt varieret (2 point)</i>	<i>Slet ikke varieret (1 point)</i>	
Kommer de nuværende beboere godt ud af det med hinanden?	<i>Ja, i høj grad (5 point)</i>	<i>Ja, i nogen grad (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Nej, kun i mindre grad (2 point)</i>	<i>Nej, slet ikke (1 point)</i>	
Vurder om beboerne oplever lidt eller meget kriminalitet i boligområdet?	<i>Virkeligt lidt (5 point)</i>	<i>Lidt (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Meget (2 point)</i>	<i>Virkeligt meget (1 point)</i>	
Hvordan fungerer beboerdemokratiet i afdelingen?	<i>Meget godt (5 point)</i>	<i>Godt (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Dårligt (2 point)</i>	<i>Meget dårligt (1 point)</i>	
Hvor ofte tager beboere initiativ til at iværksætte aktiviteter i afdelingen eller boligområdet?	<i>Meget ofte (5 point)</i>	<i>Ofte (4 point)</i>	<i>Hverken eller (3 point)</i>	<i>Sjældent (2 point)</i>	<i>Meget sjældent (1 point)</i>	
					<i>Totalsum</i>	

Skema 4 - Boligafdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi

Bedøm hvert emne i forhold til den enkelte beboergruppe. Giv point fra 1 til 5, hvor 5 er bedst.

	Teenagere/ De uafhængige Udeboende Unge 15 - 21 år	Unge/ De frie 1 Singler/par uden børn 21-32 år	Familien		De frie 2 Seniorer/ singler, par uden børn 55 - 74 år	Alderdom Ældre over 80. Bevægelses- besværede
			1 forældre med barn	2 forældre med barn/børn		
Vil nærområdet vurderes som attraktivt hvis man er: (1= ikke attraktivt / 5 = meget attraktiv)						
Vil afdelingen vurderes som attraktiv hvis man er: (1= ikke attraktivt / 5 = meget attraktiv)						
Vurder om der er sammenhæng mellem husleje og kvalitet i boligen, hvis man er: (1 = ingen sammenhæng / 5= god sammenhæng)						
Hvilken af følgende huslejestigninger ville beboergrupperne kunne acceptere, hvis afdelingen blev tilsvarende bedre? (1 = ingen stigning, 2 = 0 - 10%, 3 = 10 - 20%, 4 = 20 - 50%, 5 = over 50%)						
Vurder beboergruppernes mulighed for at finde en tilsvarende eller bedre bolig i nærområdet: (1 = stor mulighed / 5 = ingen mulighed)						
Vurder om de offentlige transport muligheder opfylder forventningerne for: (1 = meget ringe transportmulighed / 5 = meget gode transportmuligheder)						
Er nærheden til faciliteter som institutioner, foreninger/klubber, posthus, indkøb, etc. tilfredsstillende hvis man er: (1 = faciliteter for langt væk / 5 = faciliteter meget tæt ved)						
Total						

Fortolkning af resultaterne i skemaerne

På denne side kan man opgøre resultaterne fra de fire skemaer. Når totalscoren pr. beboergruppe (for skema 3 den samlede totalscore) er talt sammen, kan hver gruppe markeres på den farvejælle herunder, som tilhører skemaerne. Be-

boergrupperne kan markeres med et bogstav a - f ("a" for Teenager og "f" for Alderdom) og total med et kryds. Tallene på bjælkerne er udtryk for scoren for hvert skema.

Skema 1



Skema 2



Skema 3



Skema 4



Grøn er udtryk for en meget positiv vurdering af afdelingens forhold. Beboergrupperne vurderes til at opleve afdelingen som et attraktivt sted at bo. Det kan nok altid blive bedre - så se efter hvis der ikke scores maksimum point og diskuter hvorfor.

Lysegrøn er stadig i den positive ende. Beboerne her finder overvejende forholdene i afdelingen attraktive, men der er måske forhold, som kan forbedres. Se nærmere på hvilke faktorer, der afgør hvordan scoren bliver for grupperne.

Gul udtrykker en halv god/halv dårlig vurdering af afdelingens forhold. Se på hvilke forhold der scorer lavest - og vurder hvordan disse forhold kan forbedres for beboergruppen.

Orange er udtryk for uattraktive forhold. Beboergrupperne som placerer sig her, vil sandsynligvis se sig om efter et andet sted at bo, hvis det er muligt. Se derfor nøje på hvilke forhold, der scorer lavest, og overvej hvorfor grupperne ikke finder forholdene gode nok. Igangsæt evt. nærmere analyser af, hvordan man bedre opfylder behovene hos beboergrupperne.

Rød er udtryk for en kritisk tilstand i afdelingen. Forholdene i afdelingen vurderes her til at være meget uattraktive - og ikke et sted man frivilligt vælger at bo. Er det pga. prisen, dårlige boliger, vanskelige sociale forhold, eller er det af andre årsager? Vurder om afdelingen vil kunne rette op på forholdene, eller om det er andre strategier end reovering, som er nødvendige i dette tilfælde.

Hvordan bruges resultaterne?

Når skemaerne er udfyldt, er det tid til at beslutte, hvorvidt det er nødvendigt at igangsætte en fremtidsanalyse af forholdene i afdelingen og evt. igangsætte andre tiltag.

På de næste sider er der fire konklusions-bokse, hvor man kan sætte ord på resultaterne i skemaerne. De efterfølgende spørgsmål i boksen kan måske hjælpe lidt på vej? Se på resultaterne og diskuter derefter spørgsmålene.

Måske kan jeres konklusioner hjælpe med til at træffe en beslutning om, hvorvidt man skal igangsætte en fremtidsanalyse på et eller flere af fokusområderne.

Spørgsmål til resultaterne:

- Stemmer resultaterne af skemaerne overens med jeres generelle oplevelse af boligafdelingen eller området?
- Er der overensstemmelse mellem resultaterne for beboergrupperne i skema 1, 2 og 4? Hvad kan være årsagen til at en gruppe eksempelvis scorer lavt i skema 1 og højt i skema 4?
- Scorer en gruppe meget anderledes end de andre grupper i et skema, kan det måske være en idé at se nærmere på, hvilke svar der gav udslaget. Er der en bestemt grund til at denne gruppe vurderes anderledes - og er det noget man kan rette op på - eller lære af?
- Er der specielle forhold i afdelingen, som ikke kommer til udtryk i skemaerne? Hvis det er tilfældet, bør disse inkluderes i en samlet vurdering af afdelingen.
- Viser konklusionerne om det er nødvendigt at igangsætte næste trin i fremtidssikringen, nemlig de dybdegående fremtidsanalyser af afdelingen? Måske er det slet ikke nødvendigt?
- Hvis boligafdelingen oplever mange problemer, er der så andre løsninger end fremtidssikring, som ville være bedre?

**Skriv konklusioner for
de fysiske forhold inde i boligen**

**Skriv konklusioner for
de fysiske forhold uden for boligen**

**Skriv konklusioner for
boligafdelingens sociale forhold**

**Skriv konklusioner for boligafdelingens
konkurrenceevne og attraktionsværdi**

SWOT - vurdering af afdelingens konkurrenceevne

Formålet med en SWOT-analyse (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats) er at sammenfatte alle de indsamlede oplysninger og vurdere

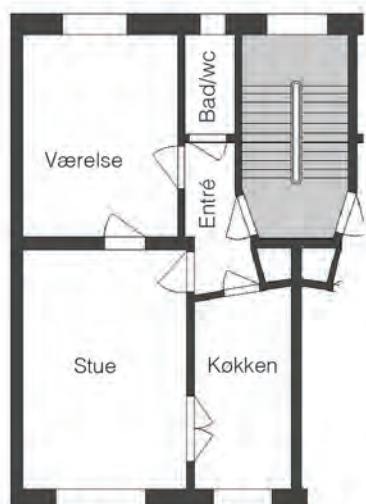
afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked på grundlag af dem.

Styrker Image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter, økonomi.	Svagheder Image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter, økonomi.
Muligheder Fysiske eller boligsociale indsatser, økonomisk opretning, organisatoriske ændringer, udlejningsregler.	Trusler Konkurrenceforhold, manglende attraktivitet, flyttemønstre, huslejetab, fysisk nedslidning, kriminalitet og hærværk.
Konklusion	

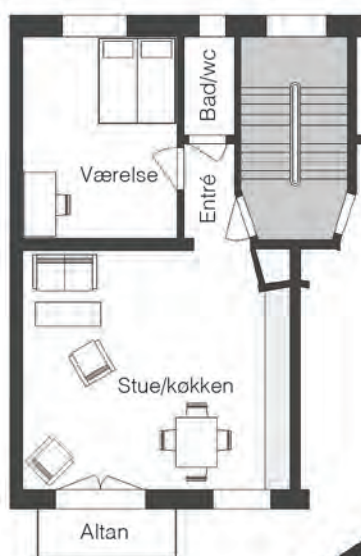
Omdisponering af lille bolig

Omdisponering af lille bolig

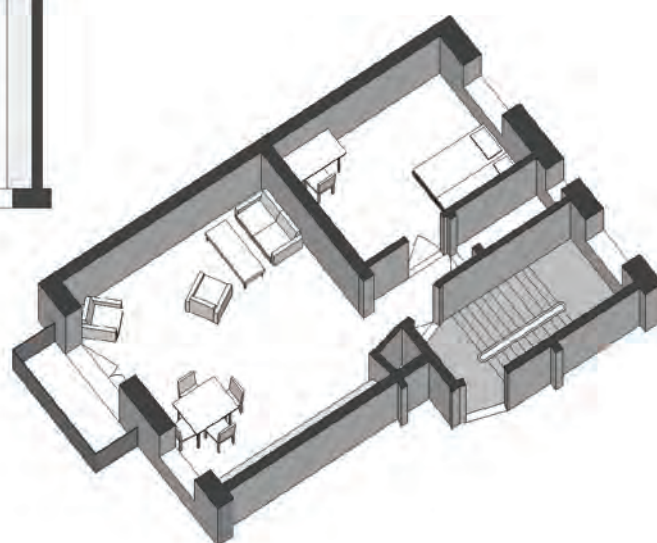
Eksisterende 2-rums bolig, omdisponeres mhp. at skabe en lys studiebolig med fleksible opholdsmuligheder. Der åbnes således mellem køkken og stue for at opnå et større rum. Eksisterende altan i stuen kan endvidere moderniseres og udvides, så den i højere grad bliver møblerbar.



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Omdisponering af stor bolig

Omdisponering af stor bolig

Køkken og "pigeværelset" lægges sammen til stort køkken/alrum og der åbnes op til stuen. Dobbeldøren ind til værelset med adgang til badet blændes, så dette bliver et regulært værelse og således at der er en "ren" væg i stuen til møblement. Det ene skab i entréen fjernes og der etableres adgang direkte til køkken/alrum.

Boligen er mere rummelig og gennemlyst, samt mere fleksibel for indretning.

Eksempelvis til yngre par med mulighed for hjemmekontor eller for familier med et barn.



Eksempelvis til yngre par med mulighed for hjemmekontor eller for familie med et barn.

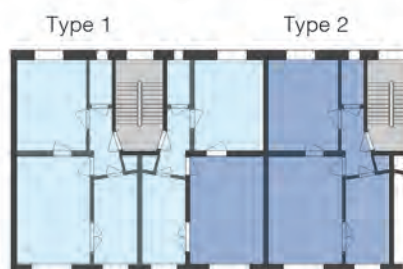
Sammenlægning af 3 boliger til 2

Sammenlægning af 3 boliger til 2

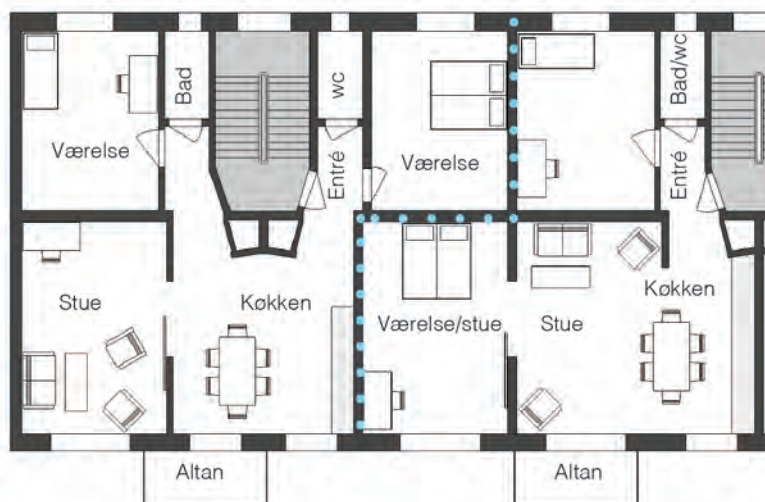
Tre 2-rums boliger sammenlægges til en stor 3-rums bolig og en rummelig 2-rums bolig. Badeværelserne bliver til "2" i den store lejlighed, således at WC og badeværelse er særskilt og derigennem giver mere plads til aktiviteterne.

Nedrivning af væg mellem stue og køkken giver regulære, gennemlyste køkken/alrum.

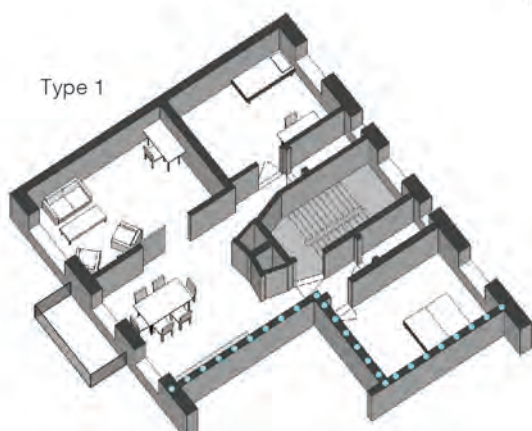
Der kan etableres møblerbar altan mod gårdfacaden fra begge boliger.



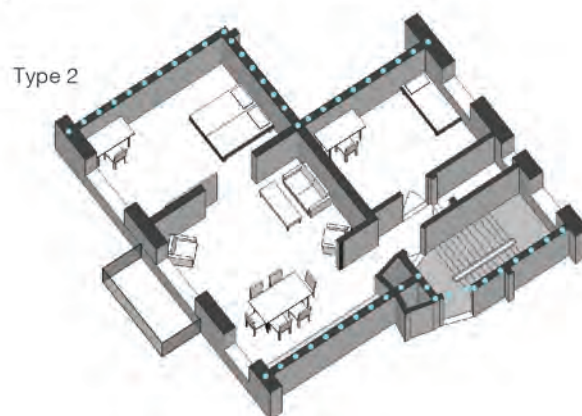
Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Type 1



Type 2

Sammenlægning af 2 boliger til 1

Sammenlægning af 2 boliger til 1

2 boliger á 42 m² bliver til en bolig på 84 m².

De to 1 rumsboliger bliver lagt sammen. De to entréer og de to køkkener lægges sammen. I den ene del af boligen laves stor stue med sammenhængende køkken og adgang til altan. Forenden af entréen er der wc og bad med mulighed for

sammenlægning af disse to. I den anden ende af boligen er der et stort værelse med adgang til altan.

Denne bolig kunne være oplagt til ældre par eller et ungt par, eventuelt med et lille barn, som ønsker stort opholdsareal.



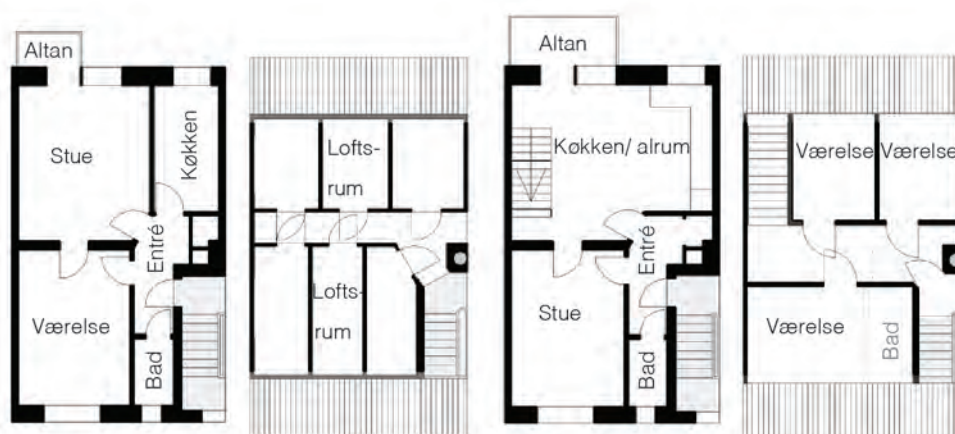
Sammenlægning af bolig til tag

Sammenlægning af bolig til tag

Eksisterende 2-rums bolig, sammenlægges med tagetage mhp. at skabe en stor familiebolig med rummelige fællesarealer. I boligens nederste etage åbnes op mellem køkken og stue for at opnå et større rum med intern fordelingstrappe til den

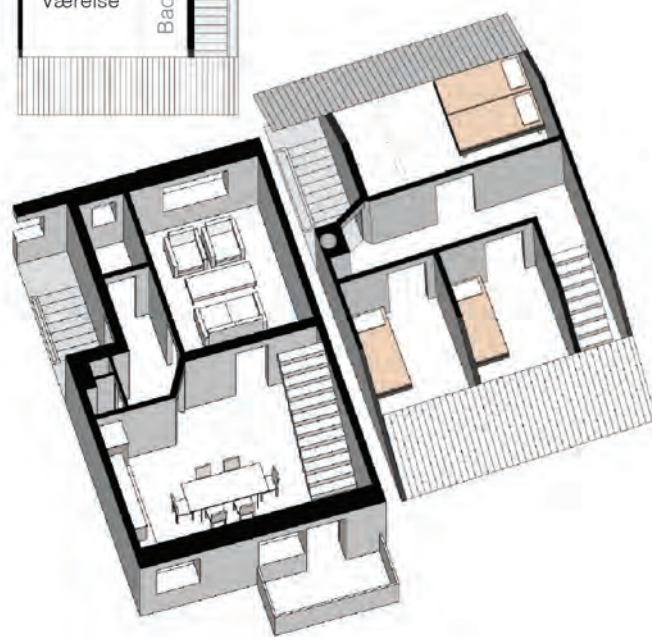
øvre etage. Her indrettes tre separate (sove)værelser. Den eksisterende altan i køkken-alrummet udvides.

Der kan etableres wc på den øvre etage.



Eksisterende forhold

Fremtidige forhold



Tendenserne viser, at beboerne bliver mere og mere "kræsne" i fremtiden, og det øger forventningerne til boligens funktioner. Vejledningen anviser konkrete metoder og løsningsforslag til, hvordan man kan gøre de ældre boligafdelinger konkurrencedygtige i fremtiden.

For at de ældre boligafdelinger ikke skal "sakke bagud", er det derfor vigtigt at man aktivt tager hånd om eventuelle problematikker i en afdeling, og forsøger at finde bæredygtige løsninger. Alle boligafdelinger vil have gavn af at lave en fremtidsanalyse.