

# kapitel 1: FRA RENOVERING TIL SOCIAL RENOVERING

Udpluk af analysen *SOCIALE RENOVERINGER*

[Download hele publikationen her](#) (tryk på linket)

se mere på

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

## Hvad er den almene boligsektor?

Den almene boligsektor dækker over 21 % af Danmarks boligmasse. Næsten 1 mio. danskere bor i en almen bolig. En almen bolig er en bolig, der er drevet af en almen boligorganisation. En almen bolig er opført med offentlig støtte, og den drives uden fortjeneste. En almen bolig er stramt reguleret af et regelsæt, der skal sikre en bæredygtig økonomisk drift. Huslejen er omkostningsbestemt, dvs. at den er sat efter afdelingens udgifter.

De almene boliger drives i et beboerdemokratisk system, hvor boligafdelingerne administreres i samarbejde mellem en beboervalgt afdelingsbestyrelse, en organisationsbestyrelse og et administrerende boligselskab. Det er en unikt system i international sammenhæng.

En almen bolig falder i en af tre kategorier: Almen familiebolig, almen ungdomsbolig eller almen ældrebolig. De enkelte kommuner har, via anvisningsret, mulighed for at disponere over et antal boliger (typisk hver 4. almene bolig). Kommunerne benytter denne anvisningsret til personer eller familier med særlige boligbehov, eller med få økonomiske og sociale ressourcer. For nogle beboere er en almen bolig således tit den eneste mulighed.

Den almene sektor er således med til at løse en vigtig velfærdsopgave: Den skal skaffe gode og trygge boliger til en rimelig husleje, hvor alle kan være med. Samtidig skal den almene bolig være konkurrencedygtig på kvaliteten af boligen, boligmiljøet og de driftsmæssige "services", som følger med det at bo alment.

## Hvem bor i almen bolig?

En sjettedel af den danske befolkning bor alment. Ifølge en Realdania-undersøgelse står den almene sektor særligt overfor tre udfordringer med beboersammensætningen: Der er flere, der bor alene, der er flere ældre og der er flere ensomme, end der er i andre boligformer.

Antallet af mennesker, der bor alene, er stigende i Danmark. Antallet af husstande bestående af kun en person er således steget med 57%

over de sidste 25 år. Den udvikling ses især i den almene boligsektor, hvor 56% af husstandene i dag bebos af en enkelt beboer, hvorimod tallet for den resterende befolkning er ca. 38% enlige, kombineret af enlige med eller uden hjemmeboende børn.

I den almene sektor er 22,2 % af beboerne over 65 år, hvor det for resten af befolkningen er 18,8 %. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose forventes andelen af 65-årige og derover at stige fra 15,9 % af hele befolkningen i 2009 til 25 % i 2035. Derudover forventes det, at fremtidens ældre kommer til at leve længere.

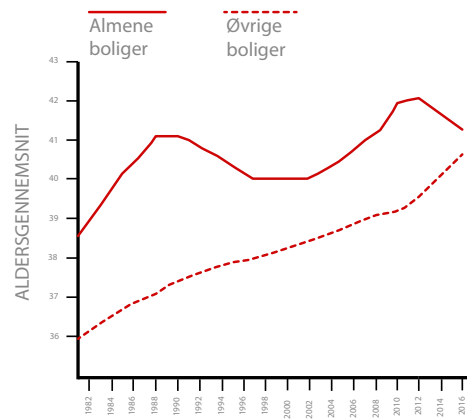
I de senere år har flere forskningsprojekter dokumenteret, hvordan ældre, der bor alene, har større risiko for at blive ensomme, og hvordan ensomhed har betydelige konsekvenser for menneskers sundhed og trivsel (læs mere under afsnittene Ensomhed og Ensomhed i Danmark). Den voksende forskningsmæssige dokumentation har medvirket til igangsættelsen af en række nye initiativer som f.eks. Folkebevægelsen mod ensomhed og indeværende publikation, som har til formål at gøre opmærksom på forebyggelse og afhjælpning af ensomhed.

## Renoveringsbehov og renoveringsstøtte

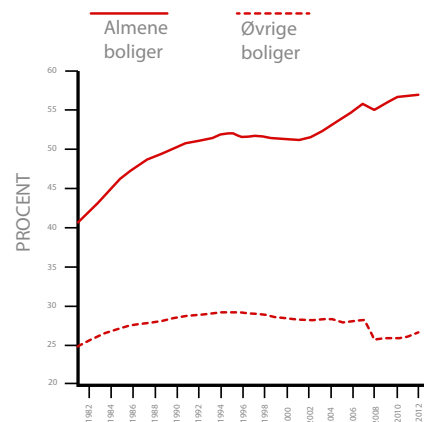
Den almene boligsektor i Danmark har stået for opførelsen af en lang række boligbyggerier af høj arkitektonisk kvalitet. Det er bebyggelser, som på mange måder har været bannerførere for deres tid. I disse år er der imidlertid et massivt behov for renovering af den almene boligmasse, som naturligvis bør angribes under hensyntagen til boligernes arkitektoniske og tidsmæssige egenart.

Boliger, bygget før 1945

I den ældste boligmasse, fra tiden før 1960, er der en generel nedslidning af klimaskærm og installationer. Den ældre bygningsmasse består af mange små, utidssvarende boliger med en rumfordeling og indretning, som ikke svarer til nutidige forventninger. Ofte er adgangsforholdene utilstrækkelige for brugere med fysiske funktionsnedsættelser eller børnefamilier med indkøbsposer og



Gennemsnitlig alder for beboere i den almene sektor og på resten af boligmarkedet



Andelen af enlige beboere mellem 18 og 55 år med og uden børn i den almene sektor og på resten af boligmarkedet. I procent

(Kilde: Danmarks Statistik og LBF)

løbetykter. Endelig dør mange boliger med indeklimaproblemer som følge af støjsmitte, afgang fra miljøfremmede stoffer i byggematerialer, dårlig isolering og ventilation med ophobning af fugt og skimmelsvamp som konsekvens.

#### Boliger, bygget 1945-1975

Bebyggelser fra 1960'erne og 70'erne dør på samme måde med en nedslidning, utidssvarende indretninger og indeklimaproblemer. Tillige kommer byggetekniske udfordringer som følge af en periode med byggetekniske eksperimenter. Særlig for mange af disse bebyggelser er den industrielle montage metode og store skala, med hvilken de er opført. Det giver et monotont udtryk, bebyggelsesplaner med store, mennesketomme arealer mellem husene og en egen intern (infrastrukturel) logik, som isolerer bebyggelsen og giver et dårligt image til omgivelserne.

#### Boliger, bygget 1975-nu

I de nyeste boliger, bygget efter 1975, er mange af forholdene omkring boligstørrelser, indretning og tilgængelighed bedre svarende til vores nutidige behov og forventninger, ligesom der er arbejdet med materialer og byggetekniske løsninger, som bygger på de tidligere erfaringer. Der er dog stadig plads til forbedring omkring indeklima og installationer, ligesom fremtidens krav sandsynligvis vil indhente selv den mest moderne bebyggelse.

#### Fremtidige indsatser

For alle bebyggelserne, og særligt etagebebyggelser, oplystes problemer omkring tryghed som et stort emne, hvor der er behov for særlige indsatser.

Fremtidige indsatser vil sandsynligvis, udover en bygningsfysisk restaurering/renovering og modernisering af bygningsdele, også handle om de almene boligers image og tiltrækning, tilvejebringelse af attraktive aktivitetsmuligheder og rumligheder, som skaber de gode rammer for liv og fællesskaber, ligesom krav til optimering af drift, energiforbrug, krav om LAR og tendenser omkring natur og

byøkologi vil gøre sig gældende i renoveringer.

Endelig er der udfordringer omkring bosætningsmønstre (urbanisering), som gør, at efterspørgslen på boliger er stigende i landets "yderdistrikter". Heraf følger en "nedbygning" af almene boliger, hvor de enten rives ned eller omdannes fra etageboliger til rækkehuse. I disse områder er der især tendens til en generel ældning af beboergruppen, hvilket måske kalder på en helt ny model for- og nye samarbejder omkring ældreboliger.

### **Hvad er en helhedsplan?**

En almen boligafdeling er i princippet økonomisk selvstående, dvs. at finansiering af anlægs- og byggearbejder samt udgifter til drift og vedligehold af bebyggelsen sker via husleje og henlæggelser.

Der kan dog opstå situationer, hvor der pga. særlige byggetekniske problemstillinger eller udfordringer af social karakter, kan ansøges om økonomisk støtte/lån til at hæve afdelingens kvalitet og fremtidssikre boligerne. Støtten kommer typisk i en kombination af midler fra kommunen, boligorganisationen (dispositionsfond) og Landsbyggefonden, hvor støtten fra Landsbyggefonden kommer i form af renoveringsstøtte, en boligsocial indsats (tidsbegrænset) eller begge dele.

For at Landsbyggefonden kan behandle en ansøgning om renoveringsstøtte, skal afdelingen udarbejde en helhedsplan, som dokumenterer de udfordringer, der er, samt angiver en helhedsbetragtning på en fuld fremtidssikring af afdelingen, herunder det fremtidige boligudbud, de tekniske og miljømæssige forbedringer, de arkitektoniske betragtninger og de økonomiske konsekvenser af den samlede renovering.

Boligsocial støtte gives til udsatte almene boligområder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk eller social karakter, som eksempelvis høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af beboere med sociale problemer, problemer med vold og hærværk

samt nedslidning af bygninger og friarealer som følge heraf.

Helhedsplaner udarbejdes typisk af afdelingsbestyrelsen sammen med en projektleder fra boligselskabet/administrationselskabet samt eksterne rådgivere. Beboerne bliver ofte inddraget i processen i form af workshops og informationsmøder, og den endelige beslutning om gennemførelsen af en helhedsplan sker ved en beboerafstemning. Herefter godkendes helhedsplanen/økonomien i organisationsbestyrelsen og hos kommunen.

Der kan i processen stilles krav om samarbejde og koordinering med andre helhedsplaner eller strategiske indsatser i området.

### **Hvilken rolle spiller Landsbyggefonden?**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefondens formål er at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Almene boligafdelinger kan gennem Landsbyggefonden søge støtte til renovering, kapitaltilførsel og huslejenedsættelse samt til tidsbegrænsede, boligsociale indsatser.

Landsbyggefonden støtter både fysiske og sociale indsatser. Der findes fire fysiske støtteordninger: Renoveringsstøtteordningen, huslejestøtte, kapitaltilførsel og infrastrukturpuljen (se mere om de sociale indsatser på næste side). Der findes også fire puljer til sociale indsatser: Tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats, uddannelse og beskæftigelse samt forebyggelse og forældreansvar (se mere om de sociale indsatser på næste side).



Lundevænget. Fotograf: Rambøll Arkitekter



**Landsbygefondens renoveringsstøtte****Opretningsarbejde - udbedring af byggeskader**

LBF kan give støtte til udbedring af byggetekniske problemer, som er opstået ved svigt.

- Ved svigt menes materiale, konstruktioner eller bygningsdele, der ikke har de egenskaber, de bør have i henhold til indgående aftaler eller offentlige forskrifter.
- Vurderingen af svigt skal foretages af byggeteknisk sagkyndige som eksempelvis arkitekter, konstruktører og ingeniører.

**Ombygning - eksempelvis lejlighedssammenlægning og fremtidssikring af boliger**

Der kan gives støtte til sammenlægning af små boliger, der sammenlægges med henblik på at fremtidssikre sammensætningen af lejligheder i afdelingen, så der kan tilbydes forskellige boligtyper i afdelingen.

Der kan gives støtte til sammenlægninger af småboliger for at minimere antallet af meget små eller ensidige boliger på grund af særlige dokumenterede forhold.

Der kan gives støtte til ombygninger, hvor store boliger gøres mindre, eller hvor der skabes et tiltrækkeligt areal ved etableringen af tidssvarende bade faciliteter.

Der kan gives støtte til løsninger, der fokuserer på brugsmæssig kvalitet, planløsninger i boligerne, gennemlysning i boliger, bygningens arkitektur, funktionalitet mv. Denne støtte foretages ud fra en vurdering af hver enkelt sag, foretaget af LBF.

**Tilgængelighed**

Tilgængelighed omhandler støtte til arbejde med adgangsgivende foranstaltninger for ældre og handicappede. Der gives støtte til foranstaltninger, der skaber niveaufri adgang fra fortov til boligen (elevatore og evt. ramper), samt inde i selve boligen (herunder badeværelse og eventuel altan).

LBF stiller særlige krav til tilgængelighedsboligers indretning.

**Miljøforbedringer**

Miljøforbedringer omhandler støtte til arbejde med afdelingens udearealer. LBF har et særligt fokus på kriminalpræventive foranstaltninger, der skaber tryghed mv. Der kan derfor gives støtte til:

- Nye adgangs- og stiforløb
- Imødekomende indgangspartier
- Varieret beplantning
- Opholds- og legepladser
- Elementer, der kan skabe øget tryghed i et boligområde.
- Fælleshuse/beboerfaciliteter i større problemramte afdelinger.

Støtte til miljøarbejde gives primært til større bebyggelser og etageboliger. Der ydes som udgangspunkt ikke støtte til friarealer og fælleshuse i tæt/lave afdelinger.

Maks støtte: 25.000 kr. per bolig

Der er ingen pulje, der direkte støtter forebyggelse af ensomhed eller tiltag særligt for de ældre, men der er derimod en række af de støttede tiltag, som kan virke henholdsvis forebyggende og understøttende.

## Landsbygefondens boligsociale indsats

### Tryghed og trivsel

Under indsatsområdet Tryghed og trivsel findes aktiviteter, som på forskellig vis forsøger at forebygge utryghed og øge trivsel blandt beboerne i de udsatte boligområder. Tryghed og utryghed skal ses som subjektive oplevelser af verden fremfor objektive vurderinger af en eventuel trussel. Indsatserne på det område adresserer derfor trivsel og den oplevede tryghed.

Eksempler på indsatser:

- Motionsaktiviteter
- Bydelsmøder
- Naboambassadører
- Tryghedsvandring
- Værested for udsatte beboere

### Kriminalpræventiv indsats

I udsatte boligområder bor der mange unge, som er i risiko for at ende i kriminalitet, og man har derfor i høj grad arbejdet med tidlige kriminalpræventive indsatser og i nogle tilfælde med mere målrettede kriminalpræventive indsatser for særligt kriminalitetstruede unge.

Eksempler på indsatser:

- Bemandede klubber og væresteder
- Boligsociale familiekurser
- Lommepegeprojekter
- Brobygning til foreningsliv
- Fritidsaktiviteter i boligområdet

### Uddannelse og beskæftigelse

En af de store udfordringer i udsatte boligområder er den høje koncentration af beboere udenfor arbejdsmarkedet, og unge der ikke gennemfører en ungdomsuddannelse. Indsatser under dette fokusområde omhandler dermed både indsatser for børn og unge, der fokuserer på at støtte børn og unge i deres skolegang, samt indsatser for voksne, som kan hjælpe voksne med at komme i beskæftigelse eller tættere på arbejdsmarkedet.

Eksempler på indsatser:

- Brobygning mellem skole og forældre
- Lektiecaféer
- Rollemodelsprojekter
- Beskæftigelsesmentor

### Forebyggelse og forældreansvar

I udsatte boligområder bor der mange familier, som er udfordrede både økonomisk, socialt og mentalt. Det betyder, at det kan være svært for forældrene at støtte deres børn i deres liv og udvikling. Den primære målgruppe for boligsociale familieindsatser er sårbare familier.

Eksempler på indsatser:

- Forældreindsatser
- Inddragende netværksmøder
- Rekruttering og brobygning til kommunale familieprogrammer
- Temaarrangementer for forældre

Vores opgave har været at undersøge, hvordan renoveringer i den almene sektor kan forebygge ensomhed blandt beboerne. Men vi har valgt at dreje vores fokus og undersøge, hvordan fysiske renoveringer kan understøtte samvær og fællesskab. For ensomhed er personligt, ensomhed opleves som socialt stigmatiserende, og det forbindes med skam. Det er derfor næsten umuligt at finde en direkte forbindelse mellem fysiske omgivelser og ensomhed. Vi postulerer, at når renoveringer påvirker afdelingens sociale liv på den positive måde, så forebygger de også ensomhed. Beslutningen om at fokusere på samvær og fællesskab bragte os til at se nærmere på, hvad fællesskab faktisk er. Vi har defineret fire grader af sociale relationer i en boligafdeling: **S, M, L, XL**.

**S** - er det passive og observerende fællesskab, der opstår, når beboere kan se andre beboere i afdelingen, uden nødvendigvis at kende dem.

**M** - er det spontane samspil, der opstår, når naboer hilser på hinanden i opgangen eller over hækken.

**L** - er det ufoplygtende og det mere forpligtende fællesskab, der opstår, når beboere mødes om en fælles aktivitet såsom fællesspisning eller en hobbyklub.

**XL** - er de nære relationer, som beboerne har til familie og venner.

Vores udgangspunkt er, at alle typer af sociale relationer bør understøttes i boligen og det nære boligmiljø, da de hver især og på forskellige måder bidrager til naboskab, tryghed og livskvalitet.

Ifølge Danmarks Statistik oplever omkring 210.000 personer i Danmark, at de er ensomme. Mennesker, som står udenfor arbejdsmarkedet, bor alene, eller som har et dårligt helbred, er i større risiko for at blive ensomme. Forekomsten af ensomhed er størst blandt unge (16-29 år) og ældre (80+ år). Ældre er særligt udsatte for at blive ensomme, da de er et sted i livet, hvor man typisk forlader arbejdsmarkedet, hvor flere mister deres ægtefælle, og flere bliver immobile på grund af kroppens aldring.





"(...) ensomhed øger risikoen for forhøjet blodtryk og kolesteroltal, hjertekar-sygdomme, træthed, smerter, søvnforstyrrelse og depression. (...) "utilstrækkelige sociale relationer" øger risikoen for tidlig død - konsekvenserne for den enkelte i forhold til dødelighed er tilsvarende eller større end ved velkendte risikofaktorer som rygning, alkohol, overvægt og fysisk inaktivitet."

(Kilde: Ældre Sagen bekæmper ensomhed  
Ensomhed i befolkningen - forekomst og metodiske overvejelser, Mathias Lasgaard & Karina Friis, 2015)