



Realdania genbesøger projekter i almene boligområder

Af projektchef Siri Daa Funder

Hvad sker der egentlig, når snoren er klippet, champagnen er drukket og byggeri og byrum er taget i brug? Eksisterer projekterne stadig? Bliver de besøgt og brugt med den hensigt, de blev skabt? Og øger de livskvaliteten for dem, der bor i nærheden og/eller benytter sig af området?

Dét har vi sat os for at undersøge gennem en lang række genbesøg af tidligere støttede projekter. I denne artikel præsenterer vi, hvad vi har set og lært ved vores genbesøg af projekter under kampagnen **Det gode boligliv**, hvis hensigt var at skabe moderne faciliteter og attraktive rammer om et godt liv i almene boligområder.

Kampagnen **Det gode boligliv** løb fra 2011-2016 med en bevilling på 108 mio. kr. Formålet med kampagnen var at bidrage til at skabe moderne faciliteter og attraktive rammer om et godt liv i almene boligområder. Samtidig var hensigten at støtte en positiv udvikling af boligområdernes kvaliteter, deres omdømme og beboernes oplevelse af at bo et godt sted. Det skulle ske ved at støtte idéer fra dem, der kender områderne bedst, nemlig beboerne.

Det gode boligliv havde fokus på almene bebyggelser primært fra 1940'erne til 1960'erne opført efter datidens normer og traditioner. Mange af disse bygninger stod over for et generationsskifte med behov for nye fysiske rammer for det sociale liv. Kampagnen fokuserede på bygninger og arealer, der ikke længere blev anvendt til det oprindelige formål, f.eks. butikker, parkeringsarealer, adgangsveje og bebyggelser med få og/eller dårligt fungerende fællesfaciliteter

Kampagnen bestod dels af dét, vi kalder "realiseringsprojekter", som var forbeholdt større projekter, hvor boligorganisationerne selv skulle bidrage med mindst 50% af finansieringen og af projekter, vi definerede som "Den vilde idé" – en form for "wildcard" til ildsjæle og beboere, der kunne søge om støtte til mindre projekter. Støtten til disse projekter var op til 500.000 kr. til de enkelte projekter uden krav om medfinansiering.

Karakteristik af boligområderne

Alle boligområder, som modtog støtte i forbindelse med kampagnen, består af almene boliger, men varierer i størrelse og boligtype. De spænder fra 32 til 2.400 boliger og består både af højt/lavt etagebyggeri og rækkehuse og rummer ældreboliger og familieboliger såvel som ungdomsboliger.

16 ud af 34 boligområder har i dag en social helhedsplan, der er en forebyggende indsats i problemramte boligområder med

fokus på sammenhængskraft, medborgerskab, kriminalitetsforebyggelse, uddannelse og beskæftigelse.¹ De øvrige boligområder, der er genbesøgt, har ofte en boligsocial indsats, mens det ikke er tilfældet for de mindre boligområder, og her er sociale tilbud derfor oftest initieret af frivillige beboere. Graden af frivilligt initiativ varierer på tværs af alle genbesøgte boligområder og afhænger i høj grad af beboersammensætningen.

8 ud af de 34 boligområder i kampagnen er i dag på Indenrigs- og Boligministeriets liste over udsatte boligområder fra 2023.² Kampagnen rummer således forskellige typer almene boligområder med forskellige styrker og udfordringer. Det afspejles i projekternes levedygtighed.

Genbesøg af Det gode boligliv

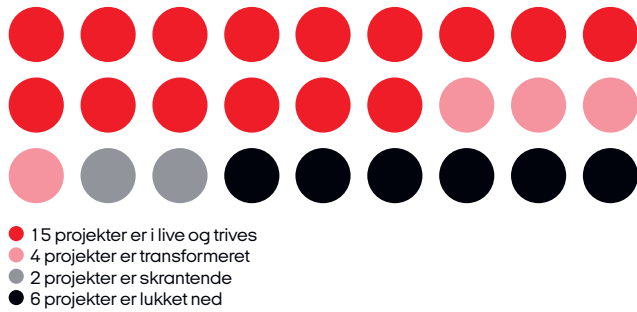
Når vi genbesøger projekterne under kampagnen **Det gode boligliv**, er det tydeligt, at projekternes levedygtighed varierer. Nogle steder er der masser af liv og aktivitet, andre steder har projekterne været nødt til at lukke ned eller nytænke indholdet.

Genbesøgene viser, at 15 ud af 27 vilde idéer stadig er i funktion og trives godt (figur 1). Det er projekter, hvor den oprindelige projektidé er realiseret, og hvor den efterfølgende drift fungerer. Fire projekter er omdannet og har ikke længere det indhold, som Realdania i sin tid bevilgede penge til. Det nye indhold fungerer – dog i varierende grad. To projekter er skrantende, hvor driften eller vedligeholdelsen ikke fungerer optimalt. Seks projekter er helt lukket ned.

Samlet set viser genbesøgene altså, at over halvdelen af projekterne forsat trives. Vi vurderer, at det er et acceptabelt resultat efter så mange år med en stor grad af frivillighed blandt dem, der driver projekterne.

¹ Landsbyggefondens, boligsociale indsatser. Boligsociale indsatser – Landsbyggefondens [lbf.dk]

² Oversigt fra BL - Danmarks almene boliger: <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/her-er-listen-over-parallelsamfund/>

Figur 1: Projektstatus – Den vilde idé

Genbesøget af realiseringsprojekterne viser, at samtlige 7 projekter er i funktion, veldrivede og vedligeholdt (figur 2). Da de større realiseringsprojekter hviler på et mere robust og driftssikkert fundament, havde vi også forventet en større levedygtighed. Selvom alle projekter er "i live", er typen af liv på de forskellige steder varierende. Det uddyber vi i de følgende afsnit.

Professionel organisering styrker projekterne

Fælles for de vellykkede projekter er, at de har et element af professionel organisering. Dette gælder både projekter under den vilde idé og realiseringsprojekter.

Den vilde idé

De vellykkede projekter under Den vilde idé er først og fremmest karakteriseret ved at være driftet af boligorganisationerne og vedligeholdt af ansatte medarbejdere. Det vil sige, at driften er professionaliseret og indgår som en del af det daglige vedligeholdelsesarbejde.

Projekterne er primært lokaliseret i forholdsvis velfungerende boligområder med en stabil beboerskare. Der er dog interessante undtagelser, hvor projekter i de mere udfordrede områder trives særligt godt, fordi de er en del af det boligsociale arbejde. Et eksempel herpå er projektet "Idrætsbiblioteket", der ligger placeret i et boligområde i Roskilde, der figurerer på Social-, Bolig- og Ældreministeriets liste over udsatte boligområder.

Idéen med Idrætsbiblioteket var at etablere et idrætsanlæg for områdets børn og unge, hvor man kan låne sports- og idrætsudstyr, som kan bruges på udearealet kaldet "Læsesalen". Stedets ansatte fortæller, at projektet har været med til at vende en dårlig udvikling i området, formålet at engagere områdets børn og unge og givet stedet identitet. De ansatte fortæller også, at de oplever børn, skoler og familier, der bruger Idrætsbiblioteket som udflugtsmål. Projektet er derfor med til at åbne området op og er et lille bidrag til integration mellem borgerne fra forskellige områder i Roskilde.

Realiseringsprojekter

Da samtlige realiseringsprojekter er i funktion og bliver vedligeholdt, hører de alle under kategorien af velfungerende projekter. De syv projekter kan opdeles i ude- og inderum, og de inviterer til forskellige former for aktivitet.

Der var fem uderum, der fik realiseringsstøtte, og de inviterer på forskellig vis til både spontane og organiserede aktiviteter og ophold. Under genbesøgene observerede vi primært en brug,

Figur 2: Projektstatus – Realiseringsprojekter

Alle 7 realiseringsprojekter er i live

der indebar korte ophold, passage, hundeluftning og lignende. På baggrund af vores interviews med ansatte i boligafdelingerne ved vi, at uderummene skaber en kontaktflade for beboerne, men det er svært at sige noget om i hvor høj grad.

Projektleder for projektet, "Råderum i Charlottetkvarteret", fortæller dog, at uderummet har skabt langt mere ophold og aktivitet end førhen. Det kan hænge sammen med, at det boligsociale arbejde i området aktiverer stedet via forskellige arrangementer, hvorimod andre uderum, f.eks. projektet "Byg bro og netværk", der består af fire indgangspartier i et boligområde i Fredericia, fremstår mere passive og benyttes ikke som rum for organiserede sociale aktiviteter.

To "inderum" fik støtte gennem kampagnen, nemlig "Kvarterhuset Sprotoften" og "Kvarterhuset Basen og Båndet", og her er aktiviteterne mere organiserede. Der drives café, foreninger, beboere lejer lokaler, og medarbejdere og frivillige engagerer sig i at aktivere rummene.

Under genbesøget observerede vi livlig aktivitet især i Kvarterhuset Sprotoften. Her foregår der lektiehjælp og aktiviteter i caféen, hvor en flok AOF-kursister er samlet. Caféen bliver bemandet af personer i skånejob, der stolte fortæller om deres arbejde. Desuden fortæller de, at stedet tiltrækker borgere fra hele byen og ikke blot beboere fra boligforeningen.

Nogle projekter ændrer karakter ift. den oprindelige idé

Under Den vilde idé er fire af projekterne blevet omdannet. Med det mener vi, at projekterne med tiden har ændret karakter og/eller indhold i forhold til den oprindelige projektidé. Her ser man særligt, at projekter, der har et element af frivillighed, kan ændre karakter, indhold og skala i takt med de frivilliges engagement.

Et eksempel er projektet "Café Kalmar" i Aarhus. Caféen blev etableret i et nedlagt butikscenter, hvor det overordnede formål var at fastholde og videreudvikle boligafdelingens fællesskab og fremme kontakten til beboerne i de nærliggende parcelhuskvarterer. Projektet har i høj grad ændret indhold. I starten var det en café, der med tiden ikke kunne løbe rundt på grund af manglende kundegrundlag og svingende engagement fra de frivillige. Visionen var også at tiltrække beboere fra det omkringliggende villaområde, men det viste sig at være svært. I dag er udearealerne omkring butikscenteret dog ofte i brug, mens lokalerne i det gamle center i udgangspunktet er låst af. Udearealerne bliver primært brugt spontant til kortere ophold,

fortæller en kontaktperson på projektet, ligesom der afholdes enkelte organiserede arrangementer som f.eks. fastelavn. Brugen af udeområderne kan naturligvis ikke entydigt tilskrives projektet, dog kan projektet have været medvirkende til at aktivere området som helhed og skabe opmærksomhed omkring det.

Projekter kan også ændre sig på grund af stigende aktivitet og popularitet. F.eks. er projektet "Nyttebede i Hastrupparken" siden realiseringen blevet opskaleret to gange for driftens egne midler. De oprindelige 12 nyttebede er blevet udvidet til 36, og der er tilføjet et ekstra redskabsskur. I starten af projektet var en vejleder tilknyttet bedene, men i dag er de selvkørende, og beboerne lejer sig ind på bedene hvert år. Mange beboere benytter også området ved bedene til ophold, og kontaktpersonen på projektet fortæller, at Hastrupparkens populære billardklub opstod ved bedene. Klubben har i dag 55 medlemmer og fremstår som et vigtigt mødested, der kan medvirke til at forebygge og afhjælpe ensomhed blandt Hastrupparkens beboere.

3 parametre udfordrer: økonomi, kontekst og digitale løsninger

Ved vores genbesøg konstaterede vi, at en række projekter under Den vilde idé skranter eller helt er lukket ned. For disse projekter gør særligt tre forhold sig gældende: Projekterne er udfordret, hvis der mangler midler eller kompetencer til vedligehold, de kan være udfordret, hvis de ikke er egnede til den bymæssige og sociale kontekst, de er indlejret i, og så er det tydeligt, at projekter, der indebærer digitale løsninger, er særligt sårbare.

Når vi genbesøger de skrantende eller lukkede projekter, kan vi først og fremmest konstatere, at projekter kan blive udfordret, hvis de mangler midler eller kompetencer til vedligehold. Det ser vi f.eks. i projektet "Tårnet på kælkebakken", som er et kombineret kunstværk og udkigstårn i Albertslund, der ligger placeret mellem to boligorganisationer, og det har til tider skabt manglende klarhed over varetagelse af driften.

Yderligere bliver projekterne udfordret, når de ikke er egnede til den bymæssige og sociale kontekst, de er indlejret i. Det så vi f.eks. i projektet "Fra asfalt til oase" i Vanløse. Projektets vision om at begrønne boligafdelingens forskellige gårdområder og åbne områderne op for omverdenen fungerede desværre ikke efter hensigten. Det nye udeområde blev anvendt til kriminalitet (handel med stoffer) grundet bevoksningen, som dækkede for aktiviteten, og eleverne fra den nærliggende skole anvendte arealerne uhensigtsmæssigt. Altså var den bymæssige og sociale kontekst, projektet indgik i, ikke optimal. Gårdene blev atter lukket i 2019, så der igen kun er adgang for stedets beboere.

Flere af de lukkede projekter indeholdt desuden digitale løsninger. Som eksempel kan nævnes "Mit sted" (de talende bænke) i Københavns Nordvest-kvarter. I dette inklusionsprojekt optog man en række personlige fortællinger fra beboere i Bispeparken, Gravervænget og Møllerloden. Optagelserne blev installeret i to bænke, som blev placeret på fællesarealerne i boligområderne. Ved hjælp af en teknisk løsning blev historierne afspillet, hvis nogen sad på bænkerne. Da den ene bänk en nat begyndte at afspille historier i en uendelig båndsløjfe til gene for beboernes nattesøvn, blev projektet lukket. Der var hverken midler eller teknisk kunnen til at vedligeholde projektet. Realdania

ved fra dette og andre genbesøg, at særligt de udendørs, digitale løsninger er sårbare og kræver specialiserede tekniske kompetencer, der er dyre for boligorganisationen. I alt rummede fire projekter under Det gode boligliv digitale løsninger, hvoraf tre i dag er lukket ned.

Hvad kan vi lære, og hvilke diskussioner rejser det?

Genbesøgene viser, at **Det gode boligliv** i overvejende grad har bidraget til at skabe positiv udvikling i de involverede boligområder. Både de små greb i Den vilde idé såvel som større realiseringsprojekter kan skabe langvarig, positiv forandring. Samlet set har de projekter, der trives, typisk et element af professionel organisering. Projekterne har de bedste betingelser, hvis nogen med et godt kendskab til boligområdet står klar til at igangsætte, løfte og/eller udvikle projektet. Vi udfolder her denne hovedindsigt under fem overskrifter: Driftsansvar, kontekstforståelse, kunst som greb, skala-dimension og ringe i vandet.

Driftsansvar

Placeringen af projekternes driftsansvar er et centralt læringspunkt for projekterne under den vilde idé. De lavpraktiske driftsberegninger er afgørende for projekternes levedygtighed, og derfor er det nødvendigt at have dem, der står for driften i boligorganisationerne med på råd. Overordnet set er projekterne under den vilde idé organiseret på tre forskellige måder: som rent frivilligt drevet, drevet af en kombination af frivillige og professionelle kræfter eller rent professionelt drevet.

Disse (og tidligere) genbesøg viser, at de rent frivilligt drevne projekter kan være særligt sårbare. Hvis projektet yderligere er beliggende i et udfordret eller decideret udsat boligområde, er det ekstra sårbart. De rent professionelt drevne projekter, hvor der er afsat midler til vedligeholdet i boligforeningen, er ofte velfungerende.

Kontekstforståelse

Genbesøgene viser, at det er afgørende at have et vist kendskab til det boligområde, hvori man intervenserer: Hvordan ser beboersammensætningen ud? Hvad er de socioøkonomiske forhold, beboerstabiliteten, beboernes behov, udfordringerne, styrkerne osv.? Det var ikke en del af kampagnen at udarbejde stedsanalyser, men det er efter Realdanias vurdering nødvendigt i en fremadrettet kontekst, at der udarbejdes en indledende stedsanalyse af boligområdet og den kontekst, boligområdet er placeret i.

Kunst som greb

En del af projekterne befinder sig i krydsfeltet mellem arkitektur og kunst. På baggrund af vores genbesøg er det nødvendigt at overveje, hvorvidt en del af disse projekter har været "for vilde", da der lader til at opstå udfordringer i mødet mellem kreativiteten og de mere lavpraktiske behov i boligområderne. Det gælder bl.a. det større realiseringsprojekt "Byg bro og netværk", som består af fire porte, der som arkitektoniske elementer/kunstværker skal markere indgangen til et boligområde i Fredericia. Men portene har ingen yderligere funktion og står mest som passive elementer, der kræver vedligehold. Denne type projekter kan for beboere og driftspersonale, som vi har talt med, virke uvedkommende og fremmedgørende, når de ikke kan afkodes, og hvor andre mere konkrete behov muligvis står højere på prioriteringslisten hos flertallet af beboerne.

Skala-dimension

Den vilde idé rummer projekter i varierende skala, og dækker som tidligere nævnt over både inde- og uderum. Inderum inkluderer beboerhuse/fælleshuse, opbevaringsrum og fællesområder, og uderum er legepladser, motionsfaciliteter, nyttebede, opholdsrum [f.eks. bænke og terrasser] samt større og mindre stiforløb. Ikke overraskende kan man generelt konstatere, at udendørs projekter ofte er mere selvkørende end de projekter, der har til huse indenfor, og som kræver mere organisering og drift omkring aktiviteter. Indendørs er aktiviteterne mindre spontane end aktiviteterne omkring f.eks. en legeplads eller motionsfaciliteter. De mere passive, men driftslette projekter findes typisk udendørs. Det samme billede tegner sig i de større realiseringsprojekter.

En anden skala, der har betydning for projekterne, er størrelsen på det boligområde, som de indgår i. I de store boligområder med over 700 boliger er der ofte en boligsocial indsats, og dermed ansatte kræfter, der kan være med til at løfte aktiviteter omkring et projekt. I mindre boligområder kan driften enten hvile på frivillige eller driftspersonale som gartnere eller viceværter. Det har indflydelse på, i hvor høj grad projekterne kan blive forankret i boligområderne. Meget tyder på, at aktiviteter helst skal kickstartes i en organiseret ramme, hvis projekterne for alvor skal komme ud over rampen.

Ring i vandet

"Idrætsbiblioteket" og også projektet "RapAkademiet" i Aarhus er gode eksempler på projekter under den vilde idé, der i høj grad har skabt fællesskaber og generelt har været med til at styrke sociale relationer og fællesskaber i boligområderne. Projekterne har haft en god timing i forhold til at kunne koble sig på eksisterende initiativer og sociale indsatser, der stod klar til at drive dem.

"Nyttebedene i Hastrupparken" er også et eksempel på et sted, der er vokset i meget konkret forstand, og hvor andre typer af fællesskaber er opstået som afledt effekt. Her er der åbnet et nyt mødested, "Kvarterhuset Basen", hvor beboere både mødes med deres naboer og på tværs af afdelingerne. Stedet har f.eks. gjort en stor forskel for de ældre, hvor aktiviteter kan modvirke ensomhed. Her kan man socialisere på en uforpligtende måde uden for eget hjem, men i hjemlige rammer indenfor boligafdelingen.

Samlet set rummer indsatsen Det gode boligliv således projekter lige fra havekasser til større fælleshuse. Begge typer projekter, små greb såvel som større realiseringsprojekter, kan have positive effekter for dem, som bor i det omkringliggende nabolag.

Den tydeligste og mest gennemgående observation ved genbesøgene har været, at betingelserne for et levende, langvarigt projekt er bedst, hvis man tænker drift og vedligehold ind fra starten, og når der er et element af professionel organisering omkring den del, der drejer sig om netop drift og vedligehold.

Flere genbesøg på vej

Vi genbesøger projekter, Realdania har støttet, for selv at blive klogere og i håb om også at gøre andre klogere. Vi fortsætter derfor også i de kommende år med flere tematiske spor. Næst i rækken er genbesøgene af 'Velfærdsbyggerier', hvor vi ser nærmere på sundhedshuse, veteranhjem, hospicer og livsrum og 'Kulturbyggerier', hvor vi genbesøger og analyserer en række af de bygninger, vi har støttet, der danner rammen om kulturel aktivitet. Besøgene drives af nysgerrighed på, hvad der sker, når bygninger og byrum tages i brug i hverdagen, og vi håber at vi kan bringe den læring, vi opnår ved genbesøgene ind i vores fremtidige arbejde.

Du kan følge med på Realdanias hjemmeside:
Realdania Genbesøg

Metoden bag Realdania Genbesøg

Undersøgelsen er foretaget som et fuldt populationsstudie. Hvilket vil sige, at vi har genbesøgt samtlige realiseringsprojekter og Den vilde idé-projekter. Det er i alt 34 projekter. Fordelen ved denne metode er, at vi får data fra både velfungerende, skrantende og nedlukkede projekter. Studiet har derfor en meget høj grad af pålidelighed.

Når vi genbesøger et projekt, er det altid minimum 5 år siden, at projekterne har modtaget en bevilling. Det skyldes, at man bedst kan vurdere den langsigtede effekt efter, at den første begejstring er aftaget, og hverdagen har indfundet sig.