

Samarbejde mellem kommune og bolig- organisationer

Fire modeller til fremtidssikring
med erfaringer fra Vejle, Herning,
København og Herlev



Kolofon

Titel	Samarbejde mellem kommune og boligorganisationer Fire modeller til fremtidssikring med erfaringer fra Vejle, Herning, København og Herlev
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Redaktion	Ellen Højgaard Jensen, Dansk Byplanlaboratorium, og Erik D. Præstegaard, AlmenNet
Projektleder Arbejdsgruppe	Niels Haldor Bertelsen Olav Kirchoff (3B), Torben Trampe (KAB/SAB), Ulrik Borch Hoffmeyer (Københavns kommune), Jesper Storskov (Herlev kommune), Jens Ole Nielsen (Københavns kommune), Bjarne Krog-Jensen Fruehøjgaard, Michael Brandt (Fællesbo) Erik Jylling (Herning kommune), Anni Pedersen (Herning kommune), Michael Larsen (Vejle kommune), Steen Søgaard (Vejle kommune) Tommy Mølgaard (AAB Vejle), Steen Rosenvang Andersen (AAB Vejle), Ulrik Faaborg Sørensen (Østerbo Vejle).
Grafisk design	Claus Lynggaard/Oktan.dk
Fotos	Boligorganisationer og kommuner
Produktion	Congo Huset / Poul Høegh Østergaard
Udgiver	AlmenNet, Studiestræde 50, 1554 København V www.almennet.dk

Indholdsfortegnelse

1. Formål med projektet	4
2. Baggrund for projektet	4
3. Hovedresultater og resumé af rapporten	4
4. Fremtidssikring og reformudspil	7
5. Barrierer for fremtidssikring	7
6. Metode og forløb	8
7. Vejle - hele kommunen	10
Bebyggelserne	10
Udfordringerne	12
Fremtiden	12
Samarbejdsmodel	14
8. Herning - lille Herning	16
Bebyggelserne	16
Udfordringerne	17
Fremtiden	17
Samarbejdsmodel	18
9. København - bydel for bydel	22
Bebyggelserne	22
Udfordringerne	23
Fremtiden	24
Samarbejdsmodel	26
10. Herlev - nålestik	28
Bebyggelserne	28
Udfordringerne	30
Fremtiden	31
Samarbejdsmodel	32
11. Henvisninger	34

1. Formål med projektet

Formålet med projektet er at udvikle konkrete modeller og eksempler for, hvordan der kan skabes en fælles platform for lokalt samarbejde mellem kommune og boligorganisationer om fremtidssikring af det almene boligmarked.

2. Baggrund for projektet

En stigende fokusering på fremtidssikring af den almene sektors mange ældre boligafdelinger førte til et netværkssamarbejde, som tog udgangspunkt i et antal demonstrationsprojekter knyttet til konkrete boligafdelinger rundt omkring i Danmark. Netværksdannelsen AlmenNet blev initieret af Realdania og Landsbyggefonden, og gennemførelsen blev sikret gennem en partnerskabsaftale for perioden 2004-07. Netværksperiodens resultater førte til dannelse af udviklingsforeningen AlmenNet for almene organisationer (www.almennet.dk). Udviklingsarbejdet i denne periode er finansieret af Realdania, og denne AlmenRapport er et delresultat af udviklingsprojekt 18 Aflevering af AlmenNet 2004-07 til foreningen AlmenNet, som er det sidste projekt i dette udviklingsarbejde.

I 2007 fremlagde AlmenNet en publikationsserie, der havde til formål at kvalificere boligorganisationer i arbejdet med helhedsorienteret fremtidssikring. Der lægges her vægt på et tæt samarbejde med kommunerne, og AlmenNet tog initiativ til nærværende projekt med henblik på at prøve samarbejdet af i fire kommuner.

Det var et ønske

- at afdække kommunernes redskaber og den almene sektors redskaber i fællesskab
- at skabe en større forståelse for de forskellige rammebetingelser i kommunerne og boligorganisationerne

Indirekte kom projektet til at tjene som en øvelse i samarbejde mellem kommune og boligorganisation under de fremtidige vilkår, som nu er offentliggjort i et reformudspil.

Projektet tog udgangspunkt i fremtidssikring i 4 danske kommuner. Hver kommune allierede sig med 2 boligorganisationer og i fællesskab udpegede de en række afdelinger, der vil være sårbare på længere sigt. De gennemførte fremtidsanalyser og diskuterede herefter, hvordan et fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationer og kommune kunne organiseres mest hensigtsmæssigt.

3. Hovedresultater og resume af rapporten

I de 4 kommuner er der mange almene boligafdelinger, der trænger til fremtidssikring. Nogle af dem fungerer godt i dag, men lever ikke op til fremtidens krav. Andre har allerede begyndende problemer. Hvis fremtidige problemer skal undgås, er det nu, der skal planlægges helhedsorienterede og bæredygtige løsninger. Det kræver langsigtet og fremadrettet samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer.

Vi har i projektet udviklet fire forskellige samarbejdsmodeller, men de er endnu ikke omsat til konkrete samarbejdsaftaler. Processen er tidskrævende, fordi så mange forskellige parter er involveret. Det er i sig selv en vigtig erkendelse. Der er ikke nogen af de 4 kommuner, der har færdigudviklet deres modeller, og i de fleste tilfælde har de endnu ikke præsenteret dem for de politiske niveauer. Det betyder, at næste fase vil have fokus på forankring. Der er tale om

mellemregninger, for procesudvikling tager tid, og de deltagende kommuner er hver især kun kommet et stykke af vejen i løbet af projektet. Men de har alle gjort sig værdifulde erfaringer og er hver især ansporede til at fortsætte.

Modellerne har primært været udviklet på embedsmandsplan. Det næste skridt bliver en kraftig involvering af det politiske niveau og boligorganisationernes bestyrelser samt udvikling af de konkrete samarbejdsmodeller. Her vil man gå fra teori til praksis.

Arbejdet har vist, at øget samarbejde mellem boligorganisationerne og et tværsektorielt samarbejde i kommunerne er vejen frem. I nogle kommuner har man valgt at udvikle den fulde model med det samme - i andre kommuner tager man et skridt ad gangen. Arbejdet har vist, at dette samarbejde kan organiseres på mange forskellige måder, men målet er det samme, nemlig helhedsorienterede løsninger. Boligorganisationer og kommuner kan kun løse problemerne i et tæt og forpligtende samarbejde. Fremtidssikring af de almene boligafdelinger stiller krav om en samlet lokal boligpolitisk indsats.

Der er en række forhold, som bør tages i betragtning, når samarbejdsmodellerne opbygges og konkretiseres:

1. Hvilket geografisk område taler vi om?
2. Hvordan er forholdet/rollefordelingen mellem embedsværk og politikere?
3. Hvor lang tid skal aftalen/samarbejdsforholdet vare?
4. Hvad samarbejder kommune og boligorganisation om?

Rapporten præsenterer 8 forskellige bebyggelser og 4 meget forskellige modeller til samarbejdsaftaler om fremtidssikring af de almene afdelinger.

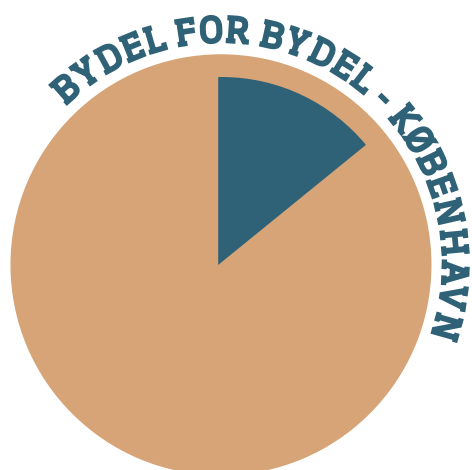
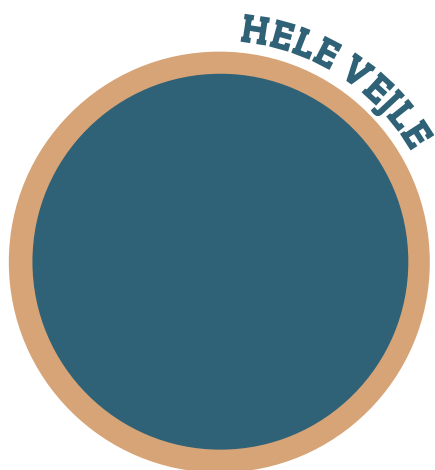
Fælles for modellerne er, at de tager udgangspunkt i konkrete afdelinger og deres behov for fremtidssikring, at de involverer flere afdelinger og boligorganisationer samt - i kommunerne - flere sektorer og forvaltningsgrene. Fælles for modellerne og også, at de er udviklet ud fra den opfattelse, at de almene afdelinger er en integreret del af byen og dens planlægning. Derfor kan indsatsen for fremtidssikring ikke stoppe ved matrikelgrænsen.

Modellerne, der er udviklet gennem fælles drøftelser igennem projektet, kan kort karakteriseres som: "Hele Vejle - fra syd til nord"; "Lille Herning - indefra og udefra"; "Bydel for Bydel" i København; og "Nålestik" i Herlev.

I Vejle har lokalpolitikkerne engageret sig stærkt i at sikre et varieret, mangfoldigt og fremtids-sikret boligudbud i hele kommunen. Strategien er helhedsorienteret, og byrådet vil nedsætte et særligt udvalg til at tage sig af opgaven - herunder samarbejdet med de lokale boligorganisationer.

Udvalget er et såkaldt § 17 stk. 4 udvalg. Det er et midlertidigt udvalg, som en kommunalbestyrelse i forhold til styrelsesloven kan nedsætte til at varetage bestemte opgaver. I dette tilfælde er der tale om et udvalg, hvis overordnede ansvar er at rådgive Byrådet i Vejle kommune om boligpolitiske forhold indenfor det almene område. Udvalget vil få ansvar for at forberede oplæg til Byrådet, som kan danne baggrund for nye politiske initiativer på boligområdet. Udvalget forventes at bestå af dels politikere fra Vejle Byråd med vægt på repræsentation fra de relevante fagudvalg gerne på formandsniveau, dels repræsentation fra boligselskaberne ved formænd for hovedbestyrelserne i AAB, Boligforeningen Østerbo, Boligforeningen Domea Vejle og Lejerbo. Det er disse boligselskaber, der er repræsenteret i det nuværende byudvalg.

Det er naturligt at fremtidssikringen tages op og behandles i dette udvalg, ligesom det så vil være naturligt, at de konkrete tiltag vurderes i en helhed, der dækker hele Vejle. Det er som sagt en model med stor politisk forankring.



I Herning har boligorganisationer og forvaltning i første omgang sat fokus på at udvikle en fælles strategi for fremtidssikringen af et boligområde midt i byen, hvor primært almene boliger deler en række fælles udfordringer. Her er opgaven at udvikle pilotprojekter i samarbejde med boligorganisationerne.

Modellen bygger på, at der nedsættes ad hoc grupper, der arbejder i en kadence, som følger kommuneplankadencen på 4 år. Grupperne skal bestå af embedsmænd fra de relevante forvaltninger og boligorganisationer. Der er tale om en fælles arbejdsplatform. Ideen er, at sådanne grupper kun skal leve, indtil deres opgave er opfyldt. I det valgte eksempel kan det let blive op imod 10 år. Ad hoc grupperne kan iværksætte indsatser både indenfor og udenfor det geografiske område, som de arbejder med, blot målet er, at forbedre konkurrencesituationen for det pågældende område. Modellen er ikke færdigudviklet i forhold til det politiske niveau.

Som landets største kommune er opgaven anderledes kompleks i København, der foreløbig har udset sig to boligområder i Valby som prøveklud for at udvikle samarbejdet om en helhedsorienteret bydelsbaseret fremtidssikring. Ideen er, at se på kommunens lokalområder i stedet for at se på hele kommunen på en gang. Modellen bygger på, at der opbygges et bydelsforum, hvor væsentlige problemstillinger tages op til debat. Det vil være naturligt at rejse fremtidssikringsdebatten i netop dette forum. Københavns kommune har lokaludvalg i

de 10 bydele, som kommunen består af. Det vil være oplagt, at knytte både styringsdialog og fremtidssikring til dette niveau. Det giver mulighed for en tværgående indsats og en bred lokal forankring.

I Herlev er der en årelang tradition for tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisationer. Her er udfordringen at udvikle nogle formelle strukturer, som kan sikre åbenhed, gennemsigtighed og helhedsorientering. Her tænkes der på at opbygge et samarbejdsforum hvor der efter behov kan afholdes møder med boligorganisationerne. Det er et forum, der har sin forankring i Plan og Byg, og hvor kommunen sidder for bordenden.

I denne rapport præsenteres modellerne med udgangspunkt i konkrete udfordringer, der presser sig på. Modellerne er ikke helt færdigudviklede, men kan danne en god platform for det videre arbejde. Det er arbejdsgruppens håb, at de kan inspirere andre kommuner i deres bestræbelser på helhedsorienteret fremtidssikring

4. Fremtidssikring og reformudspil

I forsommeren 2008 udkom et udspil til reform af den almene sektor. I dette udspil lægges der op til større dialog, mindre kontrol og en ny proaktiv tilsynsrolle. Der lægges op til styringsdialog, fleksible løsninger og lokal tilpasning.

Der skal ifølge reformudspillet udvikles nye aftaler mellem kommunerne og de enkelte boligorganisationer. Det handler om at identificere fælles mål.

Hvordan passer det sammen med nærværende projekt om samarbejde om fremtidssikring?

Det passer godt sammen, for fremtidssikringen er en brik i det store puslespil. De samarbejdsaftaler, der kan opbygges om fremtidssikring, skal indskrives i og indarbejdes i styringsdialogen.

Det er oplagt, at styringsdialogen i Vejle vil kunne tage sit udgangspunkt i § 17. stk. 4 udvalget. I Herlev vil der skulle oprettes en særlig samarbejdsgruppe og i Herning og København kunne man f.eks. arbejde med styringsdialog indenfor geografisk afgrænsede områder

Det næste skridt for København, Herning, Herlev og Vejle bliver at formulere konkrete samarbejdsaftaler for de valgte afdelinger. Hvis det lykkes, vil de naturligvis indgå som væsentlige brikker i styringsdialogen. Både kommuner og boligorganisationer er helt parate til nye spilleregler. Det er ikke til at vide, hvornår den nødvendige lovgivning kommer gennem Folketinget, men der er ikke noget i vejen for, at kommuner og boligorganisationer allerede nu går dialogvejen og begynder at udforske mulighederne i et konstruktivt samarbejde om det almene boligudbud, herunder fremtidssikringen af de eksisterende boligafdelinger.

5. Barrierer for fremtidssikring

En reform af den almene boligsektors styring vil være en væsentlig forudsætning for bæredygtig fremtidssikring af de almene bebyggelser. Reformen kan føre til en optimering af processerne, så man opnår en hurtigere sagsbehandling i boligorganisationer og hos myndigheder. Det sparer tid og ressourcer og giver et større lokalt engagement. Det er dog ikke hele løsningen.

Der er to alvorlige barrierer, som er blevet drøftet undervejs med de 4 kommuner. Den ene består i at det er de nutidige beboere, som skal tage beslutningen for en fremtid, de måske slet

ikke føler, de er en del af eller kan overskue. Det resulterer i, at det kan være særdeles vanskeligt at overbevise beboerne om, at afdelingen skal renoveres og fremtidssikres. Den anden barriere handler om at finde bæredygtig finansiering til fremtidssikring, så ikke kun det mest nødtørftige bliver lavet i afdelingen.

I løbet af projektet er der udtrykt ønske om:

- * Gunstigere finansieringsformer og øgede midler i Landsbyggefonden. Det er ganske betydelige ombygninger, der er brug for.
- * Mulighed for større boliger, der kan modsvare fremtidens krav.
- * Mulighed for at lave udlejningsaftaler og genhusningsaftaler på tværs af boligorganisationerne. Det giver bedre muligheder for at vægte lokale fællesskaber og for at skåne afdelinger, der er sårbare.
- * Mulighed for at organisationsbestyrelsen i ganske særlige tilfælde kan tage beslutning på afdelingsbestyrelsens vegne. Det giver mulighed for at sikre kommende generationer, men har den fare, at det går ud over de nuværende beboere.
- * Driftssamarbejde på tværs. Giver mulighed for synergi og stordriftsfordele.
- * Sideaktiviteter (f.eks. mulighed for at dække visse hjemmehjælpsfunktioner). Giver mulighed for en samlet servicepakke til beboerne. At konkurrere på service kan være en bæredygtig strategi for fremtidssikringen.

6. Metode og forløb

I maj 2007 blev der afholdt en opstartsworkshop med centrale parter indenfor sektoren. Deltagerne var: Bent Madsen fra BL, Anker Jensen og Jørgen Olsen fra Landsbyggefonden, Maj Green og Sofie Astrid Jensen fra KL, Lisbeth Vestergaard fra Kuben Byfornyelse Danmark, Hans Kristensen fra Center for Bolig og Velfærd samt Michael Lynnerup Kristensen fra Velfærdsministeriet. På den baggrund blev der udarbejdet en projektbeskrivelse og der blev taget kontakt til 4 kommuner og en række boligorganisationer, der gerne ville deltage. De 4 kommuner: Vejle, Herning, København og Herlev repræsenterer et bredt udsnit af kommuner i vækstdanmark. Fælles for dem er, at der er pres på boligmarkedet samtidig med, at der er afdelinger, der går en hård fremtid i møde. Den ubalance er der naturligvis et ønske om at rette op på. De fire kommuner har valgt 2 boligorganisationer hver, og de har så i fællesskab identificeret et par afdelinger, som de har set nærmere på. Det er afdelinger, som forventes at få problemer i fremtiden. Der er fortrinsvis tale om 50'er boliger, men der har dog også sneget sig en enkelt 60'er bebyggelse med.

De fire kommuner og de 6 boligselskaber har været repræsenteret ved embedsmænd, der arbejder konkret med de udvalgte bebyggelser. Kommuner og boligorganisationer har beskrevet hver deres område. Dansk Byplanlaboratorium har været tovholder på projektet.

Gruppen har holdt møder 5 gange i løbet af et år for at udveksle erfaringer og drøfte fælles udfordringer. Ind imellem møderne har parterne haft hjemmearbejde i form af konkretisering af projekterne i samarbejde med deres bagland. For at nå frem til modellerne har metoden været at tage udgangspunkt i konkrete og nærværende problemstillinger i sårbare bebyggelser.

Der er arbejdet med modeller, som har en stor grad af realisme, men de er ikke alle politisk behandlet. Det er ikke sikkert, at de konkretiseres på præcis den måde, der er forelagt i denne rapport. Det næste skridt bliver den politiske forankring. Det er skridtet fra teori til praksis.

Kommunernes modeller blev til sidst præsenteret den 19. september 2008 på et seminar, hvor Regeringens reformudspil også var til debat. Seminaret blev arrangeret af SBI, Center for Bolig

og Velfærd, Dansk Byplanlaboratorium og AlmenNet. Om formiddagen blev reformudspillet præsenteret, og om eftermiddagen blev dette projekt diskuteret. Endelig blev diskussionen perspektiveret i form af et indspark om den Hollandske model. Konklusionen på dagen var, at mange ting peger i den samme retning, og at det ikke er nødvendigt at vente til alle brikker er faldet på plads og reformudspillet har fundet sin form. Man kan sagtens starte sine samarbejdsprocesser og drøftelser om fremtidige beslutningsstrukturer allerede nu.

Redaktørerne vil gerne videregive et par synspunkter, vi gennem indvundne erfaringer er fælles om. Kommuner og boligorganisationer står over for at skulle gennemleve en meget stor forandringsproces. Vi ser en styrke i, at forandringsprocessen tilpasses den enkelte kommunes situation og gennemføres trinvis, så erfaringer løbende kan influere på processen.

Vi har konstateret et stort behov hos embedsværket i kommuner og boligadministrationer for kompetenceudvikling, herunder ikke mindst viden om og forståelse for hinandens vilkår og rammebetingelser. Dette kan blive en meget kontant barriere for fremtidssikringen under nye fælles betingelser.

5. Vejle - hele kommunen

DEN UDVALGTE BYDEL OG BEBYGGELSERNE

Hvad er udgangspunktet?

I Vejle har man valgt at se på 2 store bebyggelser i hver sin ende af byen - og at arbejde med dem indenfor den fælles samarbejdsmodel: Boliv Vejle. Bebyggelserne hedder Møllevangen og Moldeparken. AAB's afdeling Møllevangen er beliggende i bydelen Søndermarken og Østerbo's afdeling Moldeparken er beliggende i Nørremarken. Begge bydele er placeret lige uden for Vejles bymidte.

I Vejle Kommunes nye Kommunestrategi 2008 nævnes det, at Vejle Kommune skal være et attraktivt sted at bo, og i boligområderne skal der være mulighed for udfoldelse af sociale netværk, og der skal være nærhed til privat og offentlig service og rekreative udfoldelsesmuligheder.

Endvidere skal Vejle Kommune tilbyde et varieret og tilstrækkeligt udbud af gode og sunde boliger indrettet med udgangspunkt i borgernes behov og ønsker.

Byudviklingsstrategien går ud på, at Vejle By skal være dynamo for væksten i kommunen. Derfor har fortætning og omdannelse af Vejle Midtby høj prioritet. Både Nørremarken og

Møllevangen



Søndermarken indgår dog i Vejle By's samlede indsatsområde. Endvidere er der udpeget en række byudviklingsområder for bosætning omkring centerbyerne Give, Jelling, Egtved og Børkop.

Møllevangen, der ligger i Søndermarken, er opført i perioden 1950 - 1958 og omfatter i alt 619 lejligheder. Bebyggelsen er opdelt i 44 selvstændige blokke. Afdelingen ligger på dalsiden i den sydlige del af Vejle med en flot udsigt udover byen. Som nabo er der en anden af AAB's afdelinger, men ellers ligger den placeret i et ældre parcelhuskvarter. I selve afdelingen er der en række butikslejemål, hvor der er kiosk, blomsterforretning, fodterapeut, pizzeria m.m. Som anden nabo er der 2 større dagligvarebutikker. På afdelingens område er der en række legepladser, boldbane og andre friarealer, som kan benyttes af alle beboere. Inde i afdelingen er der placeret vuggestue, børnehave og fritidsklub. Den tilhørende skole er beliggende ca. 500 m. væk i parcelhusområdet sammen med den lokale kirke. Bebyggelsen er et tidstypisk og fint eksempel på en velkomponeret bebyggelse.



Møllevangen, visualisering

Møllevangen har nok en større andel af boligsociale problemer end resten af Vejle, men kun i meget begrænset omfang og betragtes udefra som et velfungerende og sammenhængende boligområde. Ca. 15 % af boligerne er under 55 m², de fleste lejligheder er på 3 værelser, og lejlighedsstørrelsen varierer fra 46-95 m².

Bebyggelsen er i god stand. Der er dog et øget behov for vedligeholdelse af områdets badeværelser. Den gennemsnitlige husleje er 569 kr./m², hvilket skønnes at være lidt i overkanten set i forhold til boligernes standard og konkurrencesituation i øvrigt. Der er ingen udlejningsproblemer, men ventelisterne er forholdsvis korte.

Der har været flere tiltag til at gennemføre renovering af køkkener og badeværelser, men projekterne er hver gang blevet afvist på beboermøderne af et snævert flertal.

Der er følgende væsentlige renoveringsbehov i afdelingen:

Køkkener og badeværelser fremtræder nedslidte. Der forekommer dårligt fungerende et-strengs varmesystem. Faldstammer trænger generelt til udskiftning. Vinduerne i bebyggelsen er 1. Generations plastvinduer fra 1977 uden stålforstærkninger. Der er store temperaturbevægelser i disse, hvilket medfører store gener i forbindelse med træk og kulde. Der er mange indeklimaproblemer, primært som en kombination af uisolerede murede facader kombineret med uhensigtsmæssig brugeradfærd. Elinstallationerne er efterhånden underdimensionerede til den brug, der er i en nutidig lejlighed.

Loftsværelserne er små og utidssvarende, og beboes fortrinsvis af socialt belastede personer, som sætter sit præg på omgivelserne. Lejlighederne er indrettet efter datidens arealbehov, hvilket betyder, at der er mange små badeværelser og mange lejligheder indrettet med forholdsvis små værelser.

Moldeparken, der er opført i 1965-1972, ligger i Nørremarken. Afdelingen består af 7 blokbebyggelser med store friarealer imellem blokkene. I tilknytning til afdelingen blev der i 1996 opført nye ældreboliger samt et fælleshus. Der er 350 lejligheder på 2-4 rum. 2-rums-boligerne er gennemsnitligt på 67 m², 3-rums boligerne på 83 m² og 4-rumsboligerne på 102 m². Huslejeniveauet ligger på 571 m² for familiebolerne.

Hele Nørremarken er omfattet af kommunens projekt Byen i Balance, og der er tale om en beboersammensætning, som er mere skæv end den øvrige del af byen, men uden, at de kan sammenlignes med de områder, som i årtier i andre af landets kommuner er udråbt som ghettoer. Området står således midt i en udvikling, hvor kommunen, boligorganisationerne og beboerne selv kan beslutte, hvilken vej det skal gå. Det er denne udvikling, der er taget hul på ved projektet Byen i Balance, hvor målet er, at det ikke skal ligne et forstadskvarter, men skabe et spændende og attraktivt område, hvor der gennemføres helhedsorienterede forbedringsprojekter, der regulerer tilstrømningen af de mest ressourcetsvage grupper samtidig med, at der er fokus på det multikulturelle som en styrke.

Nørremarken kan opdeles i Nørremarken Nord, der primært er almene boliger ejet af Lejerbo, AAB og ØsterBO samt Lille Grundet og Nørremarken Syd, der primært er ejerboliger.

UDFORDRINGERNE

Hvad er problemet?

Udfordringerne for de to afdelinger er ret forskellige.

I Møllevangen, der er opført i 50'erne, har der været flere tiltag til at gennemføre renovering af køkkener og badeværelser, men projekterne er hver gang blevet afvist på beboermøderne af et snævert flertal. Nu er udarbejdelsen af en helhedsplan igangsat. Udfordringen er at fremtidssikre boligerne med udgangspunkt i de nuværende beboeres krav og visioner.

I Moldeparken, der er opført i 60'erne og 70'erne, er udfordringerne af en anden karakter. Her er der et ønske om social balance og en funktionelt og socialt sammenhængende bydel. Der er også ønske om at give bebyggelsen et arkitektonisk løft.

Antallet af beboere i de i alt 22 almene blokke i Nørremarken Nord har været stabilt fra 2003-2005. Til trods for det stabile indbyggertal, så man i disse tre år en vækst i andelen af indvandrere/efterkommere. De udgjorde pr. 1/1 2004 48,3 pct. af områdets beboere. Nørremarken Nord har en lavere procentdel af personer inden for arbejdsstyrken (pr. 1/1 2003 52,4 pct.) og en større andel arbejdsløse (7,6 pct.) end gennemsnittet for kommunen. Der er således væsentligt flere uden for arbejdsstyrken, hvorimod andelen af pensionister ligger tæt på gennemsnittet.

I 2002 modtog 70,2 pct. af befolkningen i Nørremarken Nord en eller anden form for indkomsterstattende ydelse. I hele kommunen modtog 50,4 pct. samme ydelse.

I 2001 tegnede Nørremarken Nord sig for 21,7 pct. af det samlede antal registrerede kontakter i Familieafdelingen, hvilket - befolkningens størrelse taget i betragtning - er mærkbart højt.

FREMTIDEN

Hvor vil vi hen?

Møllevangen

Der er et ønske om at gøre afdelingen mere konkurrencedygtig bl.a. ved at etablere nye tidsvarende badeværelser og forny de tekniske installationer.

Køkkenerne ønskes istandsat med baggrund i individuel råderet. De nedslidte loftsværelser ønskes omdannet til nye taglejligheder, evt. suppleret med et antal ungdomsboliger. Et større antal af de ældre og mest utidssvarende boligtyper ønskes omdannet ved lejlighedssammenlægninger samt sammenbygninger med eksisterende tagrum til mere tidssvarende og moderne boliger. Boligerne gøres mere tilgængelige ved ombygning og etablering af elevatoradgang. Der ønskes nye vinduer.



ØsterBo, Moldeparken

Der er et ønske om at styrke den sociale aktivitet i området ved etablering af et lokalt beboerhus til fælles aktiviteter for områdets beboere. Områdets fællesfaciliteter og adgangsveje ønskes moderniseret og forbedret, så der tilvejebringes yderligere p-pladser, som der generelt er stor mangel på. De offentlige veje i området forsøges omdannet til stilleveje. Der etableres bedre og bredere grundlag for fællesaktiviteter på udearealerne. Der etableres enkelte arkitektoniske "landmarks" i området, som skal være med til at synliggøre Møllevangens forvandling.

Afdelingsbestyrelsen har med baggrund i ovennævnte igangsat udarbejdelse af en fysisk helhedsplan for området

Moldeparken

I den tidligere Vejle Kommune er der udarbejdet en helhedsplan for Nørremarken i forbindelse med det boligsociale projekt Byen i Balance, der omfatter en helhedsorienteret resursebaseret boligindsats for hele bydelen.

Der arbejdes således bl.a. med en revitalisering af bydelens indkøbscenter og en fælles boligsocial indsats i samarbejde med 3 almene boligafdelinger, hvoraf Moldeparken er den ene afdeling. Samarbejdet involverer også Nørremarkens øvrige private og offentlige parter.

Som et oplæg til beboerne i Moldeparken er der udarbejdet et idéprojekt, hvor arkitekten med udgangspunkt i et byfornyelsesprogram for hele Nørremarken og ønsket om tilgængelighed har udarbejdet et forslag.

Projektet har været forelagt afdelingsbestyrelsen, som efterfølgende har bearbejdet det og meldt tilbage, at de ikke synes om ideen med de store gennemgående altaner. Dermed forsvinder muligheden for flugtrapperne og ligeledes indbygningen af elevatorer i trapperummet. Afdelingsbestyrelsen ville til gengæld meget gerne have energioptimeret ejendommene samtidig med en udvendig placering af elevatorerne. De ville også gerne have større altaner, som er delvis lukkede.

Der er stor interesse i afdelingen for at få igangsat et eller flere projekter, der kan være med til at fremtidssikre de nyrenoverede lejligheder. Der er ikke umiddelbart mulighed for at lade huslejen stige yderligere. Huslejen kan dog hæves, hvis det kan modsvares af besparelser i forbruget.

Der er nu sammensat et nyt hold af rådgivere, som med disse tilbagemeldinger skal prøve at komme med nogle nye ideer. Desuden forventer boligorganisationerne og kommunen at

udarbejde en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til det videre arbejde i en eller anden form.

SAMARBEJDSMODEL

Hvordan gør vi?

Vejle Kommune og boligorganisationerne har tidligere samarbejdet omkring konkrete projekter i forbindelse med byfornyelsesprojekter, renoveringsprojekter samt nybyggeri af almene boliger i de enkelte afdelinger. Der er udarbejdet en model med forhåndsdialog mellem boligorganisationen og afdelingen samt politikere og administrative medarbejdere i Vejle Kommunes forskellige forvaltninger. Endvidere har bl.a. områderåd og ældreråd indgået i planlægningen og gennemførelsen af konkrete projekter.

Desuden har den tidligere Vejle Kommune hvert 4. år udarbejdet en Boligtemaplan, hvor boligorganisationerne og øvrige private parter har været involveret.

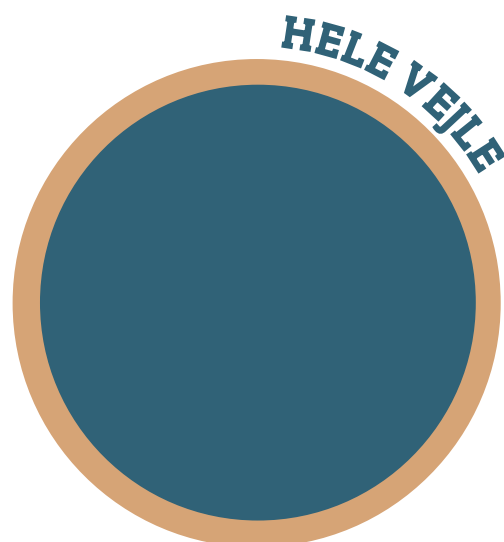
Samarbejdet omkring byudvalgsarbejde og Byen i Balance har ligeledes taget udgangspunkt i et samarbejde med boligorganisationerne. Byen i Balance har desuden været udgangspunktet for BolivVejle, der er en vision for det fremtidige samarbejde mellem alle almene boligorganisationer i Vejle kommune og Vejle Kommune om den boligsociale og boligpolitiske indsats til gavn for beboerne i alle kommunens boligområder, samt at der sikres en lokal indsats og udvikling, så denne dækker bredt i kommunen.

Det overordnede formål er derfor at få skabt en fælles platform for fremtidens samarbejde mellem boligorganisationerne og Vejle Kommune, der på den ene side sikrer en kontinuerlig opsamling af viden og erfaringer og på den anden side sikrer plads til nytænkning og innovation inden for hele det almene boligområde i Vejle Kommune og bruge det til fremtidige handlinger og at se boligområderne i en større sammenhæng. Målet er at skabe en hel kommune i balance.

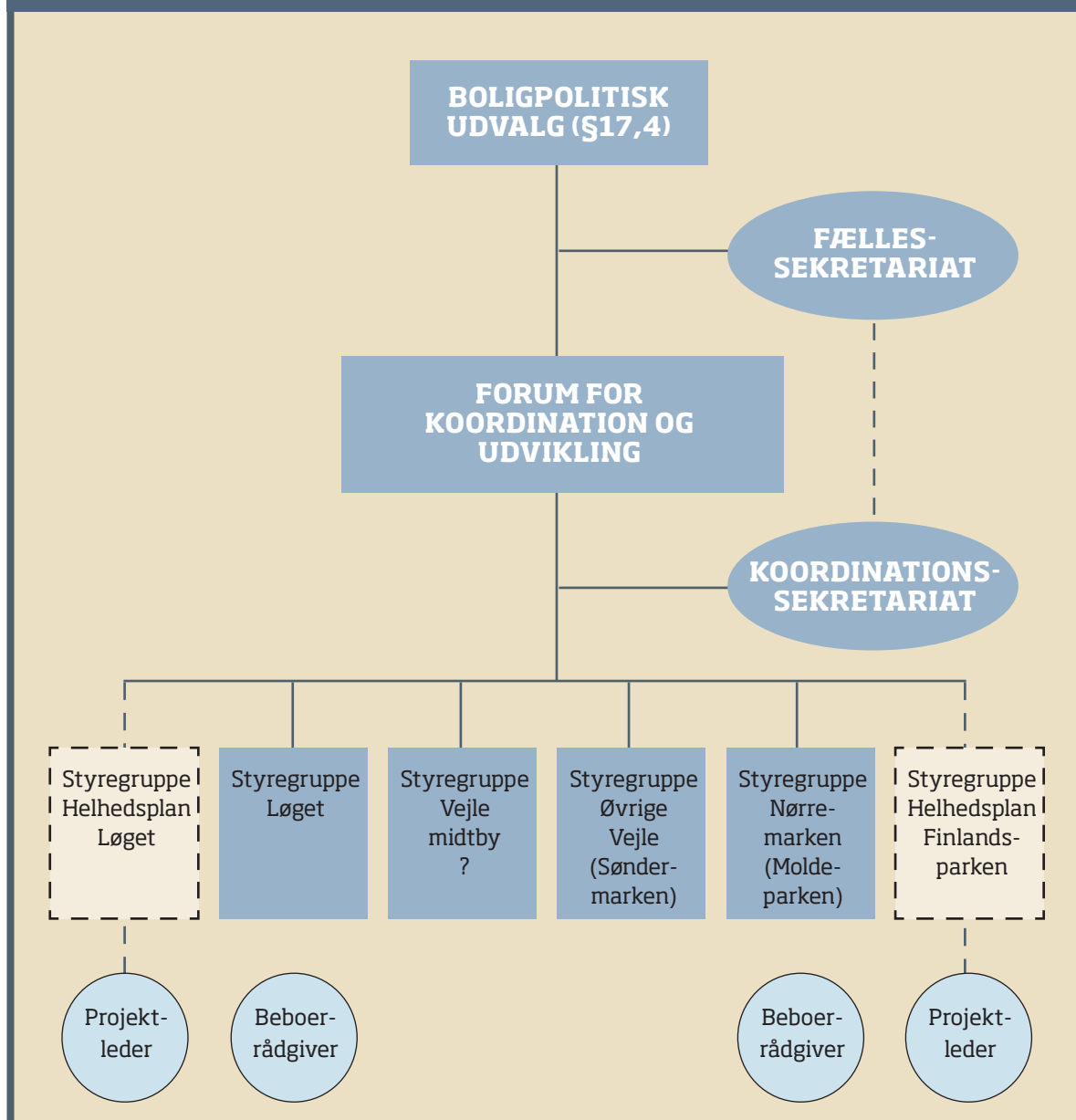
Boligselskabernes rolle ændres endvidere i højere grad fra at være konkurrerende på det almene boligmarked til en situation, hvor de samarbejder på tværs og samarbejder med Vejle Kommune.

BolivVejle er også en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til opbygning af det nye samarbejde. Konkret handler det om at etablere et nyt boligpolitisk udvalg mellem kommunen og boligorganisationerne og et fællessekretariat. Et § 17 stk. 4-udvalg. Det skal bidrage til at skabe politisk og administrativ sammenhæng i den boligsociale og boligpolitiske indsats, der i dag bl.a. omfatter Byudvalgsarbejde, Byen i Balance og helhedsplaner i en række afdelinger.

Det boligpolitiske udvalg har det overordnede ansvar for rådgivning af Byrådet i Vejle Kommune om boligpolitiske forhold inden for det almene boligområde. Udvalgets rådgivning skal tage udgangspunkt i en udvikling og integration af de almene boligområder set i forhold til den samlede boligudvikling, lokalt, regionalt og nationalt. Udvalget har endvidere ansvaret for at forberede oplæg til Byrådet, som kan danne baggrund for nye politiske initiativer på boligområdet.



RAMME FOR FREMTIDIG ORGANISERING



Organisationsdiagram. Vejle kommune

Udvalget skal ikke kun varetage rådgivning og forberedelse af boligsociale indsatser. Det skal også fokusere på nye fysiske, planmæssige og evt. juridiske tiltag, der kan være med til at skabe en stærk udvikling inden for hele det boligpolitiske felt.

Udvalget forventes at bestå af dels politikere fra Vejle Byråd med vægt på repræsentation fra de relevante fagudvalg gerne på formandsniveau, dels repræsentation fra boligselskaberne ved formænd for hovedbestyrelserne i AAB, Østerbo, Boligforeningen Domea Vejle og Lejerbo. Det er disse boligselskaber, der er repræsenteret i det nuværende byudvalg.

Den fremtidige organisering i Vejle er bygget op omkring et § 17 stk. 4 udvalg. Det er et midlertidigt udvalg, som en kommunalbestyrelse i forhold til styrelsesloven kan nedsætte til at varetage bestemte opgaver. I dette tilfælde er der tale om et udvalg, hvis overordnede ansvar er at rådgive Byrådet i Vejle kommune om boligpolitiske forhold indenfor det almene område. Fremtidssikringen skal tages op i dette udvalg.

6. Herning - lille Herning

BEBYGGELSERNE

Hvad er udgangspunktet?

I Herning har man valgt at se på et større centralt beliggende område med i alt 1835 almene boliger: Fredhøj, Fruehøj, Brændgårdsparken, Sønderager og Porshøj.

Området er bynært og ligger i den nordvestlige del af Herning. Der er skoler, børnepasningsmuligheder, ældrecenter og indkøbsmuligheder i området. Infrastrukturen er god og der er 2 skoler: Sønderagerskolen og Brændgårdsskolen. Begge skoler kan tage flere elever i grundskolen. 40-50 % af eleverne er 2-sprogede. Området har en god beliggenhed med alle mulige faciliteter og ligger samtidig tæt på byen. Geografisk er det ikke underforsynet.

Brændgårdsparken er bygget i 1966 og består af 324 familieboliger

Der er en renovering på vej. Der er en bevilling på kr. 173.000.000. Arkitektopgaven er sendt i EU-udbud. Der er ønske om et arkitekturmæssigt løft med forskellighed i de 3 etaper.

Fruehøj er opført i 1953 -1957 og består af 350 boliger heraf 23 ældreboliger. Der er også 6 erhvervslejemål. Der er også en større renovering på vej

Fredhøj Midtjysk Døvehus er bygget i 1951, 1952 og 1989. Det indeholder familie-, ungdoms- og ældreboliger samt erhvervslejemål

Brændgårdsparken og Fruehøj



Fremtidsvisionen i Herning



Porshøj er bygget i 1963 og indeholder 441 boliger, heraf 18 ungdomsboliger og 29 ældreboliger. Der er desuden 2 erhvervslejemål og en institution

Sønderager er bygget i 1967 og indeholder 285 boliger, 2 erhvervslejemål og to institutioner

UDFORDRINGERNE

Hvad er problemet?

Et fælles træk for afdelingerne er, at der er foretaget renoveringer undervejs, men der er kun kradset i overfladen. Boligerne passede til datidens krav, men nu er der nye krav - og her ligger udfordringen. Totalt set er 50-60 % af beboerne i området af anden etnisk herkomst end dansk. En af udfordringerne er at undgå ghettodannelser. Flytteprocenten er på 20-25 %.

Samtidig udbyder Herning cirka 2500 byggegrunde. De vil være et alternativ til de ressourcestærke beboere. Man kan derfor opstille et skrækscenarie, hvis der ikke bliver gjort noget ved området. De ressourcestærke beboere vil søge ud til andre boliger og over i nybyggerierne. De mange lånemuligheder for de ressourcestærke beboere, styrker ikke sektorens konkurrenceevne.

FREMTIDEN

Hvor vil vi hen?

Ambitionen er at lave en fælles helhedsplan i stedet for 5 individuelle helhedsplaner. Suboptimering skal undgås. Det vil være hensigtsmæssigt at få mere ud af pengene. Indenfor området er målet, at beboersammensætningen skal afspejle Hernings beboersammensætning. Derfor er modellen døbt: Lille Herning

Der er generelt behov for større lejligheder/flere m², men større lejligheder skal ikke nødvendigvis spredes ud over hele området. Det kan godt vise sig hensigtsmæssigt, at koncentrere dem i dele af området. Det kan samarbejdet afdække.

Det er ideen at opdele området i mindre enheder, der bliver integreret bedre i bybilledet - netop for at få en blandet beboersammensætning. Der kunne f.eks. ske en personlig segmentering i aldersgrupper (se figur).

SAMARBEJDSMODEL

Hvordan gør vi?

KRITERIER FOR IGANGSÆTTELSE AF SAMARBEJDSMODELLEN

Samarbejdet tager sit afsæt i en fælles erkendelse af, at en given udfordring har en kompleksitet, der med fordel kan løses via et tværgående samarbejde mellem kommune og boligforening. Et oplæg kunne være, at kompleksiteten skal have et omfang, der involverer to eller flere boligorganisationer.

De samarbejdende parter skal være indstillet på et længerevarende bindende samarbejde, hvis varighed kan strække sig over flere år. Et sådan samarbejde hviler blandt andet på et grundlag af klare operationelle mål og succeskriterier, samt en skriftlig samarbejds- og rammeaftale.

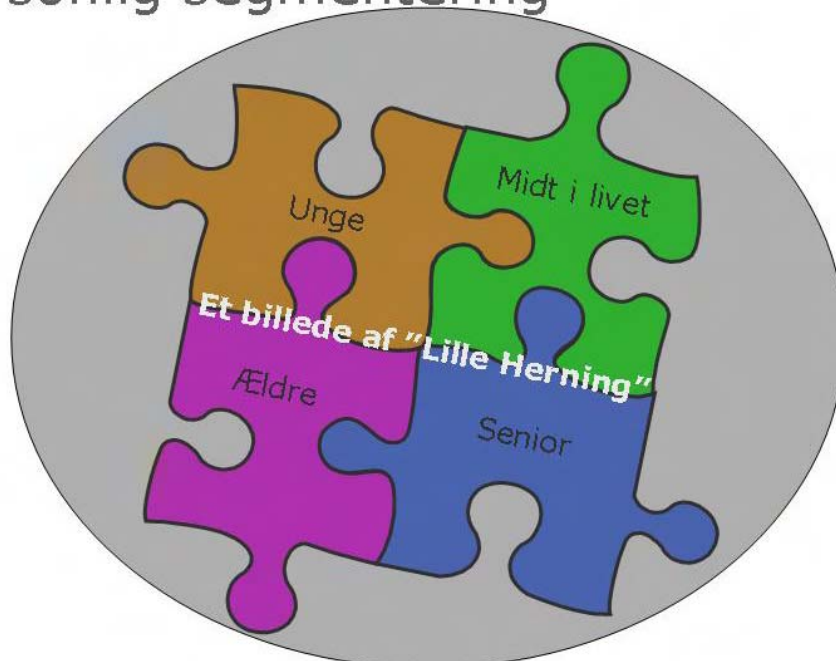


AFGRÆNSNING OG IGANGSÆTTELSE AF PROCESSEN

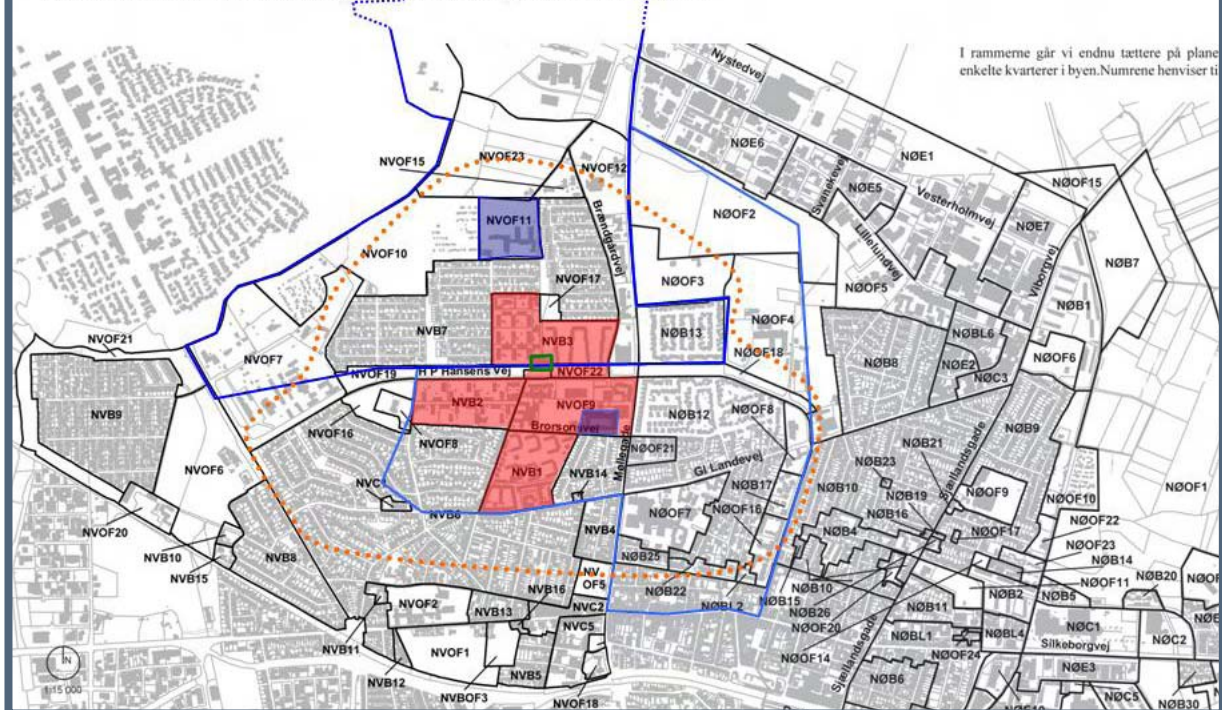
Samarbejdet tager sin begyndelse i, at parterne vælger at løse udfordringen! Der skal på denne baggrund formuleres en klar beskrivelse af udfordringen og det fysiske / geografiske opgavefelt. Som led i beskrivelsen skal der blandt andet gøres status over udfordringens nuværende status og tilstand, og baggrunden herfor skal analyseres (historik).

På baggrund af beskrivelsen tilrettelægges den efterfølgende planlægning med formulering af målsætning(er) og vision. Før gennemførelsen af samarbejdet formuleres den skriftlige sam-

Personlig segmentering



Rammekort fra Herning Kommuneplan 2005-2016



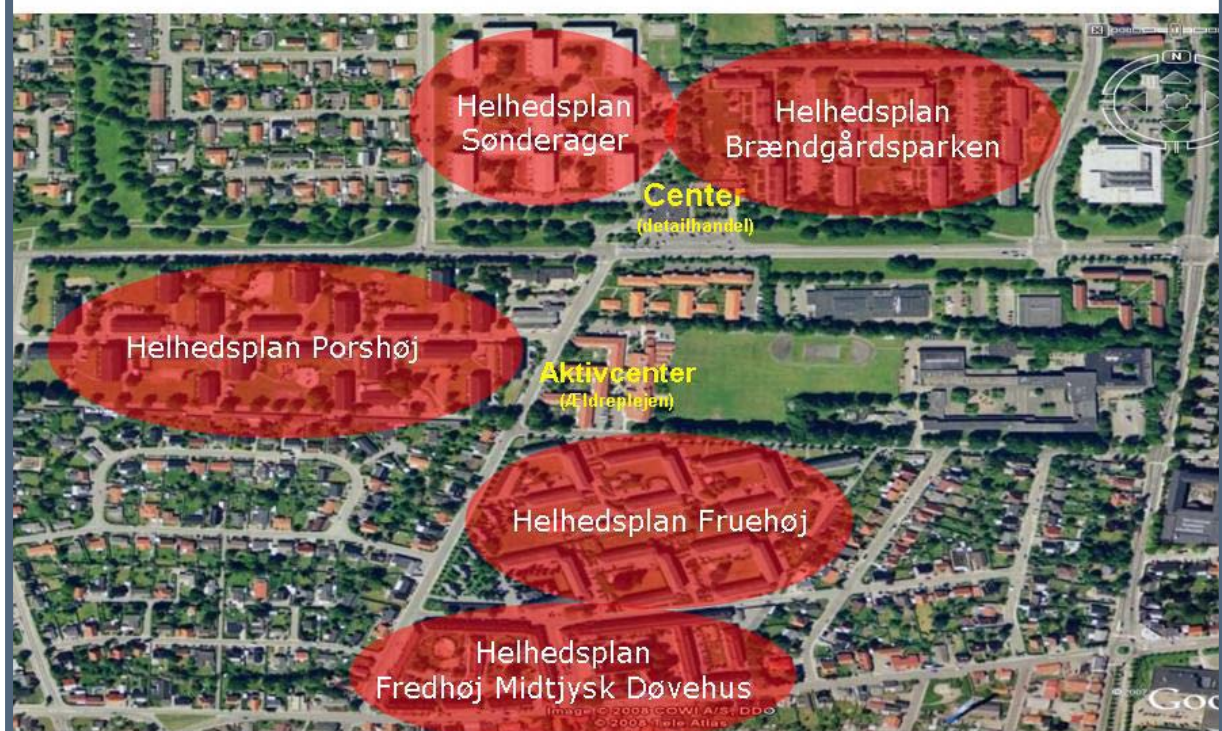
FÆLLESBO



Herning
Kommune

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD

Fortidens tilgang



arbejds- og rammeaftale. Det er vigtigt at indarbejde retningslinier for, hvorledes samarbejdet kan foretage en effektiv videnopsamling / læringsproces, samt hvorledes samarbejdet kan foretage justeringer, der kan korrigere de opsatte målsætninger (specielt gælder dette for samarbejdsrelationer, der kan strække sig over en længere årrække).

AD-HOC-GRUPPER OG FØLGEGRUPPE

I erkendelse af, at samarbejdsmodellen hurtigt kan opnå en meget stor kompleksitet jo flere forvaltninger / magistrater og boligforeninger, der involveres, skal vigtigheden i at opstille klare og operationelle mål understreges.

Som udgangspunkt vil der til hver enkelt 'udfordring' blive nedsat en ad hoc gruppe, med hver deres (skriftlige) samarbejdsaftale. For at sikre den meget vigtige videnopsamling / læringsproces vil det være en fordel hvis den enkelte ad hoc gruppe rapporterede til en følgegruppe (måske styregruppe?). Følgegruppen kunne f.eks. være en del af en fast struktur sammensat af udvalgte personer hos kommunens forvaltninger / magistrater og kommunens ledende boligforeninger.

Den nærmere (formelle) organisering af følgegruppen er ikke udarbejdet.

SAMARBEJDS-TEMAER	HVAD SKAL DER SAMARBEJDES OM?	HVORDAN?
Strategi	Organisering og koordinering mellem boligforeninger og kommune (ledelsesmæssigt niveau)	Samarbejds/rammeaftale Koordinering/opfølgning Ændringer internt Lovændringer?
Udvikling	Byggeri/planlægning	Udfordring vælges Status/tilstand beskrives Planlægning/mål/vision Gennemførelse Vidensopsamling/læring
Drift, brug og vedligehold	Boligudbud (ventelister, udlejningsaftaler, huslejefordeling, boligsammensætning mv) Boligsociale temaer, specialgrupper, skoler, daginstitutioner, SSP, "skræve" personer, unge, familier, ældre mv. Drift/afskrivning/bygningsmasse	Tilsyn udvikles til samarbejde. Det forudsætter, at udviklingsdelen fungerer

FORUDSÆTNINGER FOR SAMARBEJDSMODELLENS SUCCES

Samarbejdsmodellen koordineres med kommuneplanen
Samarbejdsmodellen koordineres på tværs af forvaltninger/magistrater
Samarbejdsmodellen understøtter kommunens politikker
Samarbejdsmodellen understøtter boligselskabernes strategiske målsætninger

Figuren viser Hernings model for samarbejdet. Det igangsættes løbende

9. København - bydel for bydel

DEN UDVALGTE BYDEL OG BEBYGGELSERNE

- hvad er udgangspunktet?

Københavns Kommune har udvalgt Valby med Valbyejendommene (Boligforeningen 3B) og Skyttevænget (SAB/KAB) som eksempler.

Områderne omkring den gamle FLS-grund, Grønttorvet, Ny Ellebjerg Station, Valby Idrætspark og ikke mindst Carlsberg vil inden for de kommende år undergå ganske store forandringer, som vil bidrage til en yderligere fortætning og urbanisering.

Valby hører til blandt Københavns ydre bydele, og måske derfor opfatter borgerne bydelen mere som en selvstændig by end blot en københavnsk bydel. Bydelen opleves som en by i byen, og med en størrelse som f.eks. Horsens har den sin egen identitet og rumlig karakter, som dannes af jernbanen og de store gennemgående veje.

Valby har et aktivt lokaludvalg og et aktivt lokalpolitisk miljø, der sætter sit præg på dagsordenen for bydelen. Bydelen er meget varieret fra tæt og ældre by omkring Valby Langgade og Valby Station, over tidligere og nuværende industriområder, til betonelement-byggeri omkring Hornemanns Vænge og Vigerslev Vænge til helt nyt byggeri særligt omkring FLS-grunden.

Valby kendetegnes ved det gamle Valby med dets landsbykarakter langs Valby Langgade, industrikvarteret mod syd og kvarterene med åben bebyggelse i den vestlige del. Hertil kommer adskilte enklaver i varierende størrelser med etagebyggerier og villaer.

Bydelen har i sin helhed et rigt udbud af grønne arealer til stor glæde for alle. Mod syd og vest markeres bydelens grænser af de overordnede parkområder - Valbyparken/ Valby Idrætspark, og Vigerslevparken, som strækker sig fra Damhussøen i nord til Kalveboderne i syd.

Den offentlige transport er varieret med både bus og tog tæt på ens bopæl. Bydelen er centralt beliggende i forhold til Københavns centrum, og det tager ikke mange minutter med tog, før man træder ud på Københavns hovedbanegård. Bydelen rummer et stort udbud af dagligvarebutikker og et bredt udbud af specialforretninger, som f.eks. findes på Valby Langgade. Vil man mere, ligger Københavns handelsstrøg indenfor kort rækkevidde.

AFDELINGERNE

Valby-ejendommene består af 5 boligblokke i 3 etager. De er opført i perioden 1933 - 1941 og rummer 388 boliger. De er placeret ikke langt fra Valbys centrum mellem Ringbanen og Vigerslev allé, og ligger tæt på Vigerslev Station. Afdelingen er roligt beliggende, da nabobebyggelserne skærmer for støj, men skæmmes også af det omkringliggende erhvervsbyggeri. Afdelingen har pæne friarealer, der harmonerer fint med bygningerne. Der er gjort gode tiltag for at skabe pladser til ophold, men uderummene tilgodeser ikke tilstrækkeligt de ønsker og krav, som de forskellige beboergrupper har til udearealerne.

Den gennemsnitlige boligstørrelse er 59 m² og ca. 30 % af lejlighederne er under 55 m². Den årlige leje er i forhold til kvaliteten forholdsvis høj (ca. 700 kr./m²). Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er på 1,89. I forhold til resten af kommunen adskiller afdelingen sig ved at have næsten dobbelt så mange hushold af enlige med børn og betragtelig færre par uden børn. Den gennemsnitlige bruttoindkomst er betragtelig lavere end det kommunale niveau, og forskellen er stigende.



Valbyejendomme

Der er gennemført bygnings eftersyn i 2008, der viser, at bygningerne er i nogenlunde velholdt stand.

Skyttevænget består af 10 boligblokke i 3 etager. De er opført i 1943 og rummer 340 boliger. Ejendommene er placeret et par kilometer vest for Valbys centrum og tæt på Hvidovre Station. Afdelingen grænser op til en grøn kile på den ene side og er forholdsvis beskyttet mod den trafikerede Vigerslevvej af naboblokke på den anden. Afdelingen er en karakteristisk parkbebyggelse med store sydvendt orienterede haverum mellem boligblokkene.

88 % af lejlighederne er toværelses med en størrelse på 46-62 m² og en gennemsnitlig boligstørrelse på 54 m². Den årlige leje er forholdsvis lav (2004: 426kr/m²). Der er gennemført bygnings eftersyn i 2005, der viser, at bebyggelsen generelt er i god stand. *Skyttevænget* er præget af lav gennemsnitlig husstandsstørrelse (1,26) og meget få børn. 75 % af husstandene er 1-personshusstande.

UDFORDRINGERNE

Hvad er problemet?

I *Valby-ejendommene* udgør lejlighedsstrukturen et problem, idet der er for mange små boliger. Lejlighederne er derudover generelt utidssvarende hvad angår køkken, bad, altaner og tekniske installationer. Friarealerne har behov for et ekstra løft. Henlæggelserne beskedne af hensyn til lejeniveauet.

Sammenlignet med resten af kommunen bor der markant flere i afdelingen, som står uden for arbejdsmarkedet. Andelen af beboere, som modtager indkomsterstøttende ydelser er på næsten 50 %. Fraflytningen lå i 2006 på 14 %. Særlig de mindste lejligheder kan være svære at genudleje, da de er de mest utidssvarende.

Der foregår stort set ingen organiserede boligsociale aktiviteter i afdelingen. Dette er uheldigt, idet afdelingen rummer ressourcetsvage beboergrupper. Desuden findes grupperinger af unge, som giver anledning til utryghed blandt nogle beboere. Afdelingen er omfattet af aftalen om fleksibel udlejning med 3/9 fleksibel udlejning.

Skyttevænget har stort set de samme udfordringer som *Valby-ejendommene*. Der skal ske en opdatering af køkken- og bade faciliteterne. Endvidere skal boligfordelingen ændres, så

der ved lejlighedssammenlægninger suppleres med et bredt udbud af familieboliger. Henlæggelserne er pæne (ca. 100 kr/m² i hvert af årene 2002-2004).

I afdelingen er andelen af personer på overførselsindkomst (i form af kontanthjælp, førtidspension og arbejdsløshedsdagpenge m.v. under et) i løbet af 2007 faldet med et par %-point. Den udgjorde ved udgangen af 2007 knapt 30%. Flyttefrekvensen som følge af lejlighedsstruktur og beboersammensætning er høj, i 2006 fraflyttedes således 19,1 % af alle boliger!

Valby har godt 46.000 indbyggere og er befolkningsmæssigt den næststørste af Københavns Kommunes femten bydele. Valby konkurrerer dels med de andre bydele og dels med forstadskommunerne om at tiltrække borgere til området. Det sker ved bl.a. at skabe arbejdspladser, tilbyde efterspurgte services og lave attraktive bymiljøer. I dag står Valby sig godt i konkurrencen, ikke mindst fordi bydelen kan tilbyde en unik kombination af storbyoplevelser og landsbyatmosfære samtidig med at der er nærhed til de mange arbejdspladser i bydelen og i resten af Storkøbenhavn.

I bydelen konkurrerer Valby-ejendommene og Skyttevænget primært med andre almene boligafdelinger. Afdelingernes konkurrencesituation baserer sig især på, at huslejen i dag er overkommelig pga. de små boligstørrelser og få forbedringsarbejder. Her står Skyttevænget særligt stærkt pga. den lave m²-husleje. Men med fremtidssikring vil huslejen uundgåeligt skulle øges i begge afdelinger, og dermed bliver afdelingernes konkurrenceevne - økonomisk set - forringet.

Et andet vigtigt element i afdelingernes konkurrencesituation er beliggenheden. 'Beliggenhed' er et nøglebegreb blandt ejendomsmæglere og udtrykker, hvor attraktiv den geografiske lokalisering er i forhold til fx service, byoplevelser, natur, status mm.. Beliggenhed er således markedets vurdering af omgivelsernes værdi for en given ejendom. Vurderet herfra er der ingen af afdelingerne, som kommer over middel i Valby, men Valby-ejendommene står potentielt stærkest, da bebyggelsen ligger mere centrumnært indenfor postnummeret 2500 Valby.

Et tredje vigtigt element i konkurrencesituationen er de boligmæssige kvaliteter, som afdelingerne kan tilbyde. Her står begge afdelinger overfor de samme udfordringer: Størrelse- og indretningsmæssigt henvender boligerne i Skyttevænget og Valby-ejendommene sig altovervejende til husstande på 1 og 2 personer, men køkken og bade faciliteterne er utidssvarende. Endvidere mangler afdelingerne rummelige familieboliger for at opnå en varieret beboersammensætning. Uden gennemgribende forbedringer vil den almindelige samfundsudvikling overhale de to bebyggelser.

Hvis der ikke inden for overskuelig tid sættes en modernisering i gang, der også omfatter etablering af familieboliger ved lejlighedssammenlægning, kan det ikke udelukkes, at afdelingerne bliver ustabile med mange ind- og fraflytninger med mere slid og mindre omsorg for bebyggelserne til følge. For Valby-ejendommenes vedkommende er der endog en alvorlig risiko for at afdelingen vil forslumme. Der er allerede i dag mange tegn på, at det går i den gale retning.

FREMTIDEN

Hvor vil vi hen?

Valby har udviklet sig fra at være 'provinsby' og industriby til at blive en mere sammenhængende bydel i København med egne ambitioner om kulturliv og grønne attraktioner. Valbys udvikling ses foreløbig mest omkring Valbys centrum og station, men i de kommende år vil udviklingen brede sig til flere af de store, gamle industrigrunde, der skal omdannes til tidsvarende by- og erhvervsmiljøer. Københavns Kommune har udarbejdet en bydelsplan for Valby (2005). Planens hovedgreb er:

- * Nænsom fornyelse og en styrkelse af kvartersammenhængen i de ældre boligområder - herunder supplering af de offentlige byrum i samspil med sociale indsatser, trafiksanering og bevarende lokalplanlægning.
- * Plads til naturen samt nye og attraktive bykvarterer i bydelens restarealer og gamle industrigrunde.
- * Net af stier, aktivitetsstrøg og byrum, der skal forbinde bydelens kvarterer og parker.

Valby-ejendommene: Afdelingen har udarbejdet en handleplan, som indeholder følgende projekter:

- * Totalrenovering af blok 4 som eksempelprojekt for resten af afdelingen. Totalrenoveringen kan omfatte klimaskærmen, lejlighedssammenlægninger, tagboliger, nyt bad og køkken, altaner, ny teknisk infrastruktur samt miljøvenlige tiltag.
- * For de øvrige blokkes vedkommende planlægges en basisrenovering, som kommer til at indeholde en forbedret el-forsyning, mekanisk ventilation i køkken og bad samt individuelt beboerbetalt køkken/bad-modernisering og altaner.

Skyttevænget: Afdelingen har udarbejdet en handleplan, som indeholder følgende projekter:

- * Nødvendige renoveringsprojekter for bl.a. kloakker, el, ruder, sålbænke og trapper i opgangene.
- * Visionære projekter i form af lejlighedssammenlægninger, modernisering af køkken og bad, franske altaner, isolering af boliger, forbedring af udearealerne samt beboerhus med diverse fællesfaciliteter,

I handleplanerne for de to boligområder ligger der en mere eller mindre eksplicit vision om at forbedre boligstandarden og tiltrække beboere fra alle samfundslag og livsfaser samt at styrke trivsel og trykthed blandt beboerne.

Skyttevænget



SAMARBEJDSMODEL

- bydel for bydel

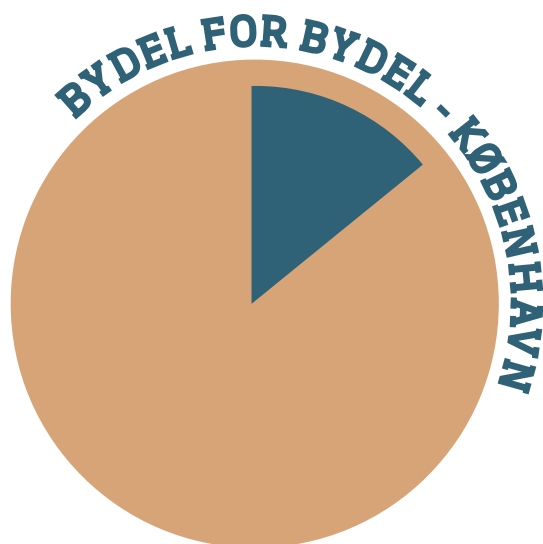
MÅLSÆTNINGER OG INTERESSER

Boligorganisationernes mål er at skabe attraktive og konkurrencedygtige boligafdelinger, der kan imødekomme nuværende og kommende beboeres forskellige behov og derigennem styrke beboersammensætningen.

Kommunens mål er at kunne tilbyde gode boliger til alle dens nuværende og kommende borgere, herunder at kunne imødekomme efterspørgslen på boliger fra personer på den boligsociale liste (kommunal boligsocial anvisning). Den almene sektor rummer stadig de boliger, som kommunen kan benytte til løsning af de boligsociale problemer.

20 % af Københavns Kommune boliger er almene boliger. Kommunen anviser hvert år i omegnen af 1.500 nye borgere til en almen bolig via den kommunale anvisningsret. Kommunens egeninteresse kan være at bibeholde billige boliger til brug for den kommunale anvisning. (I praksis vil det dog næppe spænde ben for fremtidssikring af afdelingerne).

Fællesinteressen er at skabe helhedsorienterede løsninger for kvarterer såvel som for det enkelte boligområde. Dette indebærer bl.a. at få skabt tidssvarende boliger og bomiljøer, være på forkant og modvirke forslumningsprocesser, hvilket kræver, at processen ser på såvel den rent fysiske side af sagen som den mere boligsociale, herunder beboersammensætningsmæssige øvelser.

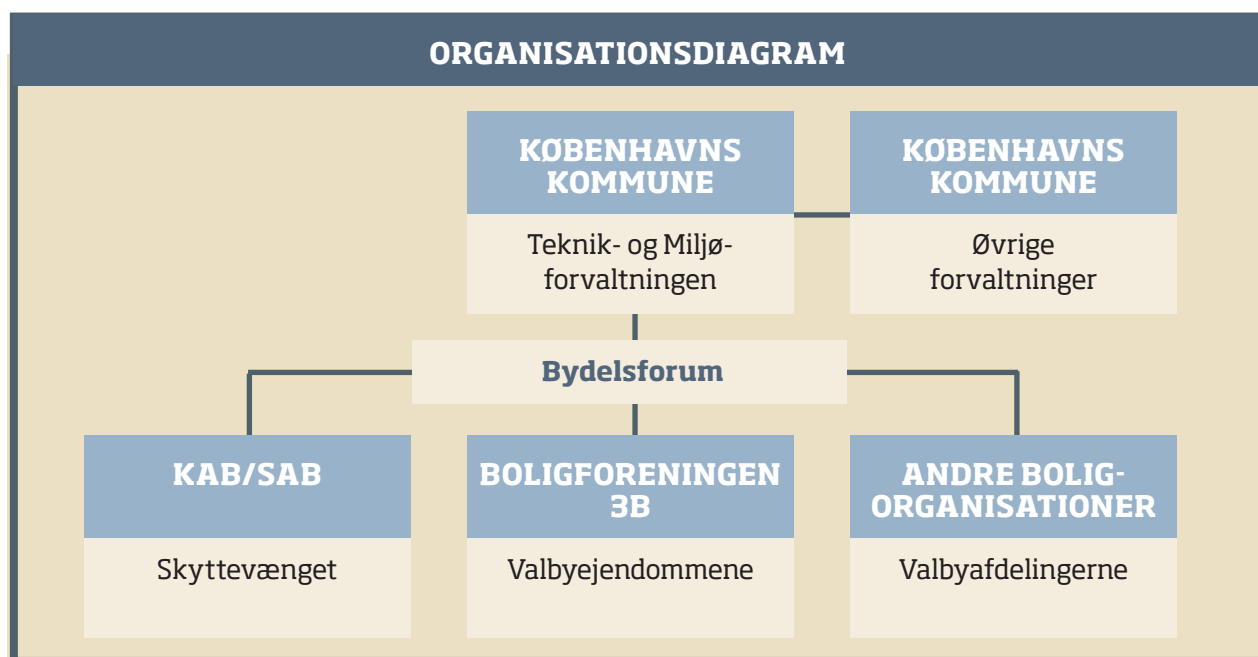


Figuren viser mulige samarbejdstemaer for Københavns kommune og boligafdelingerne i Valby.

SAMARBEJDS-TEMAER	HVAD SKAL DER SAMARBEJDES OM?
Boligerne	Statistisk analyse af det fysiske, behovsafdækning, manualer for forretningsgange, fælles værktøj til at skabe økonomisk overblik.
Beboersammensætning	Den boligsociale profil for afdelingerne, udlejningsstatistik, anvisningsaftaler og smertegrænser
Boligsociale indsatser	Status på boligsociale indsatser og aktiviteter i afdelingerne/bydelen, behovsafdækning, boligsociale helhedsplaner
Omgivelserne	Samspil med bydelsplan for Valby, lokalplaner mv.
Miljø	Nærarealer/udearealer, bygningernes fremtræden, miljøtiltag
Sagsbehandling	Fælles optimering af processerne, så der opnås en hurtigere sagsbehandling i boligorganisationer og hos myndigheder

BOLIGORGANISATIONERNES REDSKABER	KØBENHAVNS KOMMUNES REDSKABER
Bygningseftersyn Langtidsbudgetter/planer Fremtidsanalyser Inddragelsesproces med beboerne Handleplaner	Kommuneplansstrategi Bydelsplan for Valby Lokalplaner Kommunal udlejningsstatistik Udvidet tilsyn med drift og henlæggelser

Figuren viser, hvilke redskaber parterne har til rådighed



ORGANISERING AF SAMARBEJDET

Københavns kommune har lokaludvalg i de 10 bydele. Det vil være oplagt, at knytte både styringsdialog og fremtidssikring til dette niveau. Det giver mulighed for en tværgående indsats og en bred lokal forankring.

Ansvarsfordeling: Københavns Kommune sidder for bordenden i det overordnede og ko-ordinerende arbejde for udvikling af kommunen som helhed og også for de enkelte bydele. Kommunen har ansvaret for at styre, koordinere og drive en progressiv udvikling for bydelen. Boligorganisationerne indgår som parter og har ansvaret for fremtidssikring af den enkelte afdeling og har ansvaret for at samarbejde og videndele omkring fremtidssikringsarbejdet, så den almene sektor som helhed kan fremstå som et væsentligt og fremtidstilpasset element i den samlede boligforsyning i byen.

Aftaler om vidensdeling og høringsprocedurer: Der kan tages udgangspunkt i kommunens styringsdialog, der afholdes som årlige møder med boligorganisationerne. En mulighed kunne være at opdele møderne på bydelsniveau eller kvartersniveau og måske med kortere tidsintervaller. Møderne foregår på et overordnet strategisk plan. Selve sagsbehandlingen af den enkelte afdelings fremtidssikring foregår i direkte dialog mellem boligorganisation og kommunen.

Økonomi: Aftalen har ikke tilknyttet økonomi andet end de timer, som kommunen og bolig-organisationer lægger i samarbejdet.

10. Herlev - nålestik

DE UDVALGTE BYDELE OG BEBYGGELSERNE

- hvad er udgangspunktet?

Herlev Kommune har valgt to afdelinger, der ligger i to forskellige dele af kommunen. Det er Herlevgårdsvej (Boligforeningen 3B) og Herlevhuse (KAB/SAB).

Herlev er præget af sin beliggenhed tæt ved København og centralt i Hovedstadsregionen, men fungerer i sin egen ret som et selvstændigt bysamfund. Byen har gode faciliteter for alle aldersgrupper, om end fokus fremover kan rettes mod de unges behov.

Det centrale Herlev var målet for den første samlede udbygning af Herlev i efterkrigstiden. De gedigne og velholdte almene boligbebyggelser dominerer i området som vidner om den periode, hvor Herlev blev kaldt "Barnevognenes by" på grund af landets højeste fødselsrate.

De gode almene bebyggelser i bymidten - arvesølvet i vores boligmasse - nyder godt af en særdeles god beliggenhed tæt ved detailhandelscenter og offentlig transport. Der er tale om velfungerende boligområder, som i kraft af deres alder nu står over for en begyndende opgradering.

Området er karakteriseret af centerområdet, etageboligerne med røde tegltage, der er bygget i den funktionelle traditions gedigne materialer samt Herlev Hospital, som tårner sig op blandt tæt-lav byggeri og grønne områder.

Området gennemskæres af store trafikårer. Det giver bilisterne hurtig adgang til hovedvejsnettet i Storkøbenhavn. Benyttes de offentlige transportmidler er der flere gode muligheder: Først og fremmest er der trafikknudepunktet Herlev Station med hyppige S-togs- afgange til Københavns centrum eller i modsat retning til Ballerup og Frederikssund. Ved Herlev Station afgår endvidere en række buslinjer, som servicerer Herlev og nabobyer. Ældre og gangbesværede beboere har dog ikke altid lige gode forhold mht. stoppestederne.

Kultur- og fritidslivet i Herlev Kommune trives, og folk lader sig inspirere og udfordre af kulturinstitutionernes og fritidsundervisningens tilbud. Foreningsmedlemmer i alle aldre mødes om aktiviteter i de mere end 200 foreninger, hvor mange frivillige gør en aktiv indsats. Herlev har mange gode sportstilbud. Bl.a. kan ishockey- og skøjtehallen nævnes, og tæt på ligger en svømmehal, som kan benyttes, hvis man er medlem af svømmeklubben.

Byområdet har i sin helhed et rigt udbud af grønne arealer til stor glæde for alle. Her skal nævnes Byskoven og Elverparken, som er to yderst attraktive grønne områder. Syd for Ederlandsvej finder man den tidligere grusgrav, som nu fungerer som et græsklædt amfiteater, der bruges ved koncerter o.l. arrangementer. Endelig finder man også boldbaner og Herlev idrætsanlæg og stadion i nærheden.

AFDELINGERNE

Herlevgårdsvej (Boligforeningen 3B) er opført i 1954 og har 45 boliger. Afdelingen er placeret meget centralt i Herlev ved siden af 'Den blå sti'. De nære omgivelser til afdelingen ligger lige på grænsen til centerområdet og ved overgangen til de omkringliggende parcelhuskvarterer. Afdelingen er roligt beliggende trods den centrale beliggenhed. Afdelingen består af 2 boligblokke i 3 etager.

Bebyggelsen er formet som en vinkel omkring et velpasset og grønt fællesområde, der strækker sig fra bygningerne og ned til vejen. På det græsdækkede og ikke særlig spændende fællesområde finder man få og overskuelige legeredskaber samt en grillplads med tilhø-



Herlevgårdsvej

rende bænke. Stuelejlighederne har adgang til egen have. Ca. 66 % af lejlighederne er under 55m² og huslejen ligger på 705 kr. pr. m².

Afdelingen kan nærmest betragtes som en afdeling opdelt i to. Det skyldes, at husnumrene 22, 24 og 26A udgør familieboliger på 3 og 5 værelser. I husnumrene 26B, 26C og 26D er der 1-værelses hybler, og her bor overvejende unge i alderen 20-30 år. Tendensen er, at der er stor gennemstrømning i hyblerne, hvorimod familieboligerne er meget stabile.

Der er gennemført et bygningseftersyn (2007), der viser, at bygningerne er generelt i en velholdt stand. Bygningernes tekniske infrastruktur er dog nedslidt og kræver genopretning

Herlevhuse (SAB/KAB) er opført i perioden 1948-50 og har 262 boliger. Afdelingen er placeret tæt på Herlev Hospital en kilometer nord for Herlev Station. Afdelingen ligger attraktivt med sin helt særegne karakter, forårsaget af grundens topografi, bebyggelsens udformning og bygningernes forskelligartede karakter. Afdelingen består af enkelthuse, kædehuse og etagehuse med lejligheder.

Friarealerne er store og sammenhængende, og der findes både græsplæner og en større legeplads i bebyggelsen. Den flade græsplæne er ikke en egentlig boldbane, men den har en god størrelse til boldspil. Den grønne flade, indrammet af huse på de to langsider, skaber et meget fint åbent rum i bebyggelsen. Arealerne mellem husene er veldisponerede med private haver og små grønne fællesarealer, som både giver lys og luft i bebyggelsen samtidig med, at de giver plads til børnenes legefaciliteter. Alle boliger er større end 55 m² og huslejen ligger på 515 kr. pr. m².



Herlevhuse

En stor del af Herlevhuses nuværende beboere er ældre og ofte gangbesværede. Afdelingen har sin egen aktive ældreklub, hvor man mødes en gang om ugen. Bebyggelsen har også en spiseklub, som benytter beboerhuset, og som også arrangerer aktiviteter, der foregår udenfor bebyggelsen

Der er gennemført et bygningseftersyn (2005), der viser, at bebyggelsen generelt er i en god stand vedligeholdelsesmæssigt. En af de mest presserende, større vedligeholdelsesopgaver i de kommende år er dog udskiftning af fyr i samtlige huse. Der peges også på gavlfacaderne, som i mange tilfælde er angrebet af fugtskader.

UDFORDRINGERNE

Hvad er problemet?

I *Herlevgårdsvej* udgør lejlighedsstrukturen et problem, idet der er for mange små boliger. Lejlighederne er derudover generelt utidssvarende hvad angår køkken, bad og flere tekniske installationer. Friarealerne har behov for et løft.

I *Herlevhuse* er der relativt små rum med utidssvarende køkken- og bade faciliteter. Ældre og handicappede kan blive nødt til at fravælge Herlevhuse på grund af det kuperede terræn. De små rum er ikke optimale for kørestolsbrugere.

Herlev konkurrerer med de andre forstæder om at tiltrække borgere til området. Det sker ved bl.a. at skabe arbejdspladser, tilbyde efterspurgte services og lave attraktive bymiljøer. I denne konkurrencesituation står Herlev udmærket, ikke mindst pga. at kommune kan tilbyde en at-

traktiv beliggenhed i forhold til arbejdspladserne i København og omegn samt fornuftige priser på det lokale boligmarked. Herlev har dog et vigende indbyggertal, der gør, at kommunens konkurrenceevne yderligere skal styrkes.

I bydelen konkurrerer Herlevgårdsvej og Herlevhuse primært med andre almene boligafdelinger. Afdelingernes konkurrencesituation baserer sig især på, at huslejen i dag er overkommelig pga. de små boligstørrelser og få forbedringsarbejder. Her står Herlevhuse særligt stærkt pga. den lave m²-husleje. Men med fremtidssikring vil huslejen uundgåeligt skulle øges i begge afdelinger, og dermed bliver afdelingernes konkurrenceevne - økonomisk set - forringet.

Et andet vigtigt element i afdelingernes konkurrencesituation er beliggenhed. Begge afdelinger har en attraktiv beliggenhed, hvor Herlevgårdsvej umiddelbart synes at have den højeste score. Et tredje vigtigt element i konkurrencesituationen er de boligmæssige kvaliteter, som afdelingerne kan tilbyde. Her står de to afdelinger med et forskelligt udgangspunkt, idet der er tale om lejligheder i Herlevgårdsvej og enkelt/kædehuse for Herlevhuse. Begge afdelinger mangler dog flere rummelige familieboliger for at opnå en varieret beboersammensætning. Uden gennemgribende forbedringer vil den almindelige samfundsudvikling overhale de to bebyggelser.

FREMTIDEN

Hvor vil vi hen?

Herlev har siden 2. verdenskrig udviklet sig til en moderne forstadskommune med udbygning af bymidten og omkringliggende bo- og erhvervsområder. I takt hermed har kommunen arbejdet på at kunne tilbyde et varieret udbud af offentlige og private services. Ved indgangen til 1980'erne var Herlev så godt som udbygget. Kommunen talte på daværende tidspunkt godt 28.000 indbyggere og havde godt 10.000 boliger. Siden er antallet af boliger steget til knap 12.000, til gengæld er indbyggertallet faldet svagt og er fortsat vigende. Denne udvikling ønskes vendt med kommunens seneste kommuneplanstrategi. Strategien indebærer, at kommunalbestyrelsen vil:

1. Lægge vægt på sundhed og miljø- og energiforhold for alle.
2. Fremme bymidtens og stationsområdets konkurrenceevne.
3. Fremme boligudbygningen.
4. Sikre byudvikling på udvalgte erhvervsgrunde.
5. Arbejde for at afhjælpe støjbelastningen fra biltrafikken.

Herlevgårdsvej: Afdelingen har udarbejdet en handleplan, som indeholder følgende projekter:

- * Totalrenovering af blok 2. Totalrenoveringen omfatter klimaskærmen, lejlighedssammenlægninger, tagboliger, nyt bad og køkken, mekanisk ventilation, altaner, ny teknisk infrastruktur.
- * For blok 1 vedkommende planlægges en basisrenovering, som kommer til at indeholde modernisering af køkken og bad, mekanisk ventilation samt ny teknisk infrastruktur. Endvidere planlægges der også nye tagboliger i blok 1.
- * Udearealerne skal renoveres og forbedres.

Herlevhuse: Afdelingen har udarbejdet en handleplan, som indeholder følgende projekter:

- * Nødvendige renoveringsprojekter for bl.a. kloakker, el, gasfyr, nordvendte vægge og vejssystem.
- * Visionære projekter i form af boligudvidelse/omdisponering, modernisering af køkken og bad, ventilation i husene, isolering af boliger, forbedring af udearealerne samt miljøvenlige tiltag.

I handleplanerne for de to boligområder ligger der en mere eller mindre eksplicit vision om at forbedre boligstandarden og tiltrække beboere fra alle samfundslag og livsfaser samt at styrke trivsel og tryghed blandt beboerne.

SAMARBEJDSMODEL

-nålestik

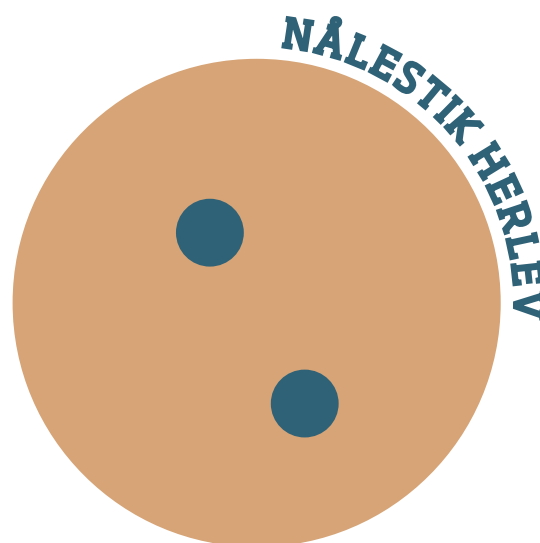
MÅLSÆTNINGER OG INTERESSER

Boligorganisationernes mål er at skabe attraktive og konkurrencedygtige boligafdelinger, der kan imødekomme nuværende og kommende beboeres forskellige behov og derigennem styrke beboersammensætningen. Boligorganisationernes egeninteresse er at opretholde 'værdien' af deres ejendomme.

Kommunens mål er at kunne tilbyde gode boliger til alle dens nuværende og kommende borgere. Kommunen kan have forskellige ønsker til væksten af almene boliger i kommunen.

Fællesinteressen er at skabe helhedsorienterede løsninger for kvarterer såvel som for det enkelte boligområde. Dette indebærer bl.a. at få skabt tidssvarende boliger og bomiljøer, være på forkant og modvirke forslumningsprocesser.

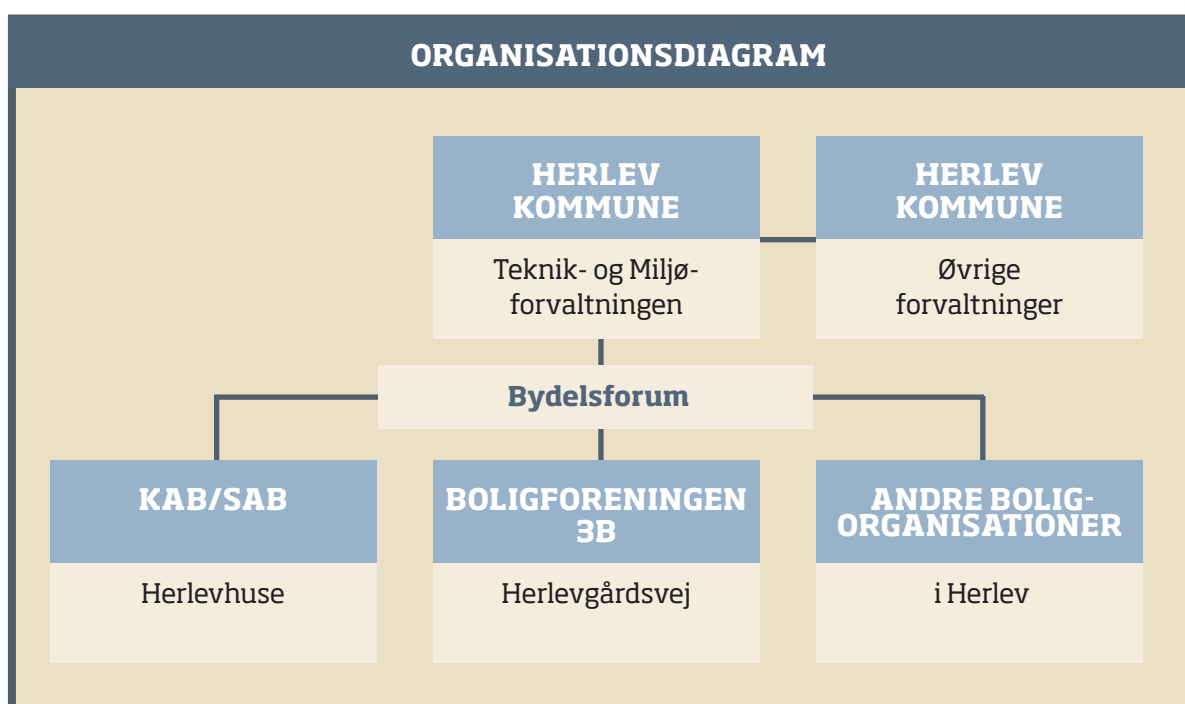
Aftaler om vidensdeling og høringsprocedurer: Der kan tages udgangspunkt i kommunens skematik for forslag til områdeløft i det nordvestlige Herlev (*Lille Birkholm I, II og III samt Hjortegården*). Der kan efter behov afholdes møder med boligorganisationerne. En oplagt mulighed er at opdele møderne på bydelsniveau eller kvartersniveau. Møderne foregår på et



Figuren viser mulige samarbejdstemaer for Herlev kommune og boligorganisationerne

SAMARBEJDS-TEMAER	HVAD SKAL DER KONKRET SAMARBEJDES OM?
Boligerne	Statistisk analyse af det fysiske, behovsafdækning, manualer for forretningsgange, fælles værktøj til at skabe økonomisk/driftmæssigt overblik.
Beboersammensætning	Den sociale profil for afdelingerne, udlejningsstatistik, anvisningsaftaler og smertegrænser
Boligsociale indsatser	Status på boligsociale indsatser og aktiviteter i afdelingerne/bydelen, behovsafdækning, boligsociale helhedsplaner.
Omgivelserne	Samspil med kommuneplanstrategi for Herlev, lokalplaner mv.
Miljø	Nærarealer/udearealer, bygningernes fremtræden, miljøtiltag

BOLIGORGANISATIONERNES REDSKABER	KOMMUNENS REDSKABER
Bygningseftersyn Langtidsbudgetter/planer Fremtidsanalyser Inddragelsesproces med beboerne Handleplaner	Kommuneplansstrategi Lokalplaner Stærk og offensiv kommunal 'tilstedeværelse' Kommunal udlejningsstatistik Tilsyn med drift og henlæggelser.



overordnet strategisk plan. Selve sagsbehandlingen af den enkelte afdelings fremtidssikring foregår i direkte dialog mellem boligorganisation og kommunen.

Aftaler om konkrete handlinger - aftaler på kort og lang sigt: På kort sigt aftales det, at samarbejdet vil tage udgangspunkt i de nævnte afdelinger, og at der skal sammensættes en fast persongruppe fra de to boligorganisationer og kommunen. På længere sigt ønskes, at kredsen udvides til også at indbefatte andre boligorganisationer i Herlev, samt at der primært fokuseres på den ældre almene boligmasse i det centrale Herlev.

Økonomi: Aftalen har ikke tilknyttet økonomi andet end de timer, som kommunen og boligorganisationer lægger i samarbejdet.

Tidsplan: Den overordnede tidsplan vil følge processen med fremtidssikring af de to afdelinger. Det er usikkert, hvornår der kan gives tilsagn fra Landsbyggefonden, men aktuelt forventes det at samarbejdet vil fortsætte frem til renoveringsarbejderne er afsluttede.

Ansvarsfordeling: Herlev Kommune sidder for bordenden. Kommunen har ansvaret for at styre, koordinere og drive en progressiv udvikling for bydelen. Boligorganisationerne indgår som parter og har ansvaret for fremtidssikring af den enkelte afdeling.

11. Henvisninger

www.almennet.dk. Her kan alle hæfter og vejledninger hentes gratis.

AlmenHæfte A: Introduktion til fremtidssikringen

- Hvordan man kommer i gang med analyser og planlægning

AlmenHæfte A1: Fremtidsanalyse af almene boligafdelinger

- Din vej til fremtiden

AlmenHæfte A2: Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde

AlmenHæfte A3: Beboerdemokratisk proces

- fra idé til godkendt skema A

AlmenVejledning A1: Fremtidsanalyse af almene boligafdelinger

- Din vej til fremtiden

AlmenVejledning A2: Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde

AlmenVejledning A3: Beboerdemokratisk proces

- fra idé til godkendt skema A

AlmenVejledning A4: Den boligsociale helhedsplan (udkommer december 2008)

AlmenRapport 2: Samarbejde om fremtidssikringen.

Fire modeller for samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer

- erfaringer fra Herning, Vejle, Herlev og København

Den almene sektors styring. Velfærdsministeriet. 2008.

BolivVejle: www.Vejle.dk

Oplæg fra kurset: Helhedsplaner og fremtidssikring: www.byplanlab.dk

(se under kurser/afholdte kurser)

Oplæg fra seminaret: Den Almene Sektor i Spil: www.byplanlab.dk

(se udner kurser/afholdte kurser)

Samarbejde med kommunen

- hvorfor og hvordan.

Boligselskabernes Landsforening. 2008.

www.almennet.dk

Hvis fremtidssikringen af de almene bebyggelser skal have substans og perspektiv, må den tilrettelægges i et konstruktivt samarbejde mellem kommune og boligorganisationer. En kommune kan anlægge forskellige strategier for, hvordan planlægningen gribes an, og rundt om i landets kommuner eksperimenteres der i disse år med forskellige tilgange til problemstillingen. Denne AlmenRapport præsenterer fire forskellige kommunale strategier - og dermed også modeller for samarbejdet med boligorganisationerne - samt erfaringerne med dem i henholdsvis Herning, Vejle, København og Herlev. Rapporten er resultatet af et udviklingsprojekt med de deltagende kommuner, der i 2007-2008 er gennemført af Dansk Byplanlaboratorium i regi af AlmenNet. Læs i rapporten om

- Vejle og den helhedsorienterede strategi med stærkt politisk engagement og styring
- Herning og den forvaltningsstyrede fornyelse - indefra og udefra
- København og storbyens rullende fornyelse, bydel for bydel
- Herlev og "nålestiks-strategien"