

BOLIG 2.000 - erfaringer for 2016-18

BOLIG 2.000 er et videndelingsnetværk om etablering og drift af små billige boliger til borgere med lav betalingsevne

Niels Haldor Bertelsen

Titel BOLIG 2.000 - erfaringer for 2016-18
Undertitel BOLIG 2.000 er et videndelingsnetværk om etablering og drift af små billige boliger til borgere med lav betalingsevne
Serietitel SBI 2019:12
Udgave 1. udgave
Udgivelsesår 2019
Forfattere Niels Haldor Bertelsen
Redaktion Lise Jacobsen
Sprog Dansk
Sidetal 102 sider
Litteraturhvisninger Side 46
Emneord Hjemløse, procesmodel, byggeproces, billigboliger, studieboliger, containerboliger, medbyg, meddrift, boligsocial, byggeproces, byudvikling, boligområder.

ISBN 978-87-563-1933-1

Fotos Niels Haldor Bertelsen
Omslag Collager [Laura Helene Højring, 2019].

Udgiver Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet,
A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV
E-post sbi@sbi.aau.dk
www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

Indhold

Forord	4
Sammendrag	5
1 Indledning, formål og organisering	8
2 Aktiviteter og forløb for BOLIG 2.000 i 2016-18	13
2.1 Åbent call med tilmelding af deltagere og boligsager	13
2.2 Musketered sætter rammerne for samarbejdet	14
2.3 Erfaringer fra BOLIG 2.000 formidles på hjemmeside	14
2.4 Formidlingsmøder udbreder viden til flere brugergrupper	15
2.5 På workshops opbygges en åben og tillidsfuld erfaringsdeling	18
2.6 Indlæg og dialoger belyser centrale temaer på workshops	24
3 Diskussion af erfaringer og perspektiver	29
3.1 Resultater, læring og udviklingsområder i 2016-18	29
3.2 Spørgeramme til telefondialog med centrale dialogparter	34
3.3 Sammendrag af telefondialog for hvert af de 7 resultatområder	35
3.4 Forkortet sammendrag af dialogen med dialogparterne	40
4 Forslag til videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018	42
Henvisninger	46
Bilag A: Åbent call til deltagelse i BOLIG 2.000	47
Bilag B: Interessetilkendegivelse til den 7/12 2017	49
Bilag C: Musketered for BOLIG 2.000	56
Bilag D: Workshop 1 den 6/4 2017– Samarbejds- og udviklingsmodel	58
Bilag E: Workshop 2 den 30/8 2017– Venligbolig Plus og egen-evaluering	63
Bilag F: Indbydelse til workshop 3 den 18/1 2018 - AFLYST	74
Bilag G: Fyraftensmøde den 7/2 2018 i BL's kreds 5 og 10 i Østjylland	76
Bilag H: Workshop 3 den 14/3 2018– Containerboliger på Refshaleøen	81
Bilag I: Workshop 4 den 21/9 2018 – Byg UDENFOR projekt i Aarhus	91

Forord

Der er et stigende behov for små billige boliger til borgere med lav betalingssevne. Det skyldes på den ene side, at antallet af disse boliger er faldende og forkert placeret i forhold til behovet, og på den anden side er antallet af personer med lav betalingsevne stigende. Mange forskellige aktører forsøger at finde løsninger, og der er en stor rigdom af idéer på projektniveau. Samtidig viser analyser forskellig status, sammenhænge og løsningsforslag på landsplan.

Konkret er forskellige aktørgrupper i gang med at bygge, og nogle af disse er fremlagt, besøgt og drøftet i regi af BOLIG 2.000. Det er bl.a. sket i samarbejde med Projekt Udenfor og Hjem for Alle, som også arbejder med erfaringsdeling og skalering af enkeltprojekter til landsplan.

Denne rapport beskriver den rejse og den forståelse af udfordringer og sammenhænge, der er opnået gennem etablering af BOLIG 2.000 i 2016-18. I forløbet har omkring 120 deltagere medvirket på workshops og formidlingsmøder. De har bidraget til en åben, ligeværdig og tillidsfuld dialog om de generelle udfordringer med bygning og drift af små billige boliger til borgere med lav betalingsevne. Dette har kun været muligt, fordi udviklingsteams på fem meget forskellige boligsager beredvilligt har fremlagt deres erfaringer over for de andre deltagere. Det, at de har været værter og åbent har fortalt om deres projektmateriale, tegninger og beskrivelser samt vist rundt på deres byggeplads har gjort dialogen mere personlig og jordnær.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) vil gerne takke alle, som gennem workshops, dialoger, byggepladsbesøg, interviews, skriftligt materiale og telefonsamtaler har bidraget til projektet. Især tak til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) for den økonomiske støtte til projektet BOLIG 2.000 samt for det nære samarbejde i forløbet.

Vi håber nu på, at en ny gruppe af parter kan samles om at drive BOLIG 2.000 videre til gavn for de borgere, som har brug for små billige boliger og en tro på fremtiden.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København
Afdelingen for Byggeteknik og Proces
December 2019

Ruut Peuhkuri
Forskningschef

Sammendrag

BOLIG 2.000 har sin baggrund i et pilotprojekt om de praktiske bygge- og driftsproblemer med små billige boliger, som blev gennemført af SBI i 2015-16 og som blev støttet af Realdania. Pilotprojektets resultat er samlet i en drejebog for bygning af små billige boliger, som er udgivet som SBI-rapport 2017:12 [Bertelsen, 2017]. I drejebogen sættes rammerne for, hvordan en boligsag kan gennemføres i et samarbejde mellem de forskellige aktørgrupper. Rammerne er lagt i en arbejdsmodel, som er en 5 x 5 matrix med fem tværgående aktiviteter (Myndigheder, Beboere, Samarbejde, Boliger, og Økonomi) og fem tidsmæssige faser i forløbet (Byggeprogram, Projektering, Bygning, Drift og Erfaringer).

Aktiviteter, resultater, læring og udviklingsområder i BOLIG 2.000 i 2016-18
Ovenstående er baggrund for BOLIG 2.000, som er gennemført i 2016-18 i et samarbejde mellem TBST og SBI. Formålet er at understøtte de gode idéer, bidrage til videndeling på tværs af sektorer og aktørgrupper samt booste konkrete boligprojekter. Udviklingsspørgsmålet er: Hvordan kan vi komme ned på en husleje på 2.000 kr./mdr. og samtidig overholde lovgivningen og kvaliteten?

De 6 gennemførte aktiviteter

Det primære omdrejningspunkt for BOLIG 2.000 har været at afholde workshops med afsæt i forskellige boligsager, som er det primære forankringssted for udviklingen, og hvor opfyldelse af beboerbehov er målsætningen. Workshopperne udviklede sig til et mødested for åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt samarbejde, hvor alle typer aktører, som fx myndigheder, professionelle bygge- og socialfolk samt NGO'er og beboere, kunne udveksle erfaringer omkring 'det runde bord'. Samtidig arbejdede man også med at skalere de enkelte boligsager til landsplan.

Samlet har der været arbejdet med følgende aktiviteter i 2016-18:

- Åbent call med tilmeldelse af deltagere og boligsager.
- Musketered, der sætter rammerne for samarbejdet.
- Erfaringer fra BOLIG 2.000 formidles på hjemmeside.
- På formidlingsmøder udbredes viden til flere brugergrupper.
- På workshops opbygges åben og tillidsfuld erfaringsdeling.
- Indlæg og dialoger belyser centrale temaer på workshops.

De 7 resultatområder

Resultaterne af BOLIG 2.000 i 2016-18 er samlet under følgende områder, som både kan virke som en status over forløbet og være et grundlag for diskussionerne om perspektiver for BOLIG 2.000 efter 2018:

- Musketered med navn og klar definition af arbejdsfelter og visioner.
- Udviklingsmodeller, evaluering og innovationskompetencer.
- Organisering, deltagere og driftspartnere som drivkraft.
- Vejledninger, metodebeskrivelser, formidling og videndeling.
- Workshops som mødesteder for erfaringsdialog og læring.
- Boligsager som handlingssted med udvikling og evaluering.
- Beboere, behov, muligheder og involvering som målsætning.

Den vigtigste læring

Den vigtigste læring af BOLIG 2.000 i 2016-18 har været:

- At man har skabt et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested for samarbejde mellem mange forskellige aktører.
- At man var enige om at sætte fokus på beboerbehov som målsætning og boligsager som handlings- og udviklingssted.
- At BOLIG 2.000 blev et dialogforum, hvor man arbejder for at skalere de enkelte boligsager til landsplan med en fælles læring, selvom det er svært.

Læringen af BOLIG 2.000 viser, at en bred erfaringsdel på flere typer boliger er en fordel. Man bør derfor arbejde med både flytbare og faste boliger samt med boliger under Servicelovens § 110 og med alment- og privatejede boliger og bofællesskaber. Dvs. at alle fire felter i figuren til højre bør kunne håndteres i BOLIG 2.000.

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Det er også en læring af BOLIG 2.000, at skaleringen fra enkeltprojektet til landsplan bør være rummelig i forhold til typer af styrings-, analyse- og udviklingsmodeller. Det kan fx inkludere: Autonome enkeltprojekter, projekter i forretningsudvikling, struktureret programudvikling støttet af fonde samt offentlige projekter med krav i lovgivning. Dvs. at de fire felter i figuren til højre bør kunne håndteres i BOLIG 2.000.

Projektstyring	Autonom styring	Teoretisk- og topstyring
Små projekter	Felt 1	Felt 2
Store projekter	Felt 3	Felt 4

De 10 udviklingsområder

Udviklingen foreslås udført i 10 udviklingsområder (1-5 og A-E), som passer til de to hoveddimensioner i arbejdsmodellen, som er en 5x5 matrixmodel. Hvert af disse vil kunne indgå i fælles vejledninger og anvendes i den enkelte boligsag og på de fælles workshops, hvor de kan bidrage til bedre dialog, læring og skalering fra enkeltprojekter til landsplan.

De 5 første områder har relation til de tværgående aktiviteter på boligsager:

1. Myndighedskrav og -behandling samt deres omsætning til bedre boligsager.
2. Beboerbeskrivelser af forskellige typer beboere, deres behov og involvering.
3. Beboerinvolvering og social støtte samt samarbejde mellem aktørerne.
4. Boligudbud og -behov i forhold til lokalitet, husleje, størrelse og beboertype.
5. Boligsagers økonomi, husleje og finansiering med overblik på landsplan.

De 5 sidste områder har relation til det tidsmæssige forløb af boligsager:

- A. Områdeudvikling, klargøring og godkendelse af byggegrund til bygninger.
- B. Projektering, planlægning og myndighedsgodkendelse.
- C. Udførelse, indretning og aflevering af boligsagen til drift.
- D. Drift, vedligehold og anvendelse af boliger herunder meddrift.
- E. Evaluering og dokumentation af boligsag samt erfaringsdeling og læring til kommende sager er meget centralt for udviklingen af bedre boligsager.

Forslag til evt. videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018

Som en sidste opgave i BOLIG 2.000 er der set på, hvordan netværket kan fortsætte og drives videre efter støtteperiodens ophør. I rapporten er fortsættelsen begrundet med svar på spørgsmålene: Hvorfor fortsætte BOLIG 2.000 efter 2018, og hvad kan videreføres, suppleres og opgraderes i forhold til en ny driftsorganisations ønsker?

For at komme i gang med overdragelsen er der to centrale opgaver, som skal løses først. For det første skal der etableres en ny driftsorganisation, og for det andet skal der skaffes finansiering til den daglige drift og udvikling af den nye BOLIG 2.000. Driftsorganisationen skal være drivkraften og sætte rammerne for arbejdet i BOLIG 2.000. Den bør fortsat have beboerkrav som målsætning og boligsager som det primære forankringssted. BOLIG 2.000 bør fortsat være et åbent mødested for ligeværdig erfaringsdeling og skalering fra enkelt-sager til landsplan.

Det foreslås, at driftspartnerne repræsenterer fx ministerier, kommuner, professionelle byggeparter, NGO'er, frivillige og socialfolk og andre med relation til § 110 i Serviceloven samt fonde, mæcener og beboere. Det foreslås også, at man supplerer 'Den Socialøkonomiske Investeringsmodel (SØM)' fra Socialstyrelsen, så den tilpasses til andre forvaltningsområder end det sociale som fx boliger, områdeplanlægning, uddannelse, arbejdskraft- og erhvervsudvikling. Den bør også tilpasses til styring af den enkelte boligsag, så økonomi på boligsager kan kobles sammen med økonomien i kommuner og på landsplan.

Det foreslås desuden, at der ved organiseringen af BOLIG 2.000 efter 2018 tages udgangspunkt i strukturen og erfaringerne fra 2016-18, idet følgende inkluderes, som er beskrevet ovenover:

- De 6 gennemførte aktiviteter.
- De 7 beskrevne resultatområder.
- Den vigtigste læring af BOLIG 2.000.
- De 10 udviklingsområder til forbedring af boligsager.

Spørgsmål til potentielle driftspartnere og deltagere

For at komme i gang med forhandlingerne om videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018 foreslår SBI, at de potentielle driftspartnere mødes med baggrund i rapportens forslag og muligheder. Som optakt hertil kan de fx besvare følgende spørgsmål:

- Har I interesse i at deltage i en drift af fortsættelsen af BOLIG 2.000?
- Hvad kan I bidrage med?
- Hvem andre foreslår I som driftspartnere?
- Hvilke forslag har I til finansiering af BOLIG 2.000 de næste 3-5 år?

Der kan i tilknytning hertil også stilles følgende spørgsmål til de omkring 120 nuværende deltagere i BOLIG 2.000 med deres 15 indmeldte boligsager i forhold til deres interesse i at fortsætte samarbejdet:

- Vil du eller din organisation fortsat stå på BOLIG 2.000's mailingliste?
- Har du eller din organisation interesse i at deltage fremefter i BOLIG 2.000?
- Vil du eller din organisation deltage med boligsag og udveksle erfaringer herfra?

1 Indledning, formål og organisering

BOLIG 2.000 er et åbent netværk etableret af TBST i samarbejde med SBi i 2016-18. Gennem videndeling på møder om byggesager har netværksdeltagerne støttet hinanden i udvikling, etablering, drift og dokumentation af små billige boliger. Et ambitiøst mål om en husleje ned til omkring 2.000 kr./mdr. har været det langsigtede pejlemærke – heraf navnet BOLIG 2.000.

Baggrund for BOLIG 2.000

Der er i Danmark mangel på små billige boliger til beboere med lav betalingsevne som fx hjemløse, flygtninge eller studerende, eller også ligger de forkert i forhold til deres behov. Samtidig er det svært af få øje på gode og velfungerende løsninger, men de kan godt være der. For at realisere og udbrede løsningerne rejser der sig en række samfundsspørgsmål, som fx kan omfatte økonomi, socialpolitik, planlægning og boligpolitik. Den gængse opfattelse er, at en billig bolig til hjemløse skal ligge under 3.000 kr. i månedlig husleje. Beskæftigelsesministeriet angiver, at 2.800 kr. i månedlig husleje ekskl. forbrug er det huslejeniveau en person med den laveste velfærds- eller integrationsydelse kan betale.

"Idérigdommen er stor i civilsamfundet, hos virksomheder og hos kommuner, og der afprøves mange forskellige løsninger til etablering af billige boliger. Det kan fx dreje sig om medbyg for socialt udsatte, flygtninge og hjemløse, og det kan dreje sig om nye selvstændige boligklynger og indretning af boliger i eksisterende bygninger eller om midlertidig indkvartering. Mulighederne er mange, og der er derfor brug for, at alle gode kræfter kan samles, og aktørerne kan dele deres erfaringer, så idérigdommen kan blive til virkelige boliger."

Det skrev Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) i august 2016 [UIBM, 2016] som baggrund for samarbejdet med SBi om etableringen af BOLIG 2.000. Ved regeringsskiftet i november 2016 blev opgaven om etablering af BOLIG 2.000 flyttet fra TBST.

Drejebog og arbejdsmodel for bygning og drift af små billige boliger

Samarbejdet mellem TBST og SBi om BOLIG 2.000 var foranlediget af et pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse, som SBi gennemførte i perioden 2015-16. Projektet blev støttet af Realdania, og det blev gennemført i samarbejde med Projekt Udenfor og Lene Davidsen, Mennesker og Job. I projektet blev afholdt en serie rundbordssamtaler med kommuner, boligorganisationer, pensionater og hjemløse. Resultat er udgivet i SBi-rapport 2017:12 [Bertelsen, 2017].

I drejebogen beskrives et forslag til, hvordan aktiviteter og faser i bygning og drift af små billige boliger kan organiseres. Den er skrevet som en vejledning til aktører, der vil samarbejde om medbyg og meddrift af små billige boliger. Det kan både være professionelle byggefolk og kommuner, men det kan også være uprofessionelle unge hjemløse, forsorgshjem, NGO'er og socialfolk, som ønsker at bruge medbyg sammen med de unge hjemløse. Drejebogen foreslår følgende gennemgående aktiviteter i bygning og drift, hvor beboerne og deres boligønsker og muligheder er i centrum:

1. Myndigheds-, sted- og markedskrav samt visioner.
2. Beboerne, deres boligønsker og muligheder.
3. Samarbejde, byggeproces og ledelse.
4. Boligerne, bygninger, ejendomme og egenskaber.

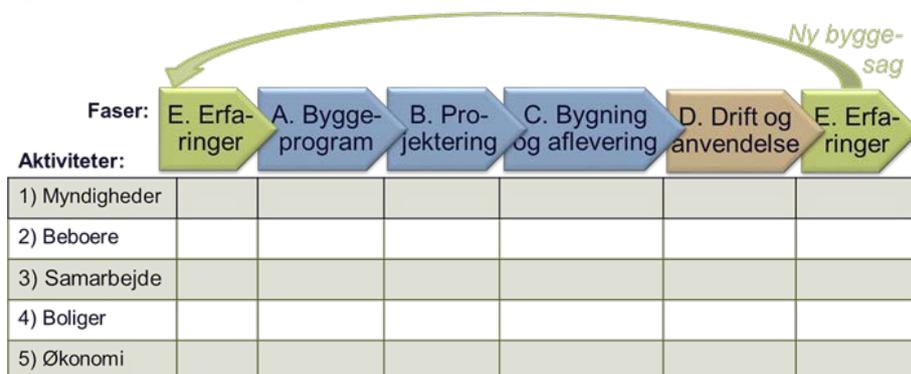
5. Økonomi, bygge- og driftsomkostninger samt husleje.

I drejebogen er de fem gennemgående aktiviteter illustreret i den såkaldte 'cykelmodellen', som er vist i figur 1 med små justeringer.



Figur 1. I drejebogen [Bertelsen, 2017] er de fem gennemgående aktiviteter illustreret som vist i figuren. I centrum er beboerne (hjertet), samarbejdshjulet til venstre er drivkraften, og boligihjulet til højre er det fysiske resultat. Samlet er det 'cykelmodellen'. Over den er visioner med myndigheds-, sted- og markedskrav, og den kører på et grundlag om økonomi og husleje i kroner.

Drejebogen foreslår desuden, at bygge- og driftsforløbet for små billige boligsager opdeles i fem faser kaldet fase A-E, hvor fase A-C er byggefasen, hvor fase D er driftsfasen, og hvor fase E er erfaringshåndtering, som kan overføre erfaringer fra sag til sag. Sammen med de fem gennemgående aktiviteter giver det drejebogens forslag til arbejdsmodel (5 x 5 matrix), som er vist i figur 2 med små justeringer.



Figur 2. Drejebogens forslag til arbejdsmodel for bygning og drift af små billige boliger. Boligsagen kan fx gennemføres i faserne A-E, hvor fase E 'Erfaringer' både begynder og afslutter boligsagen samt overfører erfaringer til nye boligsager. I hver fase kan der arbejdes med opgaverne/aktiviteterne 1-5 på forskellige niveauer, og hvor de konkretiseres mere og mere gennem faserne.

Formålet med BOLIG 2.000

TBST ville gerne understøtte de gode ideer, bidrage til videndeling på tværs af sektorer og aktørgrupper samt booste konkrete boligprojekter. I samarbejde med SBI blev der i 2016 etableret BOLIG 2.000 netværket, som jf. projektbeskrivelsen [Bertelsen, 2016] har til formål at gennemføre videndeling om små billige boliger med følgende formål inden for gældende lovgivning:

1. At bidrage til videndeling, inspiration og nytænkning ved etablering og drift af små billige boliger til beboere med lav betalingsevne, og herunder afdække potentialer og sættes fokus på forskellige metoder til realisering og forbedring, som kan understøtte enkeltprojekter over hele landet.

2. At understøtte lokale billig-bolig-projekter med ambitiøse mål med sparing og hjælp til optimering og udvikling af deres projekt. Boligprojekternes aktører indgår i netværket og bidrager til netværkets videndeling. Boligprojekternes ambitiøse mål er at støtte etablering af små billige boliger med lave huslejer helt ned til omkring fx 2.000 kr./ måned – heraf navnet BOLIG 2.000.
3. At skabe kontakter til og mellem forskellige typer af aktører og deres udvikling, og at skabe synlighed om muligheder i samarbejdet og udviklingen af boliger til beboere med lav betalingsevne. Det primære sigte er lokale boligprojekter og nationalt samarbejde, men netværket kan også inddrage internationale kontakter og blive inspireret af udenlandske løsninger.
4. At videndelingen og samarbejdet sker inden for gældende regler og ikke stille forslag til ny lovgivning.

Organisering af BOLIG 2.000

BOLIG 2.000 netværket er organiseret som et åbent netværk med deltagere, som vil bidrage positivt til netværkets formål, og som via relevante boligprojekter og viden, kan konkretisere netværkets videndeling, udvikling og formidling inden for gældende lovgivning.

Samarbejdet i BOLIG 2.000

Rammekrav, lokalitet og marked

Beboere

Samarbejde

Boliger

Økonomi og Husleje

- ❑ BOLIG 2.000 er en national platform for innovative og modige boligprojekter, som arbejder med videndeling om små billige boliger til folk, der kun har råd til at betale en husleje på ca. 2.000 kr. om måneden.
- ❑ BOLIG 2.000 bygger på erfaringsdeling ud fra praktiske boligprojekter, hvor boligaktørerne dokumenterer både kvalitet, proces og økonomi. Det er også vigtigt, at deltagerne er i stand til at udnytte deres erfaringer i kommende boligprojekter.
- ❑ BOLIG 2.000 vil regelmæssigt indkalde til workshops hos deltagerne rundt om i landet, hvor boligaktørerne kan drøfte projekterne med eksperter og udveksle erfaringer.

NHB/SBi 21/9 2018

STATENS ØKONOMISKE RESEARCHINSTITUT
NATIONALE ØKONOMISKE RESEARCHINSTITUT

3

Figur 3. Præsentation om samarbejde i BOLIG 2.000, som er vist på workshops og møder.

SBi er minisekretariat for netværket i 2016-18 og står for planlægning og facilitering af møder, faglige oplæg og samarbejdet med lokalnetværk og boligprojekter, samt redigering af inspirations- og erfaringsnotater, bolig-projekt-dokumentation, formidling og sammenfatning af erfaringer og evaluering.

TBST og SBi udgør netværkets styregruppe i 2016-18. TBST har desuden nedsat en statslig følgegruppe til sikring af den statslig koordinering og videndeling, som de leder, og som består af repræsentanter fra:

- Boligområdet i TBST
- Bygeområdet i TBST.
- Social- og Indenrigsministeriet (SIM) ved regeringsskiftet i november 2016 blev det til Børne- og Socialministeriet (BSM).
- SBi/AAU.

Netværksdeltagere i BOLIG 2.000

Netværket er et arbejdende netværk, hvor aktørerne på boligprojekterne og andre støtter til netværkets formål er med til at sætte dagsordenen, udvælge fokusområder, udvikle boligprojekter, styrke samarbejdet samt forankre og formidle erfaringer og resultater lokalt og nationalt.

I netværket kan deltagere og praktikere arbejde med billige boliger og socialt arbejde, byggeri, renovering og boligdrift samt forskere, lærere og kommunale planlæggere mv. Netværksopbygningen har karakter af en 'sidemandsoplæring', hvor aktører i relation til boligprojekter så at sige kan udvikle, oplære og kvalitetssikre hinandens boligprojekter, og hvor netværksdeltagerne trin for trin kan udvikle deres kompetence.

I netværket har deltaget omkring 200 forskellige personer fra:

- Kommuner herunder deltagere fra frikommunenetværket som både repræsenterer bygge-, planlægnings- og socialområdet.
- Almene og private boligorganisationer og -foreninger herunder fx Danmarks Almene Boliger (BL), Ejendomsforeningen Danmark og lokale grundejerforeninger.
- Byggeskoler som fx tekniske skoler og konstruktørskoler.
- Byggevirksomheder som fx rådgivere, entreprenører, leverandører og relaterede arbejdsgiverorganisationer.
- NGO'er herunder socialt støttende organisationer og foreninger.
- Fonde og finansielle virksomheder som vil støtte boligprojekterne, udviklingen og formidlingen af netværkssamarbejdet.

Netværket er forsøgt udbredt til lokale netværk, som kan dække landet geografisk, og som kan samle de lokale kræfter og arbejde lokalt for netværkets formål. Det blev forsøgt i Aarhus med baggrund i fyraftensmøde den 7/2 2018 i BL's kreds 5 og 10. Det er en indsats, som bør udbygges i et evt. fremtidigt samarbejde.

Netværket har også forsøgt at etablere faggrupper, som arbejder med viden- deling, udvikling og formidling inden for udvalgte områder, som netværket har særlig interesse i. Der kan fx dreje sig om:

- Beboerne, deres forventninger, muligheder og sociale forhold.
- Boligen og dens indretning, funktioner, egenskaber og fysiske omgivelser.
- Processen og dens aktører ved bygning, drift og vedligehold af boligen.
- Økonomi og omkostninger til bygning og drift samt huslejefastsættelse.

Rammerne er lagt for det i kapitel 3, men det er ikke tilstrækkeligt, hvorfor en større og mere målrettet indsats bør fortsættes i et evt. fremtidigt samarbejde.

Rapportens formål og opbygning

Rapporten er udarbejdet som en slutrapport for etableringen af BOLIG 2.000 i årene 2016-18, hvor fakta om forløbet er beskrevet, og hvordan erfaringer er samordnet og diskuteret som grundlag for en evt. fremtidig videreførelse.

Målgruppen for rapporten er alle, som har, eller ønsker at arbejde med bygning og drift af små billige boliger til beboere med lav betalingsevne, og som vil dele deres erfaringer åbent og tillidsfuldt med andre.

Det har gennem forløbet vist sig, at det er svært at få et samlet og samtidigt enkelt overblik over områdets videngrundlag, og at parterne ikke har praksis for videndeling på tværs af fagområder og byggesager. Samtidigt har det vist sig, at viden primært ligger på et overordnet niveau og ikke på et praksisniveau hentet fra de enkelte bygge- og driftssager, som kan bruges konkret på kommende sager. Man får derfor en meget dårlig erfaringsoverføring og kompetenceudvikling over tid, hvilket er vigtigt at forbedre for at understøtte en positiv udvikling.

Forfatteren har valgt, at slutrapport både skal give et faktuel overblik over det gennemførte forløb samt fremlægge en diskussion og sammendrag af erfaringer med perspektiver for en evt. fremtidig videreførelse. Rapporten er derfor udarbejdet i følgende rækkefølge, hvor fakta er beskrevet først i bilag,

henvisninger og kapitel 2, og hvor erfaringerne trin for trin herefter er blevet uddraget beskrevet i kapitel 3 og 4 samt i sammenfatningen:

- **Bilag A-I** viser den primære dokumentation udarbejdet gennem projektet. Det drejer sig fx om det åbne call, interessetilkendegivelser for deltagelse samt musketereden, og det drejer sig herefter om referater fra workshops og fyraftensmøder afholdt i forløbet. Dette omfattende materiale er inkluderet i slutrapporten, idet der kan læres meget af de enkelte bidrag og udviklingsforløbet. Samtidig viser erfaringen, at selvom det i dag findes på nettet, så fjernes det ofte med tiden, eller også bliver det sværere og sværere at finde.
- **Henvisninger** til litteratur er brugt som baggrund for udvikling af modeller, arbejdsgrundlag og analyser af de indsamlede erfaringer. I rapporten er disse henvisninger vist med navn og årstal i firkantet parentes fx som [Bertelsen, 2016]. Den fulde tekst findes under Henvisninger på side 46.
- **Kapitel 2** beskriver de seks primære aktiviteter gennemført i BOLIG 2.000 i 2016-18. Teksten er forsøgt gjort kort og sammenhængende, idet de nærmere detaljer kan læses i bilag. Som det fremgår af beskrivelsen kan indholdet godt virke ustruktureret og pegende i forskellige retninger. Det var også sådan forløbet virkede, når så mange forskellige parter med iver fremlagde deres erfaringer og holdning til udviklingen. Kapitel 2 opfattes derfor som en beskrivelse af den virkelighed, som projektet har gennemlevet selvom arbejdsmodellen i figur 2 blev forsøgt anvendt til strukturering.
- **Kapitel 3** er forfatterens diskussion af erfaringer og perspektiver af fakta i kapitel 2 suppleret med sammendrag af interview med udvalgte dialogparter. Disse er sammendraget og har relation til de aktuelle opgaver BOLIG 2.000.
- **Kapitel 4** er om forslag til evt. videreførelse af BOLIG 2.000, hvor forfatteren med baggrund i kapitel 2 og 3 beskriver forslag til, hvordan man evt. kan komme videre i nye rammer med en ny driftsorganisation for BOLIG 2.000. Sidst i kapitel 4 stilles der forslag til spørgsmål til kommende driftsparter og deltagere om deres forskellige interesser i at forsætte BOLIG 2.000.
- **Sammenfatning** af kapitel 2, 3 og 4 er vist først i rapporten fra side 4.

Det foreslås, at læseren starter med sammenfatningen og herefter læser indledningen. Herefter kan de øvrige kapitler læses enkeltvis og uddybes jf. bilagene.

2 Aktiviteter og forløb for BOLIG 2.000 i 2016-18

BOLIG 2.000 blev etableret i 2016, og i perioden 2016-18 er der gennemført følgende aktiviteter, som i det efterfølgende er uddybet:

- Åbent call med tilmelding af deltagere og boligsager.
- Musketered der sætter rammerne for samarbejdet.
- Erfaringer fra BOLIG 2.000 formidles på hjemmeside.
- På formidlingsmøder udbredes viden til flere brugergrupper.
- På workshops opbygges åben og tillidsfuld erfaringsdeling.
- Indlæg og dialoger belyser centrale temaer på workshops.

Omdrejningspunktet er afholdelse af åbne workshops, hvor alle typer interessenter kan mødes og åbent og tillidsfuldt drøfte erfaringer og fælles udfordringer for bygning og drift af små billige boliger til beboere med lav betalingssevne. Åbent call, musketered, hjemmeside og formidlingsmøder har til formål at understøtte erfaringsdelingen på regelmæssige workshops. Omdrejningspunktet på workshops er indsigt og erfaringer fra konkrete boligsager, og hvordan de tilfredsstillende forskellige typer af beboeres behov for bolig, tryghed, socialt samvær og personlig udvikling. Det er derfor vigtigt, at de afholdes rundt om i landet, så boligsagerne kan besøges, og erfaringer og indsigt kan blive nærværende og lokalt forankret.

2.1 Åbent call med tilmelding af deltagere og boligsager

Som startskud på BOLIG 2.000 udsendte tidligere Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) den 26/10 2016 et åbent call om deltagelse i BOLIG 2.000 på deres hjemmeside. Ved regeringsomdannelsen i november 2016 flyttede BOLIG 2.000 opgaven sammen med de aktuelle medarbejdere til TBST). Se nærmere om det åbne call i bilag A. Den 7/12 2017 var seneste frist for indsendelse af interessetilkendegivelser, som skulle beskrives ud fra følgende kriterier:

- Udviklingsteamets kompetencer og samarbejde
- Boligsagens indhold, proces og lokalitet
- Innovationsforløb og fremtidig anvendelse.

10 udviklingsteams med 15 potentielle byggesager indsendt deres interessetilkendegivelse til BOLIG 2.000, og de var:

- Projekt Udenfor – Medbyg containerboliger til hjemløse i Aarhus.
1 boligsag jf. sag nr. 01.
- Jane Ostermann-Petersen – KOLONIEN på Refshaleøen.
1 boligsag jf. sag nr. 02.
- Rambøll og Lejerbo – Disruption et godt tilbud efter Dogmeregler.
1 boligsag jf. sag nr. 08.
- Hjem til Alle alliancen – Prototypeudvikling af hjemløseboliger.
1-4 boligsager jf. sag nr. 09.
- Københavns Kommune – Analyse og metodeudvikling.
1 boligsag jf. sag nr. 10.
- Boligselskabet Sjælland – Model for industriel boligproduktion.
1 boligsag jf. sag nr. 12.
- Faxe Kommune – Faxe Sygehus byg. 19 ombygges med fleksible boliger.
1 boligsag jf. sag nr. 15.

- Vordingborg Kommune – Mern station med mobile boliger.
1 boligsag jf. sag nr. 16.
- Hjørring Kommune – bo-boksen i to tomme stationsbygninger.
1-2 boligsager jf. sag nr. 17.
- Faaborg-Midtfyn Kommune – Modulsystem i to bygningsarvsager.
1-2 boligsager jf. sag nr. 18.

De enkelte boligsager er nærmere beskrevet i bilag B i forhold til: Udviklings-team, byggeprojekt og innovationsforløb. Desuden meddelte 8 andre parter deres interesse i at deltage med deres viden og formidlingsmuligheder. Ser nærmere herom i bilag B.

Ultimo 2018 var der i alt indskrevet omkring 120 enkeltpersoner i BOLIG 2.000 adresselise. Med dem er der løbende blevet korresponderet i forhold til workshops, boligsager og anden information fra BOLIG 2.000.

2.2 Musketered sætter rammerne for samarbejdet

I marts 2017 blev der på TBST's hjemmeside offentliggjort en musketered for BOLIG 2.000. Se bilag C. Musketereden er i projektføreløbet udsendt til alle netværkets deltagere, og den er brugt som pejlemærke for arbejdet i BOLIG 2.000.

I musketereden er baggrund, arbejdsområder, formål og principper for BOLIG 2.000 beskrevet, og 'En for alle, alle for en' eden udtrykkes som følger:

"I BOLIG 2.000 forpligter vi os til at agere modigt og fordomsfrit i arbejdet med tilvejebringelsen af små, billige lejeboliger. Vi har med andre ord ja-hatten på til netværkets workshops og øvrige arrangementer.

Der bliver i netværket lagt vægt på, at deltagerne møder op med åbent sind og ikke skyder skylden på regler og lovgivning. Netværket er dermed et arbejdende netværk, der har karakter af sidemandsoplæring og videndeling i forhold til at finde frem til en fornuftig standard for denne type boliger."

2.3 Erfaringer fra BOLIG 2.000 formidles på hjemmeside

November 2017 oprettede TBST deres hjemmeside for BOLIG 2.000 <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Byfornyelse/S%C3%A6rlige-indsatser/BOLIG-2000.asp>, hvor kontaktperson, musketered og referater fra BOLIG 2.000 kan downloades, og hvor BOLIG 2.000 beskrives som følger:

BOLIG 2.000

BOLIG 2.000 er en national platform - et netværk - for videns- og erfaringsudveksling inden for arbejdet med billige boliger.

Formålet er at samle aktører, der alle har en aktie i tilvejebringelsen af boliger, der er til at betale for fx studerende, flygtninge, ældre, socialt udsatte og andre, der kan have en lav betalingsevne.

Netværket afholder løbende workshops, hvor der stilles skarpt på en udfordring, ofte med inspiration fra eksterne oplægsholdere samt besøg hos forskellige udviklingsprojekter.

I netværkets arbejdsmandat – den såkaldte musketered – kan der læses mere om netværkets gensidige forpligtelser.

Netværket kører til udgangen af 2018.

Deltagere

De gode og innovative idéer lader sig oftere vokse større ved at blive inspireret af samarbejdet på tværs af sektorer og felter. BOLIG 2.000 består derfor af praktikere inden for arbejdet med billige boliger og socialt arbejde, byggeri, renovering og boligdrift samt forskere, lærere og kommunale planlæggere mv. Netværksopbygningen har karakter af en 'sidemandsoplæring', hvor aktørerne i boligprojekterne, så at sige, skal udvikle, oplære og kvalitetssikre hinandens projekter.

Baggrund

Der er i dag mange aktører - både private, almene og frivillige - der uafhængigt af hinanden arbejder med koncepter for facilitering og etablering af billige boliger af en tilstrækkelig kvalitet, da der er grupper i det danske samfund, som ikke kan leje på det almene eller private udlejningsmarked grundet en for høj husleje.

Styrelsen har på den baggrund sammen med SBI startet BOLIG 2.000 for at samle aktører og sikre erfaringsdeling mellem de forskellige boligsektorer, der arbejder med denne problemstilling, så man i videre omfang kan bygge oven på eksisterende viden.

Initiativet skal ses i sammenhæng med regeringsgrundlagets kap. 19 om tryghed for socialt udsatte og mennesker med handicap, herunder billigere boliger.

2.4 Formidlingsmøder udbreder viden til flere brugergrupper.

Udbredelsen af samarbejdet i BOLIG 2.000 skete desuden ved sekretariatets deltagelse i forskellige møder fx hos Projekt Udenfor, Hjem for Alle og DAC, hvor muligheder for boligsager og udviklingsområder blev fremlagt og drøftet. Desuden afholdt BOLIG 2.000 i samarbejde med BL's Aarhus kontor et fyraftensmøde den 7/2 2018 på Sabro Kro uden for Aarhus med almene boligafdelinger fra Østjylland.

Ved etableringen af BOLIG 2.000 var der også en idé om, at BOLIG 2.000 kunne fremme lokale netværk og workshops med erfaringsdeling med inspiration fra de nationale workshops, der er beskrevet i næste kapitel. Det var bl.a. inspireret af drejebogen for bygning af små billige boliger i medbyg til unge hjemløse [Bertelsen, 2017], hvor der blev afholdt et antal rundbordsamtaler med forskellige aktører i Aarhus. Idéen kunne dog ikke gennemføres de første år.

Fyraftensmøde den 7/2 2018 for almene boligorganisationer i Østjylland

Mødet blev afholdt som et fyraftensmøde den 7/2 2018, kl. 17-19 med efterfølgende sandwich på Sabro Kro uden for Aarhus, og BL's (Danmarks Almene Boliger) Aarhus kontor var vært for mødet. Se referat i bilag G.

Mødedeltagere

Til mødet have BL indbudt alle kredsrepræsentanter, beboerdemokrater og medarbejdere fra 5. og 10. kreds, som dækker boligafdelinger i Østjylland. Der var tilmeldt følgende 23 boligorganisationer og -afdelinger med 77 deltagere, men der mødte 86 deltagere op til mødet:

- AAB Silkeborg, 8600 Silkeborg.
- A/B Gudenå v/ RandersBolig, 8960 Randers.
- ALBOA Almen Boligadministration, 8260 Viby J.
- AL2bolig, 8381 Tilst.
- Arbejdernes Andels Boligforening, 8100 Århus C.
- Boligforeningen 10. marts 1943, 8240 Risskov.
- Boligkontoret Århus, 8200 Århus N.
- Boligselskabet af 2014 v/Randers, Bolig, 8960 Randers.
- Brabrand Boligforening, 8210 Århus V.
- B45, 8500 Grenaa.
- djursBO, 8543 Hornslet.
- Kollegiekontoret i Aarhus, 8000 Aarhus C.
- Lejerbo, 2500 Valby - Lejerbo, Århus, 8260 Viby J - Lejerbo, Norddjurs, 8961 Allingåbro - Lejerbo, Nord.
- Møllevænget & Storgaarden v/ RandersBolig, 8960 Randers.
- Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 v/ RandersBolig, 8960 Randers.
- Silkeborg Boligselskab 8600 Silkeborg.
- Skanderborg Andelsboligforening, 8660 Skanderborg.
- Vorup Boligforening af 1945 v/ RandersBolig, 8960 Randers.
- Østjysk Bolig, 8000 Aarhus C.

Program for fyraftensmødet

Program kl. 17:00 – 18:30

Velkomst ved BL's 5. og 10. kreds

1. Problemstillinger: Mangel på små billige boliger (SBB)
2. Arbejdsmodel: Drejbog med forslag til fælles model
3. Erfaringsdeling: BOLIG 2.000 deler viden om udvikling
4. Evaluering: Modulforsøg med SBB i tomme bygninger

Afslutning ved BL's 5. og 10. kreds

Under hvert punkt 1-4 giver Niels Haldor Bertelsen et kort indlæg om emnet, og deltagerne drøfter de stillede spørgsmål.



- Kommunerne efterspørger små og billige boliger, men hvordan bygger vi dem uden at gå på kompromis med kvaliteten?
- Kan vi bygge midlertidigt og lave dem om til større boliger på sigt?
- Hvordan sikrer vi, at de placeres de rigtige steder i vores byer og i vores afdelinger?
- Hvem er det egentlig, der skal bo i dem?

BOLIG 2.000 nhb/SBi 7/2 2018



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
ÅLBORG UNIVERSITET ÅBENHØV

2

- BL - Danmarks Almene Boliger, 8270 Højbjerg.

Program for fyraftensmødet

Mødet blev gennemført efter følgende program (se præsentation ovenover), hvor Niels Haldor Bertelsen, SBi gav fire små indlæg som optakt til en dialog mellem deltagerne over de fire hovedspørgsmål:

1. Problemstillinger: Mangel på små billige boliger (SBB).
2. Arbejdsmodel: Drejbog med forslag til fælles model.
3. Erfaringsdeling: BOLIG 2.000 deler viden om udvikling.
4. Evaluering: Modulforsøg med SBB i tomme bygninger.

I sine små indlæg, som blev gennemført med reference til en præsentation, gennemgik Niels problemanalysen i drejebogen [Bertelsen, 2017]. Her blev bl.a. brugt følgende almene boligeksempler: Startbolig v/ Lejerbo, BasisBolig

v/ KAB og forslag til containerboliger i Aarhus v/ Østjysk Bolig. Desuden blev der fremlagt budgeteksempler for unge på offentlig støtte, muligheder for samarbejde i Aarhusområdet, samt Aarhus Kommunes forslag til flytbare boliger.

Til hvert af de fire indlægsrunder blev der stillet følgende spørgsmål til deltagerne, som der var en dialog om efter hver af de fire små indlægsrunder:

Spørgsmål til boligorganisationer

1. Spørgsmål til boligorganisationer om problemstilling:
 - a) Mangler jeres kommune(r) SBB til hjemløse, flygtninge, studerende o.a. med svag betalingsevne, og har de vilje og økonomi til at løse det?
 - b) Kan og vil jeres boligorganisation bidrage til løsningen?
2. Spørgsmål til boligorganisationer om arbejdsmodel:
 - a) Har jeres boligorganisation en arbejdsmodel til udvikling af SBB?
 - b) Vil jeres boligorganisation deltage i udvikling og afprøvning af en fælles arbejdsmodel for SBB fx jf. Drejebogen?
3. Spørgsmål til boligorganisationer om erfaringsdeling:
 - a) Har jeres boligorganisation interesse i videndelingen i BOLIG 2.000?
 - b) Vil jeres boligorganisation sammen med andre bidrage med indlæg eller som vært for BOLIG 2.000 workshop 4 i aug.-sep. 2018 i Aarhus?
4. Spørgsmål til boligorganisationer om evaluering:
 - a) Har jeres boligorganisation en metode til evaluering af SBB?
 - b) Vil jeres boligorganisation deltage i udvikling og afprøvning af en fælles metode til egnevaluering af SBB fx jf. modulforsøgene?

BOLIG 2.000 nhb/SBi 7/2 2018



27

Dialog mellem deltagerne af de fire hovedspørgsmål

Dialogen blev gennemført i bordgrupper efter hvert indlæg, og Niels opsamlede den ved en åben dialog for hver gruppe, og den kan resumeres som følger:

1. Problemstillinger om små billige boliger?

Mange havde regnet med, at de skulle høre om, hvordan man specifikt kom i gang, og de troede, at man var længere. Problemerne er størst i Aarhus, mens mange mindre kommuner ikke mærker problemet. Men problemet er nok stigende. Enkelte boligafdelinger var godt i gang med løsninger, hvilket overraskede andre, som ikke troede de almene var involveret. Indtrykket af dialogen er, at flere boligafdelinger i de udsatte områder har fået øjnene op for problemstillingen. De vil måske se nærmere på det, og de vil lære af andre, som er kommet i gang.

2. Anvendelse af fælles arbejdsmodel?

De boligafdelinger, som er i gang, bruger den model, som de normalt bruger ved bygning og renovering af almene boliger, og de ser ingen behov for andre modeller. Nogle afdelinger kunne evt. godt bidrage til udvikling af drejebogen med praktiske eksempler, så den bedre kunne bruges på kommende almene boligsager.

3. Erfaringsdeling og BOLIG 2.000 workshop 4 i Aarhus?

De fleste udtrykte et behov for en bedre erfarings- og videndeling, som de kan trække på, hvis eller når de går i gang med bygning af små billige boliger. Flere ville gerne indbydes til BOLIG 2.000 workshop 4 i Aarhus, og nogle ville gerne give deres erfaringer videre på workshops. Det blev aftalt, at BL's Aarhus kontor sender indbydelsen til workshop 4 ud til alle boligafdelinger.

4. Metode til evaluering af små billige boliger?

Dette spørgsmål nåede man ikke at drøfte på fyraftensmødet.

2.5 På workshops opbygges en åben og tillidsfuld erfaringsdeling

Erfaringsdelingen i BOLIG 2.000 blev i 2017-18 gennemført på fire workshops:

- Workshop 1 den 6/4 2017 hos TBST om samarbejdsmodel for BOLIG 2.000 og besøg på boligkonceptet KOLONIEN på Amager.
- Workshop 2 den 30/8 2017 hos SBI om boligkonceptet Venligbolig Plus på Frederiksberg og om egen-evaluering af modulforsøg i tomme bygninger i Faxe.
- Workshop 3 var planlagt til den 18/1 2018 hos Norisol om produktion af boligkonceptet Cph Village studieboliger. Det blev flyttet til ny dato og sted.
- Workshop 3 den 14/3 2018 hos Cph Village på Amager om boligkonceptet Cph Village studieboliger og om lovgivningen for flytbare små billige boliger.
- Workshop 4 den 21/9 2018 hos boligkonceptet Byg UDENFOR i Aarhus om medbyg af og for hjemløse i co-creation og om overføring af erfaringer til andre.

Se nærmere herom i bilag D, E, F, H og I, hvor referaterne er gengivet sammen med indbydelse til den aflyste workshop 3.

Plan for workshops i BOLIG 2.000

Videndelingen foregår på åbne workshops med forskellige værter og dagsorden med indlæg, besøg på byggesag og dialog om overføring af erfaringer.

Workshops:

- ✓ 6/4 2017 Workshop 1 BOLIG 2.000 samarbejde. TBST og KOLONIEN, Kbh
- ✓ 30/8 2017 Workshop 2 Venligbolig Plus og egnevaluering. SBI/AAU Kbh.
- ✓ 14/3 2018 Workshop 3 Containerboligerne Cph Village på Amager
- ✓ 7/2 2018 Fyraftensmøde BL's kreds 5 og 12 i Aarhus
- ✓ 21/9 2018 Workshop 4 Byg UDENFOR projekt i Aarhus
- ☐ ??? 2019 Workshop 5 Almene boliger i Roskilde

Aktiviteter:	E. Erfaringer	A. Byggeprogram	B. Projektering	C. Bygning og aflevering	D. Drift og anvendelse	E. Erfaringer
1) Bolibone						
2) Rammekrav						
3) Boliger						
4) Økonomi						
5) Samarbejde						

NHB/SBI 21/9 2018

STATENS BYGGEFORSKNINGSDIREKTORAT

4

Strukturen på workshops

På de 4 workshops blev arbejdsmodellen i drejebogen [Bertelsen, 2017] brugt som arbejdsmodel og konkrete boligkoncepter blev fremlagt og diskuteret, og der var tematiske dialoger mellem deltagerne med baggrund i faglige indlæg. Workshoppen blev forsøgt holdt forskellige steder i landet, så der var mulighed for at besøge de forskellige boligkoncepter og lokale netværk kunne inviteres. Der blev anvendt en fælles dagsorden for alle workshops, hvor boligkoncepter, faglige indlæg og tematiske dialoger blev lagt i tre mødeblokke med følgende rammetidsplan:

- 09:30 Ankomst og 'morgenkaffe'.
- 10:00 1. mødeblok.
- 11:00 2. mødeblok.
- 12:00 Frokost og evt. transport.
- 13:00 3. mødeblok.
- 14:00 Afslutning og 'eftermiddagskaffe'.

Til hver workshop blev udsendt en dagsorden med beskrivelse af det aktuelle boligkoncept, som for workshop 3 er vist i henholdsvis bilag F og bilag

H. Der blev efter hver workshop udarbejdet et beskrivende referat vedlagt deltagerliste, uddybende beskrivelser og præsentationer fra indlægsholderne. Referaterne kan ses i bilag D, E, H og I. Indbydelser og referater med bilag blev udsendt til alle netværksdeltagere, og referaterne er publiceret på TBST's hjemmeside.

Mødedeltagelse og åben adgang

På de fire workshops deltog henholdsvis 35, 35, 37 og 34 deltagere eller i alt 141 deltagere, som kom fra styrelser, kommuner, NGO'ere, almene boligorganisationer, byggeriet og andre interesserede. Der er i denne rapport valgt ikke at medtage deltagerlisten i bilagene D, E, H og I for at beskytte persondata.

Workshop 3 blev planlagt afholdt i januar 2018 hos Norisol A/S, så deltagerne kunne se ombygningen af boligcontainerne til Cph Village studieboliger i produktionshallen. Ved tilmeldingen tilmeldte flere konkurrerende byggeparter sig til workshoppen. Det var Cph Village nervøse for i forhold til konkurrencen, hvorfor de ikke ønskede at åbne fabrikken for dem, men gerne for andre. Det førte til en drøftelse mellem Dansk Byggeri og TBST om åben adgang til alle arrangementer i BOLIG 2.000. Styrelsen afgjorde, at det er vigtigt med åben adgang for alle, men at det også er vigtigt at respektere værtens ønsker om beskyttelse med konkurrenter. Workshoppen blev derfor flyttet til en anden lokalitet og tidspunkt.

Boligsager

På de fire workshops blev fremlagt, drøftet og besøgt følgende boligsager i den nævnte rækkefølge (se nærmere herom i bilagene D, E, H og I), dog blev sag 15 ikke besøgt:

- Boligsag 02: Jane Ostermann-Petersen – KOLONIEN på Refshaleøen.
- Boligsag 09-1: Hjem for Alle – Venligbolig Plus på Frederiksberg.
- Boligsag 15: Faxe Kommune – Gl. sygehus, bygning 19, 2. sal ombygges.
- Boligsag 09-2: Hjem for Alle – Cph Village studieboliger på Refshaleøen.
- Boligsag 01: Projekt Udenfor – Medbygboliger til hjemløse i Aarhus.

I forhold til det åbne calls 15 indmeldte boligsager, som er beskrevet i bilag B, er følgende 10 boligsager derfor ikke blevet drøftet på workshops:

- Boligsag 08: Rambøll/Lejerbo – Disruption og tilbud efter Dogmeregler.
- Boligsag 09-3: Hjem for Alle – Prototypeudvikling af hjemløseboliger.
- Boligsag 09-4: Hjem for Alle – Prototypeudvikling af hjemløseboliger.
- Boligsag 10: Københavns Kommune – Analyse og metodeudvikling.
- Boligsag 12: Boligselskabet Sjælland – Model for industriel boligproduktion.
- Boligsag 16: Vordingborg Kommune – Mern station med mobile boliger.
- Boligsag 17-1: Hjørring Kommune – bo-boksen i Hjørring stationsbygning.
- Boligsag 17-2: Hjørring Kommune – bo-boksen i Sindal stationsbygning.
- Boligsag 18-1: Faaborg-Midtfyn Kommune – Modulsystem i gammel Fabrik.
- Boligsag 18-2: Faaborg-Midtfyn Kommune – Modulsystem i gammel Station.

Herudover har to private entreprenører vist interesse for at betale for en sag i Nordjylland og en i København. De frafaldt dog senere, fordi de syntes den kommunale proces var for tung, og der også skulle findes løsninger på driften.

Boligsag 02: KOLONIEN på Refshaleøen

Konceptet er designet som en prototype af Jane Ostmann-Petersen, og ideen tager udgangspunkt i: Midlertidighed, enkelthed og foranderlighed. Prototypen planlægges videreudviklet med isolering, tekøkken samt bad og toilet. Der arbejdes for at få udarbejdet et forretningskoncept. Se bilag D.



Boligsag 09-1: Venligbolig Plus på Frederiksberg

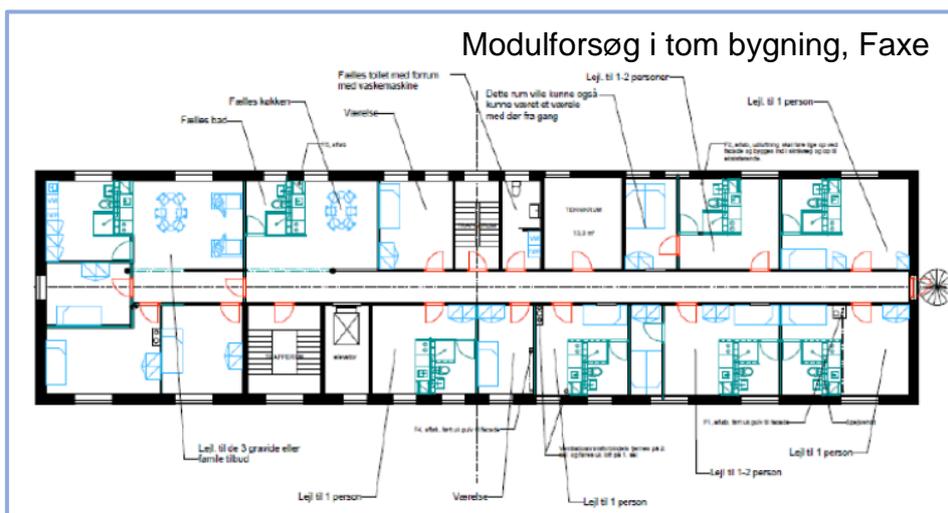
Venligbolig Plus er tre kuber med 37 boliger på hver 33 m² til to studerende eller flygtninge, som bygges af industrielt fremstillede rumstore træelementer. Målet er at løse et problem, samt hele tiden gøre det bedre. Boligerne er ikke et mål i sig selv, men et middel til fællesskab. Boligkonceptet er del af samarbejdet i Hjem for Alle, og det gennemføres i et samarbejde mellem Venligbolig Plus samarbejdet, Frederiksberg Kommune, 2+1 Idébureau og ONV arkitekter. I august 2017, hvor konceptet blev præsenteret på workshop 2, var man i planlægningsfasen og var ved at aftale med Frederiksberg Kommune, hvor boligerne skulle placeres som permanente almene boliger. Boligerne var på det tidspunkt planlagt færdige ultimo 2018. Københavns Universitet skal monitorere konceptet før, under og efter afprøvningen. Se bilag E.



Boligsag 15: Modulforsøg i tom bygning i Faxe

Faxe Kommune præsenterede på workshop 2 ombygningen af 2. sal i bygning 19 i det nedlagte Faxe Sygehus, som nu er et sundhedscenter. Der skal her skaffes fleksible små billige eller større boliger til hjemløse, flygtninge, unge og familier, som har behov for en midlertidig bolig efter Serviceloven. Boligerne er dog ikke så små og billige, som der arbejdes med i BOLIG 2.000. Formålet er også at gennemføre en metodeafprøvning af et modulsystem med flytbare vægge, køkkenrum samt bade- og wc-rum, så indretningen kan tilpasses skiftende behov.

I august 2017, hvor boligkonceptet blev fremlagt på workshop 2, var man i gang med projekteringen af etagen. Byggeriet evalueres i tre trin efter: A) Planlægningsfasen, B) Programmeringsfasen og C) Udførelsesfasen og aflevering. Byggeriet forventes færdig ultimo 2017. Se bilag E.



Boligsag 9-2: Cph Village studiebolig på Refshaleøen

Studieboligerne er en ombygning af 84 styks 40 fods brugte containere med to studieboliger i hver. De 84 boligcontainere er opført, som en boligklynge i to etagerne med gårdrum, gangarealer og trapper imellem, på en grund på et kajområde på Refshaleøen på Amager. På workshop 3 blev ombygningen hos Norisol A/S forklaret sammen med de arkitektoniske og økonomiske rammer for boligkonceptet. Huslejen ligger på 3.850 kr./mdr. og med et anslået forbrug på 300 kr./måned. Boligerne er opført på lejet grund som flytbare boliger efter en 10-årig aftale med Refshaleøen A/S og Københavns Kommune har givet dispensation i 10 år til den aktuelle placering.

Samtidig med konceptudviklingen arbejdede regeringen med ændring af Planloven, som bl.a. indeholdt en ændring af tidsrammen for midlertidige studieboliger fra 5 til 10 år. Cph Village arbejdede i den forbindelse nært sammen med Københavns Kommune, hvor Cph Village intenst arbejdede for at påvirke lovgivningen, så det blev muligt at realisere studieboligerne på Refshaleøen. Københavns Kommune forklarede desuden, hvordan de havde koordineret den aktuelle planproces og godkendelse af byggesagen mellem de enkelte aktører i kommunen med et klart politisk mandat.



På workshoppen var der en nærmere dialog om følgende spørgsmål til boligerne, produktion, boligkonceptet samt generelt om flytbare boliger:

Boligerne:

- Hvad er prisen, og hvordan kan det gøres billigere?
- Hvordan håndterer I midlertidigheden arkitektonisk?
- Hvad med BR-kravene fx i forhold til adgang til 2. sal og midlertidigheden?
- Kan man i kommunen få en forenklet sagsbehandling med en 'prototype-godkendelse'?
- Kommer du som arkitekt ikke til at gå på kompromis med æstetikken?

Produktion:

- Tror du processen kan optimeres mere og hvor?
- Hvordan med brand- og lydoptimeringen?
- Hvor er brugernes smertegrænse for størrelse og husleje?

Konceptudvikling:

- Syntes du som arkitekt, at området som helhed er et værdigt sted at bo?
- Glad for, at vi har fået hele historien med!
- Har I evt. tænkt på at gå over til en anden produktionsform?
- Hvordan vil I gøre det, når I skal ind på nye grunde?
- Hvordan er det at blive styret af investorer og kommunen?

Se nærmere om svarene i bilag H. Efter indlæggene og dialogen blev byggepladsen med de første boliger besøgt.

Boligsag 01: Byg UDENFOR i Aarhus

På workshop 4 gav arkitekterne Kim Pretzmann Olesen og Maria Viva fra Arkitekter Uden Grænser (AUG) et indlæg om indretning, størrelse og sammenbygning af hjemløseboliger i Byg UDENFOR medbygprojektet i Aarhus. De nævnte bl.a., at det er vigtigt at kende beboernes sociale forhold, selvbestemmelsesønsker og faglige grundlag. AUG prøver at se byggeriet i sin helhed og som et arbejdsfælleskab, hvor caféen og det sociale arbejde går hånd i hånd med medbyg.

Kim havde selv været med som tømrer tidligere på byggeri, hvorfor arkitekterne havde et nært kendskab til mulighederne for medbyg. Beboerne havde været med i byggeprogramfasen, hvor de bl.a. havde deltaget i udformningen af rumprogrammet. Boligerne er på omkring 15 m², men individuelt udformet med tekøkken og to udgange til et fælles og et privat område. Wc og bad er placeret uden for boligerne i et særskilt modul. 4 boliger er bygget og sponsoreret af et byggefirma, men medtegnet af beboerne. 2 boliger er bygget på stedet af beboerne som medbyg. De hjemløse medbyggere vil helst

kalde sig nybyggere. De i alt 6 boliger er sammenbygget til et fælles bomiljø med adgang til fælles bad og wc samt café-vogn.



Bolig betalt og leveret af Monstrum til Byg UDENFOR i Aarhus

Efter besøget på byggepladsen, hvor beboerne præsenterede deres boliger, og man fik frokost i Café UDENFOR, gav Kim Kromann et indlæg om erfaringer med samarbejdet i byggeprocessen. Kim er projektleder og en slags 'Fulton-skipper' på byggesagen, og han holder sammen på samarbejdet og byggeriet. Kim nævnte, at det er vigtigt med en tømmer på pladsen til at hjælpe 'nybyggerne', men at det er svært at planlægge, når 'nybyggerne' ikke altid kommer som aftalt. Der er mange, som gerne vil deltage som byggere, og Kim håber på støtte til 6 nye boliger. De første seks boliger var støttet af FEAD (Den Europæiske Fond for Bistand til de Socialt Dårligst Stillede). Boligerne tog dog længere tid at bygge end planlagt, og nogen syntes det ikke går hurtigt nok. Men det er også selv processen med at arbejde sammen, som er vigtig.



Frokost i Café UDENFOR i Aarhus

Det er vigtigt, at der er liv på pladsen døgnet rundt, og at man giver kærlighed til samarbejdet og ikke peger fingre, fortsatte Kim sit indlæg. Det er godt og trygt at lave boligerne og bo sammen. Kim kunne godt tænke sig, at der blev tilknyttet en social vicevært til byggeriet, der også kunne bygge videre med andre og lære dem deres erfaringer. Projektet og beboerne har dog været meget styret af reguleringer og fx problemer med BBR-adressen og bankbetalinger, idet det er vigtigt, at de hjemløse kan blive normale Aarhusborgere. Det er derfor godt med en sådan workshop, så man kan få øjnene op for forenklinger, sluttede Kim.

2.6 Indlæg og dialoger belyser centrale temaer på workshops

I det efterfølgende er der først givet et resumé af de faglige indlæg på de fire workshops, derefter er der givet et resumé af den tilhørende dialog mellem deltagerne.

Faglige indlæg under forskellige tematiske overskrifter

På de fire workshops jf. bilagene D, E, H og I, blev der fremlagt nedenstående faglige indlæg under de angivne tematiske overskrifter:

- BOLIG 2.000 arbejdsmodel og andre udviklingsmodeller.
- Egen-evaluering og 3. parts evaluering af udvikling.
- Flytbare kontra faste boliger i forhold til love og regler.
- Medbyg, beboergrupper og brugerbehov.

Oplægsholderne udleverede i de fleste tilfælde en præsentation, som efterfølgende er udsendt digitalt til deltagerne, men ikke lagt på hjemmesiden.

BOLIG 2.000 arbejdsmodel og andre udviklingsmodeller

Som indledning til workshop 1 gav Annette Klint Kofod, TBST og Niels Haldor Bertelsen, SBI to indlæg om baggrunden for og samarbejdet i BOLIG 2.000. Arbejdsmodel for BOLIG 2.000 og tidsplan for workshops blev fremlagt, og hvordan det var planlagt, at deltagere kunne anvende modellen. Der blev bl.a. her henvist til matrixen i k, som har sin baggrund i drejebog for medbyg [Bertelsen, 2017].

Indlæg ved Lene Davidsen, Metafor om drejebog for medbyg af små billige boliger til unge hjemløse [Bertelsen, 2017]. Drejebogen kan være en hjælp til samarbejde og forståelse af indholdet i boligsagernes aktiviteter og faser. Et resumé af drejebogens metode ses i bilag D.

Indlæg ved Vibe Klarup, Hjem for Alle alliancen. De bruger bl.a. i deres projekt en udviklingsmodel for prototypeudvikling, som er datadreven, og som skaber hjem til unge hjemløse. Væsentligt for samarbejdet i alliancen er: Housing First, fokus på den sociale indsats, test af forskellige prototyper, og hvordan man måler evnen til at skabe hjem for unge hjemløse. Se bilag D.

Indlæg ved Niels Haldor Bertelsen, SBI. Modulforsøg med omdannelse af tomme bygninger til bl.a. små boliger, som gennemføres i 2016-19, og som er støttet af TBST med 30 mio. kr. Forsøgene foregår i fire kommuner og omfatter ombygning af nedlagt fabrik, stationsbygninger og sygehus. SBI har til opgave at udarbejde en vejledning i egen-evaluering, og de forestår også den samlede evaluering. Nærmere herom i bilag D.

Som indledning til workshop 4 resumerede Niels Haldor Bertelsen, SBI dagens program og arbejdsmodellen for BOLIG 2.000 i følgende fem punkter som en håndregel, idet han brugte sin hånd til at vise den og de centrale dialogblokke i dagens program:

- Boligernes planlægning, projektering og kommunens synsvinkler i gennemførelse af fase A og B - Pegefinger.
- Gennemførelse af byggesag og aflevering, besøg på byggepladsen og erfaringer med bygning jf. fase C - Langemand.
- Boligens økonomi og husleje samt perspektiver på landsplan jf. tværgående opgave 5 – Guldbland.
- Beboernes behov og muligheder, som er fokus i udviklingen jf. tværgående opgave 1 – Tommelfinger.
- Formidling og videndeling fx gennem BOLIG 2.000 – Lillefinger.

Unge hjemløse i tal

Bikubenfonden o.a. [SPUK, 2015]:

- De seneste 6-7 år er antallet af unge hjemløshed eksploderet.
- ½ af unge hjemløse har mindst ét misbrug af alkohol eller stoffer
- ½ af unge hjemløse har en psykisk sygdom.
- Stofmisbrug er årsag til hjemløshed hos 35 % mænd og 24 % kvinder.
- Hver 3. hjemløs er 18 - 29 år.
- Over ½ af unge hjemløse under 23 år kommer fra et middelklasserhjem, hvor hverken mor eller far har misbrug eller psykisk sygdom.

Nr.	Indtægt og husleje	Grundsats	Unge 18-24 år
1.	Indtægt	5.945	6.992
2.	Skat	-605	-878
3.	Indtægt efter skat	5.340	6.114
4.	Husleje ekskl. forbrug - Eksempel	3.200	3.200
5.	Boligstøtte	-480	-480
6.	Husleje inkl. boligstøtte	2.720	2.720
7.	Forbrug og fællesudgifter	1.000	1.000
8.	Husleje inkl. støtte og forbrug	3.720	3.720
9.	Rådighedsbeløb (3-8)	1.620	2.394

NHB/SBi 21/9 2018



5

I den udsendte præsentation gav Niels desuden et resumé af nøgletallene for hjemløse i Danmark med baggrund i rapport fra Bikubenfonden o.a. [SPUK, 2015] og SIF-rapporter fra 2013 og 2015 [SIF, 2013 og SIF, 2015]. Se efterfølgende kopi af præsentations planche.

Egen-evaluering og 3. parts evaluering af udvikling

På workshop 2 gav Randi Kynde, Faxe Kommune og Hans Ladegaard, YourHouse et indlæg om modulforsøg i Faxe, og hvordan deres egen-evaluering foregik på boligsagen, samt hvilke erfaringer de havde opnået. SBi har udarbejdet en vejledning i egen-evaluering, hvor der i tre devalueringer jf. figur 2 skal fokuseres på de fem gennemgående evalueringstemaer: Rammekrav, Beboere, Arkitektur, Konstruktioner, Byggeproces og Økonomi. Se nærmere om evalueringen af modulforsøg i bilag til bilag E.

Flytbare kontra faste boliger i forhold til love og regler

På workshop 3 blev givet indlæg om brug af Planlov og Bygningsreglement (BR) i forhold til opførelse af flytbare boliger, idet indlæggene primært tog udgangspunkt i boligkonceptet Cph Village studieboliger på Amager.

Indlæg ved Frederik Busck, Cph Village. Fredrik forklarede om baggrunden og formålet med udviklingen af boligkonceptet, og hvorfor ombygningen af flytbare containere blev valgt, samt alle de vanskeligheder, der havde været med det. Han fortalte også om, hvordan han og kommunen havde være med til at påvirke den politiske proces om moderniseringen af Planloven.

Indlæg ved Morten Bøgedal, Københavns Kommune. Morten fortalte om samarbejdet med Cph Village og kommunens behov for 6-10.000 studieboliger, samt om kommunens politiske forarbejde. Der var et meget tydeligt politisk mandat til at støtte op om projektet omkring etableringen af nye billige studieboliger. Denne udvikling har været positiv for kommunen og Cph Village og kan med fordel fortsat udvikles og bruges af andre kommuner.

Morten gav sit forslag til, hvordan man starter planlægningen af en byggesag. Men at søge om en prototypegodkendelse er ikke den rigtige vej, idet boligsagen skal passe til den aktuelle placering. Byggeriet må ikke være for stort, og man skal begynde med stedet og lokaliteten, som man skal bygge på, idet det er lokalplanen og lokale høringer, som er mest styrende for kommunens godkendelse. BR krav skal selvfølgelig også overholdes for flytbare studieboliger, og beboerne skal vise, at de er studieaktive i det aktuelle byggeri af studieboliger. Som frikommune kan de godt give dispensation til BR, men boligkonceptet skal vise, at boligerne overholder alle funktionskrav.

Mortens checkliste som byggemyndighed ser ud som følger:

- Boligens adresse skal være afklaret.
- Boligens sikkerhed skal opfylde kravene.
- Vand- og vaskeforholdene skal være i orden.
- BBR-arealer mv. skal være beregnet og indrapporteret.
- Affaldshåndtering og pladser til affald skal være afklaret.
- Der skal være en positiv holdning fra omgivelserne.

Indlæg ved Ernst Jan de Place Hansen, SBI. Ernst prøvede i sit indlæg at udtrække kravene fra BR om flytbare boliger generelt, idet der ikke står noget specielt om studieboliger. Et ny BR18 træder i kraft den 30/6 2018. Som udgangspunkt skal alle krav i BR overholdes også for små flytbare boliger. Der er i BR særlige regler for midlertidige flytbare pavilloner og lempeligere krav til isolering, men tidsbegrænsninger er på 5 år imod Planlovens 10 år. Planloven giver dog mulighed for dispensation i lokalplaner på op til 10 år for studieboliger. Efter indførelse af en ny certificeret byggesagsbehandling er der mulighed for reduceret dokumentation i forhold til brand og statiske egenskaber, men metoden er i en læringsfase. Dispensationer til BR skal søges hos kommunen ved ansøgning til byggetilladelse.

Medbyg, beboergrupper og brugerbehov

På workshop 4 gav Preben Brandt, Projekt Udenfor et indlæg om mennesket bag hjemløshed bl.a. i forhold til forskellige boligtilbud. Hvad er hjemløshed? Det er personer, som ikke har en fast bolig, og nogle kan i perioder bo på gaden. Men de hjemløse er ikke en homogen masse – de er meget forskellige, hvilket han fx illustrerede med tre eksempler: Tom, Mette og Jens. Tom er 50-60 år og digter, og han vil ikke have købt konceptet. Vi har i stedet hjulpet ham ind i en almen bolig. Mette er død nu. Hun kunne kun bo kort tid et sted og havde ikke styr på at fortælle sandheden. Vi skal ikke bygge for hende, hun skulle på et 'hjem'. Jens havde bygget et 2 x 1½ meter skur til sig selv, som var sat over en rist, hvor han fik varmen fra og med en gadelyste over, som han fik lys fra. Men så kom DSB og politiet og fjernede ham, fordi nogen havde klaget. Vi købte en kolonihave til ham. – Jens er en af dem, vi kan bygge sammen med.

Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for velfærd/VIVE siger, at der er 6.000 hjemløse, hvor ca. 30 % bor i campingvogne og lignende, og resten bor fx på gaden, på forsorgshjem, hos venner, hos 'onkler' eller i korte fængselsophold. De har ikke egen bolig, og de kan fx tilbydes Servicelovens § 110 botilbud eller en almen 'skæv bolig'. Byg UDENFOR er et skrøbeligt stykke arbejde, som er ved at tage form. Vi skaber med det et asyl i en ny form for nogle af disse hjemløse, hvor:

- De selv er med til at tilrettelægge og bygge dem.
- Vi har en anden og mere samlende vision.
- De får deres egen bolig.

Skal vi ikke have lov til at lave nogle super pæne og smarte boliger, som får stor værdi, og som bliver eftertragtede også for andre, og som smitter positivt af på de hjemløse? Vi vil også gerne bygge dem med sociale værdier, så de få mere værdi, og den næste generations boliger vil vi gerne gøre mere bæredygtige. Vi vil gerne lave en socialmanual, som passer sammen med AUG's byggemanual. Se Preben Brandts uddybende betragtninger i hans notat vedlagt bilag I.

Dialoger mellem deltagerne under forskellige tematiske overskrifter

På de fire workshops jf. bilagene D, E, H og I var der nedenstående dialoger mellem deltagerne under de angivne tematiske overskrifter:

- BOLIG 2.000 arbejdsmodel og andre udviklingsmodeller.
- Egen-evaluering og 3. parts evaluering af udvikling.
- Flytbare kontra faste boliger i forhold til love og regler.

- Medbyg, beboergrupper og brugerbehov.

BOLIG 2.000 arbejdsmodel og andre udviklingsmodeller

På workshop 1 havde deltagerne en dialog om arbejdsmodel og musketered for BOLIG 2.000, samt om drejbog for medbyg af små billige boliger [Bertelsen, 2017] og andre udviklingsmodeller og evalueringsmetoder som deltagerne benytter.

Samarbejdsmodel for BOLIG 2.000 blev positivt modtaget på workshop 1, og der var i en kort dialog om: Hvem vil være vært for kommende workshops med besøg på deres boligsag, og hvilke temaer om udvikling ønskes drøftet? SBI vil på den baggrund henvende sig til de 10 udviklingsteams og drøfte muligheder for inkludering af deres 15 boligsager på kommende workshops. Som indledning til de andre workshops blev samarbejdsmodellen for BOLIG 2.000, hver gang kort forklaret, samt hvilke dele der var fokus på i den aktuelle workshop.

Udviklingsmodeller fremlagt i drejebogen, af Hjem for Alle og i modulforsøg med tomme bygninger blev drøftet kort på workshop 1 med udgangspunkt i de to spørgsmål: Hvilke data bruges og hvordan, og hvordan kan byggesager og udvikling evalueres og sammenlignes. Punktet ønskes drøftet på senere workshops.

Som optakt til workshop 3 blev åben deltagelse i netværkets arrangementer drøftet, idet det er væsentligt for den lærende og tværsektorale videndeling i BOLIG 2.000. Dialogen medførte, at den planlagte workshop 3 hos Norisol A/S i februar 2018 blev aflyst og flyttet til andre lokaler hos Cph Village på Amager og afholdt i marts 2018. Herved får alle adgang til alle workshops i BOLIG 2.000, så de kan bidrage til BOLIG 2.000's formål og følge ånden i musketereden.

Egen-evaluering og 3. parts evaluering af udvikling

På workshop 2 havde deltagerne en dialog om egen-evaluering i forhold til modulforsøget i Faxe Kommune med udgangspunkt i de tre punkter: 1) Egen-evaluering i almindelighed, 2) Egen-evaluering i andre kommuner og 3) Egen-evaluering i udvikling af små billige boliger. Spørgsmålene og svarene var mest fokuseret på tekniske problemstillinger i den aktuelle sag.

På workshop 2 under spørgsmål til boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg stillede deltagerne følgende spørgsmål med svar fra udviklingsteamet:

"Man kan ikke få boligsikring, når man er to i lejligheden? Svar: Vi designer ikke Venligbolig Plus efter lovgivning, men forsøger at skabe den gode sociale bolig med et godt fælleskab. Vi har Københavns Universitet til at monitorere konceptet i tre trin: Før, under og efter afprøvningsingen."

Flytbare kontra faste boliger i forhold til love og regler

På workshop 2 og 3 havde deltagerne en dialog om flytbare boliger i forhold til bl.a. kravene i Planlov og BR. På workshop 3 tog dialogen primært udgangspunkt i boligkonceptet Cph Village studieboliger på Amager.

Flytbare boliger kontra faste boliger blev første gang drøftet på workshop 2 med udgangspunkt i Venligbolig Plus konceptet på Frederiksberg samt ombygning af en gammel syghusbygning i Faxe til boliger efter Serviceloven. Det skete bl.a. i forhold til dialog om: Boligsikring, byggelovgivning, genaktivering ved fraflytning, valg af grund og betaling, Al-

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

menbyggeloven og Serviceloven samt differentiering af tilskud til unge. Det gav anledning til en typisering af boligerne i fire felter efter figuren til højre.

På workshop 3 var der en dialog med baggrund i Københavns Kommunes indlæg om brug af Planloven og Byggeloven på byggesagen Cph Village studieboliger. For arkitekten er det vigtigt for hver ny sag at tage udgangspunkt i de lokale forhold og behov, hvilket passer godt sammen med kommunens. For kommunen er det vigtigt, at de fra projektet får direkte adgang til projektmateriale og sagens hjemmeside, og at den kommunale administration har et stærkt politisk mandat, og at kommunen har en strømlinet proces i forhold til byggeparter.

Medbyg, beboergrupper og brugerbehov

På workshop 2 var der en dialog om flygtnings behov for billige boliger i Venligbolig Plus konceptet. I forhold til Faxe Kommunes modulforsøg var der en dialog om forskellen med hensyn til støtte udenfor og inden for Serviceloven, idet den giver mulighed for ekstra støtte til beboerne.

På workshop 3 var der en dialog om de mange studerende, som manglede en bolig ved studiestart, og hvordan Københavns Kommune med bl.a. baggrund i Cph Village studieboliger forsøger at løse det.

På workshop 4 var der i tilknytning til Byg UDENFOR i Aarhus en dialog om hjemløse som medbyggere. Nogle af de hjemløse vil gerne bo med 500 meter til nærmeste nabo og spurgte: Kan vi købe modulsystemet og trin for trin opbygge vores egen bolig? Ja, men projektet er pt. ikke målrettet det, idet vi ser på medbygprocessen. Der er stor forskel på brugergruppers behov og muligheder, hvorfor Arkitekter Uden Grænser (AUG) arbejder på en bygge-manual, hvor man får mere styr på de enkelte processer. Hvordan ejes og lejes boligerne? Det er de hjemløses bolig, som de kan låne og låne videre, men andre lejer-/ejerforhold kan også drøftes, men boligerne skal være til at betale. Det blev også sagt, at man skal tage naboerne med fra starten og huske på, at samarbejdet ofte bliver bedre med tiden, hvis man slår koldt vand i blodet.

Boligerne må kun ligge på den aktuelle grund de næste 5 år, men der er forskel på hjemløse og studerende, idet midlertidige studieboliger godt må ligge 10 år på den samme grund. Der er stor forskel mellem at bo 500 meter fra andre, at bo i Byg UDENFOR's medbygboliger eller i færdige boligklynger inde i Aarhus. Der er talt med fagforeningerne inden byggeriet. Kan man ikke lige så godt bruge den 1 mio. kr. per bolig til at leje de hjemløse ind på hotelværelser? Tænk lige på Mette-historien, men der findes også forsorgscentre og herberger, som løser det for omkring 2.700 kr./nat. – Det vil jeg ikke, svarede Preben Brandt, det vil ikke være rigtigt for den 1 promille af befolkningen, som er de svageste.

3 Diskussion af erfaringer og perspektiver

Med baggrund i status for de gennemførte aktiviteter i BOLIG 2.000 i 2016-18, som er beskrevet i kapitel 2, er der i dette kapitel gennemført en diskussion af erfaringer og perspektiver for BOLIG 2.000. Først er der givet et sammendrag af resultater, læring og udviklingsområder i 2016-18. Til sidst er der for 7 resultatområder givet et sammendrag af samtaler med dialogparter om deres holdning til erfaringer og perspektiver.

3.1 Resultater, læring og udviklingsområder i 2016-18

Med baggrund i kapitel 2 er der først givet et sammendrag af resultater af BOLIG 2.000. Dernæst er givet et sammendrag af den vigtigste læring af BOLIG 2.000 i 2016-18 under overskrifterne:

- Et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested om samarbejde.
- Beboerbehov som målsætning og boligsager som primær forandringssted.
- BOLIG 2.000 er et dialogforum, som kan skalere boligsager til landsplan.

Til slut er der udpeget 10 udviklingsområder, som kan forbedre boligsager, og som tager afsæt i arbejdsmodellen i figur 2.

Sammendrag af resultater af BOLIG 2.000 i 2016-18 ud fra kapitel 2

I etableringen af BOLIG 2.000 i 2016-18 er der, som beskrevet i foregående kapitel, arbejdet med følgende opgaver for at styrke viden- og erfaringsdeling om bygning og drift af små billige boliger til beboere med lav betalings-eвне:

- *Navn, musketered, visioner og arbejdsfelter*
 - o BOLIG 2.000 blev valgt som navn.
 - o Musketereden afgrænser visioner og arbejdsfelter.
- *Udviklingsmodeller, evaluering og innovationskompetencer*
 - o Arbejdsmodellen er hentet fra drejebogen for medbyg af små billige boliger til unge hjemløse, og den er anvendt som gennemgående model.
 - o Supplerende modeller er drøftet som fx Hjem for Alle's udviklingsmodel for prototypeudvikling af boliger til unge hjemløse.
 - o Evalueringsprincipper for evaluering af 4 kommunale modulforsøg i gamle bygninger foreslås anvendt som grundlag for evaluering.
 - o Behov for forbedring af planlægnings-, bygge-, drifts- og udviklingskompetence for små billige boliger blev drøftet, og det blev udpeget som et vigtigt udviklingsområde for dette særlige segment i byggeriet.
- *Organisering, deltagere og driftspartnere som drivkraft*
 - o Udmelding i åbent call for udviklingsteams og boligsager i starten gav bl.a. 10 udviklingsteams med 15 boligsager som grundlag. Det virkede som en god igangsætter, som der bør følges op på, og som kan genbruges.
 - o En fortsat udbygning af deltagerarkivet frem til 2018 gør, at der nu er omkring 120 deltagere i netværket. Det brede og åbne deltagernetværk har været en væsentlig kilde til videndeling og drivkraft i BOLIG 2.000, som man kan bygge videre på, udbygge og skærpe.

- TBST og SBI har finansieret og drevet BOLIG 2.000 i 2016-18 som et minisekretariat, der har faciliteret deltagernes erfaringsdeling, indlæg, dialoger og samarbejde på workshops samt formidling på hjemmeside mv. Det faciliterende minisekretariat har virket motiverende og billigt, og metoden kan med fordel fortsættes med andre driftspartnere, når TBST efter 2018 ikke fortsætter med sin støtte.
- *Vejledninger, metodebeskrivelser, formidling og videndeling*
 - Hjemmesiden om BOLIG 2.000 findes hos TBST, og den har virket som et åbent arkiv for referater. Den kan i fremtiden fx fortsættes i nyt format med fx adgang til mødekalender, dagsorden, præsentationer samt erfaringer fra byggesager og videndeling om centrale udviklings-temaer.
 - Kendskabet til BOLIG 2.000 samarbejdet er udbredt ved sekretariatets deltagelse i organisations- og fyraftensmøder, hvilket har været nødvendigt for at skabe grundlag for afholdelsen af workshops. En udbygning heraf er nødvendig i fremtiden for fortsat at skabe grundlag for udvikling af erfaringsdelingen. Samtidig kan det også give grundlag for etablering af lokale netværk.
 - Drejebogen for medbyg af små billige boliger til hjemløse er brugt som vejledning sammen med vejledning i egen-evaluering af modulforsøg. Selvom dialogerne i 2016-18 har haft forskellig retninger efter deltagernes ønsker, er det nødvendigt med en fælles vejledning for at styrke samarbejdet og effekten af BOLIG 2.000. Arkitekter Uden Grænser (AUG) og Projekt Udenfor ønsker at supplere det med en byggemanual og en socialmanual. En samordning og videreudbygning af sådanne fælles vejledninger og manualer vil være af stor betydning for den fremtidige udvikling.
 - I indlæggene og dialogerne er det fx udtrykt, at der er behov for at gøre de enkelte dele i byggeprocessen mere smidige og målrettede, så der skabes flere boliger hurtigt. Det kan fx ske på følgende områder:
 - Smidigere kommunal håndtering af plan- og byggesagsbehandlingen.
 - Tidlig involvering og opbakning fra naboer og lokalsamfund.
 - Finansiering af udvikling, bygning og drift inklusive naturalieøkonomi.
 - 'Fulton-skipper', byggevicevært og socialvicevært som daglig 'ledelse'.
 - Nært samarbejde mellem dem der bygger, og dem der drifter boligsagen, samt hvordan medbyg, meddrift og nabohjælp inkluderes.
- *Workshops som mødesteder for erfaringsdeling og læring*
 - Landdækkende, åbne og regelmæssige workshops med kendt rammedagsorden og erfaringsdeling om boligsager, faglige indlæg og tværfaglige dialoger har været omdrejningspunktet for BOLIG 2.000. Det har givet et godt grundlag for kompetenceudvikling, læring fra sag til sag samt et godt bidrag til en bedre og billigere proces.
 - Fra starten var der også ønske om etablering af lokale workshops efter samme koncept som det nationale. Det blev ikke en realitet de første år, men muligheder bør undersøges i fremtiden.
- *Boligsager som handlingssted med udvikling og evaluering*
 - 5 boligsager har været det centrale omdrejningspunkt for erfaringsdelingen på workshop og et væsentligt bindeled til forbedringer i praksis. Der er god interesse for at fortsætte denne fremgangsmåde.
 - 10 andre boligsager, som er indmeldt gennem et åbent call i 2016, kan indgå i kommende workshops, og der kan arbejdes for inkludering af flere boligsager.
 - Fra dialogen på workshops er det udtrykt, at der er stor interesse for at følge disse sager fra idé til realisering, og at dele deres erfaringer

både kvalitativt og kvantitative, både på det byggetekniske og det sociale område. Det vil styrke effekten af dialogerne, hvis centrale boligsager kan blive evalueret og beskrevet efter fælles koncept, som kunne danne grundlag for en fælles læring og kompetenceudvikling i fremtiden.

- *Beboere, behov, muligheder og involvering som målsætning*
 - o Forståelse og realisering af beboernes behov og muligheder på de enkelte boligsager blev målet for erfaringsdelingen i BOLIG 2.000. Men dialoger og indlæg viste også, at det er svært at sætte rammer for det, som kan være et grundlag for en målretning og effektiv indsats. På workshop 4 har Projekt Udenfor dog givet et godt forslag til, hvor behovene kan individualiseres ud fra nogle typebeskrivelse af beboere og deres behov.

Hvad har været den vigtigste læring af BOLIG 2.000?

Den vigtigste læring af BOLIG 2.000 i 2016-18 er sammendraget under følgende overskrifter:

- Et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested for samarbejde.
- Beboerbehov som målsætning og boligsager som handlingssted.
- BOLIG 2.000 er et dialogforum som kan skalere boligsager til landsplan.

Et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested for samarbejde

BOLIG 2.000 har lagt en god ramme for, hvordan alle typer interessenter kan mødes i en åben og tillidsfuld dialog om viden- og erfaringsdeling og tværfaglig læring. Man har fået ansigter på ildsjælene og forståelse for forskelligeartede boligsager. Beboere, frivillige, NGO'er, bygherrer, professionelle byggefolk, socialfolk og myndigheder er mødtes om 'det runde bord' og lært af hinandens 'sprog og kultur'. Bygning og drift af små billige boliger til beboere med lav betalingsevne er blevet italesat, og at de har særlige behov og behov for forskellige løsningsmodeller.

Beboerbehov som målsætning og boligsager som primær forandringssted

Blandt deltagerne var der accept af, at beboerne, deres behov og muligheder for involvering er udgangspunktet og målsætningen for arbejdet i BOLIG 2.000. Der har været mange beboertyper i spil i dialogerne, men det har været svært at få samling om en fælles typisering, som man kunne være fælles om og arbejde videre efter. På workshop 4 viste Projekt Udenfor dog en vej, hvor eksempler på tre typer hjemløse blev beskrevet ved livshistorier om Tom, Mette og Jens, og hvilken type bolig, der passer bedst til hver af dem. Det gjorde beboerbehov personligt, nærværende og forståeligt for alle, og eksemplet kan bruges som grundlag for det videre arbejde med målsætninger.

Blandt deltagerne var der også accept af, at boligsagerne var det sted, hvor man handler og skaber de nødvendige forandringer, og at de selvfølgelig skal opfylde beboernes behov og byggelovgivningen. Det var svært at finde boligsager, hvor man både kan følge og opleve planlægning, bygning og brug af boligen inden for de 2 år projektet løb. Det var også svært at få en spredning på landsplan, idet kun én boligsag var uden for Sjælland. Der er dog stor velvillighed fra boligsagernes udviklingsteams til at fremlægge deres viden, tilbyde rundvisning på boligsagen og være medvært ved workshops. De ville også gerne senere fremlægge evalueringresultater, og der var stor interesse fra deltagerne om at kunne lave en sammenligning mellem boligsagerne.

I fremtiden bør man derfor fortsætte med at have beboerbehov som målsætning og boligsager som primært handlings- og forandringssted. Man bør også i BOLIG 2.000 fortsætte erfaringsdelingen og skaleringen af enkeltsager til landsplan. Men der er behov for en bedre typisering af beboere og boligsager for at understøtte læring og skaleringen til landsplan. Desuden er

der behov for forretningsmodeller for de enkelte aktører og bedre kompetence i udvikling, bygning og drift af de små billige boliger, idet det er et udviklingssegment, som kun få mestre.

BOLIG 2.000 er et dialogforum som kan skalere boligsager til landsplan

På de åbne workshops er skabt en tillidsfuld dialog mellem mange forskellige interessenter, hvor de har fået indsigt i de andre aktørers erfaringer og fået inspiration til gennemførelse af egne boligsager. Det bidrager desuden til, at de enkelte boligsager mere sandsynligt kan lære videre til andre boligsager, så viden blive skalerbar på landsplan.

Der har også være en dialog om forskellige arbejds- og udviklingsmodeller, som fx dækker følgende typer:

- Autonom enkeltprojektudvikling som både kan omfatte byggetekniske og sociale projekter – Her bruges ofte en induktiv modeltilgang fra praksis til teori.
- Forretningsudvikling for byg- og driftsherrer samt for developere og entreprenørvirksomheder. Nogle er stærkt topstyrerede, men mange mangler erfaringer i udvikling af små billige boliger.
- Struktureret programudvikling med flere delprojekter, som ønskes skaleret til landsplan. De finansieres fx af store mæcener eller fonde, og de anvender ofte en Collective Impact Model [SPARK & ORS, 2018 og Realdania, 2014]. Vægten lægges dog mest på modelsiden og mindre på data- og faktainsamlingen gennem evaluering af de enkelte sager, så læring kan overbringes til kommende boligsager.
- Offentlige projekter udføres med baggrund i krav fra lovgivning og myndighedspraksis, og afhængig af størrelsen udbydes de i offentligt udbud.
- Teori- og forskningsstyret udvikling og forandring. Her bruges ofte en deduktiv modeltilgang fra teori til praksis.

Selvom der kan være modsætninger mellem disse modeller, så vil deltagerne gerne, at BOLIG 2.000 kan dække de forskellige typer af boligsager og styringsformer og anvende forskellige modeller efter behov. Der må også gerne arbejdes både med en bygge- og en socialside, hvor man har en fælles forståelse med beboerbehov i centrum. Videndelingen gennem vejledninger, formidlingsmøder og anden formidling understøtter en skalering til landsplan. Det ser dog ud til, at der behov for vejledninger og metodebeskrivelser med baggrund i erfaringer fra boligsager. Desuden er der også behov for udbygning af læringsdelen fx gennem workshops ol., så anvendelsen af vejledninger og metodebeskrivelser bliver almen praksis på boligsagerne. Herved kan sektorens motivation, udvikling, forankring og skalering til landsplan styrkes yderligere.

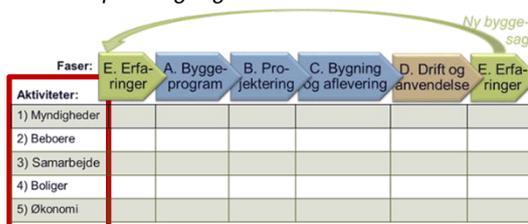
10 udviklingsområder til forbedring af boligsager

I BOLIG 2.000 i 2016-18 har beboerbehov været målsætningen, og boligsager har været handlings- og forandringsstedet. I BOLIG 2.000 er der skabt et dialogforum, som kan støtte deltagerne i bedre og billigere boliger tilpasset målgruppernes behov, og som kan skalere, forankre og motivere til erfaringsdeling og læring fra enkeltprojektet til landsplan. I 2016-18 er der søgt efter centrale udviklingsområder, som kan være gennemgående temaer for udviklingen, samt kan være omdrejningspunkt for dialoger på workshops og indgå i vejledninger, læring og formidling i BOLIG 2.000.

Fra baggrundsmaterialet og erfaringerne fra forløbet er der indsamlet forskellige fragmenter. Med hjælp fra arbejdsmodellen i figur 2 er de samlet til 10 udviklingsområder, hvor de fem første (navngivet 1 – 5) retter sig mod de tværgående aktiviteter på boligsagen, som er rækkerne i arbejdsmodellen i figur 2, og hvor de fem sidste (navngivet A – E) retter sig mod det tidsmæssige forløb og boligsagens faser, som er kolonnerne i arbejdsmodellen i figur 2. Andre udviklingsområder kan selvfølgelig også komme på tale.

De 5 udviklingsområder om tværgående aktiviteter på boligsagen

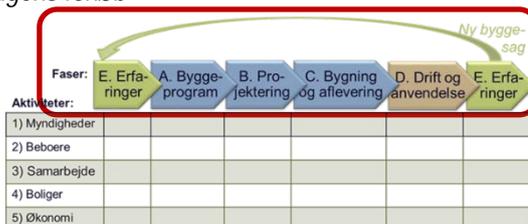
Forslag til de 5 udviklingsområder, som har relation til de tværgående opgaver på boligsagen, og som er rækker i figur 2, beskrives som følger:



- Myndigheder** herunder lovkrav fra fx Planlov, Byggeslov og Servicelov samt deres omsætning til bedre boligsager, og hvordan myndigheder og sagsparter samarbejder herom. Det kan fx ske med inspiration fra Københavns Kommune i forhold til boligsagen Cph Village studieboliger, som blev behandlet på workshop 3.
- Beboere** med beskrivelse af forskellige typer og deres behov og muligheder for involvering, samt deres behov for bolig og dens lokalitet. Det kan fx ske i form af forskellige personskildringer, som Projekt Udenfor gjorde det med Tom, Mette og Jens på workshop 4.
- Samarbejde** med beboerinvolvering og socialstøtte til udvikling af beboere samt samarbejde mellem alle aktører på boligsager gennem bygge- og driftsprocessen. I de fem behandlede boligsager (sagsnumrene 02, 09-1, 15, 9-2 og 01) ses der forskellige indfaldsvinkler til dette område, som kan bruges som baggrund.
- Boligudbud og -behov** i forhold til lokalitet, husleje, boligstørrelse og beboertype bør synliggøres for alle aktører med baggrund i tilgængelig statistik og uvildige vurderinger. Der ligger meget i rapporter, men det er vigtigt at få det samlet og få en fælles formidling, som motiverer aktører til bedre boligudvikling, og som ikke bremser dem og udviklingen.
- Økonomi** på boligsagen herunder huslejer og finansiering samt statistik og modeller på landsplan og på den enkelte byggesag. Det kan give et bedre grundlag for ledelse, styring og administration samt forretningsudvikling af boligsager og deres skalering til landsplan. Der er mange generelle fakta i statistikker, men det er vanskeligt at få specifikke fakta fra konkrete boligsager, samt få dem skaleret til landsplan og gjort brugbare for andre. Gennem alle workshops og formidling var der ønsker om åbenhed om disse tal, og hvordan de enkelte boligsager kan sammenlignes.

De 5 udviklingsområder om faser i boligsagens forløb

Forslag til de 5 udviklingsområder, som har relation til det tidsmæssige forløb og boligsagens faser, og som er kolonner i figur 2, beskrives som følger:



- Byggeprogram** med områdeudvikling, klargøring og godkendelse af byggegrund til bygning af små billige boliger er starten på byggesagen, og den er den første udfordring, som skal løses. Der skal her arbejdes med samtænkning af de fem tværgående aktiviteter og det tværgående samarbejde mellem aktørerne med fokus på forløb og resultat af fase A. På workshop 3 blev det tværfaglige samarbejde intenst drøftet i forhold til ændringer i Planloven, som der er meget at lære af. Andre boligsager viser, at det ofte er en tungere og længerevarende proces end aktørerne forventede.
- Projektering**, planlægning og myndighedsgodkendelse af boligsager skal både håndtere beboerinvolvering, professionelle byggefolk og samarbejdet med myndigheder og naboer. Det er her, boligsagen bliver tegnet og beskrevet som grundlag for byggesagsbehandlingen og selve udførelsen. Der skal her arbejdes med samtænkning af de fem tværgående aktiviteter og det tværgående samarbejde mellem aktørerne med fokus

- på forløb og resultat af fase B. På mange af boligsagerne er der lagt meget vægt på dette område, og det vanskelige er her, hvordan man balancerer professionel projektering med de uprofessionelles involvering.
- C. **Udførelse**, indretning og aflevering af boligsagen til drift. Det skal både kunne dække professionelt gennemførte boligsager, og boligsager med stor grad af beboerinvolvering, medbyg og genbrug af materialer samt boligsager med sociale eksperimenter. Der skal her arbejdes med samtænkning af de fem tværgående aktiviteter og det tværgående samarbejde mellem aktørerne med fokus på forløb og resultat af fase C. Det er svært at få indsamlet skriftlige erfaringer, og hvordan de transformeres til stor skala på landsplan. Man må derfor forvente, at indsamling, bearbejdning og formidling af erfaringer fra praksis til læring og udvikling bliver en væsentlig opgave.
 - D. **Drift, vedligehold og anvendelse** af boliger herunder arbejdet i driftsorganisation og involvering af beboerne og andre i meddrift er væsentlig i sig selv. Men driften virker også som 'kunde' for byggeprocessen, så man herfra tidligt kan påvirke boligsagen i en mere brugs- og driftsvenlig retning. Der skal her arbejdes med samtænkning af de fem tværgående aktiviteter og det tværgående samarbejde mellem aktørerne med fokus på forløb og resultat af fase D. Det er et område som ikke har været så meget på dagsordenen i BOLIG 2.000 i årene 2016-18.
 - E. **Erfaringsdeling** med evaluering og dokumentation af boligsager samt læring på kommende sager er meget central for udviklingen af bedre boligsager. Sammen med udviklingsområde 5 'Økonomi' udgør de nok fundamentet for succes med skalering af boligsager til landsplan og udvikling af flere og bedre boligsager. Der skal her arbejdes med samtænkning af de fem tværgående aktiviteter og det tværgående samarbejde mellem aktørerne med fokus på forløb og resultat af fase E. Fase E udgør både starten af en boligsag, hvor erfaringer og læring fra andre boligsager udnyttes, og den udgør også afslutningen af boligsagen, hvor man indsamler erfaringer, evaluerer og videreformidler erfaring og læring til andre boligsager. Gennem alle workshops er der blevet arbejdet intenst med at få funderet dette område på boligsagerne og blandt deltagerne. I workshop 2 om boligsag 15 'Modulforsøg i tom bygning i Faxe' er der arbejdet med selve evalueringen. Metode til egen-evaluering og tværfaglig evaluering mellem flere boligsager kan evt. hentes herfra.

Alle de 10 udviklingsområder bør indgå som grundlag i fælles vejledningsmateriale og metodebeskrivelser samt i forskellig formidling. De kan også anvendes som grundlag i den enkelte boligsag for at gøre gennemførelsen, udviklingen og erfaringsdokumentationen bedre. På de fælles workshops kan de bidrage til en bedre og mere struktureret dialogen og læring samt skalering fra enkeltprojekter til landsplan.

3.2 Spørgeramme til telefondialog med centrale dialogparter

I efteråret 2018 gennemførte SBI telefondialog med centrale dialogparter om forløbet og fremtiden for BOLIG 2.000. Dialogerne blev gennemført med baggrund i den efterfølgende spørgeramme. Niels Haldor Bertelsen, SBI gennemførte telefondialogerne og skrev referaterne, som blev sendt til kommentering hos de enkelte dialogparter, og som senere blev bearbejdet til et sammendrag i kapitel 3.3.

Spørgeramme til telefondialog

Ovenstående 7 resultatområder for BOLIG 2.000 i 2016-18 er brugt som baggrund for spørgerammen. Dialogparterne er blevet spurgt om, hvordan de vurderer forløbet, erfaringerne og mulighederne for at drive BOLIG 2.000

videre de næste 3-5 år, og herunder om de evt. har ændringer til de enkelte områder eller forslag til nye. Dialogen er gennemført for hver af de 7 resultat-områder i følgende rækkefølge:

1. Navn, musketered, visioner og arbejdsfelter.
2. Udviklingsmodeller, evaluering og innovationskompetence.
3. Organisering, deltagere og driftspartnere som drivkraft.
4. Vejledninger, metodebeskrivelser, formidling og videndeling.
5. Workshops som mødesteder for erfaringsdialog og læring.
6. Boligsager som handlingssted med udvikling og evaluering.
7. Beboere, behov, muligheder og involvering som målsætning.

3.3 Sammendrag af telefondialog for hvert af de 7 resultatområder

I det efterfølgende er telefondialogerne mv. sammendraget under hver af de 7 resultatområder, idet der er lagt vægt på beskrivelse af principielle og fælles holdninger og ikke på, hvad de enkelte har sagt.

1. Navn, musketereden, visioner og arbejdsfelter

Navnet 'BOLIG 2.000'

BOLIG 2.000 rummer meget spænding, og noget man ikke kan sige nej til. Det er et sted man samles for at sætte rammerne for arbejdet, og hvor man udveksler viden, erfaringer og praksis om bygning og drift af små billige boliger til hjemløse, flygtninge, studerende og andre med lav betalingsevne.

Musketereden

Musketereden er på linje med Projekt Udenfor's. Et middel til afhjælpning af hjemløshed, som det offentlige, private og virksomheder kan hjælpes om. Opførelse og drift af boligerne samt den sociale støtte er noget, der foregår hos de enkelte deltagere og deres organisation, mens BOLIG 2.000 alene tager sig af den tværfaglige viden- og erfaringsdeling. Det er beskæmmende, at vi i vore store byer ser hjemløse og tiggere på gaderen, og det er noget, vi som anstændige mennesker bør gøre noget ved og som det offentlige og de private burde kunne hjælpes om. En ajourført Musketered kan være en ramme for dette samarbejde.

Visioner og målsætninger

Visionen kan med fordel indeholde mere om det sociale, fx om beskrivelse og forståelse af de enkelte typer beboere og deres behov og muligheder. Små billige boliger kan specificeres bedre, så det inkluderer flere typer beboere og boliger. 'Håndreglen' fra workshop 4 kan måske bruges til rammesætning. BOLIG 2.000 er et samarbejde med mange positive sociale indfaldsvikler, hvis det gøres tydeligere, kunne det tale specifikt til virksomhedernes CSR-strategi (Cooperative Social Responsibility – Virksomhedernes sociale ansvar).

2. Udviklingsmodeller, evaluering og innovationskompetence

Regler, byggested og boligstørrelse

Udgangspunktet for BOLIG 2.000 har været, at man ikke skal lægges op til ændringer af love og regler, hvilket har sat mere fokus på videndeling, læring og handling inden for de givne lovrammer. Deltagerne har været enige om, at reglerne i BR og andre bygge love skal overholdes.

Man skal passe på, at hjemløse bebyggelser ikke bliver for store og ghettoagtige, og de må heller ikke ligge langt ude på landet som autonome øer, men placeres efter de geografiske behov. Mange siger, at de har hørt, at det

ikke betyder ret meget for den samlede byggepris, hvis man går ned i størrelse. Er det rigtigt, da man ikke kender sammenhængene mellem pris-arealkvalitet for små billige boliger? Det er ok med små boliger, men de skal have egen indgang. De er måske blevet for dyre, fordi man også gerne vil gøre boligerne lækre.

I 2019 udkommer der en rapport fra Realdania, som kan rykke på den holdning, at der ikke findes boliger til 3.000 – 3.300 kr./måned inkl. drift. Det ser pt. ud til, at der er et stort antal, men at de er geografiske forkert placeret i forhold til behovene.

Arbejds- og udviklingsmodeller

Modellerne kan fx rette sig mod følgende områder:

1. Autonom enkeltprojektudvikling, som både kan omfatte byggetekniske og sociale projekter. Her kan bruges en induktiv modeltilgang fra praksis til teori.
2. Forretningsudvikling for byg- og driftsherrer samt for developere og entreprenørvirksomheder, som er målrettet små billige boliger.
3. Struktureret programudvikling med flere delprojekter, som kan skaleres til landsplan, og som finansieres af store mæcener eller fonde - her anvendes ofte en Collective Impact Model [SPARK & ORS, 2018 og Realdania, 2014].
4. Teori- og forskningsstyret udvikling og forandring – her bruges ofte en deduktiv modeltilgang fra teori til praksis.

BOLIG 2.000 skal kunne håndtere fælles viden- og erfaringsdeling om både anarkistiske, risikovillige og industrifremstillede boligprojekter samt projekter under fondsstøttede styringsmodeller og offentligt styrede projekter. BOLIG 2.000 kan også understøtte cirkulær økonomi, hvor fx bygherrerne er 'runde' i deres sociale tilgang til bygning, drift og social støtte. Den kan både indeholde en softwaredel om bedre social støtte og en hardwaredel om bygning og drift af boliger. Fonde arbejder gerne med store udviklingsprogrammer frem for mange små autonome praktiske boligprojekter. Det er en trend blandt fonde verden over, at de arbejder efter en Collective Impact Model [SPARK & ORS, 2018] og [Realdania, 2014]. Det er en fælles struktureret udviklingsmodel i modsætning til mange små autonome udviklingsprojekter, som kører i forskellig retning. Her er der nok forskel på, hvordan vi bruger den i Danmark i forhold til omverdenen, hvor de lægger vægt på, hvordan man måler effekten af de enkelte projekter og deres betydning på landsplan. I Danmark er vægten mest lagt på modeller og metoder, men det bør nok undersøges.

Det vanskeligste er nok at gøre projekterne skalerbare fra enkeltprojekter til stor skala på landsplan samtidig med, at man kun bygger små boliger og små boligklynger. Ofte går man fra et projekt til et nyt projekt uden, at det bliver skaleret op til landsplan. Det er vigtigt, at byg- og driftsherren og developerenes muligheder også lægges til grund for udviklingen, og at driftssituationen tidligt bliver inkluderet i udviklingsgrundlaget. Mange aktører i sociale projekter har vanskeligt ved at forstå byggeprincipper og tilpasse deres autonome projekter til byggeproduktionen, storskala og driften.

Fremdriftsdokumentation og resultatevaluering

Man bør nok drøfte, hvordan man kan måle fremdriften og resultatet af BOLIG 2.000 i fremtiden. Realdania, Bikubenfonden, Helsefonden og Københavns Kommune har som eksempel i 2015 udarbejdet rapport om pejlemærker og indsatsområder for unge hjemløse [SPUK, 2015]. Mark Cabaj gav i 2014 følgende fem regler for evaluering af Collective Impact [Cabaj, 2014], som også kunne bruges:

- 1) Brug evalueringen til at aktivere flere frem for at begrænse strategisk læring.

- 2) Anvend en multipel designmodel til multiple brugere.
- 3) Del målinger hvis det er nødvendigt, men del dem ikke nødvendigvis.¹
- 4) Søg efter forventede og uforventede resultater.
- 5) Søg efter bidrag - men ikke efter attributter - til ændring på området.

Udvikling af innovationskompetence

Interviewer: Udviklings samarbejde med entreprenører tyder på, at forretningsmodellerne mangler at blive tilpasset de små boliger og små boligklynger, og at innovationskompetence og -praksis på dette område er lav. Byggeparternes svar bygger primært på erfaringer fra større byggerier og ikke på små billige boliger, hvorfor man nok skal se deres svar med disse øjne. I byggeriet har man generelt svært ved at adskille bygge- og udviklingsomkostninger, samt at videreføre læring og produktivitetsudvikling fra sag til sag.

Det er muligt, men det lyder nyt for mig, at det står så dårligt til med udviklingspraksis, men det ved du nok mest om.

Ja, der mangler nok innovationskompetence og erfaringer i udvikling på områder. At fremme udviklingen af boligsager med en husleje inkl. drift under 3.500 kr./måned er svært, hvorfor vi nok bør se på alternative måder. Så ja, det er nok vigtigt, at vi får skabt et rationelt marked og en bedre kompetence i udvikling af små billige boliger.

3. Organisering, deltagere og driftspartnere som drivkraft

Deltagere og netværk

Det bør være et åbent landsdækkende netværk for alle, som vil viden- og erfaringsdele om konkrete små billige boligbygning og drift, og som også har en social målsætning for beboerne, hvorfor også Servicelovens § 110 boliger kan inkluderes. Landsnetværket kan evt. suppleres med kommunale og lokale netværk med samme målsætning. Netværkene kan have relation til lignende EU-netværk og det internationale, så der arbejdes på de tre niveauer: Lokalt/kommunalt, Nationalt/DK og EU/internationalt. Bygherrer, som har en 'rund' social tilgang til bygning og drift, bør også være med i netværket. I gruppen af NGO'er kan fx medvirke Projekt Udenfor, Blå Kors, Røde Kors, Ungdommens Røde Kors, Kirkens Korshærs Herberger og AUG.

Man vil gerne, at byggebranchens professionelle herunder developer bliver mere involveret, og at man tager udgangspunkt i brugernes behov. Der kunne fx udbydes en konkurrence, som skal presse byggeomkostningerne ned. Det er vigtigt, at kommunerne er med, idet de sætter de lokale rammer for byggeriet og det sociale arbejde. Der kunne fx samles data op om omkostninger, kvaliteter, brugerbehov og brugerværdier til at styre og udvikle efter.

Entreprenørvirksomheder, developer, mæcener og fonde

En del entreprenørvirksomheder vil i en eller anden form gerne medvirke i BOLIG 2.000 fremefter. Følgende ideer med flere kunne indgå i et katalog over sociale støttemuligheder fra entreprenørvirksomheder: Genbrugelige materialer fra renoveringsprojekter, støtte fra lokale uddannelsesudvalg så tekniske skoler kan bidrage til bygning og uddannelse af hjemløse ol., og man kan give arbejdskraft til bygning og oplæring samt direkte støttemidler.

¹ Kania og Kramer (2011) mener i modsætning hertil: At udvikling af et fælles målesystem er centralt for at opnå fælles effekt af fælles udvikling. Artiklen begynder med udsagnet: "Large-scale social change requires broad cross-sector coordination, yet the social sector remains focused on the isolated intervention of individual organizations".

Interviewer: Flere virksomheder fra Dansk Byggeris Sektion for Materiel og Skur- og Pavillongruppen har været aktive i BOLIG 2.000.

Det vil være godt at få developerne med, samt at få formidlet det sociale områdes behov til dem og ikke mindst, hvilke behov og muligheder hjemløse og udsatte unge har. Man skal dog nok være opmærksom på: 1) At der er mange, som ikke er interesserede, og som man kan komme til at spilde tid på, 2) at nogen gør det ud fra et ædelt socialt formål, men som også gerne vil indtænke det forretningsmæssigt som fx en CSR-aktivitet (Cooperative Social Responsibility), og 3) at mange ikke har kendskab til de aktuelle behov og muligheder på området.

Fonde og private mæcener som fx Monstrum, Bestseller, Stark og andre kunne med deres CSR-strategi gives en særlig rolle, så de bliver flergangsydere.

Driftspartere og sekretariat

Interviewer: Et antal primære driftspartnere kunne evt. gå sammen om at drive BOLIG 2.000 fremefter, og de kunne udpege et mini-sekretariat til den daglige drift.

Det er vigtigt, at Byggestyrelsen, Boligstyrelsen, Socialstyrelsen og deres ministerier er med i en statslig følgegruppe. Socialstyrelsen/Børne- og Socialministeriet er nok dem, der kan have den størst interesse for at støtte eller deltage i driften. De har pt. mest interesse i det sociale og mindre i en løbende viden- og erfaringsdeling om det at bygge og drifte boligsager til personer med lav betalingsevne. KL, BL, Dansk Byggeri, Hjem for Alle og Projekt Udenfor kunne også være mulige driftspartnere. De private parter kan godt være de drivende.

Man vil gerne, at man sætter overlæggeren for kommunerne højere, idet flere undersøgelser viser, at kommunerne kan blive mere professionelle i deres løsningstilgang, og at der er plads til opstramninger og store forbedringer. Det er derfor vigtigt, at de er med.

Hjem for Alle vil gerne stille sig til rådighed for at fortsætte BOLIG 2.000. Det kan også være i et samarbejde med andre.

Efter færdiggørelsen af rapporten for BOLIG 2.000 bliver en væsentlig opgave, at udforme en konkret driftsorganisation og et aftalegrundlag, som de kommende driftsparter specifikt kan tage stilling til. Det er her vigtigt at aftale, hvem der er den gennemgående tovholder og ildsjæl, hvilket også sandsynliggør støtte.

Økonomisk støtte til videreførelse af BOLIG 2.000

Organisationerne vil normalt ikke give forhåndsstøtte på baggrund af ideer til organisering, men de vil gerne tage stilling til konkrete forslag om organisering og deres deltagelse heri.

Det bør undersøges, hvilke muligheder der er for støtte fra forskellige fonde, men det kan først ske, når en driftsorganisation er på plads, og der kan skrives konkrete ansøgninger om støtte. Her kan fx undersøges muligheder hos A. P. Møller Fonden vedrørende socialindsats.

Satspuljen 2019 kunne være interessant for BOLIG 2.000 fx er der en pulje på 12 mio. kr. om temaet 'Initiativer mod udsathed og mistrivsel' og herunder initiativet 'Unge under eget tag – støtte til unge hjemløse'. Se linket:

<https://socialministeriet.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2018/nov/fordelingen-af-godt-1-1-milliard-kroner-til-boern-og-socialt-udsatte-grupper-er-paa-plads/>

Interessant kunne også være et samarbejde med Socialstyrelsen om hjemløshed og boliger og om 'Den Socialøkonomiske Investeringsmodel (SØM) i forhold til fx linkene:

<https://socialstyrelsen.dk/voksne/hjemloshed/hjemloshed>
<https://socialstyrelsen.dk/voksne/hjemloshed/om-hjemloshed/relevant-lovgivning>
<https://socialstyrelsen.dk/udgivelser/midtvejsevaluering-overgangsboliger-1>
<https://socialstyrelsen.dk/tvaergaende-omrader/socialstyrelsens-viden/som>

En supplerende bemærkning fra en dialogpartner. Der er en indbyrdes konkurrence mellem aktørerne om projektmidler, hvilke godt kan få indflydelse på, hvordan man kan organisere fremtiden fx gennem BOLIG 2.000. Det gør ofte, at ansøgerne spreder sig meget i enkeltprojekter, og at de enkelte parter er tavse i forhold til deres resultater og nye projektideer. Det er derfor vigtigt, at man forsøger at lytte efter alternative holdninger. Her kan SBI godt virke som en neutral og uvildig mediator på dialogmøder og i udvikling af vejledningsmateriale.

4. Vejledninger, metodebeskrivelser, formidling og videndeling

Hjemmeside med dokumentation

Hjemmeside kan fortsættes, så al dokumentation bliver åben og tilgængelig. Den kan evt. suppleres med Facebook og anden dynamiske formidling.

Lokale formidlingsmøder og kampagner

Ja, det er også en god idé med regionale og lokale netværk, som gå-hjemmødet i BL-kreds 5 og 10 lægger op til. Kampagner er nok også et spor, man kan arbejde med. Faktisk er kampagner, politisk barrierearbejde, videnindsamling, involvering af unge og involvering af aktører noget man kunne arbejde med i de enkelte opgaver.

Vejledninger, metodebeskrivelser og 'standarder'

Generelle drejebøger, metodebeskrivelser og vejledninger på plan-, bygge-, drifts- og socialområdet med løsningsforslag og procedurer kan udvikles, og der kan laves metodebeskrivelser for de enkelte boligsager. Det kan evt. udgives på engelsk.

5. Workshops som mødesteder for erfaringsdialog og læring

Erfaringsdeling på netværk med baggrund i boligsager og til glæde for beboerne kan fortsætte. Det er fint at fortsætte med workshops og lokalmøder, men det har jo været svært at få konkrete boligsager at bygge dem på. Det er lige som en høstak, hvor vi leder efter de centrale udviklingsområder. Ja, det vil være godt, hvis vi fra denne rapport kan udtrække og synliggøre de centrale udviklingsområder, som vi så trin for trin kan udvikle og forbedre på. Det er godt, hvis vi sådan kan opsamle og vise erfaringerne.

Er det vigtige spørgsmål ikke: Hvad har vi fået ud af BOLIG 2.000, som vi har oplevet det, og hvad har vi kunne bruge det til? Jeg tror det centrale er, at man skaber en bedre indbyrdes forståelse mellem det forskellige parter, herunder mellem byggesiden og den sociale side. Der er jo lagt meget vægt på den byggemæssige side i BOLIG 2.000, og det er der mange, som fra den sociale side har brug for. I fremtiden vil det være godt at vekselvirke mellem de to sider og mellem forskellige udviklingsområder fra workshop til workshop. Det kan også medvirke til, at byggefolk bliver bedre til at udtrykke sig klarere over for den sociale side, idet deres verdener og sprog er meget forskellige. Det er vel så banalt, at vi har brug for at sidde sammen, for at vi kan finde et fælles sprog og holdning til, hvor vores udfordringer er, og hvordan de kan løses. Herved skaber vi også et fælles ejerskab til problemstillinger og udviklingsmodeller.

6. Boligsager som handlingssted med udvikling og evaluering

Man skal nok passe på, at ikke for mange hjemløse kommer til at bo sammen i store ghettoer, men at man spreder boligerne ud i mindre enheder.

Det giver samtidig det problem, at det er svært at finde besparelser gennem stordrift, da vi nu taler om mange forskellige boligenheder på forskellige lokaliteter. Man skal også huske på, at der er behov for forskellige boligtyper til de forskellige typer beboere.

Interviewer: Det ser ud til, at praksis ligger på 6-10 boliger i små boligklynger, men det ser også ud som om, at byggeriets professionelle har svært ved at skalere boligsagerne ned fra store byggerier til de små boliger i små boligklynger.

7. Beboere, behov, muligheder og involvering som målsætning

Drivkraften bør være, og det er der stor opbakning til, at vi skal have en meget god forståelse af brugernes behov og deres muligheder for involvering, samt en forståelse for, at de er meget forskellige i forhold til boligbehov og socialbehov. Fx gav Projekt Udenfor på workshop 4 i Aarhus en god beskrivelse af tre forskellige typer hjemløse, som de kaldte henholdsvis: Tom, Mette og Jens. Sådanne fælles generiske beskrivelser af beboerne og deres fordelinger på landsplan kunne være en mulig opgave, der i fremtiden skulle lægges mere vægt på at konkretisere og formidle.

3.4 Forkortet sammendrag af dialogen med dialogparterne

Som afslutning på kapitel 3 er der i det efterfølgende givet et kort sammendrag af dialogen med dialogparterne, som bygger på ovenstående beskrivelse i kapitel 3.3:

- Der er accept af, at navn, musketereden og visioner også kunne bruges fremefter med små opdateringer. Fx kunne det sociale med bedre forståelse af forskellige beboergrupper behov inkluderes, og der kunne specificeres forskellige typer af boliger og boligklynger.
- Fokus skal ikke være på ændringer af love og regler, men at små billige boliger skal overholde dem. Boligerne må gerne være små, men de skal placeres efter behovet på landsplan. Der er behov for at kende sammenhænge mellem boligernes husleje-størrelse-lokalitet. BOLIG 2.000 skal både kunne rumme erfaringsdeling om autonome boligsager, boligsager under professionelt styrede programmer samt kommunale boligsager. Det bør aftales, hvordan BOLIG 2.000 evalueres, og hvordan man kan fremme kompetence i innovation af små billige boliger.
- BOLIG 2.000 bør være åben og landsdækkende for alle aktive interessenter. Servicelovens § 110 boliger kan inkluderes, der kan evt. suppleres med kommunale/lokale netværk, og man kan have relation til EU og det internationale. For entreprenørvirksomheder, developer, mæcener og fonde kunne der laves en særlig indsats fx om CSR (Cooperative Social Responsibility), så de kan blive varige bidragsydere. Flere mulige driftspartnere er udpeget, som sammen kunne drive BOLIG 2.000 og udpege et minisekretariat til den daglige drift.
- Hjemmesiden bør fortsættes og gerne med supplement. Lokale formidlingsmøder kunne udbredes og samme med kampagner støtte formidlingen af BOLIG 2.000. Vejledninger, metodebeskrivelser og 'standarder' kan hjælpe de enkelte boligsager og bidrage til skalering til landsplan. Evt. også på engelsk.
- Workshops med åben erfaringsdeling ud fra boligsager forsættes, men der skal udpeges nogle centrale udviklingsområder, som man trin for trin kan udvikle og forbedre. Forslag til 10 udviklingsområder er udpeget i kapitel 3.1. Det vil være godt at vekselvirke mellem byggesiden og socialsiden samt mellem forskellige udviklingsområder. Vigtigt er det, hvad vi får ud af en workshop.
- Boligklyngerne må ikke være for store og blive til ghettoer. Når boligerne skal bygges forskellige steder, bliver det svært at finde besparelser ved

stordrift, siger aktørerne, men det er et spørgsmål, som bør afprøves. Der er behov for forskellige boligtyper til forskellige typer beboere.

- Der er accept af, at en god forståelse for beboernes behov og muligheder for involvering er nødvendig for udviklingen. Man kunne fx beskrive beboerne i forskellige typer med baggrund i konkret personhistorie, som man gjorde det på workshop 4 i Aarhus for Tom, Mette og Jens.

4 Forslag til videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018

I det efterfølgende har SBI med baggrund i de foregående kapitler givet forslag til en evt. videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018, hvilket kunne være rammerne for en evt. forhandling mellem potentielle driftsparter. Forslaget er fremlagt som svar på følgende spørgsmål:

- Hvorfor fortsætte BOLIG 2.000 efter 2018?
- Hvad kan videreføres og udvikles?
- Hvad er centralt for at komme i gang?
- Hvad kan blive centrale udviklingsområder?
- Spørgsmål til potentielle driftsparter og deltagere?

Hvorfor fortsætte BOLIG 2.000 efter 2018?

Fordi der er et behov for at samle kræfterne og løsningsmulighederne, så der kan bygges flere, bedre og billigere små boliger. Fordi der er behov for at transformere erfaringer fra de enkelte boligsager til stor skala på landsplan. Fordi der er behov for stadig og langsigtet faglig udvikling og støtte til boligsagerne, hvor kompetencer, forretningsmodeller og skalering fra enkeltprojekter til landsplan har brug for forbedring. Fordi der nu er vist en mulig vej i BOLIG 2.000, hvor alle typer interessenter kan mødes om 'det runde bord' i et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt løsnings samarbejde, som har beboerbehov som målsætning og boligsager som det primære forbedringssted.

Hvad kan videreføres og udvikles?

I udviklingen af BOLIG 2.000 i 2016-18 er der opnået resultater på følgende syv områder:

1. Navn, musketered, visioner og målsætninger.
2. Udviklingsmodeller, evaluering og innovationskompetence.
3. Organisering, deltagere og driftspartnere som drivkraft.
4. Vejledninger, metodebeskrivelser, formidling og videndeling.
5. Workshops som mødesteder for erfaringsdialog og læring.
6. Boligsager med udvikling og evaluering som handlingssted.
7. Beboere, behov, muligheder og involvering som målsætning.

På resultat område 1-4 sættes den organisatoriske rammer for samarbejdet i BOLIG 2.000.

Resultatområde 5 'Workshops' er det centrale mødested i BOLIG 2.000 for erfaringsdeling, læring og skalering til landsplan. Det bygger på erfaringer fra boligsager samt faglige indlæg og dialoger under fx følgende tematiske overskrifter:

- BOLIG 2.000 arbejdsmodel og andre udviklingsmodeller.
- Egen-evaluering og 3. parts evaluering af udvikling.
- Flytbare kontra faste boliger i forhold til love og regler.
- Medbyg, beboergrupper og brugerbehov.

Den vigtigste læring af BOLIG 2.000 i 2016-18 er sammendraget under følgende overskrifter, og den læring forslås fortsat:

- Et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested for samarbejde.
- Beboerbehov som målsætning og boligsager som handlingssted.
- BOLIG 2.000 er et dialogforum, som skalerer boligsager til landsplan.

Erfaringer fra BOLIG 2.000 i 2016-18 viser, at man med fordel på workshops, i vejledninger og i skalering fra enkeltprojekter til landsplan bør arbejde med et bredt spektrum af projektstyrings- og udviklingsmodeller som fx:

- Autonome enkeltprojekter med en induktiv tilgang til udvikling.
- Projekter i en forretningsudvikling hos professionelle byggeparter.
- Struktureret programudvikling med flere delprojekter støttet af mæcener.
- Offentlige projekter efter krav i lovgivning og myndighedspraksis.
- Teori- og forskningsstyret udvikling og forandring med en deduktiv tilgang.

Det kan fx beskrives i fire felter, som vist i figuren til højre, hvor små projekter og store projektprogrammer er den ene dimension, og hvor autonom styring og teoretisk- og topstyring er den anden dimension. Det er vigtigt for BOLIG 2.000 efter 2018, at man fortsat kan håndtere alle 4 felter i figuren til højre.

Projektstyring	Autonom styring	Teoretisk- og topstyring
Små projekter	Felt 1	Felt 2
Store projektprogrammer	Felt 3	Felt 4

Resultatområde 6 'Boligsagen' er det centrale handlingssted for forandring, og resultat område 7 'Beboerbehov' er målsætningen for udvikling. De to opgaver foregår uden for BOLIG 2.000, men BOLIG 2.000 har støttet denne udvikling gennem videndeling og læring og har fået erfaringer herfra, som er formidlet til hjælp for andre boligsager.

I forhold hertil viser erfaringerne fra BOLIG 2.000 i 2016-18, at man med fordel både kan arbejde med flytbare og faste boliger, samt med boliger under Servicelovens § 110 og med alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber. Det er også vigtigt for BOLIG 2.000 efter 2018, at man fortsat kan håndtere alle de 4 felter i figuren til højre.

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Navn, musketered, hjemmeside, deltagerliste og boligsagsliste kan genbruges, tilpasses og opgraderes i forhold til, hvad en ny driftsorganisations ønsker. Workshops kan fortsættes i den samme eller i en tilpasset form fx suppleret med lokale workshops og gerne flere mødesteder, som afspejler behovet på landsplan. I en videreførelse kan der i starten lægges vægt på informationsmøder og 'kampagner', så kendskabet til og brugen af BOLIG 2.000 udbredes. Der er behov for at få udviklet specifikke vejledninger og metodebeskrivelse ol., som kan støtte bygning, drift og udvikling af flere og bedre boligsager. Der er også behov for praktisk træning i gennemførelse og udvikling af boligsager, så aktørernes kompetencer øges, processerne billiggøres, og der kan bygges flere boliger på kortere tid.

Hvad er centralt for at komme i gang?

Der er to forhold som er helt centrale for at komme videre med en evt. videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018.

For det første skal der etableres en driftsorganisation, som er drivkraft og rammesætter. Det foreslås, at den organiseres bredere end for den første periode, hvor TBST og SBI alene var driftspartnere, og det kunne fx være med repræsentanter fra følgende potentielle driftspartnere:

- Ministerier og styrelser som fx Børne- og Socialministeriet/Socialstyrelsen og TBST.
- Kommuner og KL.
- Byg- og driftsherrer fx inden for alment byggeri (BL) samt herberger og forsorgshjem og andre med relation til Serviceloven § 110 boliger.

- Professionelle byggeparter og fx Dansk Byggeri.
- NGO'er, frivillige og naboer som fx Projekt Udenfor, Blå Kors, Røde Kors, Kirkens Korshærs Herberger og AUG.
- Fonde, store mæcener og virksomheder, som har fokus på CSR, og som kan blive varige støtter til boligsager og udviklingen på områder.

Interesserede driftsparter kan efter forhandlinger indgå aftale om driftssamarbejdet, arbejdsgrundlaget, og hvem der skal stå for den daglige drift. I ledelsen bør ud over driftsparterne indgå repræsentanter fra beboergrupper. Dette bør ske i et nært samarbejde med eksisterende udviklingsprojekter og -programmer.

For det andet skal der skaffes finansiering til den daglige drift og udviklingen af BOLIG 2.000 efter 2018. Her kunne der med fordel etableres en særlig indsat for at knytte flere mæcener og CSR-virksomheder til BOLIG 2.000, så der kan skabes en mere varig strøm af kapital til boligsagerne, men også til den fælles udvikling i BOLIG 2.000. En nærmere beskrivelse af målsætninger og udviklingsplaner for udviklingsområder er vigtig for en finansiering af udviklingsdelen. Her foreslås anvendt de efterfølgende beskrevne 10 udviklingsområder, hvor udviklingsområde nr. 5 og nr. E er central for styring af udviklingen.

Hvad kan blive centrale udviklingsområder?

Som udgangspunkt for udviklingen i BOLIG 2.000 efter 2018 foreslås de 10 udviklingsområder, som er beskrevet i kapitel 3.1.

De 5 første udviklingsområder har relation til de tværgående aktiviteter på boligsagen:

1. Myndighedskrav og deres omsætning til bedre boligsager, og hvordan myndigheder og sagsparter samarbejder herom.
2. Beboerbeskrivelser af forskellige typer beboere, deres behov og muligheder for involvering, samt deres behov for bolig og dens lokalitet.
3. Beboerinvolvering og social støtte til udvikling af beboere samt samarbejde mellem alle aktører på boligsager gennem hele bygge- og driftsprocessen.
4. Boligudbud og -behov i forhold til lokalitet, husleje, boligstørrelse og beboertype synliggøres for alle aktører med baggrund i faktuelle analyser.
5. Boligsagers økonomi, huslejer og finansiering i statistikker, modeller og på landsplan og på den enkelte byggesag. Her kunne fx anvendes 'Den Socialøkonomiske Investeringsmodel (SØM)' fra Socialstyrelsen.

Det foreslås, at man supplerer 'Den Socialøkonomiske Investeringsmodel (SØM)' fra Socialstyrelsen, så den tilpasses til andre forvaltningsområder end det sociale som fx boliger, områdeplanlægning, uddannelse, arbejdskraft- og erhvervsudvikling. Den bør også tilpasses til styring af den enkelte boligsag, så økonomi på boligsager kan kobles sammen med økonomien i kommuner og på landsplan.

De 5 sidste udviklingsområder har relation til det tidsmæssige forløb og boligsagens faser, hvor en koordinering af udviklingsområderne 1-5 inkluderes:

- A. Områdeudvikling, klargøring og godkendelse af byggegrund til bygning af små billige boliger er den udfordring, som skal løses i fase A.
- B. Projektering, planlægning og myndighedsgodkendelse skal i fase B både håndtere beboerinvolvering og samarbejdet med myndigheder og byggerfolk.
- C. Udførelse, indretning og aflevering af boligsagen til drift i fase C skal både kunne dække professionelt gennemført boligsager, og boligsager med stor grad af beboerinvolvering, medbyg, genbrug og sociale eksperimenter.

- D. Drift, vedligehold og anvendelse af boliger herunder driftsorganisation og meddrift er del af fase D, men driften er også 'kunde' for byggeprocessen.
- E. Evaluering og dokumentation af boligsag samt erfaringsdeling og læring til kommende sager er meget centralt for udviklingen af bedre boligsager.

Alle de 10 udviklingsområder kan indgå i fælles vejledninger, anvendes i den enkelte boligsag og formidles på de fælles workshops. De kan herigennem bidrage til bedre dialog, læring og skalering på landsplan af de enkelte boligsager.

Spørgsmål til potentielle driftsparter og deltagere?

Der kan fx stilles følgende spørgsmål til potentielle driftsparter som optakt til forhandlinger om videreførelse af BOLIG 2.000 efter 2018:

- Har I interesse i at deltage i en driftsorganisation til fortsættelse af BOLIG 2.000?
- Hvad kan I bidrage med?
- Hvem andre foreslår I som driftspartnere?
- Hvilke forslag har I til finansiering af BOLIG 2.000 de første 3-5 år?

Til nuværende deltagere i BOLIG 2.000 kan der fx stilles følgende spørgsmål:

- Vil du eller din organisation fortsat stå på BOLIG 2.000's mailingliste?
- Har du eller din organisation interesse i at deltage fremefter i BOLIG 2.000?
- Vil du eller din organisation deltage med boligsag og udveksle erfaringer herfra på workshop ol.?

Henvisninger

- Bertelsen, N. H. (2016). *Projektbeskrivelse: Etablering af sekretariat for Smart Bolig-netværk (BBN)*. Statens Byggeforskningsinstitut, AAU, København. Notat, projektnr. 761-00314, dateret 05/6 2016, i alt 7 sider.
- Bertelsen, N. H. (2017). *Drejebog: Bygning af små billige boliger – Resultat af pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse*. Statens Byggeforskningsinstitut, AAU, København, SBI rapport 2017:12.
- Cabaj, M. (2014). *Evaluating Collective Impact: Five Simple Rules*. The Philanthropist, volume 26-1 2014.
- Kania, J. & Kramer, M. (2011). *Collective Impact*. Stanford Social Innovation Review.
- Højring, L. H. (2019). *Hjemløse og hjemlighed – Fortællinger om arkitektur og mennesker*. Ph.d. afhandling 2018. Aalborg Universitetsforlag. Ph.d.-serien for Det Ingeniør- og Naturvidenskabelige Fakultet, Aalborg Universitet. 9220 Aalborg Ø. ISBN 978-87-7210-344-0, 1. juli 2019.
- Realdania (2014). *Strategic Review of Collective Impact at Realdania*. Udarbejdet af FSG, Reimagining Social Change for Realdania, København, marts 2014.
- SAR (2016). *Startvejledning om Jobreform fase 1 – Kontanthjælpsloft, 225-timersregel, ferie*. Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, København, 22/3 2016.
- SIF (2013). *Hjemløshed I Danmark 2013*. Benjaminsen, L. og Lauritzen, H. H., SIF - Det nationale forskningscenter for velfærd, København, 186 sider.
- SIF (2015). *Hjemløshed I Danmark 2015*. Benjaminsen, L. og Lauritzen, H. H., SIF - Det nationale forskningscenter for velfærd, København, 208 sider.
- SPARK & ORS (2018). *When Collective Impact has an Impact – A Cross-site Study of 25 Collective Impact Initiatives*. Spark Policy Institute, Denver, USA and ORS Impact, Seattle, USA
- SPUK (2015). *Forslag til pejlemærker og indsatsområder – Unge ramt af hjemløshed*. Det opsamlende notat er udarbejdet af SPUK ApS, København (SPUK, Socialt og Pædagogisk Udviklings- og Kursuscenter) for Realdania, Bikubenfonden, Helsefonden og Københavns Kommune, februar 2015.
- Statsrevisorerne (2014). *Indsatsen over for hjemløse*. Statsrevisorernes beretning af den 22. august 2014.
- TBST (2016). *Puljer til forsøg med modulsystem, der skal sikre lejeboliger i tomme bygninger*. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), København.
- TBST (2017). *Musketered for netværket BOLIG 2.000*. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), København, notat B00304-00024, dateret 17-03-2017, i alt 2 sider.
- UIBM (2016). *Beskrivelse af Smart Bolig-netværk – Netværksbeskrivelse*. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM), København. Notat akt-id 84514, 3. august 2016, 4 sider.

Bilag A: Åbent call til deltagelse i BOLIG 2.000

UIBM offentliggjorde på deres hjemmeside den 26/10 2016 et åbent call for deltagelse i BOLIG 2.000.

BOLIG 2.000: Åbent call for nytænkende boligprojekter

Boligministeriet og SBI inviterer interesserede udviklingsteams med i et erfaringsnetværk om små billige boliger. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) kan kontaktes på nhb@sbi.aau.dk.

Teams og projekter inviteres med i et erfaringsnetværk faciliteret af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Formål

UIBM ønsker at styrke viden og samarbejde om udviklingen af små billige boliger.

I samarbejde med SBI etablerer UIBM netværket BOLIG 2.000, der skal være en national platform for innovative og modige boligprojekter, der arbejder med at udvikle små billige boliger til folk, der kun har råd til at betale en husleje på ca. 2.000 kr. om måneden.

Netværket vil arbejde konstruktivt inden for gældende regler og lovgivning.

Baggrund for call

Byfornyelsen skal sætte gang i udvikling og omdannelse af dårlige byområder for at gøre dem attraktive at bo og investere i. Det skal bl.a. ske ved at forbedre den dårligste del af boligmassen og sikre tidssvarende boliger af en god standard. BOLIG 2.000 er en forlængelse af dette arbejde og et forsøg på at skabe alliancer om små, billige boligprojekter på tværs af aktører i branchen, som ønsker at bidrage til en åben og fordomsfri erfaringsudvikling.

Det er vigtigt, at erfaringsudviklingen bygger på praktiske projekter, og at boligaktørerne dokumenterer både kvalitet, proces og økonomi for deres udviklingsprojekt. Det er også vigtigt, at deltagerne er i stand til at udnytte deres nye viden og erfaring i kommende boligprojekter.

Netværket tilbyder

BOLIG 2.000 vil regelmæssigt indkalde til workshops hos deltagerne rundt om i landet, hvor boligaktørerne kan drøfte projekterne med eksperter og udveksle erfaring. Alle typer af boligprojekter kan indgå, og der vil blive arbejdet med alle dele af fornyelses- og byggeprocessen fra idégrundlag til udførelse, anvendelse og drift.

I netværket kan der også arbejdes med fælles vejledninger om fx håndtering af teknisk byggesagsbehandling, husleje- og totaløkonomiberegninger, social støtte til beboere og samarbejde med naboer og frivillige hjælpere. I BOLIG 2.000 kan også samarbejdes om ansøgninger til fonde, om støtte til fx særlige udviklingsopgaver, dokumentation af erfaringer og forretningsudvikling.

Samlet skal BOLIG 2.000 bidrage til igangsættelse af en langsigtet udviklingsproces af små og billige boliger, som kan være selvkørende, når ministeriets støtte til netværket ophører.

Vurderingskriterier

Med dette call beder UIBM interesserede udviklingsteams inden for udvikling af små billige boligprojekter om at melde sig. Ved vurderingen af de interessetilkendegivelser, der kommer, lægges der vægt på følgende:

- **Kompetence og samarbejde**
Der skal derfor redegøres for parterne i udviklingsteamet, og hvordan de planlægger samarbejdet og udviklingen. Der skal også redegøres for ejerskab til projektet, og hvem der er projektleder og kontaktperson med kontaktoplysninger.
- **Indhold, proces og lokalitet**
Der skal derfor redegøres for, om projektet er et nybyggeri, omdannelse eller metodeudvikling samt den forventede værdiskabelse. Det kan både være tale om produktion af prototyper, processer eller boligservices.
- **Innovationstilgang og fremtidige anvendelsesmuligheder**
Der skal derfor redegøres for anvendelsen af ny viden og teknik, boligsoziale aktiviteter, og hvordan projektets succeskriterier indenfor kvalitet, procesforløb og økonomi opnås. Der skal også redegøres for, hvordan den videre implementering af de opnåede resultater kan foregå og forankres hos andre boligaktører og i andre små billige boligprojekter.

Kontakt

Interessetilkendegivelsen sendes til seniorforsker Niels Haldor Bertelsen, SBi på nhb@sbi.aau.dk senest den 7. december 2016. Herefter vil UIBM og SBi sammensætte et netværk ud fra bl.a. motivation og geografisk spredning, og SBi vil tage kontakt til de enkelte udviklingsteams for nærmere beskrivelse og aftaler.

Praktiske spørgsmål bedes ligeledes rettet til SBi.

Senest opdateret 24/11 2016

Bilag B: Interesstillkendegivelse til den 7/12 2017

Udviklings-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) udsendte den 26/10 2016 et åbent call om deltagelse i BOLIG 2.000 på deres hjemmeside. Ved regeringsomdannelsen i november 2016 flyttede BOLIG 2.000 opgaven til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) sammen med de aktuelle medarbejdere. Den 7/12 2017 var seneste frist for indsendelse af interesstillkendelser, som skulle beskrives ud fra følgende kriterier:

- **Udviklingsteamets kompetencer og samarbejde**
Der redegøres for parterne i udviklingsteamet, og hvordan de planlægger samarbejdet og udviklingen. Der skal også redegøres for ejerskab til projektet, og hvem der er projektleder og kontaktperson med kontaktoplysninger.
- **Boligprojektets indhold, proces og lokalitet**
Der redegøres for, om boligprojektet er et nybyggeri, omdannelse eller metodeudvikling samt den forventede værdiskabelse. Det kan både være tale om produktion af prototyper, processer eller boligservices.
- **Innovationsforløb og fremtidig anvendelse**
Der redegøres for anvendelsen af ny viden og teknik, boligsociale aktiviteter, og hvordan projektets succeskriterier indenfor kvalitet, procesforløb og økonomi opnås. Der skal også redegøres for, hvordan den videre implementering af de opnåede resultater kan foregå og forankres hos andre boligaktører og i andre små billige boligprojekter.

I det efterfølgende er de enkelte udviklingsteams og boligprojekter samt andre interessenter alene med interesse i vidensamarbejde kort beskrevet efter disse kriterier og i den rækkefølge de har tilmeldt sig BOLIG 2.000. De fire sidste sager er inkluderet fra Boligstyrelsens modulforsøg på tommeejendomme udført af henholdsvis Faxe Kommune, Vordingborg Kommune, Hjørring Kommune og Faaborg-Midtfyn Kommune. De fire forsøg havde Udviklings-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) i efteråret 2016 valgt i forhold til deres udmeldt pulje på 30 mio. kr. vedrørende modulsystemer i den eksisterende bygningsmasse i små og mindre byer samt provinsbyer under pres. Modulforsøgenes planlægges gennemført i perioden 2017-19, hvortil Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) udarbejder vejledning i egen-evaluering og den overordnede evaluering.

Samlet har følgende 10 udviklingsteams med 15 potentielle byggesager indsendt deres interesstillkendegivelse til BOLIG 2.000 netværket:

- Projekt Udenfor – Medbyg containerboliger til hjemløse i Aarhus.
1 boligsag jf. sag nr. 01.
- Jane Ostermann-Petersen – KOLONIEN på Refshaleøen.
1 boligsag jf. sag nr. 02.
- Rambøll og Lejerbo – Disruption i godt tilbud efter Dogmeregler.
1 bolig jf. sag nr. 08.
- Hjem til Alle alliancen – Prototypeudvikling af hjemløseboliger.
1-4 boligsager jf. sag nr. 09.
- Københavns Kommune – Analyse og metodeudvikling.
1 boligsag jf. sag nr. 10.
- Boligselskabet Sjælland – Model for industriel boligproduktion.
1 boligsag jf. sag nr. 12.

- Faxe Kommune – Faxe Sygehus byg. 19 2. sal, fleksible boliger. 1 boligsag jf. sag nr. 15.
- Vordingborg Kommune – Mern station med mobile boliger. 1 boligsag jf. sag nr. 16.
- Hjørring Kommune – bo-boksen i to tomme stationsbygninger. 1-2 boligsager jf. sag nr. 17.
- Faaborg-Midtfyn Kommune – Modulsystem i to bygningsarver. 1-2 boligsager jf. sag nr. 18.

De er nærmere beskrevet i det efterfølgende sammen med 8 andre parter, som i deres interessetilkendegivelse har ønsket at deltage med deres viden og formidlingsmuligheder.

Sag01 – 1 boligsag: Projekt Udenfor – Medbyg containerboliger til hjemløse i Aarhus

Udviklingsteam	Fonden Projekt Udenfor, Ravnsborggade 2-4, 3. sal, 2200 København N. Samarbejde med Aarhus Kommune og senere andre kommuner. Der søges også om samarbejdspart til ejerskab og driften samt om det boligsociale.
Boligprojekt	Hjemløse skal være med til at bygge små flytbare boliger til sig selv og andre hjemløse ud fra samvær og måltider i en café, som danner basis for at skabe 'bygge-sjak'. De bygges i Aarhus Kommune og senere til andre kommuner. Grunden stilles til rådighed af kommunen, som får en positiv brug af grunden med positiv energi og grønt miljø. Flytbare containere ombygges til boliger uden bad og køkken, og de placeres i klynger med fælles bad, toilet og køkken. Arkitekt tegner, og håndværkere bygger sammen med de hjemløse. Konkrete tegninger mangler pt. for de forskellige typer boliger. De hjemløse integreres i driftsarbejdet og får fælles oplevelser, og der indbygges sol-vind-energi-løsninger. Der søges efter samarbejdspartner til at forestå driften samt en ejerskabsform til boligerne. Projektet er på en og samme tid et socialt projekt og et bygge- og driftsprojekt, som støttes af professionelle samarbejdspartnere.
Innovation	Flytbare containerboliger i klynger med fælles bad, wc og køkken, som kan udvikle de unge hjemløses sociale kompetencer, og som gennemføres i samarbejde med kommunen og byggeparter.

Sag02 – 1 byggesag: Jane Ostermann-Petersen – KOLONIEN på Refshaleøen

Udviklingsteam	Jane Ostermann-Petersen, JOP, København K, Jørgen Nue Møller, URBANITAS, og Byggefirmaet Egen Vinding & Datter
Boligprojekt	KOLONIEN, Refshaleøen, Refshalevej 167B, 1432 København K. Flytbar bolig på 30 m ² til én person. Er et raffineret 'skur' egnet til shelter, fornøjelse, gæstehus og bolig for unge. Helhedstænkning med fokus på kunst og design og gode boligsociale rammer. Kan nedtages, flyttes og genopføres, på et par dage. Et isoleret hus koster 382.000 kr. inkl. moms at opføre ekskl. grund. Forretningsmodellen budgetterer husleje til 4.000 kr./mdr.
Innovation	Videreudvikling med isolering og installationer, så boligen kan bruges hele året. Den ønskes udviklet som passivhus i samarbejde med byggefirmaet Egen Vinding & Datter.

Sag03 - Vidensamarbejde: Dansk Byggeri – Videndeling om udførelse

Udviklingsteam	Dansk Byggeri, Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Boligprojekt	
Innovation	Videndeling i BOLIG 2.000 om udførelse og om BOLIG 2.000 i dansk byggeri. Dansk Byggeri kan formidle til deres medlemmer.

Sag04 - Vidensamarbejde: TI – Faglig videndeling

Udviklingsteam Teknologisk Institut
Boligprojekt
Innovation Samarbejde om faglig vidensdeling

Sag05 - Vidensamarbejde: Realdania, Videndeling om billige boliger

Udviklingsteam Realdania
Boligprojekt
Innovation Samarbejde med BOLIG 2.000 om videndeling

Sag06 - Vidensamarbejde: SBI, Genanvendelse af bygninger i 'BZ-model'

Udviklingsteam Statens Byggeforskningsinstitut
Boligprojekt
Innovation Konzeptudvikling efter BZ-model sammen med andre. Genbrug af tomme ejendomme. Nødtørstig indretning af de tomme ejendomme efter BZ-model. Drives som autonome miljøer dog indenfor aftalte rammer.

Sag07 - Vidensamarbejde: Rendbæk Consulting ApS – Infill i privat og alment byggeri

Udviklingsteam Rendbæk Consulting ApS, Nansensgade 70, 1366 København K. og Overbyen arkitekter
Boligprojekt
Innovation Udvikling på kommercielle vilkår af ejendomme til nye anvendelser i forhold til efterspørgslen i markedet. Formidlings samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Sag08 – 1 boligsag: Rambøll og Lejerbo – Disruption i godt tilbud efter Dogmeregler

Udviklingsteam Lejerbos Regionskontor Syd og Rambøll Danmark A/S
Boligprojekt Alment byggeri sammenligneligt med ungdomsboliger i valgfri placering. Projektering med stor detaljeringsgrad skaber kommercielt koncept. Der arbejdes med prototyper og optimering samt samarbejde med ikke-ekskluderende leverancesystem. Tilpasses 2 forskellige konkrete beboergrupper. Alle ikke-værdiskabende processer fjernes, grundudgifter begrænses, driften optimeres, totaløkonomi beregnes og realitetstjek i forhold til 'Campus Living' i Kolding. Effektiv drift.
Innovation Disruption-samarbejde i slank organisation, som overholder alle byggeriets regelsæt, lader alle effektiviseringer og besparelser slå igennem i prisdannelsen, og som er kommercielt bæredygtigt for alle parter. Der arbejdes med at forædle og operationalisere 'Dogmeregler' om: 1) Visionen, 2) Organisation, 3) Økonomi, 4) Teknik og 5) Logistik og leverancesystem. Succeskriterier: Husleje på ca. 2.000 kr./mdr., som har lave driftsudgifter, hvor beboere medvirker i driften. Målet et 30 % besparelse ift. 'Campus Living' i Kolding for 1-værelse på 34 m² og 2.910 kr./mdr. i husleje.

Sag09 - 1-4 boligsager: Hjem til Alle alliancen – Prototypeudvikling af hjemløseboliger

Udviklingsteam Hjem til Alle alliancen er et frivilligt samarbejder med almene, myndigheder, fonde, skoler og virksomheder, som blev dannet i 2016 af 12 parter. Opgaven er at skaffe boliger til unge hjemløse i en 360 graders indsats, som skalerer udviklingsprojekter til landsplan.
Boligprojekt Der arbejdes med flere boligprojekter i fx København, Aarhus, Herning og Esbjerg, hvor Hjem til alle udvikler en række prototyper på løsninger, som testes hen over de kommende år.

Det ske i følgende spor: Byg nyt, Bo sammen, Byg nu - Aarhus, Byg nu - København og 24/7 support.

I 'Byg nyt' bygges i nedlagte erhvervsbygninger med flere boligformer.

I 'Bo sammen' skal unge studerende bo sammen med hjemløse i kollegier.

I 'Bolig nu - Aarhus' bygges 10 flytbare boliger til 10 unge på 100 dage støttet af teknisk skole o.a.. Der arbejdes både med selvbygmodeller og containerløsninger, som kan skaleres til landsplan.

I 'Bolig nu - København' involveres unge i at bygge midlertidige boliger i tomme ejendomme i København, som konverteres til hjem med fællesskab, og som er en 'træningsbane' for unge i at skabe den permanente bolig.

I '24/7 support' kobles boligsocialstøtte med lokalt civilsamfund og erhvervsliv, og det testes på to kollegier.

Innovation

Hjem til Alle er en såkaldt impact-driven alliance, hvor succes måles på even til at skabe hjem til unge hjemløse, og hvor ny viden fra udviklingsprojekter dokumenteres og skaleres til landsplan. SIF's hjemløsemålinger og foranalyse af SPUK er fundament til en 'Housing First' tilgang. Arbejdet følges af en datagrube, som udvikler dataindsamling, og som måler på, om det lykkes at fastholde de unge i boligen. Hjem for Alle vil gerne dele sine resultater i takt med de indløber, og formidlingen kan ske gennem Hjem for Alle's samarbejdspartnere. Skalleringstanken udruller udvikling på bl.a. kollegieområdet til større studiebyer og flere private kollegier.

Sag10 – 1 boligsag: Københavns Kommune – Analyse og metodeudvikling

Udviklingsteam	Københavns Kommune, Njalsgade 13, 4. sal, 2300 København S. Om analyse og metodeudvikling mellem flere kommunale forvaltninger i Københavns Kommune og med den almene sektor og BL.
Boligprojekt	I Københavns Kommune som nybygning og omdannelse og fremtidige anvendelsesmuligheder. Nybygning af almene boliger suppleres med billige boliger. Sammenhæng med social indsats.
Innovation	Opdaterer en analyse og boligopgørelse for små billige boliger i København fra 2016. Udpegning af muligheder til afhjælpning af mangel på billige boliger herunder erfaringer fra andre kommuner og Norden. Frikommune med mulighed for undtagelse fra BR, Lov om almennyttigt boligbyggeri etc. Der afdækkes hovedproblemer og fælles indsatsområder for alment byggeri i København herunder principper for helheds-tænkning.

Sag11 - Vidensamarbejde: Frederiksberg Kommune – Integration og placering i boliger

Udviklingsteam	Frederiksberg Kommune, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
Boligprojekt	
Innovation	Placering i permanente og midlertidige boliger.

Sag12 – 1 boligsag: Boligselskabet Sjælland – Model for industriel boligproduktion

Udviklingsteam	Boligselskabet Sjælland, Sjællandsvænget 1, 4000 Roskilde samt Vandkunsten og ScandiByg
Boligprojekt	Nybyggeri med boligdesign, som adskiller sig fra normal dansk bolig, og som balanceres imod det socialt stigmatiserende og integreres i eksisterende bebyggelser. Fastholder den tekniske

kvalitet. Indsigt i produktionsmetoder og designmæssige potenti-aler, og brug af robotteknologi i industriproduktion. Bæredygtigt i lukket kredsløb. Boligen som social inklusion. Der skal vises boligsocialt hensyn. Et økonomisk aktiv, som også sænker drifts-omkostninger, og som bruger successiv kalkulation inkl. miljøpå-virkninger i bygningens levetid.

Innovation Teknisk og finansiel nyskabelse som optrevler boligbyggeriets tilblivelsesproces og skaber integreret design og innovation i in-dustriel proces. Erfaringer fra AlmenboligPlus. Trinvis opskale-ring fra mock-up til gradvis større volumen i industriel proces. Kritisk kortlægning som grundlag. Sænke huslejen og skabe for-retningsmæssigt udbytte til reinvestering. Fælles workshops hvor hver part her ejerskab til resultater. Informationsvej ønskes til politikerne. Erfaringer videreføres i AlmenNet og samarbejdet i BOLIG 2.000.

Sag13 - Vidensamarbejde: Furesø Kommune – Boligsocial indsats

Udviklingsteam Furesø Kommune, Rådhusvej 6, 3520 Farum

Boligprojekt

Innovation Boligplacering af flygtninge, integration og boligsocial indsats

Sag14 - Vidensamarbejde: Boligselskabet KAB – Nye billige boliger 2.500

Udviklingsteam Boligselskabet KAB, Vester Voldgade 17, 1552 København V

Boligprojekt

Innovation Nye almene boliger efter samme koncept som AlmenBolig+ og BasisBoligen til flygtninge og beboere med lav betalings- evne og en husleje på 2.500 kr./mdr. eller billigere

Sag15 – 1 byggesag: Faxe Kommune – Faxe Sygehus byg. 19 2. sal, fleksible boliger

Udviklingsteam Faxe Kommune, Frederiksgade 9, 4690 Haslev. Samarbejde med modulfirmaer, bygherrerådgiver, ingeniører, totalentreprenører og leverandører samt byggemyndighed og medarbejdere fra økonomi, børne- og unge samt ejendomscentret

Modulforsøg

Ombygning af lukket Faxe Sygehus, bygning 19, 2. sal, Præstø-vej 78, 4640 Faxe. Byggesagen organiseres i projektgruppe med kommunal tovholder og arbejdsgruppe for udvikling og afprøv-ning af koncept. Bofælleskaber for udsatte unge og lejligheder til midlertidige flygtningeboliger for enlige og familier. Enkeltværel-ser, fællesrum, lejligheder og fordelingsgang med mobile væg-ge, modulkøkken på hjul og toilet/bad så fleksibelt som muligt. Moduler leveres i flade præfabrikerede moduler til transport gen-nem døre. Huslejen anslås til 3.000 kr. pr. mdr. ekskl. forbrug. Der betales i dag 2.100 kr. pr. mdr. for en flygtningebolig.

Innovation

Særlige tildelingskriterier med vurdering af innovation mv., som sikrer tværfagligt samarbejde og fremkomst af en bredere idé-mængde.

Sag16 – 1 byggesag: Vordingborg Kommune – Mern station med mobile boliger

Udviklingsteam Vordingborg Kommune, Afdeling for Plan og Byg, Østergård-stræde 1A, 4772 Langebæk. Projektleder: Peter Ib Rasmussen, arkitekt

Modulforsøg

Stationsbygning, Mern Station, Stationsvej 3, 4735 Mern. Indret-tes til flygtninge og kontanthjælpsmodtagere som enlige eller i familier. Stationsbygning indrettes med fleksible fællesfaciliteter, og det gamle banelegeme og perron indrettes med 6-8 nye boli-genheder med tre soverum, opholdsrum, køkken og bad/wc. Bo-

ligerne er til 25-30 personer, og de har hver en lille have. Boligenheden er en videreudvikling af Møn Huset, som er et camping- og fritidshus på 74 m² tegnet af Lykke & Nielsen. Byggeprisen forventes på 10-12.000 kr./m² ekskl. grund og moms. Huslejen forventes at ligge på 2.000-2.200 kr./mdr. for enlige og ned til 1.640 kr./mdr. i gennemsnit for alle 6-8 boligenheder.

Innovation Borgerdrevnen innovation i samskabelsesprojekt, som manifesteres gennem aktionsgrupper. Forfalden industribygning nedrives, og området byggemodnes med en halvoffentlig gade mellem boliger og stationsbygning. Boligenhederne er opbygget af 60 cm brede isolerede kassetter i et industrielt modulsystem, og de er op til 5 m bred og vil kunne transporteres på blokvogn.

Sag17 - 1-2 byggesager: Hjørring Kommune – bo-boksen i to tomme stationsbygninger

Udviklingsteam Hjørring Kommune, Springvandspladsen 5, 9800 Hjørring Partnerskab mellem Hjørring Kommune og DSB Ejendomme samt PMU. JAJA architects varetager udviklingen af boligerne for Hjørring Kommune.

Modulforsøg Hjørring Station: 10-12 modulforsøgs-boliger på i alt 564 m². Sindal Station: 4 modulforsøgs-boliger på i alt 160 m². Modulboligerne skal være større end kollegieboliger og have eget bad og toilet. Der er kun i Sindal brug for fællesarealer, hvor køkken og bad/wc nu tænkes som særskilte moduler, som er fælles. Beboere: Flygtninge, unge med særlige behov og andre med behov for midlertidige boliger som fx pendlere studerende, sygehuspersonale, eksperter og kunstnere, som vil flytte til Hjørring og Sindal. Boligadministration, udlejning og drift varetages af Hjørring Kommune, og de har også anvisningsretten til boligerne de første 5 år. De betaler alene vand, varme og el til DSB Ejendomme og ikke en husleje. Der planlægges og gives bud på modulboligernes 'afterlife'. Etablerer en socialøkonomisk virksomhed for de unge med særlige behov, hvor PMU vil have ansvar for den daglige drift i fremtiden. Huslejen ønsket holdt lav, så der stadig er råd til en primær bolig i perioden, hvor man lejer modulboligen.

Innovation Der arbejdes med vidensindsamling og forankring samt kommunikation til en bred kreds af interessenter som fx boligforeninger, erhvervscentre, kulturinstitutioner, flygtningehjælp og arbejdsmarkedsforvaltning i Hjørring Kommune m.fl.

Sag18 – 1-2 byggesager: Faaborg-Midtfyn Kommune – Modulsystem i to bygningsarver

Udviklingsteam Faaborg-Midtfyn Kommune, By, Land og Kultur, Mellemgade 15, 5600 Faaborg og Arkitektskolen Aarhus. Efter screeningen tilknyttede de valgte bygnings bygherrer, og der tilknyttede rådgivere til projektet.

Modulforsøg Fabers Fabrikker, Chr. Fabersvej 3, 5856 Ryslinge Korinth Station, Kaj Lykkesvej 2/4, Korinth, 5600 Faaborg Der bruges digitale redskaber til 3D-scanning af den eksisterende bygning, som bygger bro til et industrielt digitalt produktionsapparat, hvorved der kan produceres bygningsdele, som er nøjagtigt tilpasset til den eksisterende bygnings skævheder. Der bygges med materialer med lav vedligeholdelsesomkostninger, som sikre bygningen en bæredygtig finansieringsmodel..

Innovation Udviklingen knyttes til udviklingsprojektet 'Umistelige kulturmiljøer i Danmarks Yderområder', der udføres af Arkitektskolen Aarhus. Der udvikles en model for industriel modulsystem og

gennemføre et demonstrationsprojekt, som transformerer funktionstomme bevaringsværdige bygninger til billige boliger med nyt liv. Model for ny anvendelse kan også anvendes på private funktionstomme bygninger som fx tidligere mejerier og butikker i Faaborg-Midtfyn Kommune samt i områdefornyelsen af klassiske landsbyer som fx Nr. Broby-Brobyværk.

Bilag C: Musketered for BOLIG 2.000

Den 17. marts 2017 udgav Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) nedenstående musketered, som er udsendt til netværkets deltagere, og som er brugt som pejlemærke for arbejdet i BOLIG 2.000.

Introduktion

Der er grupper i dagens Danmark, for hvem det at leje en lejlighed på det almene eller private udlejningsmarked ikke er en reel mulighed. Det kan være svage borgere, studerende, ældre, flygtninge osv. Huslejen er simpelthen for høj. Samtidig kan det også være en udfordring at tænke det boligsociale niveau (socialt og fysisk) sammen med en såkaldt 'normalbolig'.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) har derfor sammen med Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) taget initiativ til at etablere netværket **BOLIG 2.000**. Netværket skal fungere som en national platform for udvikling og videnuddeling i relation til arbejdet med små billige boliger til en husleje på omkring 2.000 kr./mdr.

Formål

Netværket skal støtte op om allerede igangværende initiativer blandt byggeri- og boligaktører. Dermed skal **BOLIG 2.000** ikke stå for anlæg af konkrete byggeprojekter eller på anden måde indgå i etablering af boliger.

I bestræbelserne på at tilvejebringe billige boliger, skal **BOLIG 2.000** ikke gå på kompromis med kvaliteten, men være åben over for nye tilgange og teknikker – ikke mindst i forhold til bygning og drift af små billige boliger.

Nytænkning og innovation

Netværket er dermed et arbejdende netværk, der har karakter af sidemandsoplæring og videndeling i forhold til at finde frem til en fornuftig standard for denne type boliger. Der er bl.a. behov for at se på, om den standard, vi stiller for billige boliger i dag er realistisk og i forlængelse heraf gentænke begrebet billig bolig.

Ved at kombinere forskellige blikke og tilgange til beboelse, kan der opstå nye løsninger, tilgange og metoder til gavn for den enkelte beboer og boligudbudet som helhed.

Viden- og boligprojekter

Netværkets projekter er en blanding, der går på tværs af sektorer og formål. Der er både almene, private og frivillige aktører repræsenteret, ligesom der er en ligelig fordeling mellem viden- og erfaringsdeling (V-sager) og udvikling af boligprojekter (B-sager).

Der vil være input fra mange forskellige typer boligaktører som fx arkitekter, ingeniører, bygherrerådgivere, producenter, tekniske skoler, kommuner, fonde og NGO'er. Sammenholdt med en bred vifte af fagområder (fx det boligsociale og integrationsområdet, kunst og design, byggeteknik, forretningsudvikling og økonomi) lægges der op til et tværsektoralt netværk, der vil arbejde for at nedbryde silotænkning.

Denne brede sammensætning er **BOLIG 2.000**'s styrke, da det bliver svært at komme i mål med denne samfundsudfordring, hvis vi som myndigheder og

boligaktører ikke arbejder sammen og ser hinanden som allierede. Vi insisterer af samme grund på samarbejde og gensidig respekt med nye samarbejdspartnere.

En for alle, alle for en

I **BOLIG 2.000** forpligter vi os til at agere modigt og fordomsfrit i arbejdet med tilvejebringelsen af små, billige lejeboliger. Vi har med andre ord ja-hatten på til netværkets workshops og øvrige arrangementer.

Der bliver i netværket lagt vægt på, at deltagerne møder op med åbent sind og ikke skyder skylden på regler og lovgivning. Netværket er dermed et arbejdende netværk, der har karakter af sidemandsoplæring og videndeling i forhold til at finde frem til en fornuftig standard for denne type boliger.

Statslig følgegruppe

Det er nedsat en statslig følgegruppe, der foruden TBST (bolig og byggeri) tæller repræsentanter fra Børne- og Socialministeriet, der på forskellig vis har interesse i små, billige boliger. Dette sker med henblik på at sikre statslig koordinering og vidensdeling på et område, der i sin natur er tværgående og inkluderer forskellige fagligheder og dagsordener.

Bilag D: Workshop 1 den 6/4 2017– Samarbejds- og udviklingsmodel

Værten for denne første workshop i BOLIG 2.000 var Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), som er dem, der har igangsat BOLIG 2.000. På workshoppen blev samarbejdet skudt i gang, og der blev drøftet samarbejdsmodel for seks workshops i 2017-18 og forslag til udviklings- og evalueringsmodel for små billige boliger. Til slut var der besøg på prototype til billigbolig kaldet KOLONIEN, som er designet af Jane Ostermann-Petersen, og hvor Jane fortalte om boligen og dens udviklingsperspektiver.

Tid

Torsdag den 6. april 2017, kl. 9:30-14:30

Sted

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, TBST
Edvard Thomsens Vej 14, 2300 København S

Fra kl. 13: KOLONIEN, Refshalevej 167B,
1432 Kbh. K.

Deltagere

Der var i alt 35 deltagere på workshop 1.
Deltagerliste er vist bilag A til referatet. –
NB! Er dog ikke vedlagt her.

Program

09:30 Ankomst til TBST, kaffe og morgenbrød
10:00 1. Samarbejde og workshops i BOLIG 2.000
11:00 2. Udviklingsmodel for små billige boliger
12:00 Frokost og transport til KOLONIEN
13:00 3. Indretning og videreudvikling af KOLONIEN

Vedlagt baggrundsmateriale

- Indbydelse til workshop 1 – Samarbejde- og udviklingsmodel. Fil: BOLIG2000 Workshop1 Indbydelse nhb170403, i alt 2 sider.
- Musketered for BOLIG 2.000. Fil: BOLIG 2000 Arbejdsmandat-Musketered 2017marts, i alt 2 sider.
- Præsentation: Indledning til workshop 1 Samarbejde- og udviklingsmodel. Fil: BOLIG2000 workshop1 NielsHBertelsen, i alt 12 sider.
- Præsentation: Drejebog om unge hjemløse som medbyggere. Fil: BOLIG2000 Workshop1 170406 Lene Davidsen, i alt 20 sider.
- Præsentation: Hjem til Alle alliancen. Fil: BOLIG2000 workshop1 170406 Vibe Klarup, i alt 18 sider.

1. Samarbejde og workshops i BOLIG 2.000

Velkomst og indledning v/ Kontorchef Annette Klint Kofod, TBST

Efter velkomst til deltagerne gav Annette Klint Kofod et indlæg med følgende holdpunkter, idet hun refererede til 'Musketereden', som er vedlagt referatet:

- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) vil med BOLIG 2.000 gerne støtte op om de gode og modige idéer i arbejdet med billige boliger.



- Baggrunden er, at der er borger i Danmark, for hvem almindelig privat eller almen leje af en bolig ikke er en mulighed.
- Netværket fungerer som en national platform for videndeling på tværs af boligsektorer og -aktører.
- Husk ja-hatten til netværkets workshops, og skyd ikke i første omgang skylden på reglerne.
- Love og regler er bl.a. med til at sikre en god boligstandard, og det skal BOLIG 2.000 arbejde for, at vi bliver ved med at have.

Workshop 1 og samarbejde v/ Seniorforsker Niels Haldor Bertelsen, SBI/AAU København

Niels Haldor Bertelsen præsenterede dagsordenen for workshop 1 og indholdet for BOLIG 2.000 herunder det åbne call i december 2016, idet han brugte side 1-4 fra hans præsentation, som er vedlagt referatet.

Det er planen, at workshop 1 og de efterfølgende fem workshops kan anvende arbejdsmodellen i drejebogen, og at der kan anvendes den samme workshopmetode under følgende hovedpunkter:

- Faglige indlæg. Fx er det på workshop 1: Drejebogen, Hjem for Alle og Modelforsøg.
- Tematiske dialoger. Fx er det på workshop 1: Samarbejds- og udviklingsmodel.
- Boligprojekt: Gennemgang af konkret boligprojekt, og besøg hos forskellige deltagere.

Plan for workshops i BOLIG 2.000

På de kommende workshops vil vi bruge samme grunddagsorden med to indlægsblokke og besøg på byggesag, og vi vil gerne rundt i landet.

- o Hvem vil være vært for de kommende workshops?
- o Hvilke temaer skal vi drøfte, og hvilke byggerier skal vi besøge?

Workshops:

- ✓ 6/4 2017 Workshop 1 Samarbejde&Model TBST og KOLONIEN, Kbh
- 24/8 2017 Workshop 2
- 23/11 2017 Workshop 3
- 22/2 2018 Workshop 4
- 24/5 2018 Workshop 5
- 23/8 2018 Workshop 6

Form	A. Erf. og dialog	B. Program	C. Bygning	D. Oplæg	E. Erf. og dialog
1) Indlæg					
2) Planlægning					
3) Besøg					
4) Samarbejde					
5) Oplæg					

BOLIG 2.000 #BOLIG2000 4

Niels fremhævede følgende punkter som væsentlige for BOLIG 2.000 samarbejdet:

- Det er helt centralt, at vi kan se og mærke samarbejdet i praksis, og at det er derfor vigtigt med det konkrete ophæng på boligprojekter.
- Beboerne er i centrum for boligudviklingen, men i BOLIG 2.000 samler vi byggeriets- og boligområdets parter i et samarbejdsnetværk.
- Håber vi senere kan få beboere inddraget.
- Idealmålet er 2.000 kr./mdr., men billigboligprojekter på 3.000 kr./mdr. er også velkommen.
- Forskellige typer aktørerne og boligprojekter gør netværket stærkt, og det samme gør den geografiske spredning.

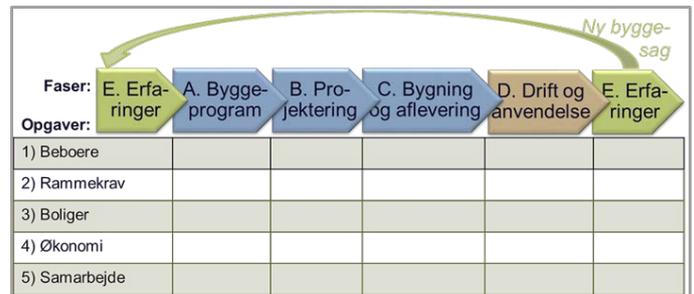
Drejebog om medbyg v/ Direktør Lene Davidsen, Mennesker og Job

Lene Davidsen præsenterede pilotprojektet om medbyg af billige boliger til unge hjemløse og udkast til drejebog i bygning af små billige boliger, idet hun brugte sin præsentation, som er vedlagt referatet. I bilag B er vist resumé af drejebogens metode jf. kapitel 1, og i Niels Haldor Bertelsens præsentation side 4-8 er drejebogens indholdsfortegnelse og arbejdsmodel vist.

Lene fremhævede følgende punkter som væsentlige jf. erfaringerne fra pilotprojektet og drejebogen:

- I erkendelsen af kompleksiteten i arbejdet med udvikling og bygning af små billige boliger, er der udarbejdet en drejebog med generelle retningslinjer, som bl.a. bygger på erfaringer fra et pilotprojekt om medbyg af billige boliger til unge hjemløse.
- Drejebogen ligger i udkast og har behov for udbygninger, og den vil derfor også kunne inkorporere erfaringer fra BOLIG 2.000.
- Ved brug af frivillig arbejdskraft rejser der sig ofte spørgsmål om unfair konkurrence over for lokale håndværkere og andre professionelle.
- Drejebogens medbyg-model kan tjene som et værn mod spørgsmål om konkurrenceforvridning og støtte aktørerne i at nå et godt resultat.

- 0Der arbejdes med 5 hovedopgaver (Beboere, Rammekrav, Boligerne, Økonomi og Samarbejde) og 5 faser (Byggeprogram, Projektering, Bygning og aflevering, Drift og anvendelse samt Erfaringer) i byggeopskriften.



- Målet er, at der kan overføres erfaringer fra en byggesag til andre byggesager, så deres resultat bliver bedre og til gavn for beboerne.

Dialog mellem deltagerne om samarbejdsmodel

Følgende blev drøftet mellem deltagerne:

- Hvem er vært for kommende workshops med besøg på boligsager?
- Hvilke temaer om udvikling ønskes drøftet på disse workshops?

Med baggrund i de positive tilkendegivelser om samarbejdsmodellen vil Niels kontakte de enkelte boligsager og deres aktører for at aftale nærmere, hvem der er vært for de næste workshops, samt hvilke temaer der kan drøftes, og hvilke boligsager der kan besøges.

2. Udviklingsmodel for små billige boliger

Prototypeudvikling af boliger til unge hjemløse v/ Direktør Vibe Klarup, Hjem for Alle alliancen

Vibe Klarup præsenterede samarbejdet i 'Hjem for Alle alliancen', idet hun brugte sin præsentation, som er vedlagt referatet.

Vibe fremhævede følgende som væsentlige for samarbejdet i Hjem for Alle:

- Housing First-tilgang: Boligen er det bedste udgangspunkt for at arbejde med hjemløse.
- Tag over hovedet er kun det ene ben, men det kan ikke stå alene. Det skal bakkes op med en fokuseret social indsats for at blive en succes.
- Der arbejdes med forskellige prototyper, som skal testes af. Det handler både om konvertering af eksisterende bygninger, samt at åbne ungdomsbyggeri op for også at inkludere unge hjemløse.
- Konkrete erfaringer fra et kollegie viser, at selvom der kan være skepsis blandt studerende over, at unge hjemløse skal udgøre 10-20 pct. af beboergruppen, så kan god forberedelse og information løse meget.
- Alliancen er datadreven og skal måles på sine evner til at skabe hjem til unge hjemløse med afsæt i SFI's hjemløsemålinger.

Modulforsøg for boliger i tomme bygninger v/ Seniorforsker Niels Haldor Bertelsen, SBI

Niels Haldor Bertelsen præsenterede modulforsøg for boliger i tomme bygninger, idet han brugte side 9-12 fra hans præsentation, som er vedlagt referatet:

- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har givet tilsagn til fire kommunale projekter om forsøg med modulsystemer i tomme bygninger, og det er: Faxe Kommune, Vordingborg Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune og Hjørring Kommune.
- De tomme bygninger spænder vidt: Nedlagt fabrik, stationsbygninger og et tidligere sygehus.
- Formålet er at fremskaffe billige lejeboliger og samtidig bruge bygningskulturen aktivt.
- Ved at bruge mobile elementer er det også muligt at tilpasse boligerne og gøre dem fleksible alt efter behov og udvikling.

- Projekterne kan også være med til at gentænke begrebet 'bolig' og det forholdsvis ensartede boligudbud.

Dialog mellem deltagerne om udviklingsmodel

Følgende blev drøftet mellem deltagerne:

- Hvilke data bruges til styring af udviklings-, plan- og byggeproces?
- Hvordan kan udvikling og byggesager evalueres og sammenlignes?

Der blev kun lidt tid til at drøfte spørgsmålene. Der vil blive arbejdet videre med det på kommende workshops med reference til konkrete byggesager.

3. Indretning og videreudvikling af KOLONIEN

Som sidst dagsordenpunkt var der besøg på KOLONIEN, Refshalevej 167B, 1432 København K, som er designet som en prototype af Jane Ostermann-Petersen. Jane forklarede om boligen, og der var en dialog mellem deltagerne om udvikling og beboerbehov.

En kort præsentation af KOLONIEN kan ses i bilag C.



3. Næste workshop

BOLIG 2.000 workshop 2 afholdes torsdag den 24. august 2017, kl. 9:30-14:30, og der udsendes digital indbydelse på Outlook kalender til alle interessenter, som er opført på BOLIG 2.000's deltagerliste.

NB: Referatet sendes til høring i 2 uger hos deltagerne inden det offentliggøres.

Referenter

Daniel Zilmer Theisen og Niels Haldor Bertelsen

Idé og udviklingsstade

KOLONIEN's overordnede idé er at berige det byggede miljø med små, smukke huse, der kan anvendes til forskellige formål.

Ideen tager udgangspunkt i midlertidigheden, enkeltheden og foranderligheden udtrykt i en fleksibel fysisk form.

Midlertidighed er blevet en nøglebegreb i megen moderne byudvikling. Men midlertidigheden rækker langt videre end det. Midlertidigheden kan opstå når nøden opstår ved naturkatastrofer eller krig, der tvinger mennesker til at forlade deres hjem og søge ly under midlertidige forhold. Midlertidigheden kan følge naturens og årets rytme eller være knyttet til festlige begivenheder som events eller store sammenkomster. Midlertidigheden kan opstå, blot der kommer gæster. Jeg har længe interesseret mig for det midlertidige og frembragt en række mindre bygninger og installationer.

Enkelthed var i mange år et grundbegreb i dansk arkitektur. "Skuret" blev i 2000 hyldet på "Bygningskulturens Dag" og Skov og Naturstyrelsen udgav en publikation herom med forord af Miljøminister Svend Auken. KOLONIEN er et "skur" i ordets bredeste betydning, et sted med mindelser fra kolonihavens enkle (sommer)boliger, fra Morfars værksted, til fiskerihavnens små huse, havehuset i baghaven eller teltet på kanten af ørkenen. Steder til simple-living, selvvalgt eller påtvunget.

Foranderlighed må følge midlertidighed. KOLONIEN skal kunne flyttes, den skal kunne skabes på stedet af lokale kræfter i katastrofesituationer, skal kunne pakkes ned for vinteren, hvis det er nødvendigt og i hele taget kunne tilpasse sig omgivelsernes vilkår. Men foranderligheden indebærer også, at KOLONIEN kan antage mange ansigter, med facader fra det enkle træ til det raffinerede glas, og indretningen kan varieres efter anvendelse.



Foto: Karina Tengberg. Fra boligmagasinet RUM

Bilag E: Workshop 2 den 30/8 2017– Venligbolig Plus og egen-evaluering

Referat fra workshop 2 – Venligbolig Plus og egen-evaluering

På BOLIG 2.000 workshop 2 blev drøftet boligkonceptet Venligbolig Plus på Frederiksberg med planlagt byggestart 1/1 2018 (bilag A) og egen-evaluering af modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i Faxe Kommune (bilag B).

Tid

Onsdag den 30. august 2017, kl. 9:30-14:30.

Sted

SBi/AAU, A. C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV.

Deltagere

35 deltog til workshoppen jf. deltagerlisten i bilag C.

Program

- 09:30 Ankomst med kaffe og morgenbrød
- 10:00 1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel
- 10:10 2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune
- 11:10 3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune
- 12:00 Frokost
- 13:00 4. Egen-evaluering af modulforsøg i Faxe Kommune
- 14:00 5. Afslutning, næste workshop og kaffe

Præsentationer

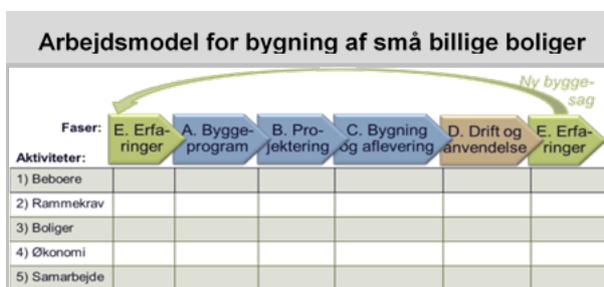
- BOLIG2000 WS2 Indledning NHBertelsen
- BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Samarbejde JGalster
- BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Boligkoncept SRasmussen
- BOLIG2000 WS2 Egen-evaluering Faxe RKynde.

Indhold

1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel	3
2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune.....	3
3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune	5
4. Egen-evaluering af modulforsøg i Faxe Kommune.....	7
5. Afslutning og næste workshop	10
Bilag A: Hjem for Alle – Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune	11
Bilag B. Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i 4 kommuner .	12
Bilag C: Deltagerliste til BOLIG 2.000 workshop 2 hos SBi/AAU Kbh	14
Bilag D: Musketered for BOLIG 2.000 – Arbejdsgrundlag	15

Resumé

Venligbolig Plus er tre kuber med 37 boliger på 33 m² til to studerende eller flygtninge, som bygges af industrielt fremstillede rumstore træelementer. Byggesagen er i høring og planlægges færdig i 2018. Boligerne er ikke målet, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'. Som en af fire kommuner er Faxe Kommune



ved at lave forsøg med modulbyggeri i tomme bygninger. Det foregår på bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som skal være færdig i 2017. Evalueringen udføres i tre trin efter SBI-vejledning og sammenlignes med andre kommuner. Mødedeltagerne ønsker mere viden om støtteniveauet for husleje og krav til midlertidige boliger.

1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel

Niels Haldor Bertelsen, SBI, bød velkommen og præsenterede formålet med BOLIG 2.000 samt dagens program med baggrund i hans præsentation (BOLIG2000 WS2 Indledning NHBertelsen). I præsentationen er desuden beskrevet arbejdsmodel for udvikling af små billige boliger, som bruges i BOLIG 2.000.

2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Hjem for Alle alliancen

Direktør Vibe Klarup gav en kort præsentation af Hjem for Alle alliancen, som var målrettet dem der ikke deltog i workshop 1. Hun fremhævede bl.a.:

- Der sker en stor stigning i antallet af unge hjemløse.
- Arbejdet med systemforandring skal ikke 'producere' hjemløse.
- Der er to grundelementer i Hjem for Alle: 1) Billige boliger og 2) Social indsats.
- Der er mange barrierer, der kan tage gejsten fra én – især lovgivningsmæssige benspænd.
- Vi kan fx drøfte: Hvordan 'hacker' vi det, så man ikke behøver at gå 'i krig' mod lovgivningssystemet?

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Hun introducerede herefter kort Venligbolig Plus, som er et af projekterne i Hjem for Alle.

Venligbolig Plus - Samarbejdets idégrundlag, parterne og opstart af byggesagen
Indlæg ved direktør og partner Johan Galster, 2+1 Idébureau. Johan gav med baggrund i sin præsentation (BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Samarbejde JGalster) en beskrivelse af:

- Indledning om 2+1 Idébureau og paradigmeskift jf. planche 1-6
- Hvorfor? Samfundsmæssigt problem jf. planche 7-19
- Hvad? Løsningstilgangen jf. planche 20-29
- Hvordan? Proces og realisering jf. planche 30-33.

Johan sagde, at Venligbolig Plus var en skør idé, som blev født, da hans 11 årige søn Frode sagde: *"Hvorfor gør vi ikke noget ved flygtningeproblemet?"*

Det er vigtigt for vores udvikling, at boligen ikke er et mål i sig selv, men et middel til fællesskab. Målet er, at vi løser et problem, og at vi hele tiden gør det bedre. I samarbejdet mellem 2+1 Idébureau og ONV arkitekter i Venligbolig Fonden er arbejdsdelingen: Johan tager sig af software-delen, og Søren tager sig af hardware-delen. Hvordan vi gøre det, klarer vi løbende på den aktuelle sag i et samarbejde mellem os.

Det startede med konceptet Venligbolig, som er et lille anneks til parcelhuse, som skulle modvirke ghettodannelse, hvor flygtninge flytter ind i et lokalt fællesskab. Ideen er, at integration starter ved dig i en borger-til-borger relation, og at integration bliver lagt ind i hverdagen. Venligbolig var alene tiltænkt til flygtninge og målrettede familier og par med parcelhuse, som havde ressourcer til at løfte denne samfundsopgave. Vi havde også det mål, at blive bedre til software-delen og håndtering af den sociale støtte. Paradigmet skiftede derfor til at omfatte brugerdriven innovation.

Hvorfor? Samfundsmæssigt problem jf. planche 7-19

Johan fortsatte med at beskrive de samfundsmæssige problemer. Det vigtigst er, at de får en bolig først, at de hurtigt integreres, og at det sker i eksisterende bebyggelser. Det var det, der skete i den første integrationsbølge. I den anden integrationsbølge var løsningen indflytning i almene boliger. Det blev til ghettodannelse, hvor man samlede samme grupper af beboere og flyttede dem til de samme steder. I tredje integrationsbølge sættes flygtningene i venteposition – ”så vi kan skubbe dem ud, når vi ikke har brug for dem mere.”

Spørgsmål og svar:

- Flyttes fokus ikke fra de unge til de ældre? Svar: Jo, også.
- Er det ikke vigtigt, at vi ikke ses dem som danskere med bøsser, lesbiske og bøller, fordi den der fx har boet i krigen i Syrien, har en anden baggrund end danskerne, hvorfor de og vi skal lære, hvordan vi kan bo sammen? Svar: Unger er de mest ensomme, fx ser vi det, når unge fra Jylland flytter til København. Så spørgsmålet er, hvordan vi skaber aktive og gode boligfællesskaber.
- Er det ikke, fordi vi ikke har billige boliger nok, at der nu bor ca. 100 fra Syrien, som har svært ved at komme i arbejde?

Johan fortsatte. Ser vi på 2017, så behøver vi ikke lave de hurtige løsninger, men vi har behov for at se det på lang sigt. Vi ser også, at andre grupper kan blive aktuelle. Fx mangler der studieboliger i København, når vi er gået fra 50.000 til 70.000 studerende. Vi har også gået fra 18.000 til 49.000, som er udenfor fællesskabet og ramt kontanthjælpsloftet, og de har risiko for at blive hjemløse. Vi har altså behov for at gentænke forløbet, så vi ikke gentager fortidens løsningstiltag. Vi skal give mulighed for at bo økonomisk, så det giver en social gevinst. For nogle handler det derfor også om at lære at bo og leve i Danmark. Vi forsøger at få drejet en social tabsfortælling til en social innovationsgevinst, hvor vi udskifter servicering med aktivering.

Vi kan måske lavet arealet lidt mindre. I Lund arbejder de fx med 10 m² boligrum samt fælles arealer med køkken, wc og bad, hvor man skaber nogle gode sociale rammer. Man går altså fra service til aktivitet. Vi ønsker en åben debat og dialog, som inddrager fælles viden og brugerdeltagelse! Når man bor i en så billig bolig midt i byen til 2.500 kr./mdr., så bliver man en del af noget større.

Hvad? Løsningstilgangen jf. planche 20-29

Johan fortsatte sit indlæg om løsningstilgangen i Frederiksberg Kommune. Venligbolig Plus er for studerende og flygtninge, hvor vi vil skabe nye aktiviteter i et dagligt fællesskab. Det drejer sig om 37 deleboliger på 33 m² til to personer eller i alt 72 studerende og flygtninge i en samlet og stationær bebyggelse, hvor man forventer at kommunen opnår:

- En social bæredygtig tilgang
- Et effektivt og prisvenligt boligtilbud for målgrupper under pres
- En unik hardware med socialt software
- En aktivering af frivilligt potentiale
- En nytænkende samarbejdsform.

Venligbolig Plus skal være billigere og nemmere at bygge og administrere end Venligboliger, som anneks til et parcelhus. To studerene bor i en lejlighed og en studerende og en ung flygtning/hjemløs bor i en anden lejlighed, så velfungerende unge er i overtal. I budgettet er indregnet, at de unge hjælper med driften af boligerne. Værts- og integrationskommunen indgår i et forpligtende samarbejde. Værts- og integrationskonceptet er first mover, som materialiserer en ny kultur om styrket fællesskab og demokratiforståelsen, og som bruger erfaringerne fra højskoler og efterskoler.

Hvordan? Proces og realisering jf. planche 30-33.

Johan gennemgik herefter kort økonomi og finansiering af VenligBolig Plus.

Spørgsmål og svar:

- Man kan ikke få boligsikring, når man er to i lejligheden? Svar: Vi designer ikke Venligbolig Plus efter lovgivning, men forsøger at skabe den gode sociale bolig med et godt fælleskab. Vi har Københavns Universitet til at monitorere konceptet i tre trin: Før, under og efter afprøvningen.
- Hvordan genaktivere I nye beboere ved fraflytning? Svar: Der afsættes midler og social støtte til det, og vi opfatter boligerne som en startbolig med korte lejetider.
- Screener I beboerne til boligerne? Svar: Det er noget Frederiksberg Boligselskab står for, men det er pt. ikke helt afklaret.
- Hvad med grunden er den stillet billigt til rådighed af Frederiksberg Kommune? Svar: Frederiksberg Kommune har for tiden høring om grunden Roskildevej 54, Frederiksberg, og den betales efter de regler, der gælder for opførelser af almene boliger bygget inden for rammebeløbet. Vi bygger altså klogt og billigt, og vi køber grunden efter gældende regler.

3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Indlæg ved indehaver og arkitekt Søren Rasmussen, ONV arkitekter. Søren gav med baggrund i sin præstation (BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Boligkoncept SRasmussen) en beskrivelse af boligkonceptets idé, form og funktioner i følgende punkter:

- Design med industrielt fremstillede rumelementer jf. plancherne 2-33
- Billige ungdomsboliger og containerboliger jf. plancherne 34-43
- Venligbolig som mobil anneks til parcelhus jf. plancherne 44-50
- Venligbolig Plus på 'trekantsgrund' i Frederiksberg jf. plancherne 51-59.

Type af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Design med industrielt fremstillede rumelementer jf. plancherne 2-33

Vi har sat arkitekturen og ideen på skinner gennem flere projekter, hvor vi har brugt industrifremstillede rumstore elementer. Vi har brugt træ, som er lettere, giver en tyndere væg og er mere bæredygtigt. Elementerne kan fx være beklædt med teglspåner, plader eller overtrukket med en åben dug, som vi ser det på stilladser. Konceptet er åbent og alt kan diskuteres. Vi er blevet præmieret for arkitekturen. I 2007 byggede vi med lettiske elementer, fordi vi ikke kunne finde danske producenter, som kunne bygge pavillonbyggeri til 7.500 kr./m². Alle de huse som vi har vist på plancherne har i princippet den samme interne motor og det samme planlægningsforløb. Vi har set på parcelhuset, hvor typehusbyggeriet ikke har ændret sig gennem de seneste 20-30 år. Det vil vi gerne gøre noget ved gennem et ONV-hus. Men hvem kender et ONV-hus?

Billige ungdomsboliger og containerboliger jf. plancherne 34-43

Vi har fx udarbejdet et koncept for midlertidige ungdomsboliger i samarbejde med Scandibyg, hvor vi har beklædt den indre kasse med et hudnet, som er vandvittigt billigt. Vi har arbejdet med containerboliger og lavet ONV's eksempel på det. Vi har lavet spejderhytter og klubhuse til sportsklubber, hvor vi alle steder har brugt det samme princip med industrielt fremstillede rumelementer, som er samlet og beklædt med en overfrakke.

Venligbolig som mobilt anneks til parcelhus jf. plancherne 44-50

Idégrundlaget er et ønske om en meget billig bolig, som alternativ til telte eller at bo på gaden. Først lavede vi konceptet Venligbolig, som er et flytbart anneks til parcelhuse. Vi arbejdede sammen med MTH, og vi arbejdede med købs- og lejekoncepter, hvor vi skulle fastlægge exitværdien efter 3 års brug.

Der er behov for en simpel sagsbehandling, når man arbejder med en midlertidig Venligbolig i folks baghave, og midlertidige boliger er meget svære at gøre rentable. I Venligbolig konceptet bruges en enkelt boligkerne, som gives en overflade, og hvor man udnytter gentagelseseffekten. Ved Venligbolig konceptet opstår der en symbiose mellem parcelhus, annekts og integration.

Hvad er erfaringer fra de gennemførte projekter? Svar: Der var mange vanskeligheder med de mange små enheder, og det at finde en rentabel lager- og betalingsmodel for 'brugte' Venligboliger.

Venligbolig Plus på 'trekantsgrund' i Frederiksberg jf. plancherne 51-59

Venligbolig Plus er lavet som tre kuber af 44 boligbokse, som sammen danner et gårdrum, som vist i nedenstående to modeller fra myndighedsprojektet.



Vi forsøger at samle midler ind til projektet gennem crowdfunding. Vi har oprettet en fond, der kan leje boliger ud til kommunen, hvilket er en god måde at håndtere de skrappe udbuds- og konkurrenceregler. En kronik i Politikken har givet meget fokus på Venligbolig Plus, som nu er blevet et godt navn. Andelskassen Fællesskassen Frederiksberg har været med til at finansiere udviklingen.



Spørgsmål og svar:

- Er det en midlertidig grund I har lejet af kommunen? Svar: Det er en permanent bebyggelse, og vi overholder alle regler om en almen bolig på en permanent grund. I vores planlægning har vi overvejet flere scenarier bl.a.

finansieret over en 10 års leje. Vi har Andelskassen Fælleskassen Frederiksberg bag os.

- Er plangrundlaget i høring eller taler vi om en midlertidig bolig, som ikke skal have en lokalplan? Svar: Nej, de bygges som almene faste boliger, men vi vil gerne have nogle enklere regler for små billige boliger. Vi har ikke brug for ghettoer, men for flere billige boliger.
- Om midlertidighed har Planloven nu en grænse på 10 år, Byggeloven har en grænse på 5 år og Socialloven er åben. Normalt bruges midlertidighed til børnehaver, skoler, skurbyer. Svar: Vi har nok behov for at samle erfaringer fra praksis om de forskellige metoder, og behov for nye måder at bygge på.
- Laver I 3D printede modeller? Svar: Vi har lokale eksempler. Der er få, der udbyder rumstore elementer.
- Forsøgsbyggeri og midlertidigt byggeri er et vigtigt område at få klarhed over, som vi måske skulle spørge styrelserne om hjælp til at udrede? Flere viste interesse for at gå videre med dette emne i en arbejdsgruppe, og Johan Galster vil prøve at samle ligesindede, som kan udrede kravene.

4. Egen-evaluering af modulforsøg i Faxe Kommune

Randi Kynde, Faxe Kommune gav sammen med arkitekt Hans Ladegaard, YourHouse et indlæg om egen-evaluering af modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger med baggrund i deres præsentation (BO-LIG2000 WS2 Egen-evaluering Faxe RKynde), som var opdelt i følgende dele:

- Projektet på Faxe Sundhedscenter jf. plancherne 4-17
- Evaluering og erfaringer jf. plancherne 18-23
- Spørgsmål og dialog jf. planche 24.

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Projektet på Faxe Sundhedscenter jf. plancherne 4-17

Randi fortalte om kommunens behov og succeskriterier med modulforsøget med baggrund i plancherne 4-12. Formålet er ikke så meget billige boliger, men mere metodeafprøvning, hvor andre kan bruge erfaringerne fra. Der skal arbejdes med udvikling af moduler i eksisterende bygninger og med udvikling af boliger med fleksible løsninger. Det er valgt, at bygge midlertidige boliger, som ikke lejes ud efter lejelovgivningen, men i henhold til Sociallovgivningen. Boligerne er ikke så små og billige, som der arbejdes mod i BO-LIG 2.000.

Forsøget udføres på 2. sal i bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som nu er et sundhedscenter. Der er behov for at tænke nyt for at finde fleksible løsninger, og for at tænke fremadrettet med billig omdannelse efter de aktuelle behov. Formålet er at bringe de tomme bygninger i anvendelse, at afprøve bedre og billigere præfabrikerede moduler, og at skaffe fleksible små billige eller større og dyrere boliger til hjemløse, flygtninge, unge og familier, som har behov for midlertidige boliger. Den eksisterende bygning skal ikke slås for meget i stykker, hvilket er en ekstra udfordring, og man må påregne et arealspild i forhold til nybyggeri.

Byggeriet planlægges og bygges i 2017 til et samlet budget på 5 mio. kr., hvoraf støtten fra TBST er ca. 2,5 mio. kr. Med de 420 m² giver det en byggeomkostning på 12.000 kr./m², og udviklingsomkostningerne forventes at ligge på 0,6 mio. kr. Huslejen fastlægges ikke efter almenboligloven eller lejeloven, men efter bestemmelser i sociallovgivningen, og det er lidt i tråd med mulighederne for lejefastsættelse for flygtninge. Denne økonomi forudsætter en brugerinddragelse, samarbejde mellem de relevante afdelinger i kommunen, og at man kan håndtere brugergruppernes forskellige behov og den fremtidige anvendelse.

Hans fortalte om projektering og udbuddet med baggrund i plancherne 13-17. Det er en ombygning, hvor der i den nye indretning er mulighed for at flytte skillevægge, køkken og wc/bad efter forskellige indretningsplaner. Projekteringen er delt i to dele: Færdige moduler som detailprojekteres, og site-entreprise hvor man træder stier samtidig med man går. Her inddrages site-entreprenører løbende, der holdes hyppige byggemøder, og vi arbejder mere med funktionskrav end specifikke løsninger. Denne opdeling er også lagt ind i udbuddet.



Planløsningen kan indeholde både familieboliger og enkeltværelser med fælles køkken, wc og bad, som vist i ovenstående skitse. Planløsningen blev først udført efter stribning af bygningen. Med modulvægge, modulkøkken og modul wc-bad kan der skabes nye planløsninger ud fra fremtidige behov, da tilslutningerne er standardiserede og holdes over gulv.

Byggemyndighederne blev tidligt inddraget fx med hensyn til sikkerhed, brand og miljø. På isoleringstykkelserne gik vi på kompromis, og vi fravalgte handicapvenlige løsninger, idet de kunne anvendes i andre bygninger.

Randi supplerede med at sige, at ungehyblerne med fælles køkken blev lagt i den ene ende af bygningen, og familieboliger fx til unge piger ned til 14-15 år med børn blev lagt i den anden ende. Samtidig er der sat en maksimal gruppestørrelse på antal ungehybler, så man undgår kriminalitet. Ungehyblerne er derfor opdelt i to grupper. Der er desuden tilknyttet en social visevært til boligerne.

Evaluering og erfaringer jf. plancherne 18-23

Randi gik herefter over til beskrivelse af erfaringerne med egen-evalueringen af fase A og B. Evalueringen er gennemført efter 'Vejledning i egen-evaluering for udviklingsteams – Modulforsøg med små billige boliger i tomme bygninger'. Egen-evalueringen foretages som tre devalueringer, som følger faserne A, B og C, og som fokuserer på seks forskellige evalueringstemaer. De tre devalueringer afsluttes med en tværfaglig evaluering, og alle egen-evalueringer indgår i SBI's slutevaluering af modulforsøget. Evalueringsmodellen muliggør, at SBI kan sammenligne de 6 temaer, de 5 faser og de 4 kommuners modulforsøg på tværs.

Hvilke erfaringer har vi så fra fase A og B? Der er fokus på valg af samarbejdspartner og udvikling af koncept. Man har overvejet, hvordan fleksibilitet ønskes på kort, mellem lang og lang sigt. Brugere inddrages tidligt, og deres forskellige behov har betydning for mål og rammer. Det er desuden vigtigt, at gennemføre en tidlig screening af den stribbede bygning, og at inddrage bygnings- og brandmyndighederne tidligt i processen og gennem hele forløbet. Rådgivere og entreprenører skal inddrages fra starten af udviklingen, så man undgår, at skulle tegne flere gange. Man skal huske, at modulerne skal kunne absorbere ujævnheder i den gamle bygning. Man kan have

forskellig holdning til, om man må afvige fra BR's minimumskrav, hvilket vi gjorder på enkelte punkter.

Det kunne være hensigtsmæssigt at udbyde opgaven tidligt i programfasen i stedet for efter projekteringsfasen, således at håndværkerne kan blive involveret fra start. Dermed kan de bidrage med gode forslag, viden og føle ejerskab til opgaven og have forståelse for den overordnede hensigt med projektet. Det blev overvejet at invitere konsortier, bestående af et installationsfirma og en entreprenør, til at byde på opgaven, men bygherre var ikke klar til denne udbudsform.

Spørgsmål og dialog jf. planche 24

Efter en kort pause var der en dialog med udgangspunkt i planche 24's tre punkter:

- Dialog om egen-evaluering i almindelighed
- Dialog om anvendelse af egen-evaluering i andre kommuner
- Dialog om anvendelse af egen-evaluering i udvikling af små billige boliger.

Spørgsmål og svar:

- Hvordan blev planløsningen fleksibel? Svar: Ud over vægelementerne valgt vi også at bruge flytbare moduler for køkken og wc/bad.
- Hvordan gør i fugtudsugningen fleksibel? Svar: Vi flytter udsugningen med, men der kan være behov for at lave nye huller til udsugning i ydervæggene. Vi brugte BR10-kravene til ventilation, men vi kunne ikke overholde varmetabsrammen.
- Hvordan var tilskuddet til huslejen beregnet? Svar: Vi udregnede botilbuddet ud efter Serviceloven, hvilket gør, at vi kan differentiere mellem de unge.
- Er det ikke en udfordring for kommunerne, at bofæller og naboer kan se, at de betaler forskellig husleje for den samme bolig? Svar: Vi inkluderer også efterværn for de unge i servicetilbuddet.

5. Afslutning og næste workshop

Næste workshop 3 er forslået til den 23/11 2017 kl. 10-14. En anden dato kan godt blive valgt senere, idet sted og vært for workshoppen ikke er valgt endnu. Følgende alternativer vurderes for nærværende: 1) Faxe og Vordingborg, 2) Roskilde eller 3) København med fokus på containerboliger. Det overvejes desuden, om personer fra styrelserne kunne give indlæg om støtten til husleje efter de forskellige lovgivninger eller om de offentlige krav til flytbare boliger.

Der blev ikke lavet en direkte konklusion på workshop 2, men Niels sluttede med at sige: "Vi gør det her for de beboere, som har lav betalingsevne, hvorfor det er vigtigt, at vi samarbejder om de bedst og billigste løsninger, men som det blev sagt, så er boligen ikke et mål i sig selv, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'".

Resumé af workshop 2

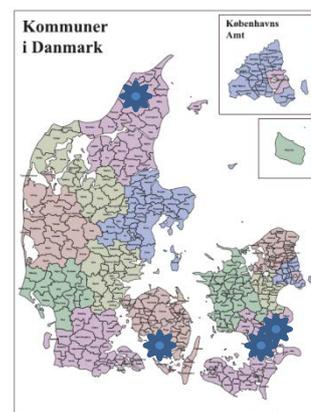
Venligbolig Plus er tre kuber med 37 boliger på 33 m² til to studerende eller flygtninge, som bygges af industrielt fremstillede rumstore træelementer. Byggesagen er i høring og planlægges færdig i 2018. Boligerne er ikke målet, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'. Som en af fire kommuner er Faxe Kommune ved at lave forsøg med modulbyggeri i tomme bygninger. Det foregår på bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som skal være færdig i 2017. Evalueringen udføres i tre trin efter SBI-vejledning og sammenlignes med andre kommuner. Mødedeltagerne ønsker mere viden om støtteniveauet for husleje og krav til midlertidige boliger.

Med venlig hilsen
Niels Haldor Bertelsen

Bilag A: Hjem for Alle – Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Hjem til Alle alliancen

Hjem til Alle alliancen er en alliance af 12 frivillige organisationer, fonde, myndigheder, uddannelsesinstitutioner, virksomheder og aktører fra den almennyttige boligsektor, som er gået sammen om at skabe nye bolig- og livsløsninger til hjemløse unge. I Hjem for Alle arbejder forskellige udviklingsteams på at udvikle og teste flere forskellige prototyper på løsninger rundt om i landet. Et sekretariat har til opgave at drive Hjem for Alle og sikre, at løsningerne skalleres til andre danske byer. Kontaktperson er direktør Vibe Klarup, vibe@hjemtilalle.dk og 26 12 18 32.



Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Venligboerne har i deres først år udviklet en flytbar flygtningebolig, som danske familier kan placere i deres baghave. Venligbolig Plus er i modsætning hertil en større samlet fast boligbebyggelse til 37 flygtninge og 37 studerende. Den indeholder deleboliger på 33 kvadratmeter med to værelser og fælles køkken/stue og bad, hvor der kan bo to personer. Venligbolig Plus er planlagt og tegnet af strategisk rådgiver Johan Galster, 2+1 Idébureau og arkitekt Søren Rasmussen, ONV arkitekter. Udviklingsteamet bag Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune består af et partnerskab mellem Frederiksberg Kommune, Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Venligbolig Fonden (2+1 Idébureau og ONV arkitekter).



Tegning: ONV Arkitekter og 2+1 Idébureau.

Udviklingsteamet er for tiden ved at skaffe den endelige finansiering til byggeriet, og de regner med, at byggeriet kan begynde 1. januar 2018 og stå færdig i 2018.

Udviklingsteamet undersøger desuden de forskellige muligheder for placering af Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune. Byggegrunden Roskildevej 54, 2000 Frederiksberg, nord for Veteranhjemmet er en af mulighederne. Billedet viser en ca. placering.



Bilag B. Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i 4 kommuner

Udviklings-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) udmeldte i efteråret 2016 en pulje på 30 mio. kr. til forsøg med modulsystemer i den eksisterende bygningsmasse i små og mindre byer samt provinsbyer under pres. I december 2016 overgik Boligministeriet til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), og de valgte følgende fire kommuner til at gennemføre modulforsøgene:

- Faxe Kommune: Faxe Sygehus bygning 19, som støttes med 2,5 mio. kr.
- Vordingborg Kommune: Mern Station, som støttes med 9,1 mio. kr.

- Hjørring Kommune: Hjørring eller Sindal Station, som støttes med 8,5 mio. kr.
- Faaborg-Midtfyn Kommune: Fabers Fabrikker eller Korinth Station, som støttes med 9,9 mio. kr.

Formål med modulforsøgene er at udvikle og afprøve:

- Hvordan byfornyelsen kan skabe helhedsorienterede løsninger på to af landets mest presserende problematikker: 1) Overskud (og forfald) af bygningsmassen og 2) Behov for at finde løsninger til husning af flygtninge.
- Et idékoncept for et fleksibelt modulsystem, der kan integreres i den eksisterende bygning og fungere som en sammenføjende udvidelse.
- Modulsystemet skal være fremtidssikret, så det kan tilpasses andre formål end prisbillige lejeboliger, som fx turistformål, kulturelle aktiviteter mv.
- Modulsystemet skal være af en sådan arkitektonisk kvalitet, at det tilføjer bygningen en permanent karakter.

Evaluering af modulforsøg med egen-evaluering

I efteråret 2016 udsendte UIBM samtidigt et udbud om evaluering af de fire kommunale modulforsøg. SBI vandt tilbuddet og indgik i januar 2017 kontrakt med TBST om at udføre evalueringen.

Evalueringen gennemføres i tre devalueringer, der som en trinvis evaluering følger de enkelte modulforsøgs fasetidsplaner (Fase A, B og C), og som rapporteres under følgende overskrifter:

- Baselineregistrering af fase A. Byggeprogram
- Midtvejsstatus af fase B. Projektering
- Slutevaluering af fase C. Bygning og aflevering
- Tværgående slutevaluering af evalueringstemaer og devalueringer.

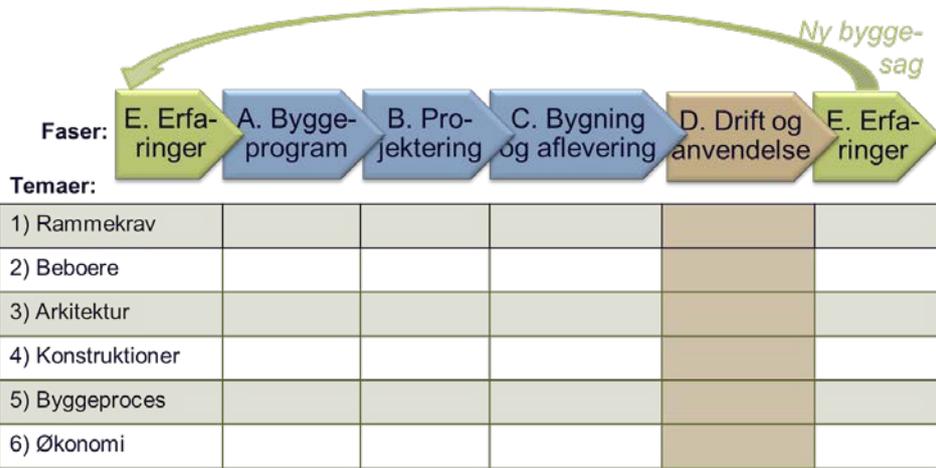
Evalueringen bygger på en egen-evaluering, der udføres af de enkelte modulforsøgs udviklingsteams efter en SBI-vejledning. Tilpasning af evalueringen til de enkelte modulforsøg sker med baggrund i kommunernes tilbud og revideres ud fra erfaringerne i forløbet.

Evalueringen gennemføres i seks gennemgående evalueringstemaer (tema 1-6). På den ene side opfylder de TBST's ønsker til evalueringen, og på den anden side har de relation til den anvendte innovationsmodels i fire hovedtemaer (Marked, Produkt, Proces og Økonomi). De seks temaer følger også de fem aktiviteter i 'Drejebog: Bygning af små billige boliger' jf. figuren til højre:

1. Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder
2. Beboere og deres profil, ønsker og muligheder
3. Arkitektur, ejendom, rumorganisering og boligfunktioner
4. Konstruktioner, installationer og deres egenskaber
5. Byggeproces, samarbejde, udvikling og forankring af erfaringer
6. Økonomi, bygge- og driftsomkostninger, husleje og aftaler.



For hvert af de seks evalueringstemaer indsamler SBI data gennem interviews og byggesagsbesøg, som indgår i de tre devalueringer og en tværgående slutevaluering. Denne struktur muliggør tværgående analyser af både temaer (Tema 1-6), devalueringer/byggefaser (Fase A, B og C) og de fire modulforsøg. Denne struktur kan samtidig motivere de enkelte udviklingsteams, og den kan forbedre modulforsøgene og øge effekten og anvendelighed af erfaringerne i de deltagende kommuner og på landsplan.



Figur 4. Evalueringen gennemføres i tre delevalueringer parallelt med afslutningen af modulforsøgenes faser A, B og C og for seks evalueringstemaer (tema 1-6). Tidligt i modulforsøgene beskriver SBI en detailplan med evalueringsmetode og en vejledning i egen-evaluering.

Bilag F: Indbydelse til workshop 3 den 18/1 2018 - AFLYST

Du og dine samarbejdspartner indbydes hermed til 3. workshop i BOLIG 2.000, hvor vi drøfter boligkonceptet Cph Village studieboliger på Refshaleøen på Amager, og hvor der var indvielse af de første 16 studieboliger den 1. november 2017 (se bilag A). Vi vil i tilknytning hertil drøfte anvendelse af plan- og byggelovgivningen ved udvikling og bygning af små billige boliger, og hvordan erfaringer kan overføres til andre udviklingsprojekter og byggesager.

Tid

Torsdag den 18. januar 2018, kl. 10:00-14:00

Sted

Produktion af Cph Village studieboliger
Kattegatvej 4, 2150 København Ø

Program

10:00 Ankomst med kaffe og morgenbrød

10:10 **Velkomst, program og arbejdsmodel**
v/ Mødeleder Niels Haldor Bertelsen, SBI

10:20 **Besøg på fabrik og indretning af bolig-containere**

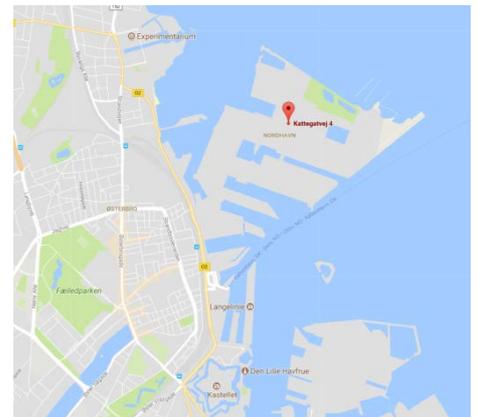
- Boligernes indretning, størrelse og sammenbygning
v/ Mads Møller, arkitektfirmaet Arcgency Aps (15 min)
- Produktion på fabrik af boligcontainere og byggepladsarbejdet v/ Arcgency og Norisol A/S (20 min)
- Dialog om boligindretning og produktion (15 min).

11:10 Pause

11:20 **Prototypeudvikling, bebyggelsesplan og byggetilladelse**

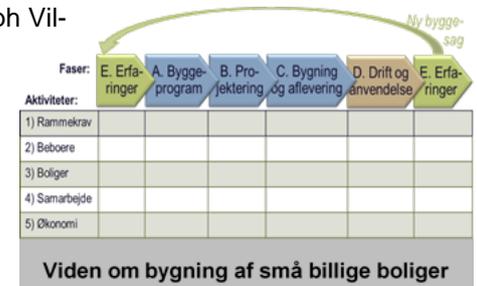
- Udvikling af boligkonceptet fra idé til indvielsen 1/11 2017
v/ Frederik Busck, udviklingselskabet Cph Village (20 min)
- Erfaringer med byggetilladelse og anvendelse af ændret Planlov
v/ Morten Bøgedal, Teknik- og Miljøforvaltningen, KK (15 min)
- Dialog om erfaringer med plan- og byggelovgivningen (15 min).

12:10 Frokost



Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevene boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Akt. 4: Nøgletal for økonomi		
Poster	Beløb	Støtte
Byggegrund	a	e
Bygning	b	f
Drift	c	g
Husleje ol.	d	h



12:40 Perspektiver for anvendelse af plan- og byggelovgivningen

- Anvendelse af byggelovgivningen i forhold til små flytbare boliger
v/ Ernst Jan de Place Hansen, SBI/AAU Kbh. (15 min)
- Overføring af erfaringer til andre udviklings- og byggesager
v/ Mads Møller, Frederik Busck og Morten Bøgedal (10 min)
- Dialog om erfaringernes anvendelse på andre sager (25 min).

13:30 Afslutning

Tilmelding

Tilmelding senest tirsdag 16/1 2018.

Med venlig hilsen

Daniel Zilmer Theisen, TBST

Niels Haldor Bertelsen, SBI/AAU Kbh.

Spørgsmål til indlæg og dialog:

1. Hvordan anvendes plan- og byggelovgivningen mere effektivt?
2. Hvad er beboernes betalingsevne og muligheder for medbyg/-drift?
3. Hvor i samarbejdet og bygningen kan findes bidrag til lavere husleje?
4. Hvordan finansieres udviklingen, planlægningen og bygningen?
5. Hvordan ser udviklings-, bygge- og driftsregnskabet ud samt

Bilag G: Fyraftensmøde den 7/2 2018 i BL's kreds 5 og 10 i Østjylland

BL (Danmarks almene boliger) Aarhus kontor havde inviteret BL's 5. og 10. kreds, som er boligafdelinger i og omkring Aarhus, til et fyraftensmøde om små billige boliger (se invitation i bilag A). Mødets formål var at drøfte bygning og drift af små billige boliger med baggrund i et oplæg fra Niels Haldor Bertelsen, SBi/AAU København, som sammen med Boligstyrelsen står for vidensnetværket BOLIG 2.000.

Tidspunkt

Onsdag den 7. februar 2018, kl. 17:00-19:00.

Sted

Hotel Sabro Kro, Viborgvej 780, 8471 Sabro.

Deltagere

Indbudt er alle kredsrepræsentanter, beboerdemokrater og medarbejdere i 5. og 10. kreds i BL. I alt var der tilmeldt 23 boligorganisationer og 77 deltagere til mødet (se deltagerliste i bilag B). Der var i alt 86 deltagere på mødet.

Dagsorden

1. Velkomst
2. Oplæg om små billige boliger
3. Debat mellem deltagerne
4. Afslutning

1. Velkomst

Kredsformand for BL's 5. kreds Anders Rønnebro, Arbejdernes Andels Boligforening, og kredsformand fra BL's 10. kreds Anders Lisvad, B45, bød velkommen til deltagerne fra boligorganisationerne og til Niels Haldor Bertelsen, SBi/AAU København.

2. Oplæg om små billige boliger

Niels Haldor Bertelsen, SBi/AAU København gav et oplæg om små billige boliger, som lagde op til den efterfølgende debat.

Niels har udarbejdet SBi-rapport 2017:12 *Drejebog: Bygning af små billige boliger – Resultat af pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse*. Udgivet september 2017 på <https://sbi.dk/Pages/Drejebog-Bygning-af-smaa-billige-boliger.aspx?s=små+billige+boliger>

Sammen med Daniel Zilmer Theisen, Boligstyrelsen har Niels taget initiativ til etableringen af BOLIG 2.000 netværket, hvor man på workshops udveksler erfaringer om små billige boliger. Se nærmere herom på <http://www.trafikstyrelsen.dk>.

SBi/AAU København gennemfører i 2017-19 for Boligstyrelsen en evaluering af modulforsøg med små billige boliger i tomme bygninger, som 4 kommuner gennemfører støtte med 30 mio. kr. fra pulje i Boligstyrelsen. Se nærmere herom på <http://www.trafikstyrelsen.dk>.

Med uddrag fra sin præsentation og under følgende overskrifter orienterede Niels om de erfaringer, som man nu har om bygning og drift af små billige boliger:

- Problemstillinger
- Arbejdsmodel
- E erfaringsdeling
- Evaluering.

Problemstillinger (planche 4-9 i præsentationen)

Antallet af hjemløse er eksploderet, fx er hver 3. hjemløs under 29 år, og ½ af hjemløse under 23 år kommer fra middelklassen. Unge der lever på grundsatsen har kun et rådighedsbeløb på 1.620 kr./mdr., hvis de skal betale en husleje på 3.200 kr./mdr.

Der tilbydes boliger på omkring 3.000 kr./mdr. fra fx de almene boligorganisationer KAB og Lejer, og mange boligorganisationer arbejder med udfordringen. Der tilbydes kun meget få boliger ned til omkring 2.000 kr./mdr.

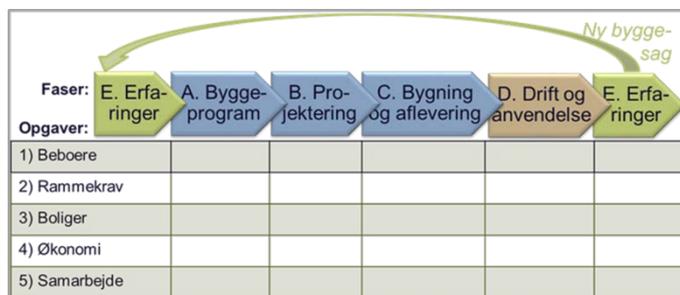
Så bygning af små billige boliger kræver en stor udviklingsindsats for at billiggøre dem fx ved brug af medbyg, meddrift og donorstøtte.

Arbejdsmodel (planche 10-15 i præsentationen)

SBi/AAU har udarbejdet et første forslag til en drejebog med en fælles model for bygning af små billige boliger. Heri sættes der fokus på små boliger under 25-30 m² og billige boliger ned til 2.000 kr./mdr., som er målrettet beboere med lav betalingsevne. Drejebogen skal støtte samarbejdet mellem professionelle og frivillige aktører, og den forsøger at gøre processen og økonomien mere gennemskuelige til gavn for beboerne.



Der er foreslået en fælles arbejdsmodel, som har beboerne i centrum, og som inkluderer rammekravene til boligen. Der er fokus på de tre opgaver: Samarbejdet mellem aktørerne i bygge- og driftsprocessen; boligens indretning og egenskaber samt økonomi og husleje i forhold hertil.



Disse fem opgaver gennemføres på forskellig måde gennem byggeriets forskellige faser, og de kaldes:

- A. Byggeprogram med aftaler og godkendelse
- B. Projektering, beskrivelser, tegninger og planer
- C. Bygning af boliger, byggeplads og leverancer
- D. Drift, vedligehold og brug af boligerne
- E. Erfaringsopsamling, evaluering og videndeling.

Hvor A, B og C er selve byggeriet, D er brugen af boligen, når den er blevet afleveret, og E er der, hvor man i starten af processen lærer af erfaringer fra andre byggesagerne og ved afslutningen lærer videre til andre. Drejebogen er på sigt tænkt som et fælles manifest for en ny og bedre byggekultur i Danmark for små billige boliger, men det kan kun blive virkelighed, hvis man kan samles om det og skabe og lære af erfaringerne.

Erfaringsdeling (planche 16-21 i præsentationen)

Ved etableringen af BOLIG 2.000 i 2017 vil Boligstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut forsøge at hjælpe en sådan ny og bedre byggekultur i gang.

Den er tænkt som en national platform for innovative og modige boligprojekter, som arbejder med videndeling om små billige boliger til folk, der kun har råd til at betale en husleje på ned til ca. 2.000 kr. om måneden. BOLIG 2.000 bygger på erfaringsdeling ud fra praktiske boligprojekter, hvor aktørerne deler viden og erfaringer om både kvalitet, proces og økonomi. Den giver deltagerne mulighed for at udnytte deres erfaringer i kommende boligprojekter. BOLIG 2.000 indkalder til regelmæssigt workshops hos deltagerne rundt om i landet, hvor aktørerne kan drøfte projekterne med eksperter og udveksle erfaringer indbyrdes.

Workshop 3 er planlagt til 14/3 2018 om studieboliger og byggesagsbehandling med baggrund i Cph Village på Refshaleøen i København. Workshop 4 planlægges afholdt i Aarhus i august-september 2018 om et aktuelt byggeri, hvor SBi gerne ser den almene sektor involveret på en alle anden måde.

Nærmere om BOLIG 2.000 kan ses på linket: <http://www.trafikstyrelsen.dk>.

Evaluering (planche 22-26 i præsentationen)

I denne videndeling er det vigtigt, at erfaringerne fra de enkelte byggesager kan dokumenteres. Boligstyrelsen har i tilknytning til modulforsøg med boliger i tomme bygninger i 4 kommuner, som de har støttet med 30 mio. kr., bedt SBi/AAU udvikle en evalueringsmetode, som afprøves på disse 4 sager.

Se nærmere herom på linket: <http://www.trafikstyrelsen.dk>.

I tilknytning hertil har SBi udarbejdet en egen-evaluering målrettet de 4 kommuners udviklingsteams. Evalueringen gennemføres efter henholdsvis fase A, B og C, og der udarbejdes en tværgående evaluering for hele byggesagen, som bl.a. ser på evalueringstemaerne: Rammekrav, Beboerprofil, Arkitektur, Konstruktioner/Installationer, Byggeproces og Økonomi/Husleje.

Det er planen, at der for hver af de 4 kommunale modulforsøg udarbejdes en evalueringsrapport, som kan blive tilgængelig på Boligstyrelsens hjemmeside, så også andre kan få gavn af erfaringerne.

3. Debat mellem deltagerne

Under Niels' oplæg blev der løbende stillet spørgsmål til deltagerne, og i indledning til debatten summerede Niels dem op som følger:

1. Spørgsmål til boligorganisationer om problemstilling:
 - Mangler jeres kommune(r) små billige boliger til hjemløse, flygtninge, studerende o.a., og har de vilje og økonomi til at løse det?
 - Kan og vil jeres boligorganisation bidrage til løsningen?
2. Spørgsmål til boligorganisationer om arbejdsmodel:
 - Har jeres boligorganisation en model til udvikling af små billige boliger?
 - Vil jeres boligorganisation deltage i udvikling og afprøvning af en fælles arbejdsmodel for små billige boliger fx som i Drejebogen?
3. Spørgsmål til boligorganisationer om erfaringsdeling:
 - Har jeres boligorganisation interesse i videndelingen i BOLIG 2.000?
 - Vil jeres boligorganisation sammen med andre bidrage med indlæg eller som vært for BOLIG 2.000 workshop 4 i aug.-sep. 2018 i Aarhus?
4. Spørgsmål til boligorganisationer om evaluering:
 - Har jeres boligorganisation en metode til evaluering af små billige boliger?
 - Vil jeres boligorganisation deltage i udvikling og afprøvning af en fælles metode til egen-evaluering af små billige boliger fx som i modulforsøgene?

Deltagerne blev delt i 8 borde med de personer, som tilfældigt sad der. I flere tilfælde var det dog deltagere fra samme afdeling eller 'nabo'-afdeling. Hver gruppe drøftede først indbyrdes det enkelte spørgsmål, og når gruppen var

færdig styrede Niels en dialog mellem de enkelte grupper om deres holdning. I det efterfølgende er givet et kort resumé af centrale holdninger fra deltagerne.

Problemstillinger om små billige boliger

Mange havde regnet med, at de skulle høre om, hvordan man specifik kom i gang, og de troede, at man var længere.

Problemerne var størst i Aarhus og mindre i byerne, mens mange kommuner ikke mærkede som et problem. Hvis der var et problem håndterede kommune det i balance med deres økonomi, men da problemet nok er stigende, kan man ikke følge med.

Enkelte boligafdelinger var godt i gang med løsningsforslag, hvilke overraskede andre, som ikke troede de almene var involveret i løsningen af dette problem. Det samlede indtryk efter debatten var, at flere boligafdelinger, som lå i det udsatte områder, havde fået øjnene op for, at de måske også skulle se nærmere på det, og at de kunne lære af de enkelte, som var kommet i gang.

Anvendelse af fælles arbejdsmodel

De boligafdelinger som var i gang brugt den model, som de normalt bruger ved bygning og renovering af almene boliger, og umiddelbart så de ikke et behov.

Nogle afdelinger kunne evt. godt bidrag til udvikling af Drejebogen med praktiske eksempler, så den evt. kunne bruges på kommende byggesager for små billige boliger.

Erfaringsdeling og BOLIG 2.000 workshop 4 i Aarhus

De fleste udtrykte et behov for en bedre erfarings- og videndeling, som de kunne trække på, hvis og når de går i gang med bygning af små billige boliger.

Flere ville gerne indbydes til BOLIG 2.000 workshop 4 i Aarhus i august-september 2018, og nogle vil gerne give deres erfaringer videre på workshoppen. Det blev derfor aftalt, at BL's Aarhus kontor sender indbydelsen ud til alle boligafdelinger, når de har fået den fra SBi.

Metode til evaluering af små billige boliger

Dette spørgsmål nåede man ikke at drøfte.

4. Afslutning

Formændene takkede for det store fremmøde og for den meget aktive debat og oplægget fra Niels. De opfordrede deltagerne til at fortsætte debatten over den efterfølgende sandwich og øl/vand samt der hjemme i afdelingen.

Invitation til fyraftensmøde om Små Billige Boliger

5. og 10. Kreds i BL - Danmarks Almene Boliger inviterer i fællesskab til et spændende fyraftensmøde om Små og Billige Boliger (SSB), den 7. februar 2018, kl. 17.00-19.00

Kommunerne efterspørger små og billige boliger, men hvordan bygger vi dem uden at gå på kompromis med kvaliteten? Kan vi bygge midlertidigt og love dem om til større boliger på sigt? Og hvordan sikrer vi, at de placeres de rigtige steder i vores byer og i vores afdelinger? Og hvem er det egentlig, der skal bo i dem?

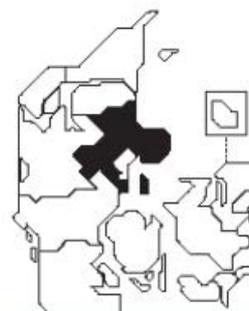
Niels Haldor Bertelsen vil komme med et oplæg, hvorefter der lægges op til debat.

Niels er seniorforsker på Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og tovholder på en national netværksgruppe, der netop skal samle op på de erfaringer, der er med SSB og komme med nye ideer på området.

At kommissoriet for arbejdsgruppen fremgår det, at "der er brug for samle landets aktører med en aktie i billige boliger, og lade sig inspirere af hinandens gode - og mindre gode erfaringer. Der lægges dermed op til at udfordre vanetænkningen... der er behov for at se på, om den standard, vi stiller for billige boliger i dag er realistisk og i forlængelse heraf gentænke begrebet billig bolig..."

Debatten afsluttes ca. 18.30 hvorefter der vil være sandwich og øl/vand. Alle kredsrepræsentanter, beboerdemokrater og medarbejdere i 5. og 10. Kreds er velkomne.

På gensyn, hilsner
Jens Løkke Møller og Mette Tams



HVAD

Fyraftensmøde om Små Billige Boliger (SSB)

HVORNÅR

Onsdag den 7. februar 2018,
kl. 17.00 – 19.00

HVEM

Alle kredsrepræsentanter,
beboerdemokrater og
medarbejdere i 5. og 10. kreds

HVOR

Hotel Sabro Kro
Viborgvej 780
8471 Sabro

TILMELDING

Tilmelding er nødvendig og foregår gennem boligorganisationen enten via hjemmesiden bl.dk eller til ada@bl.dk. Der er et max deltageantal på 100 personer – "efter først til mølle". Sidste frist for tilmelding er den 18. januar 2018.

Deltagelsen er gratis.

Bilag H: Workshop 3 den 14/3 2018– Containerboliger på Refshaleøen

På BOLIG 2.000 workshop 3 blev drøftet det flytbare boligkonceptet Cph Village, og deltagerne besøgte studieboligerne på Refshaleøen, hvor de første 16 blev indviet den 1. november 2017 (se bilag B). I tilknytning hertil blev drøftet anvendelsen af plan- og byggelovgivningen ved udvikling og bygning af flytbare små billige boliger, og hvordan erfaringer kan overføres til andre projekter.



Besøg på byggepladsen

Boligerne ligger på adressen Refshalevej 169G, 1432 København K. Se kortet: <https://goo.gl/maps/7F6vT9MtFe12>.

Vi gik fra mødelokalet over til boligerne, som ligger en kort gåtur fra mødelokalet. Vi så boligerne udefra, og i grupper drøftede man forskellige detaljer og løsningsforslag, men vi kom ikke inde og se de beboede boliger. Vi gik herefter tilbage til mødelokalet på Skabelonloftet og fortsatte med nye indlæg og dialoger.

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Tid

Onsdag den 14. marts 2018, kl. 10:00-14:00

Sted

Cph Village, Refshalevej 167F, 1432 København K

Deltagere

Der var tilmeldt 49 deltagere, og heraf deltog i alt 37 på workshop 3, som det fremgår af bilag C. – NH! Er dog ikke vedlagt her.

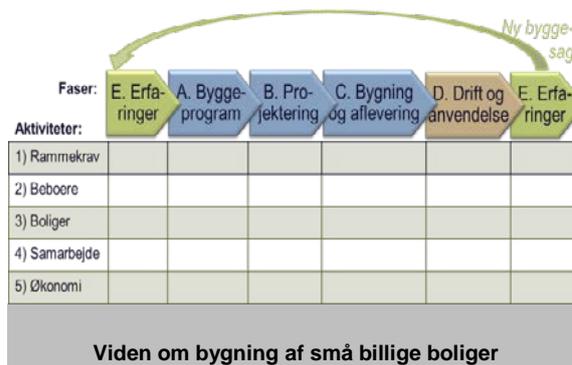
Program

1. Velkomst, program og arbejdsmodel	3
2. Indretning og produktion af boligcontainerne	3
3. Prototypeudvikling, bebyggelsesplan og byggetilladelse	5
4. Perspektiver for anvendelse af plan- og byggelovgivningen.....	7
5. Afslutning.....	10
Bilag A: Indbydelse til workshop 3 – Containerboliger på Refshaleøen	11
Bilag B: Cph Village containerboliger på Refshaleøen, København.....	12
Bilag C: Deltagere i BOLIG 2.000 workshop 3 den 14/3 2018.....	13

Resumé

Workshop 3 blev indledt med en kort forklaring af arbejdsmodellen for små billige boliger, og at der på workshop 3 er fokus på flytbare boliger ejet og drevet af private. Se figurerne til i højre margen.

Arkitekten og produktionschefen gav herefter et indlæg om, hvordan boligerne er indrettet, sammenbyggede og funktionelt planlagt, og hvordan containerne er apteret i Nordhavn og opsat på Refshaleøen. Herefter gav ejer/udlejer et indlæg



om studieboligernes idégrundlag og målet med udviklingen, samt hvordan han har bidraget til ændring af Planlovens krav til flytbare boliger fra 5 til 10 år. Det blev fulgt af en lille times besøg på byggepladsen. Københavns Kommune gav herefter et indlæg om den kommunale sagsbehandling og samarbejdet med Cph Village. Det sidste indlæg var om Bygningsreglementet (BR) og dens krav til flytbare studieboliger.

Som afslutning på hvert indlæg var der flere spørgsmål og en dialog om centrale problemstillinger i indlæggene. Deltagerne fik meget ud af at udveksle erfaringer, som kunne overføres til andre sager. På kommende sager foreslås, at der lægges vægt på følgende: Man skal tage udgangspunkt i stedet, udviklingsteamets kompetence er vigtig, myndighedssamarbejdet er også en kompetence, finansiering af sager med løbetider under 10 år er vanskelig, men beboernes behov skal altid være i centrum.

Næste workshop 4 afholdes i august-september 2018 i Aarhus.

1. Velkomst, program og arbejdsmodel

Niels Haldor Bertelsen, SBI/AAU var mødeleder og indledte med at byde velkommen til den 3. workshop i BOLIG 2.000. Dagens program har fokus på containerboliger til studerende opført her på Refshaleøen, og programmet er delt i følgende de tre dele og planlagt med to indlæg og deltagerdialog i hver:

- Indretning og produktion af boligcontainerne.
- Prototypeudvikling, bebyggelsesplan og byggetilladelse.
- Perspektiver for anvendelse af plan- og bygge Lovgivningen

Vi håber også på, at vejret holder, så vi kan gå over og se de opførte boliger.

2. Indretning og produktion af boligcontainerne

Arkitekten gav et indlæg om, hvordan boligerne er indrettet, sammenbygget og funktionelt planlagt, og herefter gav produktionschefen et indlæg om containernes aptering i Nordhavne, og hvordan de blev monteret på den midlertidige grund på Refshaleøen (10 år). Som afslutning på de to indlæg var der flere spørgsmål og en dialog om centrale problemstillinger i indlæggene.

Boligernes indretning, størrelse og sammenbygning

Indlæg ved Mads Møller, arkitektfirmaet Arcgency Aps.

Vi har brugt gamle chipping containere som grundlag, som vi vil sammenbygge med fælles rum, og som vi vil prøve at omdanne i en industriel proces. Men hvorfor bruger vi dem:

- Alle er ens, de er nemme at transportere, og der er mange af dem.
- De kan opføres på kort tid, er flytbare og kan opfylde Bygningsreglementet.
- De er statisk stabile og historien og miljøet er kendt for dem.

Det var dog sværere end vi troede, bl.a. var de sværere at skille af og flytbarheden var mere kompleks.

Vi har erfaring fra andre bygge- og produktudviklinger i Arcgency og vil lægge vægt på:

- At rettidighed og en sikker og ikke kompleks proces er vigtig.
- At vi ikke starter en stor ny og kompliceret produktudvikling.
- At produktionen kan skaleres med en bygbar udførelse på pladsen.
- At vi har et godt og nært samarbejde med Norisol om produktionen, idet de er meget interesseret og risikovillig.

Vi var heldige, at få en god placering af grunden, som man sjældent får adgang til. Et fælleshus og et større socialt rum mellem husene giver gode muligheder for fællesskab. I boligcontainerne blev gavlene fjernet og erstattet med vindue, som gav godt med lys i boligen.

I det videre arbejde vil vi fortsat arbejde med ærlighed om form, design og funktion, når vi skalere byggeriet op, og vi vil videreudvikle vores udviklingsmodel. Det store problem for os er prisen og få det finansieret, og det kræver stor kreativitet.

Dialog om Mads' indlæg

Hvad er prisen, og hvordan kan det gøres billiger?

Huslejen ligger i dag på 3.850 kr./mdr. og et anslået forbrug på 300 kr./mdr. Vi tror på, vi kan optimere processen, når vi får mere volumen og udviklingsomkostningerne reduceres. Vi tjener ikke på det, men har satset vore sparepenge, og håber det på sigt bliver bedre.

Hvordan håndterer i midlertidigheden arkitektonisk?

Vi har ikke mærket det som et problem, men der er meget bøvl, der skal overvindes.

Hvad med BR-kravene fx i forhold til adgang til 2. sal og midlertidigheden?

Det er nyt for alle. Vi har nogle lidt større tilgængelighedsboliger i stueetagen. Vi bruger midlertidigheden som en gevinst, men vi vil ikke gå på kompromis med kvaliteten. Hvorfor skulle vi gøre de? Der er lidt tungt og bøvlet med de tekniske installationer. Lyd og lys og sundhed kan vi ikke gå på kompromis med. Kommunen har interesse i, at det skal være billigt, men de har mulighed for at lempe kravene, fordi de er frikommune.

Kan man få en forenklet sagsbehandling gennem en 'prototypegodkendelse'?

Det er vigtigt, at man tager udgangspunkt i kravene til grunden i lokalplanen og nabohøringerne, og det er selvfølgelig vanskeligt. Morten Bøgedal fortsatte: Tag udgangspunkt i stedbestede krav, så materialevalg og funktion i prototypen har nøje sammenhæng med disse stedkrav.

Kommer du som arkitekt ikke til at gå på kompromis med æstetikken?

Jeg syntes, at containeren er smuk, men er æstetik ikke individuel? Nogle er til æstetik, andre vil gerne have lys og en god funktion. Vi syntes, det sociale miljø er vigtigt, og vi vil gerne bedømmes på, hvordan beboerne opfatter det. Vi kan vel alle svare på det, hvad er for os vigtigst: Æstetik, funktionalitet, stedet, billig husleje og det sociale miljø, men det skal alt sammen finansieres.

Produktion af boligcontainerne og byggepladsarbejdet

Indlæg ved Carsten Sørensen, Norisol A/S

Norisol er glad for resultatet. Vi har gennem processen vendt forskellige løsningsmuligheder flere gange, og det har selvfølgelig været en stor risiko for os. Containerne bliver apteret i vores hal i Nordhavnen, og de bliver kørt herhen på Refshaleøen og sat på de færdige fundamenter eller ovenpå en anden container og låst sammen. Kun gavlfacaden var åben og skulle lukkes med vinduer på byggepladsen, og installationerne skulle tilsluttes forsyningen.

Vi brugte 16 års gamle containere. Vi havde lidt miljøproblemer og noget arbejde med at rette dem op. Det ville nok have været bedre med containere, som var certificerede uden miljøproblemer. De er nok lidt dyrere, men så sparer vi også opretningen. Målet er at producere 8 færdige containere om måneden og måske 20 containere på sigt.

Dialog om Carstens indlæg

Tror du processen kan optimeres mere og hvor?

Vi tror, at vi har optimeret alt, men at en større mængde vil give os endnu en optimeringsmulighed. Vi har fortættet volumen mest muligt og også brugt

gentagelser. Vi kunne måske bruge PIR-skum som isolering og dermed øger nettoarealet. Installationstilslutningen har vi placeret samlet under hvert modul med 4 containere.

Hvordan med brand- og lydoptimeringen?

Vi har haft mange udfordringer med rådgiverne, men vi fandt sammen om en løsning.

Hver er brugernes smertegrænse for størrelse og husleje?

Jeg har ikke regnet på andre størrelser. Mads Møller sagde: De 2 værelser har et nettoareal på 11 m², og så er der et fælles wc-bad i hver container. Fire containere er bygget samme som et modul, og så er der et overdækket fællesrum og en trappe mellem dem.

3. Prototypeudvikling, bebyggelsesplan og byggetilladelse

Ejer og udlejer gav et indlæg om studieboligernes idégrundlag og målet med udviklingen. Herunder blev forklaret deres medvirken til moderniseringen af Planlovens krav til flytbare boliger fra 5 til 10 år, og hvordan byggearbejde er gennemført og om beboernes tilfredshed. Herefter var der en lille times besøg på byggepladsen, som ligger nabo til mødelokalet. Som afslutning på indlægget var der flere spørgsmål og en dialog om centrale problemstillinger i indlægget.

Udvikling af boligkonceptet fra idé til indvielsen den 1/11 2017

Indlæg ved Frederik Busck, udviklingsselskabet Cph Village.

Fredrik og Michael Plesner tog initiativ til etableringen af Cph Village. Vi ville gerne væk for de tykke bøger og teorier og kommer mere til at handle på klimaudfordringerne. Det blev så at bygge billige og gode boliger, selvom vi ingen erfaringer havde med byggeri. Løkke Friis, KU inspirerede os, og Michael deltog bl.a. i et klimatopmøde i FN, og Fredrik prøvede forskellige relationer til folketinget og erhvervsvirksomheder. Men det rykkede ikke, fordi vi manglede noget konkret, som vi kunne forandre og handle på.

Målet er at løse manglen på studieboliger i cirkulær økonomi.

I 2014 ændrede vi så fokus, og vi spurgte os selv: Hvilket problem ville vi løse? Det skulle være noget med cirkulær økonomi! Byggeri er stort og vigtigt! Vi faldt over containerne, blev inspireret af Realdania om recycling af materialer, og der var jo et stort behov for studieboliger. Så nu havde vi problemet, som vi skulle løses, men senere kom så problemerne.

Først drøftede vi størrelsen, og vi så på studieboliger i Danmark, Sverige og andre EU lande. Det næste spørgsmål var, hvor skulle de ligge, og det var et større problem. Men da vi boede på Refshaleøen, og der var nok plads, så hvorfor ikke her? Her kunne man hænge ud, og hvorfor blev de områder ikke brugt?

Vi ville gerne vise, at vi kunne bygge cirkulært med høj kvalitet, som også var flytbart. Først undersøgte vi mulighederne gennem selskabet Cph Shelter, hvor vi i samarbejde med Vandkunsten undersøgte forskellige indretningmuligheder, og hvor vi drøftede logistikken, og hvordan boligerne kunne opføres. Det var dyrt med denne udvikling, og vi brugte alle vore sparepenge, og Vandkunsten investerede også meget i den udviklingsperiode.

Planloven ændres fra 5 til 10 år for midlertidige boliger

Så samlede vi en interessegruppe med høj som lav om en fælles dagsorden, og vi lavede en fælles udtalelse, som vi bl.a. præsenterede for Brian Mikkelsen. Han var på det tidspunkt ved at ændre Planloven, og vi var heldige med, at han og andre var lydhør over for vores problemer med de kun 5 år for en midlertidig bolig. Hvordan hele forløb var, og hvordan Københavns

Kommune medvirkede heri, vil Morten Bøgedal kunne fortælle nærmere om i hans indlæg, som kommer bagefter. Men kort fortalt, så blev Planloven vedtaget i Folketinget, og den indeholdt en forlængelse fra 5 til 10 år for midlertidige boliger.

Byggesamarbejdet gik i gang og beboerne er glade for deres nye studieboliger.

Så skulle vi i gang med at bygge, og vi indgik i et samarbejde med Arcgency og Norisol, og nu troede vi, at det ville gå let. Men der kom hele tiden mange udfordringer med fx pris og tid som skulle overholdes. Vandkunsten var stadig med, idet de står for bebyggelsesplanen, og de podede os med udviklingsideer og spræl.

Vi havde undersøgt huslejen for et værelse i København, og de ligger på omkring 6.000 kr./mdr., og kollegieværelser er omkring 10 % billigere. Der er selvfølgelig afvigelser i forhold til størrelse, hvem der ejer boligerne, og hvor de ligger. Vi kan ikke gøre byggeriet billigere inden for de givne rammer, idet projektet først er rentabelt efter 9 år, og med 10 års husleje har vi kun en buffer på 1 år.

Vi havde dog hele tiden for øje, at det handlede om de unge, som skulle flytte ind i de nye studieboliger og bo i et godt socialt miljø. Vi vil, at det skal være et sted, hvor de kan mødes, men vi tro ikke, at de studerende har behov for store privatområder. Det mål mener vi, at vi har opnået, idet vi hører fra dem, at de er meget glade, idet de manglede en ungdomsbolig og syntes, der er dejligt at bo på Refshaleøen.

Vi er nu ejere af studieboligerne og udlejer dem, men vi vil fortsætte med at udvikle nye boligområder. Vi skal dog gerne have nye investorer med, så vi kan få nye byggerier og videreudviklingen finansieret.

Dialog om Fredriks indlæg

Syntes du området som helhed er et værdigt sted at bo?

Jeg syntes, du i stedet skal spørge de studerende, og det jeg hører, de siger, er: "Vi føler os som pionerer, der er med til at skabe en ny boform". Jeg syntes også, vi skal se på byens udvikling. Min formodning er, at vi skal udvikle byen, så den bliver sjovere at bo i, og vi får bedre sociale nærmiljøer. Her viser Fredrik et billede af folk, som havde det sjovt på Amagerforbrændingens bakke.

Glad for, at vi har fået hele historien med.

Super godt og fedt med de sociale fællesrum. Har du en nærmere beskrivelse af pris og omkostninger, og hvor pengene smutter hen?

Vi hører, at huslejen er på 3.850 kr./mdr., hvordan fordeler udgifterne sig mellem boligen og grunden, og er grunden forhandlet ned til en lavere pris? Vil huslejen være anderledes, hvis boligerne kan ligge længere end de 10 år, og hvis de ligger et andet sted?

Finansiering over så kort tid som 10 år er en vigtig faktor, og en ny og anden finansiering er en usikkerhedsfaktor, men også en mulighed. Vi vil gerne have en billig realkredit finansiering for en længere periode, men det kan vi ikke for flytbare boliger. Om omkostningernes fordeling må I spørge Michael.

Har I evt. tænkt på at gå over i en anden produktionsform?

Vi vil nok sen nærmere på forsyningen og infrastrukturen, som det næste fokuspunkt for udviklingen. Det vil vi også tale med kommunen om, og hvordan vi tolker kravene til en bolig. Men vi har ikke talt om at skifte containerne ud.

Hvordan vil I gøre det, når I skal ind på nye grunde?

Det kan godt være, vi skal søge hjælp hos developer, hvis vores idégrundlag passer sammen. Men det første bliver nok at finde ud af støtten og finansieringen. Vi har på studieboligerne på Refshaleøen fået en leasingordning med Velux om vinduerne. Lignende leasingordninger med andre leverancer kunne vi måske få på plads. Det er en ny boligform, som vi først skal lære at kende, og vi skal også have tid til eksperimenterne med materialerne. Det er nok vigtigt, at vi først lærer området at kende, og hvilke tanker developeren har, så vi kan designe boligerne efter deres behov og samtidig overholde lovkravene.

Hvordan er det at blive styret af investorer og kommunen?

Det har været et meget fint samarbejde med investeringsfolkene, og vi har løst de opståede problemer. Vi har ligesom levet i en boble, hvor vi har løst problemerne, som de kom i samarbejde med dem. Kommunen er et mangede uhyre, men da alle trådene samles hos Morten og Peter i Københavns Kommune, som har fået mandat til at tage beslutning, så har det hjulpet samarbejdet meget. Igennem forløbet er dette samarbejde blevet bedre og bedre. – Men det statslige forløb er latterligt og uforståeligt, selvom vi fik ændret Planloven fra 5 til 10 år igennem.

4. Perspektiver for anvendelse af plan- og byggelovgivning

Københavns Kommune gav et indlæg om den kommunale sagsbehandling og samarbejdet med Cph Village. Herefter gav byggeforsker et indlæg om Bygningsreglementet (BR) og viste de normale og særlige krav samt vejledninger til flytbare studieboliger. Der var oprindeligt planlagt en fælles afsluttende dialog mellem deltagerne om de samlede erfaringer fra dagen, men da tiden var stærkt fremskredet, blev det aflyst, og Niels afsluttede workshoppen efter Ernst's indlæg med et sammendrag af dagen.

Erfaringer med byggetilladelse og anvendelse af den moderniserede Planlov
Indlæg ved Morten Bøgedal, Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune.

Det er svært for sådan nogle 'cowboys' som Cph Village, at få overblik over den kommunale sagsbehandling. Planloven var ikke tilpasset fra starten til deres behov, men det kom på plads med fælles hjælp.

Et stærkt politisk og administrativt mandat og strategi

I denne sag har jeg haft et meget stærkt politisk og administrativt mandat, som jeg aldrig før har haft.

I Københavns Kommune er der stort behov for studieboliger, som vi har opgjort til 6-10.000 boliger, men hvordan håndterer vi det? Vi har bl.a. lagt en strategi for midlertidige boliger, og vi vil gerne have hånd i hanke med alle led i processen, også det sociale. Det er vigtigt, at vi finder plads til disse boliger.

Den 15. juni 2017 trådte den ny modernisering af Planloven i kraft, og gennem hele det politiske forarbejde har Københavns Kommune haft en task force, som har haft til opgave at udmønte projektet i relation til den nye planlov. Heri har Fredrik givet et løbende bidrag, idet han er godt kendt med det politiske system i stat og kommune. Det har været vigtigt for Københavns Kommune, at få opbygget en 'one stop shopping' for studieboliger i København, som skal gøre det nemt for projektudviklere at etablere studieboliger i Københavns Kommune. Morten vist her pejlemærkerne i Københavns Kommunes strategi for flytbare studieboliger.

Hvordan starter man planlægning af en byggesag?

Flere ønsker at få en prototypegodkendelse, som kan passe til alle placeringer, men det er ikke den rigtige vej. Byggeriet må ikke være for stort, og det er vigtigt, at man begynder med stedet og lokaliteten, man skal bygge på. Det er nemlig lokalplanen og de lokale krav og høringer, som er mest styrende for byggeriets kommunale godkendelse. Det er derfor stedet, man skal starte med.

Vi har ikke et krav om genhusning, og andre typer end genbrugscontainere kan anvendes, som konstruktiv ramme om studieboligerne. Selvfølgelig skal kravene i Bygningsreglementet overholdes også for de flytbare studieboliger, og selvom vi som frikommune kan give visse dispensationer fra den, så skal man vise, at man kan overholde alle funktionskravene. Desuden skal beboerne vise, at de er studieaktive. Min egen checkliste som byggemyndighed kan måske se ud som følger:

- Boligens adresse skal være afklaret.
- Boligens sikkerhed skal opfylde kravene.
- Vand- og vaskeforholdene skal være i orden.
- BBR-arealer mv. skal være beregnet og indrapporteret.
- Affaldshåndtering og pladser til affald skal være afklaret.
- Der skal være en positiv holdning til omgivelsen og krav herfra.

Dialog om Mortens indlæg

Hvordan bruges Planloven og Byggeloven på byggesagen?

Mads: Vi stater forfra med at søge og planlægge sagsbehandlingen for hver ny byggesag, og jeg er enig med Morten i, at man skal tage udgangspunkt i stedet og de lokale forhold og behov.

Kommune får adgang til referater, procesinformationer og hjemmesider, når de behandler planforhold, tekniske forhold, facade-udformning og bygningsindretning. Langt det vigtigste for mig i den kommunale administration er, fortsatte Morten:

- At jeg har en stærk politisk opbakning og mandat i kommunen til hurtigt og effektivt at administrere sagerne.
- Det har også været vigtigt, at Frederik har kendt det politiske system i stat og kommune så godt.
- At kommunens administration har gearret deres sagsbehandling efter strategien og dens pejlemærker, så vi har skabt en 'one stop shopping' for de studerende.
- Personligt syntes jeg, sagde Morten til slut, så har vi fået en god og strømlinet proces i Københavns Kommune.

Bygningsreglementet i forhold til små flytbare boliger

Indlæg ved Ernst Jan de Place Hansen, SBI/AAU Kbh.

Jeg har prøvet at afdække kravene i Bygningsreglementet (BR) i forhold til flytbare boliger. Der står ikke noget specielt om studieboliger i BR, så det er op til den enkelte at tolke BR for den boligform. Først skal jeg lige nævne, at vi får et nyt BR18 den 30/6 2018.

Som udgangspunkt skal alle krav til boliger i BR overholdes også for små flytbare studieboliger, men følgende forhold vil jeg gerne fremhæve:

- Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplaner i op til 10 år for studieboliger.
- Særlige regler i BR for midlertidige, flytbare pavilloner; lempeligere krav til isolering. Tidsbegrænsning på anvendelsen er 5 år, altså kortere end de 10 år for studieboliger i Planloven.
- Byggetilladelsen bliver givet på grundlag af færre dokumenter, da kommunen ikke længere sagsbehandler de byggetekniske bestemmelser i BR, men alt skal dokumenteres ved ibrugtagningstilladelsen.

- Den nye byggesagsbehandling vedrørende brand og bærende konstruktioner, som udføres af certificerede rådgivere, skal vi først til at lære, hvordan den i praksis virker.
- Bygherre og dennes rådgiver skal selv være opmærksom på, om det er nødvendigt at søge om dispensation fra BR ved ansøgning om byggetilladelse, med mindre det afklares i en forhåndsdialog, men kommunen har fortsat en reaktionspligt i forhold til fejl og påbud. Kommunerne fører en stikprøvekontrol med kravenes opfyldelse.
- Der er ingen særlig vejledning til flytbare boliger.

5. Afslutning

Afslutning ved Niels Haldor Bertelsen, SBI/AAU.

Niels gav som afslutning på workshoppen i følgende sammendrag:

- Vi har hørt spændende indlæg af arkitekten, producenten, ejeren, kommunen og forskeren om forskellige facetter af sagens rammer, planlægning og gennemførelse. Her har vi både hørt om historien bag studieboliger, hvordan de er planlagt og produceret, og hvordan beboernes holdning er til dem.
- Byggesagen har haft stor hjælp af, at moderniseringen af Planloven har fulgt deres behov for en øget tidsperiode fra 5 til 10 år, og at det politiske system og administration i kommunen har været så smidt. De har også selv bidraget til denne udvikling, fordi de har haft godt indblik i det politiske system.
- Kommune har givet gode råd om byggesagsbehandlingen, de har udarbejdet en strategi og pejlepunkter for 'one stop shopping' for studerende, og administrationen har et godt mandat og opbakning fra politisk hold.
- Vi har også hørt, at alle krav i BR skal overholdes, men der er mulighed for lempelser, som man selv skal søge kommunen om dispensation til.
- Vi har fået meget ud af at udveksle erfaringer og tale sammen om de mange praktiske problemer ved bygning af små billige boliger.
- Samlet foreslås det, at man lægger vægt på følgende ved bygning af små billige boliger:
 - Man skal tage udgangspunkt i stedet, hvor boligerne skal bygges.
 - Udviklingsteamets historie og kompetence er vigtig.
 - Myndighedssamarbejdet er også en kompetence som skal udvikles.
 - Finansiering af udvikling og sag er vanskelig, især for løbetider på 10 år.
 - Beboernes ønsker og behov skal i centrum for udvikling, bygning og drift.

Fra workshoppen vil der blive lavet et referat, og det er planen af referat og præsentationer vil blive lagt på <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Byfornyelse/S%C3%A6rlige-indsatser/BOLIG-2000.aspx>

Niels håber, at deltagerne har fået noget ud af dagen med videndeling og erfaringsudveksling, og at de vil forsøge at overføre erfaringerne til andre sager og processer, så vi trin for trin for bedre og billigere 'små billige boliger'.

Næste workshop er planlagt til august-september i Aarhus, og vi regner med, at workshop 5 kan afholdes senere på året i Roskilde.

Referent

Niels Haldor Bertelsen

Bilag B: Cph Village containerboliger på Refshaleøen, København

A1. Udvikling af prototype i Cph Village støttet af Vandkunsten og Logik & Co
Makkersparet Fredrik Noltenius Busck og Michael Plesner startede i 2014 udviklingen af en prototype af små billige flytbare studieboliger i genbrugscontainere. De vandt bl.a. i juni 2015 tre priser på Creative Business Cup, og i november 2015 vandt de en præstisfyldte pris på World Championships in Creative Entrepreneurship. Den videre konkretisering af prototypen skete i samarbejde med arkitekt Søren Nielsen, Vandkunsten (støttet af ingeniører fra Steensen Varming) og entreprenør Balder Johansen, Logik & Co. Den færdige prototype blev opstillet på Refshaleøen og lanceret som *"et bæredygtigt typehus bygget af upcycledede skibscontainere"* ved en reception den 14/8 2015. <https://www.facebook.com/events/395017327358838/>

A2. Ændring af Planloven, byggetilladelse og samarbejdet med Københavns Kommune
Tidligt i 2016 gik Cph Village ved Fredrik Noltenius Busck og Michael Plesner i gang med at sondere mulighederne for at ændre rammerne for midlertidige boliger i Planloven til 10 år. De fik skabt et konsortium af mange forskellige interessenter, og de blev støttet af en indstilling fra København Kommune og alle folketingest parter. Med det gik de til Erhvervsministeren, og Folketinget godkendte ændring af Planloven af 1/6 2017, som bl.a. gav kommunerne mere fleksible muligheder for byudvikling og de lettere kunne opføre containerboliger eller barakker på tomme grunde. Der blev parallelt hermed indledt et samarbejde med Mads Møller og Simon Vinzent arkitektfirmaet Arcgency Aps om bygning af 84 styks 40 fods containere til 164 studerende, hvor de 4 var til 4 handicappede i hver sin container. Forskellige byggegrunde og samarbejder med bygherrer og leverandører blev undersøgt, og den ubebyggede grund på Refshaleøen blev valgt. Med baggrund i en bebyggelsesplan udarbejdet af Vandkunsten gav København Kommune i oktober 2017 byggetilladelse til opførelsen af de 164 studieboliger på Refshaleøen, som var tegnet af Arcgency Aps.



A3. Produktion af 164 studieboliger og opstilling af de første 16 på Refshaleøen 1/11 2017

Produktionen af de 164 studieboliger kunne herefter gå i gang i et samarbejde med Norisol A/S, som i produktionshallen på Kattegatvej 4, 2150 Nordhavn ombyggede de 84 styks 40 fods brugte containere til studieboliger. Den 1/11 2017 blev de første 16 studieboliger kørt til Refshaleøen, Refshalevej 169G, 1432 København og indviet. På rekordtid blev alle 164 studieboliger udlejet af Cph Village, og man er nu i gang med produktion af de næste serier af studieboliger til Refshaleøen. Man forventer, at de sidste studerende kan flytte ind i deres nye boliger i marts 2018, som de lejer til en månedlig husleje på 3.850 kr.



Bilag I: Workshop 4 den 21/9 2018 – Byg UDENFOR projekt i Aarhus

På workshop 4 i BOLIG 2.000 blev drøftet og besøgt boligkonceptet Byg UDENFOR, Sylbækvej 34, 8230 Aarhus, der bygges som medbyg af og for hjemløse i co-creation (se bilag A). På workshoppen blev bl.a. drøftet forskellige brugergruppers behov, visioner for bygning, brug af frivillige og anvendelsen af plan- og byggelovgivning for flytbare små billige boliger. Der blev også drøftet, hvordan vi kan overføre erfaringerne til andre byggesager på landsplan.

Typen af boliger	Flytbare boliger	Faste boliger
Boliger under Serviceloven som fx herberger og forsorgshjem	Felt 1	Felt 2
Alment- og privatejede og drevne boliger og bofællesskaber	Felt 3	Felt 4

Tid

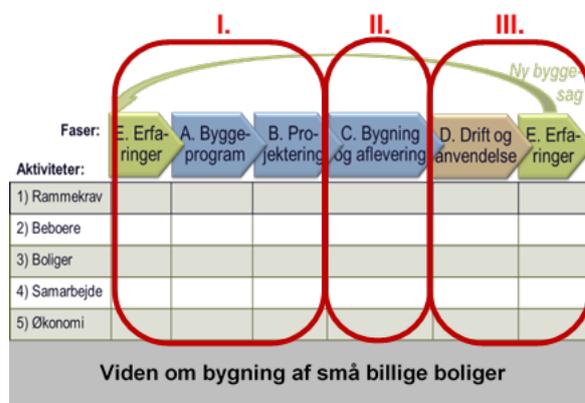
Fredag den 21. september 2018, kl. 10:00-14:00

Sted

Mødested: Byg UDENFOR, Sylbækvej 34, 8230 Åbyhøj, Aarhus

Deltagere

Der deltog i alt 34 personer på workshoppen, hvor nogle dog ikke opgav deres navn eller mailadresse. Deltagerlisten ses i bilag B – NB! Dog ikke vedlagt her.



Program

Velkomst, program og arbejdsmodel

I. Boligernes planlægning og kommunale synsvinkler

- o Boligernes indretning, størrelse og sammenbygning
- o Dialog om boligplaner og sagsbehandling.

II. Besøg på byggeplads og erfaringer med bygning

- o Besøg på byggeplads og rundvisning i boliger
- o Erfaringer med bygning og samarbejde om udførelse
- o Dialog om erfaringer med bygning og samarbejde.

III. Boligernes økonomi og perspektiver på landsplan

- o Boligernes husleje og bygge- og driftsomkostninger
- o Oplæg til debat om perspektiver på landsplan
- o Dialog om perspektiver på landsplan.

Afslutning og sammendrag.

Velkomst, program og arbejdsmodel

v/ mødeleder Niels Haldor Bertelsen, SBI/AAU.

Niels bød velkommen til BOLIG 2.000 workshop 4 hos Byg UDENFOR projektet i Aarhus og takkede for, at BOLIG 2.000 måtte komme på besøg.

Niels gennemgik herefter workshop 4's program i hovedtræk, idet han brugte sin hånden til at vise de tre centrale dialogblokke i dagens program:

- Pegefingeren er planlægningsdelen jf. dialogblok I. Boligernes planlægning og kommunens synsvinkler.

- Langemand er den fysiske del jf. dialogblok II. Besøg på byggepladsen og erfaringer med bygning.
- Guldbrand er økonomidelen jf. dialogblok III. Boligens økonomi og perspektiver på landsplan.

Disse tre dialogblokke skal ses i forhold til de aktuelle beboeres behov, som er håndens tommefinger, som kan nå alle de andre fingre, og som er det centrale omdrejningspunkt for bygning af små billige boliger til hjemløse. Som den sidste af de fem fingre er lillefingeren, og den er den formidling, som vi gennem BOLIG 2.000 og andre informationskilder sender ud.

Niels gennemgik herefter kort, hvad samarbejdet i BOLIG 2.000 dækker og dens vision, og at der før denne workshop 4 har været:

- Workshop 1 den 6/4 2017 om 'Kolonien' i København.
- Workshop 2 den 30/8 2017 om Venligbolig Plus på Frederiksberg.
- Workshop 3 den 14/3 2018 om Containerboligerne Cph Village på Amager.
- Fyraftensmøde den 7/2 2018 i BL's kreds 5 og 12 i Aarhus.

Nærmere om BOLIG 2.000, dens musketerer samt referater og præsentationer fra de enkelte workshops kan ses på linket <http://www.trafikstyrelsen.dk>.

Slutteligt henviste Niels til SBI-rapport 2017:12 'Drejebog: Bygning af små billige boliger', som findes på linket <https://sbi.dk/Pages/Drejebog-Bygning-af-smaa-billige-boliger.aspx?s=2017:12>. Drejebogen er et første bidrag til en vejledning i bygning af små billige boliger samt et manifest, så man kan arbejde videre med og udbygge.

En uddybning af indlægget findes på præsentationen 'BOLIG2000 WS4 Indledning NHBertelsen180921', som er vedlagt dette referat, men som ikke blev vist på workshop 4.

I. Boligernes planlægning og kommunale synsvinkler

Denne dialogblok var planlagt med følgende indlæg og dialog:

- Boligernes indretning, størrelse og sammenbygning v/ Arkitekter Uden Grænser (AUG)
- Kommunes synsvinkler v/ Aarhus Kommune
- Dialog om boligplaner og sagsbehandling.

Desværre måtte Aarhus Kommune melde afbud på grund af sygdom, hvorfor dette indlæg blev aflyst.

Boligernes indretning, størrelse og sammenbygning AUG ved arkitekt Kim Pretzmann Olesen og arkitekt Maria Viva gav et indlæg om deres arbejde på projektet. Der henvises til deres præsentation, som er vedlagt referatet, og som de fremlagde på workshoppen. I Byg UDENFOR projektet i Aarhus har desuden medvirket arkitekt Jens Balle og arkitekt Nikita Gyawali. Kim præsenterede herefter AUG og deres motivation for at gå ind i projektet på Sylbækvej.



Projektforståelse. Det er vigtigt, at Byg UDENFOR kender beboernes sociale forhold, og at AUG prøver at se byggeriet i sin helhed og som et arbejdsfællesskab. Her kan caféen, det sociale arbejde og medbyg indbyrdes styrke hinanden. AUG arbejder på projektet efter nogle fællesskabende mål og metoder samt forståelse af 'Hvad er hjemløshed?' og 'Hvilke indsatser kan vi gøre?'. De arbejder ud fra Byg UDENFOR's projektgrundlag, og deres arbejdsspørgsmål er fx: Hvor meget selvbestemmelse, hvilke fagligheder skal der til, og hvordan lærer vi at forstå hjemmet som begreb? Da Kim selv har arbejdet som tømrer på projektet, har han og dermed AUG et meget indgående kendskab til beboerne og deres behov og muligheder.

Indretning. I arbejdet med byggeprogrammet har AUG drøftet, hvordan man kan tage beboerne med i programlægningen og udformningen af rumprogrammet. Den enkelte bolig er på ca. 15 m². Som selvbygger, eller som nogen af beboerne kalder det 'nybygger', er det vigtigt at kunne mærke materialerne, hvorfor containerløsninger er fravalgt, og der er valgt træløsninger. Wc og bad er placeret udenfor boligerne i særskilt modul, som i intervaller tømmes af kommunal slamsuger. Der er et tekøkken i boligen med vask, kojeplade og køleskab. Der er både arbejdet med fællesskabende områder og privatområder, som kan skabe hjemlighed, og som samlet kan give en helhedsforståelse og et levende område. Boligen er tilknyttet udearealerne gennem to indgange – en til fællesarealer og en som privatindgang, og der er vinduer med godt udsyn i alle retninger også til himlen, så man ikke føler sig 'fanget' i sin egen bolig. Helt tæt ved boligen er der en randzone, som giver beboeren et privat uderum. I planche 20 gives et overblik over krav og visioner for indretningen.



Figur 5. En af de fire ny boliger er skænket og udført af Monstrum, og den er kørt fra Sjælland, og her sættes den på plads på Sylbækvej. Foto: Kim Kromann.

Byggeprincippet. Der er udarbejdet forskellige varianter af boligerne, så de kan fremstå meget forskellige og individuelle. De bygges oven et skelet af ens rammer, som er med skæve vinkler, og som er præfabrikeret og samlet med beslag (se planche 18-19). På dette rammeskellet påsættes indvendig og udvendig beklædning af træ, og der sættes isolering i midten. Der bygges terrasser til boligen, og boligen indrettes. Byggeprincippet og materialevalget er tænkt så bæredygtigt som muligt. Det meste af boligen kan bygges i medbyg sammen med den kommende beboer. Der bygges i alt 6 boliger på Sylbækvej, som bygges sammen i et bomiljø. De 4 boliger er bygget på Sjælland af byggefirmaet Monstrum, som også har sponsoreret dem, men de er medtegnet af beboerne og AUG. Dagene før workshoppen blev de leveret på Sylbækvej. De 2 sidste miniboliger er bygget på stedet af beboerne selv. I Byg UDENFOR støttes denne proces af en udlært tømrer.

Sammenbygning. De 6 boliger er som sagt bygget sammen i et fælles bomiljø, hvor bad og wc ligger uden for boligerne i et fælleshus. Nærmere om eksempler på sammenbygning kan ses på plancherne 22-25.

Dialog om boligplaner og sagsbehandling

- Er materialevalget bestemt af sponsorerne eller af brugerne? Vi har valgt en træløsning, som er bæredygtig og god til medbyg, og som giver høj

kvalitet og en robust bolig, hvor man har en hjemmefølelse, og som ikke føles som en institution.

- Nogle beboere vil gerne have 500 meter til nærmeste nabo. Kan de købe et sådan modulsystem og trin for trin opbygge deres egen bolig med køkken, wc og bad? Det er en mulighed, men vi har ikke målrettet vores projekt til denne gruppe. Vi har her vist et princip med nogle eksempler, som andre kan gøre brug af. Vi ser meget på processen, og vi er løbende blevet inspireret gennem projektet på Sylbækvej. Denne workshop er god til at inspirere andre. Man kan også løfte sin bolig væk senere, idet dens størrelse muliggør transport på lastbil.
- Brugergruppen? Der er stor forskel på deres behov og muligheder, og vi har derfor eksempler på meget forskellige løsninger. Vi arbejder i AUG på en bygge manual, hvor vi får lidt mere styr på processen. Men det kan også være et tema at drøfte, hvor meget frihed og styr man skal ligge ned over medbygprocessen?
- Er man lejer eller ejer? Det er deres hus, som de låner og kan låne videre. I Byg UDENFOR arbejdes det også på andre lejer/ejerforhold.
- Lugter boligerne ikke af oliemaling? Det er noget, vi vil arbejde med at få ud til fordel for mere bæredygtige løsninger. Det kunne også være noget, som vi får lagt ind i vores bygge manual.
- Andre har arbejdet med klynger af miniboliger ved motorvejen og andre steder samt færdige samlede bebyggelser, hvor beboerne ikke bliver involveret i opførelsen, så de kan flytte ind med det samme. Denne løsning blev valgt til andre typer hjemløse, og fordi vi ikke ville skubbe de hjemløse foran os og skuffe dem, fordi plan- og bygperioden kan blive meget langstrakt og kompliceret. Der har også været arbejdet med storlandsbyer som den ved Musikbyen i København.
- Det er vigtigt, at boligerne er til at betale!
- Hvad med naboorienteringer og -konflikter? Man skal tage naboerne med helt fra starten. Ofte bliver det bedre med tiden, så man skal slå koldt vand i blodet og se tiden an, hvis der opstår nabokonflikter.
- Er midlertidigheden ikke et paradoks? Er det trygt, at skulle flytte ude efter en kort årrække?

II. Besøg på byggeplads og erfaringer med bygning

Denne dialogblok blev gennemført med følgende indlæg og dialog:

- Besøg på byggeplads og rundvisning i boligerne
- Frokost hvor Café UDENFOR står for forplejningen
- Erfaringer med bygning og samarbejde om udførelse
- Dialog om erfaringer med bygning og samarbejde.

Besøg på byggeplads og rundvisning i boligerne

Beboerne og brugerne stod for en rundvisning og præsentation af boligerne og det pågående byggearbejde.

Frokost - Café UDENFOR står for forplejningen på Sylbækvej



Erfaringer med bygning og samarbejde om udførelse
Kim Kromann, Byg UDENFOR præsenterede erfaringerne, som de have haft med projektet generelt og om selve medbygprocessen.

De fire af boligerne er bygget af Monstrum, der er leverandør og producent af legepladser, og som ligger i Brønshøj. Boligerne er medtegnet af beboerne og AUG, og de er udført i Brønshøj, hvor hjemløse er inviteret ind til medbyg af boligerne. Dagen før workshoppen ankom de 4 boliger fra Brønshøj med lastbil og blev placeret på grunden på Sylbækvej i Aarhus.

Referent bemærkning: Monstrum skriver på deres hjemmeside <http://monstrum.dk/en/ansvar/> følgende om deres sociale ansvar og samarbejde med Projekt Udenfor i Aarhus:

“Social development work

MONSTRUM's vision is to contribute the resources we have to places where it is needed. We try to do this by donating money to social work, but also by actively helping locally. MONSTRUM set asides every year 10% of the company's profits for social work.

We are collaborating with “Project Outside” in Århus, who reaches out to homeless citizens. MONSTRUM invites homeless people inside, to work with them and design a removable housing that suits their needs. Afterwards the homeless people come to the workshop and even help building it with a team of MONSTRUM builders.”



Figur 6. Indlæg om byggeprocessen ved Kim Kromann på workshoppen på Sylbækvej 34, Aarhus.

Vi skal nok have en tømrer på fuld tid på sagen, som kan bygge sammen med de hjemløse, men det er også svært at holde ham beskæftiget, når de ikke kommer som aftalt. De hjemløse har også andre kompetencer, som vi skal være opmærksomme på at udnytte. Nogle hjemløse medbyggere vil gerne kaldes nybyggere, idet de selv syntes de har et højere mål med medbygprocessen.

Mange vil gerne deltage som medbyggere. Vi har nu de 6 boliger, som er støttet af FEAD (Den Europæiske Fond for Bistand til de Socialt Dårligst Stillede), og vi håber på at få flere midler, så vi kan bygge 6 nye huse. Det har taget længere tid at bygge dem, end vi havde planlagt fra starten. Nogen syntes ikke det går hurtigt nok, men selve processen med at arbejde sammen om bygning er også vigtig.

Der skal være liv på pladsen døgnet rundt, og vi skal give kærlighed til hinanden og ikke pege fingre. Det er godt at lave boligerne og bo sammen. Det giver tryghed. Det er det, vi skal give videre til andre. En hjemløs kan måske tilknyttes som vicevært, og de kan bygge videre med andre og lære dem deres erfaringer.

Vi er meget styret af reguleringer. Det er derfor godt med en sådan workshop, hvor vi kan få diskuteret det, så man får øjnene op for forenkling, så vi ikke har så mange problemer at tumle med. Vi har fx problemer med folkerregistret, hvis boligerne ikke har en BBR-adresse, så kan de hjemløse ikke få bankbetalinger og andre ting gjort, og så kan de ikke blive en normal Aarhus borger.

Man har i Aarhus også forsøgt med campingvogne og midlertidige boliger på godsbaneområdet, men det er ikke godt. Man skal også huske på, at det koster omkring 40.000 kr. om måneden, at have en hjemløs på et forsorgshjem.

Dialog om erfaringer med bygning og samarbejde

- Hvornår bliver de to sidste boliger færdige? Nu har vi pengene til at få dem færdige, men det er også vigtigt med processen og ikke bare at blive færdig.
- Hvad med midlertidigheden? Husene er godkendt til 5 år. Studieboliger kan i henhold til planloven blive liggende i op til 10 år. Man kan se nærmere herom i referatet fra workshop 3 den 14/3 2018, hvor også Bygningsreglementets krav blev drøftet (<http://www.trafikstyrelsen.dk>). Både i

- forhold til Planloven og Bygningsreglementet er det kommunen som administrerer det og kan give dispensationer og fastlægge en praksis.
- Der er forskellige behov for den der vil bo 500 meter fra naboen, medbyggerne her på Sylbækvej og de færdigbyggede boligklynger andet sted i Aarhus eller København.
 - Er boligerne købt, lejet eller lånt? Byg UDENFOR arbejder med forskellige muligheder herunder også et lånekort til boligen, arbejdsopgaver som betaling, og vi undersøger forskellige købsløsninger. Vi vil dog ikke give dem væk, idet vi gerne vil have, at værdien kan komme andre hjemløse til gode.
 - Hvor lang tid tager en bolig at blive bygget? Vi har ikke tal på det. Det vil givet gå hurtigere næste gang, idet øvelse gør mester. Det kunne godt være, vi skulle måle det og lægge det ind i byggemanualen.
 - Kan fagforeningen ikke stoppe medbygløsningen? Vi taler med dem om det. Det samme problem har de på tekniske skoler, som løser det i det lokale faglige udvalg, hvor både Dansk Byggeri og 3F deltager.

III. Boligernes økonomi og perspektiver på landsplan

Denne dialogblok blev gennemført med følgende indlæg og dialog:

- Oplæg til debat om perspektiver på landsplan ved Projekt Udenfor.
- Dialog om perspektiver på landsplan.

Det var planlagt af Kim Kromann, Byg Udenfor skulle holde et indlæg om boligernes husleje og bygge- og driftsomkostninger, men af tidsmæssig grunde blev det aflyst.

Oplæg til debat om perspektiver på landsplan

Preben Brandt, Projekt Udenfor gav sit indlæg en drejning i forhold til overskriften, idet han hellere ville lægge vægt på visionen, mennesket bag hjemløsestatistikken og samfundsbetydningen.

Projekt Udenfor. Preben Brandt er psykiater dr.med. og stifter af Projekt Udenfor, og han virker i dag som arbejdende bestyrelsesformand. Preben benævner sig selv som socialarbejder, der deltager i det opsøgende gadearbejde. På det tidspunkt han startede var han ikke ret godt bekendt med lovgivningen. Han beskrev herefter Projekt Udenfor og forklarede, at vi er åbne for diskussion og dialog, hvorfor Kim og han ikke behøves at være enig. Vi er en selvstændig og uafhængig fond, som laver gadearbejde. Vi har et værdisæt og en ideologi, hvor vi syntes, det er vores pligt at hjælpe hjemløse, der hvor vi kan. Men det ikke er vigtigt for os at opgøre nytteværdien af vores indsats. De hjemløse har et dybt behov for boliger. Boligerne bliver lånt ud til dem, der har bygget dem, og de kan lånes videre til andre, på samme måde som vi låner bøger på biblioteket. Vores grundlag er at skabe et idealistisk og værdibaseret lys for de hjemløse. Projekt Udenfor vil også være provokerende overfor det 'normale' samfund og middelklasseborgerne, og vi vil beskytte retten til at være til og til at være anderledes.

Hjemløse. Hjemløse er personer, som ikke har en fast bolig, og nogle kan i perioder bor på gaden. Men de hjemløse er ikke en homogen masse – de er meget forskellige. Jeg vil her prøve at vise tre eksempler: Tom, Mette og Jens. Tom er 50-60 år og digter, og han vil ikke have købt konceptet. Vi havde dog en anden metode til at hjælpe ham i gang. Han bor nu i en almen bolig. – Ham skal vi ikke bygge til. Mette er død nu. Hun kunne kun bo kort et sted og havde ikke styr på at fortælle sandheden. – Vi skal ikke bygge for hende, hun skulle på et 'hjem'. Jens har bygget et 2 x 1½ meter skur til sig selv, som var satte over en rist, hvor han fik varmen fra, og med en gadelygte over, som han fik lys fra. Men det var trist, for så kom DSB og politiet og fjernede ham, for nogen havde klaget. Vi købte en kolonihave til ham. – Jens er en af dem, vi kan bygge sammen med. Socialforskningsinstituttet/Vive siger, at der er 6.000 hjemløse, hvor ca. 30 % bor i campingvogne

og lignende. Hvor bor rest? De bor fx på gaden, på forsorgshjem, hos venner, hos 'onkler' eller i korte fængselsophold. De har ikke egen bolig, og de kan fx tilbydes § 110 botilbud² eller en almen 'skæv bolig'.

Byg UDENFOR. Det er noget nyt og et skrøbeligt stykke arbejde for os i Projekt Udenfor. Det er ikke altid nemt at starte noget nyt op. Vi har ca. 1 mio. kr. til det i København, og ca. 1 mio. kr. til det i Aarhus, som vi har fået støtte til fra FEAD. Man kan sig, at vi giver de hjemløse et asyl, men det rummer en ny forståelse i forhold til den gamle forståelse af ordet asyl på fx følgende punkter:

- De hjemløse er selv med til at tilrettelægge og bygge dem.
- Vi har en anden og mere samlende vision.
- De hjemløse får deres egen bolig.

Det var visioner, som jeg allerede skrev om i en kronik i Berlinske Tidenden i 1994.

Men hvor skal en sådan bebyggelse ligge? Vi pæne borgere vil ikke have sådan noget liggende i vores baghave! Skal vi ikke have lov til at lave nogle super pæne og smarte boliger, som får stor værdi, og som bliver eftertragtede også for andre, og som smitter positivt af på de hjemløse? Ja, det er måske naivt, men det er sådan vi tænker. Vi vil gerne bygge nye hus, som man tænker over og lægger mærke til. Men kunne vi ikke bygge det sammen med det sociale element og få et større perspektiv, som bliver spændende og provokerende?

Den næste generation vil vi gerne gøre mere bæredygtig også i forhold til social bæredygtighed, og som har respekt for dem, som ikke kan og gerne vil noget andet. Vi vil også gerne dokumentere det og lave en social manual, som hænger sammen med AUG's bygge manual, hvor vi kan vise nogle gode eksempler og udfordre samfundet. Vi håber, vi kan finde penge til det.

Se uddybende betragtninger til indlægget i bilag C skrevet af Preben Brandt.

Dialog om perspektiver på landsplan

Hvad med økonomien? Hvis hver bolig fx koster 1 mio. kr. så kunne vi vel lige så godt aftale det med en hotelkæde om at leje et hotelværelse. Undskyld provokationen – kunne det ikke være en bedre løsning? Det er en nytteværdibetragtning. Tænk lige på Mette-historien, som viser, at det ikke passer til hende. Her findes der forsorgscentre og herberger som løser det for omkring 2.700 kr./nat. Så kort. Det vil jeg ikke. Det vil ikke være rigtigt for den 1 % af befolkningen, som er meget svage.

Afslutning og sammendrag

Afslutning ved Niels Haldor Bertelsen.

Med Prebens indlæg om perspektiver og visioner for Byg UDENFOR fik vi afrundet håndreglen ved at sætte visionen ind i håndfladen, som vi få samling på de fem fingere. Her viste Preben, hvor vigtigt det er at have en fælles vision med, som den overordnede målsætning eller styringsramme for arbejdet. Vi fik samtidig med forslaget om en bygge manual fra AUG og Prebens forslag om en bæredygtig og social manual et nyt bidrag til formidlingen, som er lillefingeren i vores håndregel. Kim og besøget i boligerne vist, hvor vigtigt der er at have fokus på beboernes styrkesider, og hvordan de kan inddrages i planlægnings- og byggeprocessen. Med de tre dialogblokke, som var hovedpunkterne i dagens workshop, har på forskellig måde prøvet

² § 110 botilbud. Serviceloven § 110: Kommunalbestyrelsen skal tilbyde midlertidigt ophold i boformer til personer med særlige sociale problemer, som ikke har eller ikke kan opholde sig i egen bolig, og som har behov for botilbud og for tilbud om aktiverende støtte, omsorg og efterfølgende hjælp. <https://dan-skelove.dk/serviceloven/110>

at illustrere håndreglen for planlægning og bygning af små billige boliger, hvor:

- *Visionen* som overordner samler indsatsen er håndfladen.
- *Beboerne* og deres behov og muligheder er tommelfingeren.
- *Planlægning* af placering, indretning og byggeprincippet er pegefingern.
- *Byggearbejdet* hvor boligernes opføres og bliver til er langemand.
- *Økonomien* herunder finansiering, omkostninger og huslejen er guldbrand.
- *Formidlingen* af erfaringer fx i manual og workshops er lillefingern.

Med denne sammendrag af håndreglen for bygning af små billige boliger vil jeg gerne takke Byg UDENFOR for værtsskabet, indlægsholderne for spændende indlæg og deltagerne for en god og konstruktiv dialog.

Jeg vil til slut invitere alle til at deltage i det fremtidige samarbejde i BOLIG 2.000, som man kan læse mere om på <http://www.trafikstyrelsen.dk>. Vi planlægger en workshop 5 til at blive afholdt i Roskilde sidst på året eller i starten af de nye år, hvor alle er velkommen.

Bilag A: Hjemløse bygger boliger til sig selv og andre hjemløse

Boligklynge på Sylbækvej 34, 8530 Åbyhøj, Aarhus

<http://udenfor.dk/gadeplans-arbejde/byg-udenfor/>

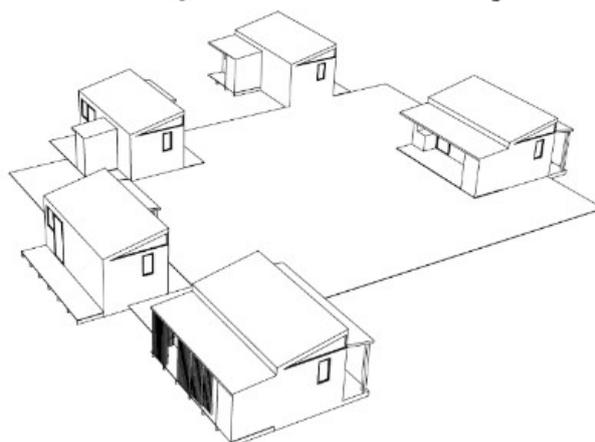
BYG UDENFOR er et arbejdsfællesskab, som giver en gruppe hjemløse mulighed for medbestemmelse og for aktivt at være medskabende af deres egne midlertidige boliger. Projektet skal afprøve en ny metode, hvor tilegnelsen af konkrete erfaringer og kompetencer indenfor byggeri blandt udsatte hjemløse kombineres med kompetenceopbygning til et liv i egen bolig.

For mennesker der lever på gaden og har gjort det længe, kan det være svært at føle sig hjemme i en bolig. Med projektet Byg UDENFOR ønsker Projekt Udenfor at gøre det lettere ved, at de hjemløse selv kan være med til at bygge små mobile og fleksible boliger, der er skabt til at understøtte det liv og den hverdag, som de ønsker og føler sig trygge ved.

Hjemløse borgere er med i hele processen; fra konceptudvikling og realisering af "det gode hjem for dem", arkitekttegning af byggeskitser og indret-

ning af deres unikke træhus til selve byggeriet og endeligt til indflytning i boligene, som sættes op i mindre klynger i Aarhus. Med boligklyngerne skal følge den nødvendige socialfaglige støtte, og forhåbningen er, at nogle af beboerne på sigt finder ny motivation, nyt mod og nye kompetencer i forhold til at rykke videre til mere permanente boligløsninger.

Selve byggeriet finder sted på Projekt Udenfors grund lidt uden for Aarhus, hvor de hjemløse borgere bliver en del af et arbejdsfællesskab, og hvor de kan afprøve og udvikle deres ressourcer og bidrage til byggeprojektet med det, de kan. Byg UDENFOR fungerer i tæt samarbejde med projektet Café UDENFOR, som laver mad til deltagerne i byggeriet, og til andre arrangementer i Aarhus – og som ligeledes bygger på inddragelse af den enkelte borger i alt fra drift og udvikling til kartoffel-skrælning og servicering for caféens gæster.



Husene fra byggeriet er flytbare og skal placeres midlertidigt på udviklingsgrunde, som senere skal bebygges og udvikles jf. de gældende lokalplaner.

Co-creation

Byg UDENFOR er et co-creation-projekt, som bliver båret af mødet mellem socialfagligt og byggefagligt arbejde og af en høj grad af inddragelse af både målgruppen, af frivillige kræfter, af lokalmiljøet og af samarbejdet med kommunen, virksomheder og civilsamfundsorganisationer, som ønsker at gøre en forskel for hjemløse i Danmark.



Bilag C: Preben Brandts uddybende betragtninger hans indlæg

Byg UDENFOR i Aarhus er en afdeling af Projekt Udenfor, som har sin base i København. Projekt Udenfor er en selvejende organisation, som blev grundlagt i 1996 af mig med det formål at udføre opsøgende socialt og socialpsykiatrisk arbejde på gadeplan i forhold til hjemløse. Projektet blev skabt i frustration over, at der ikke i København var, ja ikke i hele landet, var nogen form for opsøgende gadeplansarbejde i forhold til hjemløse, der levede isoleret på gaden. Nogenlunde samtidig etablerede Aarhus Amt et lignende projekt, 'Midtbyen', som altså var offentligt ejet, mens Projekt Udenfor var en NGO, så selvom vi mødtes om diskussioner om metoder i arbejdet, var der grundlæggende forskel på ressourcer, ideologi og værdier.

Projekt Udenfor blev etableret på en statslig midlertidig puljebevilling med 250.000 kr. Det betød naturligvis, at vi ikke kunne være sikre på, hvor længe vi kunne blive ved. Sådan var de første 6 - 8 år. Men det lykkedes for organisationen at overleve de usikre år og senere at overgå til en varig basisfinansiering. Selvom Byg UDENFOR er finansieret med en treårs bevilling er vi overbevist, at det også vil lykkes at finde midler til at fortsætte Byg UDENFOR efter den første periode.

Projekt Udenfor blev skabt for at yde en indsats over for mennesker, der levede på gaden, og som ikke kunne eller ville indgå i samarbejde med andre myndigheder eller organisationer. Kravet til os var at møde disse mennesker og skabe en kontakt på trods af, at det kunne se ud som umuligt. Det var kontakten, mødet med det andet menneske, der var målet. Men det kunne følges af forandringer, men det var ikke forandringerne, der var målet. Vi ville give noget uden modkrav eller forventninger, som jo i sagens natur kun kunne skabes ud fra vores forestillinger om, hvad der var godt, og hvad der var skidt.

Vi valgte ikke at se på den nytte projektet kunne have, men på pligten til at forholde os til og møde med mennesker, der levede uden for samfundet. Det var de værdier vi valgte, og den ideologi vi lagde til grund. Det er stadig det Projekt Udenfor arbejder ud fra, også nu hvor vi fortsat udfører opsøgende gadeplansarbejde, men også som i Byg UDENFOR har valgt at bygge huse med nogle af de hjemløse, som ikke bare kommer ind i samfundet gennem andre tilbud.

Hjemløs betyder uden hjem. Altså en betegnelse for dem, der ikke har noget hjem. Men det er meget mere end det, selvom boligen er et af de centrale problemer. Der ligger en social og en psykologisk dimension til grund for hjemløsheden. Hjemløshed betyder i denne sammenhæng både at være fysisk uden hjem og ikke at føle sig hjemme. For tiden er der en særlig interesse for det ikke at have en bolig. Den officielle definition med navnet 'Ethos' beskriver hjemløshed ud fra mangel på en egen selvstændig bolig. Det får nogle til at forestille sig, at hjemløshed afhjælpes alene ved at have boliger nok, der er til at betale. Det er en forkert antagelse.

De ca. 6.000 hjemløse, der findes i Danmark ved en tælling over en uge, svarer til ca. 15.000 personer, der i løbet af et år oplever hjemløshed. De fleste af disse personer har ophold i hjemløsebotilbud (Servicelovens § 110) dvs. herberger og forsorgshjem, som kommunerne skal tilbyde hjemløse. En anden relativ stor del bor tilfældigt hos venner og bekendte. Der er ca. 500 hjemløse, der bor på gaden.

Min vurdering er, at omkring 20 % af alle hjemløse, flest blandt dem der sover på gaden, har svært ved at indgå i et almindeligt liv med almindelige kontakter til samfundets institutioner i allerbredest betydning af institutionsbegrebet, og dermed også at klare at bo i en almindelig bolig.

Det er den gruppe hjemløse borgere vi, og jeg gennem mange år, beskæftiger os med i Projekt Udenfor, såvel i forhold til socialt relationsarbejde, som i forhold til bolig.

I 1994, før man var begyndt at tænke i de såkaldte 'Skæve boliger' skrev jeg en kronik i Berlingske Tidende med titlen 'Landsbyer for usædvanlige mennesker', hvor jeg i mangel af andet ord kaldte sådanne boligområder for asyler, altså ukrænkelige fristeder. Jeg skrev blandt andet:

"Men lige meget, om sådanne asyler blev oprettet på den ene eller den anden måde, er det vigtigste, at de rummer netop det, som de mennesker, der skal bruge dem, ønsker og kan leve med. Boligen, aktiviteterne, arbejdet og kulturen skal udgå fra beboernes egne ønsker, behov og muligheder, og de skal være tilrettelagt af dem selv i samarbejde med mennesker, der er visionære nok til at have ideer, men samtidig også er demokratiske nok til, at alle kan få et ord med om, hvordan tingene skal være. De asyler jeg forestiller mig er alternative boformer, hvor ingen udelukkes på grund af manglende evne til at stoppe et misbrug eller manglende vilje til at acceptere en behandling, men hvor på den anden side tilbuddene om behandling er til stede. Hvor der gives mulighed for, at også de meget anderledes kan leve et liv på deres måde – beskyttet, men ikke udelukkede fra samfundet. For selvfølgelig skal sådanne asyler ikke være isoleret fra, men derimod integreret i hele samfundet".

Det har vi nu fået mulighed for at prøve at skabe i Aarhus med Byg UDENFOR. Det begyndte med en bevilling fra et særligt EU-initiativ gennem den danske socialstyrelse. Gennem nogle år havde vi været i kontakt med en århusiansk socialrådgiver og gadeplansarbejder og talt om anderledes væresteder og bebyggelse af småhuse. Bevillingen, som rækker over tre år, gav os mulighed for, at vi kunne kaste os ud i det. - Byg UDENFOR var blevet skabt!

I et samarbejde mellem Arkitekter Uden Grænser i Aarhus, nogle hjemløse, en tømrer, socialarbejderen og os blev en standardmodel for huse skabt, der kunne bygges af hjemløse hjulpet af fagpersoner, og de første huse begyndte at tage form. En stor donation fra firmaet Monstrum, gjorde det muligt at bygge nogle huse i en lidt anden form, men stadig i samarbejde med de hjemløse, som hver i sær skulle bo i huset fremover.

Samtidig skred et samarbejde med Aarhus Kommune frem om placering af husene, ligesom der blev arbejdet med modeller for fremtidig drift af husene og de småbosættelser, som ville blive skabt.

Vi er ikke naive og blinde for de lovgivningsmæssige og administrative udfordringer, der er ved sådan et projekt. Der er fortsat mange ting at diskutere og problemer at løse. Hvad med ejerskab? Skal den enkelte beboer eje, leje eller låne huset? Kan huslejen holdes under 2.000 kr., hvis der skal betales husleje.

Hvis det bliver muligt at fortsætte med at bygge og etablere bosættelser, vil vi gøre det i samarbejde med Arkitekter Uden Grænser og med hjemløse selv. Med kommuner, boligforeninger eller hjemløsebotilbud, der ønsker at vove sig ud i sådanne aktiviteter. Vi vil gerne supplere med at bygge møbler til husene, at bygge højbede, udekøkkener og andet, som kan bruges i sådan en lille anderledes bosættelse. Og vi vil gerne eksperimentere med at bygge økologisk og med nul-energi.

Udover at boligerne skal være til at betale, ser vi dem som udtryk for anderledeshed og forskellighed; involvering og fællesskab; alenehed og samvær; fremsynethed og bæredygtighed.

Som det oprindelige formål med Projekt Udenfor, som ikke har været til diskussion undervejs i årene, der er gået, vil vi også fastholde, at både det byggeri, som vi har gennemført, og det som vi forhåbentligt kommer til at gennemføre fremover, skal bygges på formål og værdier, som udgår fra pligten til at sikre også disse borgere, med deres måde at fungere på, muligheden for et bedre liv.

Vores bekymring er, at hvis man alene ser på nytten af projektet, vil det være naturligt at vælge at tilbyde deltagelse i projektet til mennesker, der har færre problemer at slås med. Det kan være fornuftigt nok, og det falder let i hak med den gængse tænkning om samfundsøkonomi, og det skal selvfølgelig også være en del af tilbuddene til hjemløse og deres boliger. Men der skal også være plads til det, som kan synes nytteløst, men som vi ved, kan være værdifuldt for nogle.

Preben Brandt, den 26/9 2018

BOLIG 2.000 er et samarbejdsnetværk, som blev etableret i 2016-18 af Trafik-, Bygge- og boligstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut. Her har omkring 120 deltagere mødtes på workshops og formidlingsmøder, hvor de har udvekslet erfaringer om planlægning, bygning og drift af små billige boliger til borgere med lav betalingsevne. BOLIG 2.000 udviklede sig til et åbent, ligeværdigt og tillidsfuldt mødested for alle typer aktører som fx myndigheder, professionelle bygge- og socialfolk samt NGO'er og beboere. I rapporten gives en status over aktiviteter, resultater, læring og udviklingsområder i perioden, og der vises en udviklingsmodel målrettet små billige boliger. Der gives desuden forslag til, hvordan BOLIG 2.000 kan videreudvikles efter 2018, og hvorfor der er et stort behov for det.

1. udgave, 2019

ISBN 978-87-563-1933-1

