

Mennesket og boligen

- vejen til social bæredygtighed
gennem renovering og nybyggeri





- Titel: Mennesket og boligen: Vejen til social bæredygtighed gennem renovering og nybyggeri
- Udgave og år: 1. udgave – 2014
- Udarbejdet af: Teknologisk Institut for KAB
- Støtte: Realdania
- Projektteam, TI: John René Keller Lauritzen, Karsten Frøhlich
Hougaard, Annemarie Holsbo,
Nanna Søvsø Mikkelsen
- Projektteam, KAB: Kim Geertsen, Hanne Müller
- Styregruppe: Henning Daugaard, Marianne Kofoed,
Steen Endersen, Rolf Andersson
- Grafisk design: Mikael Hostrup Thomsen - thekid.dk

Værktøjet, der beskrives i denne folder, er udarbejdet som et led i projektet "Social innovation ved nybyggeri og omdannelser". Værktøjet er lavet på baggrund af et analysearbejde, som er sammenfattet i en selvstændig analyserapport.

Rapporten kan hentes her: <http://www.kab-bolig.dk/socialinnovation>

Almene boliger er langt mere end blot steder at bo.

De danner rammen om mange menneskers gode liv og hverdag og rummer muligheden for nye og anderledes løsninger på nogle af velfærdsstatens mange udfordringer.

Det gode boligbyggeri, hvor beboerne er trygge, kommer hinanden ved og hjælper hinanden, er med til at give øget livskvalitet. Et bedre boligliv kan for boligorganisationen betyde gladere beboere, færre husordenssager og måske færre udsættelser. Og for kommunen kan det afhjælpe en række sociale udfordringer i lokalområdet. Men hvordan kan man skabe den fysiske og sociale ramme i et byggeri, så det understøtter og fremmer et godt socialt miljø?

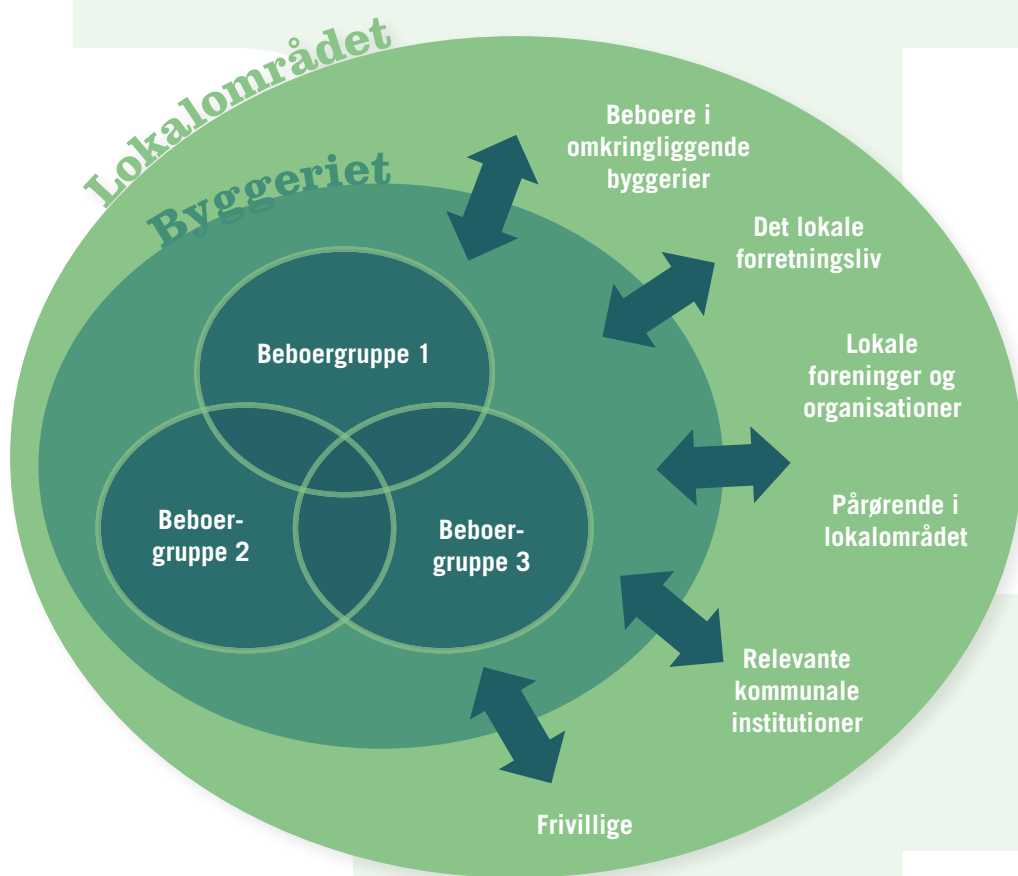
Social sammenhængskraft – og hvordan der skabes gode rammer for trivsel – er vigtig for den sociale bæredygtighed. I modsætning til økonomisk og miljømæssig bæredygtighed har den sociale dimension i den almene sektor hidtil ikke været nævneværdigt belyst. Vil man være med til at sikre gode, bæredygtige almene bebyggelser – også i forhold til sociale løsninger – er det dog en nødvendighed.

Dette værktøj guider boligorganisationer, kommuner eller andre aktører, der står over for et nybyggeri eller en omfattende renovering gennem fem konkrete trin. Værktøjet sikrer, at den sociale dimension tænkes ind i byggeriet fra starten ved at føre læseren igennem, hvordan man afdækker samspilsmuligheder – både beboerne imellem, men også mellem beboerne og lokalområdet – og hvordan man kan indrette de fysiske rammer, så de bedst muligt understøtter denne interaktion. Der er desuden en række anvisninger til, hvordan den sociale dynamik understøttes og vedligeholdes efter, at byggeriet står færdigt.

God læselyst!

Byggeriet som ramme om et velfungerende fællesskab

En bebyggelse danner rammen om beboernes nære hverdagsliv og de hjemlige aktiviteter. Samtidig er bebyggelsen og dens beboere en del af et lokalmiljø med en række forskellige beboere og interessenter, der dagligt interageres med.



Ved brug af konceptet handler det derfor både om at understøtte det interne samspil beboerne imellem, men også om at skabe rammen for en sund og bæredygtig interaktion med lokalområdet og dets aktører.

Værktøjets fem trin

Værktøjet består af fem trin. Tilsammen udgør de et bud på en proces frem mod etableringen af et byggeri, som skal danne rammen om nye, bedre og bæredygtige sociale løsninger:



Værktøjet skal bruges i den helt indledende fase af enten et nybyggeri, eller når en omfattende renovering besluttes.

Et byggeprojekt består normalt af fire faser: Idéfassen, projektering, udførelse samt drift og vedligehold. Anvendelsen af dette værktøj ligger forud for den første fase i byggeprojektet – idéfasen – det vil sige, før byggeriet eller renoveringen igangsættes. Det er derfor vigtigt, at værktøjets fem trin alle tænkes igennem og planlægges, inden byggeriet eller renoveringen igangsættes.



Trin 1: Afklaring af byggeriets beboersammensætning, sociale formål og karakteristika

I trin 1 skal det afklares, hvem der bor i byggeriet eller hvem der skal bo i det kommende byggeri. Hvilke sociale formål skal det tjene, og hvilke karakteristika skal kendetegne det, når det står færdigt?

Beboersammensætning

Når man skal skabe et byggeri, der fremmer nye sociale løsninger, kræver det, at man kender beboersammensætningen. Man bør bl.a. afdække følgende:

- Hvor mange beboergrupper kan man meningsfuldt tale om? (eksempelvis ældre, studerende, børnefamilier, mv.).
- Hvad kendetegner disse beboergrupper? (uddannelsesniveau, beskæftigelsessituation, mv.).
- Hvem er de kulturbærende i byggeriet? (den relative fordeling blandt beboergrupperne, mv.).

Metode

- Få overblik over den eksisterende viden i boligorganisationen – fx gennem administrationen og afdelingsbestyrelsen.
- Indhent Danmarks Statistiks KÅS-tal for boligområdet.
- Gennemfør nysgerrige, undersøgende interview med beboerne.

Byggeriets sociale formål

Når beboersammensætningen er kortlagt, er det næste skridt at afklare hvilke sociale formål, byggeriet skal fremme. Skal det eksempelvis bidrage til at bekæmpe social isolation hos ældre beboere? Skal det styrke de unges uddannelse og jobmuligheder?

Metode

Denne afklaring skal foretages af byggeriets parter, og det er vigtigt at inddrage beboere og interessenter i lokalområdet, eksperter, kommunen, beboerrepræsentanter samt andre relevante interessenter – evt. gennem workshops.

Byggeriets karakteristika

Næste skridt er at beskrive de karakteristika, der skal kendetegne det færdige byggeri, og som man ønsker at byggeriet skal repræsentere i lokalområdet. Disse karakteristika understøtter byggeriets sociale formål og skal optræde som en rød tråd gennem hele byggeriet – både dets fysiske udformning og sociale dynamik.

Et eksempel kunne være et byggeri, som er kendetegnet ved fysisk aktivitet, og som har det sociale formål at fremme sundhed og bekæmpe social isolation hos udsatte unge.

Et nøgleord i forhold til at skabe bæredygtige sociale fællesskaber er ligeværd. Med ligeværd forstås, at alle mennesker skal behandles værdigt, selvom de ikke besidder samme evner, viden, indflydelse, økonomiske ressourcer, fysiske eller formelle magt. Alle parter skal indgå i fællesskabet på lige fod – både fysisk og socialt.

Eksempler på karakteristika

- Kreativitet
- Fællesskab
- Grønt
- Mangfoldighed
- Tvær-generationelt
- Multikulturelt
- Fysisk aktivitet
- Etc.



Trin 2: Kortlægning af udækkede behov og ressourcer

I trin 2 skal det kortlægges hvilke udækkede behov og ressourcer, der findes blandt beboerne og i lokalområdet i forhold til det sociale formål, som blev identificeret i forrige trin.

Metode

- Besøg nuværende eller kommende beboere for at indsamle viden, forventninger og afdække beboerens livssituation og hverdag.
- Tal med eksperter inden for målgruppen – særligt hvis der er tale om beboere med særlige behov (fx handicaporganisationer, seniororganisationer og kriminalforsorgen).
- Afdæk hvilke beboergrupper der findes i lokalområdet og hvilke eksisterende sociale initiativer og dynamikker. Byggeriet med fordel kunne spille ind i.

Kend dine beboere!

Beboerne er nøglen til et socialt velfungerende byggeri. Derfor skal der foretages en grundig afdækning af, hvem de er, hvilke ressourcer og udækkede behov de har, og hvilken hverdag byggeriet skal danne rammen omkring.

Nedenstående matrice kan være et brugbart værktøj i forbindelse med behovs- og resourceafdækningen.

Eksemplet omfatter børnefamilier og seniorer.

Det skal understreges, at der blot er tale om et eksempel til illustration, og at det langt fra er udtømmende:

	Børnefamilier	Seniorer
Udækkede behov	<ul style="list-style-type: none"> • En hjælpende hånd med husholdning, madlavning, mv. • Hjælp til at hente og passe børn. • Lektiehjælp 	<ul style="list-style-type: none"> • Social interaktion • Følelse af at gøre nytte og bidrage • IT-kompetencer • Praktisk hjælp til fysisk krævende opgaver
Ressourcer	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitet • IT-kompetencer • Gode sociale ressourcer 	<ul style="list-style-type: none"> • Ledig og fleksibel tid • Livserfaring

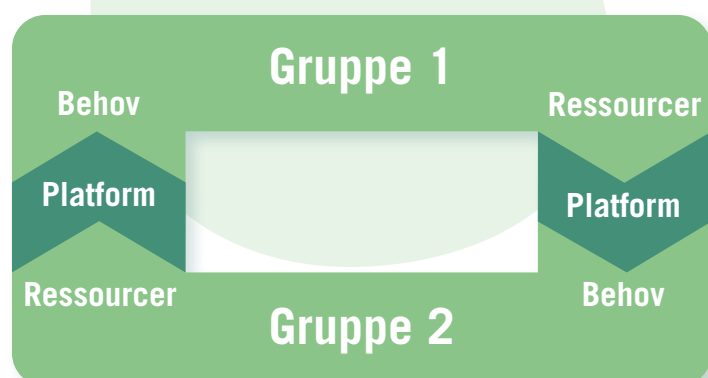


Trin 3: Afdækning af samspilsmuligheder

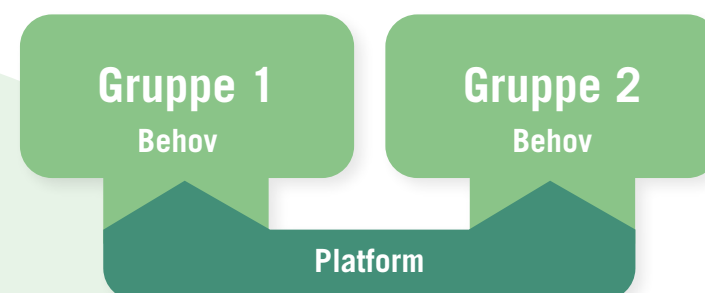
Den indsamlede viden om beboergruppernes udækkede behov og ressourcer kan i trin 3 bruges til at afdække hvilke muligheder, der er for at skabe et samspil mellem beboerne – både internt i byggeriet og mellem byggeriets og lokalområdets beboere.

Forenklet sagt kan der støttes op omkring tre forskellige former for samspil mellem beboerne:

- *Drag nytte af hinandens ressourcer:* Beboerne hjælper hinanden gensidigt på de områder hvor de har udækkede behov og ressourcer. Det kan fx være når seniorer passer børn for området børnefamilier, eller når familiefædre agerer mentorer for bebyggelsens unge.



- *Fælles løsning:* Flere grupper af beboere har samme udækkede behov og arbejder sammen om en fælles løsning. Det ses eksempelvis, når studerende og seniorer finder sammen om sund kost, eller når beboere går sammen om at dyrke motion, sport, spil, mv.



- *Det fælles tredje:* Når der blandt beboere opstår social interaktion, der ikke nødvendigvis udspringer af udækkede behov, men som er med til at øge livskvaliteten – bare fordi.

Det er i denne fase vigtigt både at have blik for samspillet internt mellem byggeriets forskellige beboergrupper, men også eksternt mellem byggeriets beboere og lokalområdets beboere og interessenter.

Trin 4: Afdækning af platforme og fysiske rammer for social interaktion

I dette trin fastlægges forskellige platforme, som byggeriet skal rumme for at understøtte de samspilsmuligheder, der blev identificeret i trin 3. Der skal også på den baggrund formuleres en række krav til byggeriets almindelige fysiske udformning.

Platforme

Der skelnes mellem tre typer af platforme:

- Fysiske platforme, som er deciderede faciliteter, der skal styrke det sociale miljø. Det er fx fælleskøkken, fællesrum, legepladser og udendørs fitnessarealer.
- Indholdsmæssige platforme, som er sociale aktiviteter i byggeriet. Det kan fx være madordning, lektiehjælp og fællesarrangementer.
- Digitale platforme, som er målrettet byggeriets og lokalområdets beboere og kan tilgås fra computere eller mobile enheder. Det er fx beboer-apps og grupper på sociale medier.

Byggeriet skal tilpasses beboerne – ikke omvendt

Mange byggerier rummer i dag sociale platforme som fællesrum, legepladser og beboerlokaler, der ikke altid bliver brugt. Forklaringen er ofte, at de ikke spiller sammen med beboernes livssituation og hverdag. I stedet bør der i langt højere grad "bygges op omkring beboerne". Og bygningerne bør kunne tilpasses til beboernes ændrede behov over tid.

Metode

- Identificer mulige platforme.
- Tydeliggør hvilke samspil, målgrupper og formål, hver enkelt platform er rettet mod (se nedenstående tabel til inspiration).
- Udvælg de platforme, der skal arbejdes videre med. Udvælgelsen sker på baggrund af platformenes styrker, svagheder, økonomi, indbyrdes samspil og andre faktorer.

Platform	Samspil	Styrker	Svagheder
"Børnelounge" med legerum bag plexiglas (fysisk platform)	Børneleg og sjov	Dette kan blive børnefamiliernes mødested i al slags vejr. Forældre og bedsteforældre kan mødes over en kop kaffe, mens de kan holde øje med børnene, der leger i legerummet. Platformen er selvkørende, når først den er etableret.	Hygiejne og vedligeholdelse
Madordning (indholds-mæssig platform)	Sund madlavning	Mad har de fleste menneskers interesse og er derfor et oplagt samlingspunkt, der kan bringes i spil på tværs af køn, generationer og etnicitet. En velfungerende madordning styrker sammenholdet og den gensidige tillid blandt beboerne. En madordning resulterer ofte i fællesspisning, som også stimulerer social interaktion for de beboere, der ikke laver maden.	Er afhængig af, at beboerne tager ansvar og lever op til deres forpligtelser. Kræver stor tolerance over for andre mennesker i forhold til smag, hygiejne, fremgangsmåder, osv.
Beboer-app (digital platform)	Digitalt fællesskab	Digital interaktion kan supplere det fysiske samspil. Her kan beboerne mødes om fx spil, deling af film, billeder, mv. Beboer-app'en kan også understøtte den fysiske interaktion gennem eks. "nabo-hjælp søges" og gennem opslagstavler til sociale arrangementer.	Kræver digitale færdigheder

Krav til byggeriets almindelige fysiske udformning

Ud over at etablere deciderede platforme, er det også vigtigt at tage et nærmere kig på byggeriets almindelige fysiske udformning, som eksempelvis:

- At gøre op med opgangsprincippet i byggeriet.
- At lave fleksible rum til de sociale platforme, da behov for platforme ændrer sig over tid.
- At placere fællesmiljøer omkring boligerne i stedet for udelukkende i fælleshuse o.l.

Trin 5: Sikring af social interaktion og -vedligeholdelse

I dette sidste trin skal byggeriets parter motiveres til at tænke nyt og langsigtet i forhold til at sikre, at den sociale interaktion mellem beboerne kommer i gang og vedligeholdes.

Selv med nøje tilrettelagte fysiske rammer og intelligent fysisk design, vil der ofte være behov for at understøtte og vedligeholde den sociale interaktion. Sidste trin i processen er derfor at sikre, at der rent faktisk opstår en bæredygtig social interaktion mellem beboerne – også efter at de fysiske rammer er på plads.

“[Man kan] ikke skabe et struktureret færdigt sted og derefter bare forvente, at folk passer ind”.

- Marcus Menzl, sociolog

Metode

- Hvem vedligeholder? Overvej hvordan den sociale interaktion igangsættes og vedligeholdes. Kan det være beboerne i fælles-skab, afdelingsbestyrelsen, ejendomsfunktionærerne, frivilligforeninger eller andre, der vil være bedst egnede?
- Tænk nyt og eksperimenter. Strategisk og metodisk arbejde med social vedligeholdelse i den almene sektor er et relativt uudforsket territorium. Derfor lægger dette værktøj op til at tænke nyt og eksperimenter.
- Del din viden!

Forslag til vedligeholdelse:

- Omdefiner afdelingsbestyrelsens rolle hen imod et større ansvar for byggeriets sociale liv.
- Gentænk ejendomsfunktionærens rolle til også at omfatte sociale forpligtelser.
- Skab nye koncepter for at fremme et aktivt beboerskab.

Social vedligeholdelse skal betragtes på lige fod med den bygningsmæssige

Det er ikke kun de fysiske rammer, der skal holde længe. Det skal det sociale liv i byggeriet også. Derfor er det vigtigt, at den sociale drift og vedligeholdelse opnår lige så høj prioritet som den bygningsmæssige.



Mødet med virkeligheden

Konceptets fem trin er en metode til byggeriets parter til at indtænke den sociale dimension allerede inden byggeriets idéfase. Det er dog ikke altid, at man i praksis – og på en meningsfuld måde – kan realisere de identificerede platforme, vejene til at sikre den sociale vedligeholdelse eller byggeriets sociale formål.

Typisk vil der være tekniske eller økonomiske begrænsninger. Men der kan også være politiske eller organisatoriske hensyn, som begrænser realiseringen af drømmescenariet. Det er vigtigt, at disse begrænsninger bliver taget i betragtning så tidligt som muligt. Og det understreger, hvor vigtigt det er at inkludere bl.a. bygherre, kommunen og beboerne som aktive medspillere, når byggeriets sociale DNA skal udformes. Dette forhindrer dog ikke, at der efter gennemførelsen af de fem trin kan opstå eksterne begrænsninger. Derfor er det typisk også nødvendigt at gå tilbage i de enkelte trin og justere, så der sikres et udfald, der fungerer i både teori og praksis.



Udarbejdet af Teknologisk Institut for KAB