



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000

Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg

Vestergaard, Hedvig

Publication date:
2009

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Vestergaard, H. (2009). *Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000: Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg*. (1 udg.) SBI forlag. SBI Nr. 2009:14

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000

Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven,
Vejleåparken og Tingbjerg



Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000

Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg

Hedvig Vestergaard

Titel	Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000
Undertitel	Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg
Serietitel	SBi 2009:14
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2009
Forfatter	Hedvig Vestergaard
Sidetæl	148
Litteratur- henvisninger	Side 143-146
Emneord	Boligområder, omprioriteringsloven, Tingbjerg, Vejleåparken, Bispehaven, Landsbyggefonden, renovering.
ISBN	978-87-563-1382-7
Omslag Tryk	Tingbjerg. Foto Christian Deichmann Haagerup
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post sbi@sbi.dk www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2009:14: Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000. Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg. (2009)*

Forord

Med Omprioriteringsloven fra 2000 blev der åbnet for, at 100 almene boligafdelinger kan omprioritere indestående lån, så der skabes økonomisk mulighed for forbedringsindsatser og fysisk renovering. På den baggrund bad Landsbyggefonden Statens Byggeforskningsinstitut om at evaluere effekten af indsatsen med henblik på at opsamle erfaringer til brug ved kommende renoveringer. I den forbindelse blev der udvalgt tre større bebyggelser, der blev besøgt i henholdsvis 2004 (før renovering) og i 2007 (efter renovering) med henblik på nærmere at beskrive situationen i bebyggelserne før indsatsen og efter indsatsen. Evalueringerne i de tre bebyggelser, der har fokuseret på bebyggelsernes generelle situation, har dels ført til en præcisering af sociale, organisatoriske og konkurrencemæssige problemstillinger i efterkrigstidens større almene bebyggelser, dels til en række erfaringsbaserede anbefalinger for, hvordan kommende renoveringer af tilsvarende bebyggelser kan håndteres.

De tre bebyggelser er Bispehaven i Århus Kommune, Tingbjerg i Københavns Kommune og Vejleåparken i Ishøj Kommune.

Vi vil gerne rette en særlig tak til dels nøglepersoner og beboere, som har deltaget i interview i forbindelse med undersøgelsen, dels de forretningsførere som i efteråret 2007 besvarede et spørgeskema vedrørende indsatser i en af de 100 boligafdelinger. Også tak til stud.scient. Peter Mark Jacobsen, der som praktikant analyserede medieomtalen af de tre bebyggelser i perioden 2003-2007, og til studentermedhjælperne Pernille Arnborg, Valinka Suenson og Carsten Philipsen som bistod med udskrift af interview i 2004 og 2007.

Denne rapport er en af flere rapporter udarbejdet i forbindelse med evalueringen af virkningerne af omprioriteringsloven fra 2000. De øvrige rapporter er:

Vestergaard, Hedvig og Deichmann Haagerup, Christian (2009). *Survey blandt forretningsførere i 100 almene boligafdelinger*. SBI 2009:16.

Holst Scherg, Rune og Hans Skifter Andersen (2009). *Statistisk analyse af udviklingen i 100 almene boligafdelinger*. SBI 2009:15.

Bech-Danielsen, Claus (2008). *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007*. SBI 2008:11.

Meier Jæger, Mads (2007). *Mere attraktive almene boliger? Effektevaluering af omprioriteringsloven 2000*. Det Nationale Forskningscenter for Velfærd. (SFI).

Det er vores håb, at rapporten kan virke som grundlag og inspiration i forbindelse med kommende renoveringer og forbedringsindsatser. De almene bebyggelser skal renoveres og fornyes i takt med tiden – akkurat som det er tilfældet med alle andre boligtyper. I denne rapport opsummeres og videregives erfaringer fra indsatsen i tre af efterkrigstidens største almene bebyggelser.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
By, bolig og ejendom
August 2009

Hans Thor Andersen
Forskningchef

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Indholdsfortegnelse	4
Om undersøgelsen	7
Undersøgelsens formål og metode.....	8
Indhold	10
Konklusion	12
Historie og baggrund.....	12
Problemer og indsatser.....	13
Bebyggelsernes status i 2004.....	13
Ændringer i bebyggelsernes status siden 2004 og indtil 2008.....	14
Intern og ekstern markedsføring - Image.....	21
Organisatoriske ændringer og initiativer	22
Beboerdemokratiet og det sociale liv.....	22
De nye sociale helhedsplaner.....	22
Samarbejde mellem boligorganisation og kommune.....	23
Hvordan synes nøglepersonerne, det er gået i perioden?	23
Hvilke forventninger er der til fremtiden?	24
Hvilken markeds-mæssig placering har bebyggelserne i dag?	24
Hvor er de lokale boligmarkeder på vej hen, og hvor er bebyggelserne på vej hen?.....	25
Hvilke erfaringer kan høstes?	25
Erfaringer fra Bispehaven - hvordan boligorganisationen skal lede og prioritere en renovering:.....	26
Erfaringer fra Trivselshuset – hvordan det boligsociale arbejde organiseres:	27
Erfaringer fra Vejleåparken – om organisering og kommunikation.....	28
Erfaringer fra Tingbjerg – en lang start	29
Hovedkonklusion.....	29
Bispehaven – en ny begyndelse i Århus Vest!	32
Dataliste	33
Bispehavens status i 2004	34
Ændringer i Bispehavens status fra 2004 til 2007	37
Forretningsføreren.....	38
Situation	38
Udfordringer	40
Forventninger.....	43
Erfaringer andre kan bruge.....	44
Aktivitetsmedarbejderen.....	46
Situation	46
Udfordringer	47
Forventninger.....	48
Erfaringer andre kan bruge.....	49
Familiecenter Vest.....	52
Situation	52
Udfordringer og forventninger.....	52
Erfaringer andre kan bruge.....	53
Aktive beboere	54
Bydel i bevægelse eller Urban II	55
Situation	55
Udfordringer	56
Forventninger.....	57
Erfaringer andre kan bruge.....	57

Social opsøgende medarbejder	58
Kommunikationsrådgiveren.....	58
Beboersammensætning og presseomtale	58
Håndtering af situationen.....	61
Bispehavens mål - status og forventninger	62
Udviklingen i beboersammensætningen i Bispehaven og Århus Kommune fra 2003 til 2007	63
Socialgruppe	64
Etnicitet.....	65
Børn efter etnicitet.....	66
Familietype	66
Vejleåparken – danmarkshistoriens største renovering!.....	68
Dataliste	69
Vejleåparkens status i 2004.....	71
Ændringer i Vejleåparkens status fra 2004 til 2007	75
Ejendomsinspektørens oplevelse af renoveringen	76
Udfordringer.....	76
Forventninger	77
Erfaringer andre kan bruge.....	78
Kvarterhuslederens vurdering	78
Udfordringer.....	79
Forventninger	80
Erfaringer andre kan bruge.....	81
Afdelingsbestyrelsesformandens vurdering	81
Udfordringer.....	83
Forventninger	83
Erfaringer andre kan bruge.....	83
Kommunikationsrådgiverens vurdering.....	84
Udfordringer.....	85
Forventninger	86
Erfaringer andre kan bruge.....	86
Kommunalforvaltningens vurdering	86
Udfordringer.....	87
Forventninger	88
Erfaringer andre kan bruge.....	89
Boligdirektørens vurdering	89
Udfordringer.....	89
Forventninger	91
Erfaringer andre kan bruge.....	91
Beboersammensætningen og presseomtale	92
Håndtering af situationen.....	95
Imageløft	95
Den sociale udfordring	96
Helhedsplanen	97
Vejleåparkens mål – status og forventninger	97
Bygningsmæssige forhold.....	98
Beboerinddragelse og organisation/Organisatoriske forhold vedrørende kvarterråd.....	98
Det sociale miljø.....	99
Skole og institutioner	99
Udviklingen i beboersammensætningen i Vejleåparken og i Ishøj Kommune fra 2003 til 2007.....	99
Socialgruppe	100
Etnicitet.....	101
Børn efter etnicitet.....	102
Familietype	102
Tingbjerg – på vej til en åben by!	104
Dataliste	105
Tingbjergs status i 2004.....	108

Ændringer i Tingbjergs status fra 2004 til 2008	113
Boligadministrationens vurdering	114
Udfordringer	115
Forventninger	116
Erfaringer andre kan bruge	117
Områdesekretariatets vurdering	118
Udfordringer	121
Forventninger	122
Erfaringer andre kan bruge	123
Børne- og Ungdomsforvaltningens vurdering	123
Udfordringer	126
Forventninger	127
Erfaringer andre kan bruge	127
Borgerrepræsentantens vurdering	127
Udfordringer	130
Forventninger	130
Erfaringer andre kan bruge	131
Beboersammensætning og presseomtale i 2004 og i 2007	131
Håndtering af situationen	134
Tingbjergs mål – status og forventninger	136
Beboerinddragelse og organisation	137
Partnerskabet og konsensus	137
Det fysiske miljø – fællesarealerne	137
Bygninger og boliger	137
Beboersammensætning og det sociale miljø	138
Skole og institutioner	138
Udviklingen i beboersammensætningen i Tingbjerg og i Københavns Kommune fra 2003 til 2007	138
Socialgruppe	138
Etnicitet	140
Børn efter etnicitet	140
Familietype	141
Litteratur	143
Yderligere litteratur	144
Internetsider	145
Generelt:	145
Bispehaven:	145
Vejleåparken:	146
Tingbjerg-Utterslevhuse:	146
Nøglepersonsinterview	147
Bispehaven	147
Vejleåparken	147
Tingbjerg	147

Om undersøgelsen

Denne undersøgelse har baggrund i de omfattende renoveringsopgaver og andre forbedringsindsatser, der i disse og kommende år gennemføres i en række af efterkrigstidens almene boligbebyggelser i Danmark. Indsatserne er resultat af Omprioriteringsloven fra 2000 (L404 af 31. maj 2000). Med loven blev det tilladt en række almene boligorganisationer at omprioritere indestående lån i 100 boligafdelinger, for derved at skabe økonomisk råderum til at investere i forbedringer i de enkelte bebyggelser.

Lovændringen i 2000, der muliggør omprioriteringen, indgik i den daværende regerings samlede handlingsplan for bedre integration. Den var et af flere redskaber i by- og boligpolitikken, som kan anvendes til at løse problemer, bl.a. i belastede boligområder, og tiltrække bredere grupper af beboere. Den økonomiske ramme for omprioriteringen var 220 mill. kr. årligt i hvert af årene 2001-2004 i form af forlænget løbetid på eksisterende lån og særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Støtten, der gradvis aftrappes efter 2004, kan anvendes til lejenedsættelse, fysisk renovering og andre særlige foranstaltninger.

I alt 100 boligafdelinger med ca. 23.000 boliger har efter individuel ansøgning fået tilsagn om støtte. 2/3 af støtten er givet til afdelinger i Hovedstadsregionen, hvoraf 1/3 er givet til afdelinger i Københavns Kommune (Landsbyggefonden, 2001).

Der blev ved lovændringen endvidere vedtaget en ændring af udlejningsreglerne, der giver et nyt instrument til at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i det almene byggeri.

Omprioriteringsloven fra 2000 skal ses på baggrund af lovene om omprioritering m.v. fra hhv. 1985 og 1994 og de opfølgende evalueringer (Christiansen et al., 1993 og Skifter Andersen, 1999).

Formålet med omprioriteringerne og de efterfølgende indsatser har været at forbedre bebyggelsernes attraktionsværdi og deres konkurrenceevne på boligmarkedet. Midlerne til at opnå dette har været huslejenedsættelser, fysiske renoveringer og udlejningsregler, som mindsker antallet af beboere på overførselsindkomster, samt i nogle tilfælde en mere fokuseret drift, hvor kulturelle, sociale og også imageforbedrende tiltag har været vigtige aspekter.

De fysiske renoveringer har taget udgangspunkt i behov om at forbedre en række byggetekniske forhold. Det har typisk handlet om udbedring af betonskader, efterisolering, udskiftning af nedslidte rørføringer, etablering af nye varmesystemer etc., og det er et behov for den form for byggetekniske renoveringer, der har udløst støtte fra Landsbyggefonden. Den byggetekniske renovering kædes imidlertid ofte sammen med ønsket om at forbedre bebyggelsernes brugsmæssige og oplevelsesmæssige kvaliteter. Der skabes boligforbedringer (fx udskiftning af badeværelser og ombygning af lejligheder), der skabes bygningsforbedringer (fx isolering af klimaskærm, bedre dagslysforhold i opgange, nye indgangspartier samt glasinddækning af altaner), og der skabes bedre forhold på friarealerne (fx renovering af belægninger og etablering af legepladser og boldbaner samt reetablering af beplantning, der har lidt under utilstrækkelig pleje).

Parallelt med disse ofte meget omfattende fysiske indsatser har der været en mere fokuseret drift i bebyggelserne, hvor bl.a. kulturelle, sociale og imageforbedrende tiltag har været vigtige aspekter. Driften af bebyggelserne har i evalueringsperioden været påvirket af, at en beboet bebyggelse også gennem flere år var en stor byggeplads, samtidig med at man indfører nye regler for anvisning til og udlejning af boligerne. Her søger man at informere beboerne og mindske de gener, de udsættes for, på grund af byggearbejdet.

Bebyggelsen brandes eller markedsføres internt og eksternt for at fortælle om, at en helt ny og bedre situation er på vej i bebyggelsen. Samtidig er der en hverdag i bebyggelserne: Beboerdemokratiet arbejder sammen med drift og administration; der samarbejdes med partnere i den kommunale forvaltning, rådgivere og entreprenører; beboerrådgivere og aktivitetsmedarbejdere bidrager med rammer for og indhold i sociale og kulturelle aktiviteter mv. Der er et væld både ordinære (fx renholdelse, affaldshåndtering, beboermøder, sommeraktiviteter for børn mv.) og ekstraordinære aktiviteter (fx renovering og ombygning, aktiviteter for minoritets kvinder, varmestue for beboere ramt af byggestøj, indvielse af byggeetaper, aktivering og arbejdsmarkedsintroduktion, pressearbejde, markedsføring mv.) i gang.

Undersøgelsens formål og metode

Undersøgelsen omfatter de 100 boligafdelinger, som fik del i de midler, som omprioriteringsloven fra 2000 frigav. Her beskrives og analyseres hvilke indsatser, der er gennemført, og hvordan forretningsførerne vurderede resultatet i slutningen af 2007, samt hvordan udviklingen i beboersammensætningen har været sammenlignet med udviklingen i alle almene boliger og i alle boliger i hele landet. Undersøgelsen har imidlertid et særligt fokus på indsatsen i tre udvalgte store boligbebyggelser, der alle har været genstand for en fysisk renovering, samtidig med, at der også har været et fokus på at forbedre beboersammensætningen og det sociale liv i bebyggelserne. Formålet med undersøgelsen har været at dokumentere og evaluere processen og hermed opsamle erfaringer og inspiration, der kan bringes i spil i forbindelse med planlægning og gennemførelse af fremtidige større renoveringer.

Som led i den bestræbelse beskriver og vurderer undersøgelsen de lokale forudsætninger og forskellige former for indsatser/initiativer, og den peger på en række særlige forhold, der skal overvejes og tages hensyn til, når renoverings- og forbedringsinitiativer iværksættes. På den baggrund er det hensigten at bidrage til beslutningsgrundlaget for kommende renoveringer.

De tre større almene bebyggelser, som er i fokus, blev i 2003 udvalgt i samråd med Landsbyggefonden. Bebyggelserne blev valgt med øje for, at forskellige dele af landet er repræsenteret, og at de valgte bebyggelser stod over for meget omfattende renoveringer, som forventedes at være færdige ved udgangen af 2007. De tre bebyggelser er desuden en del af de i alt ti bebyggelser, hvor der er sket en evaluering af den arkitektoniske kvalitet (Bech-Danielsen, 2008).

Der er blevet fokuseret på følgende tre bebyggelser:

- Bispehaven, Hasle i Århus Kommune
- Tingbjerg, Brønshøj i Københavns Kommune
- Vejleåparken, Ishøj i Ishøj Kommune

De tre bebyggelser er, som led i undersøgelsen, besøgt flere gange. De første besøg fandt sted i efteråret 2004, da de planlagte renoveringer enten var eller var på vej til at gå i gang i praksis. De sidste besøg i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg fandt sted i efteråret 2007, hvor renoveringerne helt eller delvist var ved at være færdige. Tingbjerg blev desuden i forbindelse med et nøglepersonsinterview besøgt én gang i sommeren 2008. De fysiske forhold før og delvist efter renoveringerne er besigtiget. I forbindelse hermed er der foretaget observationer og gennemført interview med en række nøglepersoner, som har haft en central rolle eller et særligt ansvar i bebyggelserne vedrørende planlægning og gennemførelse af renovering og forbedringsindsatser.

Beboernes holdninger og erfaringer er ligeledes blevet undersøgt. Det er sket i fokusgruppeinterview gennemført i efteråret 2007 i følgende to af de tre bebyggelser:

- Bispehaven, Hasle i Århus Kommune
- Vejleåparken, Ishøj i Ishøj Kommune

Hensigten med de gennemførte fokusgruppeinterview med beboere var at spørge ind til beboernes vurdering af resultaterne af de gennemførte fysiske renoveringer samt til deres oplevelse af planlægningsfasen og af den praktiske byggeproces. Da den fysiske indsats i Tingbjerg først for alvor gik i gang i 2007, blev det besluttet ikke at gennemføre et fokusgruppeinterview med beboere her.

De fysiske renoveringer har haft som erklæret mål at skabe arkitektoniske kvaliteter i bebyggelserne. Dermed har det været hensigten at forbedre bebyggelsernes image lokalt og i en bredere offentlighed. De tre bebyggelser har alle en relativ høj koncentration af resurssvage beboere, og blandt de involverede boligorganisationer er det håbet, at de gennemførte renoveringer vil øge bebyggelsernes attraktionsværdi, så de bliver i stand til at tiltrække en bredere gruppe af beboere. Om dette mere langsigtede mål vil lykkes i de tre bebyggelser, kan der på grundlag af undersøgelsen ikke gives et endeligt svar på; men der peges på, om og hvordan forudsætningerne for at opnå det er ændret.

Indhold

Denne rapport sammenfatter undersøgelser og analyser af forudsætninger, indsatser og resultater vedrørende bestræbelser på at forbedre bolig- og levevilkår i en række almene boligområder i perioden 2003 til 2007. Indsatserne er for størstepartens vedkommende finansieret via midler fra Landbyggefonden. Midlerne blev frigivet til formålet via ændringslov nr. 404 om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. af 31. maj 2000. Lovændringen var et led i den daværende regerings samlede handlingsplan for bedre integration. Den endelige tildeling af midler forudsatte en helhedsplan for den enkelte boligafdeling tilvejebragt i samarbejde med kommunen og godkendt af Landsbyggefonden.

I det følgende sammenfattes indholdet af rapportens fire kapitler. Det første kapitel - Konklusionen - kan læses som et selvstændigt kapitel, idet det sammenfatter og konkluderer på analyser og beskrivelser i kapitlerne om de tre store almene bebyggelser: Bispehaven beliggende i Hasle i Århus Kommune, Tingbjerg beliggende i Brønshøj i Københavns Kommune og Vejleåparken i Ishøj i Ishøj Kommune. Kapitlerne om hver enkelt bebyggelse kan også læses som selvstændige kapitler.

Kapitlet - Konklusionen - er en tværgående sammenfatning af bebyggelsernes historie og baggrund, de problemer og udfordringer de havde i 2000 og hvilke indsatser, det var planen at gennemføre for at ændre situationen og sikre en mere positiv udvikling. Ændringer i bebyggelsernes status i perioden fra 2004 og indtil 2008 gennemgås. Herunder betydningen af intern og ekstern markedsføring, organisatoriske ændringer og initiativer, udviklingen vedrørende beboerdemokratiet og det sociale liv i boligområdet i perioden. Udviklingen af nye såkaldte sociale helhedsplaner i 2007 og samarbejdet mellem boligorganisation og kommune beskrives, ligesom de interviewede nøglepersoners vurdering af resultater og processer samt deres forventninger til udviklingen i bebyggelserne efter 2007 resumeres. Det diskuteres, hvilken markedsførelse placering bebyggelserne har primo 2009, og hvordan deres placering i forhold til det øvrige lokale boligmarked kan forventes at udvikle sig. Endelig bringes der en opsummering af de erfaringer, som er indhøstet i de enkelte bebyggelser i forbindelse med forbedringsindsatsen. Fokus er på de erfaringer nøglepersoner, der aktivt har deltaget i beslutningsprocesser eller været tæt på beboerne, har gjort sig, og som de mener andre, der står foran en større renoveringsindsats, kunne have nytte af. Erfaringerne gælder bl.a., hvordan boligorganisationen kan lede og prioritere en renovering, hvordan det boligsociale arbejde organiseres, vigtige ting omkring intern og ekstern markedsføring og ikke mindst her og nu information til beboerne, betydningen af samarbejde med kommunen bl.a. omkring anvisning og udlejning mv.

Kapitlet "Bispehaven – en ny begyndelse i Århus Vest!" handler om, hvordan en mindre boligorganisation i Århus Kommune sammen med beboerne og det lokale familiecenter mv. arbejder med at fremme det sociale liv i en bebyggelse med et belastet omdømme, parallelt med at området gennemgår en omfattende fysisk renovering. Bebyggelsen har en meget ung befolkning, mange fattige husstande, en stor koncentration af familier med en ikke-dansk oprindelse og boligorganisationen må hele tiden genopfinde aktiviteter og indsatser for at sikre ressourcer til et boligsocialt arbejde, som kan fastholde beboernes engagement og tillid. Organisationens hovedfokus er den sociale indsats. Der arbejdes fx med at få de unge i gang med noget fornuftigt og at sikre, at bl.a. mødrene bliver integreret og også får et liv uden for lejligheden, så de bl.a. kan støtte deres børns skolegang. Det handler

om, hvordan organisationen sikrer det rigtige team, og hvordan lederrollen bringes i spil for at skabe og fastholde et troværdigt forhold til beboere og eksterne samarbejdsparter.

Kapitlet "Vejleåparken - danmarkshistoriens største renovering!" handler om den kraftanstrengelse og til tider kaotiske proces, det har været at gennemføre en meget omfattende renovering af bebyggelsen Vejleåparken, som rummer 25 procent af Ishøj Kommunes borgere. Her har særlig den fysiske omdannelse været i fokus. Og Ishøj Kommune har igennem hele forløbet sikret den overordnede proces med at få to boligorganisationer med hver sin beboerorganisering, driftsorganisation og hold af rådgivere og entreprenører med videre til at spille sammen. Det har været en særlig udfordring at gennemføre en omfattende ombygning af en beboet bebyggelse over mere end fem år. Især beboerne, men også driftsorganisationen, har været udfordret i perioden. Resultatet af den fysiske renovering ses som overbevisende, idet der har været succes med at leje ud til ressourcestærke beboere. Det handler om, hvordan der samles op på en social- og kulturel indsats og beboerorganiseringen, hvad der skal tænkes på, når information omkring projektet, ikke mindst informationen til beboere direkte berørt af byggearbejdet, skal prioriteres og planlægges. Hvordan et nyt og konstruktivt samarbejde om udlejning mellem Ishøj Kommune og alle lokale boligorganisationer har bidraget til at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning. Det handler også om, hvordan den kommunale administration hele tiden er parat til at finde løsninger, så processen kan køre videre og især, hvordan en borgmester går foran for at sikre samarbejde og opbakning omkring indsatsen i Vejleåparken.

Kapitlet "Tingbjerg – på vej til en åben by!" handler om hvordan to store københavnske boligorganisationer, sammen med beboerne i otte boligafdelinger, Københavns Kommunes syv forvaltninger og andre lokale parter på konsensusbasis samarbejder om at sikre et samtidigt socialt, organisatorisk og fysisk løft af et boligkvarter med en stolt fortid og en usikker fremtid. Processen koordineres via et lokalt sekretariat, som også varetager boligsocialt arbejde, driver en række aktiviteter for forskellige målgrupper, sikrer en løbende eksternt og intern information og kommunikation via møder, arrangementer, hjemmeside, projektaviser, informationsblade mv. Den fysiske proces handler især om at sikre den arkitektoniske kvalitet samtidig med, at visse mindre boliger omdannes til moderne familieegnedede boliger, at forbedre udemiljøet, at trafiksanere mv. Det handler om, hvordan man søger at inddrage beboerne, at få dem til at sætte sig i førersædet, samtidig med at lange forhandlingsprocesser, internt og eksternt, og et væld af møder og særlige aktiviteter samt modstridende dagsordner, får mange til at miste orientering og engagement. Det handler også om et initiativ til at reorganisere og samordne drift, information og socialt arbejde på tværs af boligorganisationer og afdelinger, så beboerne så at sige kan få en fælles indgang til service og deltagelse i kvarteret. Endelig handler det om en ambition om at åbne kvarteret, så flere vil få anledning til at komme og bruge service og faciliteter og at flere ressourcestærke husstande vil søge bolig i området ved at benytte nye muligheder for at få tildelt en bolig, selv om man ikke står på ventelisten.

Konklusion

De tre bebyggelser – Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg - repræsenterede alle, dengang de blev opført, noget nyt og noget stort og en ny måde at bygge på. De blev planlagt og bygget for at imødekomme behovet for flere boliger i de store byområder i Danmark, da produktion, økonomisk vækst og beskæftigelse tog fart i begyndelsen af 1960'erne. Folk flyttede fra den tætte by eller fra landkommuner og småbyer til de nye store bebyggelser. De var alle på forskellig måde byggeindustriens og de almene boligorganisationers svar på et politisk ønske om, at familier skulle have en moderne bolig med plads, bad med varmt vand og lys og luft samt adgang til vaskeri, legepladser og natur (Jensen, 2006). De tre bebyggelser er målt i antal boliger blandt de største almene bebyggelser i Danmark. De har alle, ikke mindst Vejleåparken, været genstand for meget omfattende renoveringer siden 2003. Hovedparten af den fysiske indsats var afsluttet i 2007. Arbejder på udearealer ventes dog både i Vejleåparken og Tingbjerg først at slutte i 2010.

Historie og baggrund

Tingbjerg, beliggende i udkanten af Københavns Kommune, er den ældste af de tre bebyggelser. Byggeriet startede i midten af 1950'erne og er for størstedelens vedkommende opført som traditionelt muret byggeri, hvor lave boligkarrer placeret i tætte gadeforløb omkranser mindre grønne områder. Bygherrerne var to store Københavnske boligorganisationer, som i dag samarbejder om at renovere og forbedre bebyggelsen. Boligerne i den ældre del af bebyggelsen er relativt små, ligesom den øvrige del af den københavnske boligmasse. Der er knap 5000 beboere i Tingbjerg i dag. Og i forhold til resten af Københavns Kommune er der relativt mange børn og unge, personer uden for arbejdsmarkedet og borgere med en ikke-dansk oprindelse (se tabel 22). Andelen af ældre i Tingbjerg er stigende sammenlignet med resten af kommunen.

Byggeriet af Bispehaven og Vejleåparken blev påbegyndt lige inden kommunalreformen i 1970. De er begge opført som betonelement-byggeri og planlagt med en klar trafikseparering, hvor biltrafik og parkering er adskilt fra gående og cyklister, så fx børn kan gå og cykle sikkert fra hjemmet til den nærmeste skole.

Bispehaven blev opført 1969-73 af et mindre lokalt boligselskab i Hasle Kommune, som ved kommunalreformen i 1970 blev en del af Århus Kommune. Bispehaven er i dag en del af Århus Vest, som rummer en række større almene boligbebyggelser, herunder Gellerupplanen, og nyere parcel- og rækkehuskvarterer. Der er i dag relativt mange store lejligheder i Bispehaven, selv om en del blev opdelt i mindre lejligheder i forbindelse med en renovering i slutningen af 1980'erne. Bebyggelsen består af syv højhuse og 12 lavere boligblokke samt nogle rækkehuse. Der er ca. 2.500 beboere i Bispehaven i dag. Og i forhold til resten af Århus Kommune er der relativt mange børn og unge, personer uden for arbejdsmarkedet og borgere med en ikke-dansk oprindelse (se tabel 6).

Vejleåparken blev opført 1970 -73 af den ældste almennyttige boligforening i København og et lille lokalt boligselskab i Ishøj Kommune som en del af Køge Bugt-planen. Da bl.a. S-togsbanen mod forventning kom til Ishøj langt senere end bebyggelsen, var det vanskeligt at udleje boligerne i begyndelsen. Der er relativt mange store familieboliger i Vejleåparken, og i for-

bindelse med renoveringen blev 500 såkaldte hybler omdannet til to-rumsboliger, samtidig med at der blev etableret en række helt nye tagboliger og elevatorer samt ungdomsboliger. Bebyggelsen består af fireetagers boligblokke arrangeret omkring to lange bolig-gader, der er forbundet med tre korte bolig-gader. Der er således tre store rum midt i bebyggelsen med grønne friarealer, institutioner og et lokalt center. I dag bor der omkring 4.500 personer Vejleåparken, hvilket er ca. 25 procent af Ishøj Kommunes samlede befolkning.

Problemer og indsatser

I 2000 var bebyggelserne præget af byggetekniske problemer, fysisk forfald og utilstrækkelig isolering. Udearealer og fællesfaciliteter var nedslidte. Hertil kom, at det var vanskeligt at fastholde og tiltrække beboere med et selvstændigt forsørgelsesgrundlag. Mange beboere var uden for arbejdsmarkedet og tilbud til børn og unge var utilstrækkelige eller imødekom ikke deres behov. Der var problemer med hærværk og vold, hvilket ofte prægede omtalen af bebyggelserne i medierne.

En nøjere analyse af de enkelte bebyggelsers situation og investeringsbehov, herunder udarbejdelsen af en helhedsplan, var grundlag for at bevilge en omprioritering af indestående lån i bebyggelserne. Dette åbnede for at gennemføre en række omfattende genopretnings- og renoveringsopgaver, uden at boligudgiften steg af den grund.

Foruden den fysiske indsats blev der i et samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer indført ændrede regler for udlejning og boliganvisning i alle tre bebyggelser. Hensigten med de ændrede regler var at sikre, at flere ressourcestærke beboere med et selvstændigt forsørgelsesgrundlag kunne få mulighed for at flytte til ledige lejligheder i bebyggelserne.

Vejleåparken fik således i 2005, på linje med samtlige almene boligafdelinger i Ishøj Kommune, en 100 procents kommunal boliganvisning. Anvisning via Ishøjs Boligkontor gjorde det muligt at også husstande, der ikke allerede var skrevet på ventelisten, kunne flytte til Vejleåparken, og at husstande på ventelisten, der ikke opfyldte indkomstkra- vet, kunne tilbydes en anden og mere passende bolig i kommunen. I marts 2006 fik Bispehaven og fem andre boligafdelinger i Herredsvang i Århus Vest en ordning med kombineret udlejning. Her kom der et stop for, at personer på kontanthjælp, starthjælp eller integrationsydelse kunne flytte til Bispehaven, samtidig med at de, såfremt de stod for tur på ventelisten, kunne få tilbudt en bolig et andet sted i Århus. Endelig blev der i marts 2007 indført såkaldt fleksibel udlejning i Tingbjerg og fire andre større bebyggelser i Københavns Kommune. Den fleksible udlejning betyder bl.a., at boligsøgende med mindst 25 timers fast arbejde om ugen i Københavns Kommune, unge under uddannelse og ældre over 55 år får lettere adgang til bolig i Tingbjerg. Desuden afstår Københavns Kommune fra at bruge Tingbjerg til boligsocial anvisning, og personer på venteliste har i en periode ingen fortrinsret til en bolig i forhold til andre boligsøgende. Kommunen skal i stedet finde en erstatningsbolig til de boligsøgende, som afvises.

Bebyggelsernes status i 2004

Da bebyggelserne blev besøgt første gang i 2004 var der store forventninger til resultatet af den renovering af de fysiske forhold, som enten allerede var påbegyndt eller inde i en afsluttende planlægningsfase. Samtidig var der fokus på udviklingen i beboersammensætningen og det sociale liv i boligområderne.

I Vejleåparken, hvor en første etape af Danmarkshistoriens største renoveringsprojekt var ved at være færdig, var processen hård ved beboerne. Beboerne havde i 2003 sagt ja til den omfattende renovering. Men der var en tendens til, at ressourcestærke beboere søgte væk fra støj, støv og badevogne i boliggederne. De der flyttede til kom ifølge kommunen ofte fra hele landet for at søge ufaglært arbejde. Mange tilflyttere havde således ikke arbejde, og kommunen klagede over, at den ikke ifølge tilsynsrådet kunne afvise at godkende tilflyttere, med henvisning til at de ikke selv kunne betale huslejen. Den omfattende fysiske indsats var ifølge kommune og boligorganisation nødvendig, hvis området, hvor en fjerdedel af alle borgere i Ishøj Kommune boede, skulle fungere som et tidssvarende boligområde. Udfordringen var at få beboerne til at blive stolte over den nyrenoverede bebyggelse, få langt flere beboere til at være aktive i det lokale beboerarbejde og sikre, at flere beboere kom i arbejde eller i uddannelse.

I Bispehaven var man godt i gang med at ombygge og udvide Trivselshuset for at sikre en base for at samle beboerne og have gode rammer for aktiviteter. Der var opbygget en facademodel i en til en, som viste, hvordan den fremtidige renovering af boligblokkene ville komme til at se ud, og det fysiske byggearbejde var sat i gang. Boligorganisationens fokus var især på fortsat at forbedre hverdagslivet og beboernes sociale situation; men man var i 2004 klemte af, at kommunalpolitikere havde 'glemt', at der skulle være et budget for aktivitetsmidler. Man havde store vanskeligheder med at sikre midler til job-forberedende aktivering og også til indsatser for de mange unge i Bispehaven. Netop de unge i Bispehaven havde brug for tilbud og især stabil voksenkontakt, og det krævede en særlig indsats med ansatte, som ikke kunne finansieres via huslejen.

I Tingbjerg var der i 2004 ingen ydre tegn på at en renovering var på vej, bortset fra nogle pavilloner på hovedstrøget, der ved skiltning tydeligt gjorde opmærksom på, at her var Projektsekretariatet. Der havde til gengæld været megen aktivitet vedrørende planlægning, beboerinddragelse og partnerskab med lokale og centrale kommunale aktører og boligorganisationerne. I 2001 var der indgået en partnerskabs-aftale, som foreskrev, at der skulle være konsensus om alle dele af kvarter- eller helhedsplanen, inden noget blev iværksat. Det havde været en svær øvelse, hvor bl.a. planer om et kulturhus og omdannelse af Tingbjergs vartegn – Tårnhuset – til et moderne højhus med store lejligheder og penthouse på toppen var blevet lagt på hylden af beboerne. Men den lange planlægningsperiode var et bevidst valg for at sikre både beboernes og de mange kommunale parters deltagelse og konsensus. Man ønskede ikke nogen form for topstyret proces, da det ville hindre beboernes ejerskab til projektet og stoppe al fremgang. Mens man havde forhandlet og planlagt, var forholdene i bebyggelsen imidlertid forværret. Tingbjerg var i mere udtalt grad blevet et område, hvor fattige københavnere blev boende eller blev henvist til at bo. Der var også problemer med, at familier og børn og unge fravalgte skolen og de lokale institutioner. De tilbud, der var, blev valgt fra og flere børn og unge gik på gaden. Kriminalitet og vold fyldte mere og mere ikke mindst i omtalen af området i medierne. En vedvarende og ihærdig indsats med aktiviteter, aktivering mv., støttet af forskellige puljer og programmer og kommune såvel som boligorganisationerne og beboerne, havde ikke været tilstrækkelig til at bremse en negativ udvikling.

Ændringer i bebyggelsernes status siden 2004 og indtil 2008

Da bebyggelserne blev besøgt i slutningen af 2007, var der sket markante synlige ændringer i Bispehaven og Vejleåparken. Byggearbejdet og friarealerne var næsten færdige i Bispehaven og mere end halvvejs i Vejleåparken.

I Tingbjerg var renoveringer og ombygninger af lejligheder i Tårnhuset og Arkaderne langt fremme, og der foregik omfattende omlægning og renoveringer af friarealer og trafiksanering, bl.a. af hovedstrøget Ruten.



Figur 1. Tingbjerg er et veletableret boligkvarter opført 1957- 72 med mange treetagers boligblokke. Bebyggelsen fremstår i 2007 stort set som den oprindelig blev planlagt og bygget. Beboerne og boligorganisationerne yder en stor indsats for at fastholde og udvikle de kvaliteter bebyggelsen fik fra start. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).



Figur 2. Uderum i Tingbjerg med nye belægninger, nye siddepladser, beplantning og belysning indbyder til ophold, leg og uformelt samvær. (Foto Christian Deichmann Haagerup).



Figur 3. Arkaderne i Tingbjerg med nyrenoverede lejligheder står klar til at modtage familier, som gerne vil bo i en moderne bolig med let adgang både til byen og til grønne omgivelser. Arkaderne ligger midt i bebyggelsen tæt på skole, børneinstitutioner, indkøb og offentlig transport. Beboerne har direkte adgang til have fra bagsiden af husene. Fra stueetagen er der adgang via en trappe fra den enkelte bolig. Boligerne på 1. og 2. sal har adgang via en fælles hoveddør fra opgangen. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).



Figur 4. Tårnhuset på 12 etager står ved indkørslen til Tingbjerg som et markant vartegn. Boligforholdene er forbedret med bl.a. et nyt indgangsparti, moderniseret elevator og inddækkede altaner. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).

Beboere i Bispehaven og Vejleåparken var glade for de fysiske forbedringer og energibesparelser på op til 30 procent.



Figur 5. I efteråret 2007 var renoveringen af facader og boligblokke afsluttet, mens der stadig blev arbejdet på udearealer med at forny belægninger og beplantningen. Her ses Bispehavens hovedgangstrøg, som bl.a. passerer Trivselshuset midt i Bebyggelsen, fra nord mod syd. (foto: Hedvig Vestergaard).



Figur 6. Nye facader i Bispehaven bidrager med et nyt arkitektonisk udtryk, mere komfort i den enkelte bolig og væsentlige energibesparelser. Her ses den sydvendte facade med glasinddækkede altaner på en af de lave firetagers boligblokke. (Foto: Hedvig Vestergaard).



Figur 7. I oktober 2007 stod en række nybyggede ungdomsboliger til studerende klar til indflytning. Alle boliger var fuldt udlejet fra begyndelsen. I Bispehaven forventede de professionelle, at de unge ville blive en del af livet i boligområdet. (Foto: Hedvig Vestergaard).



Figur 8. Bispehaven. Adgangsforholde i Bispehaven har fået et løft. Nye glaspartier bidrager med mere lys i opgange og på reposer. Dørtelefoner giver mere tryghed og der er et godt overblik over parkeringsarealer. Her ses en nordvendt facade på en af de høje syvetagers boligblokke. (Foto: Hedvig Vestergaard).



Figur 9. Vejleåparkens boligblokke har fået nye facader og inddækkede altaner. Boliggader og gangstrøg har fået nye belægninger, beplantninger, cykelskure, en ny ordning på affaldshåndteringen. Der er også lysthuse, boldbure og legepladser. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).



Figur 10. Det sydlige øst-vest-gående strøg, Østergården, ned gennem Vejleåparken. Strøget begynder ved gangbroen til Ishøj Bycenter og S-togs stationen og slutter ved Strandgårdsskolen. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).



Figur 11. Stenbjerggård Beboer- & Kulturhus i Vejleåparken stod færdig i 2008. Det ligger i forbindelse med Ishøj Boligselskabs afdeling i Østergården. Det er sammen med kvarterhuset i Lokalcenteret i Strandgården ramme om en lang række aktiviteter, som bl.a. Kulturbroen står for. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).



Figur 12. Dele af Vejleåparken har fået nye boliger i tagetagen. Her er der særligt gjort noget for at forbedre tilgængeligheden og mange af de nye boliger er specielt egnede til ældre og handicappede. Fra boliger i fx Vejlegården er der således niveaufri adgang til Ishøj Bycenter og S-togs station. (Foto: Christian Deichmann Haagerup).

Men i Vejleåparken mente flere beboere, som deltog i et fokusgruppeinterview i november 2007 om renoveringen, at indgrebene havde været for omfattende. De ville aldrig have stemt for projektet, hvis de på forhånd havde været klar over, hvor ubehageligt det ville blive at bo i deres lejlighed, mens byggearbejdet stod på.

Blandt nogle personer gav de nye regler for anvisninger af boliger anledning til håb om, at flere beboere med arbejde ville flytte ind i fremtiden. I Vejleåparken var der ifølge kommunen allerede registreret en sådan ændring. I Bispehaven vidste man, ud fra kendskab til hvem der aktuelt flyttede ind, at ændringen var på vej. Og i Tingbjerg, hvor kun få fraflytter, ventede man i slutningen af 2007, at en række ombyggede lejligheder, egnet til familier, ved nyudlejning kunne tiltrække flere ressourcerstærke beboere i fremtiden.

Intern og ekstern markedsføring - Image

Netop kombinationen af fysisk mere attraktive boliger, bedre friarealer og branding af bebyggelserne, som "nye", moderne og attraktive, via events og presseomtaler forventes at sikre bebyggelserne en bedre status i offentligheden. Det er imidlertid ikke sket i Vejleåparken eller i Tingbjerg i slutningen af 2007.

Et professionelt kommunikationsbureau arbejder med at sikre den interne kommunikation til beboerne i Vejleåparken. Opgaven er her at skabe accept, stolthed og ejerskab til bebyggelsen blandt beboerne, som et nødvendigt udgangspunkt for at udbrede det gode budskab om Vejleåparken til regionen og resten af Danmark. På grund af store forsinkelser bl.a. med renovering af badeværelser, hæværk mod bl.a. badevogne og beboernes problemer med at bo på en byggeplads, er bureauet i 2007 nødt til at opprioritere 'her og nu' informationen til beboerne og udsætte den udadvendte markedsføring.

I Tingbjerg arbejdes der i 2007 hovedsagelig på de indre linjer, hvor det lokale projektsekretariat især har fokus på at informere, aktivere og kommunikere med beboere om igangværende og planlagte initiativer og indsatser; der er i 2007 ansat en professionel mediemedarbejder, som fremover bl.a. skal sikre kontakten til pressen og den udadvendte kommunikation. Og der arbejdes med at realisere en ny fælles organisering af forvaltningen af området på tværs af boligorganisationer og afdelinger, så en leder skal forestå den samlede drift, inklusive det sociale udviklingsarbejde. Det skulle sikre en bedre prioritering af de ressourcer, der er i området og bedre forhold for de ansatte.

I Bispehaven har boligorganisationen sammen med en mediekonsulent vedvarende siden 2004 arbejdet på at fortælle de positive historier om Bispehaven, bl.a. ved at forretningsføreren konstant har været til rådighed for medierne. Han har prioriteret meget aktivt at sikre en hurtig, korrekt og faktuel information om Bispehaven og den meget omfattende renovering.

En analyse af medieomtalen af de tre bebyggelser i perioden 2005 til maj 2007 viser, at renoveringerne omtales positivt i Vejleåparken og især i Bispehaven, mens de ikke nævnes i forbindelse med Tingbjerg, som først for alvor går i gang med de fysiske arbejder i 2007. Ændrede udlejningsregler er også et tema i medierne og en ændret beboersammensætning blandt tilflytterne i Vejleåparken tilskrives kommunens indsats. I forbindelse med mere generelle omtaler af de såkaldte ghettos i Danmark og problemerne med integration og kriminalitet nævnes Tingbjerg og Bispehaven, mens Vejleåparken, som ikke er med på regeringens ghettoliste fra 2004 eller senere, går fri. I alle tre bebyggelser er nøglepersoner og beboere meget bevidste om, at prisen for at få adgang til midler til at renovere og forbedre bebyggelsen er at blive stemplet som en ghetto i pressen. I Bispehaven er man så vant til 'turen i den negative mediemølle', at den negative omtale i den anledning ikke betyder noget særligt. I Vejleåparken, hvor man stort set aldrig har haft tomme boliger i de senere år, fremhæver afdelingsbestyrelsesformanden, at bebyggelsen ikke figurerer på regeringens ghettoliste. Det ses som meget positivt og som et bevis for, at Vejleåparken er klasser over andre kendte store bebyggelser. I Tingbjerg har man indtil 2004, ikke været belastet af landsdækkende dårlig medieomtale. Tingbjerg har især været kendt som den gode og velplanlagte bebyggelse, skabt af arkitekten Steen Eiler Rasmussen; men placeringen på ghettolisten bragte mere negativ omtale end man brød sig om, samtidig med at det var den pris, man måtte betale for at få flere midler.

Organisatoriske ændringer og initiativer

Da bebyggelserne blev besøgt i 2007, var der taget flere initiativer til ganske omfattende ændringer i organiseringen af det kulturelle og boligsociale arbejde og også i driftsarbejdet.

I Tingbjerg blev der således arbejdet for at realisere en ny fælles decentral organisering af forvaltningen af Tingbjerg på tværs af boligorganisationer og -afdelinger. Planen var at en leder skulle forestå den samlede drift, inklusive information, kommunikation og det sociale og kulturelle udviklingsarbejde. Det skulle sikre en bedre prioritering af de ressourcer, der er i området, og bedre forhold for og samarbejde mellem de ansatte ejendomsfunktionærer, beboerrådgivere, konsulenter og beboere.

I Vejleåparken stod man også i 2007 på tærsklen til en ny æra, hvor der var indledt et egentligt samarbejde mellem de to afdelingsbestyrelser om at søsætte et nyt udviklingsprojekt, Kulturbroen, med en ansat leder og en række tilknyttede konsulenter. Kulturbroen bygger videre på tidligere projekter i Ishøj og Vejleåparken, og er en social helhedsplan, der skal bidrage til, at Vejleåparken får nye aktiviteter og tilbud indtil 2011. Lederen af AAB's områdekontor i Vejleåparken og Ishøj Kommune er også aktive partnere i initiativet.

I Bispehaven var Styregruppen for Trivselshuset den enhed som i en længere årrække havde stået for at opfinde og løbende genopfinde aktiviteter og initiativer, som opfangede, udviklede og skabte netværk blandt beboere og med eksterne partnere. I 2007 var udfordringen at sikre Trivselshuset og at få del i de midler, som boligorganisationerne i Århus samlet havde fået reserveret til boligsocialt arbejde. Både boligorganisationen og Århus Kommunes Familiecenter Vest deltog i styregruppen.

Beboerdemokratiet og det sociale liv

Vedrørende beboerdemokratiet og det sociale liv var der blandt de interviewede nøglepersoner en mere eller mindre udbredt bekymring. I alle boligområder var der valgte afdelingsbestyrelser, men især i Tingbjerg og Vejleåparken var rekrutteringsgrundlaget ifølge flere nøglepersoner meget tyndt. Der var for få, der deltog i de årlige beboermøder.

I Vejleåparken var afdelingsbestyrelsens og boligorganisationens budget fx uargumenteret nedstemt ved beboermødet to år i træk.

I Tingbjerg havde fremmødet i to afdelinger været så lille, at forsamlingen ikke var beslutningsdygtig, og nye ekstraordinære møder måtte indkaldes. En del beboere, heraf en del med en anden etnisk baggrund end dansk, manglede kendskab til, hvad beboerdemokratiet er, og hvordan det lokale demokrati fungerer. Færre og færre er indstillet på at sidde med og diskutere ved lange møder. Det er fx svært for nogle at forstå, hvorfor det ikke er nok at sige sin mening én gang, og hvorfor man ikke bare kan afgive sin stemme med det samme og så gå hjem, ligesom ved et folketingsvalg.

De nye sociale helhedsplaner

I alle bebyggelser arbejdede man i efteråret 2007 med at udarbejde eller at iværksætte nye såkaldte sociale helhedsplaner, der alle fik eller påregnede at få økonomisk støtte bl.a. via Landbyggefonden. De nye planer var en videreudvikling af hidtidige indsatser i Tingbjerg og Bispehaven, hvor boligorganisationerne og også de lokale beboere meget længe havde arbejdet med bl.a. at forbedre det sociale liv i bebyggelserne i samarbejde med lokalt ansatte beboerrådgivere mv. Organisationen og faciliteterne og samarbejdspartnerne var på plads i henholdsvis Områdesekretariatet og Trivselshuset,

men boligorganisationen skulle 'genopfinde' initiativet for sikre ressourcer til at fortsætte.

I Vejleåparken skulle den sociale helhedsplan følge op på den fysiske reovering. For boligorganisationen AAB og afdelingsbestyrelserne var det noget nyt at arbejde med udvikling af kultur og det sociale liv i bebyggelsen ved selv at ansætte professionelle og købe konsulenter. Der havde tidligere været projektmagere, som fx havde holdt fast i at etablere lokale kvarterråd og hermed få flere beboere engageret i tage initiativer og have indflydelse på hverdagslivet. Det nye initiativ, Kulturbroen, blev lanceret som et udviklingsprojekt i september 2007. Her startede det med at etablere sig i eksisterende lokaler og ansætte en leder med reference til en bestyrelse, hvor bl.a. de to afdelingsbestyrelsesformænd og kommunen samt boligorganisationens lokale ejendomskontor deltog.

Samarbejde mellem boligorganisation og kommune

Samarbejdet mellem de respektive kommuner og boligorganisationer har ifølge deres egen vurdering udviklet sig positivt i hele perioden. I nogle tilfælde fra godt til langt bedre. I Bispehaven er man særdeles tilfreds med samarbejdet med Familiecenter Vest, som sidder med i Trivselshusets styregruppe og bidrager til at opfange problemer med børn og unge i Bispehaven, før problemerne vokser sig store. Manglende politiske prioritering af midler til aktiviteter for børn og især unge i udsatte boligområder har imidlertid været et problem i hele perioden. Gode resultater i Bispehaven er således, ifølge boligorganisationen, blevet belønnet med at bevillinger til projekter er fjernet til fordel for projekter, der ikke kan præstere resultater. Det forstår man ikke i boligorganisationen, som hverken kan eller vil bruge huslejemidler til at finansiere socialt og forebyggende arbejde i et af Århus Kommunes fattigste boligkvarterer.

I Vejleåparken har kommunen siddet med ved bordet vedrørende alle væsentlige beslutninger, og den har fulgt op på alle initiativer og aktivt deltaget i at løse også daglige problemer i samarbejde med boligorganisationer, ejendomskontor og afdelingsbestyrelser i Vejleåparken. Samarbejdet mellem boligorganisationen og Ishøj Kommune er styrket i perioden, og aftalen om at alle boliger i bebyggelsen udlejes via Boligkontoret i kommunen har konsolideret samarbejdet til nytte for begge parter. Hertil kommer, at Ishøjs borgmester konstant er opmærksom på, hvad der sker i Vejleåparken og bidrager til at sikre den nødvendige politiske og administrative opbakning.

I Tingbjerg samarbejder syv kommunale forvaltninger med to boligorganisationer om at sikre reoveringen og den kommunale service i området. Her oplever man også, at både politikere og dermed også embedsmænd 'vil' Tingbjerg og at indsatsen aktivt prioriteres i og på tværs af alle forvaltninger. Det har fx været en vanskelig proces at opstille en model for fleksibel udlejning i Tingbjerg, som både beboerne og boligorganisationerne ville acceptere. I processen er der udvist stor tålmodighed. Ligesom politikerne er flinke til at besøge Tingbjerg og på den måde markere, at området har deres bevilgning.

Hvordan synes nøglepersonerne, det er gået i perioden?

Alle nøglepersoner ser de gennemførte fysiske foranstaltninger som helt nødvendige forudsætninger for at skabe en fremtidig positiv udvikling og en anledning til at tilføre bebyggelserne kvaliteter som fx bedre varmeisolering og adgangsforhold, kunst og bedre arkitektur.

Byggeprocessen har i nogle tilfælde, især i Vejleåparken, været hård for beboerne. Det har presset driftsorganisationen, som har haft vanskeligheder

med at hjælpe beboere, som boede på en byggeplads, i tilstrækkelig grad. I Vejleåparken manglede én samlet åben reception med tilstrækkelig viden, vejledning og adgang til hjælp. Der var for mange steder, beboerne kunne henvende sig, uden at få løst deres problemer.

I ingen af de tre afdelinger har der i perioden været afgørende ændringer vedrørende beboernes sociale liv, integration, deltagelse i beboerdemokratiet og forekomst af negativ adfærd som vold og hærværk. I Bispehaven mener boligorganisationen selv, at udviklingen er i en positiv retning på trods af, at man i perioden har været presset af færre midler til aktiviteter for unge. Boligorganisationen er imidlertid indstillet på, at arbejdet med at forbedre det sociale liv kræver en vedvarende indsats, som den prioriterer at skaffe midlerne til. I Vejleåparken er boligorganisationen kommet til en erkendelse af, at den er nødt til at tage et aktivt ansvar for at fremme et bedre socialt liv i boligområdet. Det er en ny selvforståelse, idet denne opgave hidtil entydigt har været beboernes i samarbejde med kommunen og andre lokale parter. I Tingbjerg arbejdes der vedholdende, og op ad bakke, med at forbedre det sociale liv, men det er vanskeligt at holde et acceptabelt niveau.

Hvilke forventninger er der til fremtiden?

I alle tre bebyggelser er der en opfattelse af eller en forventning om, at man er på vej til at få en anden placering på boligmarkedet, som medfører at mere ressourcestærke beboere vil vælge at blive boende eller flytte til. Det beror på, at bebyggelserne nu fremtræder mere attraktive. Især i Vejleåparken og i Bispehaven er der mange store familieejligheder til en rimelig husleje. Bebyggelserne har alle i 2007 en god beliggenhed i forhold til arbejdspladser, transport og service- og fritidsfaciliteter. I Tingbjerg er huslejen relativ lav og lejlighederne er mindre end i de to andre bebyggelser, men her er en række ombygninger på vej, som vil øge antallet af familieegnede boliger. Hovedbekymringen i Tingbjerg i slutningen af 2007 var imidlertid den usikkerhed og utryghed, en fortsat negativ adfærd skabte. Hidtil havde myndighederne ikke i tilstrækkelig grad været i stand til at bremse den negative adfærd. Dette gælder også i Bispehaven og i Vejleåparken.

Hvilken markeds-mæssig placering har bebyggelserne i dag?

I slutningen af 2007 kunne man både i Vejleåparken i Ishøj og i Bispehaven i Århus Vest registrere, at en ny type beboere søgte til bebyggelserne. Det var fx familier, som havde brug for en rummelig bolig til en fornuftig pris, ældre med behov for en bolig med god tilgængelighed og et handicapregnet badeværelse samt unge på udkig efter egen bolig til en rimelig husleje i nærheden af uddannelsessted og job.

I 2004 var der derimod en fraflytning, hvor fx de, der kunne købe egen bolig, søgte væk for bl.a. at undgå at bo på en byggeplads i Vejleåparken, samtidig med at ressourcetsvage søgte til. Allerede i 2004 fortalte boligorganisationen i Bispehaven, at de beboere, der flyttede i eget hus, nok ville komme tilbage, når de økonomiske konjunkturer vendte. Og i 2007 var en bolig i Bispehaven et godt tilbud til prisen inklusive en attraktiv placering i forhold til uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser i Århus. Både i Vejleåparken og i Bispehaven var denne udvikling hjulpet på vej af nye udlejningsregler, som i praksis gjorde det muligt at afvige fra ventelisten og byde andre indenfor.

I Tingbjerg blev nye udlejningsregler først indført i marts 2007, og de havde endnu ikke nået at få en effekt ved årets slutning, bl.a. på grund af en meget lav fraflytning. Der er relativt mange små lejligheder i Tingbjerg og huslejen er også lav. Der var en forventning om, at nyudlejning af en række

boliger, som var under ombygning, ville få en effekt. Men det ville blive nødvendigt at sammenlægge flere boliger i fremtiden, hvis Tingbjerg skulle blive et attraktivt tilbud til den næste generation, som kunne flytte ind, efterhånden som den store gruppe af ældre, som var flyttet ind omkring 1960, faldt fra. Hovedproblemet i Tingbjerg var imidlertid en negativ adfærd, som også blev eksponeret i medierne.

Hvor er de lokale boligmarkeder på vej hen, og hvor er bebyggelserne på vej hen?

Ved en fortsat afmatning på ejerboligmarkedet, som allerede var i gang i 2007, vil der være en øget søgning mod lejeboliger. Flere vil blive boende i deres lejebolig og udskyde eventuelt køb af en ejerbolig, og flere familier, som traditionelt har boet i egen bolig, vil efterspørge en familieegnet lejebolig. Under den sidste boligkrise i slutningen af 1980'erne og indtil 1993 var der en lignende udvikling.

Samtidig er de tre bebyggelser i en situation, hvor de potentielt kan tilbyde familieegnede lejeboliger bl.a. til grupper, som ikke allerede står på organisationernes ventelister, hvis de samtidigt opfylder kriterierne vedrørende en fast arbejdsmarkedstilknytning mv.

Det er imidlertid ikke givet, at der vil ske en kobling, hvor velfungerende husstande med fast arbejde fx flytter til Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg. En fortsat negativ adfærd (med hærværk, vold mv.) vil trække i modsat retning. Det samme vil en øget omdannelse af ejerboliger til lejeboliger. En sådan omdannelse kan bl.a. ske ved, at ejere opgiver at sælge en bolig, de ikke selv kan bo i, og lejer den ud i stedet. Kreditorer, som fx kreditinstitutter og banker, der har overtaget boliger fra debitorer, som ikke betaler forfaldne afdrag og renter på lån med pant i deres bolig, kan også udbyde boliger til leje. Under den sidste boligkrise omkring 1990 stod kreditforeningerne med ca. 10.000 enfamiliehuse, som bl.a. blev videreudlejet. Prisen på ejerboliger kan også komme ned på et niveau, så folk i fast arbejde vælger at købe bolig frem for at leje. Det er en situation, som råder i stagnationsområder i dele af Danmark.

Under en lavkonjunktur vil det alt andet lige være vanskeligere at finde husstande, som selv kan betale huslejen, fordi flere bliver arbejdsløse. Samtidig vil konkurrencen mellem en almen lejebolig og ejerboligen blive skærpet, idet lejen i den almene bolig er omkostningsbestemt, mens prisen på ejerboliger netop kan tilpasses markedet.

En sådan markedstilpasning tager naturligvis tid, og indtil den er sket, kan de tre bebyggelser måske – hvis den negative adfærd bremses – få flere beboere, som selv kan betale huslejen, ind. Men mange tilflyttere vil formentlig flytte igen, hvis en negativ adfærd fortsat er et problem i bebyggelsen.

Hvilke erfaringer kan høstes?

I løbet af de år, der er arbejdet med renovering og forbedringsindsatser i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg er der indhøstet en række erfaringer om, hvordan en renoveringsindsats bedst håndteres. Udgangssituationen og den lokale kontekst er forskellig fra boligområde til boligområde. Det gælder selvfølgelig den geografiske placering, bebyggelsens alder og dens hidtidige udvikling. Men i den forbindelse er forhold som type af boligorganisation og dennes organisationskultur og beboerorganiseringen også vigtig. Samarbejdet mellem boligorganisationen og kommunen og mellem de lokale boligorganisationer og hidtidige erfaringer hermed er ligeledes forhold, som er meget forskellige. Det er forhold, som afstikker rammer for, hvilke løsninger og

initiativer, der kan skabes. I mange tilfælde har det netop været nødvendigt at arbejde med at ændre organisationen og dermed organisationskulturen for at nå resultater. Sådanne ændringer er ofte kun påbegyndt og i nogle tilfælde kun på idé-planen og under diskussion i slutningen af 2007.

I det efterfølgende er der udledt en række erfaringer fra de undersøgte bebyggelser.

Erfaringer fra Bispehaven - hvordan boligorganisationen skal lede og prioritere en renovering:

- Forretningsføreren, eller en anden person med gennemslagskraft, skal stille sig selv i spidsen for at fremme og markedsføre både den fysiske renovering og den sociale indsats.
- Man skal have de rigtige med på holdet, fordi det altid er mennesker, der i sidste ende bærer en sag igennem. Folks formelle uddannelse er ikke så vigtig som de personlige kvalifikationer, engagementet og viljen til at skabe noget sammen med andre. Man skal være villig til at rejse sig op og gå i gang.
- Der skal være et specielt fokus på den sociale indsats og på kommunikationen.
- Partnerne, som ikke er direkte ansatte, skal både kunne og ville samarbejde, og være indstillet på ofte meget hurtigt at finde løsninger, der virker i praksis.
- Den, der står i spidsen, skal være villig til at investere sig selv i opgaven og ikke mindst i at gennemføre en bevidst og pågående pressestrategi.
- Man skal turde kommunikere og informere, og man skal komme ud med et positivt budskab, der er dækning for.
- Den der står i spidsen skal være villig til at investere tid i arbejdet.
- En leder må ikke tale sin boligafdeling ned og på den måde bidrage til, at det bliver en dårlig afdeling.
- Udfordringen er at bremse de negative tendenser, og fremme alt der sikrer en positiv udvikling i afdelingen. Det gælder også den måde, man selv kommunikerer om afdelingen på, samtidig med at man skal kunne stå inde for det, man siger.
- Sproget skal også være i orden. Man skal tale og skrive et budskab, som målgruppen kan forstå, og man skal bruge den nødvendige professionelle bistand.
- Man må ikke tro at renoveringsprojektets arkitekter og ingeniører kan skrive, så beboerne kan forstå det.
- Man skal *ikke* gå i gang med at investere i bygninger, som man ikke bag efter har ressourcer til at drive. Det må ikke være sådan, at der bliver investeret i store beboerhuse og idrætsfaciliteter, som ingen vil bruge, og som man ikke kan bemande med en leder, sådan at det kan være et åbent tilbud til gavn for alle.
- Det er langt vigtigere, men også en meget større udfordring, at bruge ressourcer på det opsøgende arbejde med børn og unge end at investere i nye bygninger.
- Ledelsen skal være synlig i området. Man skal være så kendt og synlig, at der er nogen der hilser, når man går igennem bebyggelsen.

- Det er også nødvendigt at sige sandheden om, hvor ubehageligt det i en periode bliver at bo på en byggeplads. Hvis man ikke siger det, som det er, så mister man sin troværdighed og beboernes respekt.
- Hvis man respekterer beboerne vil de også respektere en som leder, selv om de måske ikke synes om en. Man skal gøre sig fortjent til at få beboernes tillid.
- Man skal være i en åben dialog med beboerne. De har krav på at vide, hvad de kan forvente, og hvad der vil ske. Og hvis der er problemer, skal der være et sted, hvor de kan henvende sig. Beboerne skal være trygge ved, at de bliver behandlet ordentligt.

Erfaringer fra Trivselshuset – hvordan det boligsociale arbejde organiseres:

- En god styregruppe for boligsocialt arbejde bidrager til at skabe stabilitet og ro omkring aktiviteterne, så man kan værne om kerneaktiviteter.
- Det er vigtigt, at man ikke hele tiden skal starte forfra på noget nyt, selv om der hele tiden skal skaffes nye ressourcer.
- Beboerne og de frivillige mister modet, hvis der ikke et naturligt flow i tingene. For mange overlappingsperioder, hvor kommunen skal spare, og aktivitetsmedarbejderen står i en venteposition, giver uro og ustabilitet.
- Vær tilbageholdende og tag ikke projekter ind udefra, medmindre de passer ind i helhedsplanen.
- Luk kun projektmagere ind, som er bekendt med de lokale forhold, og som man reelt kan regne med vil have et længere engagement i området, ellers vil beboerne opleve det som utroværdigt, og det vil skabe uro blandt udsatte, især børn og unge, som først og fremmest har brug for stabilitet.
- Initiativer og nye aktiviteter skal helst starte inden fra området.
- Det giver ro og stabilitet, at unge projektmagere bliver lokale ressourcepersoner, som stadig er i miljøet og har kontakt til børn og unge, når et projektforsøg slutter.
- Åbenhed og tryghed gør det sociale arbejde meget nemmere. Beboerhuset eller basen for det boligsociale arbejde skal være så åben, at beboerne føler sig velkomne og trygge ved at henvende sig der, som det første sted, når de har problemer.
- Åbenhed handler også om at afskaffe lokale skrankepaver og opgive den negative kontrol, som får folk til at løbe langt væk.
- Langt de fleste forældre vil gerne have hjælp til, at deres børn og unge ikke kommer galt af sted.
- Tavshedspligt og fagstolthed kan være nogle uhyggelige barrierer for at lave nogle ordentlige indsatser i et boligområde.
- Fysiske og sociale indsatser skal følges ad. Den fysiske renovering gør området pænere og mere trygt, men den kan ikke stå alene. Der skal også være en social indsats.
- Beslutningstagerne, der bevilger midlerne, må kræve, at der skal være et samarbejde mellem de involverede parter, og at de ikke modarbejder hinanden.

Disse erfaringer har de ansatte i Trivselshuset formuleret ned til følgende syv hovedbudskaber:

1. Etabler et samarbejde med kommunen
2. Få en konstruktiv styregruppe for det boligsociale arbejde
3. Skab ro og stabilitet ved at værne om de aktiviteter, der fungerer
4. Vær forsigtig med at lukke projektmagere ind
5. Brug ikke tavshedspligten som en sovepude
6. Slip den negative kontrol, luk folk ind og lad dem bruge faciliteterne
7. Fysiske og sociale indsatser skal altid følges ad

Erfaringer fra Vejleåparken – om organisering og kommunikation

- Beslutningstagerne skal være langt bedre til at gennemtænke de personalemæssige konsekvenser af at gennemføre fysiske og sociale helhedsplaner. De skal sikre sig, at boligorganisationen har eller får de nødvendige personalemæssige ressourcer til at gennemføre de projekter, de får bevilget midler til.
- Det er ikke nok, at boligorganisationen får midler fra Landsbyggefonden, den skal også sikre, at der er den rigtige bemanning på den opgave, der skal gennemføres.
- Fysiske projekter kan ikke stå alene. Hvis et stort boligområde skal løftes og have et bedre rygte blandt beboere og samarbejdspartnere, skal der arbejdes bevidst og målrettet med kommunikation, kultur og sociale forhold.
- Der skal være en bedre information til beboerne. Informationen skal være aktuel, vedkommende og troværdig, ellers mister man beboernes tillid. Selv om beboerne måske aldrig vil føle sig godt nok informeret, må man have et vedvarende fokus her. Det er uhyre vigtigt, at de beboere, som har en byggesag og håndværkere tæt på og helt inde i lejligheden, hele tiden er godt informeret og ikke føler sig ladt i stikken. Hvis det, de bliver lovet, ikke holder, skal de underrettes i god tid.
- Hjemmesiden skal hele tiden være opdateret. Beboerne og andre må ikke som de første blive præsenteret for kedeligt og uaktuelt stof.
- Entreprenøren skal levere informationerne til bygherrens folk på pladsen i tide.
- Informationen skal være specifik i forhold til de berørte beboere.
- Et kommunikationsbureau skal fra start holde en balance mellem at være visionær og brande og give en her og nu faktuel information til beboerne.
- En kommunikation er kun troværdig, hvis den er realistisk i forhold til det, beboerne oplever i hverdagen.
- Der må ikke tegnes et rosenrødt billede af, hvordan det er at bo i en bolig, der er under renovering.
- Der skal være en balance mellem vision og fundament i kommunikationen. Først når fundamentet er i orden, kan man gå videre til at fortælle de gode historier, formidle oplevelser og prøve at skabe en stolthed. Samtidigt er det hele tiden enormt vigtigt også at få fortalt den overordnede historie uden at underkende, at fundamentet bare skal være i orden.
- Kommunikation kan ikke løfte et dårligt produkt, så man skal passe på med ikke at skønmale.

- Hvis en kommune skal bidrage til at rette op på en skæv beboersammensætning i en bebyggelse er det vigtigt, at den også kan anvise til andre bebyggelser. Det gør det muligt at sikre, at en øget boligefterspørgsel hurtigt kommer bebyggelsen til gode.
- En boligorganisation må se realistisk på, hvilke ressourcer der er blandt beboerne, hvordan anvisningsreglerne fungerer, hvordan et godt samarbejde med kommunen kan sikres, og hvordan man støtter de personer, der i sidste ende bærer sagen igennem.
- Store renoveringssager med omfattende transformationsprocesser, kræver enormt meget af beboerne. Der skal være nogle forandringsagenter blandt beboerne og et ressourcestærkt miljø. Hvis sådanne forudsætninger ikke er der i forvejen, bliver en meget omfattende renovering for overvældende. Derfor må boligorganisationen være meget realistisk med hensyn til, hvilke opgaver beboerne kan løfte, når projektet planlægges.
- I Vejleåparken var der ikke var de ressourcer til stede blandt beboerne, som boligorganisationen oprindeligt havde forventet eller planlagt ud fra.
- Hele processen kræver et tæt samarbejde med kommunen og en skæv beboersammensætning kan kun ændres sammen med kommunen.
- En boligorganisations politiske organer kan være nødt til at give slip på principper omkring kriterier for udlejning.
- Det er altid mennesker, som er nøglepersoner, og som er med til at sikre, at ting sker og bevæger sig. Der er nogen, der skal tage ejerskab til sagen.

Erfaringer fra Tingbjerg – en lang start

- Der skal være en balance mellem visioner og meget visionære personer, og nogen der kan og vil levere varen.
- Det er vigtigt, at det hele ikke kun er visioner og endeløse diskussioner.
- Det er godt i en periode, at have nogen til at sige nogle ting højt. Men når det lange seje træk skal være, skal man kunne få det gjort.
- Parathed til at samarbejde på tværs og evne til at tænke helhedsorienteret gør det muligt at afprøve nye løsninger og tilgange på institutionsområdet.
- Det er helt afgørende, at der er nogen, som sikrer et overblik, er tovholder og også hukommelsen i store projekter. Kun når det er på plads, kan man sikre, at den relevante her-og-nu-information kommer ud til de rigtige på det rigtige tidspunkt.
- Når der er mange forskellige projekter og planer i spil over en lang periode i et stort område, er det svært at få præsenteret et klart billede af, hvor langt hele processen er fremme, og hvad sammenhængen er.
- Informationsarbejdet skal have en lokal forankring for at være troværdig og imødekomme beboernes og de involverede parter behov.

Hovedkonklusion

De fysiske indsatser er naturligvis nødvendige, men de må ikke stå alene. En vellykket renovering stiller ikke alene krav til kvalitet i selve byggeriet,

men også til kvalitet i processen såvel som i den kulturelle og den sociale udviklingsindsats.

I forbindelse med den fysiske renovering er en udfordring i sig selv at sikre et godt produkt i form af holdbare tekniske og arkitektoniske løsninger (se Bech-Danielsen, 2008a og b), herunder at få dem gennemført med færrest mulige gener for beboerne. At få beboerne til at slutte op om renoveringen og tage ansvar for deres del af processen handler meget om dialog og kommunikation igennem hele processen fra start til slut.

Det ser ud til, at partnerskabet mellem beboere, boligorganisation og kommune har en afgørende betydning. Der skal være politisk bevågenhed og prioritering af opgaven og en villighed til om nødvendigt at styrke og supplere det beboerpolitiske engagement.

Der skal være nogen, der påtager sig at stå i spidsen for projektet. Det må gerne være en borgmester, en boligdirektør, en bestyrelsesformand alt afhængig af de lokale muligheder og behov.

Sociale og kulturelle indsatser skal være på plads fra start eller i det mindste iværksættes samtidig med at planlægningen af en fysisk indsats går i gang. De professionelle, som skal bistå med at styrke det sociale liv i en stor bebyggelse, skal have en varig tilknytning og en fast fysisk tilstedeværelse i området. Beboerne skal kende dem, og de skal samarbejde med eller være en del af driftsorganisationen i området.

Kommunikationsarbejdet skal prioriteres og løbende tilpasses aktuelle behov og især være fleksibel i forhold til beboernes situation og behov.

Bispehaven – en ny begyndelse i Århus Vest!



Dataliste

Kommune: Århus Kommune

Boligområdets navn og beliggenhed: Bispehaven (Præstehaven afdeling 6) ligger ved Bispehavevej og Hasle Centervej omkranset af Viborgvej, Ryhavevej, Rytøften og Åby Ringvej, i bydelen Hasle i Århus Vest.

Adresse: Bispehavevej, Hasle Centervej, 8210 Århus V

Boligorganisation: Boligselskabet Præstehaven

Grundareal, m²: 132.807

Bebygget areal m²: 81.012

Bebyggelsens form: 7 syv-etagers blokke, 12 fire-etagers blokke samt et mindre antal rækkehuse

Opført/tidligere renoveret: 1969-73/1986-90

Samlet boligareal m²: 78.862

Antal boliger: 891

Boligstørrelse, gennemsnit, m²: 88,51

Leje kr. per m² per år 1.1.2000: 425

Leje kr. per m² per år 1.1.2004: 480

Leje kr. per m² per år 1.1.2007: 506

Antal beboere 1.1. 2000: 2.347

Antal beboere 1.1.2003: 2.487

Antal beboere 1.1.2007: 2.418

Grundareal pr. bolig, m²: 149

Fælleshuse, -lokaler: Beboerhuset Trivselshuset, og selskabslokaler i selvstændige bygninger, indendørs boldbane, diverse klub- og aktivitetsrum i parterreetagen.

Institutioner: Bemandet legeplads, kommunal ungdoms- og juniorklub, fritidshjem og børneinstitutioner. To kommunale skoler, Ellekærskolen og Hasle Skole ligger inden for gåafstand fra Bispehaven.

Beboerrådgivere/boligsocial medarbejder: En ansat aktivitetsmedarbejder, som leder Trivselshuset og en række personer i aktivering eller projektansatte. Trivselshuset er udviklet gennem en lang årrække og spiller en central rolle i kommunikationen mellem beboerne indbyrdes og mellem beboerne og den professionelle administration. Trivselshuset indgår i partnerskaber i bebyggelsen og med eksterne partnere, som ønsker at bidrage til fællesskabet og aktiviteter i Trivselshuset.

Administration: Boligselskabet Præstehaven

Beboerdemokrati: Der er en valgt afdelingsbestyrelse og formanden for afdelingsbestyrelsen var i 2007 medlem af boligorganisationens bestyrelse.

Gennemførte og igangværende indsatser ved udgangen af 2007

Ved udgangen af 2007 var planlagt en samlet renoveringsindsats med støttede lån fra Landsbyggefonden på i alt på knap 333 mio. kroner svarende til ca. 4.000 kr. per m² eller i gennemsnit godt 373.000 kr. per bolig.

Renoveringsindsatser støttet af Landsbyggefonden:

	Kroner
Støttede lån i alt	332.748.247
Per bolig	373.454
Per m ²	4.219

Renoveringen afsluttet i Bispehaven i 2007 omfattede: Ombygning og udbygning af Trivselshuset. Etablering af rejste tage. Udbedring af betonskader på facader og gavle med ny facadebeklædning og isolering. Glasinddækning af altanfacader. Nye vinduer og døre og nye indgangspartier. Renovering af parkeringsdæk. Nye beboerfaciliteter i parterreetagen. Miljøforbedring af lege- og opholdsarealer. De sidste Miljøforbedringer på friarealer er gennemført i 2008.

Bispehavens status i 2004

Bispehaven var med ca. 2.400 beboere og knap 900 boliger kun halvt så stor og mere kompakt sammenlignet med Vejleåparken og Tingbjerg. Afdelingen blev opført i perioden 1969-73 af Boligselskabet Præstehaven og er en typisk beton-bebyggelse fra perioden. Byggeriet blev iværksat og godkendt af den tidligere Hasle Kommune, som ved kommunalreformen i 1970 blev en del af Århus Kommune. Der er tale om en meget tæt bebyggelse med syv højhuse på syv etager og 12 fire-etagers blokke og fire længer med et mindre antal rækkehuse.

I forbindelse med omprioriteringen i 1985 blev der foretaget en renovering af bebyggelsen, hvor bl.a. en række større lejligheder blev ombygget til to mindre, og udearealer blev omlagt i forbindelse med betonrenovering. Sociale indsatser blev også iværksat i 1980'erne. Der har løbende siden begyndelsen af 1990'erne været gennemført vedligeholdelse og istandsættelser, bl.a. omdannelse af en biblioteksfilial til ti ungdomsboliger og i 1999 renovering af elevatorer og indførelse af individuel forbrugsaflysning vedr. varme og vand. Men energiforbruget til opvarmning var for stort på grund af en helt utilstrækkelig klimaskærm, og der var fugtproblemer i boligerne i 2004. Den individuelle varmeafregning medførte, at folk ofte sparede for meget på varmen og ikke luftede ud, så der kom problemer med fugt og skimmelsvamp. I september 2004 arbejdede man i Bispehaven, inden for rammer fastlagt i en helhedsplan i 2000 og revideret i 2002, hovedsagelig med en tostrengt indsats:

- en forbedring af hverdagslivet og beboernes sociale situation og
- en fysisk renovering og ombygninger af bygninger, udearealer, et torv i forbindelse med beboerhuset Trivselshuset og opførelse nye ungdomsboliger mv.

Og ifølge forretningsføreren var man allerede – inden det fysiske renoveringsarbejde blev påbegyndt i praksis – i gang med en næste fase af helhedsplanen med yderligere fokus på det sociale arbejde:

Helhedsplanen har indtil nu kørt med bygninger, men nu skal vi have fat i mennesker. Og det er så det, der skal fortsætte nu. Jeg kan ikke se det hører op. Det bliver utrolig vigtigt.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Prioriteringen af den sociale indsats i bebyggelsen afspejlede sig i den planlagte rækkefølge af den fysiske indsats. Her havde man nemlig valgt at starte med at udvide, ombygge og forbedre Trivselshuset og i direkte forbindelse hermed at etablere et torv med tilhørende nye butiksfaciliteter. En efterfølgende omfattende facade- og installationsrenovering forventedes at medføre en bedre driftsøkonomi og lavere energiudgift for beboerne. Den tidligere indførte individuelle forbrugsafregning baseret på måleraf-læsning, som var et nyt lovkrav, havde nemlig været en væsentlig faktor for udformningen af renoveringskonceptet i 2000. I efteråret 2004 var der midt i bebyggelsen en facade-mockup i forbindelse med en opgang i et af højhusene. Mockuppen viste, hvordan den kommende renovering kom til at se ud; men selve renoveringen af boligblokkene var endnu ikke igangsat.

I forbindelse med Århus Kommunes godkendelse af lånegarantien til renoveringsprojektet i Bispehaven var der i sommeren 2002 en lokal politisk diskussion, hvor den konservative rådmand med ansvar for bolig- og byggeområdet i Århus Kommune satte spørgsmålstegn ved fornuften i den omfattende renovering af Bispehaven. De kalkulerede omkostninger på 300 mio. kr. - svarede til en ¼ af, hvad det ville koste at opføre et tilsvarende antal nye boliger – havde han hellere set brugt til nybyggeri, hvis det havde været muligt for kommunen at prioritere på denne måde. Lånegarantien blev imidlertid godkendt af byrådet, og sagen havde siden haft fuld opbakning både politisk og administrativt i Århus Kommune.

Den sociale del af indsatsen i Bispehaven var i 2004 ifølge forretningsføreren presset af, at kommunalpolitikkerne, i de to seneste budgetforlig indgået uden om borgmesteren, havde "glemt", at der skulle være midler til sociale aktiviteter i de belastede boligområder. Det betød at Trivselshusets aktiviteter blev et offer i det kommunalpolitiske spil, selv om forretningsføreren forsøgte at få beslutningen revurderet:

Når man så ser den efterfølgende respons fra dem, hvor de så afsætter nogen midler og fordeler, så fordeler de alene efter bebyggelsens størrelse frem for kvaliteten af det arbejde, der bliver lavet. Der var jo nogen, der fik dobbelt så meget som os, alene fordi de er større, men hvor det arbejde, de er i gang med, det ikke fungerer. Vores, det fungerer, og det er vigtigt at fastholde.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Forretningsføreren var meget utilfreds med, at der ikke blandt politikere og embedsmænd i Århus var en større forståelse for, hvor vigtig den indsats, som udgik fra Trivselshuset, var i forhold til projekter i andre bebyggelser, som ifølge ham ikke kunne fremvise resultater:

Så derfor er det ufatteligt for mig, at man kan støtte håbløse projekter med flere penge end til et projekt, hvor der er et håb. Det forstår jeg ikke.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

I Bispehaven var det specielt en udfordring at holde et niveau i forhold til de unge, som ikke havde interesse og tradition for holdidræt og lignende:

Vi har jo en del 17 til 25-årige, som ikke har nogen aktiviteter her, hvis de ikke spiller fodbold eller håndbold. Og der er mange af de fremme-

de, som ikke dyrker holdidræt. Der skal også være nogle faciliteter for dem.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Bispehaven fik endvidere, i forbindelse med vedtagelsen af regeringens såkaldte ghettoplan i foråret 2004, en uventet omfattende og negativ omtale i medierne. Det tog også på kræfterne. Der havde ikke på forhånd været nogen kontakt til boligorganisationen for at få rede på situationen i bebyggelsen eller for at give en orientering om, at bebyggelsen ville blive nævnt i lovforslaget.

Og det er fordi, man går kun ind og kigger på, hvor mange procent af det samlede beboerantal er udlændinge. Hvor mange af dem er på overførselsindkomst. Man kigger ikke på: Hvad er problemet?

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Medierne brugte så ifølge forretningsføreren anledningen til at legitimere et negativt fokus på bebyggelsen uden at tage udgangspunkt i faktiske forhold.

Jeg synes det var urimeligt, at man lagde så stor fokus på det i medierne, uden at forklare og undersøge, hvad er problemerne her? Der kom en journalist til mig og fortalte mig han skulle have et interview med mig, han skulle lave en artikel omkring området heroppe til søndagsudgaven. Han gik herfra og sagde: "Den bliver ikke nem at skrive den her". Den kom heller ikke! ... Han kunne ikke levere det negative indtryk. Han var blevet bedt om at levere noget negativt. Det kunne han ikke.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Ifølge flere af de interviewede nøglepersoner var Bispehaven en bebyggelse, som stræbte efter at udvise accept og tolerance over for alle grupper af beboere. Der blev praktiseret åbenhed og tilgængelighed i det daglige i forhold til såvel beboere som andre, der ønskede at bruge faciliteterne i Bispehaven og være aktive med udgangspunkt i bebyggelsen. Boligorganisationens hovedkontor var således placeret midt i bebyggelsen, og her var der en åben reception, hvor alle, inklusive beboerne i Bispehaven, havde mulighed for at henvende sig hele dagen. Hertil kom, at der ligeledes midt i Bispehaven var det åbne beboertilbud – Trivselshuset – hvor alle var velkomne og havde adgang til den boligsociale medarbejder – aktivitetsmedarbejderen - og husets aktiviteter og projekter.

Trivselshuset summede af liv og nærvær, selv om det i efteråret 2004 midlertidigt var flyttet til nogle nærliggende selskabslokaler på grund af ombygning. Huset var en ressource ikke alene for beboerne i Bispehaven, men også for folk i det øvrige lokalområde. En af succeserne var bl.a., at flere beboere, efter at de havde deltaget i husets aktiveringsprojekter, havde fået et job inden for service- og restaurationsbranchen. Det bemærkelsesværdige ved det boligsociale arbejde i Bispehaven var, at der med succes blev arbejdet på tværs af alder, køn, etnicitet og eventuelle handicap. Integration var ikke alene et mål; det bliver praktiseret i hverdagen. Der blev også berettet om et meget nærværende og aktivt samarbejde mellem boligorganisation, afdelingsbestyrelse, den boligsociale medarbejder og den lokale socialforvaltning, Familiecenter Vest. Kommunikationslinjerne var korte, og man var specielt stolte af at være i stand til at handle med kort varsel i forhold til at løse problemer. Et eksempel var, at man en lørdag havde stoppet en gruppe børn, som fra gangbroen over Hasle Centervej begyndte at kaste sten mod bybusserne. Beboere og professionelle var straks i kontakt med hinanden. Der var ikke noget med at vente til normal arbejdstid om mandagen. Man gik straks ud og tog fat i stenkasterne. Den negative adfærd blev ikke tolereret, og det lagde på forhånd en dæmper på uroen ifølge de interviewede.

Bispehaven var i 2004, bl.a. via 'mund til øre' metoden, kendt for sin sociale rummelighed. Det boligsociale arbejde i Bispehaven var således en succes, hvilket imidlertid også ifølge flere af de interviewede var en potentiel trussel, idet der var akut mangel på ressourcer til arbejdet. Man frygtede, at det ville blive vanskeligt at opretholde traditionen for lokalt boligsocialt arbejde, som var opbygget siden slutningen af 1980'erne. Midlerne til socialt arbejde i Bispehaven var stærkt beskåret i forhold til tidligere, og det blev vurderet som urealistisk, at beboerne selv skulle betale for yderligere personale til socialt arbejde via husleje-forhøjelser. Der var således behov for, at andre bidrog til at løse de samfundssociale problemer i form af arbejdsløshed, misbrug, brudte familier og vold, som var i Bispehaven. Lokalt boligsocialt arbejde kunne ikke stå alene.

Ifølge forretningsføreren var man i gang med at forhandle med bebyggelses faste håndværkere og leverandører om at etablere et partnerskab for fremme af den lokale beskæftigelse. Selskabet var også aktiv mht. at ansætte egnede beboere som ejendomsfunktionærer i Bispehaven og søgte midler til aktivering af unge i bebyggelsen. Der skulle imidlertid bruges alt for meget tid til at skrive ansøgninger og deltage i bureaukratisk administration og efterfølgende evalueringer i forhold til de midler, man reelt fik ud af anstrengelserne. I flere tilfælde havde man således valgt ikke at søge midler, da udbyttet ikke stod mål med omkostningerne forbundet med at søge.

Der blev udtrykt stor tilfredshed med den lokale skole, Ellekærskolen, som langt de fleste børn i Bispehaven benyttede. Skolen var god til at sikre forældresamarbejdet og børns fremmøde til og engagement i undervisningen. Både forældre og professionelle nøglepersoner delte denne vurdering. Ifølge forretningsføreren var der også et fint samarbejde mellem boligorganisationens administration og skolen.

I 2002 blev der i Gellerup-Hasle-Herredsvang området i Århus Vest etableret et kommunalt byudviklingsprojekt "Urbanprogrammet - Bydel i bevægelse", som indtil 2007 blev støttet af EU's Urban II program. Bispehaven og beboere i Bispehaven deltog i byudviklingsprojektet, og Bispehaven var i efteråret 2004 bl.a. ved at søge Urban-midler til aktiveringsprojektet for unge i bebyggelsen. Byudviklingsprojektet i Århus Vest kan sammenlignes med de projekter, som Integrationsministeriet i 2003 iværksatte under 'Byer for alle'-programmet, men som Århus Kommune ikke fik del i. Bispehaven var dog kun en af flere bebyggelser omfattet af projektet og i mindre grad i fokus, end Vejleåparken og Tingbjerg var i 'Byer for alle'-projekterne 'Byen ved Stranden' og 'Tingbjerg-Utterslevhuse på vej'. De to sidstnævnte projekter var reelt en overbygning på den sociale- og kulturelle indsats i Vejleåparken og Tingbjerg, en overbygning som ressourcemæssigt syntes at mangle i Bispehaven i 2004.

Ændringer i Bispehavens status fra 2004 til 2007

I slutningen af 2007 stod det nu ombyggede og udvidede Trivselshus midt i bebyggelsen helt færdigt og fuldt fungerende. Butikslokaler i parterreetagen ud mod en plads foran Trivselshuset var også udlejede. Pladsen var dog under omlægning, ligesom udearealerne i den nordlige del af bebyggelsen delvis var en byggeplads. De nye ungdomsboliger placeret på et tidligere parkeringsareal syd Bispehaven var helt færdige, og studerende var i gang med at flytte ind i de sidste lejligheder. Altaner og facader på boligblokkene var næsten færdige. Der manglede bl.a. hjørner på en del rækværk. Det sociale arbejde, især med henblik på unge som bare hang ud og ikke havde noget fornuftigt at lave, stod igen i stampe i efteråret 2007. Der havde været en periode, hvor unge drenge var med i arbejdet sammen med gårdmændene eller i jobtilbud hos håndværkere, men midlerne til sådanne aktiviteter var igen sparet væk. Århus Kommune havde skåret hårdt ned på midler til ud-

satte børn og unge. Ungdomsklubben i Bispehaven og Kontaktstedet var også udsultet, og nøglepersoner med daglig gang i Bispehaven var meget bekymrede for situationen. Der var ingen problemer med udlejningen i 2007. Alt var udlejet. Mere ressourcestærke husstande var begyndt at søge til bebyggelsen og der var en venteliste på to år for at flytte ind. I november 2006 blev der indført såkaldt kombineret udlejning i Bispehaven. Aftalen med byrådet indebar at belastede familier, allerede opnoteret på ventelisten, kunne få tilbudt en anden almen bolig i kommunen, hvis de ikke opfyldte kravet til selvforsørgelse mv. for at kunne flytte ind i en ledig bolig i Bispehaven.

Forretningsføreren

Situation

Den fysiske renovering var næsten afsluttet i efteråret 2007, og den var forløbet efter planen og til den aftalte pris. Den boligsociale situation var fortsat en udfordring i Bispehaven, og det var blevet lettere at leje ud til de husstande, man gerne vil have flere af i Bispehaven i fremtiden.

Den store byggesag på 230 mio. kr., som omfattede tag og facader, blev afleveret to dage før fristen udløb og var af en fin kvalitet. Efterfølgende var der kun få ting, der skulle udbedres. Der var ifølge forretningsføreren nogle indledende problemer, men da de var løst, og Præstehaven havde markeret, hvilket samarbejde man ønskede, kørte den videre proces:

Vi havde lidt i starten af projektet. Det var ligesom med hanhunde, de skal lige ha' pisset territoriet af. Og da det var gjort, så var der fokus på processen. Da måtte jeg op og stå og fortælle dem, hvem vi var, hvad vi mente om det her, og hvordan vi ville have det. Og da vi ligesom havde fået det på plads, så har vi bare kørt derudad. Vi har ikke haft problemer og vi har ikke været overfaldet af ekstraregninger. Vi har kunnet holde ved og sagt, at det her vil vi ikke. For der var jo ikke gået ret mange dage før de var der med en stak [ekstraarbejder] og sagde: "Det her har vi ikke med!" hvor vi så må markere. Jeg må markere på den måde, at jeg den ene gang tog den stak og gik ind og smed den i papirkurven og sagde: "Det her kan jeg ikke bruge til noget, skal I ikke begynde forfra?" Så havde vi møde en uge senere, og der havde de ikke noget med.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Når budget og tidsplan kunne holdes, beroede det også på at de første udbud på projektering og bygherrerådgivning kom på plads straks efter tilsagnet i 2000, hvor der ikke var så meget at lave i byggeriet.

Der var jo ikke højkonjunktur og fra den fase og frem til udliciteringen og tilbuddene på det fysiske arbejde, da var markedet ikke kommet i gang. Så vi fik til fornuftige gode priser, og derfor har vi også kunnet fastholde det omkostningsniveau, som var fastsat fra starten.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Udfordringen for Bispehaven var at være vedholdende omkring den sociale del af helhedsplanen, hvor opgaven fortsat ikke var løst. Renoveringen havde imidlertid indflydelse på, hvem der følte sig velkommen i Bispehaven:

Vi kan se, at renovationen har fået nogle til at flytte, og det er ikke på grund af at det er blevet dyrere, for det er det jo ikke. Men de har nok ikke følt sig velkomne mere og har søgt andre steder hen. De har nok følt, at det bliver for pænt, og de har ikke passet ind i systemet, fordi de faldt for meget udenfor.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Det nye Bispehaven var blevet et sted, hvor også almindelige danske familier flytter ind. Bispehaven var ifølge forretningsføreren et godt tilbud om en moderne bolig til en rimelig husleje. Det betød, at det var realistisk at holde en ca. 50 procents balance mellem antallet af boliger udlejet til husstande med en dansk baggrund og husstande med en anden etnisk herkomst. Årsagen var dels, at reglerne om kombineret udlejning sikrede at flere selvforsørgende kom ind i de tomme lejligheder, dels at presset på ejerboligmarkedet i Århus i 2007 bevirkede, at flere søgte mod en bolig i det almene boligbyggeri. Og her var Bispehaven et godt og også et tilgængeligt tilbud.

Vi ser specielt til vores store lejligheder en tilstrømning af danske børnefamilier. Altså far og mor, som har to børn. Det er så også konjunkturbestemt. Vi ved også, hvad et hus koster i Århus. Og politibetjenten og kassedamen – er det ikke Bendt Bendtsen der plejer at udtale sig på den måde? – de har simpelthen ikke råd til at købe et hus. Så man får nu noget, der er nyistandsat, og lejlighedsstørrelsen og rumstørrelsen er rigtig god. Nu ser det flot ud, og de søger ind. De andre søger stille og roligt væk.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Ifølge forretningsføreren var der en del af de mere vanskelige beboere i Bispehaven, som fx flyttede til Gellerupparken, som ligger i nærheden også i Århus Vest.

... hvor de kan få lov at trække sig tilbage og gemme sig og ikke være så meget fremme om dagen, når der er lyst. Det er det det handler om! Det kan vi mærke.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

En yderligere positiv faktor for Bispehaven var det rentefald, som kom efter tilsagnet om omprioriteringen i 2000 og under hel opbygningsfasen til renoveringen med start i 2004. Ifølge forretningsføreren kom overophedningen på det århusianske boligmarked på et godt tidspunkt for Bispehaven:

Og så eksploderede boligmarkedet, og folk skulle tjene rigtig mange penge på bolighandler, og boligprisen steg og steg. Det har klart været til vores fordel. På den ene side er vi glade for det. Vi har set en stor udskiftning her. Vi har forældrepar med skolesøgende børn som siger: Vi kunne jo se, med det I meldte ud med i pressen, at det ville blive godt, så vi søgte, inden der blev for lang ventetid.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

I 2002 var ventetiden på en almindelig lejlighed på 100 m² kun mellem 4-5 måneder. I efteråret 2007 var ventetiden mellem 5 og 6 år. Som noget helt nyt var der ventetid på alle lejligheder, hvis man ønskede at bo i Bispehaven. Renoveringen blev ifølge forretningsføreren færdig på det helt rigtige tidspunkt, hvor der var højkonjunktur og stort boligsalg og masser af arbejde i og omkring Århus, som trak folk til:

Arbejdspladserne ligger her, så folk de søger til. Når man tømmer Frederikshavn, Sønderborg og Hirtshals, så er det jo fordi de kommer her til!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Bispehaven nød godt af, at virksomheder søgte til de store byer, hvor de veluddannede og gode ressourcer er. Bispehavens placering lige op ad Handelshøjskolen og Universitetet var optimal, og det var folk med en fornuftig løn, som flyttede til i efteråret 2007. De havde ifølge forretningsføreren

råd til at bo i en familiebolig i Bispehaven i Århus, men ikke at bo i eget hus, selv om de eventuelt solgte en ejerlejlighed i Århus:

Men den fornuftige løn modsvarer ikke det at købe et hus i Århus og omegn. Her taler vi om en omegn af en 25 kilometer. Det kan man ikke for en almindelig løn. Et almindeligt parcelhus på 130-140 m² 15-20 kilometer fra Århus koster mellem 3 og 3,5 mio. Og det har den nyuddannede familie ikke råd til. Men den veluddannede familie, hvor studiegælden er passé, de begynder jo at få det. Men det har lange udsigter. Nu kan man jo se, at ejerlejlighedsmarkedet er for nedadgående.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Forudsætningen for at fastholde de ressourcestærke beboere var imidlertid, at den boligsociale situation, især omkring de unge mennesker, blev fulgt op og stabiliseret. Og her var situationen i 2007 stort set den samme som i 2004. Denne udfordring arbejdede man med via Trivselshuset, hvor man netop var i gang med at formulere en ny helhedsplan for at skaffe ressourcer til arbejdet. Det skete i samarbejde med Århus Kommune og et nyt Fællessekretariat for boligsocialt arbejde, som en række boligorganisationer samarbejdede om.

Udfordringer

Udfordringen og det fortsatte hængeparti i Bispehaven efter den fysiske renowing var at sikre, at børn og unge blev en del af samfundet i Bispehaven og udenfor. Forretningsføreren så det som den nok væsentligste opgave at forhindre, at kriminalitet og misbrug blandt unge igen steg. Aktiviteten i Trivselshuset og samarbejdet med eksterne parter skulle løfte sagen:

Det bliver at få styret processen forsat ind omkring de unge mennesker, som vi jo stadigvæk har en stor gruppe af, som stort set ikke er engageret i noget som helst andet, end det de ikke skal være. Og det vil sige at de stadigvæk er i en løbebane, der er mest interessant for politiet.

For hvert år der går, får de et kryds mere, og det gør jo så, at deres forbrug af stoffer, det er typisk noget de kan sniffe eller ryge, det bliver større, og deres rodløshed bliver større. Dvs. at de starter i en mere effektiv kriminel løbebane. Det er større værdier, de går efter. Som helt små, der følger de jo bare med flokken, og tiltusker sig lidt, og kommer lidt i gang med tingene. Den reduceres lidt i antal [gruppen], men det er så den gruppe, vi kan se, som bliver hårdere og hårdere, og den skal bremses.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Den nye helhedsplan – som helt var koncentreret omkring sociale indsatser – skulle sikre flere midler til det opsøgende arbejde og de lokale aktiviteter for at dæmme op for nye bølger af hærværk i bebyggelsen. Der var allerede gode erfaringer med, at det gav resultater at tage fat med det samme. I begyndelsen af 2007 havde der ret pludseligt været en hærværksbølge, som kostede afdelingen 100.000 kr. om måneden. Her fik man ret resolut fat i de 5-6 drenge, som stod for det. Den ældste var 14 år og de yngste 7-8 år. Det kostede afdelingen en masse frivillige timer og 80.000 kr. over nogle måneder at sikre, at der blev taget hånd om drengene før skole, efter skole og om aftenen og i weekenderne. Forældrene var aldrig blevet integrerede i det danske samfund, og de var ude af stand til at sikre deres børn en fornuftig opvækst og lærer dem, hvordan man begår sig i samfundet. Og kommunen forholdt sig helt passiv ifølge forretningsføreren:

For i Århus kommune er der ingen hjælp at hente. De sætter ingen penge i det. De venter nok bare, så de skal betale til at istandsætte deres lejligheder, og få flyttet dem et andet sted hen. Eller at de skal bruge penge på socialpædagoger i en villa i tre måneder, til flere hundrede tusinder om måneden. Det er udgifter de kan forholde sig til! Mindre udgifter kan de ikke forholde sig til, eksempelvis her, hvor det drejer sig om de 80.000 kr. over et par måneder.

Det gjorde, at vi var inde og have fat i dem [drene], og der faldt det helt til nul i løbet af en nat. Pia og hendes frivillige gør en indsats med at hente dem hjemme om morgenen, give dem morgenmad, smøre deres madpakker, hente dem i skolen, frokost og lektielæsning, aftensmad, blive hentet og lagt i sin seng og blive hentet igen næste morgen. Så det var ovre! Så var det lige pludselig nogle helt andre unge mennesker. De var aktiveret i weekenden. Jeg havde to medarbejdere, der havde en 2-3 drenge med hjemme i en weekend og sådan nogle ting.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Den kommunale indsats havde ikke hjulpet i forhold til gruppen og familierne, selv om nogle havde været i Århus i 15-25 år. Og i 2007 sparede kommunen netop på alt vedrørende forebyggelse på området og forventede, ifølge forretningsføreren, at boligselskaberne tog over. Men det kunne ikke lade sig gøre:

Vi er IKKE et socialkontor.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Det var heller ikke en farbar strategi at sætte familierne ud af Bispehaven på grund af børnenes hærgen og hærværk. Det løser ikke problemet. Det flytter det bare. Og ifølge forretningsføreren skete det allerede ad frivillig vej, når presset på familierne blev for stort, og de selv flyttede til en af Præstehavens andre afdelinger. Derfor var man nødt til at have fat i familierne og især moderen i familien, der hvor de boede nu. Man skulle sikre, at moderen kom ud af hjemmet, og at hun forstod, hvad der skete med hendes dreng. Fædrene tog sig ikke af drengene. De sad og snakkede med hinanden og drak te i City Vest i Gellerupparken:

Det er jo bare noget der sker, hvis trykket bliver for stort det ene sted. Men hvis indsatsen ikke bliver ydet inde på familiebasis, hjemme i hjemmet ... Det er moren, man skal have fat i. De render rundt efter deres fædre, som sidder og drikker te i Gellerupparken i City Vest Centeret. De drikker te og går rundt og snakker derovre. Det er moren, de skal have fat i.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Det var netop fordi drengene, ifølge forretningsføreren, havde respekt for deres mor, at hun var nøglen til at få dem integreret i samfundet og sikre, at de kunne begå sig:

Drengene har meget respekt for deres mor. Og det har man jo altid vidst; man har bare ikke gjort indsatsen. Mor ud af hjemmet! Mor kan i mange tilfælde ikke tale dansk, og i nogle tilfælde er de analfabeter. Og så længe de går hjemme, så har far jo styr på, at det her det går godt. Og hun har ikke styr på drengene. Men den største nedværdigelse der kan ske for en mor, det er hvis en medsøster kommer og fortæller til hende, at hendes dreng ikke opfører sig ordentligt.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

I 2007 betalte Bispehavens beboere næsten 1,3 millioner kr. til de aktiviteter, der lå inde under Trivselshuset med lønninger og andre aktiviteter. Det betød ifølge forretningsføreren, at man bad den fattigste del af Århus om at understøtte sig selv, og det var ikke en holdbar situation. Det var også demotiverende, at den succes, som man havde med Trivselshusets indsats i Bispehaven, blev honoreret med en yderligere nedskæring af aktivitetsmidler fra kommunens side, mens boligafdelinger, som ikke kunne fremvise resultater, blev belønnet med flere aktivitetsmidler. Grænsen for, hvad man kunne lade afdelingen betale, var absolut overskredet i 2007 ifølge forretningsføreren:

Vi må også spørge: Hvor lang tid kan vi blive ved med at trække pengene fra folks lommer og over i det der? Hvis vi bliver ved med hele tiden at lægge 30 eller 50 tusind over i det, så læner politikerne sig tilbage og siger: Det går jo nok! Så tror politikerne, vi har penge nok. Hver gang vi lavet succesarbejde heroppe, så har vi fået et reduceret aktivitetstilskud. Så bevilliger politikerne os færre penge, fordi: "Det går jo godt nok". Det giver ingen mening. Jeg forstår ikke, hvorfor man ikke forfølger en succes. Giv os dog nogle flere midler til det! - Men der overtræder jeg åbenbart tåbeparagraffen. Det får jeg ingen svar på.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Årsagen til, at man var kommet så langt ud i Århus i 2007, var at politikerne ikke kunne finde ud af at få etableret et samarbejde på lokalt plan. Nogen steder kunne socialdemokrater og SF ikke enes om noget som helst med DF, men på lokalplan kunne de godt tage de sidste to stemmer, for at få noget der fungerede igennem. Men i Århus var det ifølge forretningsføreren kørt helt af sporet i 2007. Ingen ville give noget i det politiske spil, med det resultat at man havde sparet for meget på unge-området:

Helt nede fra børneområdet - institutioner og skoler - man sparer meget på de områder, hvor de unge mennesker ikke klarer sig selv, fordi de ikke har evnen til det. Det er ret tragisk for Århus, for vi ser jo et samfund, der ændrer sig fra at være et sted, hvor man gav hinanden hånden til et, hvor man i dag stikker en kniv i ryggen eller i halsen i stedet for. Det er et rystende samfund, vi er ved at etablere nu, for vi læser jo hver eneste dag, at der er en, der er blevet stukket ned med en kniv. Og hvis man ikke sørger for at få de unge mennesker fanget ind nu, så tror næste generation - lillebror - at det er i orden at gå med kniv, ligesom storbror gør. Og man må også godt lige stikke en i ryggen, for det er ikke sikkert, at det er farligt!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

I praksis havde man et fantastisk samarbejde med en lokal afdeling af socialforvaltningen, Familiecenter Vest, hvor lederen også sad med i Trivselshusets styregruppe. Men hun kunne heller ikke gøre mere, end hun havde økonomi til. Man havde fx været nødt til at lukke Kontaktstedet i Bispehaven, som var det sidste åbne tilbud til de unge. Samtidig hævede kommunen prisen for at gå i fritidsklub i Århus Vest. Det var en udvikling, som var helt uholdbar for Bispehaven, og man var nødt til at handle, før området eksploderer i yderlige kriminalitet. Udfordringen for forretningsføreren var at skaffe de nødvendige midler til at køre Trivselshuset:

Det bliver dyrere og dyrere, vi får flere og flere utilpassede, og utilpassede det er jo mange ting. Det er jo ikke bare en 45-knallert, der kører igennem området. Vi ser jo, nok desværre, en tendens til, at der flyder flere stoffer. Og i et område hvor der er stoffer, der vil altid være indbrud, fordi stoffer, de koster nogle penge. Om det er hash, marijuana eller snifferkokain, eller hvad det er, så koster det penge. Og hvis de

ikke kan skaffe penge, så vil de begå indbrud. Så vil de sælge alt. Der er jo aftagere til alt!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Trivselshuset var det centrale ankerpunkt for at udvikle området og dæmme op for negativ adfærd. Der var allerede flere, der brugte Trivselshuset ifølge forretningsføreren. Visionen var, at Trivselshuset skulle udvides med endnu en opsøgende medarbejder og en ansat i cafeen. Det var skitseret i en ny helhedsplan, som snart skulle sendes til Landsbyggefonden. Man vil have fat i mødrene til "de små brødre" og have dem ned i cafeen for at komme i dialog med dem. Ideen var at etablere *Fredsduerne*:

Tidligere havde vi Natteravnene, der var deres fædre. Men dem har vi ikke længere. De havde ingen effekt. Natteravnene er passé, der lykkes jo intet overhovedet. I stedet vil vi gerne have mødrene ud og gå en tur, som vi kalder Fredsduerne. Hvis mødrene ser, at drengene står på gadehjørnerne, så kommer drengene hjem, det er jeg sikker på. Så kommer der mere ro på.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Udfordringen for de professionelle og beboerne i Bispehaven var at skabe et boligområde, hvor alle kunne føle sig hjemme, uanset hvilken baggrund de havde:

Vi har aldrig haft en vision om, at en hvis procentdel skal være danske eller udlændinge. Visionen er, at dem der bor her, de skal kunne lide at være her og passe på området, det er vores vision.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Forventninger

Selv om udfordringerne omkring den sociale udvikling i Bispehaven var store i efteråret 2007, var forretningsføreren meget optimistisk med hensyn til den fremtidige udvikling. Bispehaven var blevet et godt boligtilbud med rummelige familieboliger til en husleje, almindelige mennesker kunne betale. Der var et trygt og åbent miljø i afdelingen, og både beboere og professionelle var parate til og praktiserede at tage ansvar for at stoppe uheldige tendenser blandt unge og børn uden at udstøde dem. Der var en enighed om at satse på at arbejde med familierne og sikre en mere positiv udvikling for børn og unge ad den vej. En vellykket fysisk renovering havde givet bebyggelsen et løft, og Bispehaven klarede sig godt i konkurrencen på det lokale boligmarked i Århus og i Århus Vest. Det forventes at succesen med at leje boliger ud til folk, der selv kunne betale huslejen, ville sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i fremtiden.

Samtidig forventedes det, at det signal som renoveringen var, ville medføre at folk, som helst ikke ville være fremme om dagen og have omgivelsernes opmærksomhed, ville søge væk og give plads til nye beboere, som værdsatte den nye højere kvalitet og åbenheden i bebyggelsen:

Jeg tror, at ressourcerne skal sættes ind omkring familierne. Så kan man lave spredning. Vi har jo det her formaliserede samarbejde med Århus kommune omkring indflytning, hvor ikke alle og enhver kan komme ind. Det har jo været ganske nemt for dem, som er på overførselsindkomst, de søger ikke ind her alligevel. Det er jo ikke her, de vil bo, for det er for pænt nu. De søger jo derover [Gellerup]!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Boligselskabet Præstehaven var med i det nye boligsociale Fællessekretariat i Århus og derfor med til at udarbejde en stor fælles ansøgning til Landsbyggefonden. Tanken var, at nogle af aktiviteterne for unge skulle placeres i

Bispehaven, fx Rap&Dance med hiphop-musik og dans. Der skulle også være noget for mødrene. Men forretningsføreren var meget skeptisk med hensyn til ideerne om omdannelse med butikskarkader og privatisering af fx dele af nabobebyggelsen Gellerup:

*At tro at man kan tage en blok, sælge den til private investorer og så lade dem løse problemet, det er tankeløst. Hvem af vores store byggematadorer i Århus skulle lige pludselig købe en blok ovre i Gellerup og købe sig til en f***** masse problemer? Der er ikke nogen, der smider penge i sådan noget. Så kan man tage den løsning at vælte nogen af boligblokkene, men dybest set så tror jeg ikke, det er der den ligger.*

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Erfaringer andre kan bruge

Forretningsføreren i Bispehaven havde personligt stillet sig i spidsen for at fremme og markedsføre både den fysiske renovering og den sociale indsats, som gennemføres løbende via Trivselshuset.

En helt afgørende erfaring fra Bispehaven er ifølge forretningsføreren, at det er vigtigt at have de rigtige med på holdet, fordi det altid er mennesker, der i sidste ende bærer en sag igennem. Folks formelle uddannelse er ikke så vigtig som de personlige kvalifikationer, engagementet og viljen til at skabe noget sammen med andre. Man skal være villig til at rejse sig op og gå i gang. Det gælder på alle niveauer, og i Bispehaven har man specielt fokus på indsatsen via Trivselshuset og på, at der er den helt rigtige indsats omkring kommunikation. Her er det også vigtigt at partnerne, som ikke er direkte ansat, er nogen, der både kan og vil samarbejde, og som er indstillet på ofte meget hurtigt at finde løsninger, der virker i praksis.

Ifølge forretningsføreren skal den, der står i spidsen, være villig til at investere sig selv i opgaven og ikke mindst i at gennemføre en bevidst pressestrategi, hvor man selv skal være meget pågående. Man skal turde kommunikere og informere, og man skal komme ud med et positivt budskab, der er dækning for. Og den der står i spidsen skal være villig til at investere tid i arbejdet.

Vi har gjort det godt omkring mediehåndtering og orientering til vores beboere. Der har vi gjort nogle ting, hvor det er dokumenteret, at det her får effekt, hvis man tør gøre det. Men man skal bare være klar på, at når man sidder i den varme stol i de måneder, hvor man laver det der - eller par år - der skal man være klar til og sige, at der er nogle weekender her, der sidder jeg altså i telefonen eller ude i TV2's studie og bliver interviewet. Det skal man være klar til. Og er man ikke klar til det og vil ofre det på det, så skal man ikke gå i gang. Så skal man vælge en anden person. Det er meget vigtigt, at det er virksomhedens øverste leder, der siger ja tak til det. Eller også skal man have en meget stærk bestyrelsesformand, der går i front og tager sig af pressehåndteringen.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Ifølge forretningsføreren må man som leder ikke tale sin afdeling ned og på den måde bidrage til, at det bliver en dårlig afdeling. Udfordringen er at bremse de negative tendenser, og fremme alt der sikrer en positiv udvikling i afdelingen. Det gælder også den måde, man selv kommunikerer om afdelingen på, samtidig med at man skal kunne stå inde for det, man siger:

Hvis du nok antal gange udtaler dig i medierne som leder, enten at det er en dårlig afdeling, at det er et dårligt sted at bo, det er et grimt sted at bo, eller der er for meget kriminalitet, så begynder man at overbevi-

se folk om, at sådan skal det nok være. Jeg tror, at man skal prøve at vende den om.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Sproget skal også være i orden. Man skal tale og skrive et budskab, som dem man vil nå, kan forstå. Her vil mange være afhængig af professionel bistand. Det hjælper fx ikke noget at tro, at projektets arkitekter og ingeniører kan skrive, så beboerne kan forstå det.

Vi skulle skrive i et sprog de kunne forstå. - Havde vi nu selv lavet det, havde vi bedt vores ingeniør og vores arkitekt om at skrive en artikel, og så havde vi trykt den. Så var der ikke en, der havde fattet, hvad det drejede sig om. Der ville komme en masse fagudtryk, og hvad ved jeg: Vi lavede en mock-up heroppe. Hvad er det? Så siger vi en "en til en opstilling". Det kan de forstå. Vi skal skrive i et sprog, så alle så vidt muligt kan forstå det. At det så er på dansk, kan selvfølgelig give nogle problemer!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Endelig, så skal man *ikke* gå i gang med at investere i bygninger, som man ikke har ressourcer til at drive. Det må ikke være sådan, at der bliver investeret i store beboerhuse og idrætsfaciliteter, som ingen vil bruge, og som man ikke kan bemande med en leder, sådan at det kan være et åbent tilbud til gavn for alle. Det er langt vigtigere, men også en meget større udfordring, ifølge forretningsføreren, at bruge ressourcer på det opsøgende arbejde med børn og unge.

Vi skal holde op med at bygge monumenter. Vi skal holde op med at støbe mursten til det der. Det er fint nok, at vi renoverer boligområderne her, men vi skal ikke begynde at bygge en idrætshal herovre på hjørnet. Det er tåbeligt at bruge penge til det. Jeg kunne selvfølgelig søge Landsbyggefonden om 10 mio. kr. til at bygge en idrætshal hernede. Og hvad så? Der er ikke nogen til at lede det. Der er ikke nogen til at lave noget opsøgende arbejde. Der kommer ikke nogen unge mennesker. Så kan forretningsføreren og bestyrelsesformanden og alle de andre selvfølgelig gå og spille badminton dernede. Det er reelt det der sker!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Til sidst pointerer forretningsføreren, at ledelsen skal være synlig i området. Man skal være så kendt og synlig, at der er nogen, der hilser, når man går igennem bebyggelsen.

Jeg tror det er vigtigt, at når jeg går igennem Bispehaven, så er der nogen der siger hej Allan. Det tror jeg er vigtigt. Min bil kan også holde hernede. Det er jo ikke alle, der nødvendigvis er glade for mig, men min bil kan holde hernede. Et eller andet sted respekterer de mig nok, fordi vi er ærlige i det, vi siger til dem.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Det er også nødvendigt at sige sandheden om, hvor ubehageligt det i en periode bliver at bo på en byggeplads. Hvis man ikke siger det, som det er, så mister man sin troværdighed og beboernes respekt. Hvis man respekterer beboerne, vil de også respektere en som leder, selv om de måske ikke synes om en. Man skal gøre sig fortjent til at få beboernes tillid:

*Det her, kære venner, det bliver rigtig træls, det bliver rigtig jysk træls, for der bliver et f***** svineri. Der bliver en forfærdelig larm, og det tager forfærdelig lang tid. - Der var så nogen på beboermødet, der*

spurgte: Hvorfor skal det tage så lang tid. - Ja, knap tre år det er altså kort tid. Nu skal I høre: Vi kunne godt have valgt, at det skulle tage 6 år. Så havde det været meget mere roligt. Men seks år ville gøre det meget meget dyrere, og så skulle vi til at skære i projektet, og så ville I ikke have fået så meget. Så vi har valgt en strategi, der hedder, vi vil have så meget som muligt ud af de penge til afdelingen. Og så må vi tage den der larm. Det gælder for os alle sammen. Vi ved jo godt det larmer, for vi sidder på kontoret.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Hvis det skal gå godt, skal man, ifølge forretningsføreren i Bispehaven, være inde i en åben dialog med beboerne. De har krav på at vide, hvad de kan forvente, og hvad der vil ske. Og hvis der er problemer, skal der være et sted, hvor de kan henvende sig. Beboerne skal være trygge ved, at de bliver behandlet ordentligt.

Aktivitetsmedarbejderen

Situation

I Trivselshuset oplevede man ifølge aktivitetsmedarbejderen løbende de ændringer, som skete i Bispehaven. I 2004 flyttede der mange flygtninge/indvandrere til bebyggelsen. Det havde siden vendt, og i 2007 oplevede man et fald i denne tilflytning. Rigtig mange kommenterede på, at det var blevet flot, lyst og venligt i Bispehaven, ikke mindst dem der kom i Trivselshuset til daglig. Man kunne mærke, at stemningen var blevet lysere og lettere, at folk følte sig bedre tilpas i de større og lysere lokaler i huset, at der var en anderledes energi end tidligere. Renoveringen havde ændret på beboersammensætningen, og der sker nye ting i området.

Men grundkernen af problemer i området, som udsatte børn og unge, psykisk syge og flygtninge/indvandrere, kvinder især, var der stadig. Her var udfordringerne for Trivselshuset de samme i 2007 som tidligere; men på grund af nedskæringer fra kommunens side stod man reelt med et større behov for aktiviteter og færre ressourcer. Et væsentligt lyspunkt var dog, at Bispehaven og Trivselshuset havde et varigt stabilt samarbejde med kommunen via Familiecenter Vest, hvor lederen bl.a. sad i Trivselshusets styregruppe.

Man havde netop i maj måned afsluttet et toårigt EU-støttet Somalisk kvindeprojekt, som formanden for *Somalisk Kvindeforening* havde været en hovedkraft i. Kvindeforeningen var partner i Trivselshuset, og man havde via projektet nået ud til mange somaliske kvinder, som ellers ville have haft vanskeligheder med at komme uden for hjemmet. Hertil kom, at kvinderne via projektet havde fået et netværk med andre somaliske kvinder i resten af Europa. Disse kvinder var i 2007 en vigtig ressource i Trivselshuset, og de indgik i aktiviteter og samarbejde på lige fod med andre. Det havde vist sig, at de var dygtige og rigtig gode til at organisere. Husets politik var at tage udgangspunkt i de enkeltes ressourcer, og ikke i hvilken etnisk gruppe de måtte tilhøre. Udfordringen var så at hjælpe dem, der havde sociale problemer, så de kunne komme videre.

Jeg tror ikke det handler om at være somalier, det handler om at have sociale problemer. Om man er dansk eller tyrkisk, tror jeg er ligegyldigt i den sammenhæng.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Projektet Outsiders2Insiders, hvor en gruppe unge drenge var aktiveret med at skabe et positivt netværk, havde også været en stor succes. I 2007 var der lukket for midler, men der blev arbejdet på at videreføre projektet. For-

målet var at dæmme op for de unges rodløshed, skabe positive rollemodeller og sikre, at unge fik uddannelse og job.

Kommunale nedskæringer på børn- og ungeområdet faldt uheldigvis sammen med, at Urban II-projektet var i gang med at lukke ned i slutningen af 2007. Kontaktstedet, som Urban II havde kørt i fem år i Gellerup, var fx også lukket. Kontaktstedet havde været et åbent tilbud til børn og unge, hvor der var mulighed for at få den voksenkontakt, de ofte manglede. Samtidig var klubkontingentet til de kommunalt støttede klubber i Århus Vest blevet forhøjet, så børnene bliver meldt ud. Konsekvensen heraf var, at der var flere børn og unge på gaden end nogensinde. Mange havde ikke noget fornøftigt at tage sig til i fritiden, kom måske i dårligt selskab, og forældrene vidste ikke, hvad der skete. I efteråret 2007 var der meget uro med hærværk, indbrud og rudeknuseri, som gav boligafdelingen og institutionerne i området store udgifter:

Ja, det er rigtig ærgerligt. Vi forsøger også igen at skaffe penge til det. Det giver uro. Jeg har lige talt med en varmemester, der fortalte om tre indbrud med stenkastninger gennem vinduerne nede i ungdomsboligerne i weekenden. Og vi har jo ikke haft indbrud i årevis. Jeg har også haft en sten igennem mit køkkenvindue her en lørdag morgen kl. 5, men vi har ikke haft noget indbrud. Men stenen er altså et tegn på, at der er noget, der ikke fungerer så godt.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Lukning af kontaktstedet og nedskæring på klubområdet rokkede netop i efteråret 2007 ved stabiliteten i Bispehaven. Man manglede midler til aktiviteter og medarbejdere, samtidig med at man var presset af arbejdet med igen at formulere ansøgning og søge midler til en ny helhedsplan. Det var vanskeligt at holde gejsten oppe blandt de frivillige i Trivselshuset, når der var usikkerhed om fremtiden:

Når man bliver ved med at skære ned, så ryger det jo. (...) Endnu flere børn og unge vil føle sig svigtet og gå rundt og lave alt muligt skidt udenfor. Indbrud, smadret glas, hashrygning og hvad man ellers kan finde på. Det er en skidt udvikling, som vi skal have gjort noget ved.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Udfordringer

I efteråret 2007 var der særligt tre udfordringer i Trivselshuset og Bispehaven. Det var børn og unge, aktivering af de svageste kvinder og ansøgning af eksterne midler.

Aktiviteter for udsatte børn og unge var på helt kort sigt den største udfordring for Trivselshuset. Man skulle organisere nogle løsninger, så kontakten til børn og unge blev holdt i gang, indtil der var ressourcer til mere opsøgende arbejde, at ansætte de unge i projekter og til nødvendige driftsmidler. Men i længden var det svært at motivere de frivillige, hvis der ikke var udsigt til nogen mere sikre planer og aktiviteter.

Aktivering af kvinder fra de såkaldte matchgrupper 4 og 5 var et helt nyt projekt i Trivselshuset, hvor kommunens beskæftigelsesforvaltning var partner. Det handlede om at afklare hvorvidt de allersvageste kvinder i området evt. var berettiget til pension eller skal opkvalificeres til at fungere på arbejdsmarkedet. Projektet var et tilbud til 15 kvinder, der havde siddet hjemme i lejligheden i mange år, dårligt kunne tale dansk og som måske ikke havde noget netværk. De tog sig måske ikke så meget af deres børn, når børnene opholdt sig uden for lejligheden. Det handler om, at kommunen ville have dem i aktivering, få dem til at lave noget og få dem ud af lejlighederne. To lokale kvinder, som havde erfaring med arbejdet i Trivselshuset, var blevet ansat i projektet. De tog sig af den sociale del, mens en professionel skulle sikre danskundervisning. Det handlede også om, at børnene skulle

lære dansk, så de kunne begynde i den lokale skole og få et normalt skoleforløb. Både mødre og børn skulle ud af isolationen, lære noget om sundhed og lære dansk.

Ifølge aktivitetsmedarbejderen var det en konstant udfordring at søge midler, uden at ressourceforbruget hertil tog overhånd. Det var en opgave beboerne slet ikke selv kunne løfte. I slutningen af 2007 var hovedopgaven at formulere en ny social helhedsplan for Bispehaven og at deltage i en proces omkring etablering af et nyt Fællessekretariat for det boligsociale arbejde i hele Århus. Arbejdet var præget af, at man ikke vidste, hvordan resultaterne af anstrengelserne ville lande, og hvem der havde indflydelse.

Men nu tænker jeg, at de har fået en masse millioner til at lave et Fællessekretariat, hvor meget går så mere til Århus? Fordi vi også har Gellerup, der skal ordnes osv. Vi kan ikke fortsætte vores indsats heroppe under et Fællessekretariat. Det kan være et supplement. Men i både Gellerup og Bispehaven skal man have sin egen indsats. Hvad skal jeg med en lektieklub? Det kan jeg få nogle frivillige til at køre. Det er fint nok, det er ikke det jeg siger. Selve grundtanken i at have et Fællessekretariat, der støtter op og prøver at lave en bedre erfaringsopsamling i den boligsociale indsats i kommunen, er genial, men jeg synes processen før, var for diffus, fordi ingen af os har haft indflydelse.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Der havde været nogle misforståelser om, hvad de enkelte boligområder selv skulle ansøge om, og hvad det nye Fællessekretariatet skulle stå for. Derfor var der i efteråret 2007 et uventet tidspres omkring formulering af en social helhedsplan for Bispehaven, som hurtigt skulle af sted til Landsbyggefonden og Århus Kommunen.

Forventninger

Lederen af aktiviteterne i Trivselshuset, så lyst på fremtiden for Bispehaven og forventede, at bebyggelsen i løbet af et par år ville komme af regeringens ghettoliste. En vedholdende indsats for dels fortsat at løfte de udsatte beboere i bebyggelsen, dels at fastholde de nye mere ressourcestærke beboere ville sikre, at Bispehaven ville få flere ressourcestærke beboere. Der var en positiv udvikling i gang. Flere af de eksisterende beboere kom i arbejde og blev selvforsørgende, og nye beboere kom kun ind, hvis de havde et selvstændigt indtægtsgrundlag.

En del af de mere end 200 unge studerende, som boede i de nybyggede ungdomsboliger havde allerede vist sig i Trivselshuset. Nogle kom for at spise aftensmad, ligesom flere havde meldt sig som frivillige i lektiehjælpen:

Det er jo fedt, for det er en anden gruppe, vi kan mærke, der kommer. Og de er rigtig gode at få ind i sådan et boligområde. De har noget energi og kan matematik på et højere niveau og kan hjælpe dem i gymnasiet. De har en anden måde at være sociale på. Så skal vi måske se fodbold på storskærm og have studenterbar. ... det er en god gruppe at få ind.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Red Barnet, Ungdommens Røde Kors og Dansk Flygtningehjælp var også med inde over og hjalp med at opbygge lektiehjælpen i Trivselshuset. At der i 2007 var mange på venteliste for at flytte til Bispehaven, var også en ny situation. Tidligere kunne man få en lejlighed på 100 m² i løbet af 3-4 måneder, mens der i 2007 var en ventetid på 6-7 år på nogle af lejlighederne. Og halvdelen på ventelisten var almindelige danske familier. I 2006 lå det tal på under ti procent ifølge aktivitetsmedarbejderen.

Udviklingen i bebyggelsen gik i den rigtige retning, samtidig med at situationen var sårbar. Det var ifølge lederen af Trivselshuset nødvendigt at hjælpe den gruppe beboere, der havde massive sociale problemer endnu mere. Der havde nemlig været en udskiftning i den gruppe, og mange af dem, der kom ind i 2004 og tidligere, havde brug for støtte til at komme videre og til at sikre, at deres børn og unge fik en uddannelse og blev en del af samfundet:

Så det er ikke bare, at nu er her flot og grønt og nogle velfungerende flytter ind. Der er stadig rigtig mange, 1000 personer, der har det rigtig skidt. (...) Hvis vi læner os tilbage, kan vi godt komme ind i, at dem, vi siger er velfungerende, flytter igen, og der er heller ikke pænt mere på grund af for meget hærværk og utryghed. Det er altså sårbart sådan noget her. Det er dog min påstand, at hvis man rykker rigtig hårdt i Bispehaven de næste 4-5 år, så er vi af ghettolisten.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Bispehaven var efter den fysiske renovering ved en skillevej. Valget stod mellem bare at stabilisere og køre videre på lavt blus og lave lidt for de unge, eller at øge indsatsen væsentligt overfor både unge, kvinder og familier. Lederen troede på det sidste og på, at Bispehaven havde en chance for at en positiv udvikling. Samarbejdet var nemlig godt og en massiv indsats ville rykke rigtig meget.

Erfaringer andre kan bruge

Lederen af aktiviteterne i Trivselshusets, som insisterede på at bruge titlen aktivitetsmedarbejder og ikke noget med social eller leder, havde erfaring med, hvad der kunne lade sig gøre, og hvad der virkede i Bispehaven. Det var erfaringer hun brugte i sit eget arbejde, og som hun også mente, andre kunne have glæde af. Der var syv hovedbudskaber:

- 1 Etabler et samarbejde med kommunen
- 2 Få en konstruktiv styregruppe for det boligsociale arbejde
- 3 Skab ro og stabilitet, ved at værne om de aktiviteter der fungerer
- 4 Vær forsigtig med at lukke projektmagere ind
- 5 Brug ikke tavshedspligten som en sovepude
- 6 Slip den negative kontrol, luk folk ind og lad dem bruge faciliteterne
- 7 Fysiske og sociale indsatser skal følges ad.

Samarbejde med kommunens Familiecenter Vest havde været langvarigt og var en af nøglerne til, at man kunne handle hurtigt i Bispehaven, hvis der var behov for at bremse uheldige tendenser, som fx børn og unges stenkast mod busser. Der var tillid, man vidste, hvem der kunne hvad, og man turde satse.

Der er ingen tvivl om, at du gør ingen ting uden samarbejde, fordi ellers rykker vi altså kun museskridt. Hvis du skal tage de store stabile skridt, så er det via samarbejde.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Lederen af Familiecenter Vest sad med i styregruppen for det boligsociale arbejde i Bispehaven. Her var også repræsentanter fra afdelingsbestyrelse og selskabsbestyrelse, forretningsføreren og den lokale klubleder. Det var et orienterende forum, hvor man sørgede for at sikre samarbejdet. Aktivitetsmedarbejderen var selv medlem af styregruppen og havde frie hænder til at køre det daglige arbejde og iværksætte initiativer:

Jeg er jo selv meget dominerende på de styregruppemøder. Ikke som en beboerrådgiver, der bare er med som sekretær. Jeg har aldrig skrevet et referat. Det er også en forskel, at jeg er fuldgældigt medlem af gruppen. De skal jo have informationer fra mig, og det er mig, de har ansat til at arbejde og være i det. Så kan vi diskutere, hvordan vi gør?

Men det er mig, der udfører og går videre med det som regel. Det er en god styregruppe, og det har været den samme gennem alle årene. Det giver også stabilitet.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

En god styregruppe bidrager til at skabe stabilitet og ro omkring aktiviteterne, så man kan værne om kerneaktiviteter. Det er uhyre vigtigt, at man ikke hele tiden skal starte forfra på noget nyt, selv om der hele tiden skal skaffes nye ressourcer. Beboerne og de frivillige mister modet, hvis der ikke et naturligt flow i tingene. For mange overlappingsperioder, hvor kommunen skal spare, og aktivitetsmedarbejderen står i en venteposition, giver uro:

Jeg synes man skal finde ud af, om man vil lave en indsats i et område eller ej, og så køre den mere stabilt. Det er fint, at man skal søge og argumentere og alt det, men det kan man gøre på andre måder end at sætte tingene i stå, søge igen og finde på nye ting. Det er lige så vigtigt at holde stabiliteten i et område. Jeg tror faktisk, det er det vigtigste. Det handler ikke altid om at skulle starte noget nyt op. Også for medarbejderne og for vores samarbejdspartnere, at man skal gå og sige, nu må vi se, om vi kan starte det og det igen. Det giver jo utryghed i området. Man kan mærke det på børnene og på de voksne. Man prøver at smile lidt over det og sige, at vi har ingen penge lige nu. Men det er jo irriterende.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Bispehaven havde gennem årene været tilbageholdende med mange aktiviteter og havde et princip om ikke at tage projekter ind udefra, medmindre det passede ind i helhedsplanen.

... Bispehaven har også holdt igen med mange projekter. Vi har ikke projektmagere udefra, for de får ikke lov til at komme ind i Bispehaven. Det har man været meget ramt af i Gellerup, at det er rigtig smart at lave noget der. Men det bruger vi ikke i Bispehaven, fordi vi vil have den overordnede koordinering af de ting der foregår i området ...

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Man ønskede ikke at lukke projektmagere ind, som ikke var bekendt med de lokale forhold, og som man reelt ikke kunne regne med ville have et længere engagement i området. Beboerne ville opleve det som utroværdigt, og det ville skabe uro blandt udsatte, især børn og unge, som først og fremmest havde brug for stabilitet.

Vi prøver at undgå de folk, der kommer løbende ind med en million i baglommen, som forlader området året efter. Fordi det giver endnu mere ustabilitet.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Initiativer og nye aktiviteter skulle helst starte inden fra området. I Bispehaven ved man, hvad fx de unge vil, og Trivselshuset kan hjælpe dem i gang, søge de nødvendige projektmidler og sikre samarbejdet med kommunen. Bispehavens Outsider2Insider-projekt var et eksempel på det. Her ville nogle drenge fra området gerne lave noget for de unge for at stoppe hærværk. De fik støtte til at komme i gang med projektet, og bagefter boede drengene stadig i eller havde en tilknytning til Bispehaven og var med i en fodboldklub, der kørte videre på frivillig basis. Det gav ro og stabilitet, at de unge projektmagere blev til lokale ressourcepersoner i miljøet og havde kontakt til børn og unge.

Kontaktstedet måtte fx lukke. Det var et godt projekt, men da Urban II-projektet efter fem år ikke havde flere midler, kunne det ikke videreføres.

Trivselshuset praktiserer åbenhed. Alle var velkommen og mange, der

havde brug for hjælp, gik i Trivselshuset. Trivselshuset havde et godt navn, og beboerne var trygge ved at komme der, og det gjorde det sociale arbejde meget nemmere. Det gode samarbejde med Familiecenter Vest betød, at fx tavshedspligten ikke blev en hindring for at handle i praksis. Alle vidste jo al ligevel godt, hvem der lavede ulykkerne, og socialforvaltningen kunne så spørge direkte, om de ville modtage hjælp fra nogen, der gerne ville hjælpe dem. Og langt de fleste ville gerne have hjælp til, at deres børn og unge ikke kom endnu mere galt af sted:

... at det [tavshedspligten] for mange er en undskyldning for ikke at agere. Selvfølgelig skal man overholde tavshedspligten, men man kan også komme om ved den. Man behøver ikke at sige deres navne. Vi ved alle sammen, hvem der laver ildebrände ovre i nr. 31. Så må socialforvaltningen lave den første kontakt, sige at der er nogle her, der gerne vil hjælpe dem, og spørge forældrene om de må det. Det siger de fleste forældre ja til. Det er et spørgsmål om at være lidt om sig, og være lidt alternativ.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Tavshedspligt og fagstolthed kunne skabe barrierer for at lave nogle ordentlige indsatser i et boligområde som Bispehaven, men det behøvede de ikke at være ifølge aktivitetsmedarbejderen.

Åbenhed handler også om at afskaffe lokale skrankepaver og opgive den negative kontrol, som får folk til at løbe langt væk. Den situation havde man tidligere i Bispehaven, og det hindrede, at Trivselshuset kom til at fungere som en magnet på dem, der havde brug for, at der forgik en boligsocial indsats:

Beboerhuset blev dårligt brugt. Der sad de sure gamle danskere og spillede dart og drak øl. Afdelingsbestyrelsen syntes de var smarte, at de kunne fyre folk og ansatte nogle nye. De havde to ansatte miljømedarbejdere, der aldrig varede mere end 8-9 måneder ad gangen. Det var så ustabil, den gamle indsats. Det var da en start, men det var et typisk eksempel på, hvordan man absolut ikke skal gribe det an. Man bliver nødt til at kræve af dem, der får pengene, at de også går op i det på en ordentlig måde og ikke fnidder-fnadder om bagateller.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Bispehaven er et godt eksempel på, at fysiske og sociale indsatser skal følges ad. Den fysiske reovering havde gjort området pænere og mere trygt, men den kunne ikke stå alene.

Mit råd skal være, at man aldrig må give penge til én indsats, enten en fysisk reovering eller en social indsats. Man skal gøre det i parløb. (...) Det ved jeg, at Landsbyggefonden også gør, at midlerne tit følges af krav om at gøre noget socialt, selvom det ikke lige er dem selv, der betaler. Det er rigtig set, at de ting hænger sammen og skal vægtes lige højt. (...) Hvis man vil gøre det, skal man gøre det ordentligt. Brugte de penge, der skal bruges på det og lade være at spare de sidste 100 mio.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Dem, der bevilger midlerne, må også kræve, at der skal være et samarbejde mellem de involverede parter, og at man ikke modarbejder hinanden.

Men også kræve, ... at der er et samarbejde omkring tingene, og at man gør tingene i fællesskab. Vi har set mange steder, hvor de får nogle millioner kroner og bare sidder og slås om dem. Nogle gange er vi på vuggestuestadiet, og det er frygteligt synd.

Aktivitetsmedarbejderen 2007

Familiecenter Vest

Situation

Ved et interview i efteråret 2004 bekræftede lederen af familiecenteret det fine med Bispehaven, hvor Trivselshuset var nerven i det boligsociale arbejde. Bispehaven er et mindre boligområde sammenlignet med fx Gellerup, der også var en del af det geografiske område, familiecenteret dækkede. Koncentrationen af familier, som fik en særlig indsats, var dog relativ stor i Bispehaven. Det var ikke fordi problemerne opstod i Bispehaven, men der var, ifølge lederen af familiecenteret, en løbende tilflytning til området af familier, som havde sociale problemer i forvejen, fra resten af landet. I 2004 kom der en del uintegrerede flygtninge, men også mange svage danske husstande flyttede til.

En del af dem er uintegrerede flygtningefamilier, som ikke bryder sig om at bo på landet eller de mindre byer, og som så har en tendens til at samles både i Bispehaven og i Gellerup.

Leder af Familiecenter Vest, 2004

Skolen mærkede også den store tilflytning. Og man formodede, at baggrunden for udviklingen var, at det var relativt nemt at få boliger, som egner sig til børnefamilier, i Århus Vest. Bispehaven var netop et af de områder i byen, hvor arbejdsløsheden i 2004 var størst og indkomsten lavest, samtidig med at der var rigtig mange børnerige familier på et lille grundareal. Det var meget tæt, og det gav muligheder for en masse børneliv, som ifølge lederen ikke var så kontrolleret, som det kunne være andre steder i Århus.

Århus Kommune havde i 2004 en politik omkring udsatte børn og unge, som et enigt byråd stod bag. Ifølge den skulle udsatte børn så vidt muligt blive i lokalområdet. Derfor skulle familiecenteret arbejde for, at lokalområdet ikke udstødte børnene og dermed sikre integrationsprocesser i lokalområdet. Man var derfor nødt til at forebygge, at de almindelige beboere syntes, de blev ofre for kommunens politik. Der havde været lignende problemer, da afdelinger på de psykiatriske sygehuse, blev nedlagt. Her sagde man, at de psykiatriske klienter skulle bo lokalt, og de skulle leve i almindelige boliger, så meget de overhovedet kunne. Samtidigt var man nødt til fra det offentlige side at være der for at gøre det til at holde ud for naboen. Så disse politikker gav Århus Kommune et ekstra ansvar.

Og man oplevede ifølge lederen ikke, at Bispehaven var en boligforening, der var speciel large i relation til negativ adfærd.

Den har altid sagt, at den er meget glad for alle dets beboere, men at der selvfølgelig også er beboere, som ikke kan rummes. Og derfor har de også gennem tiden smidt nogen ud.

Leder af Familiecenter Vest, 2004

Så her var man fra familiecenterets side nødt til at imødekomme Bispehavens ønske om et samarbejde om at kunne fastholde beboerne i bebyggelsen.

Udfordringer og forventninger

Ifølge familiecenteret var der ingen nye udfordringer i Bispehaven i 2004, men det var en meget stor udfordring at opretholde aktiviteten i området og udvikle brugbare modeller for at opretholde det tætte samarbejde og sikre resultater:

Hvis vi gør noget sammen med folkene inden i det område, så får vi simpelthen den dobbelte gevinst. Og hvis vi kan blive ved med det, og der har vi nok slet ikke nået endemålet, eller hvad man kan komme op på. For det kræver hver gang, at vi ligesom omlægger lidt. Vi skal ligesom omlægge noget og så sætte noget andet i gang, som skal have samme virkning. Og det tager jo altid noget tid. Vi har fx lavet de der Kontaktsteder derude sammen med boligforeningen. Og det var jo for-

di, der var ikke steder nok, hvor vi overhovedet kunne være. Og frem for bare helt traditionelt at lave nogle flere klubtilbud, så var vi nogen stykker, der besluttede at slå kludene sammen for at etablere noget for rigtig mange børn for egentlig relativt små midler.

Leder af Familiecenter Vest, 2004

Etablering af kontaktstedet var et eksempel på en ny model for samarbejdet, hvor man havde en måde at tilbyde noget andet end traditionelle klubtilbud.

Det åbne kontaktsted ville nå flere børn og unge.

Medieomtale var også en konstant udfordring, fordi pressen helt urimeligt stemplede de belastede boligområder, når der var en negativ hændelse. Det gjaldt både Bispehaven og Gellerup, hvor billedet af dem i offentligheden var fordrejet i forhold til den faktiske situation. Det negative fyldte urimeligt meget i medierne.

Lederen var i 2004 optimistisk med hensyn til fortsat at nå resultater i samarbejdet med Bispehaven og Trivselshuset.

Erfaringer andre kan bruge

I Bispehaven var man dygtig til at få beboere og partnere til både at yde og nyde. Man kunne kun være med, hvis man bidrog til fællesskabet. Det var en betingelse, som skulle være opfyldt fra begyndelsen. Og det var ifølge lederen af familiecenteret en af de vigtigste årsager til at fællesskabet i Trivselshuset rakte ud til resten af Bispehaven, såvel som til partnere og aktive folk udenfor. Man havde fx stillet lokale til rådighed for *Somalisk Kvindeforening*, ladet dem bruge faciliteterne i huset og givet dem startpenge til at købe ind for, mod at de påtog sig at arrangere nogle fælles events i området. Grupper af unge var også kommet i gang på den måde.

Det, de så gør i Bispehaven, som er utrolig godt og som unikt i forhold til andre steder, det er, at de siger: Det må I rigtig gerne, og I får de her penge, men vi har et krav til jer. Og det er, at I skal bidrage til det fælles. Så de får egentlig pengene ved at bidrage, og det er et krav. Der er en hel del fællesarrangementer, der skal I bidrage. I skal fx stå for den internationale dag for hele området.

Leder af Familiecenter Vest, 2004

Lederen fortalte, at det var en meget integrerende model, hvor man fik noget til sig selv, samtidig med at man skulle give noget til fællesskabet. Og det havde de gjort i mange år nu, og det gav bonus. Det skabte fællesskabet. Mange andre steder var det sådan, at man kunne få midler til nogle aktiviteter, og så fik man masser af aktiviteter, men man fik aldrig systematisk prioriteret fællesskabet.

Trivselshuset formåede også at rumme de psykisk syge, og familiecenteret havde en udegående bostøtte, som rakte ind i Trivselshuset. De psykisk syge ville nemlig gerne komme steder, hvor rammerne var i orden. De skulle føle sig velkommen og føle, at der blev talt ordentligt til dem, selv om de måske opførte sig mærkeligt. Det var også vigtigt, at de andre, der kom, følte at der blev taget hånd om de psykisk syge, så de også kunne være trygge. Og det skete i Trivselshuset.

Lederens vurdering af, hvad der er vigtigt, for at familiecenteret kan nå noget positivt sammen med Bispehaven, er:

- Den enkle og direkte kommunikation mellem boligforening og familiecenter
- At familiecenteret deltager i den boligsociale styregruppe i Trivselshuset, som er et stærkt netværk
- At familiecenteret deltager i samarbejdsfora omkring skolerne.

Det vigtigste er imidlertid, at familiecenteret er til stede og kommer i bebyggelsen.

Og så er det vigtigt, at man simpelthen bare kommer der.

Leder af Familiecenter Vest, 2004

Aktive beboere

Formanden for *Somalisk Kvindeforening i Danmark* var et eksempel på en ekstern partner i Trivselshuset. Foreningen havde mange medlemmer blandt beboere i Bispehaven, hvor man også i 2004 havde et foreningslokale. Foreningen samarbejdede med Trivselshuset om at give kvinderne et mødested uden for hjemmet, hvor deres børn også kunne komme. Trivselshuset hjalp med at introducere kvinderne til arbejdsmarkedet, fx til aktivering i lokale projekter. Formanden havde i maj 2007 afholdt en stor konference for somaliske kvinder fra hele Europa i Trivselshuset. Konferencen var afslutning på et EU-støttet europæisk projekt, som siden 2005 havde arbejdet med at hjælpe etniske kvinder i Europa til at få en forbedret sundhedstilstand og mere livskvalitet. Et af hovedtemaerne var forebyggelse af kvindelig omskæring. Gennem oplysning og vejledning ønskede man at gøre kvinderne i stand til selv at foretage radikale ændringer i deres levevis og dermed sikre sundhed for dem selv og for deres børn.



Figur 13. Ambara Hashi Nur, som er koordinator for den Somaliske kvindeforening i Århus, er en af de faste samarbejdspartnere i Trivselshuset i Bispehaven. Ambara Hashi Nur arbejder med integration og demokratiforståelse og for at bygge bro mellem Bispehaven og verden såvel som mellem Bispehaven og resten af Århus.

En mor til fem børn, hvor to stadig var hjemmeboende, havde været aktiv som frivillig eller arbejdet i Trivselshuset siden 1993. Familien, der i sin tid kom til Danmark fra Libanon, var meget glad for at bo i Bispehaven og oplevede i 2007 bebyggelsen som pænere og roligere end tidligere. Der var ikke så meget ballade med børnene i Bispehaven mere:

Der er mange aktiviteter for børn, som alle voksne i aktiviteter er involveret i. Børnene kan komme og læse lektier. De har ikke noget at lave. Det hjælper Trivselshuset på, fordi de kan tale med nogen her og kan deltage i aktiviteter i stedet for at gå rundt i området. Her får de også at vide, hvad der er rigtigt og forkert. Der er altid nogen de kan spørge til råds.

En mor til fem børn, 2007

Der var et ønske om meget mere kontakt mellem skole og forældre omkring børnene. Hvis børnene fx ikke kom i skole, fulgte læreren ikke direkte op på det med det samme. Man ringede ikke til forældrene, men skrev om det til forældrene i kontaktbogen, som forældre ikke altid var i stand til at læse.

Ved et fokusgruppeinterview med beboere i Bispehaven i november 2007 kom det frem, at de var meget tilfredse med resultatet af renoveringen. Det var fx rart, at venner og familie nu var positivt overrasket over, hvor flot det var blevet i Bispehaven. Beboerne udtrykte også tilfredshed med den information, de har fået undervejs. De fleste syntes ikke, de er mere trygge efter renoveringen end før, da de aldrig havde været utrygge ved at færdes i bebyggelsen. En af de ældre beboere var dog ikke tryk ved at komme alene hjem om aftenen og gik derfor ikke ud, medmindre hun kunne blive fulgt hjem. De interviewede var meget irriterede over mediernes uberettigede negative omtale af Bispehaven. De negative hændelser i Bispehaven, som de også selv kendte til, fyldte for meget. En beboer, som kun havde boet i kort tid i Bispehaven, fortalte at han netop var flyttet til Bispehaven, på grund af renoveringen.

Bydel i bevægelse eller Urban II

Situation

I 2007 var et EU-støttet projekt, Urban II, som gennem fem år havde arbejdet med udviklingsprojekter i Århus Vest og dermed også i Bispehaven, ved at slutte. Lederen havde fulgt med i udviklingen i Bispehaven og set, at bebyggelsen havde ændret sig til at være en åben bebyggelse med et moderne og også grønt udtryk. Store uglejede buskadsler var væk. Udefra kunne man se ind, og man hørte ikke så meget om uro og hærværk i Bispehaven mere. Indtrykket var, at de særlige indsatser, fx Outsider2Insiders som Urban II også har støttet op om, havde bidraget til en positiv udvikling.

Den generelt positive beskæftigelsessituation i 2007 gavnede også beboerne i Bispehaven, hvor flere i modsætning til situationen i 2004 havde fået job på det normale arbejdsmarked:

... de første år var beskæftigelsen jo for nedadgående. Bl.a. i 2004, hvor alle arbejdspladser røg til fjernøsten. Antallet af jobs i nærområdet reduceredes drastisk i den periode. Det har heldigvis ændret sig. Vi kan mærke, at borgerne i området også nyder gavn af det økonomiske opsving. Men det er de sidste, der kommer med.

Lederen af Urban II, 2007

Urban-projekter søgte bl.a. at ruste de nye på arbejdsmarkedet til at blive nogen af dem, der kunne fastholde et job, også når konjunkturerne vendte. Men de ville ifølge lederen af Urban II under alle omstændigheder være sårbare, da mange nye job, fx i servicefagene, netop var skabt af det økonomiske opsving.

Men mange af dem har jo nogle jobs, der mere eller mindre er kreeret af det økonomiske opsving. De jobs vil være de første, der forsvinder. Det er de flødeskumsjobs, hvor nogle af os, når vi får mange penge mellem hænderne, begynder at købe service til forskellige ting og sager. Det er jo det første vi skiller os af med, når det går den anden vej.

Lederen af Urban II, 2007

Indsatsen i Århus Vest var på vej til at blive udbredt til resten Århus i en ny form, idet alle boligforeninger i foråret 2007 havde etableret et nyt fællessekretariat, som skulle fremme det boligsociale arbejde. Tanken var, at der bl.a. skulle formuleres helhedsplaner i de forskellige udsatte områder, som så skulle koordineres via Det Boligsociale Fællessekretariat (Fællessekretariatet) og borgmesterens afdeling i Århus Kommune. Der skulle også etable-

res et overvågningsssystem, der skulle følge, hvordan alle de almennyttige afdelinger i Århus udviklede sig, så man kunne sætte ind med forebyggende foranstaltninger, inden noget gik galt.

Udfordringer

Arbejdet i Urban II havde givet en række erfaringer med hensyn til, hvilke udfordringer det var vigtigt at arbejde videre med i Århus Vest-området. Fire erfaringer pegede på, at der er vigtigt:

- at motivere folk til at gøre op med "silotænkningen" de forskellige grupper imellem. Det gælder ikke kun mellem etniske grupper, men også mellem boligområder og mellem folk der bor i forskellige boligformer. Der er behov for, at folk kan samarbejde på tværs af fx boligafdelinger og parcelhusområder.
- at sikre, at de voksne kommer i varige job. Det skal helst være sådan, at aktivering og projektansættelser leder til job på det almindelige arbejdsmarked.
- at sikre, at unge kommer ind i et uddannelsesforløb. Unge må ikke forlade folkeskolen uden at komme videre med en uddannelse eller en mulighed for at kvalificere sig til at påbegynde en uddannelse.
- at være mere aktiv med at annoncere, at der er familieboliger i Århus Vest. Der er for lidt kendskab til den almene boligsektor. Mange, der automatisk orienterer sig mod ejerboligmarkedet, når de flytter til Århus, ved fx ikke, at der er rummelige moderne familieboliger i Århus Vest.

Unge i Århus Vest havde fx mulighed for at gå på CollegeÅrhus, hvis de ikke var klar til at gå videre med en uddannelse. Nogle var kommet til Danmark som flygtninge, forholdene i hjemmet havde forhindret dem i at få en tilstrækkelig skolegang eller lignende. Hvis de fx først var kommet til Danmark som 10-12årige og borgerkrigen i Somalia havde forhindret dem i at gå i skole inden, stod de som 15-årige og var færdige med folkeskolen, uden at de selv var i stand til at komme videre.

Problemet for de her børn er, at deres forældre ikke kan hjælpe dem. De er ikke vant til at spille den rolle som forældre. Det har deres egne forældre ikke gjort for dem, der hvor de kommer fra. De ved ikke, hvordan de skal gøre det. De kender ikke det danske uddannelsessystem. De har ikke en chance. De har en forventning om, at det er noget skolen hjælper med. De bliver frustreret, når de opdager, at deres børn ikke har lært nok i skolen. Man ved ikke, hvad man skal gøre ved dem. Mange unge dropper ud, hvis de kommer ind på en ungdomsuddannelse, fordi de simpelthen ikke forstår, hvad der foregår. De kan ikke det mest basale dansk eller matematik. Engelsk kan de måske til husbehov, hvis overhovedet. Dem, der så kommer til CollegeÅrhus, er dem, der har fundet ud af, at de mangler noget, men gerne vil.

Lederen af Urban II, 2007

Mange af de unge havde ikke noget forsørgelsesgrundlag, boede hjemme og klarede sig med fritidsjob. I følge lederen af Urban II ville de ikke på kontanthjælp, fordi det ville hindre dem i senere at få et dansk statsborgerskab:

En hel del af dem er over 18 år og kunne godt få kontanthjælp, men det vil de ikke have, fordi mange af dem ikke er danske statsborgere. Hvis du er på kontanthjælp i bare få måneder, kan du ikke blive dansk statsborger før om mange år. Selvom du har været her i fem år, er du ikke dansk statsborger, og du må ikke være det offentlige til bebyrdelse. Har du været på offentlig forsørgelse i et år eller to, også selvom formålet er at uddanne dig, så har du udskudt det samme antal år i den

anden ende for at blive dansk statsborger. Det vil de ikke udsætte sig selv for.

Lederen af Urban II, 2007

Der var også danske unge, der søgte College-Århus, som fx kom fra alkoholiserede eller andre former for socialt udsatte hjem.

Den kombinerede udlejning i Bispehaven gav mulighed for at leje ud til nye grupper. Og aftaler om kombineret udlejning var også på vej i andre store boligafdelinger. Her var der ifølge lederen af Urban II en oplagt mulighed for mere målrettet at annoncere efter de borgere, man gerne ville have nogle flere af i bebyggelserne.

Jeg synes godt, man kan begynde at vise, hvilke tilbud man har. Jeg kan ikke huske, at boligforeninger nogensinde har annonceret deres lejligheder. Det er der ikke tradition for her i byen. (...) Ikke siden det blev bygget, hvor man rettede sig efter pæredanske arbejderfamilier. ... Når du ser de store boligviser, ser du ikke annoncer fra boligforeningerne!

Lederen af Urban II, 2007

Forventninger

Lederen forventede, at Bispehaven kunne fastholde den positive udvikling, som var i gang i efteråret 2007:

Hvis det lykkes dem at holde fast i et lavt niveau for kriminalitet og hærværk, så mener jeg egentlig, at Bispehaven er meget tæt på at være over den kritiske grænse, hvor man kan sige, at spiralen er opadgående. Jeg mener, at de ligger lige der, hvor man kan sige, at den så småt er ved at være opadgående i forhold til at reducere kriminaliteten og at få skabt en bedre bydel at bo i. Renoveringen har jo også skabt meget bedre rammer for at bo i Bispehaven. Der er ikke nær så utæt, som det var. Alt det fugt er de forhåbentlig kommet til livs gennem renoveringen.

Lederen af Urban II, 2007

Men det var meget vigtigt, at Bispehaven holdt et vågent øje med kriminaliteten. Og lederen af Urban II havde noteret sig, at Outsiders2Insiders-projektet for unge ville blive videreført med Landsbyggefondsmidler og så det som et nødvendigt og klogt initiativ.

Erfaringer andre kan bruge

En meget vigtig erfaring, mange professionelle involveret i Urban II og også kommunale medarbejdere havde fået i løbet af projektet, var, at man skal passe på med at undervurdere folks egne ressourcer, og det gælder også de beboere, man møder i Bispehaven.

... man skal passe på med ikke at undervurdere folks egne ressourcer og tro, at fordi man er på kontanthjælp og uuddannet, er det det samme som, at man ingen ressourcer har. Det kan være et udtryk for, at man endnu ikke har nået at tilegne de kompetencer eller formået at få bragt sine ressourcer i spil i en sammenhæng, så man ligesom har kunnet komme videre derfra, men at potentialet er der.

Lederen af Urban II, 2007

Man skal ikke tage en given situation som et udtryk for, at folk er ressourcetsvage. Det gjaldt ifølge lederen især, når det handlede om folk fra andre kulturer. Taler man dårligt dansk, er det ikke et udtryk for, at man ikke er intelligent. Det er blot, fordi man ikke har nået at lære sproget endnu eller fordi, dansk simpelthen er et svært sprog at lære.

Social opsøgende medarbejder

Klubben for unge i Bispehaven var overfyldt den eftermiddag i efteråret 2007, hvor den fik et besøg. En social opsøgende medarbejder fra Århus kommune, som bl.a. kom blandt de unge i Bispehaven, udtrykte, at han havde blandede følelser eller vurderinger af det, der skete i Bispehaven. Han var nyuddannet og havde tidligere været i praktik i Bispehaven:

Jeg synes det er fint, at man renoverer og moderniserer bygningerne. Men jeg synes ikke, man har prioriteret i forhold til, hvad beboerne i virkeligheden havde af behov, men i forhold til hvad man selv havde af behov.

Social opsøgende medarbejder, 2007

Som et eksempel på, at beboernes behov ikke blev prioriteret, fremviste han et areal i nærheden af klubben i Bispehaven med et brækket løst kloakdæk-sel og en meget nedslidt boldbane, som områdets unge brugte:

... der i den grad ikke er blevet vedligeholdt og renoveret, men er blevet tilsidesat. Her er det, jeg synes, man godt kunne have inddraget områdets beboere. Hvad er det, de synes kunne være interessant at få lavet? - Det er områdets svageste, som bruger de her boldbaner!

Social opsøgende medarbejder, 2007

Han anerkendte, at man prøvede på at styrke ressourcerne i Bispehaven ved at få nye grupper til at flytte ind, men var pessimistisk med hensyn til om det ville lykkes, fordi de nye og de gamle ikke færdedes sammen:

Man er i gang med at flytte nogle folk ind, som har stærkere ressourcer end de tidligere beboere havde. Men problemet er, at de nye med ressourcer ikke blander sig. På papiret kan det godt være, at flere har en uddannelse og et arbejde i dag end tidligere. Men de, der har problemerne, har de samme problemer, som de altid har haft. De har ikke fået nye ressourcer. - De færdes ikke sammen!

Social opsøgende medarbejder, 2007

Ifølge den social opsøgende medarbejder brugte man mange ressourcer på at lave nye ting og investere i nye ungdomsboliger i stedet for at se på de ressourcer, som måske allerede var i Bispehaven. Han peger på, at man meget let blev sat i bås og dermed fastholdt som en der ikke kunne noget. Men det var ikke rigtigt, de unge kan faktisk mange ting ifølge den opsøgende medarbejder:

Folk herude kan en masse ting, samtidig med at de hele tiden får at vide, at de ikke kan noget. Det bliver så det stereotype billede, de sidder fast i. Det er det, jeg oplever. Det er ligesom en landsby fuld af stereotyper. Det er svært at falde ud af billedet, det er svært ikke at være den, som de andre forventer man er. Man bliver sat i en bås.

Social opsøgende medarbejder, 2007

Kommunikationsrådgiveren

Kommunikationsrådgiveren, som arbejder for Præstehaven, ønskede ikke at udtale sig om udviklingen og indsatsen i Bispehaven, men henviste til forretningsføreren.

Beboersammensætning og presseomtale

Bispehaven har siden den stod færdigbygget i begyndelsen af 1970erne haft perioder med et stort gennemtræk af beboere. Ressourcestærke børnefamili-

lier i store lejligheder flyttede som regel i eget hus. Det gav rum for de mindre ressourcestærke husstande, samtidig med at der var byggeskader og skrabet vedligehold. Borgerne i Bispehaven har derfor, på linje med forholdene i andre lignende almene bebyggelser, altid haft relativt lave indtægter og en svag tilknytning til arbejdsmarkedet. I 1992 kom der er stor tilflytning af flygtninge, og 30 procent af beboerne var på det tidspunkt udlændinge (Christiansen m.fl. 1993. p 251). I efteråret 2004, hvor mere end 70 procent af beboerne havde en udenlandsk baggrund, var der ifølge forretningsføreren en særlig stor fraflytning samtidig med, at mange, især somalier og socialt svage, som var skrevet op på ventelisten, søgte ind i bebyggelsen. Fraflytterne flyttede bl.a. i ejerbolig, da konkurrenceforholdet mellem de store lejligheder i Bispehaven og ejerboligen var ændret. Gunstigere muligheder for at finansiere en ejerbolig, som følge af flexlån og afdragsfrie lån indført i 2003, gjorde det ifølge forretningsføreren muligt for langt flere at købe egen bolig i Århusområdet. Der var således i 2004, ifølge forretningsføreren, lang vej til at ændre beboersammensætningen i retning af færre ressource svage og færre beboere med anden etnisk baggrund end dansk. Derfor var opgaven til stadighed, at skabe et godt og trygt boligområde for beboere i Bispehaven og at bistå dem med at få en plads i samfundet via job og uddannelse.

I 2004 kunne beboerne ifølge forretningsføreren grupperes i tre mere eller mindre overlappende grupper:

- 1 Dem der blev boende, fordi de havde det utrolig godt med at bo i Hasle og godt med at bo i kvarteret.
- 2 Specielle grupper, som fx nogle somaliske grupper, som var meget glade for at flytte til Bispehaven og især grupperede sig omkring de lave blokke på Bispehavevej. Her etablerede de deres eget lille Somaliland, ligesom nogle har et Dannevang i USA. De var meget tilfredse med at bo i Bispehaven og fortalte venner og bekendte, at de skulle flytte til Århus og ind på Bispehavevej.
- 3 Den gruppe, som ikke var i arbejde og som havde en eller anden overførselsindkomst. Det var en mere fattig gruppe, som også søgte til Bispehaven, fordi de her havde en mulighed for at bo godt sammen. Her var de lige med hinanden, og der var en fornuftig husleje i forhold til størrelsen af lejligheden. Der var mange relativt store familier.

Når børnene flyttede hjemmefra var der ifølge forretningsføreren en tendens til, at hele familien blev i Bispehaven. Forældre flyttede ofte til en mindre lejlighed i Bispehaven med en lavere husleje, og børnene var interesseret i at få deres egen lejlighed i nærheden:

Vi kan jo se, at når børn flytter hjemmefra, så er der en vis tendens til, at forældrene ligesom skal skubbes ud i nogle mindre lejligheder for at holde boligudgiften nede. Det er selvfølgelig også fornuftigt, set ud fra et økonomisk synspunkt, at to mennesker ikke sidder tilbage i en lejlighed på 130 m². Vi ser jo også, at når de der børn flytter fra forældrene, så vil de gerne flytte over i en anden lejlighed i Bispehaven, enten i samme blok eller i blokken bagved.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Dem, der søgte væk fra Bispehaven i 2004, var både danskere og udlændinge, som var kommet i fast arbejde eller havde startet egen forretning. De søgte ind i andre boligafdelinger i Præstehaven, købte parcelhus i Sydbyen eller i periferien af Århus. Kun få flyttede til villakvarteret i Hasle, da husene her var meget dyre:

Jeg tror, det har at gøre med den lave rente og afdragsfrie lån. Nu kan de godt magte en ejerbolig. Min tese er så, at de nok kommer tilbage igen!

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004

Lederen i Familiecenter Vest oplevede i 2004, at mange nye kom til Bispehaven og vurderede, at området var let tilgængeligt, og at folk følte sig velkommen her, fordi boligforeningen talte godt om sine beboere:

De er aldrig hoppet med i det kor, der siger, at der bor for mange af en eller anden slags. Det kan man jo også forstille sig gør noget ved folk. De vil hellere bo der end andre steder. Folk bliver ikke stolte af at få at vide, at de ikke er ønsket, som de fx får at vide i Vollsmose og Gellerup. Så der er Bispehaven meget ordentlig og har gennem tiden også forsøgt at gå lidt op mod de andre boligforeninger.

Lederen af Familiecenter Vest, 2004

I 2007 vurderede forretningsføreren, at fraflytningen af beboere var langt mindre end i 2004, og at flere ressourcestærke søgte til Bispehaven. Det berod på en ændring i den generelle boligmarkedssituation og især på, at Bispehaven efter renoveringen fremstod som et langt mere attraktivt boligområde med gode veldisponerede lejligheder til en rimelig husleje. Endelig havde nye regler for indflytning, vedtaget af byrådet i 2006, åbnet for at omgå den sædvanlige venteliste i Bispehaven og invitere nye husstande, som kunne styrke beboersammensætningen, ind. Cirka halvdelen af lejlighederne var beboet af husstande med en ikke-dansk baggrund. Men gruppen udgjorde omkring 70 procent af beboere, da der ofte var tale om meget store familier.

Ifølge forretningsføreren var forudsætningen for en fremtidig positiv udvikling i Bispehaven på plads i 2007, såfremt man kunne fortsætte en effektiv boligsocial indsats omkring integration og udvikling og aktiviteter omkring børn og især de mange somaliske unge i bebyggelse. Denne indsats stod imidlertid i stampe i efteråret 2007.

Bispehaven var i 2004, bl.a. målt ved omfanget og mængden af negativ presseomtale, langt mere stigmatiseret end Vejleåparken og Tingbjerg (søgning på Infomedia vedrørende perioden 1991-2004). En landsdækkende negativ stemping af Bispehaven kulminerede i begyndelsen af 2000 i forbindelse med en voldssag, som siden havde "hængt ved" bebyggelsen og var blevet omtalt utallige gange i forbindelse med den efterfølgende rettlige behandling af forbrydelsen. Situationen blev beskrevet som et arbejdsvilkår, og i Bispehaven havde man, i samarbejde med Familiecenter Vest, valgt aktivt at støtte de drenge, som havde begået forbrydelsen, så de kunne komme på ret køl igen. Man tog et aktivt ansvar for sine egne i stedet for at udstøde dem. I 2004 var man med succes kommet videre i Bispehaven, og det havde styrket det lokale sociale arbejde, at man havde været i stand til at håndtere situationen.

Både forretningsføreren og den boligsociale medarbejder var generelt aktive i forhold til pressen, ligesom man søgte professionel assistance hertil via boligorganisationens faste kommunikationsrådgiver (denne ønskede ikke at deltage i et interview i september 2004). Med forretningsføreren i spidsen arbejdede man på at få de positive historier frem og mobilisere medier og journalister til at se på de faktiske forhold og møde de lokale beboere og høre om deres hverdag, i stedet for at gentage de gamle uheldige historier, hver gang Bispehaven bliver omtalt. Denne indsats ser ud til at være lykkedes, idet omtalerne af Bispehaven både i de lokale og de landsdækkende medier i perioden 2004 til 2007 er meget positive. Der berettes fx om en vellykket renovering, at bebyggelsen nu er et attraktivt boligtilbud, at der foregår et målrettet og succesfuldt integrationsarbejde bl.a. via Trivselshuset.

Håndtering af situationen

I Bispehaven satsede man som nævnt især på at være et godt sted at bo for dem, der allerede boede i bebyggelsen. Man fandt det ikke realistisk at forvente, at der skulle ske en stor ændring af beboersammensætningen og arbejdede med at forbedre hverdagslivet for beboerne her og nu. De, der flyttede til bebyggelsen i efteråret 2004, var husstande med lavere indkomster end dem der flyttede fra. Der var mange etniske minoriteter og specielt mange somalier blandt tilflytterne. Familiecenter Vest havde bemærket, at der blandt tilflytterne var mange svage familier med behov for specielle sociale indsatser, som kom fra andre kommuner. Indtrykket var, at det var rygtedes, at det var en god ide at flytte til Bispehaven, hvis man havde problemer. Det var hensigten at undersøge, hvad baggrunden for denne udvikling var.

Der var en stolthed over, at integration blev praktiseret, som noget selvfølgelig i Bispehaven. Alle kunne deltage i beboeraktiviteterne, og hvis en gruppe, som fx den Somalisk Kvindeforening, ønskede at benytte sig af faciliteterne i Bispehaven, var de velkomne, mod at medlemmerne deltog og bidrog til de fælles aktiviteter i Trivselshuset. Man var velkommen til at praktisere sin individualitet som individ eller gruppe inden for fællesskabets rammer i Bispehaven.

Helhedsplanen for indsatsen i Bispehaven blev revideret i 2002 og lagt ud på boligorganisationens hjemmeside. De interviewede nøglepersoner brugte i 2004 de intentioner, som er nedfældet i helhedsplanen, som pejlemærker for de aktuelle initiativer. Men ifølge forretningsføreren ville planen, især når de fysiske initiativer for alvor gik i gang, også blive et arbejdsredskab:

Man skal være meget opmærksom på, at den helhedsplan er lavet i 2000 og nu skriver vi altså 2004. Og nu skal vi til at i gang. Og vi overholder selvfølgelig også de ting, der står i helhedsplanen. Men på den anden side er helhedsplanen et oplæg til: Hvordan kan det her blive? Nu skal vi finde ud af, hvordan det kan fortsætte med at blive det, vi skriver i helhedsplanen? Så helhedsplanen er et arbejdsredskab, når vi går i gang, men slutpunktet flytter sig længere ud ... Så skal der være plan 2, det er forlængelsen af helhedsplanen: Hvordan udnytter vi, at vi er i gang? Og der bliver det så mig, der skal overbevise vores afdelingsbestyrelse om, at det her er en god ide.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2004.

I efteråret 2007 var de fysiske arbejder i Bispehaven næsten færdige. De professionelle vurderede, at den fysiske renovering var en succes, og det samme gjorde beboere ved et fokusgruppemøde i november 2007. Beboerne fortalte her, at det var trygt at færdes i Bispehaven. En ældre kvinde gav dog udtryk for, at hun ikke brød sig om at komme alene hjem til lejligheden om aftenen og derfor helst ikke gik ud. Alle udtrykte stor tilfredshed med Bispehavens nye udseende og fortalte, at de stolt viste bebyggelsen frem til familie og venner.

Den professionelle organisation havde i 2007 fokus på det, de kaldte Helhedsplan 2, som handlede om at styrke og reformulere en løbende boligsocial indsats i Bispehaven. Selvfølgelig blandt de professionelle var, at den boligsociale indsats, via Trivselshuset, var en del driften af bebyggelsen, samtidig med at man hele tiden måtte være kreativ med hensyn til at skaffe midler udefra til projekter og aktiviteter. Den sociale udfordring i bebyggelsen kunne kun håndteres via en vedvarende og stabil indsats. Den kunne ikke finansieres via huslejen, og andre løsninger måtte hele tiden opfindes, uden at der blev givet køb på, at indsatsen skulle styres og støttes indefra af Bispehaven. Politikken var, at man ikke ønskede at lukke udefra kommende projektmagere ind, da det vil skabe for meget uro og frustration blandt de aktive og børn og unge, når projektet skulle stoppe.

Bispehavens mål - status og forventninger

Den overordnede målsætning for indsatsen var at gøre Bispehaven til et bedre sted at bo, således at det blev attraktivt for et bredere udsnit af befolkningen. I Helhedsplanen for Bispehaven fra 2002 var det imidlertid anført, at det ikke var realistisk at forvente, at gennemførelsen af planen, inklusive de boligsociale indsatser, alene ville medføre, at de ret omfattende problemer, som bebyggelsen rummer, blev løst. Det blev således eksplicit nævnt i helhedsplanen, at der var behov for en yderligere indsats fra samfundets side.

I helhedsplanen fra 2002 blev der anført følgende forventninger til effekter af indsatserne:

- 1 Lavere fraflytningsprocent
- 2 Flere aktiviteter og boligsociale tilbud samt højere deltagelse i disse
- 3 Højere andel af ressourcestærke beboere (uddannelse, arbejde, indkomst)
- 4 Mindre kriminalitet
- 5 Øget samarbejde imellem områdets foreninger, institutioner, socialarbejdere og beboere omkring den sociale indsats.

Ud fra de indhentede informationer i 2004 og 2007 kan det groft set konkluderes, at Bispehaven både i 2004 og 2007 arbejder for at nå de mål, som blev formuleret i helhedsplanen i 2002. Det kan også – ud fra besigtigelser og kvalitative oplysninger indhentet i 2004 og 2007 – konkluderes, at udviklingen er gået i den rigtige retning, men ikke i tilstrækkelig omfang i forhold til de professionelle ambitioner.

Samtidig med at den fysiske renovering blev iværksat i praksis i 2004, var der en fraflytning af ressourcestærke beboere og en tilflytning af mindre ressourcestærke, bl.a. flygtninge som tidligere var bosat på landet og i mindre byer. Det billede var vent i 2007, hvor bl.a. prisen for at flytte i eget hus var relativt højere, og en ordning med kombineret udlejning i Bispehaven vedtaget af byrådet i 2006 havde dæmmet op for tilflytning af familier uden et eget forsørgelsesgrundlag.

Der havde i hele perioden været en vedvarende indsats med aktiviteter og boligsociale tilbud via Trivselshuset og i samarbejde med en række lokale parter. I efteråret 2007 var denne indsats fortsat i gang men på lavt blus i forhold til det faktiske behov. Man var i gang med at søge nye midler, bl.a. for at kompensere for kommunale besparelser på børne- og ungeområdet. Der var fortsat problemer med høj kriminalitet, idet der var mange rodløse børn og unge, som ikke havde noget fornuftigt at tage sig til.

Beboersammensætning i 2007 var karakteriseres ved, at ca. halvdelen af lejlighederne var beboet af mindre danske familier. Den anden halvdel af lejlighederne var beboet af familier med en anden etnisk baggrund end dansk. Her fyldte somaliske storfamilier meget. Medregnet børn og unge var somalierne den største gruppe i Bispehaven.

... der er relativt mange børn her, og det er det, der giver problemer, fordi de store familier med de mange børn har svært ved at være i lejlighederne. Så det er jo dejligt, når drengene render rundt på gaderne og laver noget skidt! Pigerne de skal jo blive hjemme. De kommer ikke ud. Så må man heller ikke glemme, at somaliere har et afslappet forhold til euforiserende stoffer. Faderen sidder der og tygger khat hele tiden. Så de lægger ikke mærke til, hvis drengene er småberusede.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Situationen omkring integration var i 2007 præget af, at der landspolitisk ikke var sket noget siden 2004, som havde bidraget positivt til udviklingen i Bispehaven. Men udfordringen i lokalområdet var taget op i Trivselshuset, hvor

man kunne have en daglig kontakt til mange beboere og inddrog især kvinder i fleksjob og aktiviteter. Men man manglede redskaber og muligheder til at få folk ud i egentlige job på arbejdsmarkedet.

Der kommer flere og flere arabiske og somaliske kvinder ind i fleksjob i Trivselshuset. Men fleksjob er jo ikke et blivende job, så det engagement bliver jo ikke færdigt. De kvinder hygger sig jo gevaldigt dér med at lave mad, problemet er bare, at de ikke kommer videre ud, eksempelvis ud i kantiner i et rigtigt job på en skole. Det vil give integration i sidste ende, men vi er ikke nået dertil endnu.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

I 2007 var den forbedrede generelle beskæftigelses ikke rigtigt smittet af på de beboere i Bispehaven, der ikke var blevet en del af den reelle arbejdsstyrke. Forretningsføreren i Bispehaven så mange – især yngre, som ikke arbejdede eller var under uddannelse:

Det er de samme, der går her. Jeg kan jo ikke forstå, at der går unge mennesker, som ikke er registreret eller noget som helst. Jeg kan ikke forstå, at de ikke er i arbejde. Vi har så meget arbejde. Lige nu søger vi en regnskabsmedarbejder. Men vi får ingen ansøgninger fra fx somalier med en eller anden form for uddannelse. De kommer ikke ud over den kant, hvor de rigtigt bliver skubbet ud og kommer i gang! Som det er nu, hjælper det ingen steder.

Forretningsføreren i Bispehaven, 2007

Hvis det var muligt at skaffe projektmidler, ville man i Bispehaven gerne påtage sig fx at lave jobtræning, så folk fx kunne blive ejendomsfunktionærer og være med til at sikre en bedre løbende drift. Det kunne give folk nogle kvalifikationer, som senere kunne bruges i job andre steder. Men i første omgang ville en sådan aktivitet virke præventivt i Bispehaven, fordi beboerne nok ville være mere påpasselige, når det var nogen af deres egne, som skulle rydde op efter dem.

Udviklingen i beboersammensætningen i Bispehaven og Århus Kommune fra 2003 til 2007

Til brug for denne evaluering er der på baggrund af data fra Danmarks Statistik (DS) oparbejdet en særlig database med bolig- og persondata for de 100 boligafdelinger omfattet af omprioritering 2000 og deres beliggenhedskommuner per 1.1.2003 og 1.1.2007 (Holst Scherg og Skifter Andersen, 2009). Vedrørende etnicitet bruges følgende fire gruppering:

1. Danskere. Personer som er danske statsborgere og født i Danmark.
2. Indvandrere fra mere udviklede lande: Personer som er enten statsborgere eller født i Vesteuropa, Nordamerika, Australien, Japan eller New Zealand
3. Indvandrere fra mindre udviklede lande, første generation: Personer som er enten statsborgere eller født i øvrige lande, og hvis forældre ikke bor i Danmark
4. Indvandrere fra mindre udviklede, efterkommere: Personer hvis forældre er første generationsindvandrere fra mindre udviklede lande.

Oplysningerne i det følgende afsnit er ikke direkte sammenlignelige med de løbende statistiske data offentliggjort af DS, og niveauet for de absolutte 2007-tal er for lavt. Det, der er hovedsagen her, er imidlertid udviklingstendensen, som er holdbar.

Socialgruppe

Nogle af socialgrupperne i Bispehaven har ifølge oplysningerne præsenteret i tabel 1. udviklet sig anderledes end i hele Århus Kommune i perioden 2003-2007. En del kontanthjælpsmodtagere i Bispehaven har formodentlig fået tildelt en førtidspension i perioden, idet fx en del kvinder har fået afklaret deres situation i forbindelse med beskæftigelsesinitiativer. Det er påfaldende, at arbejdsløse mv. er steget både i Bispehaven og i kommunen. Dette kan formodentlig også forklares med, at tidligere kontanthjælpsmodtagere er blevet arbejdssøgende eller kommet i aktivering. Når stigningen i arbejdsløshed mv. er mindre i Bispehaven end i hele kommunen, kan det bero på, at ikke selvforsørgende ikke har kunnet flytte ind i Bispehaven efter marts 2006.

Tabel 1. Antal voksne beboere i Bispehaven og Århus Kommune i 2007 og 2003 fordelt efter socialgruppe.

Socialgruppe	Bispehaven			Århus Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Førtidspensionister	179	154	16%	11.360	10.310	10%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	356	402	-11%	7.390	8.490	-13%
Folkepensionister	121	122	-1%	35.240	32.210	9%
Arbejdsløse mv	201	192	5%	11.150	9.970	12%
Studerende	207	198	5%	38.830	37.740	3%
Beskæftigede mv.	466	496	-6%	121.620	125.040	-3%
I alt, antal voksne beboere	1.530	1.564	-2%	225.590	223.760	1%

Ca. 7 % af den voksne befolkning i Århus Kommunen bor i Bispehaven, se tabel 3. Kontanthjælpsmodtagere udgør på den baggrund en særligt stor gruppe i Bispehaven, idet de udgør knap 5 % af alle kontanthjælpsmodtagere i Århus Kommunen. To andre store grupper er arbejdsløse og førtidspensionister, der udgør henholdsvis ca. 2 % og 1½ % af samtlige i kommunen.

Tabel 2. Voksne beboere i Bispehaven og i Århus Kommune i 2007 og 2003 efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Bispehaven		Århus Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Førtidspensionister	12%	10%	5%	5%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	23%	26%	3%	4%
Folkepensionister	8%	8%	16%	14%
Arbejdsløse mv	13%	12%	5%	4%
Studerende	14%	13%	17%	17%
Beskæftigede mv	30%	32%	54%	56%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	1.530	1.564	225.590	223.760

Tabel 3. Andel af voksne beboere i Århus Kommune bosat i Bispehaven i 2007 og 2003 efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Bispehaven	
	2007	2003
Førtidspensionister	1,6%	1,5%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	4,8%	4,7%
Folkepensionister	0,3%	0,4%
Arbejdsløse mv	1,8%	1,9%
Studerende	0,5%	0,5%
Beskæftigede mv	0,4%	0,4%
I alt	0,7%	0,7%

Etnicitet

Tabel 4. Antal beboere i Bispehaven og Århus Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Etnicitet	Bispehaven			Århus Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Danskere	665	627	6%	246.670	249.610	-1%
Efterkommere af indvandrere	562	548	3%	10.540	8.250	28%
Fra mere udviklede lande	62	72	-14%	9.630	8.570	12%
Fra mindre udviklede lande	1.129	1.240	-9%	18.010	16.250	11%
I alt, antal beboere	2.418	2.487	-3%	284.850	282.680	1%

Udviklingen i grupperne etniske danskere og efterkommere af indvandrere adskiller sig ikke væsentligt fra hinanden i Bispehaven. Der er en mindre vækst for begge grupper i perioden. I hele Århus Kommune er der en vækst på 28 % for efterkommere. Beboere fra mindre udviklede lande er faldet med 9 % i Bispehaven. Og denne gruppe skiller sig derfor klart ud – ikke alene fra de andre grupper i bebyggelsen, men også fra udviklingen for gruppen i kommunen, idet der er 11 % flere beboere fra mindre udviklede lande i Århus Kommune i 2007 end i 2003.

Strukturen har ændret sig en del fra 2003 til 2007. Ændringen kan bedst illustreres ved at se på udviklingen i den andel, som beboerne i Bispehaven udgør af alle beboere i Århus kommune. Den er vist i følgende tabel 5:

Tabel 5. Andel af beboere i Århus Kommune bosat i Bispehaven i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Andel af beboere i Århus Kommunen bosat i Bispehaven	
	2007	2003
Danskere	0,3%	0,3%
Efterkommere	5,3%	6,6%
Fra mere udviklede lande	0,6%	0,8%
Fra mindre udviklede lande	6,3%	7,6%
I alt, pct.	0,8%	0,9%

Tabel 5 viser, at andelen af danskere bosat i Bispehaven er status quo i perioden 2003-2007, nemlig 3 ‰. Derimod er såvel andelen af efterkommere som andelen af beboere fra mindre udviklede lande faldet. Procentvis udgjorde de to grupper 72 % af beboerne i Bispehaven i 2003, mens andelen for de to grupper i 2007 var faldet til 70 %, se tabel 6. Det lyder måske ikke af meget, men forskellen er statistisk signifikant.

Tabel 6. Beboere i Bispehaven og i Århus Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Bispehaven		Århus kommune	
	2007	2003	2007	2003
Danskere	28%	25%	87%	88%
Efterkommere	23%	22%	4%	3%
Fra mere udviklede lande	3%	3%	3%	3%
Fra mindre udviklede lande	47%	50%	6%	6%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	2.418	2.487	284.850	282.680

Børn efter etnicitet

Tabel 7. Antal børn i Bispehaven og Århus Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Etnicitet	Bispehaven			Århus Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Danskere	103	95	8%	47.920	48.990	-2%
Efterkommere	543	533	2%	8.810	7.240	22%
Fra mere udviklede lande	6	6	0%	970	800	21%
Fra mindre udviklede lande	236	289	-18%	1.560	1.890	-17%
I alt, antal børn	888	923	-4%	59.260	58.920	1%

For Bispehaven er det værd at bemærke, at antal børn fra mindre udviklede lande er faldet i perioden 2003-2007, se tabel 7. Faldet andrager 18 %, og det svarer meget godt til faldet på 17 % på kommunalt niveau for den samme gruppe. Derudover ingen signifikante forskelle mellem grupperne. Antal børn i Bispehaven er faldet med 4 % i perioden, hvorimod det er steget svagt for kommunen som helhed.

Sammensætningen har ikke ændret sig i perioden 2003-2007. Fordeling af børn efter etnicitet i Bispehaven adskiller sig tydeligt fra fordelingen i kommunen, som vist i tabel 8:

Tabel 8. Børn i Bispehaven og i Århus Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Bispehaven		Århus Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Danskere	12%	10%	81%	83%
Efterkommere	61%	58%	15%	12%
Fra mere udviklede lande	1%	1%	2%	1%
Fra mindre udviklede lande	27%	31%	3%	3%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal børn	888	923	59.260	58.920

I kommunen er 81 % af børnene i 2007 af dansk etnicitet mod kun 12 % i Bispehaven. Den største forskel gælder børn fra mindre udviklede lande. Her er der i Bispehaven 27 %, mens der i kommunen kun er 3 %. 61 % af børnene i Bispehaven er børn af efterkommere, mens det kun gælder 15 % i kommunen.

Familietype

Både i Bispehaven og i kommunen er der en klar stigning for enlige, såvel uden som med børn, mens par – uden eller med børn – samt andre sammensatte husstande er faldet, som vist i tabel 9:

Tabel 9. Husstande i Bispehaven og i Århus Kommune i 2007 og 2003 efter familietype.

Familietype	Bispehaven			Århus Kommunen		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Enlig uden børn	311	285	9%	56.810	54.690	4%
Enlig med børn	102	89	15%	6.860	6.170	11%
Par uden børn	141	148	-5%	39.490	39.320	0%
Par med børn	179	211	-15%	21.980	22.240	-1%
Andre sammensatte husstande	125	130	-4%	11.160	11.990	-7%
I alt, antal husstande	858	863	-1%	136.300	134.410	1%

Der er langt færre husstande – enlige eller par – uden børn i Bispehaven end i kommunen. Sammenlagt er der i Århus Kommunen 71 % husstande

uden børn, mens der i Bispehaven kun er 52 %. Til gengæld er der flere husstande med børn i Bispehaven end i kommunen (33 % mod 21 %), som vist i tabel 10:

Tabel 10. Husstande i Bispehaven og i Århus Kommune i 2007 og 2003 efter familietype, procent.

Familietype	Bispehaven		Århus kommune	
	2007	2003	2007	2003
Enlig uden børn	36%	33%	42%	41%
Enlig med børn	12%	10%	5%	5%
Par uden børn	16%	17%	29%	29%
Par med børn	21%	24%	16%	17%
Andre sammensatte husstande	15%	15%	8%	9%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal husstande	858	863	136.300	134.410

Vejleåparken – danmarkshistoriens største renovering!



Dataliste

Kommune: Ishøj Kommune

Boligområdets navn og beliggenhed: Vejleåparken (Arbejdernes Andels Boligforening, AAB afdeling 55 og Ishøj Boligselskab/Stenbjerggårds afdeling 02701) ligger mellem Ishøj Bycenter og Strandgårdsskolen. Boligområdet er omkranset af Ishøj Søvej, Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Alle.

Adresse: Østergården, Strandgården, Bjerggården, Vejlegården, Ågården og Ishøj Boulevard. 2635 Ishøj.

Boligorganisationer: Vejleåparkens to boligafdelinger administreres af to større boligorganisationer. Den ene boligorganisation er Arbejdernes Andels Boligforening, AAB København, som har et lokalt ejendomskontor beliggende midt i Vejleåparken, der forestår driften af AAB's afdeling 55 med 1797 familieboliger, 42 ældreboliger og 48 nye ungdomsboliger. Den anden boligorganisation er det landsdækkende forretningsførerselskab Domea, som for Ishøj Boligselskab administrerer boligafdelingen Stenbjerggård med 335 etageboliger samt en ny selvstændig boligafdeling, Søvej, med 42 familieboliger.

Grundareal, m²: 320.300 + 44.632 = 364.932

Bebyggelsens form: 54 fire-etagers boligblokke placeret på 1 x 1/2 km omkring to lange og tre kortere tværgående boliggader med gang- og cykelstier.

Opført/tidligere renoveret: 1970-73/1986-92

Samlet boligareal, m²: 138.404 + 11.459 + 26.281 + 1.339 = 177.483

Antal boliger: 1.887 (1797 familieboliger og 42 ældreboliger) + 335 (familieboliger) = 2.174

Boligstørrelse, gennemsnit, m²: 80

Leje kr. per m² per år 1.1.2000: 417

Leje kr. per m² per år 1.1.2004: 485 - 811

Leje kr. per m² per år 1.1.2007: 530 - 935

Antal beboere 1.1.2000: 5.215

Antal beboere 1.1.2003: 5.042

Antal beboere 1.1.2007: 4.562

Grundareal pr. bolig, m²: 164

Fælleshuse, -lokaler: Kvarterhus indrettet i et tidligere erhvervslejemål, vaskeri, selskabslokaler og en fællessal i Lokalcenteret i Strandgården, hvor Ejendomskontoret for afdeling 55, bager, grønthandler, købmand mv. også findes. Klub- og aktivitetslokaler findes også i kælderlokaler. I forbindelse med den seneste renovering er der opført et nyt Beboer- & Kulturhus i Stenbjerggård, som blev indviet i maj 2008.

Institutioner: Ungdomspension, børneinstitutioner, integrerede institutioner, klubber og ungdomsskole og folkeskole.

Beboerrådgivere/boligsocial medarbejder: Medarbejdere med opgaver i Vejleåparken har tidligere været delt med andre almene boligafdelinger i Ishøj

Kommune. I forbindelse med den seneste renovering har konsulentfirmaer arbejdet med opgaver vedrørende forebyggelse, netværksarbejde og beboermobilisering for Vejleåparken (AAB og Ishøjboligselskab/Stenbjerggård) og Ishøj Kommune: Det drejer sig bl.a. *Infoboxen* i forbindelse med Byer for Alle-projektet, *Byen ved stranden* og senest *Kulturbroen*, som er en opfølgning på den fysiske renovering. *Kulturbroen*, et socialt forebyggende udviklingsprojekt for hele Vejleåparken, forløber over fire år og blev iværksat i efteråret 2007. Den sociale helhedsplan for projektet bliver realiseret gennem en samlet bevilling fra Landsbyggefonden på 14 mio. kr. AAB, Ishøj Boligselskab og Ishøj Kommune bidrager også økonomisk til helhedsplanen. I forbindelse med *Kulturbroen* er en række konsulenter, teamledere og faglige projektledere, som referer til en leder af et nyoprettet områdesekretariat. Sekretariatslederen er ansat af AAB, afd. 55. Desuden er der to husbestyrere for hhv. Karterhuset og Beboer- & Kulturhus i Stenbjerggård.

Administration: Arbejdernes Andels Boligforening, AAB-København administrerer størsteparten af Vejleåparken, mens Domea administrerer Ishøj Boligselskabs 2 afdelinger.

Beboerorganisering: Begge boligafdelinger har en beboervalgt afdelingsbestyrelse, og afdelingsbestyrelsesformanden for AAB's afdeling 55 er i 2007 medlem af AAB's bestyrelse og forretningsudvalg.

Gennemførte og igangværende indsatser ved udgangen af 2007

Ved udgangen af 2007 var planlagt en samlet renoveringsindsats med støttede lån fra Landsbyggefonden på i alt godt 1,2 mia. kroner svarende til knap 7.500 kr. per m² eller i gennemsnit ca. 600.000 kr. per bolig.

Renoveringsindsatser støttet af Landsbyggefonden:

	Kroner
Støttede lån i alt	1.231.139.455
Per bolig	602.024
Per m ²	7.476

Indsatsen i Stenbjerggård-afdelingen var bortset for færdiggørelse af et nyt kvarterhus afsluttet og omfattede: Renovering af betonkonstruktioner på facader, gavle, trappetårne, altaner mv. Renovering af indgange og trapper og udskiftning af vinduer og døre. Renovering af tage og etablering af nye tagboliger og ombygning af hybler i AAB's afdeling 55. Udskiftning af kabiner i baderum. Udbedring af byggeskader og miljøforbedringer bl.a. med renovering af friarealer og indgange.

I afdeling 55 var indsatsen mere end halvvejs, og halvdelen af bebyggelsen fremstod som helt færdigrenoveret både hvad angår bygninger såvel som friarealer. Den samlede indsats i afdeling 55 omfattede: Renovering af betonkonstruktioner på facader, gavle, altaner og trappetårne mv. Udskiftning af vinduer og døre. Renovering af tage, etablering af tagboliger og ombygning af hybler. Udskiftning af kabiner i badeværelser. Betonrenovering af tunneller. Etablering af kvartershus og lege- og opholdsarealer. Udbedring af byggeskader og miljøforbedringer. Etablering af elevatorer samt miljøforbedringer og ændring af adgangsforhold.

Vejleåparkens status i 2004

Vejleåparken udgør med ca. 5000 beboere og godt 2000 boliger en fjerdedel af Ishøj Kommune. Bebyggelsen blev opført i perioden 1970-73, renoveret 1985-92 og forvaltes af boligorganisationerne Ishøj Boligselskab (oprindelig 232 boliger og 87 hybler) og Arbejdernes Andels-Boligforening (oprindelig 1240 boliger og 500 hybler). Da bebyggelsen stod færdig i 1974 var Danmark løbet ind i en økonomisk recession, og det var fra start vanskeligt at få udlejet alle boligerne i den store bebyggelse. S-toget kom først til Ishøj i 1976. På grund af oliekrisen i 1973 stoppede Staten sine anlægsarbejder samtidig med at stigende brændstofpriser lagde en dæmper på bilkørslen. Startproblemerne blev ved med at forfølge bebyggelsen med udlejningsvanskeligheder og deraf følgende driftsunderskud og skrabet vedligeholdelse. Hertil kom en række byggeskader og behov for at reducere energiforbruget til opvarmning mv. Vejleåparken stod ikke desto mindre i 2004, ifølge de interviewede nøglepersoner, over for en forvandling, som skulle sikre, at den ville blive et af de mest eftertragtede boligområder på Københavns Vestegn i 2007, når renovering var færdig. En kommunal embedsmand udtalte i 2004, at beslutningen i 2000 om at iværksætte renoveringsprojektet var det definitive skridt på vejen til at vælge fremtiden for Vejleåparken:

Enten rev vi den ned eller også så gav vi den en ordentlig skalle. Det diskuterede vi så, og der er jo brug for den som boligkvarter. Nu er det også 4-5 år siden, vi for alvor startede. Dengang var der rigtig meget pres på de almene boliger. Lige nu kan vi se, at presset er lidt vigende, fordi det er blevet billigere at få en ejerbolig. Men den gang og stadigvæk er der virkelig et behov for de boliger. Det er jo en bydel, hvor der bor 5000 mennesker. Og der er købstæder i Danmark, som ikke er ret meget større. Så det er et boligområde, og det skal det blive ved med at være.

Kommunalforvaltningen, 2004

Vejleåparkens beliggenhed og Ishøjs mange lokale uddannelsesinstitutioner mv. for unge blev set som vigtige forudsætninger for, at det kunne blive muligt at opfylde ambitionen om at forvandle området. Særligt bebyggelses nærhed til Køge Bugt Strandpark, den lette adgang til S-togstationen ved Ishøj Bycenter og motorvejssystemet, svømmehallen og indkøb i Ishøj Bycenter såvel som Museet for Moderne Kunst – ARKEN blev fremhævet. Den omfattende renovering af bygninger og udearealer skete endvidere i samarbejde med arkitekter og et hold af kunstnere under billedkunstneren Bjørn Nørgårds ledelse. Dette skulle sikre nye kvaliteter og mere individualitet. En helt afgørende faktor var også Ishøj Kommunes engagement i og drive for at udvikle Vejleåparken og kommunen og for at sikre, at borgerne vil få den service og det hverdagsliv, som kommunalbestyrelsen mener, der vil være bud efter i fremtiden. Hertil kom, at der til forskel fra tidligere (Christiansen et al., 1992) i efteråret 2004 aktivt blev givet udtryk for, at der nu var etableret et tillidsfuldt og effektivt samarbejde mellem lokale parter, inklusive beboerne og de to involverede boligorganisationer, for at fremme denne udvikling. Der blev også i efteråret 2004 givet udtryk for, at der nu var vilje til forandring og et ægte engagement. Kommunen havde påtaget sig et lederskab i forhold til forandringsprocessen, og de andre parter deltog loyalt og engageret for at nå det fælles mål: Et forvandlet boligområde med nye og bedre kvaliteter, som kan imødekomme fremtidens mere velstående og krævende borgere krav.

Sådan blev projektet præsenteret på det tilknyttede kommunikationsbureau, Bysted A/S's hjemmeside i efteråret 2004:

Moderniseringen af Vejleåparken i Ishøj er fuld af først og størstrekorder, men handler i virkeligheden om at gøre byggeriet mindre og mere menneskelig overskueligt.

Det er en renovering til over en milliard kroner. Den kommer til at vare fem år. Vejleåparken huser en fjerdedel af Ishøj kommunes indbyggere, og renoveringen bliver danmarkshistoriens hidtil største.

Visionen bag renoveringsprojektet er, at småt er godt. Vejleåparkens afdeling 55 skal brydes ned i otte kvarterer med hvert sit særkende og identitet. Der er udarbejdet en helhedsplan, som sætter menneskelig trivsel i fokus. Det er et opgør med ensformigheden i 60'ernes og 70'ernes beton-boligbyggeri.

Byggeskader på tage, vinduer, facader og i badeværelser har gjort renoveringen nødvendig. I godt tre år har Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) og især den lokale afdeling 55 i Vejleåparken arbejdet på at planlægge og projektere.

Vejleåparken skal blive så attraktiv, at flere ressourcestærke mennesker ønsker at flytte dertil.

Kilde: <http://www.bysted.dk/c000a/base/6b84fb0>

Renoveringsprojektet - hvor 1. etape var ved at være afsluttet i december 2004 - sigtede mod at tilføre bebyggelsen mere kvalitet, variation, individualitet og dermed overskuelighed. Man ønskede at bryde monotonien, herunder at opdele bebyggelsen i mindre enheder eller kvarterer med lokale kvarterhuse. Man havde således arbejdet med en plan for en opdeling i otte lokale enheder, som skulle realiseres efterhånden, som renoveringen skred frem. Men allerede i efteråret 2004 havde virkeligheden overhalet den oprindelige plan. Beboerne havde nemlig allerede etableret tre kvarterråd og var blevet enige om, at der skulle ske en organisatorisk opdeling i fire og ikke otte delområder. Man ønskede ikke, som forudsat i helhedsplanen fra 2000, at etableringen af områderne skulle afvente den fysiske renovering. Det var ikke realistisk, at der skulle ske en udvikling i den ene ende af bebyggelsen, som først ad åre ville komme til den sidste del af bebyggelsen.

Formanden for afdelingsbestyrelsen, som aktivt støttede sagen, havde ikke ventet en så hurtig beboermobilisering, og det var besluttet at de nye kvarterråd, kunne benytte nogle ledige erhvervslokaler i Lokalcenteret midt i Vejleåparken til deres aktiviteter. Samtidig var planen om at bygge fire nye lokale kvarterhuse sat i bero. Årsagen hertil var bl.a., at Ishøj Kommune på grund af en meget stram økonomi ikke var i stand til at decentralisere nogle af de borgerrettede servicefunktioner, som fx hjemmeplejen placeret på Rådhuset i Ishøj Bycenter, til de planlagte kvarterhuse. Der var dog heller ikke økonomi i byggesagen til at opføre alle de ønskede kvarterhuse. Ligesom der var usikkerhed om, hvordan driften af sådanne huse skulle finansieres, og om hvornår en decentralisering af kommunale aktiviteter, som er en af hovedideerne bag kvarterhusene, kunne etableres. Ejendomsinspektøren i Vejleåparken så nogle muligheder i, at visse kommunale funktioner kom mere fast ud i området:

... der hvor man har nogle professionelle folk, der har de fornødne faglige og menneskelige ressourcer, jamen da kan man - der hvor der i dag med held har været beboerrådgivere i flere år, byudvalgs indsats i flere år, - jamen der har man nogle tilbud til beboerne. Spørgsmålet er, om de skal være almene tilbud, eller om det skal være kommunale tilbud. Jeg vil meget gerne lave mange af de her ting i samarbejde med Ishøj Kommune. Altså lokale væresteder, steder hvor hjemmehjælpen, hjemmesygeplejen og sundhedsplejerske mv. kommer herud. Og det

vil jeg synes var helt naturligt. Det er jo sådan, at den væsentlige del af medarbejderne på Ishøj Rådhus, der er tilknyttet socialforvaltningen, har deres daglige gang her. Det gælder distriktspsykiatrien, hjemme-hjælpen, hjemmesygeplejerske, sundhedsplejerske, opsøgende medarbejdere, SSP samarbejde – skole-socialforvaltning-politi og hele vejen rundt. Og det ville være naturligt, at vi fandt de lokale faciliteter, som gjorde, at de i stedet for at møde på Rådhuset eller nogen andre steder, så mødte de i bebyggelsen. Så vidste vi, hvem hinanden var. Og så havde vi et professionelt officielt netværk, som kunne supportere det her, og som også kunne gøre, at de problemfamilier, som selvfølgelig er i denne her bebyggelse, som i alle store bebyggelser, jamen dem kunne vi hjælpe på et langt tidligere tidspunkt. Også dem der ikke kan finde ud af at betale husleje eller at bo i deres lejlighed.

Ejendomsinspektøren, 2004

Beboermobiliseringen var blevet hjulpet på vej af en kvarterløftkonsulent fra rådgivningsfirmaet sbs-byfornyelse, som havde en såkaldt *Infoboks* i form af en orange skurvogn stående ved Lokalcenteret. Opgaven var at informere og formidle. Den brandagtige eller reklamerende del af arbejdet var imidlertid blevet lagt over til et kommunikationsbureau, og kvarterløftkonsulentens opgave var i 2004 koncentreret om at styrke nærdemokratiet og en kulturel brobygning:

Vi er AAB's professionelle indspark til "Byer for Alle". Vi repræsenterer AAB's bælte i det projekt. Vi synes det er meget spændende, for på en måde blev målsætningen ændret, eller mere progressiv, eller mere omfattende i kraft af, at man i forhold til "Byer for Alle" definerede en kulturel brobygning i forhold til de omliggende områder og i virkeligheden gjorde den mere perspektivrig.

Kvarterløftkonsulenten, 2004

Konsulenten havde bl.a. samlet beboere, der henvendte sig i Infoboksen i forbindelse med renoveringssagen, til møde- og studiekredsaktiviteter om nærdemokratiets udviklingsmuligheder i Vejleåparken, i det omfang de var interesserede i at bidrage til og drage nytte af den folkeoplysning, som blev etableret.

... man fik sådan set - i det moment man sendte os over til "Byer for Alle" - os til den der mere græsrodsagtige opbyggelige virksomhed i samarbejde med kommunens institutioner, pædagoger og netværk.

Kvarterløftkonsulenten, 2004

Beboermobiliseringen forventedes imidlertid i efteråret 2004 at blive mere selvkørende, idet der i de første år var blevet brugt langt flere timer på dette arbejde end forudsat, ligesom det også var drevet frem i en hurtigere takt end forventet. Aktiviteten var således i 2004 begrænset af budgettet.

De interviewede nøglepersoner fandt, at den løbende beboerinformation i forbindelse med renoveringen stort set fungerede tilfredsstillende, selv om den konkrete kontakt var firstrengtet:

- Boligorganisationens lokale ejendomskontor i Lokalcenteret tog sig inden for normal arbejdstid af beboerkontakten i forbindelse med den løbende drift. Her havde beboerne mulighed for telefonisk kontakt inden for to timer om formiddagen fire dage om ugen, at lave en aftale om et møde eller at møde op i en åben modtagelse onsdage sidst på dagen.
- Om aftenen og i weekenden varetog afdelingsbestyrelsen denne funktion via en mobiltelefon, der gik på omgang mellem bestyrelsesmedlemmerne. Hvis der var en akut hændelse uden for normal arbejdstid, kunne beboerne henvende sig. Afdelingsbestyrelsen kunne også træffes onsdage sidst på dagen i bestyrelsens lokale i Lokalcenteret i Strandgården.

- Beboerkontakten i forbindelse med selve renoveringen blev varetaget af en ambulant beboerkoordinator, som virkede via sit eget firma og kunne træffes om morgenen i en skurvogn ved byggepladsen og via mobiltelefon. Ellers kunne man lægge en telefonbesked.
- Den "mobiliserende" beboerkontakt blev varetaget af en ekstern kvarterløftkonsulent fra sbs-byfornyelse, som havde en "Infoboks" i form af en orange skurvogn i Lokalcenteret. I efteråret 2004 var der ingen fast åbningstid, og kontakten foregik især i forbindelse med studiegruppemøder om kvarterråd og kvarterhuse eller per telefon.

Alle de her nævnte parter kunne også nås via e-mail, som i dag er en helt dominerende og sikker kommunikationsform i Ishøj og Vejleåparken, da langt de fleste er opkoblet til Ishøj Fællesantenne med mulighed for e-mailopkobling. Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 55 lægger også informationer og kontaktoplysninger ud på tekst-tv via Infokanalen i Vejleåparken.

Hertil kom, at et kommunikationsbureau (som ikke blev interviewet i 2004) var engageret til mere overordnet at markedsføre Vejleåparken indadtil i forhold til beboerne såvel som udadtil i forhold til offentligheden generelt. Firmaet, som havde afløst et, man ikke havde været tilfreds med, drev en hjemmeside om Vejleåparken (Vejleåparken.dk), som indeholdt relevant projektinformation, herunder de publikationer og pjecer, som var blevet sendt ud til beboerne mv. AAB Bygge og projektudviklingsafdeling stod for den overordnede ledelse af hele projektet.

The screenshot shows the homepage of 'AAB VEJLEÅPARKEN'. At the top, there is a search bar and navigation links in Danish, Arabic, and Turkish. Below the header, a horizontal menu lists various sections: 'Renoveringens forløb', 'Bag om renoveringen', 'Det nye Vejleåparken', 'Livet i Vejleåparken', 'Presse', and 'Flyt ind'. The main content area features a large image of construction workers and a headline for 'INDVIELSESFEST' (Inauguration Party) on Saturday, June 27th. Below this, there are sections for 'RENOVERINGEN' (The Renovation) and 'LIVET I VEJLEÅPARKEN' (Life in Vejleåparken). A sidebar on the right contains a 'PRESSE' (Press) section with links to press releases and a 'FLYT IND' (Move In) section. The footer area includes 'Nyheder fra renoveringen' (News from the renovation) with dates and topics.

Figur 14. Vejleåparkens hjemmeside med information om renoveringen og bebyggelsen, som den så ud i 2007. Hjemmesiden blev drevet af kommunikationsbureauet Bysted A/S.

I efteråret 2004 gav de interviewede nøglepersoner udtryk for, at de ret snart forventede en mere aktiv og offensiv indsats fra kommunikationsbureauets side. Man så især frem til en mere omfattende og også landsdækkende presseomtale af alle de nye og interessante ting, som var på vej i Vejleåparken. Den 1. etape af den omfattende renovering med nye baderum, hybler lagt sammen til nye to-rums boliger, nye facader, kunst, omlagte gaderum, nye taglejligheder og ungdomsboliger og ombyggede opgange med glasfacader og elevatorer mv. skulle eksponeres og være med til at tiltrække nye beboere til Vejleåparken og Ishøj.

Den kulturelle og sociale indsats for at mobilisere flere beboere var blevet omlagt og styrket, idet "Infoboksen" var blevet et delprojekt i det lokale Byer for Alle projekt: "Byen ved stranden", som Integrationsministeriet støttede. Der var ikke i efteråret 2004 taget initiativ til en mere langsigtet forankring af

denne aktivitet i Vejleåparken eller til at sikre, at en mere systematisk videnopsamling fx i tilknytning til det lokale ejendoms kontor kunne foregå.

Ændringer i Vejleåparkens status fra 2004 til 2007

I slutningen af 2007 var Ishøj Boligselskabs afdeling og de to første etaper af AAB afdeling 55's renovering stort set færdig. Halvdelen af Vejleåparken fremstod som færdigrenoveret, både hvad angår boligblokke, bolig gader og de nære udearealer. Ændringen var markant, idet der var kommet mere forskellighed ind i bebyggelsen, de slidte overflader og uplejede udearealer var stort set væk. Og nye badeværelser og inddækkede altaner havde bragt forbedringer helt ind i den enkelte bolig.

Byggeprocessen var imidlertid forsinket i afdeling 55, og byggearbejdet i den sidste etape forventedes først færdigt i slutningen af 2008. Ligesom anlægsarbejdet på friarealerne først ville være helt færdigt i begyndelsen af 2009. Nøgelpersonerne fortalte, at de allerede opnåede resultater var overbevisende. Beboerne i de renoverede etaper var også tilfredse med resultatet, men de havde ikke glemt, hvor ubehageligt det var da håndværkerne arbejdede inde i lejlighederne. Det blev bekræftet ved et fokusgruppeinterview med beboere i december 2007. Beboerne var ikke imponerede over den information, de fik under byggeprocessen. Koordineringen mellem beboerne og håndværkerne havde i mange tilfælde været meget vanskelig. En del mangler vedrørende udført arbejde i de første to etaper var endnu ikke udbedret.

Ifølge nøgelpersoner var det let at udleje ledige boliger til de mere ressourcestærke lejere, som man gerne ville tiltrække. Siden begyndelsen af 2005 havde der været en aftale mellem Ishøj Kommune og alle lokale almene boligorganisationer om, at kommunen kunne anvise til alle ledige almene boliger. Formålet med aftalen var at styrke beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger og at få flere ressourcestærke familier til Ishøj Kommune. Potentielle tilflyttere kunne fx henvende sig direkte til Boligkontoret på rådhuset i Ishøj og her få mulighed for at få tilbudt en ledig almen bolig. De behøvede ikke længere at stå på en venteliste i de enkelte boligorganisationer for at komme i betragtning. Ordningen havde fungeret til alles tilfredshed i Vejleåparken. Boligkontoret på Ishøj Rådhus havde indtil 2007 i samarbejde med boligorganisationerne sikret en hurtig udlejning af de nye boliger i Vejleåparken såvel som af ledige boliger i de sidste endnu ikke renoverede etaper af området.

Et nyt professionelt udviklingsinitiativ, Kulturbroen, formelt etableret i 2007, skulle styrke beboersammensætningen, skabe nye muligheder i hverdagen og bidrage til at løfte området og samarbejdet indtil 2011. Ishøj Kommune og hele Vejleåparken stod bag initiativet. Og det foregik parallelt med en lang række mere traditionsbundne beboeraktiviteter i afdelingerne som fx bankospil, juletræsfest, frimærkeklub, akvarieklub, håndarbejdsklub mv. under Fællesudvalget for klubberne (FU) med rødder tilbage til begyndelsen af 1970'erne, hvor de første beboere flyttede ind.

På baggrund af interview med nøgelpersoner i slutningen af 2007 tegnes der i det følgende et nuanceret og kritisk billede af situationen i Vejleåparken, de udfordringer der blev arbejdet med, hvilke forventninger der var til fremtiden og af erfaringer andre kunne bruge i fremtiden. Billedet sætter fokus på, hvordan nøgelpersoner oplevede og vurderede situationen i og omkring boligområdet. Nøgelpersonerne var professionelt og frivilligt engageret og tog et aktivt medansvar for processerne omkring renoveringen. De repræsenterede den lokale boligadministration, afdelingsbestyrelsen, det lokale udviklingsprojekt Kulturbroen, et kommunikationsbureau, Ishøj Kommunes direktion og boliganvisning samt AAB's direktion.

Ejendomsinspektørens oplevelse af renoveringen

Samarbejdet med kommunen havde, ifølge ejendomsinspektøren, været fantastisk godt i hele perioden. Der var en god stemning, lydhørhed både i administrationen og hos politikerne og i det daglige kørte samarbejdet mellem ejendomskontoret og kommunens boligkontor om udlejningen godt.

Efter jeg har arbejdet herude i virkeligheden i fem et halvt år, må jeg sige, at det samarbejde er forbilledligt. Deres positive aktive medvirken i at løfte vores opgaver har jeg kun respekt og roser til overs for. De her ting ville ikke kunne lade sig gøre uden deres aktive medvirken. De stiller op til det, vi har behov for og på alle niveauer: Byråds- og borgmesterniveau og på embedsmandsniveau på alle planer. Er ressourcerne der ikke, gelejdes vi rundt, så vi får, det vi har brug for. (...)

Ejendomsinspektøren, 2007

Der var og havde været et stort pres på ejendomskontoret bl.a. i forbindelse med de mange ind- og udflytninger, som fulgte med byggesagen. De 500 tidligere ungdoms-hybler var tømt og beboerne var genhuset i bebyggelsen eller andre steder. I nogle få tilfælde havde folk boet i en hybel, der oprindeligt var tænkt som en overgangsbolig for unge, i 36 år. Antallet af fraflytninger var i 2002 på 105 og i 2007 var antallet oppe på 350. Ifølge inspektøren blev alle lejligheder i gennemsnit fraflyttet mindst én gang i den periode byggesagen havde været. De 500 hybler var tømt, 100 nye boliger på taget var første-gangsudlejet og nogle var blevet anden- og tredje-gangsudlejet. Hertil kom, at beboere i de sidste etaper valgte at flytte fra en større bolig til en mindre bolig i en allerede færdiggjort etape. På den måde slap de for at bo uden et badeværelse i en lejlighed under renovering samtidig med, at de tilpassede deres boligforbrug. Børnene var fx flyttet og familien kunne klare sig i en mindre bolig.

Udfordringer

Byggesagen øvede et vedvarende pres på beboerne og dermed også på Ejendomskontoret, selv om kontoret i princippet kun skulle skal tage sig driften. Ombygning af badeværelser tog fx ikke som planlagt 15 men 30 uger. Nye beboere fik ikke det, de var blevet lovet ved indflytningen, og en del af de gamle beboere "flygtede" fra renoveringen. Entreprenøren havde ikke holdt tidsplanen på grund af mangel på arbejdskraft, bl.a. flisemurere. Et overophedet bygge- og boligmarked havde ifølge ejendomsinspektøren gjort det uventet svært at rekruttere håndværkere.

Udfordringen er, at beboerne ikke kan tale med de håndværkere, der kommer ind, fordi de ikke er danske. Trefjerdedele af dem er formentlig polske/tyiske håndværkere. Det har i store dele af 2006 og i hele 2007 været et kæmpe problem. Samtidig tror jeg, at entreprenøren har forregnet sig på opgaven. Man har troet, at man kunne køre frem på en anden måde, men man har ikke haft den fornødne bemanning. Jeg tror først det gik op for dem langt inde i processen. Da man entrerer med Pihl laver man en etapeaftale om at lave etape 3, men da prisudviklingen på markedet er eksploderet, har de også en slags forforhandlingsret på etape 4. Man får relativt hurtigt lavet en aftale med dem om etape 4. I forbindelse med den aftale, laver man en aftale om, at vi har en slutdato. Dvs. at de sædvanlige sanktionsmuligheder, man har i en byggesag med frister og dagbøder, hvis ting ikke leveres til tiden, har man aftalt sig ud af. Det ser jeg som en akilleshæl i denne sag.

Ejendomsinspektøren, 2007

Beboerne kom til at sidde uden badeværelse og i byggerod, aftaler blev ikke overholdt og informationen var mangelfuld. I den situation blev ejendomskontoret og beboerkontakten ofte magtesløse mellemmand. De kunne nem-

lig heller ikke få informationer fra entreprenøren, som kunne tilfredsstille beboerne.

Beboerne bliver jo gidsler i det her. Det er ikke rart, når vi får tidsplaner, der ikke holder. Og vi kan ikke fortælle folk, hvornår deres badeværelse bliver færdigt, hvornår vinduerne kommer, hvorfor der ikke fyldes op omkring vinduerne, så der bliver lukket af, og hvorfor kører det ikke i én proces?

Ejendomsinspektøren, 2007

Beboere måtte leve uden badeværelse i mere end et halvt år, samtidig med at deres bade- og toiletvogne nede i boliggeden var udsat for hærværk. Det gav anledning til stor bekymring og udgifter i december 2007. Og man var ikke i stand til at stoppe det.

Vi har stadig toiletvogne, men må dog sige, at vi i etape 3 og 4 oplever problemer med beboernes adfærd. Så sent som i dag uddeler vi et nyhedsbrev, hvor vi gør opmærksom på, at der fremover ikke vil være toilet-papir i vognene, fordi nogle tilsyneladende muntre sig med at ødelægge vognene i weekenderne. Det koster simpelthen for mange penge. Nogle opfører sig sådan, at man stjæler blandingsbatteri, bruse-slange og sådan noget. Det er jo et fåtal, der har den adfærd, men det ødelægger det for det store flertal.

Ejendomsinspektøren, 2007

Hertil kom, at driftsøkonomien i afdelingen var presset af lejerestancer, og at henlæggelser til istandsættelse ikke altid dækkede udgifterne, når beboerne flyttede.

Desværre er det sådan, at en gruppe mennesker, der flytter fra os, flytter helt ud af bebyggelsen. De bliver sat ud med fogeden og efterlader nogle boliger og lejerestancer, der har så stort et økonomisk omfang, at beløbet til henlæggelse og til istandsættelse ved fraflytning er nødt til at være så tidssvarende, at økonomien hænger sammen i afdelingen.

Ejendomsinspektøren, 2007

Ejendomskontorets og også boligorganisationens udfordring var her at få formidlet til beboerne, at der kun var dem selv til at betale, hver gang de eller deres børn smed et stykke papir eller ødelagde noget i køkkenet eller uden-dørs. Det ville man gerne være bedre til at formidle straks, når nye beboere flyttede ind.

Problemet med det er, at man er så optaget af at få nøgler til sin lejlighed og at få flyttet, at man drukner i det. Men det kunne være en mulighed, at kvarterrådene fik den opgave at gå ud hos de nye beboere, sammen med mig eller mine medarbejdere, og byde dem velkommen igen og bede om fem minutter til at forklare, at de har den indvendige vedligeholdelse. Og hvis de ødelægger noget udendørs, er der kun os beboere til at betale. Det kunne jeg godt tænke mig, at vi fik ressourcer til.

Ejendomsinspektøren, 2007

Forventninger

Selv om byggesagen var kompliceret af mangel på håndværker og var en udfordring for ejendomskontoret i slutningen af 2007, var der stor optimisme med hensyn til Vejleåparkens fremtid. Der ville være nogle attraktive boliger, som kunne konkurrere med andre bebyggelser i området:

... jeg tror, at vi vil være i den heldige situation, at vi har et attraktivt område, i relativ nærhed af København, i S-tog fra Ishøj til Hovedbanegården på 16 min. Vi har gode velindrettede boliger, og pludselig også klimaskærme, nye vinduer, attraktive badeværelser, ungdomsboliger og et attraktivt huslejeniveau, når man ser på den kvalitet, vi kan tilbyde. Jeg tror, vi er godt rustet, når folk om nogle år ikke har råd til deres ejerboliger, så vil vi ikke få det så svært. Vi ville kunne konkurrere med Avedøre Stationsby, Brøndby Strand og Greves VA. På den måde er vi fornuftigt stillede.

Ejendomsinspektøren, 2007

Men det ville fortsat være en udfordring at holde den høje standard og gøre beboerne bevidste om, at de selv aktivt må arbejde med at holde unødige omkostninger nede, fordi der i sidste ende kun er dem selv til at betale husleje.

Erfaringer andre kan bruge

Den vigtigste lære man burde drage af den store renovering i Vejleåparken var, ifølge ejendomsinspektøren, at beslutningstagerne skal være langt bedre til bl.a. at gennemtænke de personalemæssige konsekvenser af at udvikle fysiske og sociale helhedsplaner.

Jeg tror, at man i Landsbygefonden skal interessere sig for hvilke økonomiske og personalemæssige ressourcer har den enkelte organisation, når den accepterer penge fra Landsbygefonden til at igangsætte projekterne? Det er ikke bare lige!

Ejendomsinspektøren, 2007

Ejendomskontoret havde været stærkt påvirket af byggesagen, selv om det ikke var forudsat. Og der burde man, ifølge ejendomsinspektøren, være bedre til at sørge for både en rigtig og tilstrækkelig bemanning.

Der tror jeg, at organisationerne bredt skal være bedre til, ikke bare at få penge fra Landsbygefonden, men også sikre, at der er den rigtige bemanning på den opgave. Da en af de nuværende helhedsplaner, den fysiske helhedsplan, startede, var der en chef og en medarbejder. I dag er der en chef, en medarbejder, en fuldtids- og en deltidsansat regnskabsmedarbejder, og nu får man en student. Det er en stor stigning i arbejdskraft på få år. Jeg tænker, hvis AAB havde spurgt sig selv, hvad denne sag krævede af dem, inden det gik i gang? Det havde man slet ikke gjort sig klart! Den daværende direktør, da det startede, sagde til lederen af ejendomskontoret, der også var mig dengang, at det slet ikke ville påvirke ejendomskontoret. Hvordan kunne jeg tro på det?

Ejendomsinspektøren, 2007

Kvarterhuslederens vurdering

I slutningen af 2007 var et nyt udviklingsprojekt, *Kulturbroen*, ved at etablere sig i Vejleåparken. Formålet var at forbedre trivslen og livet i Vejleåparken. Projektet byggede på erfaringer fra tidligere lokale initiativer som *Byudvalget*, *Infoboxen* og *Byen ved Stranden*, og blev finansieret i partnerskab mellem Landsbygefonden, Ishøj Kommune, boligorganisationerne og Vejleåparken og indsatsen ventedes at blive selv bærende i 2011. Man var netop ved at gå i gang med tre særlige indsatsområder; 'Job og Uddannelse', 'Netværk og Kulturel Brobygning' samt 'Image og Bosætning'.

Kvarterhuslederen havde virket i afdeling 55 siden september 2007, og man var netop i gang med at ansætte en sekretariatsleder, som sammen med en bestyrelse skulle stå for realiseringen af *Kulturbroen* i Vejleåparken. Kvarterhuslederen og den kommende sekretariatsleder havde base i huset i

Lokalcenteret og samarbejdede bl.a. med de fire kvarterråd i afdeling 55. Et kvarterråd 5 var etableret i september 2007 i Stenbjerggård, og her var et helt nyt kvarter- og kulturhus ved at blive bygget færdigt.

I slutningen af 2007 arbejdede medlemmerne i kvarterrådene bl.a. med at planlægge legepladser. Rådene havde en begrænset økonomi, men de havde mulighed for at søge midler til aktiviteter. Medlemmerne var ofte 50+ ligesom medlemmerne af afdelingsbestyrelsen. Ifølge kvarterhuslederen var rådene genstand for stor bevågenhed fra kommunens side. Kommunen støttede fx beboernes ideer om at etablere forældregrupper for at dæmpe kriminaliteten i området.

De fire kvarterråd har deres kontorer og laver også deres aktiviteter her. Kvarter 1 og 2 er færdige med renoveringen og har haft nogle meget aktive perioder omkring deres legepladser og har meget at forholde sig til. Dette i modsætning til kvarter 3 og især 4, der ikke er færdige med renoveringen. Især kvarter 4 forholder sig meget til at lave aktiviteter her i huset.

Kvarterhuslederen, 2007

Kvarterhuslederen havde netop i november 2007 fokus på at sikre samarbejdet med kvarterrådsmedlemmerne og på at etablere aktiviteter vedrørende sport og sundhed som aerobic, gymnastik, løb. Man prøvede her at bruge mulighederne i regeringens udmeldinger om at støtte idræt og sundhed.

Udfordringer

Udfordringen for den nye kvarterhusleder var at inspirere beboerne til at være aktive og bidrage til at løfte området og at skabe en synergieffekt ved at løfte i flok:

Det handler om, at jeg understøtter nogle mennesker, der gerne vil lave et aktivt stykke arbejde, enten det er frivilligt eller fagligt. Jeg prøver at organisere det, så der bliver en synergieffekt ud af de mennesker, så det kan være med til at løfte det her område. I et område med 4.800 mennesker nytter det ikke meget, at én person render rundt og leger rollemodel. Det handler om, at man kan understøtte de aktive mennesker og hjælpe dem til noget, der bliver et fælles perspektiv på en eller anden måde.

Kvarterhuslederen, 2007

Det handlede i første række om at nå beboerne, der hvor de er, og få dem til at acceptere, at ikke alle er ens. Interessen for fx idræt og sundhed var måske noget begrænset, men det er et værktøj i forhold til demokrati og sociale færdigheder, hvor både danskere og indvandrere kan mødes.

... idræt kan være et godt værktøj, både i forhold til sundhed og til demokratisk opdragelse, fordi idrætsklubber også er en demokratisk organisation. Det kan give mange former for sociale færdigheder, som også kan bruges på arbejdsmarkedet eller uddannelsesmæssigt. For mennesker, der ikke har boet i Danmark særlig længe, kan det være en hurtig måde at lære tingene på at være medlem af en forening.

Kvarterhuslederen, 2007

For at få interessen vakt drejede det sig ifølge kvarterhuslederen også om ikke at være frelst og indoktrinerende eller fordømmende over for den måde, folk lever på. En frelst ikke-ryger eller et frelst slankt menneske, der gerne vil have nogle andre med, kan komme til at virke som en for stærk konfrontation.

Mange oplever, at de føler sig forkerte, fordi de er kraftige eller rygere, som i forvejen føler sig forfulgte i øjeblikket. Der siger jeg, at vi også

har lært nogle nye ting om, hvor farligt det er også at være passiv ryger. Jeg bruger det ikke til at slå folk i hovedet med, men til at få blødt lidt op for den firkantede forståelse, der er nogle gange.

Kvarterhuslederen, 2007

Den helt store udfordring for lederen var at få nogle af de aktive beboere til se på deres egen adfærd. De skræmte nemlig ofte selv dem væk, som de gerne ville have med i fællesskabet. Der kunne være en meget hård og ironisk jargon som i en skurvogn på en arbejdsplads, hvor måden at kommunikere på skræmte folk væk fra kvarterhuset.

Måske byder de folk velkommen og er åben, men de må komme og være med på de præmisser, der nu en gang er.... Sådan er det også her i kvarterhuset, hvis dem, der kører det, kan bestemme. Så kører man det også på en måde, hvor man er åben: Man kan komme ind, få noget røg og tilladelse, hvis man ellers bliver dømt inde!

Kvarterhuslederen, 2007

Her var udfordringen at få de aktive beboere til at give rum til andre og også se sagen ud fra nye brugeres behov. Det var fx ikke lykkedes i forbindelse med, at en tyrkisk mødregruppe skulle mødes med sundhedsplejersker i huset. Den aktivitet måtte stoppe, fordi man ikke ville afstå fra at sidde og ryge, når mødre med små børn var til stede. Der skulle skabes en forståelse for, at man ikke kom så langt med at sige til folk, at man gerne vil samarbejde med dem, samtidig med at man havde den holdning, at de måtte finde et andet sted at være, hvis de ikke kunne lide lugten i bageriet. Udfordringen for beboerhuslederen var at få de aktive til at vælge at arbejde med og lukke nye ind og få dem til at se, hvordan de kunne åbne for andre, også i kvarterhuset.

Den holdning kan jeg jo godt have, men hvis jeg ikke kan overbevise dem om, at der er andre muligheder, hvis man gør tingene på en anden måde, så kommer vi måske ikke meget videre på de fire år. Jeg synes, at en af mine vigtigste ledelsesopgaver her i kvarterhuset er at få italesat det her, at det er vigtigt, at de arbejder med. Hvis de arbejder imod, kan de sagtens dræbe det, men arbejder de med, kan de også være med til at bygge en masse op.

Kvarterhuslederen, 2007

Ifølge kvarterhuslederen skulle der arbejdes med at skabe konstruktive samarbejdsrelationer mellem fx Streetteamet, mødregrupper, som sundhedsplejersker står for, Dansk Flygtningehjælp, der laver en pigeclub og kvarterrådene selv, idet de står for sociale arrangementer, musik, loppemarkeder, lektiecafé og selvhjælpsgrupper. Der blev arbejdet aktivt med at udvikle en parathed til at stille sit hus og personlighed til rådighed i sådanne sammenhænge.

Forventninger

Der var en forventning om, at beboerne ville tage ansvar og ejerskab via kvarterrådene og afdelingsbestyrelsen, og at arbejdet ikke kom til at bero på kvarterhuslederens initiativer:

Det kan jo nemt blive op til kvarterhuslederen, hvordan man skal lave det arbejde med at skrive referater og sende rundt. Og jeg er også sekretær for repræsentantskabet her i huset. Men hvis ikke der er noget repræsentantskab, der fungerer og kommer med ideer, og nogle der føler ejerskab til det arbejde, der skal laves, så er det heller ikke til at få til at fungere.

Kvarterhuslederen, 2007

Afdelingsbestyrelsen og beboerne skulle ifølge kvarterhuslederen involvere sig og bidrage til, at der blev en struktur og en samarbejdsform, som netop de kunne føle ejerskab til, og som kunne få samarbejdspartnere udefra til at føle sig velkomne i kvarterhuset.

Helt konkret forventede kvarterhuslederen, at Kulturbroen ville drage nytte af regeringens støtte til idrætsinitiativer og klimatopmødet i 2009. Den støtte kunne man fx bruge til at understøtte lokale initiativer i Vejleåparken omkring sundhed, natur og økologi med.

Erfaringer andre kan bruge

Kulturbroen var i en opstartfase, og der var endnu ikke indhøstet erfaringer. Men ud fra hele baggrunden for etableringen af Kulturbroen var der den generelle erfaring, at fysiske projekter ikke kan stå alene. Hvis et stort boligområde skal løftes og have et bedre rygte blandt beboere og samarbejdspartnere, skal der arbejdes bevidst og målrettet med kommunikation, kultur og sociale forhold.

Afdelingsbestyrelsesformandens vurdering

Afdelingsbestyrelsesformanden havde på nærmeste hold oplevet renoveringsprocessen og ændringerne i Vejleåparken. Og selv om der i efteråret 2007 manglede fremdrift i byggeprojektet og nogle beboere var fortvivlede og også vrede, var resultaterne, opnået i de to første etaper, overbevisende. De var hele kampen værd.

Den er jo blevet så flot at se på. Det er færdigt. Det ligner slet ikke det gamle Vejleåparken mere. Det har været alle gebrækkelighederne værd. Inderst inde tror jeg også, at folk er glade for det, de ser.

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Problemerne i 3. og 4. etape havde imidlertid været så store i foråret 2007, at der var ønske om at stoppe byggesagen for at få en anden entreprenør. Spørgsmålet var, hvor længe man kunne holde til at have 2000 beboere som gidsler. Men kontrakten bandt. Der var ikke noget at gøre. Kommunen søgte også at hjælpe afdelingen og komme i dialog med entreprenøren. Det var også deres borgere, som måtte leve i en urimelig situation.

Gidslerne er de stakkels mennesker, der bor i etape 3 og 4. (...) Det er ca. 2000 - halvdelen af dem, der bor her. Jeg synes, at det er forkasteligt og afmægtigt. Jeg har det ikke godt med at fortælle dem, at der er lys for enden af tunnelen ... For det er næsten den eneste bemærkning, jeg kan komme med. Det er så ringe en trøst, at det er lige ved at være for dårligt. Jeg kan kun sige, at det bliver godt, når det er færdigt, men det er hårdt, mens det står på.

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

I slutningen af 2007 var beboerne stadig generet af dårlig logistik. Der blev ikke taget hensyn til noget som helst og entreprenøren overskred tidsplaner, hvilket der ifølge formanden var et evindeligt slagsmål om. Beboerne var afmægtige og ringede til bestyrelsen nat og dag, om at de ikke kunne mere. Nedrivningsholdet var hurtig til deres arbejde, men fremdriften i genopbygningen var der ikke meget fart på, så beboere var uden badeværelse i et halvt år eller mere. De var så henvist til at bruge tørklosetter og badevogne nede i boliggeden, som der var meget hærværk på:

Det resulterer i, at der hverken er brusere eller varmeovne, nogle gange slet ikke lys. Det er frustrerende, hvis man har et par børn, der skal med i bad om aftenen, og så er det hele sådan. Det bruger bestyrelsen meget tid på.

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Bestyrelsen sad i 2007 med ved byggemøder og bygherremøder og var tilfreds med at have fået mere indsigt og medindflydelse på det, der skete i styregruppen, end den havde i 2004.

Informationsindsatsen var søgt styrket bl.a. ved at sende mere her og nu faktuel information ud til beboerne via månedlige informationsbreve om renoveringen. Samtidig var der så dæmpet ned for magasinerne med historier om, hvor dejligt det var i Vejleåparken. Det positive var, at Boligkontoret i Ishøj Kommune alligevel kunne leje boligerne ud, og at folk flyttede ind midt i renoveringen. Til gengæld var der en stor fraflytning fra de nye tagboliger i Strandgården. Entreprenøren havde ikke formået at lave altanerne færdige. Nogle havde boet et helt år uden altan i de nye tagboliger.

Det er folk, der er flyttet ind, fordi de gerne vil have en attraktiv, dejlig tagbolig. Der burde de kunne sidde og kigge over Køge Bugt, men det kan de ikke, for der er et bræt for døren. Hvis man har børn, skal man jo passe ekstra på! Nu er der jo bræt for, men det er jo ikke sjovt at bo i en ny lejlighed, der er sådan. Det har stået på i et år nu. Jeg kan ikke forstå det, fordi det er jo Pihl, der skal betale den kompensation for huslejen. Hvorfor laver de det ikke færdigt? Jeg fatter det ikke, men sådan er det!

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Et ubehageligt problem var endvidere, at kommunen havde været nødt til at godkende afdelingens budget to år i træk. Det var ikke tilfredsstillende for nogen. Og der havde været en uhensigtsmæssig dialog og et ringe fremmøde på beboermøder, hvor huslejestigninger blev nedstemt. På afdelingsbestyrelsens foranledning var der så genindført koordineringsmøder med kommunen hver tredje måned for at få en mere sikker økonomisk styring og budgetopfølgning. Bestyrelsen havde brug for at være helt sikker på, at pengene blev brugt rigtigt.

... vi har brug for at vide, hvad vi har tilbage, hvor har vi et overforbrug, og hvad koster tingene? Nu har jeg bedt om at få bilagsmapper ned inde fra regnskabsafdelingen. Så ved vi lidt om, hvad det koster at lave en flyttelejlighed. Hvad tager elektrikerer, hvad tager maleren? Vi aner intet, men afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for afdelingens drift og økonomi, og så synes jeg ikke, at man kan forsvare ikke at vide, hvad tingene koster, og hvorfor huslejen skal stige de 4 procent.

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Netop på grund af mange interne flytninger og flytninger ud af Vejleåparken var fraflytningskontoen, konto 115, meget overbelastet. Nogle så en mulighed for at flytte væk fra renoveringen ved at flytte op i de to færdige etager, ved helt at forlade Vejleåparken eller ved at flytte i eget hus. Nogle måtte også flytte, fordi de ikke havde betalt huslejen.

Nogle flytter også herfra, næsten i nattens mulm og mørke, som glemmer at betale deres tilgodehavende til boligforeningen. Det må afskrives. Nogle har måske kun boet her nogle år, og så kommer der jo en efterregning, der er svær at få betalt.

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Da det er de andre beboere, som kommer til at betale regningen, var afdelingsbestyrelsen utilfreds med ikke at vide, hvad det kostede, hvad håndværkerudgifterne var. I nogle tilfælde var der, ifølge formanden, ikke god overensstemmelse mellem det, fraflyttere havde betalt for istandsættelse af en lejlighed, og det arbejde der rent faktisk var udført. I andre tilfælde var der tvister om misligholdelse af lejligheden. Det var ubehageligt for afdelingsbestyrelsen at tabe sådanne sager i beboerklagenævnet.

Udfordringer

Bestyrelsens største udfordring i slutningen af 2007 var at få en reel kompetence, så den kunne få medindflydelse på de ting, der skete rent håndværks- og leverandørmæssigt. Det var ifølge formanden vigtigt for bestyrelsen at vide, hvad tingene koster. En anden udfordring var at sikre den fremtidige vedligeholdelse, når renoveringen stod færdig.

Bestyrelsen havde også ansvar for at få Kulturbroen og kvarterådene til at fungere godt og fx sikre en god tone, så der var rum til alle i kvarterhuset i Lokalcenteret i Strandgården. Formanden deltog selv i Kulturbroens tema om image og bosætning, som netop handlede om at sikre Vejleåparken som et velfungerende boligområde i fremtiden. På helt kort sigt var bebyggelsen op imod nogle vældige udfordringer med meningsløst hærværk og utilpassede unge. Det var ifølge formanden både danske og udenlandske drenge, som afreagerede ved hæрге og antænde brand. De tænkte ikke på, at det i sidste ende var deres forældre, som via deres husleje betalte for udgifterne til at udbedre det.

Her i byen er der nogle utilpassede unge, der ikke kan finde ud af at opføre sig ordentligt, men vi er jo nødt til at arbejde videre med kommunen.... De unge mennesker har ingen steder at være. (...). Jeg har lige hørt til morgen, at ejendomskontoret blev smadret i nat og en stor rude i vaskeriet. Der må være nogle, der afreagerer på et eller andet!

Afdelingsbestyrelsesformanden, 2007

Det kunne være fint nok med sport og idræt for de unge, men det var ifølge formanden for ensidigt. Man fik ikke fat i de utilpassede ad den vej, og det var man nødt til at tage fat på sammen med kommunen.

Forventninger

Formanden havde store forventninger til, at Kulturbroen ville komme til at løfte området. Hun sad også i bestyrelsen for Kulturbroen, og der skulle være et første bestyrelsesmøde den 1. december 2007. Der var også, som noget helt nyt, etableret et samarbejde mellem de to boligafdelinger i Vejleåparken om Kulturbroen, hvor både Kvarterhuset i Lokalcenteret og et nyt Kultur- og Beboerhus i Stenbjerggård ville komme i spil. Kulturbroen var et supplement til den store renovering, og den skulle sikre integrationen, og at beboerne kunne leve sammen på godt og ondt på tværs af de forskellige kulturer i det nye Vejleåparken. Med Kulturbroen forventedes det ifølge formanden, at Vejleåparken ville kunne vise det øvrige Danmark, at det KAN lade sig gøre at bo i fred og fordragelighed, og at mangfoldighed i sig selv ikke er et problem, men at mangfoldighed også kan være en styrke.

Erfaringer andre kan bruge

Den vigtigste erfaring fra renoveringen i Vejleåparken var ifølge formanden, at der skulle have været en bedre information til beboerne. Selv om beboerne måske aldrig vil føle sig godt nok informeret, må man have et vedvarende fokus her. Det er nemlig uhyre vigtigt, at de beboere, som har en byggesag og håndværkere tæt på og helt inde i lejligheden, hele tiden er godt informeret, og at de ikke føler sig ladt i stikken. Hvis det, de bliver lovet, ikke holder, skal de underrettes i god tid. Informationen skal være aktuel, vedkommende og troværdig, ellers mister man beboernes tillid.

Informationen til beboerne i Vejleåparken havde ikke været tilstrækkelig. Noget beroede på, at entreprenøren ikke kom med informationerne til bygherrens folk på pladsen i tide. Andet beroede på, at informationen i en periode ikke var specifik nok i forhold til berørte beboere. Der havde også været problemer med, at hjemmesiden ikke var opdateret og var fyldt med kedeligt og uaktuelt stof. Det skal gøres meget bedre ifølge formanden.

Kommunikationsrådgiverens vurdering

Kommunikationsbureauet Bysted A/S kom ind i projektet i 2003. Opgaven omkring en styrket kommunikationsindsats i Vejleåparken var oprindeligt et krav fra Landsbyggefonden og Bysted overtog opgaven fra et andet bureau. Formålet med kommunikationsindsatsen var at ændre opfattelsen af og holdningen til Vejleåparken både blandt beboerne og i omverdenen.

Formålet er jo at sikre, at denne renovering ikke kun sker fysisk omkring beboerne, men også inde i hovederne på dem. ... og også at forsøge at gøre op med de fordomme der er, omkring Ishøj og Vejleåparken, eksternt.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Ideen eller konceptet for indsatsen i Vejleåparken skulle dække såvel intern som ekstern kommunikation lokalt, regionalt og nationalt og sammenlignes med en bygning:

Vi sammenligner det lidt med en bygning, hvor der skal være et solidt fundament. Det er at skabe en rettidig, åben og troværdig kommunikation til beboerne. Der skal ikke meget til. At opbygge og brande et område eksternt fungerer ikke, hvis du ikke kan formå at forankre kommunikationen internt hos beboerne. ... Det handler om at skabe et fundament af gensidig tillid og fælles mål omkring parterne i byggesagen.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

I slutningen af 2007 foregik arbejdet med den interne kommunikation ifølge rådgiveren lidt op ad bakke, da der var store problemer i renoveringsprojektet på grund af hærværk og forsinkelser, som ifølge kommunikationsrådgiveren var vanskelige at kommunikere ud til beboerne. Og vanskelighederne blev ikke mindre af, at det var svært – også for bygherren – at få de relevante informationer fra entreprenøren.

Den sidste dag i november 2007 stod man fx overfor at udsende en information til beboerne om, at de nu selv skulle medbringe toiletpapir i toilet- og badevogne i boliggeden på grund af uorden og hærværk. Det var ifølge rådgiveren ikke en kommunikation, som skabte forståelse og medejerskab blandt beboerne.

Vi gør hvad vi kan, for at beboerne er opdaterede på information, ved hvad der sker løbende, at de har en forståelse og et medejerskab for denne her renovering, og i sidste ende at forsøge at opbygge denne stolthed omkring bydelen som renoveringen også skulle bidrage til.

Kommunikationsrådgiveren, 2007.

I det daglige var det Beboerkontakten i Vejleåparken, som beboerne primært kunne gå til med deres spørgsmål. Det var AAB's mand på pladsen med kontor i en skurvogn, der havde en daglig telefonisk træffetid og en ugentlig personlig træffetid. I næste række kom så hjemmesiden, magasiner, nyhedsbreve og events, som bureauet stod for. I efteråret 2007 var de månedlige nyhedsbreve om renoveringen opprioriteret:

Vi udsender månedlige nyhedsbreve, der fortæller om nyt i renoveringen, og ting vi synes beboerne bør vide i forbindelse med byggesagen, fx råd om hvordan man dækker sit indbo, råd om forsikring, helt praktiske informationer. Det er ret vigtigt at inddrage beboerne hele tiden og løbende at fortælle dem, hvad der sker. Det bruger vi dette nyhedsbrev til. Det har haft en mindre hyppig frekvens, men vi har sat frekvensen op, for det følte vi, at der var behov for, for at kunne give en rettidig information til beboerne. Det er vigtigt det med, at det er rettidigt, at be-

boerne føler, at de er med undervejs og kan se, at der er en fremdrift i projektet, og at de får det at vide hurtigst muligt, når der er problemer.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Bureauet sad bl.a. med ved møder som blev afholdt hver fjortende dag mellem bygherre, arkitekt og entreprenør for at opfange, hvad der skulle kommunikeres til beboerne, ligesom der var input fra Beboerkontakten og afdelingsbestyrelsen. Der var ofte sær-nyhedsbreve, som kun gik ud til fx etape 3 og 4, som var midt i processen. Ifølge bureauet var det i den aktuelle situation vigtigt ikke at lægge skjul på, at det er hårdt at komme igennem en byggesag.

En af de ting, vi bruger som pejlemærke i hele kommunikationen, er simpelthen empati: At vide, hvordan det er at skulle gå ned i en badevogn gennem hele vinterperioden, hver gang man skal på toilettet eller i bad. (...). Når ting bliver forsinkede er det enormt hårdt og frustrerende, når håndværkerne ikke dukker op på de aftalte dage. Men vi oplever også, at folk er glade for det, når det er overstået. (...).

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Udfordringer

Generelt var bureauets udfordring at give klienten noget strategisk refleksion omkring, hvad man gør, og hvilket mål man arbejder frem imod. Bureauet giver noget professionalisme i kommunikationen og sørger for, at der er sammenhæng mellem de interne og eksterne kommunikationer, og for at det ikke bliver glemt, at beboerne også skal have et ejerskab. Det skal fortælles både i ord og billeder, hvorfor indsatsen bliver gennemført. Hidtil havde der ikke været så meget kommunikation eksternt ud til regionen og resten af Danmark. Fundamentet skal ifølge bureauet først være mere på plads inden det kan ske. Udfordringen i slutningen af 2007 var således at komme videre med kommunikationsindsatsens overbygning:

Overbygningen er, at man kan fortælle både internt og eksternt mere overordnet omkring ideen bag, hvad der sker. De gode historier, for at give nogle oplevelser omkring byggesagen og at skabe noget accept, at give byggesagen medejerskab. Og i sidste ende skabe glæde og stolthed omkring det område man har. Når den stolthed er etableret blandt folk derude, så kan man gå i gang med det eksterne branding-arbejde og fortælle udadtil også, hvorfor Vejleåparken er et godt sted at bo.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Bureauets ambition var at være til stede i de lokale medier, som folk i Ishøj og Vejleåparken læser, og få renoveringen omtalt her. Eksempler var her indvielse af nye etaper og af Byens Plads, som havde været anledninger til omtale i Sydvest og Vestegnen. Det er lokalblade, som alle beboere får ind ad døren. Bureauet så nemlig den nationale branding som afhængigt af den lokale. Den lokale branding skulle være på plads, inden man kunne gå videre med den nationale branding. På det brede niveau prøvede bureauet at spille på de gode individuelle historier om folk, der var stolte over at bo i området. Det var fx lykkedes i september 2007, hvor en omtale i gratisavisen Urban kom bredt ud.

Folk måtte ikke, ifølge rådgiveren, se Ishøj som et sted, hvor man kun var, fordi man ikke kunne få en lejlighed et andet sted. Tværtimod, udfordringen var at få det positive budskab bredt ud:

Man bor i Ishøj, fordi man vælger det og er glad for at bo i Ishøj, og man er glad for sit kvarter og stolt af sin bydel.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Forventninger

I slutningen af 2007 forventede bureauet, at det stadig er et langt sejt træk at få gjort op med fordommene om området på nationalt plan. Det ville tage tid, men ændringen kom, jo mere man fik opbygget stoltheden i selve boligområdet.

I takt med at lejlighederne bliver mere attraktive, og at boligmarkedet inde i byen er så presset, som det er, tror jeg, at Ishøj med tiden vil kunne fremstå som et mere attraktivt sted. Men det kræver selvfølgelig, at man får gjort op med fordommene om stedet.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Erfaringer andre kan bruge

Bureauet havde lært, at det fra start nok skulle have været mindre visionær og brandingagtig og mere her og nu og faktisk i sin kommunikation til beboerne. Man er nemlig kun troværdig, hvis man er realistisk i forhold til det, beboerne oplever i hverdagen. Her havde man været nødt til at rette ind for at imødekomme beboernes behov.

Vi har holdt løbende evalueringer og har også løbende fundet ud af, at vi skulle passe meget på med ikke at tegne et for rosenrødt billede af, hvad det ville sige, at stå i en renovering. Der har vi drejet kommunikationen lidt, så vi har lagt mindre vægt på at fortælle de gode historier, men virkelig at understøtte fundamentet ved den direkte og meget dialogsgende personlige kommunikation og meget faktisk kommunikation.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Dilemmaet i kommunikationsarbejdet var, at der skulle være en balance mellem vision og fundament. Først når fundamentet var i orden, kunne man gå videre til at fortælle de gode historier, formidle oplevelser og prøve at skabe en stolthed. Samtidigt var det hele tiden enormt vigtigt også at få fortalt den overordnede historie uden at underkende, at fundamentet bare skulle være i orden.

Kommunikation kan ikke løfte et dårligt produkt, så man skal passe på med ikke at skønmale.

Kommunikationsrådgiveren, 2007

Kommunalforvaltningens vurdering

I december 2007 var Ishøj Kommunens vigtigste opgaver løbende at sikre, at budgettet for renoveringen holdt og at presse på for at få aktiveret og strammet tidsplanen op, så den periode, hvor beboerne var mærkede af byggesagen, blev kortest mulig. Det var også et problem for kommunen, at beboere var uden badeværelse i mere end et halvt år, når de var blevet lovet, at det kun ville være 14-16 uger. Man forsøgte sammen med AAB at presse på overfor entreprenøren for at sikre, at beboerne fik færrest mulige gener.

Vi håber de er færdige med bygningsarbejdet inden årets udgang 2008 og så kan lave udearealerne i foråret 2009.

Kommunalforvaltningen, 2007

Den kommunale forvaltning i Ishøj var dog tilfreds med kvaliteten af det, der hidtil var nået i Vejleåparken. Kommunen fulgte projektet tæt og var ikke i tvivl om, at man ville nå målet om at gøre Vejleåparken til et mere attraktivt sted at bo. Og kommunen kunne også konstatere, at der var bud efter boligerne.

De to færdige etaper er meget efterspurgt. Det er blevet utroligt pænt, og folk vil gerne bo der. Selvom huslejen steg meget, er parken stadig

*vores billigste og måske endda, udtryksmæssigt, det pæneste område.
(...).*

Kommunalforvaltningen, 2007

For kommunen var det en stor succes, at Vejleåparken, hvor en fjerdedel af borgerne i Ishøj bor, var blevet et område, hvor folk flyttede til. Nye anvisningsregler og udlejning af alle almene boliger via kommunens Boligkontor sikrede en mere balanceret udvikling i beboersammensætningen. En netop offentliggjort *Boligrapporten*, udarbejdet af Boligkontoret i Ishøj Kommune, viste, at beboernes gennemsnitlige indkomst, specielt i Vejleåparken, var stærkt stigende, flere var i arbejde, og der var langt færre udgifter til kontanthjælp end tidligere. Ishøj og Vejleåparken havde ifølge kommunen fået del i den generelle økonomiske fremgang i Danmark siden 2004.

Indflytterne i Vejleåparken var både folk udefra, og nogle, der allerede boede i Ishøj. En del ældre borgere havde fx solgt deres bolig og fået en ny lejlighed i en opgang med elevator i Vejleåparken. Boligkontoret havde ikke problemer med at leje de nye tagboliger ud. For at flytte ind skulle folk som hovedregel være i stand til selv at betale huslejen. De skulle være i arbejde, på pension eller have en fast indkomst, der ikke blev betalt af Ishøj Kommune. Det havde betydet, at tilstrømningen af kontanthjælpsmodtagere til Ishøj fra resten af landet, som var et stort problem i 2004, var ophørt. I 2007 fik Boligkontoret især ansøgere til ungdomsboliger fra alle omegnskommuner og fra København og Frederiksberg.

Ikke mange af vores omegnskommuner kan tilbyde den form for ungdomsboliger, vi har. Der er vi da kendte for at have et tilbud til de unge, som også er tæt på deres uddannelsessteder.

Kommunalforvaltningen, 2007

Der var også ansøgere til de ledige boliger under renovering i 3. og 4. etape i Vejleåparken, og kommunen havde ikke kendskab til, at der skulle være mange ledige boliger her. Men der var en del flytninger fra disse etaper.

Nogle er jo i så akut bolignød, at de er glade for bare at få en bolig. De kan jo godt se, at det så er en stuelejlighed, og de får en have og har børn... de klarer sig med badevognen. Folk har ikke så store krav, hvis de reelt er boligsøgende. Så tager de det, selvom det ikke er renoveret, fordi de ved, det snart bliver godt.

Kommunalforvaltningen, 2007

Boligkontoret havde bemærket, at beboere talte om, at der var tomme boliger i Vejleåparken. Men det var ikke boliger, som kontoret havde kendskab til. Der var altid nogle boliger, der var fraflyttet og stod tomme, indtil de nye beboere flytter ind. Men de var ikke reelt ledige og til rådighed for udlejning via Boligkontoret.

Udfordringer

Der var en række udfordringer for kommunen. Det drejede sig om at sikre takten i resten af renoveringsprocessen, at få beboerne til at tage ansvar for husleje- og udgiftsudvikling, at bruge Kulturbroen til et mentalt løft og at sikre, at især de unge i Vejleåparken får uddannelse og arbejde.

I midten af december 2007 var udfordringen for kommunen som tilsynsmyndighed at komme i dialog med entreprenøren og sikre, at beboerne blev generet mindst muligt, samtidig med at tidsplanen ikke måtte skride.

Også huslejen i Vejleåparken var en særlig udfordring, idet 16 beboere, i forbindelse med et meget lille fremmøde på 33 stemmeberettigede, uargumenteret havde nedstemt afdeling 55's budget. Kommunen havde ikke været inde og ændre i afdelingsbestyrelsens og AAB's administrationsoplæg til budget; men i 2007 måtte budgettet for andet år i træk godkendes af byrå-

det. Kommunen havde derfor pålagt AAB at finde en metode, der kunne få beboerne til at interessere sig for deres huslejbudget.

Kulturbroen skulle følge op på den fysiske modernisering. Det handlede om kulturel brobygning, aktiviteter i bebyggelse og imageløfte, som kommunen støttede helhjertet. Udfordringen var at øge beboernes stolthed og at udbrede budskabet, om at Vejleåparken er et godt sted, til resten af Ishøj og Danmark.

Dem, der bor i Vejleåparken, har altid været glade for at bo der. Det er der ingen problemer med. Men resten af Ishøj kommer der ikke. Resten af Danmark kender det som et sted med beton og indvandrere. Der skal ske et imageløft. Hvis imaget bliver bedre, øger det folks stolthed over at være der.

Kommunalforvaltningen, 2007

Et af hovedtemaerne i Kulturbroen var job og uddannelse, herunder at de unge mennesker i bebyggelsen får en uddannelse.

Det er uddannelse, uddannelse, uddannelse, havde jeg nær sagt. Men sikre at de får en ballast, så de ikke bliver de først ledige, hvis der kommer et konjunkturfald igen. Så vil de kunne blive på arbejdsmarkedet lidt længere, fordi de har nogle mentale kvaliteter.

Kommunalforvaltningen, 2007

Opgaven var her ifølge kommunen dels at få talt med forældrene og de unge om, at det er en god idé at gå på skole, komme i lære og få en uddannelse, inden man begynder at gå efter de store penge. Dels at alle tilbageværende ledige i Vejleåparken skulle have besøg på deres privatadresse af en jobkonsulent, der siger:

godtdag, du er ledig, hvad kan jeg gøre for dig? Hvis du vil have et arbejde, så vælg ud fra denne her vifte: Hvad du vil lave? Hvis du ikke kan det, så får du et kursus i det, og så kan du det næste gang.

Kommunalforvaltningen, 2007

En del af beboerne havde ikke været i arbejde i mange år. På den måde havde der været et familiemønster i Vejleåparken hvor man måske fik byttet om på nat og dag. Her ville kommunens jobcenter så komme ind som en central partner i Kulturbroen. Udfordringen var at få skabt et mere normalt liv, hvor de unge er i uddannelse og måske også i et mere organiseret fritidsliv, og forældrene er på arbejde.

Forventninger

Kommunen forventede, at Vejleåparken i fremtiden ville være mere robust i forhold til konjunkturudviklingen. De enkelte lejligheder havde altid været gode, huslejen ville også være konkurrencedygtig i fremtiden i forhold til andre tilbud i Ishøj såvel som i regionen. Og den fysiske renovering betyder, at området fremstår som en moderne bebyggelse tæt på både S-togsstation og motorvej, Ishøj Bycenter, Køge Bugt Strandpark og Museet for Moderne Kunst, ARKEN. Kulturbroen var en satsning, som kommunen troede på, fordi hele Vejleåparken og begge boligorganisationer bidrog med huslejekroner til indsatsen.

Denne gang er det ikke bare endnu et projekt, hvor ressourcerne kommer udefra. De betaler selv for lederen.

Kommunalforvaltningen, 2007

Kommunen havde rundt omkring i landet observeret, at de kvarterhuse der virkede, havde en fastansat fuldtidsperson til at skabe miljøet i huset. Dér,

hvor det alene var frivilligt arbejde, blev det nemt de fem til ti frivilliges hus, som andre i praksis ikke kunne komme til at bruge. Kommunen forventede at Kulturbroen også vil skabe mulighed for, at andre borgere i Ishøj fik et kendskab til Vejleåparken.

Kulturbroen skal skabe nogle arrangementer derovre, som ikke kun er for bebyggelsen, men også for resten af byen, så man kommer ind i Vejleåparken og overraskes over, hvor flot og rart, der er.

Kommunalforvaltningen, 2007

Erfaringer andre kan bruge

I Ishøjs tilfælde, hvor næsten alle almene boliger er bygget i 1970'erne, var det vigtig at kommunen kunne anvise til alle ledige almene boliger i kommunen og ikke alene til boligerne i Vejleåparken. Det gjorde det muligt at sikre, at den øgede bolig efterspørgsel hurtigt kom Vejleåparken til gode. Hvis en kommune skal bidrage til at rette op på en skæv beboersammensætning i en bebyggelse er det derfor vigtigt, at den også kan anvise til andre bebyggelser.

Boligdirektørens vurdering

Ifølge den administrerende direktør i AAB var den største ændring i forhold til tidligere, at folk nu var stolte af Vejleåparken. Beboerne var ægte stolte af resultatet, og syntes det var helt fantastisk.

Jeg tror, at det er blevet nemmere for folk at sige, at de bor i Vejleåparken. De vil næsten prale med det, i forhold til hvad man tidligere har gjort. Jeg synes, projektet er enormt vellykket. Det er gået fra at være et nedslidt monotomt gråt betonområde med sociale problemer, til at være et grønt attraktivt bomiljø, som folk faktisk har lyst til at flytte til.

Boligdirektøren, 2007

Man havde ifølge direktøren vendt en negativ spiral til en positiv spiral. Alle var enige om, at resultatet ville blive rigtig godt, men der kom meget støj på linjen i selve processen. Processen var forsinket og beboere var blevet voldsomt generet. Så det var svært at få folk engageret lokalt og få dem til at tage medansvar under en renoveringsproces, som de var meget trætte af. Der var nu flere indsatser i spil; anvisning, renovering og senest socialt målrettet arbejde. Og det havde ifølge direktøren også tydeligt vist sig at være meget nødvendigt. I december 2007 var man således specielt udfordret, idet Ejendomskontoret, Kvarterhuset, og Vaskeriet i Lokalcenteret samt Beboerkontakten var blevet raseret med indbrud, brand og rudeknuseri.

Så vi er udfordret også på det sociale, selvom vi har lavet så omfattende en renovering, så minder lokalkontorets situation for tiden mest om en dansk troppeenhed, der er udstationeret i Kandaharprovinsen i Afghanistan. (...).

Boligdirektøren, 2007

Det gav en række udfordringer, der også skulle håndteres, samtidigt at det skulle sikres, at renoveringen kørte uden alt for store gener for beboerne. Men hændelserne ville ifølge direktøren få indflydelse på den boligsociale indsats, Kulturbroen, som var startet i september 2007.

I den situation var det positivt, at Ishøj Kommune gerne ville have yderligere fortætningsbyggeri i afdelingen, fordi den var tilfreds med projektet og kunne leje flere boliger ud, fx til studerende og ældre gangbesværede.

Udfordringer

For AAB havde udviklingen i Vejleåparken sat fokus på tre områder. Det var branding eller markedsføring, boligsocialt arbejde og beboerdemokrati og decentralisering.

Ifølge direktøren skulle AAB blive bedre til at brande eller få solgt boligområdet til offentligheden.

Vi har fx haft dronningen på besøg. Det var mere kongehusets idé, end vores eget initiativ, men giver positiv omtale. Men vi kunne sagtens blive bedre til at omtale det mere positivt.

Boligdirektøren, 2007

Mediestrategi i forbindelse med renoveringen havde kørt meget på de indre linjer for hele tiden at holde beboerne orienteret. Det havde ifølge boligdirektøren været nødvendigt, men opgaven i slutningen af 2007 var at komme ud over rampen og fortælle de positive historier om det nye Vejleåparken.

Helt generelt var der for AAB's vedkommende et holdnings skift på vej vedrørende boligsocialt arbejde. Boligforeningen havde haft en forventning om, at det lokale beboerdemokrati i Vejleåparken selv kunne løfte den boligsociale opgave. Det kunne beboerdemokratiet måske også i mindre afdelinger, hvor der var en meget mere udfarende afdelingsbestyrelse end den i Vejleåparken. Netop det, at AAB skulle engagere sig i mere målrettet boligsocialt arbejde, var en ændring i dets virke.

Men det har også været tilskyndet af, at vi kan se, at der er behov for en ekstra indsats, bl.a. belært af erfaringer fra Vejleåparken. Der er flyttet nogle mentale hegnsplæer i AAB dér. Det er der ingen tvivl om.

Boligdirektøren, 2007

AAB havde besluttet, at det boligsociale arbejde i Vejleåparken skulle forankres lokalt og udføres lokalt via Ejendomskontoret i Lokalcenteret i Strandgården.

Det er ikke noget, vi vil sidde og køre inde fra København, for det er for langt til Ishøj. Hvis det skal blive en succes, så skal det forankres ude i afdelingen.

Boligdirektøren, 2007

Beboerdemokrati og decentralisering var en fortsat udfordring i Vejleåparken. Det er den største boligafdeling i AAB, og der havde været flere ideer fremme om at decentralisere beboerdemokratiet bl.a. i forbindelse med renoveringen. En plan om at dele bebyggelsen op i otte områder med kvarterhuse blev til fire kvarterråd med egne huse for så at ende med fire kvarterråd og ét fælles kvarterhus i det eksisterende center. Der var ikke noget særligt aktivt beboerdemokrati i afdeling 55 i Vejleåparken. Et fremmøde på kun godt 30 ud af 1700 mulige ved det seneste beboermøde, hvor budgettet blev stemt ned med 16 stemmer var ikke acceptabelt og forekom heller ikke i andre afdelinger i AAB. Det var ifølge direktøren ikke bare et spørgsmål om at forvalte en boligafdeling beboerdemokratisk, men også om at finde nogle visionære forandringsagenter blandt beboerdemokraterne, som kunne være med til at bære sådan en proces igennem. AAB havde været heldig at have haft en god formand i Vejleåparken, der havde stået ret fast og været en god medspiller. Det havde afdelingsbestyrelsen som helhed også været, men der stod ikke nogen i kulissen og var medspillere. Og det var en udfordring, som ifølge direktøren vedrørte hele måden at organisere den almene sektor på.

Demokratiet som styreform, hvor langt kan det gå? Hvor effektivt og hvor hensigtsmæssigt er demokratiet som styreform? Det er jo ikke bare i Vejleåparken, hvor det er relevant. Men det er da klart, at det er en daglig udfordring for os og hele den almene sektor, hvordan man vægter balancen mellem professionelle administratorer og amatører, der er

beboerdemokrater. Hvordan skal man finde balancen mellem de to enheder?

Boligdirektøren, 2007

Forventninger

Med hensyn til fremtiden så vurderede direktøren, at Vejleåparken stod stærkere rustet mod en eventuel konjunktursvingning.

Jeg er rimelig fortrøstningsfuld med hensyn til udlejningssituationen dernede. Om ikke andet kan man sige, at vores anvisningsaftale med kommunen også gør, at de arbejder meget proaktivt for at få det lejet ud.

Boligdirektøren, 2007

AAB havde ikke udlejningsvanskeligheder i nogen boligafdelinger i slutningen af 2007. Selv om der havde været prisfald på ejerlejligheder i København, lå priserne stadig ret højt i forhold til, hvad folk med almindelige indtægter, som bor i AAB's afdelinger, havde råd til.

Erfaringer andre kan bruge

Vigtige erfaringer i AAB var, at man måtte se realistisk på, hvilke ressourcer der er blandt beboerne, hvordan anvisningsreglerne fungerer, hvordan et godt samarbejde med kommunen kan sikres, og hvordan man kan støtte de personer, der i sidste ende bærer en sag eller et projekt.

AAB havde lært, at store renoveringssager med omfattende transformationsprocesser kræver enormt meget af beboerne. Det forudsætter, at der er nogle forandringsagenter og et ressourcestærkt miljø. Og det kan være svært i sig selv at få, hvor man netop forsøger at etablere det. Men hvis sådanne forudsætninger ikke er der i forvejen, bliver så omfattende en sag som renoveringen i Vejleåparken nok for overvældende for de fleste. Man havde måttet sande, at der i Vejleåparken simpelthen ikke var de ressourcer til stede, som man havde forventet eller planlagt ud fra.

AAB havde på et tidspunkt forsøgt at promovere området ved at sende fliers ud til virksomheder og andre på Vestegnen om, at der var boliger til rådighed i Vejleåparken. Men da der var venteliste, kom man faktisk til at foregøglede folk noget, som ikke holdt. Der var ikke nogen bolig, folk kunne flytte ind i med kort varsel. I praksis kunne de kun komme bagerst på en venteliste. For at løse op var det nødvendigt at finde en ny model for at anvise boliger, og det kræver et samarbejde med kommunen.

Det er så også læren i det her, at hele processen kræver et tæt samarbejde med kommunen. Det er også fordi, det sker på et tidspunkt, hvor vi er i tæt konkurrence med ejerboligerne. Jo tættere den konkurrence er, jo sværere er det også at tiltrække ressourcestærke folk. Man skal så gøre klart, hvilke segmenter man kan få fat i. Og det er primært ældre, der har solgt deres villa, eller hvad det kan være.

Boligdirektøren, 2007

Det havde ifølge direktøren været meget grænseoverskridende for AAB's politiske organer at lave sådan en anvisningsaftale. Det var et opgør med en vigtig del af foreningsfilosofien, som er, at udleje efter medlemsliste. Det havde altid været det helt grundlæggende kriterium for udlejning af en bolig i AAB, at den med det laveste nummer fik den først ledige bolig. Det var nu ændret. Man havde været nødt til at give slip på nogle principper.

AAB overlod hele udlejningsprocessen til Ishøj kommune i 2005, og på baggrund af de erfaringer, man har fra Ishøj, indgik AAB efterfølgende en fleksibel udlejningsaftale med Københavns Kommune og med Frederiksberg, Rødovre og Gladsaxe kommuner. Både i AAB's administration og politiske organer kunne man i 2007 se fornuften i at lave udlejningskriterier, der

kan skabe en mere varieret beboersammensætning. I slutningen af 2007 stod AAB overfor at forlænge anvisningsaftalen med Ishøj Kommune, fordi afdeling 55 i Vejleåparken var meget tilfreds med aftalen.

Bagsiden af sådan en anvisningsaftale var imidlertid ifølge direktøren, at den breder sig som ringe i vandet. Nabokommuner havde fx haft en meget restriktiv anvisningspolitik. Det pressede Ishøj kommune til at lave en tilsvarende mekanisme, for ikke at ende med alle kontanthjælpsmodtagerne.

Jeg tror nogle kommuner føler et pres. For hvis en kommune laver restriktive anvisningsregler, så føler nabokommunen måske, at man også skal reagere.

Boligdirektøren, 2007

En vigtig lære for AAB var også, at det er mennesker, der skal bære en sag igennem, uanset hvor det er.

Det er altid mennesker, som er nøglepersoner og som er med til at sikre, at ting sker og bevæger sig. Det kan jeg se med de sager, jeg har været involveret i efterhånden. Der er nogen, der tager ejerskab til sagen.

Boligdirektøren, 2007

Beboersammensætningen og presseomtale

Vejleåparken er et af de store boligområder i Danmark, som tidligt i 1970'erne fik mange beboere med en anden etnisk baggrund end dansk. Man har derfor, ifølge en ledende kommunal embedsmand, en lang tradition for og stor erfaring med integrationen i Ishøj Kommune:

Vejleåparken er et multietnisk samfund. Der bor mellem 40 og 50 forskellige nationaliteter med tre store grupperinger: Dansk og en tyrkisk og en pakistansk. Tyrkerne og pakistanerne passer sig selv og lever i deres egne miljøer. Men det er jo mennesker, der har boet i Danmark siden midt i 60'erne. Det er familier, hvor generationerne bor her.

Kommunalforvaltningen, 2004

Men i efteråret 2004 efterlyste kommunen et større engagement og mere deltagelse fra de etniske gruppers side.

Netop for at sikre en bred opbakning bag renoveringen, da den var til urafstemning i foråret 2003, havde fx borgmesteren og formanden for afdelingsbestyrelsen i afdeling 55 anstrengt sig for, bl.a. via kontakter til talsmænd for de forskellige etniske grupperinger, at sikre at informationen om den foreslåede renovering kom ud, og at projektet blev bakket op. Da over halvdelen af beboerne i Vejleåparken ifølge kommunen havde anden etnisk baggrund end dansk, var deres deltagelse i afstemningen også vigtig.

Der var ingen forventninger om, at den etniske sammensætning ville blive ændret, men man ønskede at gøre en indsats for, at flere af de fremtidige indflyttere i Vejleåparken blev selvforsørgende, ligesom der fra kommunens side blev arbejdet for, at alle unge fik en uddannelse, og at flest mulige kom i arbejde. Nye ungdomsboliger, som bl.a. var bygget på ledige randarealer ved bebyggelsen, blev hurtigt udlejet til uddannelsessøgende i 2004. Renoveringen ville også gøre det muligt for langt flere ældre at bo i Vejleåparken, idet der kom niveaufri adgang via elevator i dele af bebyggelsen, og handicapvenlige badeværelser. Den 1. etape af renoveringen havde imidlertid, ifølge ejendomsinspektøren, medført en stigende fraflytning. Mange beboere kunne bl.a. ikke overskue at bruge de fælles toilet- og badefaciliteter i vogne nede i boliggeden, og at byggeriet tog længere tid end forventet:

... det har været et pres for mange mennesker, og mange har ikke kunne overskue at komme igennem det. Det har bevirket, at de er flyttet, hvis de havde råd til det. – Og hvad bliver huslejen efter helhedsplanen? Og den tusind kroners seddel mere i husleje har klart fået nogen til at lave den sidste overvejelse om at flytte: Så flytter vi, inden vi bliver ramt af det!

Ejendomsinspektøren, 2004

Der havde også været tale om at mange store og dyre lejligheder var ledige, hvorfor ventelisten her var meget kort. I efteråret 2004 var man, ifølge en kommunal embedsmand, i den situation, at der var mange tilflyttere til Vejleåparken uden arbejde, som var på kontakthjælp:

De kommer fra store dele af landet. Det er meget fra København. Men det er også fra Jylland. De har været på kontanthjælp i en eller anden by - i Århus, og det er nemmere at få arbejde i Københavnsområdet. Derfor vil de gerne flytte til København og få en lejlighed. Og så tager de fat i de store boligselskaber, og i AAB er Vejleåparken dér, hvor der er kortest venteliste til at få en stor familiebolig. De ender altså her. Det vil vi egentlig gerne modarbejde, med det bliver så styrket af ventelisteprincippet. De kommer hurtig frem på listen og bliver hurtig tilbudt en bolig. Vi prøver så at argumentere med, at det kan godt være, at det er nemmere at få arbejde i København end i Jylland, men Ishøj har altså Københavnsrådets største arbejdsløshed. Og den type job, der er tilbage i København, matcher ikke altid folk, der ikke har en faglig uddannelse. Det er specialarbejderdelen af samfundet, der søger til. Og den type job er der færre og færre af i Københavnsområdet.

Kommunalforvaltningen, 2004

Mange var således blevet tilskyndet til at søge mod København for at finde arbejde. Da langt de fleste var ufaglærte, kom kun få i arbejde. Ishøj havde allerede i 2004 mistet mange arbejdspladser for ufaglærte, og det var derfor vanskeligt at hjælpe disse mennesker i arbejde i Ishøj. NETTO's lager og landsdækkende distribution var fx flyttet til Køge. Ishøj Kommune stod i 2004 med mange nye borgere på overførselsindkomst, som ikke kunne afvises, når indflytningen skulle godkendes på trods af, at de havde en lav indtægt og reelt ikke havde råd til en husleje på 5-6.000 kroner om måneden:

Vi skal sidde og lave en økonomisk beregning på, om man med sin kontanthjælp har råd til at bo der. Og da er svaret ja, det skal man have råd til, fordi det står i loven, at man skal kunne leve af sin kontanthjælp. Og det vil sige, at hvis vi siger nej af en eller anden grund, at det kan de ikke økonomisk, så siger klagemyndigheden: 'Jo det kan de, det skal de kunne, det står i loven'. Vi siger så nej nogen gange, men vi taber de fleste af de klagesager.

Kommunalforvaltningen, 2004

Beboersammensætningen i Vejleåparken afspejlede sig også i den lokale skole, og her var det vanskeligt at holde på børn fra ressourcestærke hjem. Både danske og etniske forældre valgte ofte at sende deres børn i en privat skole. Den lokale Strandgårdskolen stod også over for en omfattende renovering, og politisk var man i 2004 i gang med at nyvurdere hele børne- og ungeområdet i Ishøj Kommune.

I slutningen af 2007 var billedet vendt. Flere ressourcestærke flyttede ind i Vejleåparken, og der var ingen problemer med at udleje lejligheder i Vejleåparken. En udlejningsaftale mellem de lokale boligorganisationer og Ishøj Kommune, indgået i 2005, havde haft en positiv effekt. Alle almene boliger i kommunen blev udlejet via Boligkontoret i Rådhusets Borgerservice, og Is-

høj Kommune kunne stille krav om, at indflyttere skulle have et tilstrækkeligt forsørgelsesgrundlag, så de selv kunne betale huslejen. I 2007 var det let for Boligkontoret at udleje de nybyggede boliger og ledige renoverede såvel som de endnu ikke renoverede boliger i Vejleåparken.

Renoveringen havde ifølge nøglepersonerne hjulpet et bedre image på vej. Efterspørgselspresset og presset på boligmarkedet i Hovedstadsområdet bevirkede, at der var en god balance mellem boligkvalitet og pris i Vejleåparken i forhold til andre tilbud på markedet i 2007. Det havde ifølge kommunen tiltrukket lejere, som havde højere indkomster end fraflyttere, og der var færre modtagere af kontanthjælp. Kommunen havde også gjort noget for at fastholde lokale unge, der ikke var i uddannelse men i job og manglede en bolig. De kunne få en ungdomsbolig i Ishøj en begrænset periode og bagefter søge videre til en familiebolig.

Vi lavede en aftale med AAB, at vi kunne tilbyde ungdomsboligerne til unge under 35 år, der var i arbejde, for en tre-årig periode. Derefter skulle de kunne søge internt til familieboliger. På den måde beholder vi også de unge mennesker, som vi gerne vil have her. På den måde fik vi lejet mange af ungdomsboligerne ud. Det var fx til de unge, der arbejder i Bilka og nede i centret. De var meget interesseret i en nyrenoveret ungdomsbolig, der var til at betale.

Kommunalforvaltningen, 2007

Samtidig med at kommunen kunne registre, at flere selvforsørgende flyttede til, var sociale problemer i bebyggelsen imidlertid stadig en stor udfordring i 2007. Der var stadig store huslejerestancer, og det belastede budgettet, når tabene måtte afskrives fx i forbindelse med at beboeren blev sat ud. Ifølge ejendomsinspektøren var situationen i 2007 ikke anderledes på det punkt, end den var i 2004:

Desværre er det sådan, at den gruppe mennesker, der flytter fra os, flytter helt ud af bebyggelsen. De bliver sat ud med fogeden og efterlader nogle boliger og lejerestancer, der har så stort et økonomisk omfang, at beløbet til henlæggelse og til istandsættelse ved fraflytning er nødt til at være så tidssvarende, at økonomien hænger sammen i afdelingen.

Ejendomsinspektøren, 2007

Det er ifølge inspektøren en situation, som svage familier, der ikke selv handler inden det er for sent, kommer ud i:

Det er nok meget svage familier, der ikke har råd til at bo i den boligstørrelse og stadig, i min vurdering, med en meget svag tilknytning til arbejdsmarkedet - skilsmisseramte familier med to-tre børn. Man kan simpelthen ikke få det til at hænge sammen, og man prioriterer også anderledes. Man gør ikke selv noget, i min verden, for at løse problemet. Man lukker øjnene for problemet og tror, at det bliver løst af nogle andre.

Ejendomsinspektøren, 2007

Ifølge ejendomsinspektøren var der tale om personer med en ikke varig tilknytning til arbejdsmarkedet, som ikke formåede at styre deres egen økonomi:

... man kan sige, at en gruppe af de folk, vi taler om, er faktisk kommet i arbejde. Jeg kan stadig se, i min gang i bebyggelsen, de piger, der har løsere tilknytning til arbejdsmarkedet. Jeg ser dem ikke i en periode, og så ser jeg dem igen. Der har de formentligt været ude i en arbejdsprøvning eller har haft et job. Men de er formentlig ufaglærte piger eller med begrænset uddannelse.

... folk prioriterer ikke at betale husleje. ... De kan ikke overskue det. De har ikke styr på deres egen økonomi, og de har aldrig lært det. Med min gamle baggrund fra det sociale og kommunale system, kan jeg sige, at enten kan man det kuvertsystem, vi opfandt i starten af 1970'erne, eller også kan man det ikke. Det er jo ofte børnene, der bliver tabere i det spil...

Ejendomsinspektøren, 2007

Helt tilbage i 1970'erne brugte pressen – ikke mindst Dagbladet Information og Politiken – Ishøj og Vejleåparken som prygelknabe for konsekvenserne af en manglende integrationspolitik i Danmark og for det monotone boligmiljø i modernismens forstadsbyggeri. Men efter 1993, hvor bl.a. et socialdemokratisk "borgmesteroprør" på Den københavnske vestegn udvirkede, at Byudvalgsinitiativet blev iværksat, blev Vejleåparken overhalet inden om af andre store belastede bebyggelser, hvad angår fokus for negativ og belastende presseomtale. Men de 20-30 år gamle billeder af vuet ned gennem Vejleåparkens lange monotone bolig-gader, uden bevoksning og med henslængte indkøbsvogne fra BILKA, blev stadig brugt i 2004, ved omtaler af belastede bebyggelser i fx Odense og Århus, fordi de var i redaktionernes billedarkiver.

Indtil 2007 havde der både været positive og negative medieomtaler af den store renovering. Negative omtaler og klager fra beboere vedrørte som regel aktuelle forhold under selve byggeriet. Utilfredsheden vedrørte gener i forbindelse med renoveringen, bl.a. manglende parkeringspladser, overskridelse af tidsplanen og manglende informationer. Hærværk i området var også et tema. De negative artikler var dog i undertal i forhold til de mere optimistiske/positive artikler, om det der var nået, og hvor flot Vejleåparken ville blive. Ishøj Kommunes succes med at leje boligerne ud, ingen tomme boliger og den positive udvikling i beboersammensætningen fik bred omtale:

...at stort set alle nye lejere opfylder kriterierne for at styrke beboersammensætningen, at kommunens udgift til lejetab og tab ved fraflytninger er mindre end forventet, at tilgangen af personer på overførselsindkomst er faldet, og at kommunen samtidig har løst sine boligsociale forpligtelser.

Kommunalforvaltningen, 2007

Det samme gjaldt omfanget af renoveringen der dels er Danmarks største, dels har haft kunstnere med Bjørn Nørgaard i spidsen, som har stået for udsmykningen.

Håndtering af situationen

Imageløft

Formanden for afdelingsbestyrelsen havde i 2004 brugt en del tid på at kontakte avis- og TV-redaktioner og bedt dem om at fjerne de gamle billeder af Vejleåparken fra arkiverne. Hver gang hun blev opmærksom på, at billederne blev brugt i en forkert sammenhæng, tog hun kontakt og bad dem om at fjerne dem eller placere dem i en anden kategori.

Kommunen, boligorganisationens byggeansvarlige og formanden for afdelingsbestyrelsen udtrykte i 2004 forventning om, at den omfattende renovering ville ændre bebyggelsens image, og at man netop for at sikre dette havde satset på intern og ekstern markedsføring via et professionelt kommunikationsbureau. Imagekampagnen startede i bebyggelsen og det øgede selvværd og stoltheden over det forvandlede Vejleåparken ville så blive udgangspunktet for en efterfølgende udadvendt kommunikation til resten af Ishøj, Vestegnen og hele landet. I slutningen af 2007 var bureauet indsats stadig koncentreret om den interne kommunikation og markedsføring. Der

arbejdes stadig på at etablere grundlaget for at gå bredt ud med budskabet om den forvandlede bebyggelse, men det var uvist, hvornår det ville ske.

Den sociale udfordring

I efteråret 2004 var der også mange udfordringer på det sociale og kulturelle område, som var vanskelige at imødekomme, idet ressourcerne hertil var sparsomme og ofte tidsbegrænsede i forhold til de umiddelbare, omfattende og ret akutte behov for at sætte ind her og nu. Det gjaldt især børne- og ungdområdet. Men når disse reservationer nævnes, er det dog vigtigt at slå fast, at det samlede engagement omkring Vejleåparken og viljen til at forbedre forholdene og samarbejde i 2004 var helt anderledes positiv end i 1980'erne og i begyndelsen af 1990'erne, da SBI sidst arbejdede med Vejleåparken (Christiansen et al., 1992).

Indsatsen i Vejleåparken i 2004 led imidlertid stadig under, at der ikke var en mere etableret og forankret indsats omkring sociale og kulturelle forhold. På trods af, at der i flere omgange siden midten af 1980'erne blev arbejdet med forbedringsindsatser i bebyggelsen og, som allerede nævnt, senest som led i Byudvalgets indsats i 1990'erne, var der ikke etableret en tradition for boligsocialt arbejde i bebyggelsen. Årsagen hertil var, at boligorganisationen ikke ønskede at bruge ressourcer på en sådan indsats. Boligorganisationen AAB forudsatte nemlig, at socialt arbejde var en kommunal opgave, og at afdelingsbestyrelsen og "klublivet", kunne engagere og mobilisere beboerne, uden at der skulle bruges ressourcer til egentlige ansættelser.

I forbindelse med byudvalgsarbejdet i 1990'erne kom der heller ikke en forankring af beboerråd giverindsatsen i Vejleåparken. Årsagen hertil kan være, at man i forbindelse med byudvalgsindsatsen i Ishøj valgte at have et samlet team af beboerrådgivere, som efter skiftende behov kunne sættes ind i de forskellige bebyggelser i kommunen, og at beboerråd giverindsatsen ikke havde boligorganisationens bevågenhed. Kommunen syntes heller ikke, at beboerråd giverindsatsen under byudvalget havde været en succes i Ishøj. Der havde været for mange personudskiftninger og samarbejdsvanskeligheder.

Kommunen havde dengang taget det overordnede ansvar for organisationen, men modellen med et samlet team var ikke faldet tilfredsstillende ud. I Vejleåparken var der således i 2004 et aktuelt behov for på en mere bevidst måde at sikre en forankring af det boligsociale arbejde, sådan at det kunne blive en integreret del af bebyggelsens liv og forvaltning, herunder den beboermobiliserende indsats, som i 2003 var blevet en del af det lokale "Byer for Alle"-projekt: *Byen ved stranden*.

I efteråret 2004 var ideen, via opdeling i mindre kvarterer og etablering af de nye kvarterråd, at skabe et tilhørsforhold, så beboerne i højere grad fik interesse for området, deltog i beboerdemokratiet og fx mødte op til afdelingsmøderne. I AAB havde man nemlig den erfaring, at der var et langt større fremmøde i de mindre afdelinger. Det var vigtigt at beboerne selv ville slås for at få et bedre boligområde. På længere sigt var det vigtigt, at beboerne følte, at de selv havde skabt forbedringen af området. I 2004 var kvarterrådene således midt i en proces, hvor de sammen med en ekstern kvarterløftkonsulent skulle afklare, hvad de egentlig ville.

I slutningen af 2007 var holdningen til behovet for socialt og kulturelt arbejde helt anderledes end i 2004. Nu var der over en bred front enighed om, at der skulle bruges ressourcer og en professionel indsats til for at hjælpe det sociale liv i bebyggelsen på vej og for at fremme beboernes engagement og ansvar for deres boligområde. En såkaldt social helhedsplan, som dækkede perioden 2007 til 2011, var vedtaget, og et udviklingsprojekt, Kulturbroen, var blevet sat i gang i september 2007.

Helhedsplanen

I efteråret 2004 forelå en foreløbig helhedsplan udarbejdet i 2000, hvor der ikke var oplysninger om, hvordan man forventede de økonomiske midler ville blive anvendt på de forskellige delopgaver. Der er ikke siden udarbejdet en endelig plan, og nøglepersonerne efterlyste heller ikke noget endeligt dokument. Boligorganisationens byggeansvarlige så helhedsplanen som en hensigtserklæring:

Helhedsplanen er jo ikke et procesnotat, det er et 'statement', hvor man siger: hvad er det vi godt vil? Hvad skal der til? Vi siger imageløft mv. Og så er det, du skal sige: Hvad er det, vi aktivt gør for at tilvejebringe det? Og det vi gør aktivt er, at vi gennemfører en teknisk bygningsmæssig plan, vi eksponerer det der bliver lavet, og det er med til at understøtte, at det ikke er så kedeligt som før. Det er meget pænere. Vi prøver også at formidle de gode historier, og det vil vi fortsætte med. Samtidig har vi med Bertel Haarders hjælp kunnet iværksætte, at vi har det der lokale opråb til vores beboere om at komme og være med til at tegne byen og arbejde med nogle af de visioner, de selv har til at skabe et bedre bomiljø.

Bygge- og projektudviklingschef i AAB, 2004

Kommunen var enig i denne opfattelse af helhedsplanen:

Jeg vil sige, det er mere og mere sjældent, at vi bruger den, fordi vi siger, at det var så egentlig bare afsættet. Det var meget baggrunden for sige, sådan ser det ud, her står vi i dag, og vi vil så gerne stå her i år 2008. Vi er enige om, hvad det er vi skal lave, og vi går så egentlig bare og holder øje med og følger med i, at det så også er det, der bliver fysisk gjort. Og at pengene bliver hele tiden holdt i ave.

Kommunalforvaltningen, 2004

Den løbende styring af økonomien skete efter aftale mellem boligorganisationer (AAB og Ishøj Boligselskab), Landsbyggefonden og kommunen via de rapporteringskemaer som brugers vedrørende i nybyggeriet:

Nu kører resten på en ren skema A-, B- og C-øvelse. Der er jo ikke noget krav om skema A, B og C i det her projekt. Skemaerne bruges kun til nybyggeri i dag. Men for at have en form at styre økonomien på, har vi aftalt, at vi kører skema A, B og C. Det er udelukkende til vores eget brug, et økonomisk styringsredskab til boligselskaberne, os [Ishøj Kommune] og Landsbyggefonden. Så mødes vi mindst to gange om året og stemmer af. Altså får boligselskabernes ord for, at byggeriet går som det skal.

Kommunalforvaltningen, 2004

Vejleåparkens mål – status og forventninger

Ifølge helhedsplanen for indsatsen fra 2000 var det overordnede mål for indsatsen:

Ændring af boligområdets nuværende fysiske og sociale status op til et niveau, der gør det muligt at tiltrække socialt- og økonomisk stærke beboere.

Det var stadig ambitionen i 2004 og 2007, og nøglepersonerne fandt alle, at udviklingen var positiv, og at man ville komme i mål med de fysiske indsatser; men i slutningen af 2007 var det åbenbart, at det ville ske senere end planlagt. I 2007 var det, i modsætning til 2004, også en fælles erkendelse, at der var behov en ekstra indsats vedrørende kulturen og det sociale liv, om

end der ifølge kommunens oplysninger var sket et løft i beboernes indkomster og beskæftigelse. Tilflytterne til Vejleåparken havde, bl.a. takket være at Ishøj Kommune som hovedregel kræver at der skulle være en tilstrækkelig indkomst, højere gennemsnitlige indtægter end fraflytterne i både 2005 og 2006.

Bygningsmæssige forhold

I 2007 var der blandt nøglepersonerne tilfredshed med de resultater, der var nået med den fysiske renovering; men der var bekymring vedrørende de gener beboerne var udsat for i de sidste to etaper af renovering, hvor familier måtte undvære badeværelset i mere end et halvt år. Der var vanskeligheder med at holde dialogen med entreprenøren og derfor med at give beboerne tilstrækkelig og korrekt information.

Et fokusgruppeinterview med beboere, som havde oplevet den første halvdel af renoveringen, viste, at de var glade for resultatet, men de var enige om, at de ville have stemt nej til projektet ved beboermødet i 2003, hvis de dengang vidste, hvor slemt det ville blive. Ikke at have toilet og bad i lejligheden, at have håndværkere, som ikke kom som aftalt eller bare kom uanmeldt, og støvet, som kom ind overalt, var for meget. Det havde været en meget ubehagelig periode for beboerne at komme igennem.

Beboerinddragelse og organisation/Organisatoriske forhold vedrørende kvarterråd

Helhedsplanen for renoveringen blev vedtaget ved en urafstemning blandt alle beboere i 2003. Vedtagelsen beroede på et stort mobiliseringsarbejde, hvor bl.a. borgmesteren og afdelingsbestyrelsesformanden gik ud for at motivere så mange beboere som muligt til at deltage i afstemningen. Engagemmentet i beboerdemokrati var nemlig beskedent. Dengang var der en forventning om, at der i forbindelse med renoveringen ville komme et stort beboerengagement med interesse for medbestemmelse om lokalmiljø og beboeraktiviteter via oprettelse af kvarterråd og deltagelse i beboermøder mv.

Allerede i 2004 var ambitionen imidlertid neddroget, og fire planlagte kvarterhuse i afdeling 55 blev sparet væk og et fælles kvarterhus blev indviet i den gamle Cafe Tandklinikken i Lokal Centeret midt i Vejleåparken. Til gengæld blev kvarterrådene etableret hurtigere end forventet. Der blev lavet studiekredse mv., men det tog lang tid at få aktive personer på banen, ligesom den professionelle støtte til rådene var begrænset af et stramt budget. Beboerarbejdet i Vejleåparken fik ikke den forventede opblomstring. En aktiv og hårdtarbejdende afdelingsbestyrelse har dog været med hele vejen. Det store engagement fra de menige beboeres side har handlet om her-og-nu-problemer med renoveringen, mens deltagelse i de almindelige beboermøder har været faldende. To år i træk i 2006 og 2007 blev afdeling 55's budget nedstemt på beboermøder med et meget lille fremmøde, og byrådet måtte godkende afdelingsbestyrelsens og AAB's budgetforslag. Udviklingen betød, at der blandt de involverede parter kom en fælles erkendelse af et behov for en særlig indsats vedrørende kulturen og det sociale liv i Vejleåparken. En social helhedsplan med støtte fra alle involverede blev formuleret, og i september 2007 gik et stort anlagt udviklingsprojekt, Kulturbroen, i gang. Her var de fire kvarterråd i afdeling 55 og et nyt femte kvarterråd i Stenbjerggård ligesom de to afdelingsbestyrelser i afdeling 55 og Ishøj Boligselskabs afdeling Stenbjerggård med.

Opgaven at fremme beboernes interesse for og deltagelse i beboerdemokratiet var stadig i 2007 yderst påtrængende og aktuel i Vejleåparken. Der var brug for, at flere beboere blev engageret i deres nærmiljø, og at der skete en forandring på det sociale, menneskelige og kulturelle plan. Forudsætningerne var ikke til stede for organisatorisk omdannelse af afdeling 55. Man kunne fx lave en matrikulær opdeling af afdelingen i fire enheder og nedlægge den store afdeling til fordel for fire selvstændige mindre boligafde-

linger med en egen drift og økonomi. Idéen om en sådan ændring var stadig fremtidsmusik. Der var fx ikke tegn på, at kvarterådene i 2007 var nærmere på at kunne påtage sig forvaltningsopgaver, end de var i 2004.

Det sociale miljø

Ifølge nøglepersonerne var der ikke sket ændringer i det sociale miljø i Vejleåparken i perioden fra 2004 til 2007. Beboerne var ikke mere aktive i beboerdemokratiet end tidligere, og der var fortsatte problemer med integration og med at nogle børn og unge hang ud og også hærgede i bebyggelsen.

Skole og institutioner

Strandgårdskolen, der er den nærmeste kommunale skole og som betjener Vejleåparken, blev i 2004 en såkaldt spydspidsskole og fik tilført midler til fysisk genopretning og til at iværksætte initiativer for at forbedre indlæringen og trivslen på skolen. I 2007 besluttede byrådet, at skolen skulle omdannes til heldagsskole, og skolen blev i juni udnævnt til månedens skole af undervisningsministeriet. Der var bl.a. opnået gode resultater vedrørende indskoling og læsefærdigheder. Der var også succes med at tiltrække lærere til skolen.

Ishøj Ungdomsskole er et tilbud til alle unge mellem 13 og 18 år, som har lokaler i forbindelse med Vejleåparken og Strandgårdskolen. Her er der et Ungehuset, hvor de indtil 25-årige kommer. Der var en forventning om, at disse tilbud blev brugt, og kommunen var i 2007 opmærksom på, at det skulle ske. Kvarterhuset i Lokalcenteret rummede ikke i 2007 aktiviteter som tiltrak unge, idet kvarterhuset ikke var et tilbud til dem.

Vores ungdomsskole ligger jo som en del af bebyggelsen i den ene ende af Vejleåparken. Det bliver mere dér [ikke i kvarterhuset] og på Strandgårdskolen, der skal ske noget for de unge. Vores børnehaver og vuggestuer ligger også derovre [i Vejleåparken], så det bliver en integreret indsats, hvor kommunen koordinerer, hvad vi kan omkring ungdomsklubber osv. Dem, der ikke spiller fodbold, kan gå i ungdomsklubber eller forskellige kulturelle tiltag. Der er et ungehus, hvor de unge selv finder ud af, hvad de gerne vil. Det er for de lidt ældre unge, men der er en bred vifte af muligheder for at deltage i noget, i stedet for at stå på et gadehjørne. Ikke at det er forbudt, men hvis de bare står og keder sig, så må vi få en snak med dem. De børn, der går og keder sig, bliver gerne til noget skidt!

Kommunalforvaltningen, 2007

Udviklingen i beboersammensætningen i Vejleåparken og i Ishøj Kommune fra 2003 til 2007

Til brug for denne evaluering er der på baggrund af data fra Danmarks Statistik (DS) oparbejdet en særlig database med bolig- og persondata for de 100 boligafdelinger omfattet af omprioritering 2000 og deres beliggenhedskommuner per 1.1.2003 og 1.1.2007 (Holst Scherg og Skifter Andersen, 2009).

Vedrørende etnicitet bruges følgende fire gruppering:

1. Danskere. Personer som er danske statsborgere og født i Danmark.
2. Indvandrere fra mere udviklede lande: Personer som er enten statsborgere eller født i Vesteuropa, Nordamerika, Australien, Japan eller New Zealand
3. Indvandrere fra mindre udviklede lande, første generation: Personer som er enten statsborgere eller født i øvrige lande, og hvis forældre ikke bor i Danmark
4. Indvandrere fra mindre udviklede, efterkommere: Personer hvis forældre er første generationsindvandrere fra mindre udviklede lande.

Oplysningerne i det følgende afsnit er ikke direkte sammenlignelige med de løbende statistiske data offentliggjort af DS, og niveauet for de absolutte 2007 tal er for lavt. Det, der imidlertid er hovedsagen her, er udviklingstendensen, som er holdbar.

Socialgruppe

Nogle af socialgrupperne i Vejleåparken har ifølge oplysningerne præsenteret i tabel 11 udviklet sig anderledes end i hele Ishøj Kommune i perioden 2003-2007. Ifølge disse tal falder antal voksne i Vejleåparken med 9 % mod 4 % i hele kommunen. Væksten i antal kontanthjælpsmodtagere og folkepensionister har været dobbelt så stor i Ishøj Kommune som i Vejleåparken. De arbejdsløse mv. i Vejleåparken er faldet med 19 %, mens de er steget i kommunen. Det må noteres som et plus for bebyggelsen.

Tabel 11. Antal voksne beboere i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 fordelt efter socialgruppe.

Socialgruppe	Vejleåparken			Ishøj Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Førtidspensionister	308	312	-1%	830	870	-5%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	222	194	14%	540	420	29%
Folkepensionister	283	246	15%	2.040	1.570	30%
Arbejdsløse mv	296	366	-19%	810	720	13%
Studerende	378	470	-20%	1.170	1.410	-17%
Beskæftigede mv.	1.578	1.766	-11%	9.200	10.140	-9%
I alt, antal voksne beboere	3.065	3.354	-9%	14.590	15.130	-4%

De arbejdsløse mv. udgør dog stadig – i 2007 – en relativt stor gruppe i bebyggelsen (10 % mod 6 % i kommunen). Der er også relativt mange kontanthjælpsmodtagere i bebyggelsen (7 % mod 4 % i kommunen). Det samme gælder førtidspensionister og studerende. Der er noget færre folkepensionister i bebyggelsen end i kommunen. Selv om de beskæftigede udgør 51 % i bebyggelsen, hvilket må siges at være ret højt sammenlignet med andre bebyggelser, er de klart underrepræsenteret, når man sammenligner med kommunen hvor 63 % af alle voksne indbyggere er i beskæftigelse i 2007:

Tabel 12. Voksne beboere i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 fordelt efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Vejleåparken		Ishøj Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Førtidspensionister	10%	9%	6%	6%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	7%	6%	4%	3%
Folkepensionister	9%	7%	14%	10%
Arbejdsløse mv.	10%	11%	6%	5%
Studerende	12%	14%	8%	9%
Beskæftigede mv.	51%	53%	63%	67%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	3.065	3.354	14.590	15.130

Tabel 13 er interessant i sammenligning med andre bebyggelser. Hver femte voksne i Ishøj Kommune bor i Vejleåparken.

Tabel 13. Andel af voksne beboere i Ishøj Kommune bosat i Vejleåparken i 2007 og 2003 efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Vejleåparken	
	2007	2003
Førtidspensionister	37,1%	35,9%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	41,1%	46,2%
Folkepensionister	13,9%	15,7%
Arbejdsløse mv.	36,5%	50,8%
Studerende	32,3%	33,3%
Beskæftigede mv.	17,2%	17,4%
I alt	21,0%	22,2%

Etnicitet

Tabel 14. Antal beboere i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Etnicitet	Vejleåparken			Ishøj Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Danskere	1.919	2.263	-15%	13.680	15.210	-10%
Efterkommere	1.186	1.257	-6%	2.470	2.300	7%
Fra mere udviklede lande	93	87	7%	450	370	22%
Fra mindre udviklede lande	1.364	1.435	-5%	2.940	2.670	10%
I alt, antal beboere	4.562	5.042	-10%	19.540	20.550	-5%

Note: Befolkningstallet i Ishøj Kommune var per 1.1.2007 20.715 (ikke 19.540 som anført i tabellen). Per 1.1.2003 var befolkningstallet 21.023.

Antal personer er faldet i såvel Vejleåparken som i Ishøj Kommune, men faldet har været størst i Vejleåparken, ca. 10 %. Gruppen af etniske danskere er faldet mest – 15 % i bebyggelsen og 10 % i kommunen. Udviklingen for de andre etniske grupper har været noget uensartet. Generelt er disse grupper vokset i kommunen, men faldet i Vejleåparken, med undtagelse af personer fra mere udviklede lande der er vokset med 7 % i Vejleåparken.

Strukturen har ændret sig en del fra 2003 til 2007. Ændringen kan bedst illustreres ved at se på udviklingen i den andel, som beboerne i Vejleåparken udgør af alle beboere i Ishøj Kommune. Den er vist i følgende tabel 15:

Tabel 15. Andel af beboere i Ishøj Kommune bosat i Vejleåparken i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Andel af beboere i Ishøj Kommune bosat i Vejleåparken	
	2007	2003
Danskere	14%	15%
Efterkommere	48%	55%
Fra mere udviklede lande	21%	24%
Fra mindre udviklede lande	46%	54%
I alt, pct.	23%	25%

Tabel 15 viser, at andelen af borgere i Ishøj bosat i Vejleåparken er faldet med 2 procent-point fra 25 % til 23 % i perioden. Andelen af danskere bosat i Vejleåparken er kun faldet med 1 procent-point i perioden 2003-2007, nemlig fra 15 % til 14 %. I samme periode er andelen af efterkommere og andelen af beboere fra mindre udviklede lande i Ishøj Kommune bosat i Vejleåparken faldet med hhv. 7 og 8 procent-point. Procentvis udgjorde de to grupper 53 % af beboerne i Vejleåparken i 2003, mens andelen for de to grupper i 2007 var steget til 56 %, se tabel 16. Den voksende andel for disse grupper må ses på baggrund af den store reduktion i etniske danskere i bebyggelsen.

Tabel 16. Beboere i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Vejleåparken		Ishøj Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Danskere	42%	45%	70%	74%
Efterkommere	26%	25%	13%	11%
Fra mere udviklede lande	2%	2%	2%	2%
Fra mindre udviklede lande	30%	28%	15%	13%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	4.562	5.042	19.540	20.550

Børn efter etnicitet

Der er også sket en udvikling i antallet af børn. Den mest iøjnefaldende udvikling er, at antal børn fra mere udviklede lande er steget i perioden. Antalsmæssigt er denne gruppe dog yderst begrænset jf. tabel 17.

Tabel 17. Antal børn i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Antal børn	Vejleåparken			Ishøj Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Danskere	554	594	-7%	2.990	3.470	-14%
Efterkommere	872	1.017	-14%	1.810	1.790	1%
Fra mere udviklede lande	18	8	125%	70	30	133%
Fra mindre udviklede lande	53	69	-23%	80	130	-38%
I alt, antal børn	1.497	1.688	-11%	4.950	5.420	-9%

Generelt er der færre børn i bebyggelsen i 2007 end i 2003. Faldet er på 11 %, og det svarer meget godt til, at børnetallet i kommunen er på retur.

Der er ikke de store ændringer i strukturen over perioden jf. tabel 18:

Tabel 18. Børn i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet - børn u. 18	Vejleåparken		Ishøj Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Danskere	37%	35%	60%	64%
Efterkommere	58%	60%	37%	33%
Fra mere udviklede lande	1%	0%	1%	1%
Fra mindre udviklede lande	4%	4%	2%	2%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal børn	1.497	1.688	4.950	5.420

Børn af efterkommere udgør 58 % i bebyggelsen, men kun 37 % i kommunen i 2007. Børn fra mere udviklede lande udgør omtrent den samme andel i bebyggelsen som i kommunen, mens der er lidt flere børn fra mindre udviklede lande i bebyggelsen end i kommunen. 37 % af børnene er af dansk etnicitet. Det er betydeligt færre end de 60 %, der er i kommunen.

Familietype

Hvis man ser på udviklingen i husstande fordelt på familietyper, er det mest bemærkelsesværdige i Vejleåparken, at enlige uden børn er gået tilbage med 27 %, og par med børn er faldet med 18 %. Denne udvikling afspejler formentlig det forhold, at 500 hybler er fraflyttet og ombygget i forbindelse med renoveringen, og at par med børn har valgt at flytte på grund af generne forbundet med badeværelsesombygningerne. Samlet set er antal husstande i Vejleåparken reduceret med 12 % i perioden jf. tabel 19.

Tabel 19. Husstande i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter familietype.

Familietype	Vejleåparken			Ishøj Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Enlig uden børn	536	734	-27%	2.990	2.820	6%
Enlig med børn	185	168	10%	650	510	27%
Par uden børn	333	316	5%	2.180	2.260	-4%
Par med børn	367	447	-18%	1.780	1.740	2%
Andre sammensatte husstande	287	271	6%	980	1.120	-13%
I alt, antal husstande	1.708	1.936	-12%	8.580	8.450	2%

Vedr. struktur er der flere enlige med børn og færre par uden børn i bebyggelsen i forhold til kommunen som helhed jf. tabel 20.

Tabel 20. Husstande i Vejleåparken og i Ishøj Kommune i 2007 og 2003 efter familietype, procent.

Familietype	Vejleåparken		Ishøj Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Enlig uden børn	31%	38%	35%	33%
Enlig med børn	11%	9%	8%	6%
Par uden børn	19%	16%	25%	27%
Par med børn	21%	23%	21%	21%
Andre sammensatte husstande	17%	14%	11%	13%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal husstande	1.708	1.936	8.580	8.450

Tingbjerg – på vej til en åben by!



Dataliste

Kommune: Københavns Kommune

Boligområdets navn og beliggenhed: Tingbjerg-Utterslevhuse (2 FSB afdelinger, et kollegium og 5 SAB-afdelinger i Tingbjerg og SAB-afdelingen Utterslevhuse) ligger i det yderste nordvestlige hjørne af Københavns Kommune for enden af Åkandevej afgrænset af Vestvolden, Utterslev Mose og Hareskovvej i bydelen Brønshøj-Husum. Området opfattes og opleves som en samlet bebyggelse, der udgør en enklave adskilt fra det øvrige byområde.

Adresse: Åkandevej, Terrasserne, Ved Bygården, Bygårdsstræde, Helleborg, Hækkevold, Tårnhusstræde, Tingbjerg Ås, Vingegavl, Stengavl, Trappegavl, Fuglegavl, Solgavl, Vestgavl, Gavlhusvej, Virkefeltet, Grostedet, Arkaderne, Skolesiden, Midtfløjene, Langhusvej og Ruten. 2700 Brønshøj

Boligorganisation: Samvirkende Boligselskaber (SAB) og Foreningen Socialt Boligbyggeri (FSB), som hver ejer ca. halvdelen af boligerne.

Grundareal, m²: 322.124 (det oprindelige Tingbjerg).

Bebyggelsens form: Treetagers bygningslænger omkring gård- og haverum, et højhus "Tårnhuset" på 12 etager placeret ved bebyggelsens hovedstrøg Ruten, som har forbindelse til alle gadeforløb, kollegium mod øst langs Terrasserne og rækkehuse mod vest langs Langhusvej. Utterslevhuse er en fire etagers randbebyggelse og fire punkthuse placeret for enden af Ruten.

Opført/tidligere renoveret: 1956-71/1997-1998 (det oprindelige Tingbjerg) og Utterslevhuse blev nyopført i 1996.

Samlet boligareal m²: 170.653 (de syv gamle Tingbjergafdelinger).

Antal boliger: Per 1.1.2002 var der i alt 2.741 boliger i hele Tingbjerg-Utterslevhuse området, heraf 2.255 i de syv gamle Tingbjergafdelinger.

Per 1.1. 2008, hvor bl.a. en del af lejlighederne i Arkaderne enten var sammenlagt eller under ombygning, var der i alt 2.648 boliger i hele området.

FSB-bolig havde i alt 1.410 boliger i Tingbjerg fordelt på for følgende boligtyper:

- 98 lejligheder på 1 værelse
- 232 lejligheder på 2 værelser
- 547 lejligheder på 3 værelser
- 198 lejligheder på 4 værelser
- 5 rækkehuse på 3 værelser
- 41 ældrevenlige rækkehuse på 4 værelser
- 1 ældrevenligt rækkehus på 6 værelser
- 288 værelser på Tingbjerg Kollegiet

KAB/SAB havde i alt 1.238 boliger i Tingbjerg og Utterslevhuse fordelt på følgende boligtyper:

Tingbjerg

- 66 lejligheder på 1 værelse
- 185 lejligheder på 2 værelser
- 578 lejligheder på 3 værelser
- 213 lejligheder på 4 værelser
- 1 lejlighed på 5 værelser

Utterslevhuse

152 lejligheder på 3 værelser

36 lejligheder på 4 værelser

8 lejlighed på 5 værelser

Boligstørrelse, gennemsnit, m²: 76 (75 % af alle boliger var mellem 60-100 m² og 20 % var mindre end 60 m² per 1.1.2002). I forbindelse med sammenlægningen af små lejligheder til større i Arkaderne vil gennemsnittet stige.

Leje kr. per m² per år 1.1.2000: ca. 500

Leje kr. per m² per år 1.1.2007: ca. 650-700

Fælleshuse, -lokaler: Beboerlokaler for FSB, SAB og Utterslevhuse Institutioner mv.: Vuggestuer, børnehaver, fritidshjem, fritidsklubber, ungdomsklubber, legested, byggelegeplads, bibliotek, skole, pensionistklub, plejehjem, værested for voksne, kirke, svømmehal, sportshal, boldklub. Tingbjerg Fritidscenter er en integreret del af bebyggelsen, ligesom Tingbjerg Idrætspark ligger mellem Tingbjerg Kollegiet, Ruten og Hareskovvej.

Beboerrådgivere/boligsocial medarbejder mv.: Et områdesekretariat med ti medarbejdere igangsætter og koordinerer en række støttede indsatser i Tingbjerg-Utterslevhuse og varetager interne og eksterne informations- og samarbejdsopgaver.

Administration: Boligorganisationerne KAB og FSB-bolig forestår hver administrationen af halvdelen af boligerne og samarbejder om at planlægge og gennemføre renoverings- og forbedringsopgaver.

Beboerorganisering: Der er i alt otte selvstændige boligafdelinger med tre afdelingsbestyrelser. Lejerforeningen Tingbjerg - SAB består af fem selvstændige boligafdelinger med en afdelingsbestyrelse. FSB - Tingbjerg består af to selvstændige boligafdelinger med en afdelingsbestyrelse. Endelig har Utterslevhuse Beboerforening SAB en afdelingsbestyrelse. Afdelingerne holder afdelingsmøder hver for sig og mødes til et fælles afdelingsbestyrelsesmøde ca. hver anden måned. Endelig er der Tingbjerg Fællesråd, hvor samtlige interessegrupper fra Tingbjerg og Utterslevhuse: FSB-Tingbjerg, Lejerforeningen Tingbjerg SAB, Utterslevhuse Beboerforening SAB, Tingbjerg Skole, Socialcenteret, Tingbjerg Kirke, Politiet samt repræsentanter fra områdets mange klubber, foreninger og forretningsdrivende mødes en gang i kvartalet. Tillidsvalgte beboere i Tingbjerg er også medlem af de to boligorganisationsbestyrelser i 2007.

Gennemførte og igangværende indsatser ved udgangen af 2007

Foruden en række aktuelle fysiske indsatser, hovedsagelig finansieret af Landsbyggefonden, har der især siden 1994 været en række eksternt støttede sociale og organisatoriske projekter i boligområdet. Ideerne til projektet *Tingbjerg – Utterslevhuse På Vej* blev i første omgang formuleret i 1998, konkretiseret i 2000/2001 og siden videreudviklet. Flere af disse projekter videreføres i dag sammen med nye initiativer af et partnerskab under et nyt reformuleret overordnet rammeprogram: *Tingbjerg-Utterslevhuse Åben By*.

Renoveringsindsatser støttet af Landsbyggefonden:

	Kroner
Støttede lån i alt	194.019.000
Per bolig	86.039
Per m ²	1.139

Ved udgangen af 2007 var man i gang med arbejder vedr. *udemiljø og be-lysnings* i alle syv boligafdelinger i Tingbjerg. En gennemgribende renovering af højhuset *Tårnhuset* på Ruten var stadig i gang. Renovering og sammenlægning af *lejligheder i Arkaderne*, hvor 154 etværelses lejligheder omdannes til 74 familieboliger på ca. 100 m², var også i gang. Foruden de omfattende renoveringer og ombygning af lejligheder koncentreret i højhuset på Ruten og lejlighederne i Arkaderne midt i bebyggelsen vedrører indsatserne, støttet af Landsbyggefonden, især udemiljøet. I gennemsnit er der givet støttede lån på kr. 86.000 per bolig eller kr. 1.140 per m² boligareal. Hertil kom, at der var afsat i alt 22 mio. kr. til et kulturhus, som var under planlægning i samarbejde med Københavns Kommune. Ifølge oplysninger på områdets hjemmeside (<http://www.tingbjerg.com/141-115.aspx>, marts 2007) var der i alt afsat 250 mio. kr. til fysiske projekter støttet via omprioriteringsmidler.

Andre fysiske indsatser

Det skal også nævnes, at byfornyelse med en omfattende trafiksanering og omlægning af arealer ved *Ruten* var langt fremme i slutningen af 2007. Af de samlede omkostninger på i alt 25,6 mio. kr. til det helhedsorienterede byfornyelsesprojekt kommer 18,2 mio. kr. fra Staten og Københavns Kommune og FSB, SAB og K/S Butikscenter Brønshøj bidrager med 7,4 mio. kr. I 2007 investerede SAB's afdelinger i udstyr til videoovervågnings i kældrene for at hindre ildspåsættelse.

En såkaldt *kvartermiljøstation* var også færdiggjort i 2007. Omkostningerne på i alt 3,3 mio. kr. blev bevilliget af Københavns Kommune og renholdelselskabet R98.

Organisatoriske og sociale indsatser

Byer for Alle i Tingbjerg-Utterslevhuse er en række projekter støttet af Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration og Københavns Kommune siden 2002, der formelt sluttede ved udgangen af 2007. Byer for Alle-midlerne omfattede i alt ca. 24 mio. kr., som var bevilget på baggrund af en ansøgning til ministeriet i 2002. Projekternes formål var fra start at hjælpe de svageste grupper i området og udvikle netværk og arbejdsmetoder blandt de professionelle. Endelig finansierede midlerne projekter, der skulle bidrage til at styrke områdets image og tiltrække ressource-stærke beboere. På hjemmesiden www.vicir.dk, som beskriver projekterne i hele Byer for Alle-programmet i hele landet, er fysiske indsatser i boligerne i Tingbjerg på i alt 220 mio. kr. beskrevet som en del af Byer for Alle-programmet.

Byudvalget har bevilget midler til projekter i området siden 1995 og indtil udgangen af 2008. Formålet var at modvirke tendensen til, at kulturelle og sociale problemer samler sig i bestemte byområder. I perioden 2004-2008 blev der bevilliget 800.000 kr. pr. år til aktiviteter. Herudover blev der bevilliget midler til ansættelse af to beboerrådgivere i perioden. Rådgiverne igangsatte boligsociale aktiviteter og koordinerede tilbud til beboerne. Der var desuden bevilliget ekstramidler fra Velfærdsministeriet (tidligere Socialministeriet) til særligt udsatte gruppe, fx 'Friluftsfolket', som dagligt samles på pladsen foran supermarkedet på Ruten for bl.a. at drikke øl. Aktivitetsmidlerne er siden 2004 finansieret af Københavns Kommune, mens finansieringen af beboerrådgiverne kom fra boligorganisationerne med 25 %, Landsbyggefonden med 50 % og Københavns Kommune med 25 %.

Siden 2001 har der været en vedvarende indsats for at sikre samarbejde i området og fremdrift af de mange indsatser og projekter foruden intern såvel som ekstern information om initiativerne. En samarbejdsaftale mellem boligorganisationer og afdelingsbestyrelser, Lejerforeningen for SAB Tingbjerg, Tingbjerg Fællesråd og Københavns Kommune skulle sikre en overordnet organisatorisk ramme. Denne partnerskabsaftale gav en forpligtelse til at udarbejde en *helhedsplan*, hvor der kunne skabes konsensus og åbenhed om arbejdet i Tingbjerg og i forbindelse med de delprojekter parterne lod

indgå i projektet *Tingbjerg – Utterslevhuse på Vej*, herunder gennemførelsen af de fysiske projekter.

Denne indsats kom i februar 2007 ind i en ny fase under en næste helhedsplan for det samlede projekt. Her vedtog beboerne *Tingbjerg-Utterslevhuse Åben By*, som løber frem til 2011. Et væsentligt element i den seneste helhedsplan er, at der på kortere sigt skal etableres et fælles lokalt boligkontor. Her skal der være en organisatorisk og praktisk samordning af driften lokalt i Tingbjerg under én ledelse. Dette omfatter også den boligso- ciale indsats såvel som indsatser vedrørende kommunikation og image, nye by attraktioner og flere adgangsveje. Hensigten er at beboerne skal have én indgang til service i området, uanset hvor de bor, og om de skal deltage i en aktivitet, har et ærinde vedrørende deres lejlighed eller lignende. Målet om en samordning eller integration af Projektsekretariatets og de tre driftsorga- nisationers indsatser var i slutningen af 2007 en formuleret ambition. Hen- sigten var at få en mere handlekraftig organisation under en entydig ledelse.

Tingbjergs status i 2004

Tingbjerg, der også omfatter Utterslevhuse, er beliggende i Husum i bydelen Brønshøj mellem den tidligere TV-by og Utterslevmose i den nordvestlige udkant af Københavns Kommune. Tingbjerg blev opført fra 1956-1971 af SAB og FSB ifølge en bebyggelsesplan udarbejdet af arkitekten Steen Ejler Rasmussen i samarbejde med landskabsarkitekten C. Th. Sørensen. I mid- ten af 1990'erne blev boligområdet udvidet af SAB med en ny boligafdeling – Utterslevhuse – på 214 boliger. En del vinduer og tagbelægninger i de gam- le Tingbjerg-afdelinger blev renoveret og udskiftet i midten af 1990'erne. Tingbjerg-Utterslevhuse havde i efteråret 2004 knap 2.740 boliger, hvoraf 288 var kollegieboliger, med i alt ca. 6.600 beboere.

Tingbjerg var i efteråret 2004 et monument over velfærdssamfundets bo- ligideal anno ca. 1955. Da Tingbjerg blev planlagt og bygget fik boligområdet det - bortset fra arbejdspladser - som dengang ideelt hørte et byområde til. Alt – de enkelte boliger, variationen i boligtyper, bygningernes placering og orientering, udearealerne, trafikreguleringen, skolen, fællesfaciliteterne, insti- tutionerne mv. – var gennemtænkt. Sådan fremstod bebyggelsen stadig i 2004. Udtrykket var minimalistisk retrodesign, men trist og uplejet. Kun den trænede iagttager kunne se de kvaliteter, som området oprindeligt havde. Beboersammensætningen i Tingbjerg var, ifølge de interviewede nøgleper- soner, med tiden blevet mere og mere skæv. Der boede flere og flere uden tilknytning til arbejdsmarkedet, herunder etniske minoriteter. Der var desu- den et stigende problem omkring det forhold, at borgerne ikke ønsker at be- nytte de lokale institutioner med den konsekvens, at bemandede institutioner var delvis tomme eller underbelagte. De velfungerende forældre og deres børn ønskede ikke at bruge tilbuddene i Tingbjerg. De etniske søgte væk, fordi de ville have deres børn i skoler og institutioner, hvor de kunne være sammen med danske børn og tale dansk. De danske søgte væk, fordi de ville have børnene væk fra et miljø, domineret af etniske børn. Tingbjerg stod som et monument over velfærdssamfundet, som det var dengang folk boede i familier, hvor faderen hver dag gik på arbejde på en egentlig ar- bejdsplads, som ofte var en industriel produktionsvirksomhed. Tingbjerg fremstod som et område, der på mange måder havde stået stille og ikke ble- vet tilpasset de krav, der var til boligen og boligområdet i 2004. Det var i ud- præget grad blevet et sted, hvor folk med begrænsede muligheder på det københavnske boligmarked blev henvist til eller blev boende.

Ifølge en kommunal embedsmand var skole- og institutionsvalg et pro- blem i mange dele af Københavns Kommune, ikke kun i Tingbjerg:

De etniske forældre vælger skolen fra, fordi de siger: Vores børn skal integreres, så de skal nødvendigvis gå med danske børn. De danske

forældre siger: Vi vil ikke have vores børn gående dernede, for de skal selvfølgelig være sammen med danske børn. Så vi har et tilbud, som ingen vil have. Så dem, der bliver tilbage, de får tilbuddet. Vi har oplevet det samme på nogle daginstitutioner, hvor begge forældregrupper med samme argumentation vælger en institution fra.

Centerchef, Lokalcenter Brønshøj-Husum, 2004

Hertil kom imidlertid, at mange børn i Tingbjerg ikke brugte tilbuddene i områdets institutioner og klubber i åbningstiden, bl.a. fordi forældrene ikke var i arbejde og ikke kunne eller ville prioritere udgiften til institution eller klub. Men uden for åbningstiden var der en livlig trafik over hegn og plankeværk mv. For at dæmme op for indbrud og hærværk i institutioner og klubber var man derfor i efteråret 2004 begyndt at have institutionslegepladser, der var bemandede uden for institutionernes normale åbningstid. Man håbede ad den vej, at få fat i børn og unge i området og få en dialog i gang med familierne.

En af de interviewede – beboer og medlem af Samrådet – fortalte om bandeagtige tendenser med vold mod børn og svage, systematisk rude knusning og slagsmål mellem rivaliserende grupper af unge:

... nogen gange kommer de jo ovre fra Høje Gladsaxe, så er der slagsmål imellem grupperne ... bandekrig her på gaderne ... så tæver de lidt løs på hinanden, og så daffer de af igen. Og så er der selvfølgelig nogle af de der unge knægte, som nu har fået et kørekort og en bil. Så de ligger jo og tror, at det her er Roskilde Ring, så de kører jo nok med 100-120 rundt på ringvejen. Det er jo sådan også lidt til fare for andre mennesker. – Det er de problemer, vi ligger og slås med i øjeblikket, og det kommer selvfølgelig an på – lad mig sige i øjeblikket er det nogenlunde stille og roligt. Det må være fordi, der er nogen af dem, der er på 'vinterferie'. De sidder i Herstedvester eller et eller andet sted, men lige så snart de kommer ud igen, så...

Medlem af Samrådet og beboer, 2004

For at få taget fat om problemet havde man i december 2004 netop besluttet at engagere et konsulentfirma til at kortlægge, hvilke grupperinger det drejede sig om, så man havde et bedre overblik og grundlag for at komme i kontakt med de pågældende.

I efteråret 2004 stod man da også over for at skulle i gang med at realisere den helhedsplan, *Tingbjerg-Utterslevhuse På Vej*, som en lang række parter i og omkring Tingbjerg havde arbejdet med siden slutningen af 1990'erne. Parterne var foruden de to boligorganisationer, SAB og FSB repræsenteret ved deres administrationer og tillidsvalgte beboere, *Tingbjerg Fællesråd* og Københavns Kommune repræsenteret ved syv forvaltninger. Denne organisatoriske enhed blev benævnt *Samrådet*, og den havde siden 2002 været sekretariatsbetjent af *Projektsekretariatet* placeret på 'Ruten' midt i Tingbjerg.

Partnerskabet Tingbjerg - Utterslevhuse på vej			
Københavns kommune	SAB Samvirkende Boligselskaber	FSB Foreningen Socialt Boligbyggeri	Fællesrådet
<ul style="list-style-type: none"> • Økonomiforvaltningen • Familie- og arbejdsmarkedsforvaltningen • Bygge- og teknikforvaltningen • Uddannelses- og ungdomsforvaltningen • Miljø- og forsyningsforvaltningen • Kultur- og fritidsforvaltningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisationsbestyrelsen • SAB Tingbjerg afdeling I • SAB Tingbjerg afdeling II • SAB Tingbjerg afdeling III • SAB Tingbjerg afdeling IV • SAB Tingbjerg afdeling V • SAB afdeling Utterslevhuse 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisationsbestyrelsen • FSB Tingbjerg afdeling 43 • FSB Tingbjerg afdeling 50 	<ul style="list-style-type: none"> • Styregruppen, der administrere byudvalgsindsatsen • Øvrige medlemmer af Fællesrådet

Figur 15. Samrådet var det øverste konsensusorgan for Partnerskabet Tingbjerg – Utterslevhuse på vej. Samrådet havde repræsentanter fra syv kommunale forvaltninger, boligorganisationerne, boligafdelingerne og Tingbjerg Fællesråd. Kilde: Projektavis, Tingbjerg – Utterslevhuse på vej. Marts 2003, nr. 1. p 2.

Projektsekretariatets funktion var at samordne og sikre en koordinering af alle indsatser. I efteråret 2004 hed det:

Vi har fire indsatser: Der er dels omprioritetsindsatsen som er Landsbyggefonden; så er der Byer for alle – Tingbjerg-Utterslevhuse På Vej. Og man kan sige, at omprioritering er det fysiske løft, hvor Byer for alle er den sociale del. Byer for alle er en bevilling fra Københavns Kommune, der medfinansierer, men også fra Integrationsministeriet, så der er meget fokus på integration. Som supplement til det er der byudvalgsindsatsen, som også er en boligsocial indsats. Og så er der helhedsorienteret Byfornyelse, som mest handler om Ruten.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Der var allerede før udarbejdelsen af helhedsplanen gik i gang en lang tradition for samarbejde på tværs i Tingbjerg. I 1969 var Fællesrådet, et samarbejde mellem afdelingsbestyrelser, lejerforening, repræsentanter for klubber og foreninger, skolen og lokalcenteret, kirken og politiet, nemlig blevet etableret. I midten af 1990'erne kom der via byudvalgsinitiativet beboerrådgivere til Tingbjerg. Beboerrådgiverne er så senere kommet med i Projektsekretariatet. Der var tidligt i forløbet – 2001 – indgået en samarbejdsaftale mellem parterne, som foreskrev, at der skulle være konsensus om alle dele af kvarter- eller helhedsplanen, inden noget blev iværksat. En plan for ombygning af højhuset var fx taget ud af helhedsplanen. Planlæggernes ide om at om-danne højhuset til større attraktive boliger med penthouse på toppen havde ikke fået en god modtagelse hos beboerne i højhuset. De ønsker ikke at blive flyttet ud.

Helhedsplanen, som den blev fremlagt for beboerne, var imidlertid, bortset fra en enkelt del, blevet bakket op af beboerne ved afstemning på et fælles beboermøde i juni 2004. Den del, der ikke blev positivt modtaget af beboerne på mødet, var at fortsætte planlægningen af et kvarterhus. Forslaget faldt formentlig, fordi der var uklarhed om den fremtidige drift af huset, herunder hvad der skulle foregå i huset. Ifølge flere af de interviewede havde det været for tidligt at lægge spørgsmålet ud til afstemning på et beboermøde. "Der gik 'bederum' i sagen" ifølge en af de interviewede nøglepersoner:

Jamen, vi havde jo – det var så én af måderne at få fat i de her muslimer på. De er jo en stor del af Tingbjerg. De havde jo nogle ønsker. Det startede med, da vi skulle liste alle de her ønsker op, vi nu havde -

det var jo bl.a. også omkring denne her omprioritering – der var også et ønske om, fra nogen beboere, et medborgerhus eller et hus, hvor folk kunne samles, og hvor der kunne være forskellige aktiviteter osv. Men af en eller anden mærkelig grund, så var der nogen, der fik oppisket en stemning som hed sig, at hvis vi fik sådant et medborgerhus eller et forsamlingshus, så ville det bare blive en muslimsk højborg. Det ville bare blive et bedetelt eller en moske eller et eller andet. Det var folk nervøse for, fordi på de her møder, vi nu havde omkring huset, var der jo en masse muslimer, som selvfølgelig kom til det møde der, fordi nu kunne de jo så se, at de måske kunne få et eller andet sted, hvor de kunne være og samles. Og det resulterede jo så i, at det her hus, det blev nedstemt. Så de 22 mio. kr., der var sat af til det, de er så parkeret.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

En af forklaringerne på at forslaget faldt, var således, at projektsekretariatet havde haft stor succes med at mobilisere beboere, der normalt ikke deltog i det formaliserede beboerdemokrati, herunder mange fra de etniske minoriteter, i grupper og i mødeaktiviteter om, hvad der skulle gøres i Tingbjerg-Utterslevhuse. Disse beboere havde været med til at formulere ideer og ønsker til, hvilke aktiviteter som kunne foregå i kvarterhuset. Da det var blevet foreslået, at muslimerne skulle have mulighed for at få plads til religiøse aktiviteter, var det blevet til diskussioner om, hvilke andre aktiviteter der i så fald ville blive udelukket: Det blev fx til, at hvis der bare var blevet bedt én gang i huset, ville man aldrig i fremtiden være i stand til at spise flæskesteg eller drikke en øl her. Ingen af de interviewede kunne vurdere, om bederums-diskussionen havde været afgørende, men der var flere faktorer omkring beboerdeltagelsen, fremmødet og stemmeafgivningen, som også havde spillet ind for udfaldet.

Flere af de interviewede pegede på, at der fx var manglende kendskab til beboerdemokratiet, og mange beboere vidste ikke, hvad der egentlig skulle ske på beboermødet i juni 2004. Flere havde fx forventet, at de skulle hen og stemme ligesom ved et folketingsvalg, og de var blevet overrasket over, at de skulle deltage i et langstrakt møde med fremlæggelser. Derfor havde flere forladt mødet inden selve afstemningen om de forskellige forslag:

De havde forestillet sig, at de skulle gå hen ligesom til folketingsvalg eller til valg til borgerrepræsentation og sætte et kryds og lægge ned i en kasse og så gå igen. Fordi, de jo heller ikke er vant til at komme til afdelingsmøderne, så vidste de slet ikke, hvad det var. Det er den ene ting, der er gået op for os - dvs. det skulle man jo så arbejde rigtig rigtig meget på at fortælle, hvad det er at gå hen til et afdelingsmøde og stemme. Plus at vi i arbejdsgrupperne også oplevede, at folk kom en eller to gange. Det var også en lang proces måske med 10 møder, indtil man så kom frem til nogle forslag – ”Jamen vi har jo været og sige, hvad det er, vi gerne vil have, hvorfor skal vi komme igen”. Altså hele den der debat og den der demokratiske proces til at sige – jamen så er det det, vi prioriterer, og så er det det, vi peger på – den er total fremmed. Så det er det, vi er oppe imod.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Men efter et længere forløb med konferencer, arkitektkonkurrence, borgermøder og studiekredse var man efter beboermødet i juni 2004 parat til at realisere helhedsplanen omkring de fysiske forhold, som skulle finansieres af midler fra Landsbyggefonden. Og i efteråret 2004 var man ved at foretage den endelige prioritering af de sociale og kulturelle projekter, som bl.a. var støttet af Integrationsministeriet og Københavns Kommune via det lokale Byer for alle-projekt: 'Tingbjerg-Utterslevhuse på vej'.

Der var dog stadig store bekymringer med hensyn til beboernes engagement, og om de havde det overblik, som de professionelle forventede, de skulle have:

Jeg synes det i udgangspunktet er rigtigt og en rigtig god ide, men svært at omsætte i praksis, fordi det bliver så kompliceret. Hvis du kobler helhedsplanstænkningen med inddragelse af beboerne, så bliver det rigtig kompliceret, fordi det kræver, at du kan tænke det lidt abstrakt. Og den beboersammensætning – nu er jeg sådan rigtig grov – men altså den beboersammensætning, vi så har at inddrage, er måske nogle af dem, der har svært ved at tænke abstrakt eller kunne tænke i helheder, så derfor bliver det meget kompliceret. Det er også kompliceret selv for os at tænke ind i denne helhed. Det gør også beslutningerne rigtig, rigtig langsommelige, og der er rigtig kompliceret at omsætte helhedstankegangen til, eller rettere sagt kunne formidle helhedstankegangen og skabe forståelse for nødvendigheden af at tænke i helheder, hvis man skal have sådan en plan. Jeg kan sige nogle af de citater, vi hører: "Hvorfor kan man ikke bare starte med den der belysning? Det er da så nemt, man kunne da bare gøre det." Så siger vi, det kan man ikke, fordi det skal jo hænge sammen i en helhed - altså skaber den der forståelse og siger - jamen for det første skal vi jo tænke over hele Tingbjerg, det kan jo ikke nytte noget, at I har en slags lamper her og en anden slags der. Trafik, der er det nemt at forklare, fordi det kan jo ikke nytte noget, at vi lægger cykelstien ud på den ene del af Ruten, og at vi ikke gør det på den anden del, så man må sådan helt ned i detaljen og fortælle, sådant helt konkret, altså sætte nogle billeder på for at kunne forklare den der helhedstænkning.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Ligesom der kunne stilles spørgsmål ved, hvem der tog ejerskab til projektet. Vedrørende spørgsmålet om ejerskabet til kvarterhuset hed det i efteråret 2004:

Det er jo så spørgsmålet, hvis projekt det egentlig var. Går man helt tilbage til Skitse til Kvarterplan, så er det jo allerede skitseret der, og det var jo nok også nogens - nogle enkeltes projekt - men man har ikke, eller vi har ikke evnet at brede det ansvar ud, så det blev områdets projekt. Sådan kan det se ud for nogen.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Der var brugt mange ressourcer og megen omtanke for at forankre projektet i Tingbjerg-Utterslevhuse. Og Projektsekretariatet arbejdede for sikre åbenhed og tilgængelighed om hele indsatsen og sikre et samarbejde. På spørgsmålet om hvilken rolle projektsekretariatet spiller, hedder det i efteråret 2004:

Det spiller forskellige roller. Det spiller en rolle i det store projekt, som vi kalder det. Det har en koordinerende funktion, og det er bindeled mellem beboerorganisationerne centralt og lokalt. Det har ansvar for borgerinddragelsen i hele processen, og har ansvaret for at få tænkt i helheder, eller medansvar for at sikre, at der bliver tænkt i helheder. At parterne bliver inddraget og at få parterne til at arbejde sammen og tage fælles ansvar for det her.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Den lange forberedelse i Tingbjerg havde været et bevidst valg. Men under forløbet var situationen i bebyggelsen ifølge en af de professionelle forværret.

Man kan sige, at det vi arbejder med i de projekter vi har, det helt overordnede, det er jo i virkeligheden, at den sociale sammensætning af beboerne derude og det menneskelige miljø ikke er godt nok. Og det udspringer i virkeligheden af nogle års gamle diskussioner mellem beboerdemokraterne og foreninger og institutioner i området om, at der er problemer. De problemer er så blevet større, mens vi har arbejdet med det her projekt, for det er først nu, der begynder at komme løsninger og resultater, som kan modvirke det. Så grundlæggende er beboersammensætningen et problem. Det synes beboerne selv og det synes omverdenen også. Så det er det vi arbejder med i virkeligheden, det er at gøre Tingbjerg til et mere trygt sted at bo, og undgå det bliver en ghetto.

Områdechef i KAB, 2004

Ændringer i Tingbjergs status fra 2004 til 2008

Da Tingbjerg som led i denne undersøgelse blev besøgt i slutningen af 2007 var udearealer i hele bebyggelsen og på hovedstrøget Ruten under renovering og omlægning. Ombygningerne af lejlighederne i Arkaderne var på vej og udlejningen af de nye ombyggede lejligheder forberedt. Renoveringen af højhuset, Tårnhuset, var også i gang. Det var for tidligt at sige noget om resultatet af de fysiske indsatser, som også sammenlignet med indsatser i Vejleåparken og Bispehaven var ret begrænsede. Der var blandt de interviewede nøglepersoner positive forventninger til resultatet. Det gjaldt særligt muligheden for at få egentlige familier til at flytte ind i de ombyggede lejligheder i Arkaderne. I marts 2007 blev Tingbjerg-Utterslevhuse nemlig omfattet af reglerne om fleksibel og kombineret udlejning. Det betød, at ud af 9 udlejninger kunne 8 udlejes på fleksibel udlejning og 1 på kombineret. Den fleksible udlejning betød bl.a., at boligsøgende med mindst 25 timers fast arbejde om ugen i Københavns Kommune, unge under uddannelse og ældre over 55 år fik lettere adgang til få bolig i Tingbjerg. Desuden afstod Københavns Kommune fra at bruge Tingbjerg til boligsocial anvisning, og personer på ventelisten fik i en periode ingen fortrinsret til en bolig i forhold til andre boligsøgende. Kommunen skulle i stedet finde en erstatningsbolig til de boligsøgende, som blev afvist, og derfor ikke havde mulighed for at leje en bolig i Tingbjerg-Utterslevhuse.

I februar 2008 viste en trivselsundersøgelse, at 78 % af beboerne er enten meget tilfredse eller tilfredse med at bo i Tingbjerg-Utterslevhuse. I 2006 lå tallet på 73 %. Samtidig mente 90 %, at området havde et dårligt eller meget dårligt omdømme (Niras Konsulenterne, 2006 og 2008). Tilfredsheden er ifølge disse målinger steget siden 2006. Men niveauet for tilfredshed var meget lavt. Hvis under 90 % af beboerne udtrykker tilfredshed, er der i en undersøgelse af ni bebyggelser i perioden 1988- 1992 konkluderet, at forholdene af beboerne opfattes som meget uacceptable. (Christiansen et al., 1993 og Vestergaard, 1993).

På baggrund af interview med nøglepersoner gennemført i slutningen af 2007 kan der tegnes et nuanceret og kritisk billede af situationen i Tingbjerg-Utterslevhuse, de udfordringer der blev arbejdet med, hvilke forventninger der var til fremtiden i boligområdet og af de erfaringer andre kan bruge i fremtiden. I det følgende sættes der fokus på situationen, som nøglepersoner, der havde engageret sig i og taget et aktivt medansvar for de igangværende projekter, oplevede og vurderede den. Nøglepersonerne repræsenterede boligadministrationen, det lokale områdesekretariat og kommunens børne- og ungeforvaltning. Endelig blev et medlem af borgerrepræsentationen og beboer i Tingbjerg, med en lang erfaring fra det lokale beboerarbejde og foreningsliv, bedt om at vurdere situationen.

Boligadministrationens vurdering

Den ledende aktør – områdechefen - fra et af de involverede administratiónsselskaber sagde både ja og nej til at der var sket ændringer siden 2004. På den ene side tog det meget lang tid at komme i gang med det fysiske arbejde. En række tekniske problemer, en langvarig beboerinddragelsesproces og problemer med at få omkostninger og budget til passe sammen betød, at igangsættelse af selve bygge- og anlægsarbejdet trak ud. I slutningen af 2007 var Tingbjerg derfor en stor byggeplads. Det var slemt for beboerne, men til gengæld kommer der mange resultater på kort tid. På den anden side var der gennemført en kæmpe boligsocial indsats, hvor der var brugt mange penge og medarbejdertimer. Her havde en række meget kompetente og engagerede medarbejdere dæmmet op for en endnu mere negativ udvikling i området. Hærværk var formentlig blevet meget værre, hvis der ikke havde været en indsats. Ildspåsættelse i kældre har imidlertid været et stigende problem, og der er sket en forrælse. Tingbjerg var ifølge områdechefen blevet et mindre trygt sted på nogle punkter og bedre på nogle andre. Det var fx blevet mere utrygt at færdes i området, mens nye aftaler mellem kommunen og boligorganisationen vedrørende anvisning til ledige boliger i Tingbjerg ville få en positiv effekt på sigt. Der kunne endnu ikke registreres et afgørende skift i situationen:

I virkeligheden synes jeg ikke totalt set, at det er blevet bedre i Tingbjerg de sidste 5 år, men indsatsen har været god. Beboerne er de samme, vi har haft samme anvisning. Nu er der så kommet en helt anden anvisningsaftale med kommunen, som kan ændre situationen ...

Der er så mange interesserede boligsøgende, at ventetiden på en to-værelseslejlighed via fleksibel udlejning er omkring tre år. Bolignøden i København er så stor, at folk bliver tvunget derud, så vi skal bare skabe rammer, så nogle af dem bliver boende.

Områdechef i KAB, 2007

Administrationen vurderede, at der er for meget og tiltagende vold og hærværk i Tingbjerg og for mange unge med indvandrebaggrund, der var synlige i gadebilledet, og som faktisk udøvede hærværk. Ifølge områdechefen var rigtig mange beboere – fra alle etniske grupper – i Tingbjerg anledning til problemer. Og der havde været mange brande og mange skriverier om dem i pressen. Det specielle ved Tingbjerg er, at der kun er én indkørsel til området, og når man først er kommet ind, er det et lukket system. Indtrykket var, ifølge områdechefen, at uromagerne i Tingbjerg havde en vagt placeret på hjørnet ved indkørslen. Vagten holdt øje med, hvornår politiet kørte ind i Tingbjerg, og gav besked herom til uromagerne. Det var et vedvarende problem, som ikke var løst ved udgangen af 2007. Det gjorde det utrykt at færdes i boligområdet.

Politikerne på Københavns Rådhus støttede aktivt op om bestræbelserne på at forbedre Tingbjerg - Utterslevhuse. Det gjaldt såvel overborgmesteren Ritt Bjerregaard som andre borgmestre. Og var fx baggrunden for drøftelser om at bruge penge på et kommunalt drevet kulturhus og på at åbne skolens svømmehal for andre uden for skolens åbningstid. Politikerne kom gerne ud for at holde en tale og klippe en snor, når der var et resultat at fejre. Claus Bondam havde fx på et tidspunkt bedt om at få en rundvisning og deltog her i en uformel snak om, hvad der skulle til. Kommunalpolitikernes interesse var synlig og selvfølgelig også synlig for den kommunale organisation. Det var også et stort plus, at en lokal beboer, Jesper Christensen, var valgt ind for Socialdemokraterne i borgerrepræsentationen. Det politiske fokus var der, og det fremmede interessen for indsatsen Tingbjerg i alle kommunens forvaltninger. Det startede i kontaktudvalget, hvor direktørerne i kommunens forvaltninger og boligorganisationerne samarbejder og fortsatte på kontor-

chefniveau og videre til medarbejderne, hvor prioriteringen af indsatsen i Tingbjerg også var slået igennem i stort omfang.

Helhedsplanen fra 2001 havde ifølge boligadministrationen været nogenlunde operationel. Projektsekretariatets leder og boligadministrationen var relativt bevidste om, hvad der stod i planen. Når medlemmerne i Samrådet, der var det øverste organ i det tidligere projekt, blev spurgt om noget, gjorde noget eller skulle sige ja til at bruge nogle penge til et delprojekt, blev der henvist til helhedsplanen. Man var bevidst om forbindelsen til, om noget var inden for eller især uden for helhedsplanen. Det var også vigtigt at afgrænse sig i forhold til helhedsplanen, hvis man mente, at der var behov for en anden indsats for de samme penge.

Udfordringer

Der var mange udfordringer i Tingbjerg i slutningen af 2007. Utrygheden ved at færdes i Tingbjerg var i slutningen af 2007 en påtrængende og stor udfordring for alle parter. Men der var ikke tale om bande problemer eller overfald. Der blev arbejdet på at finde en løsning.

Samarbejdet med kommunen var stadig en udfordring, men i de syv år, hvor boligorganisationen havde arbejdet med projekter i Tingbjerg, havde problemet ikke længere været samarbejdet med kommunen. De kommunale forvaltninger talte mere sammen end tidligere. De involverede kommunale chefer var så tæt på, at de vidste, hvad det drejede sig om i Tingbjerg. Og de var villige til at samarbejde. Kommunen ville Tingbjerg, og den ville også gerne bruge midler på indsatser i bebyggelsen. En aktuel udfordring i 2007 var at få Tingbjerg Skole omdannet til en heldagsskole. Her var man oppe imod, at kommunalt ansatte skolelærere nødvendigvis ikke alle syntes, at heldagsskolen var en god idé. Opgaven var at skabe forståelse og motivation blandt de medarbejdere, der bare gerne ville udføre deres arbejde, som var at undervise. Nu skulle de så også til at favne bredere og have mange nye samarbejdspartnere i Tingbjerg.

Beboerdemokratiet i Tingbjerg var også en stor udfordring, og det var ifølge områdechefen svært at få en konstruktiv tilgang til at beslutte om de ganske store og omfattende fremadrettede projekter:

I Tingbjerg er der en begrænsning i beboerdemokratiet. Beboerdemokratiet er skabt i sådan et område for at håndtere driften, huslejefastsættelsen, bygningsvedligeholdelsen, beboeraktiviteter og en masse ting, som er til at forholde sig til. Det er simpelthen for stort og kompliceret, når vi laver en helhedsplan på 30 sider og skal udmønte den til, at beboerne i sidste ende på afdelingsmøderne skal tage stilling til det. Derfor ligger der en udfordring i at sige, at vi har det beboerdemokrati vi har og så sørge for, at ting bliver afstemt rigtig og diskuteret rigtigt med dem på det rigtige tidspunkt.

Områdechef i KAB, 2007

Derfor satsede boligorganisationen i det nye projekt – *Åben By* - mere på kommunikation, og man ville fokusere på behovet for et forsøg med beboerdemokrati. Tingbjerg var, ifølge områdechefen netop et område, hvor man burde have nogle forsøg. I første omgang skulle der bygges et kulturhus. Kulturhuset var blevet vedtaget af fem afdelinger og forkastet af tre. Samlet set var der et stort flertal for det. Hvis kommunen endte med at bevilge penge til det, så ville kulturhusprojektet blive gennemført på en kommunal grund sammen med de afdelinger, der havde stemt ja til forslaget. Men sådanne beslutninger gav ifølge områdechefen ikke glæde, fordi afdelingerne var vant til, at hvis de sagde nej til noget, så blev det ikke gennemført. Kulturhuset blev set som et eksempel på, hvor vigtigt det var ikke at spørge beboerne om noget, de i sidste ende ikke havde indflydelse på. Og at de ting, beboerne blev spurgt om, også var noget man kunne kommunikere til dem.

Dilemmaet er, at her [i Tingbjerg] er det en samfundsinteresse, et samfundsproblem, der skal løses. Og kan det løses lokalt?

Områdechef i KAB, 2007

Det var fx en samfundsinteresse, at en gruppe alkoholikere dagligt stod på torvet ved Ruten, hvor de til gene for andre urinerede i det fri. De havde, ifølge områdechefen, brug for et sted, hvor de kunne urinere. De skulle have en pavillon, som organisationen havde forsøgt at placere i nærheden af, hvor de købte øl. Alle, også beboerne i afdelingsbestyrelsen, var enige om, at der skulle findes en løsning. Men ingen ville have alkoholikerne stående ved deres afdeling, så pavillonen kunne ikke placeres nogen steder. Så selv om der var midler til at opføre pavillonen, blev det ikke til noget. Det var ifølge områdechefen dilemmaet i Tingbjerg i en nøddeskal.

Der var problemer med at få beboere i Tingbjerg til at møde frem til afdelingsmøder, så nødvendige beslutninger kunne blive taget.

Da den seneste helhedsplan skulle vedtages, og hvor kulturhuset var til en særskilt afstemning, blev der afgivet fire stemmer - der var to husstande til stede, og de er knap 200 i den boligafdeling. Senest da videoovervågning - et stort og vigtigt projekt, som mange syntes var rigtig godt - skulle vedtages, kom der ikke nogen til afdelingsmødet. (...). De måtte holde et ekstraordinært afdelingsmøde. De gik rundt og ringede på dørene, og så kom der nogle. Den måde, det kører på lige nu, virker ikke. Man kan ikke sige, at der skal være et bestemt fremmøde for at demokrati er en succes. Men når vi er nede på nul, er det en fiasko.

Områdechef i KAB, 2007

I de afdelinger, hvor der ikke var en lokal valgt afdelingsbestyrelse, men en lejerforening, var det nødvendigt, at nogen kom til beboermødet, så der kunne tages en beslutning. Når det ikke var tilfældet, måtte der indkaldes til et nyt møde. I nogle afdelinger havde der været et problem omkring tilstrækkeligt fremmøde siden 2000. At der er mange ressourcetsvage beboere var én af forklaringerne på det manglende engagement. En anden var, at der, ifølge områdechefen, var behov for at styrke det lokale demokrati. Udfordringen var at vende situationen ved at styrke beboerdemokratiet.

Forventninger

Tingbjergs image var ikke, ifølge områdechefen, blevet bedre i løbet af perioden 2004 til 2007, men han forventede, at det ville ske inden 2010. Her ville man nemlig få effekten af den nye organisering, kommunikationsindsats og anvisningsaftale.

Jeg tror, der sker noget i løbet af de næste to år. Der sker meget med den fysiske indsats, med en ny organisering, ny kommunikationsindsats og en ny anvisningsaftale. Det er en hårfin balance med at vende billedet for Tingbjerg (...) Det ligger tæt på København, tæt på alting. Det er ikke Vollsmose eller Vejleåparken. Vi ligger langt bedre!

Områdechef i KAB, 2007

De nye familieboliger på vej i Arkaderne, det pressede københavnske boligmarked og en anvisningsaftale fra marts 2007, som i praksis ville gøre det muligt at få nogle ressourcetsværke ind, ville gøre det langt mere attraktivt for folk, der arbejder i København, at bo i Tingbjerg. Ifølge områdechefen var Tingbjerg nok det sted på det københavnske boligmarked, hvor det var nemmest at komme ind i 2007. Normalt var der ti års ventetid på at få en to-værelses lejlighed i KAB. Men i Tingbjerg og i de meget dyre lejligheder i nybyggede afdelinger gik det hurtigere i 2007. Og huslejen i Tingbjerg var kun ca. halvdelen af lejen i de helt nye lejemål.

Kernen i den nye organisering i Tingbjerg ville blive en mere lokal ledelseskompetence og en fælles organisation, Områdesekretariatet, som skulle arbejde for hele Tingbjerg. Medarbejdernes ansættelsesforhold ville blive mere strømlignede og gennemskuelige, og deres kontakt til de beboervalgte ville blive lettere, fordi medarbejdere og beboervalgte skulle bruge de samme faciliteter i det daglige.

... til sommer flytter de to ejendomskontorer og Områdesekretariatet sammen og får én fælles leder, som derudover også bliver chef for begge ejendomskontorer på tværs af de to boligselskaber. De to ejendomsbestyrelser flytter også ind. Vi har den tredje oppe i Utterslevhuse, som er med på noget, men ikke på det hele. Det ligger lidt ved siden af. Men både FSB's og vores bestyrelser flytter også over i de lokaler, så man får en fælles ramme. Et forøg på at lave en anden form for samarbejde.

Områdechef i KAB, 2007

Det var planen, at den nye fælles leder skulle finansieres via driften og dermed blive en del af Tingbjerg og ikke en del af et midlertidigt projekt. Man havde i 2007 ansat en professionel kommunikationsmedarbejder og nye mere målrettede og bevidste kommunikationsstrategier skulle fremover sikre, at de rigtige budskaber kom mere målrettet ud til omverdenen.

Hele spørgsmålet om de unges forhold i Tingbjerg var ifølge områdechefen ret uafklaret, og man forventede bl.a. et initiativ i forbindelse med den kommende heldagsskole. Spørgsmålet var, om man kunne få fat i de unge, for det var ikke tilbud, der manglede:

Det er en hårfin balance, hvor Tingbjerg er, hvor udviklingen kan vendes i en langt mere positiv retning. Hvis de kan lave noget om på de unges vaner og noget om på beboersammensætningen, tror jeg, det kan vendes. Men der mangler ikke fritidstilbud. Det er ikke problemet, der er tomme institutionspladser for de unge i massevis.

Områdechef i KAB, 2007

Erfaringer andre kan bruge

Den lære man ifølge områdechefen i KAB burde drage af det store projekt i Tingbjerg var, at boligorganisationen skulle gøre sig klart, hvad den ville kræve af sine samarbejdspartnere, herunder hvad den ville have betaling for, når den påtog sig at håndtere en opgave, der lå ud over den normale forvaltning af et boligområde.

Det havde dels været meget vanskeligt at administrere projektet, dels havde KAB konstant været udfordret i forhold til, hvilke krav den skulle stille til kommunen og til FSB, samtidig med at det ikke var helt klart, hvordan ansvar og betaling hang sammen:

Nu har vi sat nogle betingelser. Det kan godt være, at vi er fælles om det her, men hvis vi hos KAB skal administrere det, skal vi have en rimelig betaling for det. Vi vil godt bruge ekstra kræfter, uden at der betales, men vi skal stå som nogle, der har et ansvar, som man betaler et beløb for. Vores IT-afdeling skal servicere dem, der sidder derude lokalt. Vores personaleafdeling skal stå for alle ansættelser (...) Det lyder måske banalt, men det her tror jeg har været et stort problem mange steder i Danmark. (...)

Områdechef i KAB, 2007

Selv om en administration som KAB i princippet kan det hele, var det ifølge områdechefen ikke tilstrækkeligt, fordi man stod med en helt ny type opgave i Tingbjerg. Det havde man så taget konsekvensen af i den nye organisering.

ring, hvor der var lagt op til, at KAB skulle tage et meget større og et entydigt ansvar og levere en ydelse inden for denne ramme.

Der ville blive gjort op med de fejl, man havde i den tidligere organisering i Tingbjerg. Fejl var fx en ikke entydig personalepolitik, som var resultatet i meget forskellige ansættelsesvilkår og usikkerhed blandt de ansatte om ret banale forhold som fx pension, omsorgsdage og udviklingssamtaler. Forudsætningen for optimale arbejdsforhold er en tydelig og decentral ledelseskompetence, og at boligorganisationen løser opgaver, som fx personale og IT, hvor den har ekspertise:

Som medarbejder derude [i Tingbjerg] vil man opleve meget mere ordnede forhold. Når deres IT ikke virker, ringer de til vores hotline og får den samme service som ethvert ejendomskontor. Vi har prøvet at sige, hvad vi er dygtige til, og hvor kunne man bruge det derude. Meget mere målrettet end der, hvor ingen rigtig tog ansvaret.

Områdechef i KAB, 2007

For at få løst opgaven skal boligorganisationen have viljen til at organisere, have de rigtige og erfarne medarbejdere og fremme en gensidig forståelse blandt medarbejderne om vigtigheden af hinandens arbejde. Ejendomsfunktionærerne, som er meget tæt på beboerne, skal fx tættere på de boligsociale medarbejdere og have mere indblik i vigtigheden af den sociale indsats.

Hertil kommer, at boligorganisationen skal sikre, at medarbejderne forstår beboerdemokratiet, at de ikke kun ser beboerdemokraterne som besværlige, og at de accepterer de rammer, virksomheden arbejder indenfor. Det er vigtigt, at medarbejderne sikrer, at beboerne er med og ikke imod. Mange beboerrådgivere rundt om i landet har fx stadig meget at lære her ifølge områdechefen. Han pointerede, at man selvfølgelig kan arbejde for, at rammerne skal ændres, men det er en anden opgave, som man kan arbejde for et andet sted.

Områdesekretariatets vurdering

En ledende medarbejder i områdesekretariatet kunne ikke i slutningen af 2007 give en entydig vurdering af om boligområdet var blevet bedre eller dårlige siden 2004.

Et bedre sted fordi vi synes, at vi har fået flere til at være aktive og involvere sig. Et bedre sted fordi vi, på mange felter, har sat en refleksion i gang, som skal til for man kan ændre på nogle ting. Dårligere, eller status quo, kan man sige, fordi det stadig er en meget opsplittet beboergruppe, der er. Vi ser små tiltag til at ændre det, men stadig opsplittet i forhold til at have 'de gamle danske' og 'beboere med anden etnisk baggrund'. Og vi er stadig opsplittet i forhold til at have en synlig gruppe af 'ældre danske kværlanter' og 'unge ballademagere'.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Det generelle syn på Tingbjerg-Utterslevhuse var ikke ændret i perioden. Dem, der var tæt på, havde et mere nuanceret syn på Tingbjerg og samtlige, som kom på besøg for første gang, fortalte ifølge områdesekretariatet, at de var positivt overraskede. Men udefra set var området ikke ændret i en positiv retning.

Det opfattes som et dybt problemramt område, kriminalitet, hærværk, et skodsted, hvor man kun siger ja til en lejlighed, hvis man ellers skulle bo på gaden.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007



Figur 16. Banner mod hærværk opsat på områdesekretariatet efteråret 2007. Kilde FSB – Beboeren nr. 4 2007. (Foto Robert Vork).

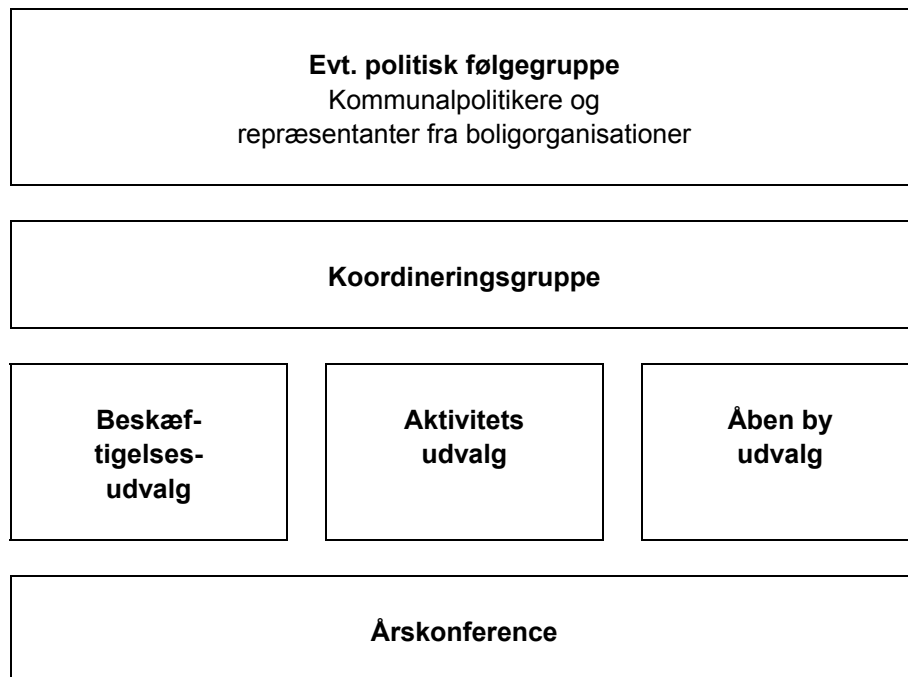
Den nye strategi, som udtrykt i en ny helhedsplan fra februar 2007, handlede derfor også om, at få nogle flere udefra til at komme ind i Tingbjerg-Utterslevhuse.

Du kommer kun til Tingbjerg, hvis du har et ærinde. Der er ingen gennemkørselsvej eller noget. Du skal have et ærinde for at komme her. Men dem, som vi skaffer et ærinde, kommer herud og siger: "Hold op, hvor er her flot. Ser det sådan ud, jeg troede det var meget værre". Det er det, Åben By står for. At åbne byen op, at flere beboere kommer udenfor og oplever verden udenfor, men også at flere borgere udefra kommer til Tingbjerg. Det skal kulturhuset bl.a. være en begrundelse for.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Områdesekretariatet havde bemærket en tendens til, at flere fik en tilknytning til arbejdsmarkedet og så frem til, at de nye regler for fleksible boliganvisning fra marts 2007 ville få flere ressourcestærke beboere til Tingbjerg. Med da fraflytningen fra området ikke var særlig stor, ville det tage tid. Man forventede, at der ville komme en vis ændring af beboersammensætningen i forbindelse med ombygningen af Arkaderne, hvor alle ville blive nye tilflyttere udefra, der kom ind efter nye regler om at husstanden skal være selvforsørgende. I december 2007 var en første blok med 16 ombyggede lejligheder nyudlejet og i løbet af 2008 ville de sidste fire blokke følge efter.

Erfaringerne med samarbejdet og koordineringen i forbindelse *Byer for Alle* og *omprioriteringsindsatsen*, blev anvendt i helhedsplanen for næste fase: *Tingbjerg-Utterslevhuse Åben By*. Det var resulteret i en ny og forenklet organisering og koordinering, som var mindre tung både i forhold til de politiske beslutninger såvel som det rent administrative. Det meget store Samråd, som var det øverste konsensusorgan med repræsentanter fra alle Københavns Kommunes syv forvaltninger, boligorganisationerne, boligafdelingerne, Tingbjerg Fællesråd mv., var splittet op, og det ville få en relativ lille koordinerings- eller styregruppe med tre underudvalg: Erhverv og beskæftigelse, Aktivitetsudvalg og Åben By-udvalg.



Figur 17. Forslag til fremtidig beslutningsstruktur, hvor en lokal koordinerings- eller styregruppe evt. skal referere til overordnet kommunal følgegruppe (Helhedsplan februar 2007).

Den brede involvering ville fremover foregå via årskonferencer med alle involverede parter. Udvalgene ville få kompetence inden for en given ramme, som mellem årsmøder kan ændres i samråd med en koordinerings- eller styregruppe, hvor de tre udvalgsformænd, repræsentanter fra afdelingsbestyrelser, boligorganisationer og kommunen sidder. Foruden denne ændring på det politiske niveau var administrationen og den lokale koordinering under reorganisering, således at det tidligere projektsekretariat skulle indgå i et nyt områdesekretariat. Hensigten var at skabe en lokal enhed, hvor projekter og boligforvaltning ville få en fælles lokal leder, og hvor der var en mere hensigtsmæssig arbejdsdeling mellem den lokale og den centrale boligforvaltning. Projektsekretariatet var i efteråret 2007 flyttet ind i Områdesekretariatets lokaler i Midtfløjene. Indflytningen var dog blevet forsinket i halvanden måned på grund af omfattende hærværk og medfølgende vandskader. I slutningen af 2007 afventede man, at en ny leder ville blive ansat, at SAB's og FSB's lokale driftskontorer og afdelingsbestyrelser også flyttede ind, så man kan for alvor kunne starte den nye organisering og komme i gang med at realisere Helhedsplan 2007-2011.

Det skal ikke være nogen hemmelighed - at projektsekretariatet har haft et dårligt samarbejde med beboere og beboerdemokrater. Sekretariatet har ikke været accepteret. Det har været en modpart i stedet for en medpart. Man har ikke taget medansvar. Vi har været et underligt stedbarn, vi har svævet lidt. Inde i KAB havde de heller ikke rigtig føling med, hvordan det var at arbejde projektorienteret og at arbejde herude. De syntes jo, vi var nogle underlige fisk. Det har faktisk været meget op ad bakke. ... Vi håber på, at vi gennem en anden position og andre funktioner og et andet navn, og ikke mindst at vi ved at rykke tættere sammen med ejendomskontoret og beboerdemokraterne, kan blive en helhed og kan arbejde fælles. Så vi ikke hele tiden har uro på bagsmækken.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Men den brede indsats, som oprindeligt startede med Byudvalget i 1996, med en vifte af sociale projekter og aktiviteter havde leveret succeser ifølge konsulenten. Det samme gjaldt beskæftigelses- og uddannelsesinitiativer for

områdes beboere. *Mødestedet for kvinder*, der er en selvstående forening, var et eksempel. De ca. 120 medlemmer er primært kvinder med anden og meget forskellig etnisk baggrund. Tingbjerg-Utterslevhuse er nemlig ifølge konsulenten lidt forskellig fra andre boligområder, hvor det ofte enten er de albanske kvinder, der går sammen, eller de somaliske kvinder, eller araberne. Man havde været lidt i et vadede, da byudvalgsmedlemmerne slap op og mødestedet skulle være selvstående. Mødestedet blev derefter mere og mere en motionsforening med svømning, motionsrum, aerobic mv.

Kvindernes situation havde nemlig ændret sig meget siden 1996. De var kommet på arbejdsmarkedet eller tvunget til sprogundervisning, og medarbejderne i sekretariatet var blevet usikre med hensyn til, hvad kvindernes behov egentlig var. Opfattelsen var lidt firkantet, at det var nogle stakkels kvinder, der blev undertrykt af deres mænd og skulle hjælpes. Men en situationsanalyse, hvor 40 kvinder blev interviewet, viste et helt andet billede:

Det viste sig, at de var hamrende ressourcestærke og gode til at beskrive deres behov og ønsker. De var meget specifikke. De sagde bl.a., at de ville have nogle redskaber til at være opdragere, stående mellem to kulturer: "Hvordan skal jeg som mor og opdrager, kunne imødekomme min egen kulturs krav og den danske kulturs krav til opdragelse, og så stadigvæk beholde min egen identitet og stå oprejst i den sammenhæng?" Det var hamrende flot formuleret.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Herefter kom de kulturelle og sociale indsatser til at tage udgangspunkt i, at kvinderne var kommet meget langt og ønskede mere viden om og kontakt til det danske samfund.

Det troede vi måske var lidt yt, for selvfølgelig vidste de det! Så vi laver temamøder med sundhedsplejersker omkring opdragelse, omkring de problematikker. Vi laver 2A-turer, dvs. der hvor man kan tage hen med bussen. De arrangerede selv fx at tage på frilandsmuseet med børn. Den gruppe er vi faktisk begyndt at kalde Tingbjergs guld.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Områdesekretariatets vurdering var, at hverdagslivet bliver bedre for de beboere, der deltager i *Mødestedet for Kvinder*. Der bliver flere muligheder. Alle de mange nålestik sætter refleksioner i gang hos den enkelte beboer: Om hun havde den tilværelse hun gerne ville have, om hun kunne gøre nogen ting anderledes, eller om hun kunne få hjælp til eller rådgivning om at gøre det anderledes. Formand for mødestedet blev fremhævet som et eksempel på, hvordan en person kan få hjælp til ændre sin situation:

Hun startede, som usikker kvinde og mor til seks, på et to-timers EDB-kursus, og i dag kæmper hun i lektiehjælpen for at bestå indfødsretsprøven. Hun har fast arbejde i en kantine, en syg mand og organiserer at være mor til seks børn i en tre-værelses lejlighed. Det er flot, at hun nu gør noget for andre kvinder i Tingbjerg. Hun er et eksempel på det, og ikke det eneste.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Et andet af sekretariatets eksempler på en succes er et projekt med unge rappere, BLOK 27, som bl.a. havde udgivet en CD og løbende gav koncerter mange forskellige steder. De unge var ansat i ungdomsskolen som undervisere.

Udfordringer

Sekretariatets største udfordring var fortsat at sikre, at helhedsplanen blev gennemført, at koordinere aktiviteter og tiltag, der løbende foregik i Ting-

bjerg, og at fremme, at de midler, som allerede blev anvendt, blev udnyttet bedst muligt:

... fordi boligkontoret, som det kommer til at hedde, er jo et ønske om et tættere samarbejde, større koordinering og dermed mulighed for at yde større service, løfte flere opgaver, og man forventer, der bliver nogle besparelser. Det er en af vores opgaver i den boligsociale del, at spille sammen med og fungere i forhold til det. Og at få den boligsociale vinkel ind i mange af de tiltag, der er.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Det foregik allerede ved et tæt samarbejde mellem inspektører og ejendomsfunktionærer og det kommunale system med boligrådgivere, sagsbehandlere, hjemmehjælpere osv., hvor sekretariatet var det bindeled, som sikrede at den viden, ejendomsfunktionærer fik fra deres observationer i området, blev brugt til at handle på.

I sidste uge havde vi to eksempler, hvor inspektøren vurderede, at der var problemer i en opgang. Skrev under på, formodentlig prostitution og børn, der lider overlast. Vi tager ikke fat i det, men sender det videre til børn og unge-team eller de respektive parter. Et andet eksempel er en gruppe af unge, der chikanerer en beboer, som vi også tager fat i. Der er vi ligesom blevet bindeled og skabt en forståelse for, at det er vigtigt, at I som ejendomsfunktionærer handler på det I ser.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Det var også en stor udfordring at være udpeget som et ghettoområde og være nævnt på diverse lister. Det positive var, at stigmatiseringen giver adgang til projektmidler, men det koster i alvorlig grad på renommeet:

Ja, men der er også ... negativt. Hvis vi arbejder med at sige, at området er ved at rejse sig, imagekampagne, så er det ikke godt at stå på den negative liste. (...). Det er altid udsatte boligområders problematik, at for at få midler, skal man beskrives (...) dårligt (...). Den er blevet forstærket ved, at programbestyrelsen har udpeget ghettoområder. Det har Tingbjerg aldrig heddet før!

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Et væsentligt forhold var også, at Tingbjerg bredt forstået er et fattigdomsområde, hvor folk ikke har mange ressourcer at trække på. Og det var ifølge specialkonsulenten den største udfordring:

Mangel på visioner, mangel på at kunne tænke abstrakt, mangel på tro på egne ressourcer og på at tro, at noget bliver godt. Mangel på rummelighed, på respekt for andre, forståelse, at kunne sætte sig ind i en andens situation. Rigtig mange indikatorer på det og endda et af Tingbjergs største problemer synes jeg, og slet ikke etnicitet.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Forventninger

Da fraflytningen fra Tingbjerg var meget begrænset ville beboersammensætningen ikke ændre sig særlig hurtigt, men der ville helt sikkert ske et ryk ved indflytningen i de 80 nye ombyggede boliger i Arkaderne.

Omdannelsen af Tingbjerg Skole til en heldagsskole forventedes med spænding, idet den er det lokomotiv som, ifølge specialkonsulenten, skulle sikre langt bedre rammer for børn og unge i Tingbjerg. Og man så frem til et mere målrettet samarbejde, hvor børn og unges behov i langt højere grad kunne imødekommes. Bredt set handlede det om at reorganisere hele børne- og ungeområdet, herunder at få Tingbjerg Skole omdannet til en hel-

dagsskole og at få det lokale SBBU børne- og ungearbejde integreret heri. Rammerne for omdannelsen ville foreligge den 19. december 2007, hvor det skulle behandles i et politisk udvalg i Borgerrepræsentationen.

Alle, der arbejdede med børn og ungeområdet i Tingbjerg, havde skitseret Projektet 'Tingbjerg 2010', hvor ideen overordnet var at lægge alle ressourcer på bordet og finder ud af, hvordan de bedst kunne bruges i forhold til hele området. Idéen var at arbejde mere matrikelløst, hvor den traditionelle tankegang, om at de unge skal hives ind i en institution, hvor pædagogerne sidder og venter på dem, opgives. Pædagogerne og ressourcerne skulle ifølge forslaget møde de unge, der hvor de er.

Med heldagsskolen, tiltag i SSP-samarbejdet og opsøgende gadearbejdere ville fremtiden i Tingbjerg-Utterslevhuse komme til at se anderledes ud. Med de initiativer, der var på vej ville størstedelen af institutionerne nemlig komme til at arbejde på en anden måde ifølge specialkonsulenten.

At Projektsekretariatet var omdannet Områdesekretariatet havde stor signalværdi; det var ikke længere et sekretariat for et projekt i Tingbjerg, men et sekretariat for hele området Tingbjerg-Utterslevhuse.

Erfaringer andre kan bruge

Der havde været mange visioner og meget visionære personer i spil i Tingbjerg-Utterslevhuse projektet. Det havde ifølge specialkonsulenten været frugtbart i en periode. Men det var også vigtigt at det hele ikke kun forblev visioner og endeløse diskussioner. Der skulle også være nogen, der både kunne og ville levere varen:

Det er godt at have store visioner, men man skal også kunne levere varen. Nu har jeg ikke sagt for meget. Det er godt i en periode, at have nogen til at sige nogle ting højt. Men når det lange seje træk skal være, skal man kunne få det gjort.

Specialkonsulent i Områdesekretariatet, 2007

Børne- og Ungdomsforvaltningens vurdering

Ifølge chefen for Børne- og Ungdomsforvaltningen i Distrikt Vanløse-Brønshøj var Tingbjerg ikke specielt belastet i slutningen af 2007 i forhold til en række andre boligområder i Københavns Kommune. Umiddelbart var der heller ikke særligt iøjnefaldende tegn på, at der er problemer i bebyggelsen:

Jeg synes, at bygningsmassen i Tingbjerg er så meget mere sympatisk end de store betonbyggerier... Men når man tager rundt derude, er det svært at få en ghetto-fornemmelse. Kun når man møder en udbrændt bil, eller en cykel hænger i et gadeskilt, tænker man: 'Hvad forgår der lige her?' Det gør der lidt mere derude end andre steder; men ellers ligner det jo ikke en ghetto, der er jo ikke noget 'bommet' over det område.

Når jeg cykler rundt i Tingbjerg, synes jeg der er rart. Men jeg er heller ikke blevet overfaldet endnu.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Men generelt opfattede både politikere og embedsmænd i Københavns Kommune Tingbjerg som et problemområde, hvor det var nødvendigt at gøre en særlig indsats for at løfte området.

Det er jo opfattet som et problemområde. Som et område der skal løftes, og som man vil gøre noget ved. Det er ikke opfattet som et håbløst område. Der er også knyttet en optimisme til det. Det er et område, hvor man ved, at kriminaliteten er for høj og uddannelsesniveaue er for lavt.

Folk bliver jo slået ned og frarøvet deres tasker, det er jo helt vildt. Det skal de jo ikke. Jeg er ikke i tvivl om, at det er forholdsvis få, der laver det. Man burde kunne komme det til livs ved en kombineret politi- og social indsats. Men det er rigtig svært, og politiet har også for dårlige ressourcer til det.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

En beslutning om at etablere en heldagsskole i Tingbjerg, var en af de væsentlige forandringer siden 2004. Udfordringen i slutningen af 2007 var at få formuleret heldagsskolens indhold på en positiv måde. Umiddelbart vurderede folk i Tingbjerg nemlig ikke skolen som et positivt tilbud, fordi de så heldagsskolen som et sted for børn med problemer. Men det var et tilløb til at gøre noget, og heldagsskolen ville komme til at påvirke det almindelige serviceområde med daginstitutioner, fritids- og skoletilbud til de almindelige børn og også specialskoletilbud til børn med særlige behov, som forvaltningen står for.

Heldagsskolen var en del af '2010-projektet', hvor visionen var, at Tingbjerg-Utterslevhuse skulle blive en slags frikommune, hvor fx alle de mange penge, der bruges på sociale foranstaltninger vedrørende børn i området, kunne give et andet resultat, hvis de blev integreret i servicesystemet. Som systemet normal fungerer - i princippet i hele Danmark ikke kun i Tingbjerg - forhindrer de administrative forordninger og forvaltningsstrukturerne en helhedstænkning. Børnene går fx i en almindelig børnehave, som ikke er en socialforanstaltning, men en serviceforanstaltning, som forældrene kan benytte sig af. Men lige på den anden side ligger den sociale foranstaltning, hvor professionelle med helt andre ressourcer og en anden pengekasse træder til, når det ikke går godt i barnets hjem eller institution. I princippet må man ikke sammenblende de to pengekasser, men hvis man så på det samlede pengeforbrug, kunne det være en idé at se på, om der kunne nås bedre resultater ved at samordne foranstaltningerne. Fx at sætte ind med forebyggende foranstaltninger inden det går galt.

Det var man indstillet på at tage hul på i Tingbjerg, men den seneste forvaltningsreform i Københavns Kommune havde ikke, som forventet, åbnet en mulighed for det.

Den store ambition er jo, at sørge for, at der ikke bliver så mange sociale tilfælde derude. At institutionerne kan kompensere for nogle af de mangler, der er i familierne, som giver sig udslag i, at børn går på gaden, børn bliver kriminelle og børn falder igennem systemet. Ambitionen var jo i virkeligheden at få lavet et netværk, der gjorde, at det her kom til at fungere bedre. Det er ikke lykkedes i Tingbjerg. Det er ikke lykkedes at få gennemført en frikommunetankegang. Ambitionen er ikke forladt, men den er ikke fremmet af den strukturomlægning, der er lavet mellem forvaltningerne.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Chefen i distrikt Brønshøj-Vanløse vurderede at en børne- og ungeforvaltning, der dækker både det sociale og det servicemæssige område, ville give et bedre udgangspunkt for at nå resultater. Et særligt kendetegn ved Tingbjerg var netop, at mange professionelle i området tænkte mere helhedsorienteret, end det var tilfældet andre steder i kommunen. Men i slutningen af 2007 var fremdriften i arbejdet hæmmet af en vis projektræthed på det professionelle pædagogiske område i Tingbjerg. Medarbejderne oplevede, at der altid kan skaffes penge til et nyt projekt, som nogen kommer med. Det var imidlertid langt vanskeligere for dem at skaffe penge til den daglige drift, hvis de fx manglede hænder eller en støttepædagog. Dét, der gav trætheden var, at medarbejderne syntes, at forståelsen for de daglige opgaver i hverdagen var for ringe i forhold til hele tiden at ville noget nyt.

Der blev hele tiden arbejdet med at fastholde de større børn i klubberne. Når børnene bliver 11-12 år, er der nemlig ikke længere et tryghedspasningsbehov. Børnene kan godt selv gå hjem, tage sig noget at spise og beslutte sig for, om de vil gå til fodbold, ridning, i fritidsklub eller noget helt andet. Men her falder de udsatte børn let igennem. Ikke kun i Tingbjerg, men i hele kommunen.

En del af klubbernes dilemma har været, at det er et fritidstilbud, hvor børnene kommer hen og beskæftiger sig med forskellige ting. Men man vil gerne gå ind og tage hånd om de udsatte børn. Med de udsatte børn opstår en betalingsproblematik, fordi børnene og forældrene er ikke interesseret i at betale for denne her pædagogiske omsorg, hvor børnene samles op. Fordi vi er tit ude, hvor forståelsen for, at der er et behov, der skal dækkes, hverken er der hos børnene eller hos forældrene.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Klubberne havde haft et paradoks-problem om at skulle kræve penge ind for at lave en social indsats. Deres økonomi var bundet op af, at de skulle have et vist antal registrerede betalende medlemmer. Hvis en klub præsterede et glimrende stykke pædagogisk arbejde og fx gik på gaden, for at opsøge de udsatte børn, men ikke havde betalende medlemmer, så havde den ingen økonomi og måtte lukke sig selv pga. manglende medlemstilgang. Man havde haft en politisk og forvaltningsmæssig forventning om, at klubber skulle løse nogle sociale opgaver, samtidig med at de skulle have deres betalende medlemmer.

Der sker selvfølgelig dét, hvis nogle af børnene er utilpassede og er fysisk tilstede i sådan en klub, så vil de tilpassede børn ikke være der. Fordi de gider ikke 'at være sammen med de psykopater', for at sige det som børnene opfatter det. Dem, der vil slås og gør forskellige ting. Hvis klubben tager de her vanskelige børn ind, så ødelægger den sit eksistensgrundlag, fordi de tilpassede børn går ud.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

For ungdomsklubdelen blev problemet løst ved at gøre det gratis at komme i klub, hvorfor forvaltningen skulle finde en ny måde at kontrollere, om en klub havde fat i nogle børn, og hvordan de udførte deres arbejde. Det system var i slutningen af 2007 under opbygning i hele kommunen. I Tingbjerg ville det blive sådan, at børnene fra Tingbjergskole skulle have et gratis fritidstilbud. Ordningen forventedes at ville sikre, at flere udsatte børn blev samlet op. Klubberne ville få en helt anden frihed til at arbejde med de børn, som stadig er socialt svære at integrere i klubbens område. Pædagogerne ville fx kunne tillade sig at gå på gaden og passe deres arbejde ude i miljøerne, og lave et integreret arbejde mellem dét de laver inden for og uden for huset. Ordningen kaldes "Den matrikelløse klub", og den ændrede finansiering vil i princippet komme til at betyde, at kommunen ville få et langt større output, for de midler den bruger på klubarbejde. De midler fra kontingenter, som ville falde væk, betød mindre i forhold til at give klubberne et incitament til i langt højere grad at arbejde med utilpassede børn og unge.

Det er lige meget hvor i byen. En klub med normal klubstruktur, hvor det koster 600 kr. om måneden, er ikke et reelt tilbud til de utilpassede. Hvis der kommer en 12-årig utilpasset dreng ind ad døren, så vil de smide ham ud. De vil nok ikke sige, at de gør det, men hvis ikke de gør det, så risikerer de at miste 20 betalende medlemmer. Har de råd til det? Det koster en pædagogstilling og en deroute for hele klubben. Der er et incitament i den nuværende betalingsstruktur til at gøre de forkerte ting.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Børne- og ungeindsatsen i Tingbjerg adskilte sig fra indsatsen i resten af Brønshøj og København ved, at der hele tiden var mange aktører inde over, som svævede lidt mellem systemerne; det var projektansatte, folk fra projektsekretariatet eller kommunens egne sprogpædagoger. Forskellige folk, der kom ind over og skulle lave særlige ting. Det var der mere af i Tingbjerg, end i resten af byen.

Udfordringer

Det var fortsat en udfordring, at serviceområdet vedrørende børn og unge var samlet i én forvaltning, samtidig med at den sociale del stadig lå i en anden forvaltning. Der kunne således være meget langt til en forbyggende indsats i konkrete tilfælde, selvom det ville være mere optimalt at forebygge end at vente til det er gået galt. Hvis man havde en børneforvaltning, der dækkede både det sociale og det servicemæssige område, så havde man nok haft et bedre udgangspunkt i fx Tingbjerg. Men det var stadig en vision, som måske heller ikke kunne blive realiseret i fremtiden ifølge chefen for børne- og ungdomsforvaltningen.

Visionen er, at den måde man håndterer børn og unge på, er ud fra nogle forskellige administrative forordninger, som hører hjemme omkring de her børn, hvor der ikke nødvendigvis er tænkt i et helhedsperspektiv. Det er ikke bare i Tingbjerg men i princippet i hele Danmark. Børnene går jo i en almindelig børnehave, det er ikke en social -, men en serviceforanstaltning. Lige på den anden side af det, ligger den sociale foranstaltning. Når det ikke går godt derhjemme eller i institutionen, træder andre folk til med andre ressourcer fra en anden pengekasse. I princippet må man ikke blande de to pengekasser sammen, men hvis man så på det samlede pengeforbrug på en anden led, og ikke havde disse kasser på forhånd, kunne man så gøre det på en anden måde? Jeg sidder ikke med løsningen, jeg sidder med spørgsmålet om man kan det og om nogen gerne vil prøve det. Det er der nogen, der gerne vil. Men det har ikke flyttet sig...

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

I Tingbjerg manglede man også at få fat i de etniske unge. Hverken de unge selv eller forældrene kunne se logikken i, at man skulle betale for at gå i en klub, når man fx bare kunne gå på biblioteket gratis. Institutionsstruktur i Danmark er ifølge chefen et levn fra før der kom indvandrere til Danmark og den er ikke blevet tilpasset:

Der var der jo et institution-Danmark, hvor man vidste, hvad en institution var. Indvandrerne kommer hertil og sætter spørgsmålstejn ved vores institutionsstruktur. De gør det måske ikke formuleret; men hvorfor er det gratis at gå på biblioteket, og hvorfor koster det penge at gå ind i denne her klub? De ligner jo sådan set hinanden. (...) Vi tænker jo, at det bare er sådan. Men sådan er det jo ikke, når man ser det i et andet lys. De her mennesker er jo også vokset op med, at deres forældre har været vant til, at gademiljøet er et åbent miljø. (...) Vi skulle måske tidligere have ændret strukturen til, at man betalte for hver sodavand eller for hvert spil bordtennis.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Det var et stort arbejde at få heldagsskolen, hvor Tingbjerg Skole, kommunale institutioner og det traditionelle ungdomsarbejde skulle samarbejde, sat i gang. Tingbjerg Skole ville komme til at koste 10 mio. kroner ekstra om året i en femårig projektperiode. Det dækkede både fritidsdelen og skoledelen, men det var uafklaret, hvad der skulle ske efter projektet om fem år. For de involverede var det en kilde til usikkerhed, at man ikke kunne vide, om kom-

munen også fremover hvert år ville bruge 10 mio. kroner ekstra på Tingbjergskolen og lidt mindre på de andre skoler.

Der var derfor en særlig udfordring i Tingbjerg at få etableret den fornødne stabilitet i området, så medarbejderne var trygge ved at gå ind i en projektfase med skole og institutioner. Der var behov for, at medarbejderne kunne tro på, at tingene ville køre videre på en fornuftig måde efter den første femårige projektperiode:

Hvis hele driften er omlagt til, at det er gratis, hvordan kommer man så tilbage i en anden drift, hvis man skal til at opkræve betaling igen? Hvilke exit-strategier har man i forhold til de projekter, man så går ind i? Det bliver jo også et spørgsmål! I virkeligheden bør man være afklaret med det fra starten. Hvis forsøget løber over fem år, hvordan afvikler vi det så? Der er tre muligheder: At forlænge forsøget yderligere fem år, man vil gøre forsøget permanent, eller man vil ophæve det. Man bør i virkeligheden have en plan for alle scenarierne, så folk ved, hvad de har med at gøre.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

En af de ting, forvaltning straks ville tage hul på med heldagsskolen, var at sikre aftaler med nærliggende erhvervsvirksomheder om fx, at få elever i skolepraktik, og om at virksomhederne lejlighedsvis kunne give undervisningstilbud på Tingbjerg Skole. Nogle indvandrede børn klarede sig godt på det naturfaglige område, og det ville være oplagt at etablere en kontakt til Radiometer i Brønshøj og Novo Nordisk A/S i Glaxø. Chefen vurderer, at sådanne initiativer kunne give skolen noget tiltrængt presstige og en bedre kontakt mellem parterne i lokalområdet.

Forventninger

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen i området forventede, at udviklingen i Tingbjerg stort set ville være den samme som i resten af Københavns Kommune. Man bestræbte sig nemlig på at holde det sammen ambitionsniveau med hensyn til, hvordan børn skal have det i Tingbjerg som i den øvrige del af kommunen.

Man er nødt til hele tiden at diskutere det [niveauet] og sørge for, at der kommer impulser til, der udfordrer det og siger, at de vil have overliggeren op. Det har vi også politikere, der gør. Derfor bliver det også et område, hvor der kommer alle de projekter. Det er jo i forsøget på at skubbe på og få niveauet op. (...)

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Erfaringer andre kan bruge

Det særlige ved Tingbjerg var, at personalet i institutionerne var åbne overfor og parate til at samarbejde på tværs. Det betød at mulighederne for at afprøve nye løsninger og tilgange var gode netop i Tingbjerg. Parathed og åbenheden overfor at prøve noget nyt på institutionsområdet kan måske bruges andre steder.

... det, der kendetegner Tingbjerg er, at mange af de mennesker, der arbejder derude, tænker mere helhedsorienteret end vi måske ser andre steder. Folk tænker om vi kunne gøre det anderledes.

Chef i Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2007

Borgerrepræsentantens vurdering

En fremtrædende beboer i området, som sad i Københavns Borgerrepræsentation, fortalte i sommeren 2008, at Tingbjerg af medierne opfattes som et problemområde, men mange, som kender områdets historie og baggrund, er dog også opmærksomme på områdets mange kvaliteter. Og udefrakom-

mende så også ifølge borgerrepræsentanten disse kvaliteter, når de var på besøg eller kom til at arbejde i Tingbjerg:

Folk bliver positivt overraskede over Tingbjerg, når de får en lille smule opfattelse af, hvad det i virkeligheden er. Hvis de kun har mediebilledet, så har de et for negativt billede. Og der bliver alle - dem jeg hører om, og der kan sagtens være nogen, jeg ikke hører om - positivt overraskede, når de kommer ud og ser det og hører om, hvad der rent faktisk foregår. Så myten om at "det er bare en stor Ghetto", den står der et eller andet sted. Men under ligger det, at de fleste ved godt, at Tingbjerg er kendt for en god arkitektur, at den fra start var velplanlagt med grønne områder. De bliver positivt overraskede, når de kommer derud.

Borgerrepræsentanten, 2008

Tingbjerg var fra begyndelsen et særligt sted, som både arkitekter og lokale helt berettiget talte varmt for. Og ifølge borgerrepræsentanten var det sådan set stadig berettiget at tale varmt for stedet, på grund af den indsats man ydede og det lokale engagement. Afdelingsbestyrelser går almindeligvis op i om der er fejlet, om der er sørget for snerydningen, om hækkene bliver klippet mv. Men Tingbjerg havde ifølge borgerrepræsentanten altid haft den boligsociale dimension med i beboerarbejdet. Livet i boligområdet var fra begyndelsen helt centralt i Tingbjerg, og her var SBBU (før: Socialt Bolig Byggeris Ungdomsklubber, nu: Samfund, Borgere, Børn og Unge) en væsentlig partner. SBBU drev tre store klubber og to byggelegepladser, som Tingbjerg tidligt blev kendt for i boligkredse også uden for Danmark.

Det sociale liv og den sociale sammenhængskraft betød tidligt noget. Derfor var det ligesom indpodet i afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg, at det ikke kun handlede om, hvad huslejen var, og om opgangene blev malet. Det handlede også om noget andet.

Borgerrepræsentanten, 2008

Der var stadig en opfattelse af, at boligafdelingerne i Tingbjerg skulle gøre ting sammen. Men der var også en stor kulturforskel mellem afdelingsbestyrelser, som ind i mellem gav ballade. Det var imidlertid ifølge borgerrepræsentanten på et niveau, hvor den almindelige borger og beboer i Tingbjerg ikke opdagede det. Det var uinteressant for dem. Men det var nødvendigt hele tiden at tage hensyn til, at boligafdelingerne havde forskellige holdninger.

Ifølge borgerrepræsentanten havde Tingbjerg også tidligere haft problemer. Dengang havde man dog haft mere succes med at tiltrække midler fra fonde og kommunen, uden at det resulterede i en negativ stempling af området. Men siden 2001 havde ghetto-stemplet været en del af prisen for at få adgang til støtte til helt nødvendige fysiske forbedringer og sociale og kulturelle indsatser. Men ifølge borgerrepræsentanten kunne der sættes spørgsmålstegn ved, om Tingbjerg var mere belastet end mange andre af de større boligområder i København. Her henvistes til oplysninger fra politiet, om at kriminaliteten ikke er højere i Tingbjerg end i resten af København. Det havde imidlertid været helt nødvendigt, at få redskaber til at sikre mere ressourcestærke indflyttere i Tingbjerg og at de også ville blive boende i området. Her havde der været en meget lang diskussion om indflytningsregler både i Tingbjerg og på kommunalt niveau, bl.a. med de involverede boligorganisationer. Denne diskussion havde ifølge borgerrepræsentanten været så vanskelig, at en ny indflytningsordning først var trådt i kraft i begyndelsen af 2007. Opfattelsen var bl.a., at Tingbjerg var forkælet og altid havde fået alt muligt, samtidig med at mange andre boligområder i Københavns Kommune var mindst lige så dårligt stillede. Derfor var det vigtigt at skabe løsninger, som ikke spillede boligområderne ud mod hinanden. Hvis der blev gjort meget i Tingbjerg og ikke noget andre steder, ville der måske komme en domi-

noeffekt. Samtidig var øvelsen at undgå, at Tingbjerg kollapsede helt under det pres, som en fortsat ophobning af ressourcetsvage og belastede beboere ville medføre:

Jeg mener, at Tingbjerg var i en situation, hvor du var nødt til at gøre noget meget markant, hvis ikke vi om 10 år skulle stå med et boligområde, hvor ingen ville bo, og som ville være umulig at samle op. Det mener jeg var situationen. Men der var jo en række steder, hvor det var svært at pille. Og havde vi ikke der sagt, ja der skal noget til, og vi herinde [Borgerrepræsentationen] hårdt holdt på: Der skal en anvisningsaftale igennem, hvor vi friholder ... jeg var talsmand for at sige, ja men så lad os gøre den kort. Jeg har ikke noget imod, at vi kun laver den to, tre eller fem år, men til gengæld gør den meget skarp, og siger: Nu skal der ske en anderledes tilflytning! Også for at få testet om vi i virkeligheden kunne få nogen til at flytte ind. Det viser sig så også, med de nye lejligheder, vi har bygget om på Arkaderne, at det kan vi jo heldigvis. Og det går godt!.

Borgerrepræsentanten, 2008

Forudsætningen for at få den nye anvisningsaftale på plads med andre indflytningsregler blev også, at Tingbjerg måtte acceptere at blive kaldt en ghetto:

... at vi var nødt til at sige... eller gå med på den med, at vi var en ghetto, og bruge det som en løftestang for at få truffet nogen af de andre beslutninger.

Borgerrepræsentanten, 2008

Helhedsplan, som blev lavet for Tingbjerg i forbindelse med ansøgningen om omprioritering, hvor Landsbyggefonden skulle ind og finansiere de fysiske projekter, blev set af borgerrepræsentanten som én af flere planer, som løbende reformuleres og opdateres. De fysiske indsatser var kun delvist færdige, men i midten af 2008 tegnede de til at blive en succes. Det gjaldt især ombygningen af lejligheder i Arkaderne. Rigtig mange havde været inddraget i processen med at formulere helhedsplanen. Men det var meget svært, ikke mindst for beboerne i boligområdet, at bevare et overblik og orientere sig i hvor og hvornår, de praktiske arbejder foregår, og i hvordan sammenhængen mellem det, der foregik i planprocessen, og det, der er resultatet flere år efter, rent faktisk er.

Der, hvor det bliver svært ved sådan nogen lange processer, er at bevare engagementet, dels hos beboerne og dels også og få skabt det overblik, der fortæller: Hvor er vi henne, og hvad er det, der sker lige nu?

Borgerrepræsentanten, 2008

I Tingbjerg havde det ifølge borgerrepræsentanten været Projektsekretariatet, som sikrede overblikket og engagementet ved hele tiden at garantere en rød tråd og være hukommelsen vedrørende de mange planer for og indsatser i området. Det havde været helt afgørende, at man sammen med boligorganisationerne kunne finansiere et projektsekretariat med en bred tværfaglig bemanding. Det var vurderingen, at der skal være en forholdsmæssig stor - også måske en uforholdsmæssig stor - gruppe, som ikke laver andet. Det er en stor og nødvendig opgave at sikre overblikket og engagementet blandt alle involverede parter. Og det havde virkelig været en svær øvelse, og noget der blev brugt mange kræfter på i Tingbjerg. Da beboerne ikke havde det store overblik over helheden, var det nødvendigt, at der hele tiden kom lige netop de informationer, som var vigtige for beboerne i deres konkrete hverdagsituation.

Udfordringer

Borgerrepræsentanten så lejlighedssammensætningen i Tingbjerg som en særlig udfordring, idet der var for mange små lejligheder. Lejlighedssammensætningen i Tingbjerg er utidssvarende ligesom i resten af Københavns Kommune. Og selv om der igennem nogle år var blevet bygget mange nye boliger i København, var der samlet set ikke kommet flere boliger, fordi man samtidig havde sammenlagt mange mindre lejligheder. Især de danske børnefamilier ville have noget større, og Tingbjerg havde kun undgået at blive et sølvbryllupskvarter med få børn, fordi de udenlandske familier var kommet til:

Det har vi undgået på grund af indvandrerne. Men den kan så komme dobbelt tilbage, hvis ikke man gør noget, fordi antallet af familieboliger på Arkaderne, og de få, vi har over 100 m² i forvejen, er jo ikke meget. Men det er jo også det, der sker i resten af byen. For når folk spørger: I bygger så meget, hvem skal bo i alle de lejligheder? Men det er jo præcis det, der har været Københavns udfordring. Vi har jo sammenlagt mange små lejligheder. Der er jo ikke kommet mange flere lejligheder end før.

Borgerrepræsentanten, 2008

Ikke kun i Tingbjerg, men også i en række andre belastede områder i København, ville det, ifølge borgerrepræsentanten, blive nødvendigt med en lang og også vedholdende indsats, hvor både organisatoriske, demokratiske og bureaukratiske barrierer skal overvindes.

Og det er ikke altid nemt. Der er nogle organisatoriske og nogle demokratiske og nogle bureaukratiske barrierer ind imellem, som kan være ganske svære at bryde ned. Der er mange udfordringer.

Borgerrepræsentanten, 2008

Forventninger

Der vil altid være nogen i Tingbjerg til at løfte beboerdemokratiets opgaver, og det er ifølge borgerrepræsentanten vigtigt, at det er lokale beboere og de lokale kræfter, som står bag initiativerne. De lokale skal styrkes, og det må ikke være eksperter udefra, som kommer og fortæller, hvad man skal gøre for at 'redde' Tingbjerg:

Jeg har jo altid haft det sådan, at når vi skulle i gang med nye projekter, var det værste der kunne ske, at boligselskabet eller andre sendte en eller anden ekspert, som lige havde været i Vollsmose, og der havde han set, hvordan man gjorde, og nu skulle de bare lære, hvordan. Fordi det, der skulle til, var sådan, sådan, sådan. Dem er der jo!

Borgerrepræsentanten, 2008

Det er kun dem der bor i Tingbjerg og deltager i det lokale beboerdemokrati, som i sidste ende kan og vil løfte området. Her finder man ud af, hvad der er behov for, og hvad der er ønsket. Selv om der er vanskeligheder i perioder, virker de demokratiske processer og andre personer kommer på banen og tager ejerskab.

Jeg tror, at hvis sådan nogen projekter - også så store som dem i Tingbjerg - skal lykkes, er det jo vigtigt, at dem der er i det til daglig, - den afdelingsbestyrelse og det blokudvalg der er - at det er dem, der er engageret i det. Så jeg tror indimellem, at det er nyttigt, at der bliver skiftet på posterne. ... Det er jo ligesom i politik, at hvis det er nogens projekt, så vil det også være nogen, der siger: Så er det ikke mit projekt!

Borgerrepræsentanten, 2008

Der er ikke så meget nyt i, hvordan folk bliver engageret ifølge borgerrepræsentanten: Det handler om at tale sammen direkte, møde hinanden i øjenhøjde og lave netværk. Det virker langt bedre end at sætte opslag op i opgangen og sende informationsblade ud. Det skriftlige skal selvfølgelig være der, men det er ikke tilstrækkeligt.

Det er ikke noget hokus pokus i det. Jeg tror, det er den gamle vej. Det er meget at snakke sammen. Jeg tror, at noget af det er vi blevet dårligere til. - Det er at tro, at en seddel i opgangen, hvor der står: Kom til møde! eller: Vil du ikke? Det dur ikke. Vi er nødt til at snakke med hinanden. Den direkte kontakt nabo til nabo og i netværkene de forskellige steder. Og de naturlige netværk et sted som i Tingbjerg, hvor der er så mange børn og unge, og som der altid har været fantastisk gode faciliteter for, det er der. Og så er der selvfølgelig netværket mellem vores pensionister og de stærke foreninger. Det er der, der skal styrkes.

Borgerrepræsentanten, 2008

Erfaringer andre kan bruge

Ifølge borgerrepræsentanten er det helt afgørende, at der er nogen, som sikrer et overblik, er tovholder og også hukommelse i store projekter. Den rolle har Projektsekretariatet varetaget i Tingbjerg. Kun når det er på plads, kan man sikre, at den relevante her og nu information kommer ud til de rigtige på det rigtige tidspunkt.

Det er et meget langt projekt, og i og med at Tingbjerg er så stor, som den er - og vi har mange andre projekter ud over det, mange helhedsplaner. Kommunen laver helhedsplaner over det hele og Landsbybyggefonden og Staten og Byer for alle og beboerrådgiveransøgninger - der er så mange ting i spil, at det er meget svært at få præsenteret et klart billede af: Hvor er det, vi er nu og hvad skal det bruges til?

Borgerrepræsentanten, 2008

Informationsarbejdet skal have en lokal forankring for at være troværdig og imødekomme beboernes og de involverede parter behov.

Beboersammensætning og presseomtale i 2004 og i 2007

Tingbjerg-Utterslevhuse var i 2004 et af de mest børne- og ungerige og indvandrer-tætte områder i Københavns Kommune. Samtidig havde området en stor koncentration af borgere uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Andelen af indvandrere og efterkommere udgjorde ca. 60 procent af borgerne og halvdelen af alle indvandrere i bydelen Brønshøj-Husum boede i Tingbjerg-Utterslevhuse. Dette billede havde stort set ikke ændret sig indtil 2007, bortset fra at Områdesekretariatet oplevede, at langt flere indvandrerkvinder havde fået tilknytning til arbejdsmarked eller var gået i gang med en uddannelse. Her kunne man i 2007 spore, at den almindelige højkonjunktur i Danmark også havde haft en effekt i Tingbjerg

Da der i 2000 blev ansøgt om omprioritering, blev det anført, at det på trods af lange ventelister i boligorganisationerne var svært at komme frem til den husstand, der rent faktisk ønskede at flytte til Tingbjerg. Lejligheden skulle tilbydes op til syv på ventelisten, inden den blev udlejet. I efteråret 2004 blev det oplyst, at der var en stor intern omflytning. Mange husstande, som oprindeligt var flyttet til Utterslevhuse i 1996 eller senere, var fx interesserede i at flytte til en af SAB's ældre lejligheder i Tingbjerg, fordi huslejen her er lavere end i Utterslevhuse. Der var også en vis omflytning internt i afdelingerne i det gamle Tingbjerg. Der var således en tendens til, at mere vel-fungerende familier flyttede til Utterslevhuse, mens der skete en koncentrat-

on af husstande på overførselsindkomster i de gamle afdelinger i Tingbjerg. Denne tendens blev ifølge nøglepersoner yderligere befordret af, at den livlige interne flytteaktivitet udløste, at der i hver tredje ledige lejlighed kom en indflytning fra den kommunale venteliste med borgere i akut bolignød. På denne måde var der gradvist sket en koncentration af flere og flere borgere på overførselsindkomster i Tingbjerg. Lederen af kommunens lokalcenter kunne bekræfte dette mønster, men kunne oplyse at presset på akutventelisten i Københavns Kommune var mindre i 2004 end tidligere. Årsagen hertil var, at folkeregisteret ikke accepterede en tilflytning, medmindre den tilflyttende havde et tilsagn fra boligorganisationen om, at vedkommende kunne bo i lejligheden:

Og det har taget presset kolossalt af. Det er ikke så let at komme ind. Jeg synes også alt andet lige, at vi har problemer nok for københavnere med at skaffe dem boliger, fordi vi har det her kæmpe boligproblem. Så er det også lidt galt, når folk de kommer direkte ude fra provinsen, og forlader boliger der og bare rejser ind. Vi skal først og fremmest tage os af københavnere og ikke de, der er på gæstevist. Så vi har fået bremset meget op på dem, som bare møder op og melder sig til c/o, og så bagefter siger de skal have en bolig og springer 20 års venteliste over. Vi har lavet nogle klare samarbejdsaftaler med vores udlejningschefer sammen med folkeregisteret. Så når folk bliver tilmeldt, så er det også plads til dem i de lejligheder, hvor de bor. Men det med at rykke ind og være 15 mennesker i en treværelses lejlighed, det bliver ikke accepteret. Heller ikke af boligselskabet.

Centerchef, Lokalcenter Brønshøj-Husum, 2004

I marts 2007 blev der imidlertid indledt en ny æra med en særlig anvisningsaftale med Københavns Kommune og fleksibel udlejning. Kun borgere med et forsørgelsesgrundlag kunne flytte ind, ligesom den interne venteliste blev sat ud af kraft. Dette skulle åbne for, at de ombyggede lejligheder i Arkaderne ville blive beboet af selvforsørgende tilflyttere udefra, ligesom andre ledige lejligheder i Tingbjerg også kunne være til rådighed for udefrakommende. Men da fraflytningen fra Tingbjerg var ret lav, måtte resultaterne af den nye ordning afventes.

Tingbjerg har gennem årene fået meget positiv presseomtale på grund af bebyggelsens attraktive beliggenhed, og at den er tegnet af to berømte arkitekter, Steen Ejler Rasmussen og landskabsarkitekten C. Th. Sørensen. De relativt lave boligblokke i gule mursten, de traditionelle gadeforløb og de mange haverum og grønne arealer fremstår harmonisk uden mindelser om det industrialiserede byggeris kransporsarkitektur, som ellers kom til at kendetegne det almene byggeri i 1960'erne og 1970'erne.

Det faktum, at Tingbjerg ikke tidligere havde været omfattet af større forbedringsprogrammer, havde også været med til at skærme bebyggelsen for negativ presseomtale. Det forhold blev så ændret noget i forbindelse med indflytningen i Utterslevhuse i 1996 og de seneste initiativer for at forbedre området. Baggrunden for øget kritisk fokus på området var dels, at der kom en stor koncentration af bl.a. somalier i Utterslevhuse i forbindelse med indflytningen, hvilket tiltrak pressens interesse, dels at de nye initiativer for at forbedre området blev taget på baggrund af problemer og hændelser i området, som finder vej til pressens spalter. Det gjaldt ikke mindst den lokale presse Brønshøj-Husum Avis og Tingbjergbladet, som bl.a. via kriminalstoffet i 2004 bar ved til negativ omtale af Tingbjerg og prægede den lokale opfattelse af Tingbjerg. Der blev også bragt kritiske læserindlæg og omtaler af de planer, der var lagt frem for at ændre på forholdene i bebyggelsen og af forhold vedrørende etniske minoriteter. Flere nøglepersoner nævnte i 2004, at der var et par velskrivende lokale debattører, som ifølge deres vurdering brugte ytringsfriheden meget negativt.

Men der var også positive historier om de mange initiativer og planer for Tingbjerg. Her var bl.a. Projektsekretariatet på banen, med en opdateret hjemmeside og pjecer og projektaviser, som kom ud til alle beboerne og til omverdenen.

PROJEKT:avis

wargayska mashruuca • جريدة اخبار المشاريع • Proje Gazetesi



December · 2003 · nr. 2



Tingbjerg-Utterslevhuse godt på vej

Figur 18. Udsnit af forsiden på det andet nummer af 'Projektavis Tingbjerg-Utterslevhuse på vej'. Kilde: Projektavis nummer 2, december 2003.

Også i forbindelse med lokale arrangementer og events blev der taget kontakt til pressen:

... og så kæmper vi en brav kamp for at prøve at fortælle nogle gode historier om området. Bl.a. havde vi en kæmpe pressedækning på vores holde-i-hånd-dag [august 2004], som jo var et stort arrangement men en ret uskyldig ting, da vi var 2000 personer, der holdt hinanden i hånden. Hvor man fik pressen ud og Jesper Christensen [formand for fællesrådet og medlem af Borgerrepræsentationen] op til flere gange fik lejlighed til at fortælle omkring projektet – og nu er vi i gang. Og sådan noget skal vi lave noget mere af. ... Vi har også fået meget positiv feedback fra beboerne. Man taler om det. Det handler også om at skabe nogle fælles historier og nogle fælles gode oplevelser.

Souschef i projektsekretariatet, 2004

Flere var selvfølgelig betænkelig ved, hvad konsekvenserne af, at regeringen i 2004 havde udnævnt Tingbjerg til at være et ghettoområde, ville blive. Der blev set frem til at få bedre muligheder for at styre indflytningen til området, selv om flere pegede på, at det var helt urealistisk at forvente, at beboersammensætningen skulle kunne ændres væsentligt. Argumentet i 2004 var, at ca. halvdelen af beboerne i de almene boliger i København allerede var på kontanthjælp og lignende eller tilhørte en etnisk gruppe, som man ville have reduceret. Derfor ville det blive ganske vanskeligt at give folk et andet tilbud, hvis de fx ikke passede ind i Tingbjerg:

Nogen definerer det som et problem, at der er 60 procent fremmede i Tingbjerg, andre definerer det bare som en tilstand. ... der er ikke noget, der hedder mirakler i denne her verden, og hvis man tror, at man kan få Tingbjerg til at blive en bebyggelse med 20 procent fremmede og 80 procent hvide, eller hvad vi nu er for nogen – lyserøde, hudfarvede – så går man galt. Vi har mange fremmede, men sådan er det at

bo i alment i København. Vi har nok i snit 42 procent i vores bebyggelser i alt set over en bred kam – det er jo mange, men det er jo bare noget, vi må leve med. Vi kan ikke have et mål om, at vores bebyggelser kun skal have 20 procent fremmede eller 25 procent sociale, eller hvordan man nu definerer dem, fordi vi har mange flere allerede nu.

Driftschef i FSB, 2004

Alt i alt håbede man i 2004 fortsat at kunne holde Tingbjerg-Utterslevhuse fri af den negative og stemplende presseomtale, som en del andre bebyggelser i ghettopakken allerede led under. I 2007 måtte det konstateres, at det ikke havde været muligt. Prisen for at være med i Integrationsministeriets 'Byer for alle'-projekt og på regeringens ghettoliste, med adgang til de særlige udlejningsregler og støttemuligheder det gav, var at blive nævnt i alle de store aviser som en af Danmarks ghettoer. Hver gang der var en negativ hændelse i Tingbjerg, så som brand, vold og skudepisoder, kom presseomtalen uvægerligt også til at handle om, at Tingbjerg var en ghetto. Ofte blev navnene på alle større boligområder på ghettolisten repeteret, hver gang der var en negativ hændelse i én af dem. Selv om der lokalt, bl.a. fra projektsekretariatet side, blev gjort meget for at sende positive budskaber ud til pressen, var hovedindtrykket, at presseomtalen var blevet meget mere negativ siden 2004. Presseomtalerne handlede ofte om bandekriminalitet, ildspåsættelse, skyderi og mord og i mindre grad om indsatser og resultater i forbindelse med renovering og aktiviteter i området.

Håndtering af situationen

Der blev brugt meget tid og mange kræfter på at sikre beboerinddragelsen i Tingbjerg-Utterslevhuse. Projektet var fra start præget af, at man ikke ønskede at præsentere et færdigt forslag for beboerne, men sikre at indsatserne eller delprojekterne blev præget og besluttet af beboerne. En af metoderne til at sikre inddragelsen var, ifølge en nøgleperson fra en af de administrerende boligorganisationer, bevidst fra starten ikke at lægge færdige planer frem:

Så man kan sige, at i og med, at et af formålene, hovedformålet, har været beboerinddragelse, så har der heller ikke været så mange færdige resultater på forhånd. Så ting udvikler sig, men det har hele tiden været meningen. Der har ikke været lagt op til – at her har vi et færdigt projekt i 2000 og så skal beboerne til at kæmpe mod det projekt, og arkitekter skal forsvare det projekt. Det er den, man har forsøgt at undgå derude. Vi lægger åbent ud, og så kommer der input, og så bliver det behandlet på midtvejskonferencer og opfølgingskonkurrencer eller konferencer og udstillinger uden for og demonstrationsprojekter – 'sådan kunne det se ud, sådan kunne uderum se ud', før man traf en beslutning – sådan noget, de kunne kigge på. Så det har hele tiden udviklet sig, men ikke konkret op imod en helhedsplan, der havde færdige løsninger.

Driftschef i FSB, 2004

En central placeret kommunal embedsmand fortalte i 2004, at den lokale praksis omkring helhedsplanen handlede om at få aktiveret beboerdemokratiet, at få en entydig kompetence til beboerne med bistand fra projektsekretariatet og at sikre, at kommunale embedsmænd og rådgivere holdt sig på afstand og kun rådgav om, hvordan helhedsplanen kunne udfyldes. Det var imidlertid svært at nå idealet, da få beboere mødte frem.

Vores projekt er jo bygget op på, at det i princippet er dem, der bor her, som skal styre det her. Og det er nogen gange lidt svært. Hvis ikke der

er mange, der møder op. Så sidder vi tit en del offentligt ansatte embedsmænd, og vi kan sagtens køre projekter igennem, og vi kan sagtens beskrive projekter, vi kan også sagtens sætte en masse i værk. Men så kommer det ikke nedefra. Et af de svage punkter er, at vi skal have beboerdemokratiet meget, meget stærkere på banen. Det skal forankres meget stærkere, de skal have meget mere ansvar for projektet. ... Jeg synes man skal støtte dem i at sætte sig op foran og styre.

Centerchef, Lokalcenter Brønshøj-Husum, 2004

Der havde ifølge centerchefen været mange og langstrakte diskussioner om organiseringen, bl.a. om projektsekretariatets rolle. Ejerskab eller nærmere fraværet af ejerskab til projektet var også et tema parallelt med den udfordring, at beboerdemokratiet var under forandring, ikke bare i Tingbjerg, men generelt. Det var ifølge centerchefen ikke tydeligt for de professionelle, hvordan de kunne understøtte beboerne i at tage ejerskab.

Og så skal vi andre sørge for at understøtte processen. Men det kan godt være, fordi det demokrati er under forandring nu – de er jo også på arbejde, dem der bor der – men det kræver virkelig, at der tages ejerskab. Når det ikke går, som det skal, er det jo ikke nødvendigvis Projektsekretariatet, som ikke har gjort, hvad de skal. Man bliver nødt til at tage fat i egen barm og sige: "Hvad er det, vi ikke har gjort, for at vi kan komme derhen, hvor vi gerne ville?"

Centerchef, Lokalcenter Brønshøj-Husum, 2004

I 2004 var der ifølge centerchefen stadig nogle voldsomme diskussioner om, hvordan arbejdet skulle organiseres i praksis, og hvilke roller de professionelle skulle spille i forhold til Projektsekretariatet og beboerne.

Vi havde nogle voldsomme diskussioner omkring organisering. Det handlede i hvert fald ikke om, at der skulle sidde nogle aktører fra forskellige boligselskaber eller andre steder fra og på den måde styre projektet. For så ville det blive sådan et boligselskabsprojekt. Det var Projektsekretariatet, der var ansvarlig for det, og de skulle styre det selv. Og selv være ansvarlig for at styre det sammen med beboerne. At vi så brugte konsulenter til at lave mange gode oplæg mv. – det, der var vigtig for os, var at holde kompetencen væk. Beslutningskompetencen ligger i Projektsekretariatet. Den ligger ikke hos nogen konsulenter. Og det er jo lidt svært, når man laver en organisering, hvor man er pakket ind i folk, der ved en hel masse om, hvordan vi gør, som vi altid har gjort. Det er lidt svært. Det bruger vi meget tid på at diskutere. Vi var rygende uenige over lang tid. Det er lidt vigtigt at få det skilt ad. Vi bliver nødt til at kigge på, at det er Projektsekretariatet, der styrer det her igennem sammen med beboerne. Og så understøtter vi – de offentlige myndigheder og boligselskaberne understøtter beboerdemokraterne, så godt vi nu kan.

Centerchef, Lokalcenter Brønshøj-Husum, 2004

I efteråret 2004 stod man overfor at skulle i gang med at realisere planerne for den fysiske renovering, som i høj grad omfattede udearealer. Hertil kom, at alle de kulturelle og sociale projekter, fx vedrørende børn og unge, også var ved at blive endeligt prioriteret og igangsat.

Selv om der var blevet brugt meget tid og mange ressourcer på beboerinddragelse, var der ifølge flere nøglepersoner ikke rigtig lykkedes. "De gamle" beboere, der var aktive i det traditionelle beboerdemokrati, var bange for, at beslutningskompetencen skulle blive taget fra dem, og derfor var de ikke villige til at dele med det store fællesskab i Tingbjerg. Man holdt på sit eget i afdelingsbestyrelserne.

Ud over at få gennemført de mange projekter, som var besluttet, stod man i efteråret 2004 også overfor at skulle se på driftsorganisationen. Det var ikke på alle måder helt logisk med tre driftsorganisationer og tre styk af alt materiel. Der var også tanker fremme om, at det kunne blive nødvendigt at se på, hvordan personaleressourcerne til driften skulle organiseres, og der skulle sikres en mere bevidst integration mellem det arbejde som Projektsekretariatet tog sig af, og den øvrige lokale drift. Det var vigtigt at sikre forankring og ejerskab.

I perioden fra 2004 og indtil 2007 blev der høstet mange erfaringer omkring beslutningsprocesser og organisering i Tingbjerg. Hele organiseringen med et konsensusorgan – Samrådet – havde ifølge specialkonsulenten i Områdesekretariatet været for tung. Det havde været meget vanskeligt at tage beslutninger og skabe fremdrift. Der blev stadig i 2007 efterlyst mere handlekraft, ejerskab, begejstring og et bedre overblik over, hvad beboerne skulle involveres i hvornår. Det positive ved perioden med Samrådet, hvor alle involverede parter sad med, var ifølge specialkonsulenten i Områdesekretariatet, at den havde skabt et grundlag for en fælles forståelse af, at det er nødvendigt at have nogle overordnede målsætninger for udviklingen af Tingbjerg-Utterslevhuse. Men der var behov for en ny organisering, hvilket blev udmøntet i "Helhedsplanen februar 2007". Her lægges der op til en mål- og rammestyringsmodel, hvor et Områdesekretariat ikke alene skal koordinere og informere om indsatser, initiativer og projekter men også være centrum for drift og boligforvaltning i området. I slutningen af 2007 var der taget hul på den nye organisering med en relativ lille koordinerings- eller styregruppe og nye lokaler til Områdesekretariatet, hvor medarbejderne i det tidligere Projektsekretariat var flyttet ind. Driften af de to boligorganisationers afdelinger og afdelingsbestyrelserne mv. skulle følge efter.

Tingbjergs mål – status og forventninger

Det overordnede mål for indsatsen i Tingbjerg-Utterslevhuse var at gøre det til et godt og trygt sted at bo og undgå, at der sker en koncentration af svage beboere i området. I december 2004 beskrev en nøgleperson fra en af boligadministrationerne ambitionen således:

Man kan sige, at det vi arbejder med i de projekter vi har, det helt overordnede, det er jo i virkeligheden, at den sociale sammensætning af beboerne derude, og det menneskelige miljø ikke er godt nok. Og det udspringer i virkeligheden af nogle års gamle diskussioner mellem beboerdemokraterne og foreninger og institutioner i området, om, at der er problemer. De problemer er så blevet større, mens vi har arbejdet med det her projekt, for det er først nu, der begynder at komme løsninger og resultater, som kan modvirke det. Så grundlæggende så er beboersammensætningen et problem. Det synes beboerne selv, og det synes omverdenen også. Så, det er det, vi arbejder med i virkeligheden, det er at gøre Tingbjerg til et mere trygt sted at bo, og undgå det bliver en ghetto.

Områdechef i KAB, 2004

For beboerne i området var beskrivelsen: "at den sociale sammensætning af beboerne derude, og det menneskelige miljø ikke er godt nok" måske ikke særlig acceptabel eller konstruktiv. Men det udelukker ikke, at fx de tillidsvalgte beboere var enige i udsagnet i 2004. Men allerede dengang kunne der stilles spørgsmål til, om det var muligt at ændre beboersammensætningen inden 2007.

I det følgende konkluderes der på, hvordan udviklingen forløb indtil slutningen af 2007 vedrørende en række temaer, som var specielt relevante i Tingbjerg-Utterslevhuse.

Beboerinddragelse og organisation

Det var ifølge områdechefen i KAB ikke lykkedes at mobilisere flere beboere til at være aktive i det formelle beboerdemokrati, og der kunne berettes om tilfælde, hvor det havde været vanskeligt at få taget beslutninger på grund af manglende fremmøde. En årsag til den lave interesse kan være, at det ikke var attraktivt at deltage i beboerdemokratiet i Tingbjerg på grund af den kultur og adfærd, der præger det i dag.

Der var taget nogle forberedende skridt til at samordne den lokale drift mellem de to boligorganisationer med de opgaver Projektsekretariatet varetog i et nyt fælles boligkontor, som var benævnt Områdesekretariatet. I slutningen af 2007 var medarbejderne fra det tidligere Projektsekretariat flyttet ind i de lokaler, som skulle rumme Områdesekretariatet. Der blev set frem til, at driften og afdelingsbestyrelserne også flyttede ind i de nye lokaler, samt at der blev ansat én leder med ledelseskompetence i forhold til alle områder.

Partnerskabet og konsensus

I princippet havde alle beslutninger vedrørende projekterne i Tingbjerg været diskuteret i partnerskabet Samrådet. Her var de to boligorganisationer, SAB og FSB repræsenteret ved deres administrationer og tillidsvalgte beboere, Tingbjerg Fællesråd og Københavns Kommune repræsenteret ved syv forvaltninger. Den organisatoriske enhed, Samrådet, havde i en periode den funktion, at der her blev skabt en fælles forståelse for, at der måtte gennemføres en ekstraordinær indsats i området. Men med en ny helhedsplan fra februar 2007 var organiseringen imidlertid blevet slankere. Det meget store Samråd var for tungt i forhold til at tage her-og-nu-beslutninger og var derfor erstattet af en årskonference. Her ville der ske en evaluering af de opnåede resultater og sat mål for det kommende år. Fremover skulle tre udvalg – beskæftigelse, aktiviteter og Åben By – gennemføre opgaver og projekter i praksis inden for rammer, som alene kunne ændres af en smal styregruppe. De tre udvalgsformænd, repræsentanter for afdelingsbestyrelserne og nøglepersoner – i alt 7-9 personer – var den styregruppe, som skulle koordinere og prioritere projekterne mellem årskonferencerne.

Det fysiske miljø – fællesarealerne

Ved udgangen af 2007 var indsatserne vedrørende:

- belysning
- grønne områder og nye haverum til ophold og leg,
- trafik og skilte, adgangsforhold, stier og veje
- multi-skure og genbrugsplads
- omlægning af Ruten

stadig i gang i området og ventes først helt afsluttet i foråret 2009. Nøglepersonerne havde derfor ikke taget stilling til, om resultaterne var, som man gerne ville have det? I Rapporten *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007* (Bech-Danielsen, 2008) findes en foreløbig vurdering af de fysiske indsatser i Tingbjerg.

Bygninger og boliger

De bygningsmæssige indsatser i Tingbjerg vedrørende:

- renovering af højhuset Tårnhuset
- ombygning af Arkaderne fra små boliger til større boliger

var stadig i gang og ventedes først afsluttet i 2009. De første ombyggede lejligheder i Arkaderne var nyudlejede og det forventedes, at disse boliger ville tiltrække ressourcestærke familier.

Der var planer om at bygge et kvarterhus, som der var reserveret midler til, såfremt kommunen ville støtte byggeriet. Det blev forventet, at der også i fremtiden ville blive ombygget lejligheder i de gamle afdelinger i Tingbjerg.

Beboersammensætning og det sociale miljø

Det var for tidligt at konkludere noget om, hvilken indflydelse ændringer i anvisningspraksis og ventelisteregler havde, da den nye ordning først blev indført i marts 2007. Blandt nøglepersonerne var der positive forventninger til, at flere husstande med ressourcer ville flytte til Tingbjerg på sigt. I perioden 2003 til 2007 var det ikke sket. Her var antallet af beboere med dansk etnisk baggrund faldet med 21 % mod 4 % i hele kommunen. For børn under 18 år var faldet på 30 % mod 0 % i kommunen. I perioden var der en stigning i antallet af arbejdsløse dagpengemodtagere samt studerende, mens antallet af førtidspensionister og kontanthjælpsmodtagere faldt. Antallet af husstande faldt i perioden, og der gjaldt især husstande bestående af par med børn. Nøglepersoner oplevede, at specielt flere kvinder var kommet ud af hjemmet og ind på arbejdsmarkedet. Tingbjerg var i 2004 og slutningen af 2007 præget af uro og ballade. Specielt børn og unges forhold var anledning til bekymring. En central nøglepersons vurdering var imidlertid, at de problemer, som man oplevede omkring unge i Tingbjerg, ikke var anderledes end i resten af Københavns Kommune.

Skole og institutioner

I slutningen af 2007 var det netop besluttet at Tingbjerg Skole fra og med skoleåret 2008/2009 og fem år frem skulle være den sidste af København Kommunes tre forsøg med heldagsskole. Heldagsskolen ville betyde, at alle børn på skolen ville få et integreret skole- og fritidstilbud. Der var en forventning om, at Tingbjerg Heldagsskole ville kunne tiltrække børn fra ressourcestærke familier i boligområdet.

Udviklingen i beboersammensætningen i Tingbjerg og i Københavns Kommune fra 2003 til 2007

Til brug for denne evaluering er der på baggrund af data fra Danmarks Statistik (DS) oparbejdet en særlig database med bolig- og persondata for de 100 boligafdelinger omfattet af omprioritering 2000 og deres beliggenhedskommuner per 1.1.2003 og 1.1.2007 (Holst Scherg og Skifter Andersen, 2009). Vedrørende etnicitet bruges følgende fire gruppering:

1. Danskere. Personer som er danske statsborgere og født i Danmark.
2. Indvandrere fra mere udviklede lande: Personer som er enten statsborgere eller født i Vesteuropa, Nordamerika, Australien, Japan eller New Zealand
3. Indvandrere fra mindre udviklede lande, første generation: Personer som er enten statsborgere eller født i øvrige lande, og hvis forældre ikke bor i Danmark
4. Indvandrere fra mindre udviklede, efterkommere: Personer hvis forældre er første generationsindvandrere fra mindre udviklede lande.

Oplysningerne i det følgende afsnit er ikke direkte sammenlignelige med de løbende statistiske data offentliggjort af DS, og niveauet for de absolutte 2007 tal er for lavt. Det, der imidlertid er hovedsagen her, er udviklingstendensen, som er holdbar.

Socialgruppe

Antallet af voksne i Tingbjerg falder med 5 % fra 2003 til 2007, jf. tabel 21. Det dækker over store forskydninger mellem grupperne. De arbejdsløse mv. er den gruppe, der er vokset mest i Københavns Kommune med hele 25 % mod 22 % i Tingbjerg. Folkepensionister og studerende er hver steget med 5

% i Tingbjerg, mens antallet af folkepensionister er faldet med 12 % og antal studerende er status quo i hele kommunen.

Tabel 21. Antal voksne beboere i Tingbjerg og i Københavns Kommune i 2007 og 2003 fordelt efter socialgruppe.

Socialgruppe	Tingbjerg			Københavns Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Førtidspensionister	327	377	-13%	18.760	20.690	-9%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	440	495	-11%	14.100	16.310	-14%
Folkepensionister	419	400	5%	52.220	59.040	-12%
Arbejdsløse mv.	466	382	22%	24.220	19.360	25%
Studerende	392	374	5%	68.890	68.350	1%
Beskæftigede mv.	1.331	1.523	-13%	219.220	222.230	-1%
I alt, antal voksne beboere	3.375	3.551	-5%	397.410	405.980	-2%

Stigningen for de arbejdsløse mv. svarer stort set til den stigning man finder i Københavns Kommune. Der er altså tale om et generelt problem, snarere end noget der kan tilskrives bebyggelsen.

Voksne beboere i Tingbjerg udgør ca. 8 ‰ af alle voksne i Københavns Kommunen i 2007, jf. tabel 23. Personer med beskæftigelse i bebyggelsen er underrepræsenteret. De udgør ca. 6 ‰ af de beskæftigede i Københavns Kommune til gengæld er kontanthjælpsmodtagere, arbejdsløse og førtidspensionister overrepræsenteret i Tingbjerg. Der har ikke været nogen væsentlig forskydning mellem grupperne fra 2003 til 2007, jf. tabel 22:

Tabel 22. Voksne beboere i Tingbjerg og i Københavns Kommune i 2007 og 2003 fordelt efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Tingbjerg		Københavns Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Førtidspensionister	10%	11%	5%	5%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	13%	14%	4%	4%
Folkepensionister	12%	11%	13%	15%
Arbejdsløse mv.	14%	11%	6%	5%
Studerende	12%	11%	17%	17%
Beskæftigede mv.	39%	43%	55%	55%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal voksne beboere	3.375	3.551	397.410	405.980

Tabel 23. Andel af voksne beboere i Københavns Kommune bosat i Tingbjerg i 2007 og 2003 efter socialgruppe, procent.

Socialgruppe	Tingbjerg	
	2007	2003
Førtidspensionister	1,7%	1,8%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	3,1%	3,0%
Folkepensionister	0,8%	0,7%
Arbejdsløse mv.	1,9%	2,0%
Studerende	0,6%	0,5%
Beskæftigede mv.	0,6%	0,7%
I alt	0,8%	0,9%

Etnicitet

Tabel 24. Antal beboere i Tingbjerg og i Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Etnicitet	Tingbjerg			Københavns Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Danskere	1.729	2.181	-21%	382.090	396.320	-4%
Efterkommere	1.202	1.121	7%	25.880	23.120	12%
Fra mere udviklede lande	145	151	-4%	27.660	25.820	7%
Fra mindre udviklede lande	1.825	1.782	2%	45.030	43.660	3%
I alt, antal beboere	4.901	5.235	-6%	480.660	488.920	-2%

Etniske danskere er faldet kraftigt i Tingbjerg fra 2003 til 2007. Faldet har været ca. 21 %. Dette må ses i forhold til, at etniske danskere kun er faldet med 4 % i Københavns Kommune, jf. tabel 24. Til gengæld er beboere fra mindre udviklede lande, og især efterkommere, steget. Væksten for disse grupper ligger dog på linje med væksten for de samme grupper i Københavns Kommune. Der er altså ikke tale om, at udviklingen i Tingbjerg er markant anderledes end i resten af kommunen.

Tabel 25. Andel af beboere i Københavns Kommune bosat i Tingbjerg i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Andel af beboere i Københavns Kommune bosat i Tingbjerg	
	2007	2003
Danskere	0,5%	0,6%
Efterkommere	4,6%	4,8%
Fra mere udviklede lande	0,5%	0,6%
Fra mindre udviklede lande	4,1%	4,1%
I alt, pct.	1,0%	1,1%

Tabel 26. Beboere i Tingbjerg og i Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet	Tingbjerg		Københavns Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Danskere	35%	42%	79%	81%
Efterkommere	25%	21%	5%	5%
Fra mere udviklede lande	3%	3%	6%	5%
Fra mindre udviklede lande	37%	34%	9%	9%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	4.901	5.235	480.660	488.920

Beboersammensætningen i Tingbjerg er ændret. Andelen af beboere af dansk etnicitet er således faldet fra 42 % til 35 %, jf. tabel 26. Dette fald er dramatisk, set på baggrund af, at andelen af etniske danskere kun er faldet fra 81 % til 79 % i Københavns Kommune. Beboere fra mindre udviklede lande udgør til gengæld en markant større andel i bebyggelsen i 2007 end i 2003. Noget tilsvarende gør sig gældende for efterkommere.

Børn efter etnicitet

Der er også sket en udvikling i antallet af børn i perioden. Antal børn under 18 år i Tingbjerg er faldet med 9 %. På den baggrund er det bemærkelsesværdigt at børn af efterkommere er steget med 5 %:

Tabel 27. Antal børn i Tingbjerg og Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet.

Antal børn under 18 år	Tingbjerg			Københavns Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Etnicitet						
Danskere	340	485	-30%	60.410	60.430	0%
Efterkommere	1.060	1.014	5%	19.000	17.620	8%
Fra mere udviklede lande	13	11	18%	1.500	1.410	6%
Fra mindre udviklede lande	113	174	-35%	2.340	3.480	-33%
I alt, antal børn	1.526	1.684	-9%	83.250	82.940	0%

Det er endvidere værd at notere, at børn fra mindre udviklede lande er faldet kraftigt (35 %), og faldet svarer nogenlunde til det, vi ser på kommunalt niveau for denne gruppe.

Strukturen svarer nogenlunde til den vi har set for Bispehaven: Relativt færre danske børn i bebyggelsen. Til gengæld mange børn af efterkommere (69 % i bebyggelsen mod 23 % i Københavns Kommune):

Tabel 28. Børn i Tingbjerg og Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter etnicitet, procent.

Etnicitet - børn under 18	Tingbjerg		Københavns Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Etnicitet				
Danskere	22%	29%	73%	73%
Efterkommere	69%	60%	23%	21%
Fra mere udviklede lande	1%	1%	2%	2%
Fra mindre udviklede lande	7%	10%	3%	4%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal	1.526	1.684	83.250	82.940

Andelen af børn af efterkommere er steget fra 60 % i 2003 til 69 % i 2007. Det er en relativt kraftig forskydning af andelen. Til gengæld er andelen af børn fra mindre udviklede lande faldet.

Familietype

Hvis man ser på udviklingen i husstande fordelt på familietyper, er det mest bemærkelsesværdige i Tingbjerg, at faldet i antal husstande på 3 % specielt gælder par med børn:

Tabel 29. Husstande i Tingbjerg og Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter familietype.

Familietype	Tingbjerg			Københavns Kommune		
	2007	2003	Vækst	2007	2003	Vækst
Enlig uden børn	894	907	-1%	139.590	139.030	0%
Enlig med børn	247	241	2%	13.490	12.030	12%
Par uden børn	376	362	4%	65.590	67.750	-3%
Par med børn	349	406	-14%	31.050	30.880	1%
Andre sammensatte husstande	242	257	-6%	15.840	16.720	-5%
I alt, antal husstande	2.108	2.173	-3%	265.560	266.410	0%

Forskellen i vækst mellem de enkelte familietyper er dog ikke statistisk signifikant.

Strukturen er den samme i 2007 som i 2003. I Tingbjerg er der færre par uden børn end i Københavns Kommune (18 % mod 25 %). Noget tilsvarende gælder enlige uden børn. Af dem er der i Tingbjerg 42 % mod 53 % i kommunen. Til gengæld er der betydelig flere enlige med børn i Tingbjerg end i kommunen:

Tabel 30. Husstande i Tingbjerg og Københavns Kommune i 2007 og 2003 efter familietype, procent.

Familietype	Tingbjerg		Københavns Kommune	
	2007	2003	2007	2003
Enlig uden børn	42%	42%	53%	52%
Enlig med børn	12%	11%	5%	5%
Par uden børn	18%	17%	25%	25%
Par med børn	17%	19%	12%	12%
Andre sammensatte husstande	11%	12%	6%	6%
I alt, pct.	100%	100%	100%	100%
I alt, antal husstande	2.108	2.173	265.560	266.410

Der er praktisk taget ikke sket nogen ændring af strukturen fra 2003 til 2007, hverken i Tingbjerg eller i Københavns kommune. Overordnet gælder det, at husstande uden børn er underrepræsenteret i bebyggelsen, medens husstande med børn er overrepræsenteret.

Litteratur

Bech-Danielsen, C. (2008) *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007* (SBI 2008:11). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut. [Herunder bilagsrapport: *Ti renoveringer – evaluering af fysiske renoveringer i almene bebyggelser*].

Christiansen, U., et al. (1993). *Bedre bebyggelser - bedre liv?* (SBI-byplanlægning 65). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Christiansen, U., et al. (1992). *Vejleåparken: Evaluering af forbedringsindsatsen*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut. [Arbejdsnotat udarbejdet under forskningsprojektet R16-99: Evaluering af forbedringsindsatser i etageboligområder].

FSB afdeling I og II, Tingbjerg SAB afdeling I-IV, & Tingbjerg SAB Utterslevhuse. (2007). *Helhedsplan februar 2007*. Århus.

Lokaliseret på: <http://www.kk.dk/eDoc/lukket-Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/07-11-2007%2015.00.00/Dagsorden/08-11-2007%2015.25.22/Tingbjerg%20bilag%203.pdf>

[I forbindelse med ansøgning om tilskud til social og forebyggende indsats i Tingbjerg-Utterslevhuse].

Holst Scherg, R., & Skifter Andersen, H. (2009). *Statistisk analyse af udviklingen i 100 almene boligafdelinger* (SBI 2009:15). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

<http://www.tingbjerg.com/141-115.aspx>, marts 2007)

Jensen, L. (2006). Danmark – lokal boendedemokrati och nationell korporatism. In: E. Annaniassen, L. Jensen, H. Ruonavaara, & J. R. Sveinsson, *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus* (pp. 45-100). Malmö: Égalité.

Lov nr. 404 af 31. maj 2000: Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte, lov om byfornyelse og lov om integration af udlændingen i Danmark. København: Boligministeriet.

Landsbyggefonden. (2001). *Notat/regneark af 16. marts 2001*. København.

Niras Konsulenterne, & København Kommune. (2006). *Trivselsundersøgelse i Tingbjerg – Rapport maj 2006*. København.

Niras Konsulenterne, & Københavns Kommune. (2008). *Trivselsundersøgelse i Tingbjerg – Rapport maj 2008*. København.

Skifter Andersen, H. (1999). *Byudvalgets indsats 1993-1998: Sammenfattende evaluering* (SBI-rapport 320). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Vestergaard, H. (1993). Renovering af de store bebyggelser – kan det betale sig? *Byplan*, 45(5), 208-213.

Yderligere litteratur

AAB Vejleåparken. *Vejleåparken, den blomstrende bydel: En præsentation af danmarkshistoriens største renovering*. (udateret brochure).

Attwell, K., et al. (1998). *15 friarealer: Friarealrenovering i etageboligområder - problemer og løsninger*. København: Bolig- og Byministeriet.

Bech-Danielsen, C., & Varming, M. (1997). *Smukkere renoveringer: Arkitektonisk kvalitet ved renovering af nyere boligområder (SBI-byplanlægning 75)*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Benjaminsen, L., & Christensen, G. (1998). *Interessefællesskaber i Utterslevhuse (SBI-rapport 302)*. Hørsholm: København.

Boligselskabet Præstehaven. (2002). *Helhedsplan for Bispehaven, Revideret 9. november 2002*. Århus. Lokaliseret 20090827 på:
<http://praestehaven.synkron.com/sw401.asp>

Christensen, G. (2003). *På udkig efter et lokalt fællesskab – Evaluering af et udlejningsforsøg i Utterslevhuse (By og Byg Resultater 024)*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Christiansen, U., et al. (1990). *Bispehaven: Evaluering af forbedringsindsatsen*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut. [Arbejdsnotat udarbejdet under forskningsprojektet R16-99: Evaluering af forbedringsindsatser i etageboligområder].

Dehn Møller, J., & Soei, A. (2007). *Skyld – Historien bag mordet på Antonio Curra*. København: Lindhardt og Ringhof.

FSB Tingbjerg, et al. (2001). Partnerskabsaftale omkring boligområdet Tingbjerg-Utterslevhuse mellem Københavns Kommune og Tingbjerg Fællesråd, Foreningen Socialt Boligbyggeri, FSB og Samvirkende Boligselskaber, SAB, Den 21. juni 2001. Århus.

Lokaliseret på:

http://www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Byfornyelse_vedligeholdelse/Omraade-loeft/AfsluttedeProjekter~/media/Files/Borger/BoligOgByggeri/ByfornyelseOgVedligeholdelse/Omraadeloeft/TingbjergUtterslevhuse/partnerskabsaftaleTingbjerg.ashx

Ishøj Kommune. (2008). *Boligrapport: 100 % anvisningsret til Ishøj Kommune. Evaluering 2007*. Ishøj: Ishøj Kommune, Byråds- og Ejendomscenter, Boliganvisningen.

Jacobsen, P. M. (2007). *Omprioritering 2000 – en medieanalyse: En SBI arbejdsrapport*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut. [Upubliceret notat].

Københavns Kommunens Kvarterløftsekretariat, KAB – Bygge- og Boligadministrationen, & Byfornyelse København. (2003). *Tingbjerg og Utterslevhuse: Forudsætningsmateriale 2003*. København.

Lovforslag nr. L 135, 2004: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og lov om kommunal anvisningsret (indsats mod ghettoisering). Lokaliseret på:
[http://www.folketinget.dk/doc.aspx?Samling/20041/salen/L135_BEH1_36_32_\(NB\).htm](http://www.folketinget.dk/doc.aspx?Samling/20041/salen/L135_BEH1_36_32_(NB).htm)

Landsbyggefonden. *Beretning for 2001*. København.

Landsbyggefonden. Boligregistrering. Stamdata:
<http://www.lbf.dk/LBF/lbfadminweb.nsf?OpenDatabase>

Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration. (2004). *Regeringens strategi mod ghettosering*. København

Tingbjerg-Utterslevhuse på vej. Indbudt idékonkurrence om en arkitektonisk masterplan. Dommerkomitéens betænkning. April 2003.

Projektavis, Tingbjerg – Utterslevhuse på vej. Marts 2003, nr. 1.

Tingbjerg-Utterslevhuse på vej. Samrådets Forslag til: Overordnet Helhedsplan. Rammer for kommende aktiviteter august 2001.

Tingbjerg og Utterslevhuse. Forudsætningsmateriale 2003. Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat. Februar 2003.

(Diverse beboerblade, tema- og projektaviser, brochurer mv.)

Internetsider

De følgende links har været besøgt i perioden 2004 til 2008 for at indhente information om projekter og aktiviteter i de tre boligområder.

Generelt:

Landsbyggefonden: www.lbf.dk

Videnscenter for Integration (byer for alle):

http://www.aarhuskommune.dk/portal/organisation/boern_og_unge/videncenter_for_integration

Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration:

<http://www.nyidanmark.dk/da-dk>

Bispehaven:

Boligselskabet Præstehaven: www.praestehaven.dk

Bydel i Bevægelse, Urbanprogrammet, Århus Kommune:

www.urbanbydel.dk

Århus Kommune: www.aarhuskommune.dk

Somali Women Organisation in Denmark (SWOD): www.somaliwomen.dk

<http://www.somaliwomen.dk/WomenHealth&quality%20-%20ftiin.pdf>

http://www.aarhuskommune.dk/view/borger/flygtning_indvandrer/urban_bydel/view_col2_urbanprogrammet_2002_2007.emne?_page=3045663&stand_alone=true

Artikel i Jyllandsposten: <http://jp.dk/indland/aar/article1403794.ece>

<http://www.poulsenogpartnere.dk/uniktprojekt.asp?pid=118>

Artikel i Socialpædagogen nr. 5, 2002:

<http://www.socialpaedagogen.dk/Arkiv/2002/2002-05/Ud%20i%20det%20bl%C3%A5%20med%20gaver%20i%20rygs%C3%A6kken.aspx>

[http://195.41.32.55/domino/jur/Jurdags.nsf/d6c8285b91498b164125662c0042f76a/920de13bffc39313c12573b5005532d8/\\$FILE/B_o413mup3bc1n68pbcedii0ob641k6ar38cli76s3cc5n20pife8g4epbcdhin4tbg41nme82kdr6asr8idl20b90c9kmoob740pke.pdf](http://195.41.32.55/domino/jur/Jurdags.nsf/d6c8285b91498b164125662c0042f76a/920de13bffc39313c12573b5005532d8/$FILE/B_o413mup3bc1n68pbcedii0ob641k6ar38cli76s3cc5n20pife8g4epbcdhin4tbg41nme82kdr6asr8idl20b90c9kmoob740pke.pdf)

Artikel i Information 5.6.2008: <http://www.information.dk/print/160364>

Artikel i Urban: <http://www.urban.dk/article/20071002/aarhus/110020010/>

Artikel i Berlingske Tidende 25.5.2004:

<http://www.berlingske.dk/article/20040525/danmark/105250394/>

Vejleåparken:

Boligselskabet AAB Vejleåparken: www.vejleaparken.dk

AAB, Arbejdernes Andels Boligforening: www.aab.dk

Ishøj Kommune: www.ishoj.dk

sbs: www.sbsby.dk

Kommunikationsvirksomheden Bysted: www.bysted.dk/c000a/base/6b84fb0

<http://www.kulturbroen.net>

Tingbjerg-Utterslevhuse:

Lejerforeningen SAB Tingbjerg: www.tingbjerg-sab-afd1-5.dk

FSB Tingbjerg: www.fsbtingbjerg.dk

<http://www.tingbjerg.com>

Nøglepersonsinterview

Bispehaven

2004-22-09: Aktivitetsmedarbejder Pia Mortensen, Trivselshuset
2004-23-09: Forretningsføreren Allan Søstrøm, Boligselskabet Præstehaven
2004-23-09: To aktive i Trivselshuset: Koordinator for Somalisk Kvindeforening Ambara Hashi Nur og en deltager i et af husets projekter Selma Aziz
2004-24-09: Sekretariatschef Sonja Mikkelsen, Urbanprogrammet, Bydel i bevægelse, Århus Kommune
2004-24-09: Centerchef Gitte Krog, Familiecenter Vest, Århus Kommune
2004-28-09: Arkitekt Niels Christian Poulsen, Arkitektfirma Poulsen & Partnere ApS (telefoninterview)

2007-15-10: Forretningsføreren Allan Søstrøm, Boligselskabet Præstehaven
2007-15-10: Aktivitetsmedarbejder Pia Mortensen, Trivselshuset
2007-15-10: To aktive i Trivselshuset: Koordinator for Somalisk Kvindeforening Ambara Hashi Nur og en leder af et af husets projekter Selma Aziz
2007-15-10: Sekretariatschef Sonja Mikkelsen, Urbanprogrammet, Bydel i bevægelse, Århus
2007-15-10: Social opsøgende medarbejder i område 12 og 13 i Århus Kommune Michael Skaarup, Århus Kommune
2007-11-26: Fokusgruppeinterview med syv beboere i Bispehaven om resultaterne af renoveringen

Vejleåparken

2004-10-27: Bygge- og projektudviklingschef Gorm Evers, AAB
2004-10-29: Vicekommunaldirektør Anders Hvid Jensen, Ishøj Kommune
2004-11-02: Kvarterløftkonsulent Erling Groth, sbs Rådgivning
2004-11-03: Ejendomsinspektør Pia Voel, AAB's Ejendomskontor i Vejleåparken
2004-11-03: Formand for afdelingsbestyrelsen for AAB's afdeling 55 Kåthe Skjoldborg Pedersen

2007-10-31: Ejendomsinspektør Pia Voel, AAB's Ejendomskontor i Vejleåparken
2007-11-18: Leder af Kvarterhuset i Vejleåparken, Kulturel brobygger Claus Carlsen, Forstadskonsulenterne
2007-11-28: Fokusgruppeinterview med otte beboere i Vejleåparken afd. 55 om resultaterne af renoveringen
2007-11-29: Formand for afdelingsbestyrelsen for AAB's afdeling 55 Kåthe Skjoldborg Pedersen
2007-11-30: Kommunikationsrådgiver og projektleder Jonas Friisberg, Bysted A/S
2007-12-14: Vicekommunaldirektør Anders Hvid Jensen og leder af Boligkontoret i Ishøj Kommune Liz Clausen
2007-12-18: Administrerende direktør Christian Høgsbro, AAB

Tingbjerg

2004-11-30: Souschef Margrethe Clausager, Projektsekretariatet i Tingbjerg-Utterslevhuse
2004-12-02: Driftschef Jon Rekve, FSB
2004-12-10: Centerchef Johnny Petersen, Lokalcenter Brønshøj-Husum, Københavns Kommune

2004-12-15: Medlem af Samrådet og beboer i Tingbjerg Ole Jensen
2004-12-15: Områdechef Leif Tøiberg, KAB(SAB)

2007-12-03: Områdechef Leif Tøiberg, KAB(SAB)

2007-12-07: Specialkonsulent Margrethe Clausager, Områdesekretariatet i
Tingbjerg-Utterslevhuse

2007-12-27: Chef Jørgen Hanghøj, Børne- og Ungdomsforvaltningen, Di-
strikt Vanløse-Brønshøj

2008-08-11: Medlem af Københavns Borgerrepræsentation Jesper Chri-
stensen, tidl. formand for Samrådet og beboer i Tingbjerg

Med Omprioriteringsloven fra 2000 fik 100 almene boligafdelinger mulighed for at omprioritere indestående lån, så der blev frigjort midler til forbedringsindsatser og fysisk renovering. Loven er et af flere redskaber til at løse problemerne i belastede boligområder, så de, bl.a. gennem et imageløft, bliver i stand til at tiltrække bredere grupper af beboere.

Rapporten indeholder en evaluering af, hvordan tre udvalgte bebyggelser har grebet forbedringsprojekterne an. Det drejer sig om Bispehaven i Århus Kommune, Vejleåparken i Ishøj Kommune og Tingbjerg i Københavns Kommune.

Den overordnede konklusion er, at en fysisk renovering med reelle forbedringer af bebyggelsernes oplevelsesmæssige og æstetiske kvaliteter er helt afgørende for en imageforbedring. Men ligeså afgørende er det sideløbende og vedholdende at gennemføre kulturelle og sociale udviklingsindsatser, der sikrer beboerne et bedre liv i bebyggelse, så fx vold, hærværk og brandstiftelse ikke er en stor bekymring. Den sociale og den fysiske indsats hænger sammen.

1. udgave, 2009

ISBN 978-87-563-1382-7

