

Aalborg Universitet



**AALBORG
UNIVERSITY**

Drejebog

Bygning af små billige boliger

Bertelsen, Niels Haldor

Publication date:
2017

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Bertelsen, N. H. (2017). *Drejebog: Bygning af små billige boliger*. SBI Forlag.

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.

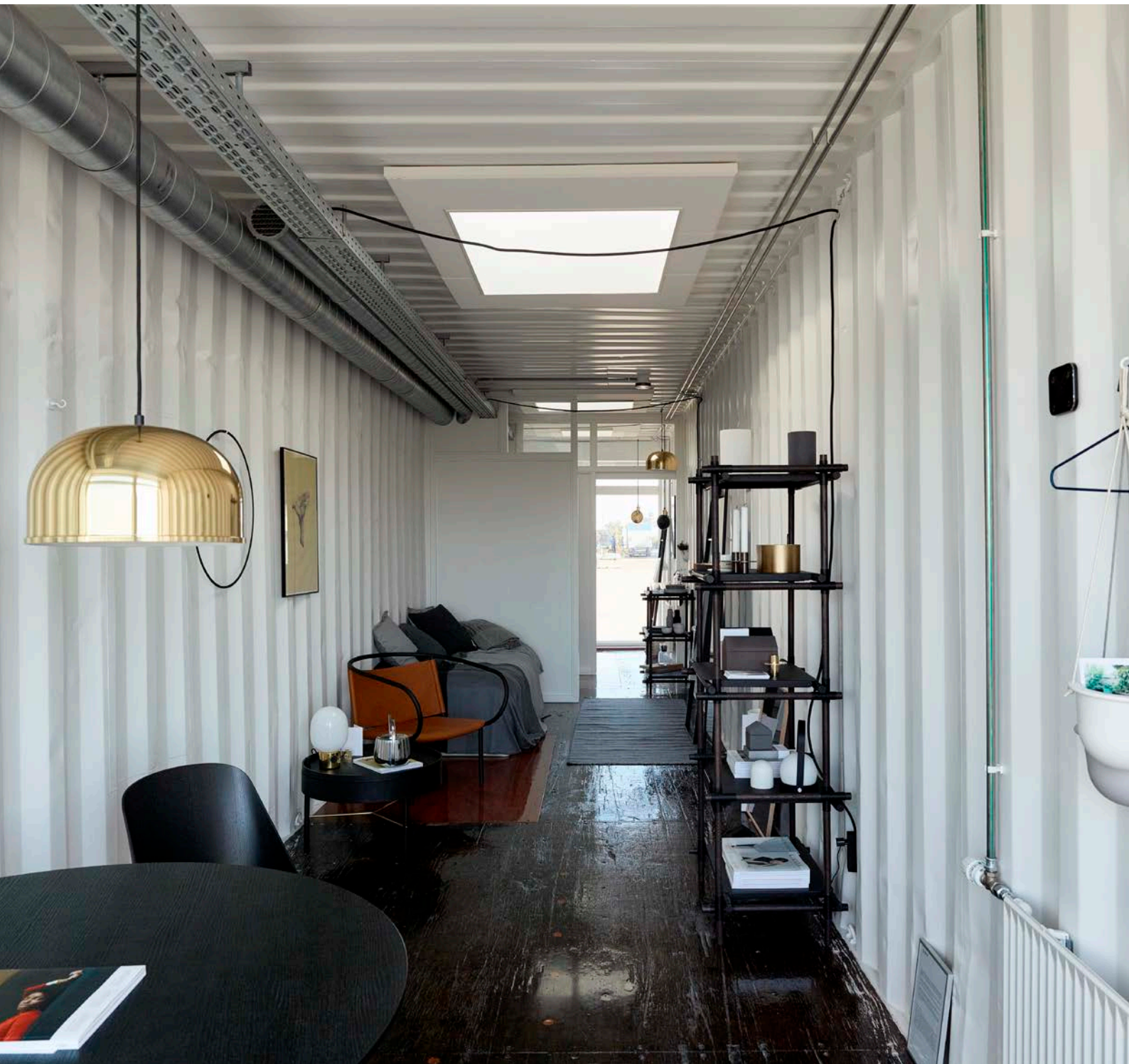


STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

DREJEBOG: BYGNING AF SMÅ BILLIGE BOLIGER

RESULTAT AF PILOTPROJEKT OM MEDBYG AF SMÅ BILLIGE BOLIGER
TIL UNGE HJEMLØSE

SBI 2017:12



Drejebog: Bygning af små billige boliger

Resultat af pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse

Niels Haldor Bertelsen

Titel	Drejebog: Bygning af små billige boliger
Undertitel	Resultat af pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse
Serietitel	SBI 2017:12
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2017
Forfatter	Niels Haldor Bertelsen
Sprog	Dansk
Sidetæl	46
Litteratur-henvisninger	Side 22-23
Emneord	Hjemløse, byggeaktiviteter, byggefaser, byggeøkonomi, tværfagligt samarbejde, NGO-samarbejde
ISBN	978-87-563-1846-4
Tegninger	Niels Haldor Bertelsen og Lene Davidsen
Fotos	Niels Haldor Bertelsen og Lene Davidsen
Omslag	Vandkunsten A/S
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

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

Forord

Mangel på små billige boliger til hjemløse, flygtninge og studerende har været i fokus de senere år. Det skyldes dels et begrænset udbud, fordi vi bygger større og dyrere, og dels fordi behovet er øget, da omfanget af lavindkomstgrupper med behov for permanente og billigere boliger er stigende. Det gælder både hjemløse, studerende og flygtninge, men også de grupper der som led i en "housing first" strategi flytter fra døgninstitutioner til ambulante tilbud i eget hjem.

En særlig gruppe er de unge hjemløse, hvor nogle er uddannelses- og arbejdsparate og andre ikke. De var målgruppen bag det pilotprojekt, som var grundlaget for denne drejebog, og som blev igangsat ultimo 2015 med støtte fra Realdania. I pilotprojektet skulle både undersøges mulighederne for en medbygløsning med genbrug af byggematerialer, og der skulle udarbejdes en drejebog for bygning af små billige boliger.

I pilotprojektet blev der bl.a. indsamlet erfaringer i en serie rundbordssamtaler med forskellige aktørgrupper. De blev planlagt og gennemført i et nært samarbejde mellem Lene Davidsen, Mennesker og Job, journalist Stig Petersen og projektleder for pilotprojektet Niels Haldor Bertelsen, SBi/AAU. SBi takker for dette samarbejde og takker alle deltagerne i rundbordssamtalerne for deres erfaringer, som har givet et godt grundlag for forståelse af de praktiske problemer ved planlægning af bygning af små billige boliger.

I pilotprojektet viste der sig behov for, at drejebogen fik en større bredde end planlagt, hvorfor den blev rettet både mod billige og små boliger og imod alle grupper af beboere med lille betalingsevne. Drejebogen er ikke et bevis på den rette måde at bygge små billige boliger på eller at skabe den rette samarbejdsform mellem aktørerne. Den er mere en fælles struktur for samarbejde mellem aktører om udvikling af byggesager, som de kan tilpasse til deres egen sag.

Behovet for erfaringsdeling om udvikling af små billige boliger på landsplan er blevet tydeligere gennem pilotprojektet, da samarbejdet 'Hjem til Alle alliancen' blev etableret i 2016, og da SBi/AAU senere på året fik ansvar for to TBST-projekter (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen): 'BOLIG 2.000' og 'Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger'. SBi håber, at disse og andre fremtidige samarbejdsinitiativer om bygning og drift af små billige boliger vil bruge drejebogens forslag og være med til at udbygge og konkretisere den med eksempler i fremtiden.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København
Afdelingen for Byggeteknik og Proces
September 2017

Ruut Peuhkuri
Forskningschef

Indhold

1. Indledning og baggrund.....	5
2. Kort om drejebogens metode	7
3. Aktiviteter i udvikling af små billige boliger	10
3.1 Beboere, deres boligønsker og muligheder	11
3.2 Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder.....	12
3.3 Boliger, bygning, ejendom og egenskaber	13
3.4 Økonomi, bygge- og driftsomkostninger og husleje	14
3.5 Samarbejde, byggeprocessen og ledelse boliger.....	16
4. Faser i bygning og drift af byggesager	18
4.1 Fase A: Byggeprogram, aftaler og godkendelser	19
4.2 Fase B: Projektering, beskrivelser, tegninger og detailplaner	20
4.3 Fase C: Bygning af boliger, byggeplads og leverancer	20
4.4 Fase D: Drift, vedligehold og brug af boligerne	20
4.5 Fase E: Erfaringer, viden, evaluering og overlevering.....	21
Litteratur.....	22
Bilag A: Pilotprojektets rundbordssamtaler	24
Bilag B: Hjemløse, støtte og rådighedsbeløb	26
Bilag C: Blå Kors Pensionat i Taastrup som en foranalyse.....	28
Bilag D: KAB's BasisBolig og Lejerbo's Startbo	30
Bilag E: Østjysk Boligs forslag til støttede containerboliger	33
Bilag F: Aarhus Kommunes forslag til ustøttede flytbare boliger	42
Bilag G: Aftale om frivillig indsats fra Røde Kors.....	46

1. Indledning og baggrund

Mangel på små billige boliger til hjemløse, flygtninge og studerende har været i fokus de senere år. Det skyldes dels et begrænset udbud, fordi vi bygger større og dyrere, og dels fordi behovet er øget, da antallet af hjemløse og flygtninge er stigende. Samtidig er rådighedsbeløbet til husleje for nogle af disse grupper blevet mindre, som følge af omlægning af støttereglerne.

Pilotprojekt om medbyg af små billige boliger til unge hjemløse

En særlig gruppe er de unge hjemløse, hvor nogle er uddannelses- og arbejdsparate og andre ikke. De var målgruppen bag pilotprojektet, som var grundlaget for denne drejebog, og som blev igangsat ultimo 2015 med støtte fra Realdania. Pilotprojektets ene formål var at undersøge mulighederne for en medbygløsning med unge hjemløse, hvor man fx kunne bruge genbrugsmaterialer fra renoveringsprojekter. Det andet formål var at udarbejde en drejebog for bygning af små billige boliger, som kunne lægge en fælles ramme for kommende samarbejder mellem professionelle og amatører.

I pilotprojektet blev der gennemført en serie rundbordssamtaler med aktører i forskellige byggesager, som både omfatter kommuner, almene boligorganisationer, NGO'ere, byggevirksomheder og fagskole samt naboer til mulige byggesager. Erfaringerne herfra, som er vist i bilagene, er bl.a. brugt som grundlag for drejebogen. De viste desuden, at andre forhold var vigtigere end medbyg og genbrug, hvorfor det blev nedtonet i drejebogen.

Rundbordssamtalerne og drejebogen er ikke et bevis på, hvordan man kan bygge små billige boliger til forskellige målgrupper og skabe det rette samarbejdsklima mellem aktørerne. Den er mere en fælles struktur eller vejledning i udvikling og samarbejde i en byggesag mellem dens aktører, som de kan indpasse i deres egen byggeopskrift. Samtidig vil drejebogen også kunne bruges som grundlag for en systematisk erfaringsopsamling, som kan støtte en vidensdeling mellem byggesager på landsplan.

Dette behov blev mere tydeligt gennem pilotprojektet, da samarbejdet 'Hjem til Alle alliancen' blev etableret i 2016 [Bikubenfonden, 2016], og da SBi/AAU København senere på året fik ansvar for to TBST-projekter (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen): 'BOLIG 2.000' [TBST, 2017] og 'Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger' [TBST, 2016]. Drejebogen blev derfor tilpasset hertil, og målgruppen blev udvidet fra unge hjemløse til også at omfatte andre hjemløse, flygtninge, studerende og ældre med lille betalingsevne.

I starten af pilotprojektet var fokus på medbygløsninger med genbrug af byggematerialer til en husleje på omkring 3.000 kr./måned. Ved afslutningen af projektet stod det klart, at der også var behov for boliger med endnu lavere husleje end de 3.000 kr./måned og mindre end 25-30 m², som var normalen for planlagte byggeprojekter. Det er bl.a. udtrykt i 'Musketered for netværket for BOLIG 2.000' [TBST, 2017], som i 2017-18 vil arbejde med vidensdeling om små billige boliger til en husleje på omkring 2.000 kr./måned.

Den anden væsentlige udfordring er forenkling af planlægnings-, bygge- og driftsprocesserne samt at skabe et konstruktivt og effektivt samarbejde mellem professionelle byggefolk, frivillige, kommunerne, sociale støtteforanstaltninger og de kommende beboere i alle faser af byggeriet. Det kan fx ske ved

styrkelse af en sammenhængende ledelse og en stærkere drivkraft gennem alle byggeriet faser og ved at øge de forskellige aktørers forståelse for de andre aktørers rolle, og de fælles opgaver de skal løfte.

Drejebogens formål, anvendelse og videreudvikling

Drejebogens formål er at give en fælles struktur og vejledning i planlægning, bygning og drift af små billige boliger, som man i byggesager kan bruge til:

- At finde løsninger til bygning og drift af små (fx under 25-30 m²) billige (fx ned til omkring 2.000 kr./måned) boliger til forskellige målgrupper (fx hjemløse, flygtninge, studerende og ældre) med lille betalingssevne.
- At støtte sagens professionelle og frivillige aktører i deres fælles opgaver og forbedre deres samarbejde gennem byggeriets faser fra idé til langsigtet anvendelse, så det kommer beboerne til gode.
- At fremme udviklingen af bedre boliger og processer på landsplan ved strukturering af erfaringsopsamling og vidensdeling, hvor man kan overføre erfaringer mellem forskellige byggesager, aktører og beboere.

Drejebogen skal altså udfylde det tomrum der i dag er mellem 'store og faste' boliger og det at bo i telte, hos venner eller på gaden. Samtidig skal den hjælpe med at gøre byggeprocessen gennemskelig for aktørerne, samtidig med at myndighedskrav og beboernes boligbehov opfyldes.

Fyens Stiftstidende, fyens.dk, 13. november 2015

Generalsekretæren i Røde Kors, Anders Ladekarl, finder planen om flygtninge i teltlejligheder uværdigt for Danmark.

"Jeg tror ikke mine egne ører - skal vi have flygtninge-teltlejligheder i DK - der mangler jo ikke lokaler med fast tag. Er vi blevet et uland?"

Sådan lyder reaktionen på twitter fra Anders Ladekarl, generalsekretær i Røde Kors, efter at statsminister Lars Løkke Rasmussen (V) fredag fremlagde en plan for asylstramninger, som skal bremse tilstrømningen til Danmark.

"Der er masser af fast tag over hovedet i Danmark. Der er kaserner, der er nedlagt, der er hospitaler, som står tomme, og jeg tror, vi har 100.000 boliger, som står tomme i Danmark, som man kunne bruge", siger Ladekarl til Ritzau.

"Vi gør det maksimale for at udvise rettidig omhu, men vi gør det på en måde, hvor vi ikke sætter os i en situation, hvor det er mere attraktivt at komme til Danmark end til vores nabolande," siger Inger Støjberg.

I første omgang opstilles telte i Beredskabsstyrelsens center i Thisted i løbet af næste uge - primært til enlige mænd.

Konkret er drejebogen opdelt i følgende dele:

- Kort om drejebogens metode (kapitel 2, side 7), hvor der gives et overblik over metoden, som fx kan bruges som checkliste i byggesager.
- Aktiviteter i udvikling af små billige boliger (kapitel 3, side 10), hvor de fem gennemgående aktiviteter i byggesager beskrives.
- Faser i bygning og drift af byggesager (kapitel 4, side 18), hvor de fem faser beskrives, som man normalt vil gennemløbe i en byggesag.
- Henvisninger og litteratur (side **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**), hvor man kan søge mere viden.
- Rundbordssamtaler om planlægning af fem byggerier (bilagene fra side 24), hvor man kan se erfaringer fra disse, som eksempler på fase A.

Som det fremgår af kapitel 4 og bilagene er der behov for en udbygning af drejebogens faser om projektering, udførelse og drift samt flere sagseksempler. Vi håber, at kommende brugere vil bidrage til denne videreudvikling. Her tænkes specifikt på Alliancen, BOLIG 2.000 og Modulforsøg.

2. Kort om drejebogens metode

Drejebogen er målrettet udviklingsteams, som vil bygge små billige boliger til personer med lille betalingsevne. Det er dog udviklingsteamet, der selv skal udarbejde byggeopskriften til deres egen byggesag og træne i det at bygge og samarbejde. Drejebogen giver et overblik over aktiviteter og forløb og kan hjælpe udviklingsteamet til en bedre byggeopskrift og realisering.

Udfordringer i at bygge småt og billigt

Antallet af hjemløse og flygtninge er som sagt stigende, udbuddet af små billige boliger er faldende, og vi er vant til, at boligerne bliver større og dyrere. Vi skal nu også til at bygge og udleje boliger, der er mindre end 25-30 m² og til en husleje ned til omkring 2.000 kr./måned, som er bedre end telte og overnatning hos venner eller på gade. En type bolig som også kan bruges af studerende, ældre og pendlere, som i perioder kan have lignende behov.

Her findes ingen lette løsninger som giver prestige, men det kræver ildsjæle, fælles indsats, lokal støtte og brug af flere løsninger, hvor fx offentlige, private og frivillige aktører arbejder sammen om løsning af følgende udfordringer:

- 1) Der skal samles et udviklingsteam og en ledelse, som er kvalificeret, drivende, motiverende og sammenhængende gennem hele byggesagen.
- 2) De skal udarbejde en byggeopskrift for deres byggesag, som er gennemskuelig og realiserbar for aktørgrupperne, og som fx følger drejebogen.
- 3) De skal skabe et overblik over myndighedskrav, ejerkrav og beboernes ønsker og behov, som skal struktureres til processen og godkendes.
- 4) De skal finde eller udarbejde nogle byggeløsninger og en økonomi, som fra idé til anvendelse skal overholde krav og beboernes behov.
- 5) De skal anvende viden fra andre byggesager, og de skal bearbejde og formidle erfaringer fra byggesagen, som kan forbedre kommende sager.

I dette løsningsforløb må byggefolk, socialfolk og private forvente store udfordringer med at forstå hinandens verden og samarbejde på tværs af forskellige praksisser. Samtidig findes der begrænset praksis, hvorfor man har udfordringer med at finde dokumenterede erfaringer og tolke idéer og mulighed for at blive realiseret. Der figurerer desuden forskellige løsningsforslag, som skygger for den store mangel på billige og passende boliger, og som ikke altid passer samme med det anerkendte princip 'Housing First' [Benjaminsen, 2017].

Drejebogen som et manifest

Det kræver en særlig indsats og en stærk samarbejdsmodel, hvis man skal løse disse udfordringer. Drejebogen giver nogle retningslinjer for udviklingsteamets planlægning, udførelse og udvikling af små billige boliger, men den giver ikke en konkrete byggeopskrift. Den skal de selv lave. Populært sagt er drejebogen ikke en madopskrift for hybelkost og kammermad, men en vejledning eller ramme for at udarbejde en byggeopskrift til små billige boliger.

Hvem indgår i udviklingsteamet, og hvad med medbyg og genbrug?

Udviklingsteamet med ledelse er de centrale og gennemgående aktører i byggesagen, som sørger for sagens fremdrift og inkludering af de øvrige aktører. Medbyg, genbrug af materialer, billig drift og udviklingssamarbejde mellem myndigheder, private og frivillige skal overvejes, hvis man skal nå det lave huslejemål. Udviklingsteamet skal derfor spille på mange strenge, vende hver 10-øre og samle alle gode og dygtige kræfter.



René Redzepis, Noma. Politiken 8/4 2011. Foto: Jacob Ehrbahn.

Er visionen med den meget lave husleje ikke urealistisk?

Jo, det kan godt være, men hvis man ikke sætter sig en høj ambition, så har man heller ikke noget at stræbe efter. Men mere vigtigt er det, at man i sit udviklingsarbejde intenst arbejder efter dette mål, og ikke lader sig forlede af anden fokus og modstand. Udviklingsteamet skal fx være som en tumling, der stædigt rejser sig op efter modgang.

Men bliver boligerne så ikke grimme og i dårlig kvalitet?

Ikke nødvendigvis, hvis udviklingsteamet også sætter sig høje mål for arkitektur, boligkvalitet og det boligsociale. Men det kræver forandring, træning og bæredygtig udvikling af både det tekniske, det boligsociale og det økonomiske. Udviklingen skal altså understøttes af ildsjæle, høj kompetence og et fælles manifest, som vi fx har set det i 'Dogmemanifestet' fra 1995, som fremelskede verdensberømte danske instruktører og film. Vi har også set det i 'Det nye nordiske køkkenmanifest' fra 2004, som fremelskede verdensberømte danske kokke og det nordiske køkken, som Noma er del af. Drejebogen er et forsøg på at skabe et sådant manifest, som skal samle aktørerne om udvikling af små billige boliger i Danmark.

Aktiviteter som udviklingsteamet kan gennemføre

Udviklingsteamet skal beskrive fem aktiviteter i byggeopskriften og gennemføre dem i en trinvis innovationsspiral gennem forløbet:

1. Beboere, deres boligønsker og muligheder
2. Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder
3. Boligerne, bygning, ejendom og egenskaber
4. Økonomi, bygge- og driftsomk. og husleje
5. Samarbejde, byggeproces og ledelse.



Akt. 4: Nøgletal for økonomi

Poster	Beløb	Støtte
Byggegrund	a	e
Bygning	b	f
Drift	c	g
Husleje ol.	d	h



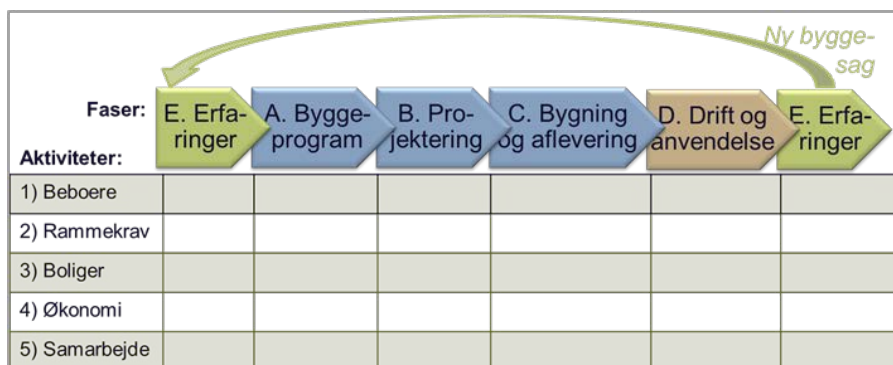
I aktivitet 1 arbejdes med beboernes behov i boligen og deres holdning til medbyg og meddrift. I aktivitet 2 arbejdes med de ydre rammer for bygningen, som defineres i lovgivningen, i kommunen, i lokalsamfundet og hos naboerne. I aktivitet 3 arbejdes med boligens indretning som del af bygningen, ejendommen og lokalområdet - altså boligens varedeklaration med type, størrelse, funktion, egenskaber og kvalitet. I aktivitet 4 arbejdes med husleje, bygge- og driftsøkonomi, og hvordan man sammenligner besparelser fx gennem nøgletallene a-h. I aktivitet 5 arbejdes med organisering, samarbejde og ledelse af byggesagen herunder medbyg, meddrift, mødet mellem aktørerne og formidling. Her er tværfagligt samarbejde svært at praktisere.

Faser som byggesagen kan gennemløbe

Udviklingsteamet skal beskrive og gennemføre byggesagen i fem faser, A-E, hvor fase A, B og C er byggefaser, fase D er driftsfasen og fase E samler erfaringer fra byggesagen og overfører dem til kommende sager:

- Fase A: Byggeprogram, aftaler og godkendelser
- Fase B: Projektering, beskrivelser, tegninger og detailplaner
- Fase C: Bygning af boliger, byggeplads og leverancer
- Fase D: Drift, vedligehold og brug af boligerne
- Fase E: Erfaringer, viden, evaluering og overlevering.

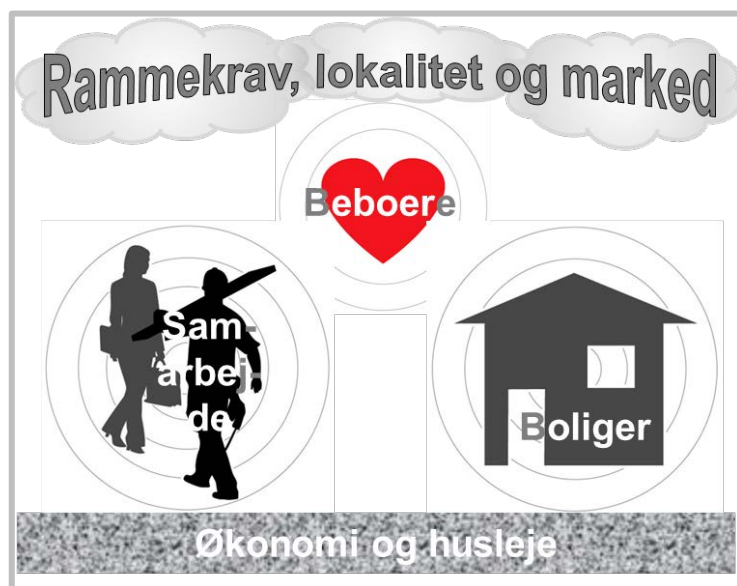
I fase A sættes krav og mål for byggesagen og rammerne for samarbejdet. I fase B specificeres kravene, og byggesagen planlægges og aftaler godkendes, så man er klar til at bygge. I fase C udføres selve byggearbejdet på byggepladsen og præfabrikation hos leverandører, og den afsluttes med afleveringen og indflytningen. I fase D modtages byggesagen og bliver til en driftssag, og beboerne flytter ind. I fase E samles erfaringer fra byggesagen, og de formidles til kommende byggesager. I hver fase arbejdes med de fem aktiviteter i mere og mere specifik form efter nedenstående model.



3. Aktiviteter i udvikling af små billige boliger

Drejebogen er målrettet udviklingsteams, som vil realisere bygning af små billige boliger. I dette kapitel beskrives de fem aktiviteter, som udviklingsteamet kan gennemføre trinvist i en innovationsspiral. Det er dog udviklingsteamet, som selv skal udarbejde byggeopskriften til deres byggesag.

Hvis udviklingsteamet, ligesom kokkene i det nye nordiske køkken, skal have succes med udviklingen, så skal de kunne udarbejde en god byggeopskrift, og de skal lære og træne i det at bygge. Byggeopskriften giver et overblik over byggeprocessen, så man kan se, hvor langt man er nået, og hvordan man kommer videre. Det er som et kort og kompas/GPS, når man skal finde vej til lands, til vands og i luften. I drejebogen kan udviklingsteamet få vejledning i, hvilke aktiviteter de skal gennemføre og i hvilke trin, så de selv kan skrive en god byggeopskrift og gennemføre byggeriet.



Figur 1. Aktiviteter i udvikling af små billige boliger til beboere med lille betalingsevne.

Da byggeopskriften har til formål at udvikle små billige boliger til beboere med lille betalingsevne, drejer den første aktivitet sig om at beskrive de aktuelle beboere som efterspørger boligerne og deres holdninger. Den anden aktivitet handler om de ydre rammer for boligen, der sættes i lovgivningen, i kommunen, i lokalsamfundet og hos naboerne. Den tredje aktivitet er om boligen som del af bygningen, ejendommen og lokalområdet - altså boligens varedeklaration om type, størrelse, indretning, funktion og kvalitet. Den fjerde aktivitet er om husleje, bygge- og driftsøkonomi, og hvordan man sammenligner de enkelte besparelsesmuligheder. Den femte og sidste aktivitet er om samarbejde, medbyggeproces og mødet mellem aktørerne om byggesagen. Det er her, hvor visioner bliver realiseret, hvor boligen udvikles, og der skabes fornyelse og erfaringer til kommende byggesager.

Disse fem aktiviteter er uddybet i det efterfølgende og illustreret i figur 1:

1. Beboere, deres boligønsker og muligheder.
2. Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder.
3. Boligerne, bygning, ejendom og egenskaber.
4. Økonomi, bygge- og driftsomkostninger, husleje og aftaler.
5. Samarbejde og byggeprocessen for små billige boliger.

3.1 Beboere, deres boligønsker og muligheder

Da byggeopskriften har til formål at udvikle små billige boliger til beboere med lille betalingsevne, dreje den første aktivitet sig om, hvordan udviklingsteamet kan beskrive beboerne, og hvad de efterspørger i boligen, samt deres holdning til fx medbyg og meddrift af boliger i praksis.



Hvilke beboere efterspørger boligerne?

Det kan fx dreje sig om hjemløse, flygtninge, studerende og ældre, som har lille betalingsevne, men også pendlere kan efterspørge disse boliger. Udviklingsteamets opgave er at undersøge de enkelte beboergrupperes præferencer og holdninger til:

- Boligens størrelse, indretning og huslejens størrelse
- Deres sociale kompetencer og studie- og arbejdsparathed
- Deres bidrag til arbejdet i medbyg og meddrift af boligen.

Hvilken boligstørrelse, boligindretning og husleje?

Boligernes areal kan udregnes med ydervægge (bruttoetagearealet) og uden ydervægge (nettoetagearealet), og størrelsen på boligen og køkken- og badeværelsesarealet har indflydelse på huslejen. Boligens indretning med installationer, hvidevarer, adgang til internet, skabsplads og møblering har ligeledes indflydelse på huslejen, hvorfor beboernes holdninger til disse forhold også skal afklares af udviklingsteamet. Ligeledes skal deres mulighed for betaling af husleje og forsyning af el, varme, vand, drift og vedligehold samt deres ønske til at bo alene eller sammen med andre afdækkes, så boligarealet per person kan fastlægges.

Hvilken social kompetence og studie- og arbejdsparathed?

De sociale kompetencer og studie- og arbejdsparatheden for beboeren har betydning for, hvordan boligen bruges og slides, og hvilke bidrag beboeren kan yde i forhold til naboer samt til medbyg og meddrift af boligen. Det har også betydning for, hvilke sociale hjælpeforanstaltninger, der bør tilknyttes til boligen. Udviklingsteamet skal derfor afdække beboernes kompetencer på disse områder, men kun hvis beboerne ønsker at bidrage til dette.

Hvilket bidrag til arbejdet i medbyg og meddrift af boligerne?

Beboernes ønsker og muligheder for at bidrage til medbyg og meddrift af boligen kan sænke huslejen og driftsomkostningerne beboeren skal betale. Samtidig kan det også give en social selvudvikling af beboeren, så denne bliver mere studie- og arbejdsparat, eller bliver bedre integreret i samfundet. Udviklingsteamet skal derfor afdække beboernes ønsker og muligheder på disse områder, men kun hvis de accepterer det og selv ønsker at bidrage hertil.



Jonas Laursen er en af de unge hjemløse, som drømmer om at kunne klare sig selv en dag, men han er bange for at få flere nederlag. Foto: Information, Moderne Tider 19/9 2015. Foto: Ulrik Hasemann.

3.2 Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder



Den anden aktivitet for udviklingsteamet i byggeopskriften skal afdække de ydre rammer for boligen. De sættes og praktiseres bl.a. i lovgivningen, i kommunen, i lokalsamfundet og hos naboerne, og de kan variere fra sag til sag. Gennem denne aktivitet får udviklingsteamet også mulighed for at vurdere, hvilke erfaringer der kan overføres fra én byggesag til andre.

Hvilke offentlige plan- og byggekrav?

Bygningsreglementet, lokalplaner, byggetilladelser samt andre bygge love og planregler sætter tekniske og æstetiske rammer for boligerne og deres indretning. Disse rammer fastlægger udviklingsteamet i starten af byggesagen, og senest ved afleveringen evaluerer de, om de er overholdt. Disse rammer kan fx relatere sig til aktivitet 3, *Boligerne* side 13, aktivitet 4, *Økonomi* side 14, aktivitet 5, *Samarbejde* side 16, samt kapitel 3, *Faser* fra side 18.

Hvilken boligstøtte og social hjælp tilbyder kommunen?

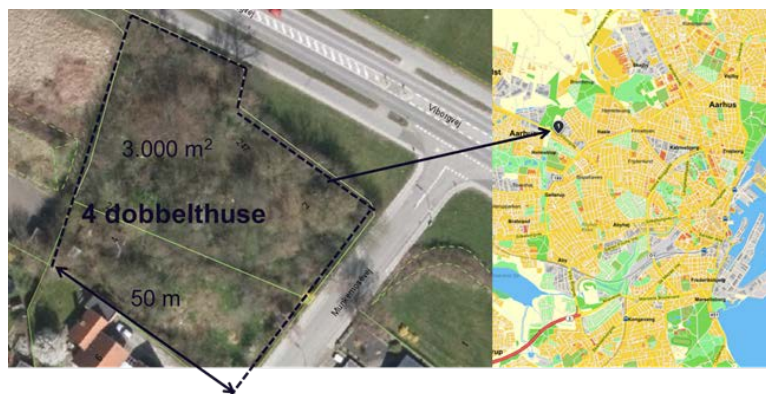
Størrelsen af boligstøtte til den aktuelle bolig og dens beboere har betydning for den husleje beboerne i sidste ende skal betale. Mulighederne for integration, uddannelse eller det at få et arbejde, afhænger for den enkelte beboer også af den sociale hjælp, som kommunen kan tilbyde. Udviklingsteamet skal derfor opstille de rammer for boligstøtte og social hjælp, som den enkelte kommune tilbyder, i de enkelte boligområder, og til de forskellige beboergrupper.

Hvilke muligheder tilbyder naboer, institutioner og NGO'ere?

Nogle lokalområder råder over naboer og institutioner, som vil hjælpe, og i andre lokaliteter er der let adgang til organiserede NGO'ere. Sådanne små og store NGO'ere kan evt. supplere kommunens og virksomhedernes arbejde med at bygge, vedligeholde og administrere de enkelte boliger. Udviklingsteamet skal afklare deres muligheder og sikre om samarbejdet er muligt, hvordan udviklingsteamet bedst motiveres, og hvordan det gennemføres i praksis, så erfaringerne kan overføres til andre sager.

Hvilke muligheder tilbyder virksomheder og uddannelse?

Entrepreneur-, leverandør-, ingeniør- og arkitektvirksomheder bidrager professionelt på forskelligt niveau til bygning af små billige boliger. Der er også mulighed for, at virksomheden vil donere støtte eller leverancer til boligerne, eller at deres medarbejdere vil bidrage med frivillig arbejdskraft. Folkeskoler, fagskoler og deres elever kan, som del af deres uddannelse, også løse opgaver, som har værdi for bygning og drift af boligerne. Udviklingsteamet skal sondere disse muligheder for støtte og følge op på, hvordan det praktiseres. De skal også vurdere samarbejdsrelationer og aftalegrundlag med kommunen og NGO'erne.



Det offentlige sætter rammer for boligerne i den enkelte byggesag og for den sociale hjælp til beboerne. Lokalsamfundet giver nogle muligheder, og grunden kan måske lejes af en tømrermester, som her på Munkemosevej 2, 8210 Aarhus V (Bilag E). Foto: Aarhus Kommune.

3.3 Boliger, bygning, ejendom og egenskaber

Den tredje aktivitet for udviklingsteamet i byggeopskriften er om boligen som del af bygningen, ejendommen og lokalområdet - altså boligens varedeklaration om typen, boligens størrelse, indretning, funktion, egenskaber og kvalitet. Egenskaberne kan opdeles i tre dele: Grunden, klimaskærmen og indretningen. De skal som minimum overholde krav i Bygningsreglementet, hvorfor kravene her vil være en god reference for udviklingsteamet at sammenligne med.



Hvilken type boliger og ejendom?

Boligerne kan bygges som nye eller ombygges i en eksisterende bygning, som har været brugt til anden funktion som fx fabrik, stationsbygning eller sygehus. Bygningen kan være i en eller flere etager, eller boligerne kan sammenbygges som boligklynger af containere eller små træhuse, som fx er industrifremstillet og flytbare. Boligkonceptet kan være en nyudvikling eller et afprøvet og kendt koncept. Udviklingsteamet skal vælge og beskrive den egnede type bolig eller ombygningstype, som passer til lokalområdet og dets muligheder, og de skal tilpasse den til de opståede muligheder i forløbet.

Hvordan er byggegrund, udearealer og forsyning?

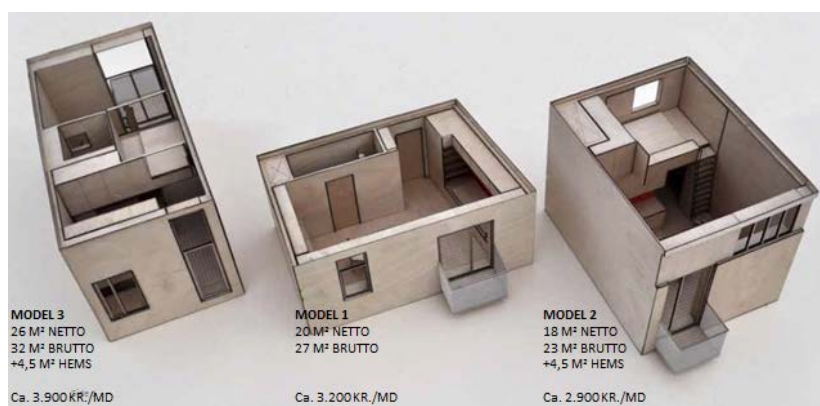
Byggegrund, udearealer og forsyning til boligerne i form af el, fjernvarme, gas, vand, afløb, affald og internet beskrives særskilt, så det er muligt at sammenligne forskellige typer boliger fx om de er flytbare, på lejet grund eller nyudviklinger. Udviklingsteamet skal beskrive de enkelte typer, deres egenskaber samt grundens størrelse. Desuden beskrives, i hvilken grad de er midlertidige eller faste, og i hvilket grad de kræver vedligehold og udvikling.

Hvordan er bygningens konstruktioner og klimaskærm?

Bygningens ydre konstruktion, som også kaldes klimaskærmen, omfatter terrændæk ydervægge, vinduer, døre og tagkonstruktion. Klimaskærmen beskytter boligen mod det ydre klima, og den gør det muligt at skabe et sundt og godt indeklima for beboerne. Udviklingsteamet skal beskrive de enkelte typer, deres egenskaber samt bygningens ydre areal – bruttoetagearealet. Desuden beskrives, i hvilken grad der anvendes afprøvede standardelementer eller håndværksløsninger, og i hvilken grad de kræver vedligeholdelse.

Hvordan er boligerne og dens installationer indrettet?

Boligen kan indrettes med selvstændigt køkken og bad, eller disse kan placeres i fællesrum. Boligen kan være indrettet forskelligt med skabe, sovepladser og installationer samt evt. møblement. Udviklingsteamet skal beskrive den aktuelle boligaptering for både faste konstruktioner og evt. møblering. Desuden skal boligens nettoareal angives samt andelen til køkken og baderum i eller udenfor boligen.



KAB har udviklet en BasisBolig til unge med en størrelse på 23-32 m² og til en husleje på 2.900-3.900 kr./mdr. ekskl. varme og el. KAB's BasisBolig til unge. Model: Jens Ermelund, KAB (Bilag D).

3.4 Økonomi, bygge- og driftsomkostninger og husleje



Den fjerde aktivitet i byggeopskriften er om beboernes rådighedsbeløb, husleje, bygge- og driftsøkonomi. Det er her resultaterne af udviklingen måles og formidles økonomisk, og hvordan man kan sammenligne de enkelte valg i bygnings sagen og besparelser med andre byggesager. Der er givet eksempel på beregningsskemaer for byggeomkostninger og huslejberegning, hvorefter valgene kan vurderes.

Beboeres rådighedsbeløb efter betaling af husleje og forbrug

I det offentlige forudsættes normalt, at borgere på overførselsindkomst har mulighed for at betale en husleje på 3.200 kr./mdr. Dette medfører fx, at unge på kontanthjælp har et rådighedsbeløb på 1.620-5.249 kr./mdr., når husleje inkl. forbrug og fællesudgifter er betalt (se tabel 1). Udviklingsteamet skal kunne opstille et regnskab for de aktuelle beboeres rådighedsbeløb, som kan formidles til dem og til samarbejdspartnerne i medbyg og meddrift.

Tabel 1. Eksempel på beregning af rådighedsbeløb for unge på kontanthjælp, som er beregnet for et huslejeeksempel på 3.200 kr./mdr. Alle beløb er i kr./mdr. Kilde: *Startvejledning om Jobreform fase 1*. Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering den 22/3 2016 (Bilag B)

Nr.	Indtægt og husleje	Grundsats	Unge 18-24 år	Unge 25-29 år
1.	Indtægt	5.945	6.992	10.849
2.	Skat	-605	-878	-1.880
3.	Indtægt efter skat	5.340	6.114	8.969
4.	Husleje ekskl. forbrug - Eksempel	3.200	3.200	3.200
5.	Boligstøtte	-480	-480	-480
6.	Husleje inkl. boligstøtte	2.720	2.720	2.720
7.	Forbrug og fællesudgifter	1.000	1.000	1.000
8.	Husleje inkl. støtte og forbrug	3.720	3.720	3.720
9.	Rådighedsbeløb (3-8)	1.620	2.394	5.249

Omkostninger ved medbyg af små billige boliger

Udviklingsteamet skal kunne opstille et budget og regnskab for de specificerede omkostninger til medbyg af boligerne, som de følger op på i byggesagens forskellige faser. Omkostningsskemaet i tabel 2 kan bruges som grundlag, og eksemplet bygger på planer fra Østjysk Bolig jf. figur 2 og bilag E.



Figur 2. Eksempel på indretning af bolig i 40 fods container, som Østjysk Bolig har foreslået sammenbygget i boligblokke på 9-15 containere i Aarhus. Containerens bruttoetageareal er på 38,9 m² (12,792 x 3,038) og nettoarealet er på 28,6 m² (2.358 x (4,674 + 4,609 + 2,830)). Østjysk Bolig har anslået huslejen til omkring 2.500 kr./mdr. inkl. drift og vedligehold, men uden medbyg. Boligen er planlagt indrettet til én person, men med mulighed for to personer.

Som det ses i tabel 2 følger kontoposterne den opdeling af grund, klimaskærm og indretning, som er angivet i aktivitet 3 om boligerne. Flere poster er underdelt i timeomkostninger og vareomkostninger, hvilket gør det muligt at vurdere og fastlægge besparelserne ved medbyg og genbrug. Som det er angivet i kolonne 3 bygger specifikationen på boliger udført af professionelle

byggefolk under normale markedsvilkår. I kolonne 4 og 5 fratrækkes herefter evt. besparelser ved medbyg og genbrug.

Tabel 2. Forslag til specifikation af omkostninger til bygning af små billige boliger i medbyg, som er illustreret med budgetforslag fra Østjysk Bolig til containerboliger jf. figur 2 og bilag E. De angivne besparelser ved medbyg og genbrug i kolonne 4 og 5 er skønnede værdier. Anden støtte til sagen kan fx skrives i ny kolonne. Skemaets talværdier er eksempler og kan derfor ikke bruges direkte i andre sager!

Nr.	Byggeomkostninger	Prof-byg	Medbyg	Genbrug	I alt
a.	Byggegrund - købt/lejet	150.000 kr.	- kr.	- kr.	150.000 kr.
b.	Program-projektering	80.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	60.000 kr.
c.	Byggeledelse og tilsyn	50.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	30.000 kr.
d.	Konstruktion - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
e.	Konstruktion - varer	50.000 kr.	- kr.	-20.000 kr.	30.000 kr.
f.	Installation - timer	40.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	20.000 kr.
g.	Installation - varer	30.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	20.000 kr.
h.	Indretning - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
i.	Indretning - varer	40.000 kr.	- kr.	-20.000 kr.	20.000 kr.
j.	Fundament mv. - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
k.	Fundament mv. - varer	40.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	30.000 kr.
l.	Byggeplads - timer	50.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	30.000 kr.
m.	Byggeplads - varer	40.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	30.000 kr.
n.	I alt ekskl. moms	630.000 kr.	-110.000 kr.	-70.000 kr.	450.000 kr.
o.	Moms af b+...+m 25%	120.000 kr.	-27.500 kr.	-17.500 kr.	75.000 kr.
p.	Anskaffelse inkl. moms	750.000 kr.	-137.500 kr.	-87.500 kr.	525.000 kr.

Omkostninger ved meddrift af små billige boliger

Udviklingsteamet skal kunne opstille et budget og regnskab for de specificerede omkostninger til meddrift af boligerne, som de følger op på under bygning og drift. Omkostningsskemaet i tabel 3 kan bruges som grundlag, og eksemplet heri bygger på eksempel fra Østjysk Bolig jf. figur 2 og bilag E.

Tabel 3. Forslag til specifikation af omkostninger til drift af små billige boliger i meddrift, som er illustreret med budgetforslag fra Østjysk Bolig til containerboliger jf. figur 2 og bilag E. De angivne besparelser ved drift i kolonne 4 og 5 er skønnede værdier. I skemaet er ikke indregnet boligstøtte eller anden støtte fra det offentlige. Skemaets talværdier er eksempler, og de kan derfor ikke bruges direkte i andre sager.

Nr.	Husleje per måned		Prof-drift	Meddrift	I alt
q.	Ydelse af ustøttet lån	5,3%	- kr.	- kr.	- kr.
q.	Ydelse af støttet lån	2,7%	1.181 kr.	- kr.	1.181 kr.
r.	Administrationsbidrag		330 kr.	- kr.	330 kr.
s.	Vedligeholdelse		160 kr.	-60 kr.	100 kr.
t.	Planlagt vedligehold	25%	160 kr.	-60 kr.	100 kr.
u.	Renholdelse		100 kr.	-60 kr.	40 kr.
v.	Diverse		330 kr.	-60 kr.	270 kr.
x.	Drift i alt		2.261 kr.	-240 kr.	2.021 kr.
y.	Brutto etage areal	kvm	38,0	38,0	38,0
z.	Antal beboere	stk.	2	2	2
æ.	Husleje per beboer		1.131 kr.	-120 kr.	1.011 kr.
ø.	Forbrug i bolig per beboer		500 kr.	- kr.	500 kr.
å.	Husleje og forbrug		1.631 kr.	-120 kr.	1.511 kr.

3.5 Samarbejde, byggeprocessen og ledelse boliger



Den femte og sidste aktivitet i byggeopskriften er om samarbejde og bygprocessen for små billige boliger. Det er i mødet og arbejdsfællesskabet mellem beboerne, naboerne, NGO'ere, byggeriet og kommunen de små billige boliger skabes. Det er her visioner bliver til realitet, og hvor fornyelse, besparelser og forankring udvikles.

Støtte fra naboer, lokalsamfundet og NGO'ere

Som støtter til medbyg og meddrift kan naboer, lokalsamfundet og NGO'ere inviteres og deltage i udviklingsteamet. Det er vigtigt, at de inddrages og forankrer byggesagen i lokalsamfundet, så de små billige boliger og deres beboere integreres og bakkes op af lokalsamfundet. Det kan både dreje sig om unge, familier og ældre, som kan hjælpe til på hver sin måde i medbyg og meddrift af boligerne. Det er vigtigt med en tidlig information til dem, og at de interesserede engageres tidligt og løbende i processen, idet det fremmer idérigdommen i udviklingen og minimerer barrierer og modstand.

En væsentlig opgave for udviklingsteamet er derfor tidligt at inddrage naboer og lokalsamfundet i ideudvikling, medbyg og meddrift af boligerne. Man skal dog være opmærksom på, at udvikling og samarbejde skal være tilpasset deres muligheder og beboernes behov. Udviklingsteamet skal også sørge for en løbende formidling til naboer og lokalsamfundet, og at de engagerede personer gives rammer og ansvar, som giver dem glæde i arbejdsfællesskabet.



Hvem kan medvirke i medbyg eller meddrift fra lokalsamfundet?

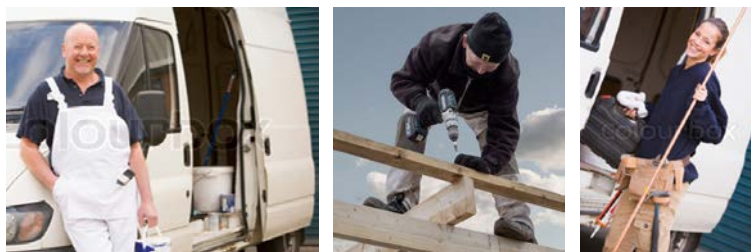
Unge

Familier

Ældre

Støtte fra byggeriets virksomheder, medarbejdere og skoler

Byggeriets virksomheder kan medvirke professionelt i bygning og drift af små billige boliger, hvor de honoreres efter normale markedsvilkår. Forskellige byggeparter støttet tanken om at bidrage med frivilligt arbejde og donationer af nye og gamle byggevarer til de små billige boliger. Det har fx drejet sig om arkitekter og andre rådgivere, som vil støtte med tegnings- og beregningsmateriale samt tilsyn. Det kan også være entreprenører og leverandører, som vil støtte med arbejdstimer og donationer af nye og brugte byggevarer samt transporter af disse.



Hvem kan medvirke i medbyg eller meddrift fra byggeriet?

Mestre

Svende

Lærlinge

Det har vist sig, at der er store mængder af nedrevne byggevarer fra de store renoveringsprojekter, som efter nærmere aftale med bygherrer, entreprenører og nedbrydningsfirmaer kunne genbruges ved bygning af de små billige boliger. Det er dog væsentligt, at disse behov for byggevarer er klart specificeret af udviklingsteamet, før virksomhederne kontaktes om donationer af byggevarer, transporter og affaldshåndtering.

En anden støttemulighed som udviklingsteamet også bør undersøge er muligheden for samarbejde med de lokale fagskoler for håndværkere og bygningskonstruktører og lignende. Fx kunne erhvervsskoler for tømrer, struktører, vvs og elektrikere have interesse i at bruge de små billige boliger som undervisningseksempler i uddannelse af lærlinge. De vil både kunne bygge dem, og de vil også have mulighed for at inddrag nogle unge uddannelsesparate beboere i arbejdet, så de får et løft til at komme videre. Også her er det vigtigt, at udviklingsteamet har specificeret behovene inden de henvender sig til skolerne, og at de forbereder det så godt som mulig, så skolerne ikke får ekstraudgifter ved samarbejdet, men også kan vinde på det. Sammen med skolerne skal udviklingsteamet desuden sikre, at sådanne donationer ikke opfattes konkurrenceforvridende, hvorfor arbejdsmarkedets parter inddrages og på forhånd skal give deres accept på samarbejdet.

Organisering, ledelse og samarbejdsform i arbejdsfælleskabet

Samarbejdsaftale: I forslaget om medbyg og meddrift af små billige boliger lægges der op til et triple-helix samarbejde mellem civilsamfundet/NGO'ere, virksomheder/byggeriet og det offentlige/kommunen. Et sådan samarbejde er ikke helt nemt at praktisere, idet de tre grupper kan have hver sin dagsorden både i forhold til målsætning og fremgangsmåde i planlægning og gennemførelse. Det er derfor centralt for succes med medbyg og meddrift, at udviklingsteamet hurtigt finder og praktiserer en samarbejdsform, som passer til parterne og den aktuelle medbyg og meddrift sag. Et sådant samarbejde kan variere fra sag til sag, men det vil gøre det enklere for parterne, hvis udviklingsteamet formulerede en fælles samarbejdsaftale for den aktuelle sag og får alle samarbejdsparter til at underskrive den. Mange af NGO'erne har sådanne aftaler, man kan bruge som grundlag (Se bilag G).



Hvordan kan samarbejdet organiseres og ledes mellem?

NGO'ere

Byggeriet

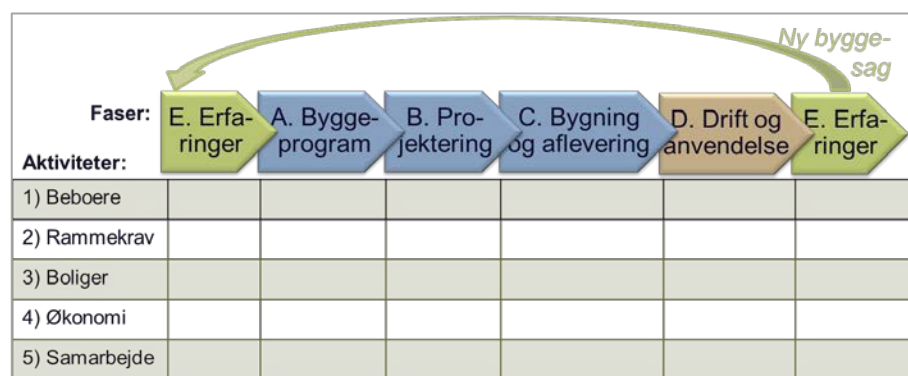
Kommunen

Dialogmøder: En god samarbejdsånd, gensidig respekt og synlige og gode resultater er væsentligt for et godt arbejdsfællesskab. I pilotprojektet var der gode erfaringer med rundbordssamtaler og dialogmøder med forskellige aktørgrupper og på tværs af dem på flere byggesager. De blev her anvendt i de indledende faser af byggesagen, hvor man både fik mulighed for indsigt i sagen, udveksle erfaring og lægger fælles planer for det videre arbejde. Det foreslås derfor, at udviklingsteamet gennemfører sådanne dialogmøder regelmæssigt i hele forløbet af medbyg og meddrift af byggesager, og at der skrives referat herfra, som er åbent for alle interessenter i medbyg og meddrift. Nærmere eksempler på sådanne dialogmøder og referater kan ses i bilag C, D, E og F, som er sammendrag af erfaringer fra pilotprojektet.

Projektleder: Ud over samarbejdsaftale og dialogmøder så er det også vigtigt for arbejdsfælleskabet, økonomien og fremdriften af medbyg og meddrift, at udviklingsteamet har en beslutningsdygtig projektleder. Projektlederen skal have økonomisk bemyndigelse fra byg- og driftsherren til at disponere økonomi, samarbejde og resultatforventning sammen med udviklingsteamet, men indenfor nærmere fastsatte rammer. Projektlederen skal i det daglige kunne uddelegere ansvar til enkeltgrupper og personer i udviklingsteamet og motivere dem til samarbejde om de fælles mål. Det er også væsentligt, at projektlederen er den gennemgående ledelsesfigur i hele sagsforløbet og ikke skiftes ud gennem sagens forskellige faser.

4. Faser i bygning og drift af byggesager

Det er væsentligt for en byggesag, at parterne forstår og handler i forhold til de faser, en byggesag gennemløber. Dette er ikke mindre væsentligt for en medbyggsag af små billige boliger, som den drejebogen også retter sig imod, og hvor byggefolk, frivillige og ikke byggekyndige skal samarbejde i et triplehelix samarbejde. Til drejebogen er der derfor udviklet en forenklet fasemodel for en byggesag, som bygger på praksis i byggeriet, men som også er tilpasset mulighederne i medbyg og meddrift af små billige boliger. Da der på dette område samtidig er tale om et nyt indsatsområde med få danske erfaringer, og medbyggsager ofte gennemføres som udviklingsprojekter, så er modellen suppleret med en fase for opsamling og videregivelse af erfaringer.



Figur 3. Byggesager gennemføres i faserne A-E, hvor fase E, Erfaringer både begynder og afslutter byggesagen samt overfører erfaringer til nye byggesager. I hver fase gennemføres aktiviteterne 1-5, som er nærmere beskrevet i kapitel 3, og gennem faserne konkretiseres de mere og mere.

Byggesagen foreslås opdelt i fem faser, A-E, hvor fase A, B og C er byggefaserne, hvor fase D er driftsfasen, og hvor fase E både begynder og afslutter en byggesag, idet man her samler erfaringer fra byggesagen og overfører dem til kommende byggesager:

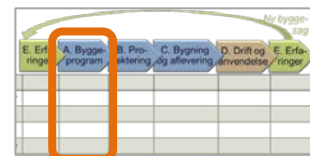
- Fase A: Byggeprogram, aftaler og godkendelser.
- Fase B: Projektering, beskrivelser, tegninger og detailplaner.
- Fase C: Bygning af boliger, byggeplads og leverancer.
- Fase D: Drift, vedligehold og brug af boligerne.
- Fase E: Erfaringer, viden, evaluering og overlevering.

I fase A sættes mål og aftalemæssige rammer for byggesagen, og man får de nødvendige aftaler med parterne og kommunen på plads, så udviklingsteamet for alvor kan komme i gang. I fase B specificeres kravene fra fase A, og byggesagen planlægges og godkendes, så den er klar til at blive bygget. I fase C udføres selve byggearbejdet på byggepladsen og i præfabrikation hos leverandører, og den afsluttes med aflevering og indflytning. I fase D modtages byggesagen og bliver til en meddriftssag, og beboerne flytter ind. I hver fase arbejdes med de fem aktiviteter, som er beskrevet i kapitel 3, og som er indsat som rækker i figur 3. De fem faser er vist som kolonner i figur 3.

I det efterfølgende beskrives indholdet i de fem faser med specifikation af arbejdet med aktiviteterne fra kapitel 3. Vægten er lagt på fase A og fase E, idet erfaringen fra pilotprojektet primært handler om dem. De øvrige faser B, C og D udbygges senere, når der kommer flere erfaringer fx fra projekterne 'Alliancen', 'BOLIG 2.000' og 'Modulforsøg i tomme bygninger'.

4.1 Fase A: Byggeprogram, aftaler og godkendelser

I fase A behandles krav fra beboerne, lokalsamfundet og kommunen, og der udarbejder byggeprogram og tidsplan for byggesagen, aflevering og indflytning af beboerne. Der indgås aftaler mellem parterne, og godkendelser af myndigheder kommer på plads. Det vil kvalificere udviklingen og gennemførelsen, hvis der indhentes viden og erfaringer fra andre sager gennem fase E.



Aktivitet 1 Beboere

Udviklingsteamet afklarer, hvilke beboergrupper boligerne udvikles til, og hvor mange beboere de skal huse. Det undersøges, hvilke krav og ønsker de har til boligen, fællesarealer og social støtte. Beboerkravene sammenlignes med andre byggesager, og der laves en beskrivelse heraf.

Aktivitet 2 Rammekrav

Udviklingsteamet afklarer, hvor boligerne skal ligge, hvilke krav der stilles til dem fra lokalsamfundet og naboerne, og hvilke rammer der lægges i lokalplanen. Det undersøges, hvilken støtte der gives fra det offentlige til boligen og til social hjælp og anden støtte til beboerne. Der laves en beskrivelse heraf.

Aktivitet 3 Boligerne

Udviklingsteamet afklarer, hvilken størrelse boligerne skal have, hvor mange der skal bygges, og om de skal være flytbare. Boligernes indretning afklares, og hvilke der skal ligge i fællesarealerne. Der udarbejdes skitsetegninger og beskrivelser heraf, som er grundlag for projekteringen i fase B.

Aktivitet 4 Økonomi

Udviklingsteamet udarbejder et rammebudget for bygning, drift og husleje, og får det godkendt. Der indgås aftaler mellem parterne, samarbejdsaftale udarbejdes som grundlag for samarbejdet i udviklingsteamet, og projektlederen vælges. Der indhentes de nødvendige godkendelser i kommunen.

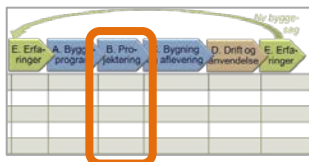
Aktivitet 5 Samarbejde

Udviklingsteamet samarbejder med naboer, NGO'ere, byggeriet og kommunen, og det starter tidligst muligt i medbyggesager. Der kan med fordel gennemføres dialogmøder med de besluttende parter og med kommende deltagere, så de bliver involveret tidligt. Se eksempler herpå i bilagene C, D, E, F og G. Der udarbejdes aktivitets- og tidsplan for byggesagen med tidspunkt for aflevering og indflytning. Der kan med fordel laves et resumé af referater fra dialogmøderne, som kan bruges til senere orientering i byggesagen.

Resultatet af fase A

Resultatet af fase A er byggeprogrammet, som indeholder en beskrivelse af beboerkrav (akt1), rammekrav (akt2), skitsetegninger og beskrivelse af boliger, bygninger og udearealer (akt3), samt et rammebudget for bygning, drift og husleje (akt4). Byggeprogrammet indeholder desuden en aktivitets- og tidsplan for gennemførelsen af fase B og fase C inkl. tidspunkt for aflevering og beboernes indflytning. Dertil ligger der de nødvendige kommunale godkendelser og aftalegrundlaget mellem parterne herunder udviklingsteamets samarbejdsaftale og et organisationsdiagram med navngiven ansvarlig projektleder. Erfaringer fra samarbejdet sammenskrives ud fra referater.

4.2 Fase B: Projektering, beskrivelser, tegninger og detailplaner

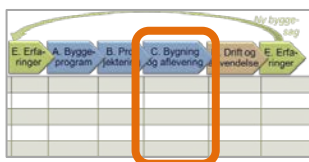


I fase B specificeres kravene fra fase A, og byggesagen detailplanlægges og godkendes af kommunen, så man er klar til at bygge. Resultatet af fase B afleveres som projektbeskrivelser, tegninger, detailplaner og godkendelser til fase C.

Resultat af fase B

Resultatet af fase B er detailtegninger, beskrivelse og godkendelser af boligerne, bygninger og udearealer, som opfylder kravene fra fase A, og som er del af projektmateriale. Desuden indeholder den beskrivelse og arbejds- og tidsplan for udførelse, herunder styklister for materialeleverancer og beskrivelse af byggepladsen og det materiel der er behov for. Justeringer af kravene fra fase A kan evt. være aktuelt, hvorfor de også angives. Erfaringerne fra samarbejdet sammenskrives ud fra referater.

4.3 Fase C: Bygning af boliger, byggeplads og leverancer

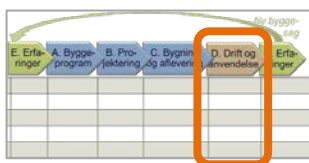


I fase C modtages specifikationer fra fase B, og her udføres selve byggearbejdet på byggepladsen og hos leverandørerne. Fase C afsluttes med aflevering af bygninger og udearealer til drift og indflytning i fase D.

Resultat af fase C

Resultatet af fase C er de færdige boliger og bygninger og evt. udearealer, hvis de er inkluderet i sagen. Justeringer af kravene fra fase A og specifikationerne fra fase B kan evt. være aktuelt, hvorfor de også angives. Ved afleveringen til drift og anvendelse i fase D leveres også en vejledning og instruktion i anvendelse, drift og vedligeholdelse af boliger, bygninger og udearealer. Med afleveringen afsluttes byggeregnskabet, der afleveres 'as build' tegninger og beskrivelser, og beboerne kan flytte ind. Erfaringerne fra samarbejdet sammenskrives ud fra referater.

4.4 Fase D: Drift, vedligehold og brug af boligerne



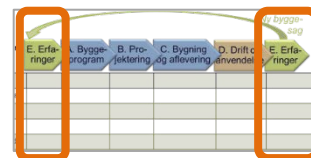
I fase D overtages byggesagen fra fase C og bliver til en driftssag, og beboerne flytter ind. I fasen driftes og vedligeholdes fællesarealer, bygning og installationer. Beboerne rengør selv boligen.

Resultat af fase D

Resultatet af fase D er den daglige anvendelse og den periodiske rengøring, drift og vedligehold af boliger, bygninger og udearealer herunder installationer. Beboerne har normalt ansvaret for boligens indvendige rengøring og vedligehold, hvor det sidste normalt klares ved ud- og indflytning. Bofællesskabet har normalt ansvar for rengøring, drift og vedligehold af bygninger, installationer og fællesarealer. Det er dette arbejde, som fx kan inkluderes i en meddriftsløsning. Erfaringerne fra samarbejdet med meddrift sammenskrives fra referater til rapport, og de præsenteres fx på årligt fællesmøde.

4.5 Fase E: Erfaringer, viden, evaluering og overlevering

I højre del af fase E opsamles erfaringer fra de enkelte faser i byggesagen, og de bearbejdes, så de kan overføres til andre byggesager. I den venstre del af fase E indhentes generel viden og erfaringer fra andre byggesager, og de bearbejdes som grundlag for byggesagens fase A. Dvs. at de to dele samler viden og erfaringer både til og fra byggesagen. Fra sag til sag kan disse erfaringer blive mere og mere komplette, og de kan danne en innovati-onsspiral mellem sagerne, som er grundlaget for en langsigtet udvikling og ajourføring af drejebogen. Drejebogen bliver derved mere og mere værdifuld, især hvis den suppleres med erfaringsrapporter fra flere sager.



Fase Ea: Opsamling af viden og erfaringer som start på byggesagen

Som opstart på byggesagen indsamler udviklingsteamet viden og erfaringer fra andre byggesager, og de samordner og formidler dem til parterne i byggesagen første gang som del af fase A Byggeprogram. Drejebogen indgår i denne formidling, og udviklingsteamet forsøger at bruge den foreslåede opgave- og fasemodel for bygning og drift, som er vist i figur 1 og figur 3.

Fase A: Bearbejdning af erfaringer fra fase A, Byggeprogram

Udviklingsteamet indsamler erfaringer fra løsning af aktivitet 1, 2, 3, 4 og 5, som det er beskrevet i fase A, og resultaterne rapporteres til sagsparterne.

Fase B: Bearbejdning af erfaringer fra fase B, Projektering

Udviklingsteamet indsamler erfaringer fra løsning af aktivitet 1, 2, 3, 4 og 5, som det er beskrevet i fase B, og resultaterne rapporteres til sagsparterne.

Fase C: Bearbejdning af erfaringer fra fase C, Bygning af boliger

Udviklingsteamet indsamler erfaringer fra løsning af aktivitet 1, 2, 3, 4 og 5, som det er beskrevet i fase C, og resultaterne rapporteres til sagsparterne. Der kan evt. laves et sammendrag af fase A, B og C, som afrunding på byggeprocessen i tilknytning til afleveringen.

Fase D: Bearbejdning af erfaringer fra fase D, Drift og anvendelse

Udviklingsteamet indsamler erfaringer fra løsning af aktivitet 1, 2, 3, 4 og 5, som det er beskrevet i fase D, og resultaterne rapporteres til sagsparterne fx ved årlige statusmøder eller generalforsamlinger.

Fase Eb: Sammendrag og formidling af erfaring fra byggesagen

Udviklingsteamet kan ved byggesagens afslutning, og/eller når der er indhøstet erfaringer fra drift og anvendelse sammendrage den viden og de erfaringer, som er bearbejdet under fase A, B, C og D og E, og offentliggøre dem i en erfaringsrapport for bygge- og driftssagen. Den kan evt. give anledning til ajourføring af drejebogen, og udviklingsteamet kan formidle erfaringsrapporten til andre byggesager og generelt til byggeriet, kommuner og interesserede NGO'ere.

Litteratur

Andersen, H. T og Kofod-Svendsen, S. (2006). *Billige Boliger - Europæiske Erfaringer - Oversigtlige casestudier af: Norge, Oslo; Holland, Amsterdam og England, London*. Københavns Universitet, Geografisk Institut, 43 sider.

Andersen, H. T.; Weiss, K. L. og Fabricius, K. M. (2008). *Europæiske Erfaringer – Redskaber til etablering af billige boliger*. Bygningskultur Danmark, København, 23 sider.

Bech-Danielsen, C. (2011). *Blev de billige boliger bedre? - Evaluering af arkitektonisk kvalitet*. SBI 2011:13, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, Hørsholm, <http://www.sbi.dk/arkitektur/generelt/blev-de-billige-boliger-bedre-evaluering-af-arkitektonisk-kvalitet/blev-de-billige-boliger-bedre-evaluering-af-arkitektonisk-kvalitet>

Benjaminsen, L. og Lauritzen, H. H. (2015). *Hjemløshed I Danmark 2015*. SIF - Det nationale forskningscenter for velfærd, København, 208 sider.

Benjaminsen, L.; Dyrby, T. M.; Enemark, M. H.; Thomsen, M. T.; Dalum, H. S. og Vinther, U. L. (2017). *Housing First i Danmark – Evaluering af implementering af forankringsprojekt i 24 kommuner*. SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, København, E-ISBN 978-87-7119-418-0, 17.01.2017, i alt 198 sider.

Bertelsen, N. H. (1999). *Kortlægning af 88 byfornyelsessager – En analyse af slutregnskaber og renoveringsomfang (Surveying 88 urban renewal projects – A study of final accounts and level of renewal)*. SBI-rapport 307, Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm.

Bertelsen, N. H.; Sørensen, N. L.; Shaukat, F. S. (2013). *Digitale leverancer ved aflevering af byggeri - Udredningsrapport om byggherre krav efter IKT - bekendtgørelserne for offentligt og alment byggeri*. SBI 2013:21, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, København.

Bertelsen, N. H. (2010). *H2College som præfabrikerede passivhuse. Evaluering af projekteringen af nybygning af 66 kollegieboliger i Herning med fokus på procesoptimering energi og indeklime*. Rapport 2010-01, AlmenNet, København, www.almennet.dk.

Bertelsen, N. H. og Larsen, E. F. (2015). *Læringsmidler for byggefagene - Tværfaglig udvikling af undervisningsbank med i-bøger, instruktionsfilm, opgaver, projekter og lærervejledninger for murer-, tømrer- og struktørfaget*. SBI 2015:07, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, København.

Bikubenfonden (2016). *Formand for Frivilligrådet skal lede Hjem til Alle alliancen*. Pressemeddelelse fra Bikubenfonden, København, 1. juni, 2016. <http://www.mynewsdesk.com/dk/bikubenfonden/pressreleases/formand-for-frivilligraadet-skal-lede-hjem-til-alle-alliancen-1424807>

Davidson, H. og Bertelsen, N. H. (2014). *Etablering af AlmenNet 2004-09 – Udredning om forløb og resultater af Realdanias udviklingsprogram 'Fremtidssikring af ældre almene bebyggelser'*. SBI 2014:02, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Gottschalk, G.; Ærø, T. og Rasmussen, M. (2007). *Dårlige boliger i landets yderområder - Om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand*. SBI 2007:08, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, Hørsholm, <http://www.sbi.dk/boligforhold/boliger/darlige-boliger-i-landets-yderomrader/darlige-boliger-i-landets-yderomrader>

Hansen, K. E. og Andersen, H. T. (2013). *Hjemløshed i Grønland*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, København, <http://sbi.dk/Pages/Hjemloeshed-i-Groenland.aspx#s=2013:13>

Hansen, K. E.; Højring, L. H. og Blach, V. (2014). *Ungdomsboliger i lille størrelse*. SBI 2014:23, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, København, <http://www.sbi.dk/boligforhold/boliger/ungdomsboliger-i-lille-storrelse/ungdomsboliger-i-lille-storrelse-1>

Kofod, S. (2016). *AlmenBolig+ - Historien om nytænkning af det almene boligbyggeri*. KAB, Vester Voldgade 17, 1552 København V., www.kab-bolig.dk, 52 sider, marts 2016.

Kofod, S. og Eskelund, C. R. (2015). *Gode og billige ungdomsboliger - BasisBoligen*. KAB, Vester Voldgade 17, 1552 København V., www.kab-bolig.dk, 60 sider, juni 2015.

Københavns Kommune (2014). *Samarbejde med frivillige – Rammer, regler og gode eksempler*. Københavns Kommune, København, version 2, marts 2014, i alt 20 sider.

Nielsen, J. og Bertelsen, N. H. (2009). *BadButik A/S – En brugerorienteret udviklings- og forretningsmodel til boligrenovering*. SBI 2009:21, Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm.

Pedersen, O. H.; Olsen, L.; Brogaard, L. og Sieling, S. M. (2013). *Udvikling af offentlig-privat samspil (OPS) på det specialiserede socialområde – En analyse af modeller, erfaringer og muligheder*. KORA Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning, København, september 2013, i alt 44 sider.

SAR (2016). *Startvejledning om Jobreform fase 1 – Kontanthjælpsloft, 225-timersregel, ferie*. Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, København, 22/3 2016.

Statsrevisorerne (2014). *Indsatsen over for hjemløse*. Statsrevisorernes beretning af den 22. august 2014.

TBST (2016). *Puljer til forsøg med modulsystem, der skal sikre lejeboliger i tomme bygninger*. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), København, <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Puljer/Fordelte-puljer/Tredive-millioner-til-billige-lejeboliger.aspx>

TBST (2017). *Musketered for netværkede BOLIG 2.000*. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), København, notat B00304-00024, dateret 17-03-2017, i alt 2 sider. Vestergaard, H. (2001). *Boligpolitiske problemer og udfordringer - Interview med nøglepersoner på boligmarkedet*. By og Byg Dokumentation 002, Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm, <http://www.sbi.dk/boligforhold/boligpolitik/boligpolitiske-problemer-og-udfordringer/boligpolitiske-problemer-og-udfordringer>

Bilag A: Pilotprojektets rundbordssamtaler

I pilotprojektet er der indhentet informationer fra praksis om planlægning af små billige boliger til unge hjemløse. Det er sket gennem en serie af rundbordssamtaler om planer for fem byggerier med forskellige parter. De er planlagt og gennemført i samarbejde Lene Davidsen, Mennesker og Job, journalist Stig Petersen, og Lene har medvirket i udarbejdelse af præsentationerne og har specifikt udarbejdet grundlaget til bilag B om hjemløse, støtte og rådighedsbeløb. Gennem disse rundbordssamtaler er resultatet af pilotprojektet og dialogen med deltagerne blevet mere og mere skarpe og konkrete. Trin for trin er de anvendte præsentationer blevet udbygget, og de har dannet baggrund for drejebogens struktur og indhold.

Dagsorden, projektet og kontakter

Dagsorden

- 13:00 Velkomst
- 13:10 Sidste nyt fra Alliancen
- 13:30 Medbyg med venner
- 14:00 Sådan ser regnestykket ud
- 14:30 Kommunen som vært

Unge hjemløse som medbyggere
Drejebog:

- Rundbordssamtaler – ultimo juni.
- Drejebog udkast – medio august.
- Drejebog anbefalinger og godkendelse – primo september.

Afprøvning:

- Ansøgning om afprøvning af drejebogen – ultimo oktober.
- Iværksættelse – primo 2017.

Kontakter:

- Lene Davidsen ld@menneskerogjob.nu
- Maria Greiff mg@menneskerogjob.nu
- Stig Petersen post@vitre.dk
- Niels Haldor Bertelsen nhb@sbl.aau.dk

Beregninger

UNGE HJEMLØSES FORSØRGELSESGRUNDLAG OG HUSLEJE

	Grundstats (1)	Unge 18-24 år (2)	Unge 25-29 år (3)
Indtægt i kr.	5.945	6.902	10.840
Indtægt efter skat i kr. (4)	5.362	6.114	8.069
Husleje/forbrug i kr. (5)	3.200??	3.200??	3.200??
Husleje efter fradrag af boligstøtte i kr. (6)	2.720	2.720	2.720
Fællesudgifter og forbrug til boligen i kr. (7)	1.000	1.000	1.000
Rådighedsbeløb i kr. (8)	1.620	2.394	5.249

Hvad er tilbage når huslejen er betalt?

Medbyg med venner

Sådan gør vi

Underbyggelsesdesign

- Housing First – medbygger giver empowerment
- Støttebehov i boligen - efterværn

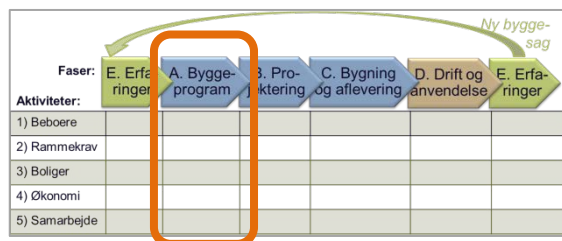
Bæredygtig byggeplads

- Byggegrund.
- Bygningsform og boligindretning.
- Økonomi – anlæg og drift.
- Byggeproces og materialer.
- Drift og vedligeholdelse.

Mennesker og virksomheder i samfundet

- Ledelsesaccept - kommune og ejer/NGO
- De unge hjemløse og boligdrømme
- Kommunen som vært.
- Lokalsamfundet og nabosamarbejde
- Frivillige fra virksomheder og skoler

Indledningen til de fleste rundbordsamtaler begyndte med en dagsorden, en huslejberegning for unge og en arbejdsmodel for pilotprojektet, som det er vist i de fire plancher fra møde hos Aarhus Kommune den 21/6 2016. Huslejberegningen er nærmere forklaret i kapitel 3.4 og i bilag B. Arbejdsmodellen er her alene vist med tre elementer (Hjertet/Den unge hjemløse/Underbyggelsesdesign, Bæredygtig byggeplads samt Mennesker og virksomheder i samfundet), og den er i drejebogen blev udbygget til figur 1. Rundbordssamtalerne er gennemført i 2015-16, og de har haft fokus på planer hos boligorganisationerne KAB og Lejerbo, som er beskrevet i bilag D, og på nye planer hos Blå Kors Pensionat i Taastrup, Østjysk Bolig i Aarhus og Aarhus Kommune, som er beskrevet i bilag C, E og F.



De gennemførte rundbordssamtaler kan desuden betragtes som eksempler på, hvordan et byggeprogram kan gennemføres, som det er beskrevet i kapitel 4.1 jf. skemaet i figur

3. Efterfølgende er vist invitationen, som er udsendt til deltagerne. I bilag G er vist eksempel på aftale om frivillig indsats fra Røde Kors.

Efterfølgende indbydelse er udsendt til de fleste rundbordssamtaler:

Hjemløshed blandt unge mennesker på kontanthjælp er en svær udfordring for både den unge, som rammes af hjemløshed, og for samfundet. Det er en udfordring, vi må løse i fællesskab. Et af de brændende spørgsmål er: "Hvordan bygger vi boliger til en husleje, som unge på kontanthjælp kan betale?"

Det spørgsmål vil Statens Byggeforskningsinstitut, SBI og Mennesker og Job gerne blive klogere på. Niels Haldor Bertelsen har i tæt samarbejde med Lene Davidsen udviklet projektet: 'Unge hjemløse som medbyggere'. Projektet undersøger, hvordan unge hjemløse sammen med frivillige fra boligafdelinger, erhvervsskoler, byggepladser og andre lokale ildsjæle kan bygge boliger med byggematerialer fra almene renoveringssager. Projektet udføres bl.a. i samarbejde med Aarhus Kommune, Østjysk Bolig, KAB og Lejerbo og med Realdania som donor.

I maj måned gennemfører vi, sammen med repræsentanter fra KAB og Lejerbo, to rundbordssamtaler om byggeregnskab, adgang til byggematerialer og frivilliges hjælp. Begge boligselskaber kender til den svære kunst at etablere billige ungdomsboliger. Inden sommerferien gennemfører vi sammen med Aarhus Kommune og Østjysk Bolig en række rundbordssamtaler med de unge hjemløse og de lokale aktører, der skal hjælpe de unge med at sætte handling bag drømmene om egen bolig. Det drejer sig om følgende fire rundbordssamtaler, som hver varer 2-2½ time:

- 'Styr på boligdrømmene' - sammen med beboere fra forsorgstilbuddet i Malmøgade og repræsentanter fra SANDs ungecrew finder vi ud af, hvad en bolig skal kunne for at være det hjem, der hjælper dem videre.
- 'Kommunen som vært' - sammen med nøglemedarbejdere fra Teknik og Miljø får vi styr på de nødvendige tilladelser til byggeriet, mens dialogen med medarbejdere fra Beskæftigelsesforvaltningen får afklaret, hvordan de unges involvering som medbyggere i processerne kan tjene som gode eksempler.
- 'Samarbejdet med de lokale aktører og ildsjæle' - sammen med de gode kræfter i boligforeninger og grundejerforeninger og andre netværk i lokalområdet skal vi finde mennesker, som har viden, kompetencer og overskud til at hjælpe til.
- 'Håndværkere som frivillige' og 'virksomhedernes sociale ansvar' går hånd i hånd og spænder fra bygge- og anlægsbranchens sociale gen til sponsorater. Her henter vi assistance fra entreprenørerne på lokale byggepladser, repræsentanter fra de tekniske skoler og arbejdsmarkedets parter.

Resultaterne fra rundbordssamtalerne munder ud i et forslag til drejebog, som bliver klar i løbet af sommeren. Den kan bruges som inspirationskatalog af repræsentanter i de almene boligafdelinger, områdefornyelser mv., som gerne vil være med til at bekæmpe hjemløsheden. Drejebogen er afsat for redaktionsudvalgets anbefalinger af to eller tre scenarier for afprøvning af drejebogen med Realdania eller andre fonde som donorer. En af de byer, hvor drejebogen afprøves er Aarhus.

Med venlig hilsen

Niels Haldor Bertelsen Lene Davidsen
Forskningschef, SBI Direktør, Mennesker og Job

Bilag B: Hjemløse, støtte og rådighedsbeløb

Bilaget er udarbejdet af Lene Davidsen

Inden for de seneste seks-syv år er antallet af unge mennesker ramt af hjemløshed eksploderet. Fra data om 'Hjem til Alle alliancens' mål om at knække kurven på udviklingen [Bikubenfonden, 2016] fremgår:

- 80 % stigning i antallet af hjemløse de sidste fire år.
- I 2009 var der i Danmark 633 hjemløse mellem 18 og 24 år. I 2015 var tallet 1.172 svarende til en stigning på 85 %.
- Halvdelen af unge hjemløse har mindst ét misbrug af alkohol eller stoffer
- Halvdelen af unge hjemløse har en psykisk sygdom.
- Stofmisbrug er årsag til hjemløshed hos 35 % af de unge mænd og 24 % af de unge kvinder.
- Knap hver tredje hjemløs er mellem 18 og 29 år gammel.
- Over halvdelen af unge hjemløse under 23 år kommer fra et middelklassehjem, hvor hverken mor eller far har misbrug eller psykisk sygdom.

I beretningen om indsatsen over for hjemløse fra den 22/8 2014 konkluderede statsrevisorerne [Statsrevisorerne, 2014], at manglen på passende boliger med tilstrækkelig lav husleje er den væsentligste barriere for nedbringelse af antallet af hjemløse. Det ansvarlige ministerium (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, nu TBST) havde ikke i tilstrækkeligt omfang fulgt op på de ordninger, der stilles til rådighed for kommunerne. Samtidig understregede revisorerne, at der er solide økonomiske samfundsgevinster i at sikre og fastholde hjemløse i egen bolig - det såkaldte 'Housing First'-princip. Det gør det bl.a. lettere at tilbyde den unge den tværfaglige indsats, der skal til, for at de kommer på benene igen. Det fremgår også af beretningen, at unge på den lave sats i kontanthjælp kun har råd til en husleje på omkring 3.000 kr.

I henhold til SIF-rapport 2013 og 2015 'Hjemløse i Danmark' [Benjaminsen, 2013 og 2015] er næsten hver femte hjemløs borger en ung mellem 18 og 24 år, og stigningen af antallet af unge hjemløse er registret til:

Sted	2009	2015	Forskel
København	150	202	35 %
Aarhus	52	171	229 %
Øvrige DK	431	754	75 %
Danmark i alt	633	1.127	78 %

I den seneste reform af lov om kontanthjælp er hjælpen til unge under 30 år uden erhvervsuddannelse blevet reduceret til satsen for SU på videregående uddannelse. Det er gjort for at tvinge, motivere eller opfordre de unge til at tage en erhvervsuddannelse. Hjælpen kaldes uddannelseshjælp. Det har medført, at et voksende antal unge mest i København og Århus er blevet udsat af deres lejligheder. Det er meget svært for dem og andre unge på uddannelseshjælp at finde en tidsvarende og tilstrækkelig billig bolig.

Der kan søges boligstøtte til huslejen, som dog ikke må inkludere udgifter til fællesantenne, internet og varme. I det tilfælde, der ikke er hjemmeboende børn under 18 år i husstanden, må støtten maksimalt udgøre 15 % af huslejen. Ifølge www.borger.dk er boligsikringen 563 kr. for en bolig på 35 m² ved en månedlig husleje på 3.500 kr., og det er uafhængig af, om den unge

modtager uddannelseshjælp og tillægget. Ingen modtagere af kontanthjælp kan tjene penge uden at de modregnes i kontanthjælpen.

Ydelser til unge enlige på overførselsindkomst er beregnet med baggrund i www.borger.dk, www.su.dk og boligeksemplerne KAB og Lejerbo i bilag D:

	Grundsats (1)	Unge 18-24 år med tillæg (2)	Unge 25-29 år med tillæg (3)
Alle beløb i kroner			
Indtægt uden skat	5.941	7.069	10.968
Indtægt med skat (4)	5.104	5.826	8.322
Husleje uden forbrug (5):			
- KAB	3.200	3.200	3.200
- Lejerbo	3.500	3.500	3.500
Husleje med boligstøtte (6):			
- KAB	2.696	2.696	2.696
- Lejerbo	2.948	2.948	2.948
Fællesudgifter og forbrug (7):			
- Anslået KAB og Lejerbo	1.000	1.000	1.000
Rådighedsbeløb efter husleje (8):			
- KAB	1.408	2.130	4.626
- Lejerbo	1.156	1.878	4.374

I ovenstående støtteskema er støtte beregnet med følgende noter:

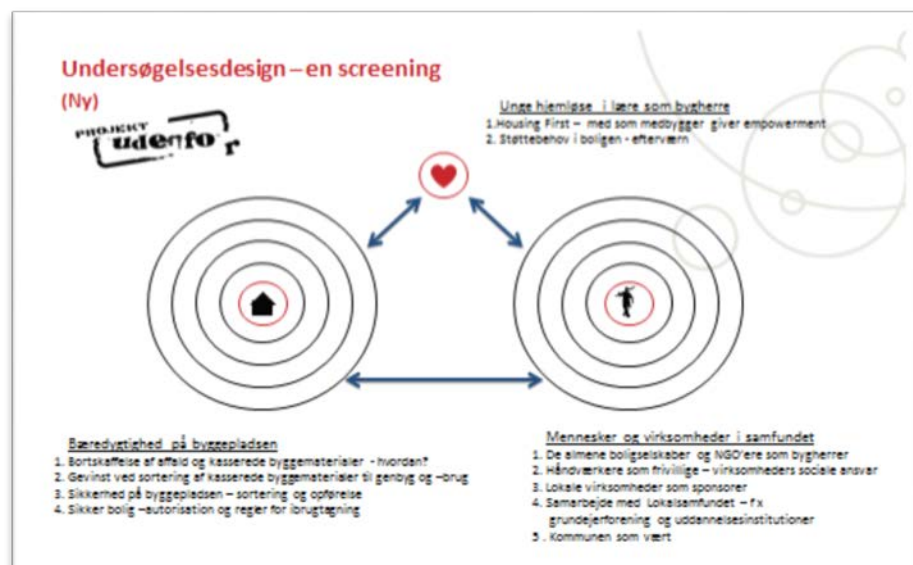
- 1) I henhold til lov om kontanthjælp, lovbekendtgørelse nr. 1193 af 13. november 2014 får unge mellem 18 -24 år, som er enlige og uden børn, uddannelseshjælp, når de som minimum ikke har en erhvervsfaglig uddannelse. Grundsatsen på 5.941 kr. svarende til SU-satsen. Ingen modtagere af kontanthjælp kan tjene penge ved siden af uden modregning. En studerende på en videregående uddannelse må hver måned tjene 11.922 kr. efter fradrag for arbejdsmarkedsbidrag uden fradrag i SU.
- 2) Unge mellem 18-24 år, som ikke er vurderet uddannelsesparate, får et aktivitetstillæg på 1.128 kr. om måneden. I praksis er det særdeles vanskeligt at blive vurderet som ikke uddannelsesparat.
- 3) Unge mellem 25-29 år, som ikke er vurderet uddannelsesparate får et aktivitetstillæg på 5.027 kr. om måneden. Får den unge aktivitetstillægget svarer den samlede uddannelseshjælp til satsen for kontanthjælpen til enlige på 30 år og derover.
- 4) Ved skatteberegningen er der taget udgangspunkt i trækprocenten i København, fordi KAB opfører lejlighederne i kommunen. I 2015 er skatteprocenten minimum 36 %, og personfradraget er på 43.400 kr. årligt.
- 5) Begge byggerier er under opførelse. Derfor er huslejen er beregnet uden andel af fællesudgifterne, ligesom forbruget ikke er kendt.
- 6) Ved beregning af boligstøtte er brugt 'Beregn din boligstøtte' i www.borger.dk. Beregningen er vejledende. Ifølge lov om boligstøtte må støtten til enlige maksimalt udgøre 15 % af huslejen. Derfor er boligstøtten 480 kr. og ikke 504 kr., som det fremgår ved brug af beregneren.
- 7) Forbrug herunder internet og udgifter til varme og el er her ansat skønsmæssigt til 1.000 kr.
- 8) Rådighedsbeløbet skal dække udgifter til kost, transport, mobil, forsikringer, tøj og andre fornødenheder mv.

NB: Ovenstående beregninger har ikke gennemgået en nærmere juridisk vurdering, og SBI garanterer ikke værdierne. SBI tager med denne fremlæggelse ikke stilling til ydelsesniveauerne eller huslejens størrelse, men vil alene bruge beregningen til at illustrere vigtigheden af, at disse forhold klarlægges i alle byggesager for de kommende beboere og deltagerne i medbyg.

Bilag C: Blå Kors Pensionat i Taastrup som en foranalyse

I pilotprojektet var Blå Kors Pensionatet i Taastrup planlagt som et af to eksempler, som skulle bruges til analysen af mulighederne for brug af genbrugsmaterialer og medbyg for unge hjemløse. For Blå Kors Pensionatet var planen, at der i den sydlige del af ejendommen Ludvig Hegners Allé 2, 2630 Taastrup, hvor Blå Kors Pensionatet ligger, kunne bygges 6 udslusningsboliger til unge hjemløse, før de kom i egen bolig. Blå Kors Pensionatet har andre værelser i hovedbygningen, og de unge hjemløse i udslusningsboligerne kunne også tilbydes den nødvendig sociale hjælp og mad, som de andre beboere. I de nye udslusningsboliger kunne de unge hjemløse få større ansvar og trænes i at bo for sig selv. Blå Kors Pensionatet havde også mulighed for at stå for et medbyg- og meddriftsprojekt, hvor de unge hjemløse blev involveret, hvis Blå Kors Pensionatet kunne få hjælp hertil.

Ved rundbordssamtaler med forstanderen i 2015 blev muligheder for boligeres placering og størrelse drøftet. Det blev desuden diskuteret, hvem og i hvilken rækkefølge de enkelte aktørgrupper skulle involveres. Desuden blev den første screening af husleje og litteratur gennemført, som det er vist i bilag B og i Henvisninger side **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**, og den første model til undersøgelsesdesign blev udarbejdet, som vist i denne præ-



sentation:

Det blev planlagt, at der skulle afholdes nogle rundbordssamtaler on location hos Blå Kors i Taastrup, hvor forskellige aktørgrupper kunne drøfte det brændende spørgsmål: "Hvordan bygger vi boliger til en husleje, som unge på kontanthjælp kan betale?" Rundbordssamtalerne kunne være af 2-2½ times varighed og munde ud i en drejebog om samarbejdet i den videre realiseringsproces og til inspiration for andre. Der kunne fx stilles skarpt på temaerne:

- Byggeregnskabet og adgang til byggematerialer på byggepladser, hvor man kunne sortere de kasserede byggematerialer.
- Styr på boligdrømmene, hvor man sammen med beboerne hos Blå Kors finder ud af, hvad en bolig skal rumme, der kan hjælpe dem videre.

- Kommunen som vært, hvor de unge sammen med nøglemedarbejdere fra forvaltningerne bliver klar på støtten og de nødvendige tilladelser.
- Samarbejdet med de lokale aktører og ildsjæle, hvor man finder de gode kræfter i boligforeninger, grundejerforeninger og andre netværk i Taastrup.
- Bygge- og anlægsbranchens sociale ansvar og sponsorater, hvor der hentes assistance fra lokale byggepladser, tekniske skoler og andre.

Det var i denne proces væsentligt at få kommunens holdning og medvirken til dette forsøg, som både indeholdt et socialt, et økonomisk og et byggeteknisk eksperiment. Efter samtaler med de aktuelle forvaltninger i Høje-Taastrup Kommune blev der sendt et brev til borgmesteren med invitation til et lokalt samarbejde. I samarbejdet skulle drejebogen udvikles, og der skulle drøftes, hvordan aktører på tværs af civilsamfund og virksomheder sammen med unge hjemløse fx kunne bygge boliger af kasserede byggematerialer, som unge på kontanthjælp kunne betale huslejen til. I den forbindelse kunne der fx afholdes en eller to workshops (rundbordssamtaler) under overskriften 'Med kommunen som vært'. Her kunne deltage nøglemedarbejdere fra kommunens Teknik- og Miljøcenter og Borger- og Arbejdsmarkedscenter, og deltagerne kunne få klarhed over byggetilladelser og de unges involvering som medbyggere for at blive parate til udslusning i egen bolig.

Primo 2016 viste det sig, at kommunen desværre ikke havde ressourcer til at deltage i udviklingen af drejebogen mv., men at de ser frem til resultaterne. Da personalet på Blå Kors Pensionatet samtidig skulle arbejde med andre opgaver, blev det i marts 2016 aftalt med forstanderen, at det videre arbejde hos Blå Kors Pensionatet blev udsat. På det afsluttende mødet drøftede man derfor andre muligheder i nabokommunerne, og hvorledes erfaringerne kunne bruges i Aarhus, som viste sig som en anden mulighed.

Bilag D: KAB's BasisBolig og Lejerbo's Startbo

I maj 2016 blev der afholdt rundbordsamtaler med henholdsvis KAB og Lejerbo om deres koncepter til ungdomsboliger, som de både kan være bygherre og driftsherre for. De aktuelle byggerier er en forlængelse af de to almene boligorganisationers andre almene boligkoncepter, som de opfører med hjælp fra professionelle rådgivere og entreprenører, men hvor de overvejer meddrift af beboerne.

D1. KAB's Basisbolig koncept – referat fra møde

KAB orienterede om idégrundlag, målsætninger og processen for planlægning af BasisBoligen, som er en god og billig ungdomsbolig. Nærmere om BasisBoligen kan ses i [Kofod, 2015] og [Kofod, 2016].

BasisBoligen er til unge uddannelsesparate, og den har høj slutbrugerværdi, men de unge skal også kunne betale huslejen. Boligen er arkitektertegnet og opført af professionelle rådgivere og entreprenører, og KAB vil herigennem sikre en funktionsdygtig og driftsbillig bolig. KAB har ved planlægningen taget udgangspunkt i boligens drift, og at de unge selv skal bidrage til at holde driftsudgifterne nede. Boligen skal være enkel i sin opbygning, og KAB har vurderet, hvor de kan leve med, at det er lidt dårligere, men det må ikke være så de andre beboere bliver utilfredse. KAB har bl.a. sagt, at de unge kan få en bonus, hvis de medvirker positivt i drift og vedligehold af bolig og fællesarealer. Men man skal også huske på, at de er unge, og meget kan gå galt for dem.

Det tager normalt 2-3 år at udvikle og planlægge et byggeri, når det skal gennemføres med professionelle byggeparter og med alle godkendelser i kommunen. Det er derfor vanskeligt at have de unge med i valget af byggegrund og udformningen af bygningen og indretning af boligen. Det er derimod langt lettere at have de unge med i selve udførelsen samt i drift og vedligehold, idet det også er dér, det reelt kan få en økonomisk håndsrækning for dem i forhold til deres husleje, hvis de hjælper til. BasisBoligen er ikke planlagt til, at de unge kan medvirke i selve udførelsen, men det kunne være en god mulighed for de unge i projektet 'Unge hjemløse som medbyggere'. KAB foreslår, at de foreslåede fem procestrin samles på følgende måde i tre trin:

- 1) Byggegrund, 2) Bygningsform og boligindretning samt 3) Økonomi i anlæg og drift
- 4) Byggeproces og materialer
- 5) Drift og vedligeholdelse.

Ud over medhjælp til driften og lidt dårlige standarder er det væsentligste middel til reduktion af huslejen brug af en industriel og effektiv byggeproces, som gennemføres af højt kvalificerede rådgivere og entreprenører, og som anvender stor grad af standardisering, gentagelser og præfabrikation. Det er især ved drift af friarealerne KAB forventer, at de unge kan bidrage med arbejde, som kan reducere huslejen. KAB har dog fået nogle negative kommentarer tilbage fra havearkitekterne.

Boligerne har en størrelse på omkring 30 m² i bruttoetageareal med eget køkken og bad, som fx kan ligge i en klynge af 6-12 boliger. Fælles toilet,

bad og køkken har KAB valgt fra. KAB mener ikke, at en lidt mindre bolig betyder ret meget på huslejen, men med den valgte størrelse og indretning mener de at have fundet en balance. KAB ønskede ikke at gå ned til 10 m² nettoetageareal, som man kan tilbyde i Sverige. Boligen opfattes at starte ved indgangen, men det er også vigtigt, at der er nogle fælles udearealer, samt at der ikke flyder med affald, og at der ikke må være pigtråd om boligklyngen. Se nærmere om indretning af BasisBoligen i efterfølgende fire plancher (Kilde: KAB, Jens Elmélund, 2016).



Huslejen kan i princippet opdeles i de to dele: Netto kapitalomkostning og drift og vedligehold. En almen støttet bolig har den billigste finansiering, hvorfor KAB har det som udgangspunkt. Som hovedtal regnes normalt med, at det koster omkring 25.000 kr./m² at bygge boligerne, hvilket bidrager med omkring 750 kr./m² pr. år til huslejen. I forhold hertil bidrager driften med omkring 450 kr./m² pr. år til huslejen, og den kan muligvis komme ned på omkring 380 kr./m² pr. år, hvis man anstrenger sig. Se eksempel på beregning af rådighedsbeløb i bilag B.

Materialevalget er som normalt for almene boliger, og det har KAB ikke ændret på, fordi boligerne normalt ligger i midtbyerne. Her er der normalt behov for at bygge i flere etager, for at udnytte byggeretten og få huslejen ned, men KAB er godt klar over, at det er dyrere at bygge i flere etager end ét-planshuse. KAB mener ikke, man kan få de unge til at flytte ud til billigere boliger langt fra bygcentrene. I BasisBoligen har det ikke været centralt at arbejde med integration mellem 'stærke' og 'svage' unge, idet man forventer, at resultatet bliver laveste fællesnævner. BasisBoligen er derfor ikke målrettet de unge hjemløse.

Medbyg i udførelsen kan godt være en mulighed, men det kræver, at der er faglig kompetent støtte til de unge, og kvaliteten bliver god nok. Som før nævnt kan de især involveres i udførelses- og driftsprocessen, men ikke i valg af byggegrund, bygningsudformning, boligindretning og økonomistyring. Man skal nok også være bevidst om, at der er behov for en gennemgående ansvarlig faglig person for både bygge- og driftsprocessen, som er byggefagkyndig og med en stor social forståelse. Det er derfor vigtigt, at grunden, byggeprojektet og økonomien er klar inden de unge hjemløse involveres. Der hvor de unge kan bidrage, skal være noget, der kan motivere dem og have en positiv økonomisk konsekvens på huslejen.

Man kunne også bruge medbyggeprincippet på indretning af en større lejlighed i boligværelse og fælles køkken og bad, men det kræver langt mere social kapital og tolerance af de unge end den etværelses bolig med eget køkken og bad. Genbrug af materialer fra fx almene renoveringsopgaver kan godt være en mulighed, men der er mange forhold, man skal tage sig i agt for og få på plads, før det er en realistisk mulighed. Sammenligner man BasisBoligen og medbyggeboligen ønsker begge det samme, nemlig at nå ned på en lavere husleje, men det er forskellige måde det forvaltes på. Valgmulighederne er små, hvorfor må man være meget konkret i sin tilgang og vende alle muligheder for besparelse.

D2. Lejerbo's Startbo og container koncept – noter fra møde

Lejerbo har de senest år bevæget sig i retning af billigere boliger til unge, som er tilpasset deres økonomiske muligheder. Lejerbo har udarbejdet en konceptidé, og i 2016 har de været i udbud med tidlig inddragelse af totalentreprenør.

Lejerbo vurderer, at 'Unge hjemløse som medbyggere' er et proceskoncept, som godt kan supplere de to koncepter Lejerbo præsenterede på mødet. Men umiddelbart er deres koncepter ikke velegnet til opfyldelse af 'medbyg', da de arbejder med en industrialiseret professionel byggeproces.

Med baggrund i en præsentation gennemgik Lejerbo konceptet Startbo. Starbo er et nybyggeri, som på mange områder følger de tanker, som er i 'Unge hjemløse som medbyggere'. Startbo opfylder samme primære krav, at man skal bo for maksimalt kr. 3.000 inkl. forbrug.

Lejerbo arbejder desuden med et flytbart koncept på baggrund af containere. I 2016 arbejdes der med at skabe finansiering hertil og en nærmere beskrivelse af konceptet.

Det er Lejerbo's opfattelse, at deres koncepter vil kunne bruges som idegrundlag i oplæg til en drejebog i pilotprojektet. Se nærmere om rådighedsbeløb i bilag B.

Følgende punkter kan opfattes som læring af samtalen med Lejerbo:

- Vi skal være bedre til at formidle den sociale dimension, idet medbyg og meddrift er meget større end bare et lokalt beskæftigelsesprojekt. Det handler også om, hvordan vi involvere frivillige, og det er langt større end ejerskab, nemlig hvordan vi sætter fokus på udvikling af medborgerskab og gevinsten af medbyg og meddrift af små billige boliger.
- Grunden og beliggenheden er afgørende, også når involvering og deltagelse fra lokalsamfundet er et af parametrene i indsatsen, og beliggenhed er afgørende både for den unge og naboerne.
- Hver gang vi hævler en 50'er af huslejen bliver livet lidt lettere for den unge, og boliger, som kan give den unge en ny start, er også en start på opbygning af nye kunderelationer.
- Medbyggere er et koncept, som man melder sig ind i, så man bliver en del af værdikæden om etablering af små billige boliger. Denne værdikæde og dette afsæt skal ved starten af en ny byggesag beskrives knivskarpt og nøgtern herunder organisering og ansvarsfordelingen. Se også bilag G.

Bilag E: Østjysk Boligs forslag til støttede containerboliger

Efter udsættelse af planerne om bygning af udslusningsboliger hos Blå Kors Pensionat i Taastrup blev det aftalt med Østjysk Bolig i Aarhus at gennemføre en serie rundbordssamtaler ud fra Østjysk Bolig's forslag til støttede containerboliger. Østjysk Bolig havde ideer om en klynge på 8-12 containerboliger opført på en ledig byggegrund på 8.000 m² på Munkemosevej 2, 8210 Aarhus V. Grunden ejes af en lokal tømrermester, som har udtrykt interesse for at sælge eller leje grunden ud til Østjysk Bolig. Grunden ligger som nabo til Østjysk Bolig Afdeling 12, 8210 Aarhus V, der har flere ungdomsboliger, og som hjemløseboligerne kunne blive en del af. Der blev gennemført seks rundbordssamtaler med deltagelse af Østjysk Bolig som byg- og driftsherre, Aarhus Kommunes aktuelle forvaltninger, tømrermester og nuværende ejer af byggegrunden, naboer til byggegrunden og Aarhus Tech.

E1. Rundbordssamtale med Østjysk Bolig som byg- og driftsherre

I maj 2016 blev samarbejdet med Østjysk Bolig aftalt ud fra deres idé om bygning af ungdomsboliger i klynge af containere. Det passede godt med pilotprojektets princip om medbyg og bruge genbrugsmaterialer.

På det første møde med Østjysk Bolig blev følgende opgaver beskrevet:

- 1) Byggegrund: Østjysk Bolig vil holde møde med Aarhus Kommune om valg af grund, og hvilke muligheder kommunen har.
- 2) Bygherre: Østjysk Bolig tilbyder sig som byg- og driftsherre for den første lille klyngebebyggelse, som fx kan være på 6-8 boliger, som følger det container-koncept, Østjysk Bolig viste på mødet, og det kunne suppleres med medbyg og genbrug. Tegninger blev eftersendt, og de er vist på efterfølgende plancher.



- 3) Husleje: Østjysk Bolig regner med, at projektet kan bygges som støttet byggeri, hvis ikke skal de skaffe finansiering for 200.000 kr. pr. år. Østjysk Bolig stiler efter en husleje på maksimalt 2.500 kr./mdr. inkl. drift, vedligehold og forbrug.
- 4) Rundbordssamtaler: Der planlægges 4 á 2 timer for målgrupperne:
 - 1: Unge hjemløse og deres boligdrømme
 - 2: Samarbejde med kommune om det sociale og tekniske
 - 3: Lokalsamfundet og naboer som frivillige
 - 4: Virksomheder og byggeskoler som frivillige.
- 5) Drejebog: Dens opbygning og form skal være et gennemgående tema på alle workshops og i erfaringsindsamlingen, og der lave intro.

På de fire rundbordssamtaler skulle drøftes økonomi, medbyg af venner fra lokalsamfundet, medbyg med venner fra byggeriet og meddrift af bolig og udearealer ud fra følgende plancher:

<p>Medbyg med venner fra lokalsamfundet</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvor meget kan den unge selv bidrage med som medbygger? 2. Hvem kan vi få til at hjælpe og støtte os fra lokalsamfundet? <ol style="list-style-type: none"> a) Andre unge b) Familier c) Ældre  <p>SB/Info 30.08.2016 19</p>	<p>Medbyg med venner fra byggeriet</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Hvordan kan vi få leveret materiale fx som genbrugsmaterialer? 4. Hvem kan vi få til at hjælpe os fra byggeriet og byggeskoler? <ol style="list-style-type: none"> a) Mester b) Svend c) Læring  <p>SB/Info 30.08.2016 20</p>
<p>Byggematerialer</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Hvordan kan vi få billige materialer? Kan det evt. ske som genbrugsmaterialer fra renoveringsprojektet?  <p>SB/Info 09.08.2016 A 20</p>	<p>Meddrift af bolig og udearealer</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Hvor meget kan den unge selv bidrag til daglig drift og vedligehold? 6. Hvem kan vi få til at hjælpe os med den daglige drift og vedligehold? <ol style="list-style-type: none"> a) Naboer b) Byggeriet c) Kommunen  <p>SB/Info 30.08.2016 21</p>

E2. Rundbordssamtale med Aarhus Kommune og Østjysk Bolig

På dette én times formøde med kommunen hos Østjysk Bolig blev drøftet Østjysk Bolig som samarbejdspart for udviklingen med baggrund i deres erfaringer fra udvikling af storbylandsbyen og containerboligmodellen. Der blev også talt om muligheder for placering fx på 'Håbets Alle/Godsbanen, social vicevært-ordning, visitering af et miks af forskellige unge og mulighederne for 'praktikforløb' eller lign. for de unge. Der blev desuden drøftet indhold i rundbordssamtale hos kommunen.

Afdelingen for byggeri i kommunen vurderede, at det pt. ikke var relevant for dem at deltage, idet de ser processen opdelt i to hovedområder:

- Den ene del omhandler udarbejdelse af projekt og ansøgning om byggetilladelse, som de forventer en professionel aktør udfører, og at de på baggrund af ansøgning udarbejder en byggetilladelse.
- Den anden del omhandler udførelse af arbejdet, hvortil der er opnået byggetilladelse. Arbejdet kan udføres af personer, der ikke nødvendigvis har en håndværksmæssig baggrund. Det vil dog kræve, at der er vejledere med nødvendige kvalifikationer, så arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt. Den del af processen kan de ikke deltage i.

E3. Rundbordssamtale hos Tre Ege om unges boligdrømme

Mødet blev afholdt ultimo marts 2016 på Tre Ege Omsorgsafdeling, Malmøgade 7, Århus, hvor forstander og op til fem hjemløse deltog i kortere eller længere tid efter følgende dagsorden:

- o 12:00: Der serveres lidt vådt og tørt.
- o 12:10: Introduktion, velkomst og goddag.
- o 12:30: Hvordan ser din drømmebolig ud, og hvad må den koste?
- o 13:20: Medbyg med nye venner og meddrift af boliger?
- o 13:50: De næste skridt – vi har brug for jeres hjælp.

Forslaget til 40 fods containerbolig blev introduceret, og de unge hjemløse medvirkede til at anskueliggøre, hvor stor en 40 fods container er ved at lægge papirstrimler ud på gulvet, som markering af væggene i containeren. Refleksioner over demonstrationen og samtalerne er givet efterfølgende.

For de unge var 40 fod for meget, og for mange hjemløse er det næsten uoverskueligt med en bolig på over 20 kvadratmeter. Forstanderen havde den samme oplevelse med de toværelses lejligheder de tilbyder de unge. Måske skal der arbejdes med tre muligheder for containerbolig: En 40 fods containerbolig til to, en 40 fods containerbolig til én person, og en 20 fods til én person. Der kunne også tænkes i 20 fods containere, som kan kobles sammen for at sikre et vist fællesskab og mindske oplevelsen af ensomhed.

Selvom containerboligen ikke indebærer så meget medbyggeri som en nybygget bolig, vil medbyg for hjemløse have en nytteværdi og medvirke til at fastholde de hjemløse bedre i boligen. Det kunne være en vej videre ud i samfundet - måske ud i en anden bolig, måske til uddannelse eller arbejde.

Måske kan containerne opbygges sammen med frivillige håndværkere andre steder end de skal placeres. Måske på forskellige arealer ved ungdomsboliger, forsorgshjem, opholdssteder, væresteder m.v., så håndværkerne kan være de gennemgående kræfter - mens hjemløse i højere grad kan komme og gå, som deres ressourcer er. Det kunne være Godsbanen, med de mange kreative kræfter, der er udgangspunktet for nogle arbejdende værksteder til at opbygge containerne - som siden kan flyttes til de blivende steder. Dermed er der også en demo-værdi i at opbygge, hvor de hjemløse er.

Måske kan der fabrikeres en fuldskalamodel af en containerbolig, så de hjemløse kan se, hvordan den tager sig ud og er indrettet. Måske vil unge fra håndværksuddannelserne medvirke til at bygge i deres skolepraktik?

Husleje for containerboliger: Støttet, medbyg og meddrift

Anskaffelse	Ustøttet	Støttet	Medbyg	Meddrift	Ungevalgt?
Grund	152.000	152.000	152.000	152.000	kr.
Container	600.000	600.000	400.000	400.000	kr.
Anskaffelse	752.000	752.000	552.000	552.000	kr.
Omkostning pr. måned:					
Ydelse af lån	39.619	20.208	14.834	14.834	kr./mdr.
Adm. bidrag	4.000	4.000	4.000	4.000	kr./mdr.
Vedligeholdelse	1.900	1.900	1.900	900	kr./mdr.
Planlagt vedligehold	1.900	1.900	1.900	900	kr./mdr.
Renholdelse	1.200	1.200	1.200	300	kr./mdr.
Diverse	1.200	1.200	1.200	1.200	kr./mdr.
I alt	49.819	30.408	25.034	22.134	kr./mdr.
Størrelse	38	38	38	38	m ²
Omk./m ²	1.311	800	659	582	kr./mdr./m ²
Husleje	4.152	2.534	2.086	1.844	kr./mdr.

Styr på boligdrømmene – det siger de unge hjemløse

- En bolig på 38 kvm. – det er simpelthen for meget!
- Er det nok med en 20 fods container på 19 kvm?
- Det er meget forskelligt, hvad de kan, og hvad de kan bidrage med.
- De har brug for hjælp fra nye gode venner til medbyg.



20 fods containeren bør tegnes i forskellige indretningsmodeller, så det bliver mere klart, hvordan den kan tage sig ud. Erhvervsskolerne skal spørges og inddrages så vidt muligt. Og byggepladser skal involveres i håb om muligheder for at få genbrugsmaterialer stillet til rådighed. I drejebogen skal andre løsningsmuligheder opridses, som ikke udelukkende er containerboliger.

Erfaringer fra samtalerne med unge hjemløse og forstanderen på Tre Ege Omsorgsafdeling i Malmøgade om unge hjemløses boligdrømme viste bl.a.:

- At en bolig i en 40 fods container er for stor til en ung hjemløs, og at den i stedet kan indrettes til to unge hjemløse, eller at der kan indrettes 20 fods container til én ung hjemløs.
- At en containerbolig er et muligt alternativ til ingen bolig, telte eller de dyrere ungdomsboliger fra fx KAB og Lejerbo, som tilbydes til omkring 3.200 kr./måned i husleje ekskl. forbrug.
- At unge hjemløse kan have svært ved at forstille sig en lille billig boligs indretning ud fra tegninger og 1:1 skitser på gulvet, hvorfor de nok skal introduceres til denne boligform gennem 1:1 muck-ups med forskellige faktiske indretninger i fx både en 20 og en 40 fods container.
- At den enkelte unge hjemløse ved medbyg skal støttes af en mentor eller anden ung med erfaring i bygning eller drift, indtil de har trænet de enkelte arbejdsopgaver.

Boligdrømme – det siger de unge hjemløse

1. Hvor meget kan den unge selv bidrage med som medbygger?

Tre Ege Malmøgade 7, Aarhus:

- En bolig på 38 m² – det er simpelthen for meget!
- Er det nok med en 20 fods container på 19 kvm?
- Det er meget forskelligt, hvad de kan, og hvad de kan bidrage med.
- De har brug for hjælp fra nye gode venner til medbyg.



SBinnh 27.06.2016

STATENS BYGGEFORSKNINGSENHED
TEKNIKTILBYGGNING

7

E4. Rundbordssamtale med Aarhus Tech om evt. hjælp til bygning

Udgangspunktet for drøftelserne med Aarhus Tech som erhvervsuddannelser og del af byggeriet var, at de måske kunne støtte de unge hjemløse som medbyggere og anvendelse af genbrugsmaterialer. Et forslag som blev vist på plancherne under rundbordssamtale 2 med Aarhus Kommune og Østjysk Bolig. Mødet med Aarhus Tech blev afholdt primo juni 2016 på Aarhus Tech efter aftale med uddannelseschefen og med deltagelse af tre uddannelsesledere for tømrer og maler, for struktør og murer og for smed, industritekniker og vvs.

Drøftelserne tog udgangspunkt i forslaget fra Østjysk Bolig til en boligklynge bygget af 40 fods isolerede containere. Østjysk Bolig havde foreslået, at boligerne opføres som støttede almene ungdomsboliger på adressen Munke-mosevej 2, 8210 Aarhus V. Grunden ejes for nærværende af en tømrermester, og der arbejdes både med en salgs- og lejeløsning af grunden. Grunden ligger som nabo til Østjysk Bolig afdeling 12. Erfaringerne fra samtalerne med forstander og unge hjemløse på Tre Ege Omsorgsafdeling i Malmøgade om unge hjemløses boligdrømme blev også resumeret.

Skolepraktikelever som medbyggere

Som første mulighed blev der set på, om man kunne inddrage elever fra skolepraktikordningen i medbygprocessen. Disse elever gennemfører deres praktikdel på skolen i modsætning til de elever, som har fået en læreplads hos et firma, hvor de udfører deres praktikdel.

Dette vil på sigt kunne være en mulighed, som der kan arbejdes videre med, men på kort sigt, hvor der skal bygges containerboliger i 2017 i Aarhus, er det af praktiske årsager ikke muligt. Det skyldes, dels at der skal mere forberedelsestid til, og dels at der ikke er skolepraktikelever indenfor tømrer-, malarer-, smed- og vvs-områder, men alene indenfor struktør- og murerområdet.

AMU-kursus som del af en efteruddannelse

En anden mulighed kunne være at lægge bygningen af boligcontainere mv. ind som et AMU-kursus, som kunne tilbydes arbejdsløse samt flygtninge som led i deres integration i Danmark. Her blev det nævnt, at de færdige containerboliger også kunne anvendes som billigbolig til unge studerende, som ikke kan finde en kollegiebolig, eller som flytbare boliger til flygtninge. Det skal dog her undersøges, om det giver anledning til konkurrenceforvriddning i forhold til virksomheder, som leverer lignende produkter.

Denne løsning vil på sigt kunne være en mulighed, som der kan arbejdes videre med. Men på kort sigt, er det ikke muligt, idet et sådan kursus ikke er planlagt, og der skal også være elever nok til det.

Forslag om at arbejde videre på længere sigt med de to muligheder

Aarhus Tech syntes dog godt om ideen og vil prøve, hvordan man på sigt kan arbejde videre med de to muligheder. I den forbindelse skal det dog undersøges, om det kan give anledning til modstand fra arbejdsgiver- og arbejdstagerorganisationer. Løsningsmulighederne skal derfor drøftes med dem inden forslagene iværksættes fx gennem de lokale faglige udvalg, som skolen har tilknyttet til de enkelte fagområder.

Det skal desuden undersøges, hvilke typer containerboliger, der skal udføres, og her vil det være nødvendigt med færdige tegninger og beskrivelser, som skolen kan arbejde videre efter. Disse kunne fx udføres af boligorganisationen, lokale rådgivere eller i konstruktøruddannelsen på VIA Aarhus. Der skal i tilknytning hertil også udarbejdes et budget, hvor omkostninger til planlægning, udførelse, materialer og placering på grunden med fundamenter, tilslutninger og afgangveje mv. er angivet.

Skolen ville muligvis, hvis disse forhold kunne afklares, kunne levere arme- og benarbejdet til udførelsen, men andre forhold skulle også være på plads, før de kunne gå ind i samarbejdet. Fx skulle andre skaffe midler til det resterende og accept fra entreprenører, som vil tage ansvaret for tilslutningen på byggegrunden, idet Aarhus Tech ikke kunne bruge tid eller økonomi på det. Der var dog enighed om, hvis man kom så langt, at autoriseret arbejde godt kunne udføres på containerne ved opbygning af dem på Aarhus Tech, da de på det tidspunkt ikke er tilsluttet forsyningsnettet.

Boligcontainere som projekt i grundforløb 1

Som tredje mulighed blev foreslået, at boligcontainere kunne bygges som gennemgående tema eller som afsluttende projekt i grundforløb 1. Denne mulighed var mere sandsynlig på kort sigt, idet der i efteråret 2016 er tilmeldt 125 elever til grundforløb 1 på Aarhus Tech. Disse elever skal igennem grundforløb 1 arbejde med de forskellige fagområder, så de ved afslutningen har grundlag for at vælge deres fagområde, som de fortsætter med på grundforløb 2 og de efterfølgende fem hovedforløb i deres håndværksuddannelse.

Organisatorisk er grundforløb 1 dog ikke en del af erhvervsuddannelsen. Erhvervsuddannelserne på Aarhus Tech, herunder 'Skolen for byggeri og metal', som uddannelseschefen og de tre uddannelsesledere tilhører, ligger un-

der divisionen 'Aarhus Tech Erhverv'. Derimod ligger grundforløb 1 for byggeri under divisionen 'Aarhus Tech Unge', hvor eleverne kommer ind fra 9. og 10. klasse i folkeskolen.

Det blev derfor lagt op til en senere rundbordssamtale 2 på Aarhus Tech med grundforløb 1 Byggeri.

E5. Rundbordssamtale med Østjysk Bolig, naboer og byggeparter

Hos Østjysk Bolig blev der primo juni 2016 afholdt rundbordssamtaler med Østjysk Bolig, repræsentanterne fra Haslev-Nyvang Grundejerforening, som er nabo til den mulige byggegrund som containerboligerne kunne ligge på, og tømrermesteren og ejeren af byggegrunden.

Omdrejningspunktet for dagens drøftelser var, hvordan man kunne involvere naboerne og de lokale virksomheder. Inden dette møde havde der været afholdt møder med unge hjemløse og fagskole om deres forståelse af og muligheder for hjælp til bygning og drift af containerboligerne på byggegrunden Munkemosevej 2, 8210 Aarhus. Den specifikke byggegrund og boligtype var anvendt for at gøre drøftelserne mere konkrete og målrettede. Valget var også begrundet i, at boligerne ville kunne etableres meget hurtigt, eller de kan etableres midlertidigt på lejet grund. Men medbyg kunne også ske på andre måder og lokaliteter i byen, fordi containerne kan flyttes. Byggeprocesserne til containerboliger vil også være enklere at tilrettelægge, og man vil lettere kunne få involveret de unge hjemløse, de byggefaglige og andre frivillige i bygge- og driftsprocessen.

Ved rundbordssamtalen om formiddagen med uddannelsesledere på Aarhus Tech havde de skitseret forskellige muligheder og betingelser for deres deltagelse i en eventuel afprøvning. Tømrermesteren gjorde opmærksom på, at samarbejdet med Aarhus Tech skal godkendes af skolens faglige udvalg, hvor 3F og Dansk Byggeri er med. Han mener dog, at det er god ide at involvere eleverne på fagskolerne.

Det skal afklares med Aarhus Kommune, om de har en praksis, som gør det let eller svært at etablere midlertidige boliger. I København foreligger der fx. en klausul om, at boliger, der er etableret, ikke må fjernes, medmindre de skal nedrives, fordi de er uegnet som bolig. Årsagen er, at manglen på boliger i København er stor.

Samtalen var struktureret efter modellen 'Medbyg med venner' ud fra de præsentationer, som før er vist under rundbordssamtale 1 med Østjysk Bolig. Der var begyndt med de unge hjemløse og deres boligdrømme, og herefter er muligheder drøftet med naboer, fagskoler og byggeriet. Det er gjort fordi, det skal være de unges boligdrømme, som skal være den fælles vision for de frivilliges indsats. Fx har de unge fra Malmøgade fortalt, at de som udgangspunkt synes, at en bolig på 20 m² er okay at begynde med.

Om princippet 'Housing first' blev der refereret til fyraftensmødet den 7. juni 2016 i Aarhus Kommune. Her havde chef for Socialpsykiatri og Udsatte voksne i Aarhus, Niels Schwartz, sagt, at deltagelse og det at have et job, ikke kommer før 'Housing first'. Flere var enige i, at ideen om medbyg og at unge hjælper unge, skaber mange gode dynamikker. Til gengæld var de ikke overbeviste om, at medbyg ville medføre en væsentlig reduktion i huslejen. Reduktionen ville nok i stedet komme ved de unges deltagelse i drift og vedligehold. Andre var af den opfattelse, at medbygkonceptet er en lang og god proces, der giver mulighed for opbygning af det gode naboskab både før, under og efter byggeprojektet, og det gør, at de nye boliger og deres beboere bliver en del af lokalmiljøet. På den måde vil medbyg med venner også blive et meget socialt projekt.

Om byggegrunden oplyste ejeren, at han kunne være interesseret i at udleje grunden i stedet for at sælge den afhængig af vilkårene. Han oplyste også, at der er tinglyst på grunden, og at byggeriet skal svare til det omkringliggende parcelhusbyggeri. Østjysk Bolig planlægger ikke at lægge mange boliger det samme sted, men taler om en klynge på 5, 6 eller højst 9 boliger på den samme adresse. Der kan bo to personer pr. bolig, hvorfor der fx kan tales om 3-5 40 fods containere. Når det bliver besluttet, at grunden kan anvendes til det konkrete projekt, skal der tjekkes op på det i lokalplanen. Det blev foreslået, at designet af boligerne tager højde for, at byggeriet skal ligne et parcelhusbyggeri, og derfor skal facaderne designes så de passer ind i lokalmiljøet. De tegninger, der blev repræsenteret på mødet, skal derfor kun opfattes som eksempler.

Fordelen ved containerbyggeriet er, at byggeprocesserne relativt let kan opdeles i flere delprocesser. Eksempelvis ved udsikring til vinduer, trækning af ledninger og etablering af stikkontakter. Facadebeklædningen af containerne gør, at man kan isolere den udefra. Flere understregede, at beboere af containerboliger skal have mulighed for at sætte deres eget præg på boligen. En mulighed vil være at udvikle flere 'plug & play' løsninger, fx. farvede vægelementer og mulighed for valg af placering af køkkenskabe, som andre unge kan arbejde videre på. Ved en 'plug & play' løsning kunne to 20 fods containere bygges eller skubbes sammen fx via en glaskonstruktion. Herved kan de unge få en større bolig, afhængig af ønsker, behov og økonomi.

Det er vigtigt, at hele anlægget har et fælles designpræg, og at der er brugt tid og kræfter på design. Man kunne fx forestille sig, at boligerne kunne anlægges i stjerneform, så fælleshuset stod i midten. Fælleshuset skal være af en sådan størrelse og beskaffenhed, at naboer fra nærområdet samt ungdomsboligerne i nærheden, også kan deltage i aktiviteter i huset, ligesom de kan benytte huset til egne arrangementer.

E6. Rundbordssamtale med Aarhus Kommunes forvaltninger

På mødet deltog repræsentanter for kommunes forskellige forvaltninger, som bl.a. arbejder med almene boliger, skæve boliger, sociale forhold, beskæftigelse og byggeri. Desuden deltog tømrermester og ejer af byggegrund, hvor klyngen af containerboliger fra Østjysk Bolig ønskes opført, samt repræsentant for naboerne i Haslev-Nyvang Grundejerforening.



Rundbordssamtalen havde til hensigt at drøfte og fremlægge de muligheder, problemer og løsninger, som de ansatte i Aarhus Kommune kunne pege på for at bygningen af boliger til unge hjemløse som medbyggere, kan gennemføres i Aarhus Kommune.

Mulighederne ønskes drøftet så byggesagerne kan gennemføres uanset valg af boligtype og byggeprincip. Som baggrund for drøftelserne blev der især refereret til Østjysk Bolig's planlagte klynge af containerboliger. Som indledning blev der givet et kort resume af de fire foregående rundbordssamtaler i tilknytning hertil, som er beskrevet ovenover. Drøftelserne tog udgangspunkt i følgende seks nedslagspunkter fra pilotprojektet samt vedhæftede planche fra mødets indledning 'Spørgsmål til rundbordssamtale – med kommunen som vært':

1. Hvor meget kan den unge selv bidrage med som medbygger?
2. Hvem kan projektet få til at hjælpe og støtte de unge fra lokalsamfundet?
3. Hvem kan vi få til at støtte de unge fra byggeriet og byggeskoler?
4. Hvordan kan vi få billige materialer?
5. Hvor meget kan den unge selv bidrage med i daglig drift og vedligehold?
6. Hvem kan vi få til at hjælpe de unge med daglige drift og vedligehold?

Kommunen har også tænkt på medbyg som en mulighed, men endnu ikke været konkret. Det er jo en tung målgruppe, som det kan være svært at vide, hvor meget man kan forvente af dem, og hvilke aftaler der kan indgås med de professionelle? Der har været forsøgt lidt medbyg i Storbylandsbyen, hvor beboerne byggede med på et fælleshus, med succes. Det er vigtigt, at være skarp på målgruppen fra begyndelsen, så kommunen kan sætte rigtigt ind i forhold til at hjælpe de unge videre. Hvis vi kender deres niveau og behov, kan vi give dem den rette 'pakke', men der er nogle principper om ligebehandling og ingen konkurrenceforvridning, som vi skal forholde os til. Tømrermesteren havde haft gode erfaringer med at give socialt belastede unge mulighed for at få et ansvar i byggerier uanset deres baggrund. Mange er kommet videre af den grund.

Samtidig er det også vigtigt, at både de unge hjemløse og naboer til boligerne er klar over, hvad det er for boliger og borgere, som flytter ind. Det må gerne være boliger, som ikke afviger for meget fra de øvrige i kvarteret, set med naboernes øjne. Måske kunne man ligefrem gøre boligerne til et flot vartegn for området, eller lave et arkitekttegnet fælleshus, som kunne være et vartegn, som hele området kunne have fordel af. Det blev foreslået, at man lavede den udvendige form færdig fra begyndelsen, så det først og fremmest er det indvendige, som de unge er med til at bygge på.

Der blev drøftet muligheder for at bygge 8-12 containerboliger i efteråret med unge hjemløse som medbyggere. Boligerne kunne fx fungere som et prøveprojekt med prøvehuse, som både hjemløse og andre boligløse i Aarhus kan se på. Tømrermestren mente ikke, at der er penge at spare på medbyg, men det betyder til gengæld noget for de unge at få ansvar og være involveret i byggeriet af deres bolig. Det er denne proces, som virkelig kan betyde noget for, om de unge kommer videre.

Der er også regler, som skal overholdes, og også efter at byggeriet er kommet op at stå, er der spørgsmål om, hvordan boligerne driftes. Her er det afgørende, om beboerne er i stand til selv at stå for det, eller der skal ansættes folk. Måske kunne man oplære én af beboerne til at blive vicevært eller stå for havearbejdet? Det kunne også videreudvikles, så der ligefrem etableres en socialøkonomisk virksomhed ud fra dette projekt.

Det blev også drøftet, hvordan de økonomiske forhold for byggeriet kunne se ud. Om der kunne blive tale om støttet byggeri, som ville give den laveste husleje, eller ustøttet byggeri, som er dyrere, men mere fleksibelt. Det kunne også drøftes, om det er en mulighed, at boligerne kunne komme ind under begrebet 'Skæve boliger', som skal være på minimum 40 m² for at få støtte, og om de kunne deles af to.

Hvis projektet skal lykkes, er det væsentligt, at der er en, som står som drivkraft for projektet, en som brænder for det, og som kan bære det videre i forhold til alle de forskellige instanser, som skal involveres. Det var der bred enighed om. Hvis idéen er god og bæredygtig, har kommunen folk, som kan sikre, at projektet bliver realiseret.

Mange unge hjemløse har lyst til at leve et liv ligesom andre og kunne lukke deres egen dør, deltage i samfundet, møde andre mennesker og blive hjulpet videre. I projektet skal vi gerne mobilisere folk, så de kan begynde at bygge et liv op igen, og her er hovedspørgsmålet: Hvordan får vi bygget boliger, de unge hjemløse har råd til at bo i? Hvordan får vi skaffet frivillig arbejdskraft, penge til materialerne, og udarbejdet tegninger til bygning af de 8-12 containerboliger? Eller med andre ord, hvordan hjælper vi Østjysk Bolig med at sætte gang i et projekt som dette?

Saneringsmodne boliger blev også bragt på bane som udgangspunkt for ombygning og indretning til unge hjemløse, men hvor mange er der af dem?

Tømrermesteren, som ejer grunden på Munkemosevej 2, 8210 Aarhus V, foreslog kommunen, at de giver dispensation til, at der kunne opsættes containerboliger på grunden udenfor den nuværende byggelinje fx tidsbegrænset i nogle år. Så var der et sted at begynde med en stort set gratis grund, og så kunne der måske bygges dobbelthuse bagved samtidig, så der blev en samhørighed mellem de forskellige beboere fra begyndelsen. Kommunen mente, at det kunne være helt fint, hvis projektet med containerboliger på Munkemosevej kunne kobles op på Østjysk Boligs afd. 12, som har ungdomsboliger lige ved siden af.

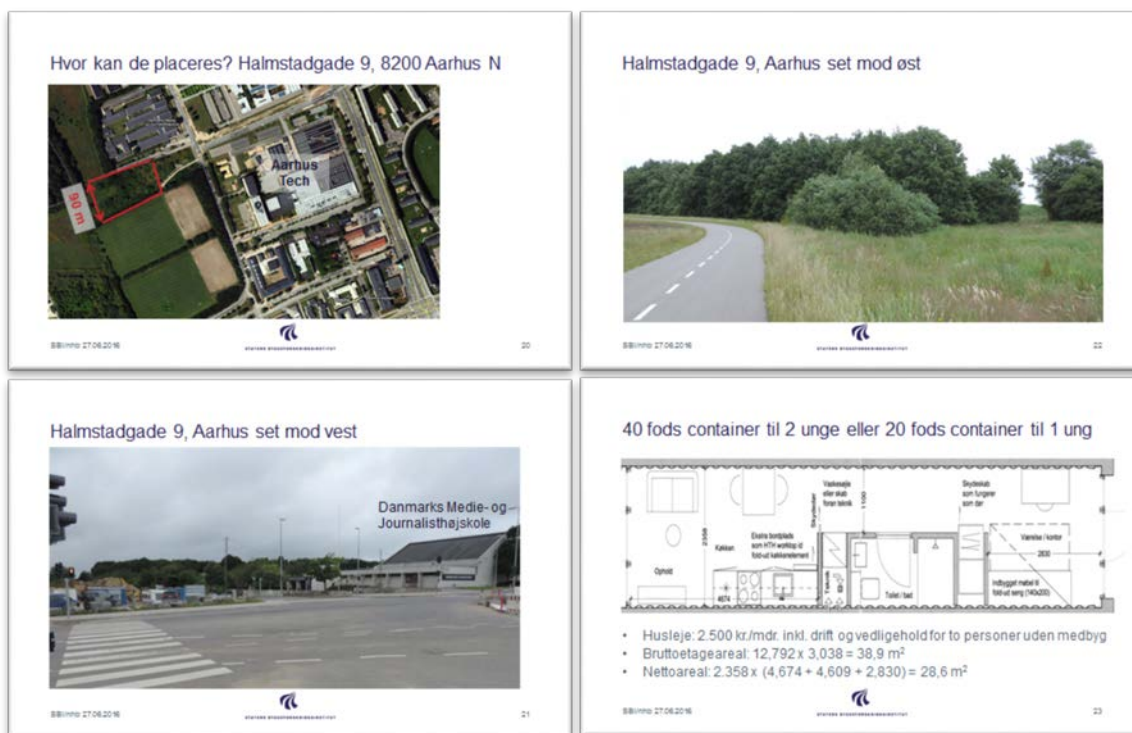
Hvis målgruppen omfatter unge hjemløse, som også har ressourcer og lyst til at komme videre i kraft af medbyg eller lignende, så er der et beskæftigelsesaspekt i processen som er vigtigt. Det vil være en stor fordel for projektets videre skæbne, og det unikke ved medbyggeri er, at de unge får et medansvar for boligerne. Det er helt rigtig for de unge hjemløse.

Bilag F: Aarhus Kommunes forslag til ustøttede flytbare boliger

I bilag D er beskrevet de seks rundbordssamtaler i tilknytning til forslag fra Østjysk Bolig om bygning af boligklynge af 40 fods containerboliger, som opføres som støttede almene boliger. Siden første møde på Aarhus Tech havde Aarhus Kommune meddelt Østjysk Bolig, at de ikke kunne støtte opførelsen af disse containerboliger som almene ungdomsboliger. Samtidig havde Aarhus Kommune stillet forslag om, at de ville se på mulighederne for at opføre ustøttede flytbare små billige boliger på byggegrunden Halmstadgade 9, 8200 Aarhus N.

F1. Rundbordssamtale med Aarhus Tech om hjælp til bygning

Mødet kom i stand efter aftale med uddannelsesleder for tømrer og maler, og det blev afholdt på Aarhus Tech ultimo juni 2016. På mødet deltog uddannelsesleder for erhvervsfag, EUX og Skills Akademiet samt faglærere fra EUX akademiet, murerfaget og tømrerfaget tilknyttet grundforløb 1. Repræsentant for Aarhus Kommune blev desværre forhindret i at deltage.



Mødet blev afholdt som opfølgning på første møde med Aarhus Tech tre uger før, hvor der var fokus på bygning af boligcontainere efter oplæg fra Østjysk Bolig. Mødet og projektet om unge hjemløse som medbyggere blev introduceret kort, som ved de foregående rundbordssamtaler, da deltagerne til dette andet møde på Aarhus Tech alle var nye i forhold til projektet.

Siden første møde tre uger før havde Aarhus Kommune meddelt Østjysk Bolig, at de ikke kunne støtte opførelsen af almene ungdomsboliger på grunden Munkemosevej 2. Østjysk Bolig havde derfor sat deres projekt med containerboliger i vente-position. Samtidig havde Aarhus Kommune stillet forslag om, at de ville se på mulighederne for at opføre ustøttede flytbare små billige

boliger på byggegrunden Halmstadgade 9, 8200 Aarhus N. Det er en byggegrund, som er vist på plancherne ovenover, og som ligger genbo til Aarhus Tech. Den forreste del af grunden ud mod Halmstadgade 9, som ikke er inkluderet i det røde felt på planchen, bruges for tiden som lagerplads for bygning af letbanen.

I den fremlagte præsentation blev foreslået, at budgettet opstilles som angivet i nedenstående to plancher for henholdsvis 'Medbyg og genbrug' og 'Husleje per beboer ved meddrift og forbrug'. Som det ses af højre planche, er huslejen beregnet for støttede boliger. Havde beregningen i stedet været for ustøttede boliger ville ydelsen for lånet i stedet have været 3.313 kr. per måned, hvilket er 2.132 kr. højere end for støttede boliger, som er på 1.181 kr. Det ses desuden, at beregningerne er for en 40 fods boligcontainer indrettet til to unge hjemløse og ikke kun til én.

Byggeomkostninger ved medbyg og genbrug - eksempel

Nr.	Byggeomkostninger	Prof-byg	Med-byg	Genbrug	I alt
a.	Byggegrund - købt/lejet	150.000 kr.	- kr.	- kr.	150.000 kr.
b.	Program og projektering	80.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	60.000 kr.
c.	Byggeledelse og tilsyn	50.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	30.000 kr.
d.	Konstruktion - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
e.	Konstruktion - materialer	50.000 kr.	- kr.	-20.000 kr.	30.000 kr.
f.	Installation - timer	40.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	20.000 kr.
g.	Installation - materialer	30.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	20.000 kr.
h.	Indretning - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
i.	Indretning - materialer	40.000 kr.	- kr.	-20.000 kr.	20.000 kr.
j.	Fundament mv. - timer	20.000 kr.	-10.000 kr.	- kr.	10.000 kr.
k.	Fundament mv. - materialer	40.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	30.000 kr.
l.	Byggeplads - timer	50.000 kr.	-20.000 kr.	- kr.	30.000 kr.
m.	Byggeplads - materialer	40.000 kr.	- kr.	-10.000 kr.	30.000 kr.
n.	I alt ekskl. moms	630.000 kr.	-110.000 kr.	-70.000 kr.	450.000 kr.
o.	Moms af b+...+m	120.000 kr.	-27.500 kr.	-17.500 kr.	75.000 kr.
p.	Anskaffelse inkl. moms	750.000 kr.	-137.500 kr.	-87.500 kr.	525.000 kr.

SEBhhb 27.06.2016

Husleje per beboer ved meddrift og forbrug – eksempel

Nr.	Husleje per måned	Prof-drift	Med-drift	I alt
q.	Ydelse af ustøttet lån	5,3%	- kr.	- kr.
q.	Ydelse af støttet lån	2,7%	1.181 kr.	- kr.
r.	Administrationsbidrag		330 kr.	- kr.
s.	Vedligeholdelse		160 kr.	-60 kr.
t.	Planlagt vedligehold	25%	160 kr.	-60 kr.
u.	Renholdelse		100 kr.	-60 kr.
v.	Diverse		330 kr.	-60 kr.
x.	Drift i alt		2.261 kr.	-240 kr.
y.	Brutto etage areal	kvm	38,0	38,0
z.	Antal beboere	kvm	2	2
æ.	Husleje per beboer		1.131 kr.	-120 kr.
ø.	Forbrug i bolig per beboer		500 kr.	- kr.
å.	Husleje og forbrug		1.631 kr.	-120 kr.

SEBhhb 27.06.2016

Muligheder for bygning af containerboliger sammen med Aarhus Tech

Der var på første møde tre uger før drøftet, at man evt. i grundforløb 1 kunne bygge 6-12 boligcontainere i efteråret 2016, hvis tegninger, materialelister og økonomien var afklaret af andre samt at skolens faglige udvalg accepterede det. På andet møde sagde Aarhus Tech, at det var for tidspresset, idet det var svært at nå at planlægge det til undervisningens start i august 2016. Der kunne måske være en mulighed i næste skoleperiode i 2017, hvis forskellige forhold blev klarlagt af andre, og det passede i skolens planer.

Som alternativ blev drøftet, om man fx kunne bygges en 20 fods og en 40 fods boligcontainer, som kunne udføres som to demo-boliger, som en mindre gruppe elever kunne udfører som selvvalgt projekt sidst i forløbet. Det ville give mere tid til planlægning og til at projektet kunne skaffe tegninger og finansiering til materialer mv. så det ikke belastede Aarhus Tech. Arbejdet kunne fx udføres på skolen under opsyn af faglærerne, så det sikkerhedsmæssige var i orden, og eleverne havde nem adgang til de nødvendige værktøjer og maskiner. Det blev også drøftet, om der kunne være besøg på skolen af unge hjemløse, som faglærerne fx ville deltage i at arrangere. Derimod kan grundforløb 1 eleverne ikke udføre anlægsarbejder og montering af containere på grunden Halmstadgade 9. Det blev i stedet drøftet om uddannelsesleder for struktør og murer kunne inkluderes, idet hans elever evt. kunne udføre den del.

Realiseringen af disse ideer forudsætter dog, at projektet får planer, tegninger, budget og finansiering på plads i god tid inden eleverne vælger projekter, som fx er oktober 2016, og at lærerne har tid og Aarhus Tech ikke bliver belastet økonomisk af et evt. samarbejde.

Oplæg til evt. samarbejde om realisering af 2 demo-containerboliger

Det blev drøftet, men ikke aftalt, at hvis samarbejdet med Aarhus Tech evt. skulle realiseres, så kunne de fx tage sig af følgende opgaver:

- At ombygge og indrette én 20- og én 40 fods demo-container til små billige boliger for tre unge hjemløse.
- At klargøre byggegrunden på Halmstadgade 9 med fundamenter og forsyning til en klynge på 8-12 hjemløseboliger inklusive fællesrum samt de tilknyttede udearealer og adgangsveje til boligerne.
- At aftale med arbejdsgiver- og arbejdstagerorganisationer i skolens faglige udvalg, at disse opgaver måtte gennemføres af Aarhus Tech.
- At Aarhus Tech evt. vil arbejde videre med mulighederne for samarbejde med Udsatterådet og Kofoed Skole i Aarhus, som har peget på dem som mulig samarbejdspartner i et nyt hjemløseprojekt på Randersvej i Aarhus.

Dette forudsætter dog, at projektet 'Unge hjemløse som medbyggere' skal sørge for, at tegninger, materialelister, finansiering og aftaler med byg- og driftsherre mv. ligger klar i oktober 2016. Det skal projektet vende med Aarhus Kommune i forhold til deres forslag om ustøttede flytbare små billige boliger på byggegrunden Halmstadgade 9, 8200 Aarhus N, idet Østjysk Bolig's containerboliger ikke længere er aktuelle. Specifikt drejer det sig om følgende opgaver, som projektet skal afklare indenfor den ønskede tidsramme, så de ikke belaster Aarhus Tech:

- Hvem er byg- og driftsherre på hjemløseboligerne på Halmstadgade 9 herunder de to demo-containere?
- Hvem laver tegninger og beskrivelser af boligklyngen med fundamenter, forsyning og udearealer, som placeres på grunden Halmstadgade 9?
- Hvem sørger for den tekniske godkendelse i kommunen?
- Hvem laver tegning, beskrivelse og budget for de to demo-containere på henholdsvis 20 og 40 fod til henholdsvis en og to unge hjemløse?
- Hvem søger for finansiering af de to demo-containere, så det ikke belaster Aarhus Tech økonomisk?

F2. Opfølgning på planer hos Aarhus Kommune og andre

Referat fra de to møder med Aarhus Tech blev sendt til deltagerne fra Aarhus Tech og kontaktpersonerne fra Aarhus Kommune, for at skabe klarhed over opgavepunkterne.

Aarhus Kommune fulgte over sommeren 2016 op på sagen. Omdrejningspunktet for dem var at få styr på, hvad Aarhus Tech og Aarhus Kommune skal leverer hver især, og hvordan man evt. kan komme videre i samarbejdet. Der blev i den forbindelse ses på, hvem der skal være byg- og driftsherre på Halmstadgade 9, 8200 Aarhus N. Det kunne fx dreje sig om 'Projekt Udenfor' eller 'Hjem til Alle alliancen', men også andre er mulige.

Efter sommerferien 2016 svarede Aarhus Tech projektet, at de gerne vil have en fælles forventningsafklaring i forhold til de forskellige opgaver. De ville gerne have længere varsel, da de allerede for 2016 var i gang med undervisningen og ikke har tid i kalenderen til udviklingsarbejdet. De slår samtidig fast, at de ikke skal lave budget, skaffer materialer eller lave anden overordnet strukturering, idet de alene kan bidrage med arme og ben. De har elever og lærere, som gerne vil deltage og arbejde målrettet for at projektet bliver en succes, men de kan først træde ind i samarbejdet, når der er tegninger, materialer til rådighed og klarhed over omfang og økonomi. Så de afventer, at disse forhold afklares af projektet.

På den baggrund havde projektet ikke mulighed for at følge op på disse opgaver mere, idet projektet skulle afsluttes og slutrapporteres i 2016. Projektet blev derfor nødt til at slutte deres deltagelse i drøftelserne om ustøttede boliger på grunden Halmstadgade 9 i Aarhus.

Efterskrift på flytbare boliger i Aarhus

Ultimo 2016 meldte Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) ud med et åbent Call 'BOLIG 2.000', hvor de bad om forslag til boligprojekter og udviklingsteams, som kunne realisere dem.

'Projekt Udenfor' fremlagde her forslag om 'Medbyg af containerboliger til hjemløse i Aarhus', hvori de arbejder videre på de forskellige ideer beskrevet i bilag E og F.

I BOLIG 2.000 beskrives denne sag som vist efterfølgende. Så der ser ud til at bolden ruller videre hos 'Projekt Udenfor'.

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

Udviklings- team

Ejer:	Fonden projekt UDENFOR, Ravnsborggade 2-4, 3. sal, 2200 København N
Projektleder:	Ninna Hoegh, nh@udenfor.dk 53 60 20 27
Deltagere:	Aarhus Kommune og senere andre kommuner. Der søges om samarbejdspart til ejerskab og driften samt om det boligsociale.
Samarbejde:	Hjemløse skal være med til at bygge små flytbare boliger til sig selv og andre hjemløse ud fra samvær og måltider i en café, som danner basis for at skabe 'bygge-sjak'.

Boligprojekt

Beboere:	
Boliglokaltet:	Aarhus Kommune og senere til andre kommuner.
Boligtype:	Flytbare containere ombygges til boliger uden bad og køkken, og de placeres i klynger med fælles bad, toilet og køkken. Grunden stilles til rådighed af kommunen, som får en positiv brug af grunden med positiv energi og grønt miljø.
Byggeproces:	De unge hjemløse bygger selv boligerne sammen med fagfolk og får fælles oplevelser. Arkitekt tegner, og håndværkere bygger sammen med de hjemløse. Konkrete tegninger mangler pt. for de forskellige typer boliger.
Bygningsdrift:	De hjemløse integreres i driftsarbejdet og får fælles oplevelser, og der indbygges sol-vind-energi-løsninger. Der søges efter samarbejdspartner til at forestå driften samt en ejerskabsform til boligerne.
Boligsociale:	Projektet er på en og samme tid et socialt projekt og et bygge- og driftsprojekt, som støttes af professionelle samarbejdspartnere.
Økonomi:	Driftsomkostningerne holdes nede gennem integrerede sol-vind-energi-løsninger, og de unge hjemløse medbygger og meddrifter, og der bruges billige materialer.

Innovation

Ny viden:	
Succeskriterier:	Flytbare containerboliger i klynger med fælles bad, wc og køkken, som kan udvikle de unge hjemløses sociale kompetencer, og som gennemføres i samarbejde med kommunen og byggeparter.
Forankring:	Projekt Udenfor.
Formidling:	Projekt Udenfor og BOLIG 2.000.
Udbredelse:	

Bilag Interessetilkendegivelse, mail 1/11 2016, 2 sider.

Efterskrift på dialogmøderne

Hermed afsluttes indsamlingen af erfaringer fra dialogmøderne med forskellige parter om planlægning af små billige boliger til beboere med lille betalingsevne. Ikke alle ideer om medbyg med genbrug blev analyseret som planlagt. I stede gav dialogmøderne et godt indblik i de praktiske problemstillinger med igangsættelse af bygning af små billige boliger, hvor fokus mest var på finansiering, samarbejde og ledelse. Disse forhold har været meget nyttige i tilblivelsen af drejebogen, og det positive er, at der nu arbejdes videre efter drejebogen i 'Bolig 2.000' og 'Modulforsøg i tomme bygninger'.

Bilag G: Aftale om frivillig indsats fra Røde Kors

I pilotprojektet blev der flere gange drøftet, hvordan man kunne indgå aftaler mellem professionelle og frivillige, som ville støtte medbyg- og meddriftsprocessen. Det foreslås derfor, at hvis det bliver aktuelt for en bygge- og drifts-sag, at man så udarbejder en sådan aftale om frivillig indsats, hvor man beskriver spillereglerne mellem de professionelle og de frivillige, og hvor de frivilliges specifikke ansvar er beskrevet. Man kan fx få hjælp til det ved, at se på de aftale de forskellige NGO'er har med deres frivillige. Som inspiration er der i efterfølgende vist et eksempel fra Røde Kors i Danmark.



DE SYV PRINCIPPER

Røde Kors bygger på syv principper, der er fælles for alle Røde Halvmåne- og Røde Kors-selskaber i hele verden:

Medmenneskelighed
Røde Kors, der opstod ud fra et ønske om at bringe upartisk hjælp til sårede på slagmarken, forsøger rationelt og internationalt at forhindre og lindre menneskelig lidelse, hvor end den måtte findes. Røde Kors' formål er at beskytte liv og helbred og at sikre respekt for mennesket, samt at fremme gensidig forståelse, venskab, samarbejde og varig fred mellem alle folkeslag.

Uupartiskhed
Røde Kors yder hjælp uden hensyn til nationalitet, race, religion, overbevisning, klasse eller politiske holdninger. Røde Kors stræber efter at mildne menneskers lidelser og handler kun ud fra deres behov og hjælper dem først, der er i størst nød.

Neutralitet
For til stadighed at nyde alles tillid må Røde Kors ikke tage parti i fjendtligheder eller på noget tidspunkt engagere sig i uoverensstemmelser af politisk, racemæssig, religiøs eller ideologisk art.

Uafhængighed
Røde Kors er uafhængigt. De nationale Røde Kors-selskaber skal nok bistå deres regeringer i det humanitære hjælpearbejde og overholde de respektive landes love, men de må altid bevare deres selvstyre, så de altid er i stand til at handle ud fra Røde Kors' principper.

Frivillighed
Røde Kors er en frivillig hjælpeorganisation, der i sit arbejde ikke på nogen måde er tilskyndet af økonomisk fordel.

Enheds
Der kan kun være ét Røde Kors-selskab i hvert land. Selskabet skal være åbent for alle og skal kunne udføre sit humanitære arbejde i hele landet.

Udelukkelsesfrihed
Røde Kors er en verdensomspændende bevægelse, i hvilken de nationale Røde Kors-selskaber har samme status og sammen ansvar og pligt til at hjælpe hinanden.

Der er behov for små billige boliger til personer med lille betalingsevne. Denne drejebog forklarer, hvordan samarbejdet om at planlægge, bygge og drive disse boliger kan foregå. Den kan bruges af ledere, udviklingsteams og andre aktører, der udvikler små billige boliger med en husleje ned til omkring 2.000 kr./måned. I drejebogen er vist eksempler på rundbordssamtaler med forskellige aktørgrupper om planlægning af fem forskellige byggesager. Drejebogen forventes anvendt og videreudviklet i projekterne *Hjem for Alle alliancen*, *BO-LIG 2.000* og *Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger*.

1. udgave, 2017

ISBN 978-87-563-1846-4