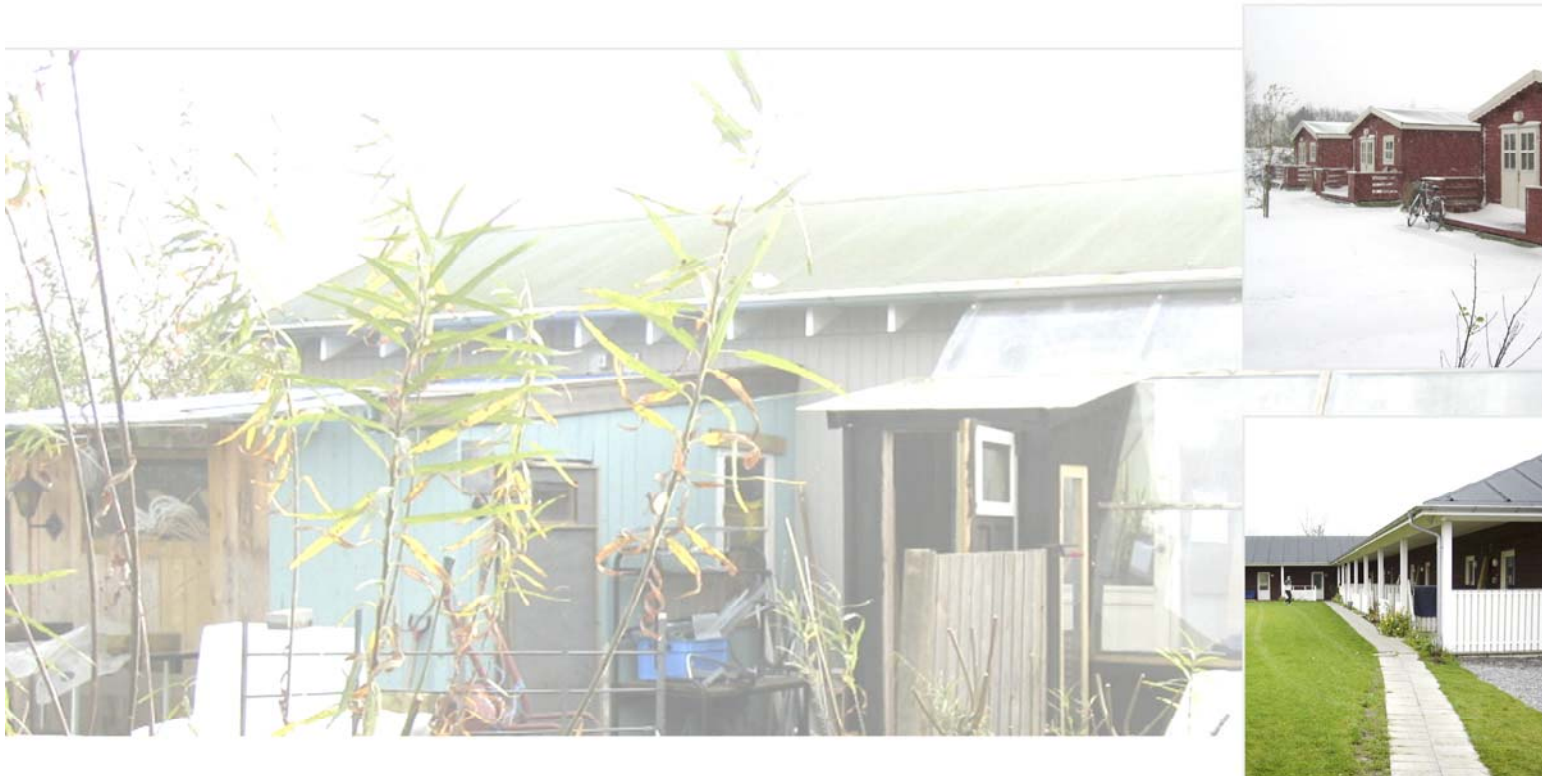


Boliger og hjem for særligt udsatte

Erfaringer med de anderledes boliger



Evalueringsrapport II
April 2006

Bascon A/S
CASA

Boliger og hjem for særligt udsatte

Erfaringer med de anderledes boliger

April 2006

Publikationen kan læses på
Socialministeriets hjemmeside:
www.social.dk

Trykt udgave:
ISBN-13: 978-87-7546-461-6
ISBN-10: 87-7546-461-6

Elektronisk udgave:
ISBN-13: 978-87-7546-462-3
ISBN-10: 87-7546-462-4

Trykkeri: Socialministeriet

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf. 3392 9300
Fax.: 3393 2518
www.social.dk

Forord

I 2004 gennemførte Bascon A/S og CASA evalueringen ”Boliger og hjem for særligt udsatte” på grundlag af besøg hos 25 støttede boligafdelinger under forsøgsordningen ”Forsøg med boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper”.

Denne evaluering omfatter genbesøg i 10 af de 25 boligafdelinger. Genbesøgene er gennemført i efteråret 2005. Der skal hermed lyde en stor tak for særdeles venlig modtagelse til både beboere og ansatte m.fl.

Rapportens første kapitel udgør en tværgående evaluering af erfaringerne med forsøgsboligerne, hvor der knyttes sammenhænge til den første evalueringsrapport fra 2004. Rapportens andet kapitel beskriver erfaringerne fra de 10 seneste genbesøg, efter at de har været i brug i en periode.

Evalueringen er gennemført af følgende projektteam:

- Finn Kenneth Hansen, afdelingsleder, CASA
- Marianne Malmgren, cand. scient. soc., CASA
- Niels Møller Hansen, arkitekt, Bascon A/S
- Jørgen Klokkedal, ingeniør, Bascon A/S
- Henrik Elmer Kristensen, cand. scient. adm., Bascon A/S.

Indhold

1	Indledning	1
2	Sammenfattende erfaringer.....	3
2.1	De fysiske rammer	3
2.1.1	Typer.....	4
2.1.2	Bebyggelsen.....	4
2.1.3	Boligernes størrelse og indretning.....	5
2.1.4	Fællesareal	6
2.1.5	Boligernes byggetekniske kvalitet.....	7
2.1.6	Drift og vedligeholdelse	9
2.1.7	Bygningsmæssige forandringer	9
2.2	Det fysiske og sociale	9
2.2.1	Fritliggende boliger med autonomi og naboskab	10
2.2.2	Sammenhængende boliger i fælles rammer.....	11
2.2.3	Egen bolig på matrikel i forbindelse med boform	12
2.3	Målgruppe	13
2.3.1	Erfaringer med at bo i boligerne - betydningen for beboerne	13
2.3.2	Erfaringer med målgruppen	14
2.3.3	Sammensætningen afgørende	15
2.3.4	Anderledes boliger til de dårligst stillede	16
2.4	Bliver beboerne boende i de anderledes boliger?	16
2.4.1	Fraflytning	17
2.5	De sociale viceværter	18
2.5.1	De sociale viceværter funktioner	18
2.5.2	Mellem boform og egen bolig	20
2.5.3	Forandringer over tid	21
2.6	Opmærksomhedspunkter	22
2.6.1	Målgruppen og visitation.....	22
2.6.2	De sociale viceværter og kompetencer	22
2.6.3	Antallet af boliger og beboersammensætning	23
2.6.4	Boligernes størrelse	23
2.6.5	Økonomi og huslejer	24
2.6.6	Generelle anbefalinger.....	24
2.6.7	Anbefalinger vedrørende de fysiske rammer.....	25

3	Erfaringer fra 10 genbesøg	28
3.1	De fysiske rammer	28
3.1.1	Typer og kvalitet	28
3.1.2	Bebyggelsen.....	29
3.1.3	Boligernes størrelse og indretning	29
3.1.4	Drift og vedligeholdelse	30
3.2	Boligsituationen.....	31
3.2.1	Beboersammensætningen	32
3.2.2	Hvor længe bor beboerne i boligerne	32
3.2.3	Hvor mange er fraflyttet boligerne	33
3.2.4	Fraflytning og årsager til flytning.....	33
3.2.5	Flytning til noget andet.....	34
3.2.6	Flytning på grund af mistrovsel.....	34
3.3	Beboernes synspunkter og vurderinger.....	35
3.3.1	Betydningen af at få sin egen bolig	35
3.3.2	Betydningen af bostøtte	36
3.3.3	Konflikter.....	36
3.3.4	De unge i ungdomspension.....	36
3.4	De sociale viceværter	37

1 Indledning

Bascon og CASA gennemførte i 2004 en evaluering af 25 boligafdelinger med i alt 217 boliger for Socialministeriet. Denne evaluering omfatter genbesøg hos 10 boligafdelingerne, som omfatter i alt 88 boliger, og udgør således et supplement til den allerede gennemførte evaluering.

Der var ved udgangen af 2005 givet tilsagn til i alt 372 boliger fordelt på 51 boligafdelinger.

Genbesøgene i de 10 boligafdelinger er foretaget i perioden november-december 2005. De enkelte besøg har omfattet interview med det tilknyttede faglige personale og beboere samt besigtigelse af de fysiske rammer.

Følgende boligafdelinger er blevet genbesøgt:

- Ellehjørnet, Valby
- Oasen, Svenstrup
- FUKSMA, Ungdomspension I, Møn
- FUKSMA, Ungdomspension II, Møn
- Skovhusene, Holstebro
- Den Grønne Gren, Tilst
- Klosterbo, Haderslev
- Hytteby, Kolding
- Gårdhusene, Sakskøbing
- 7 boliger i Hasselager, Hasselager.

Formålet med genbesøgene har været at opsamle erfaringerne med de anderledes boliger og beboernes hverdagsliv i boligafdelingerne et stykke tid - her knap halvanden til to år - efter første besøg, og to til tre år efter at de enkelte boligafdelinger var klar til at modtage de første beboere.

I den første evalueringsrapport blev der draget nogle erfaringer, idet rapporten indeholdt genbesøg af 15 boligafdelinger. Med genbesøget af yderligere 10 boligafdelinger er der baggrund for at drage mere samlede konklusioner omkring erfaringerne med de anderledes boliger.

Dette gøres i den første del i denne evalueringsrapport. Derefter følger en række afsnit i rapportens anden del, der alene knytter an til beskrivelser af de 10 genbesøg.

I det følgende sammenfattes evalueringens erfaringer under temaerne:

- De fysiske rammer
- Det fysiske og det sociale
- Målgruppe
- Bliver beboerne boende i de anderledes boliger?
- De sociale viceværter
- Opmærksomhedspunkter.

2 Sammenfattende erfaringer

Forsøgsordningen med støtte til etablering af anderledes boliger til hjemløse og særligt udsatte befolkningsgrupper blev vedtaget i 1999 efter almenboliglovens bestemmelser med henblik på at yde støtte til etablering af permanente boliger til personer, der kan have en væsentlig anderledes adfærd og ofte et misbrug, som kræver en anden rummelighed i og omkring boligen end i det traditionelle boligbyggeri eller andre eksisterende boformer.

Boligerne etableres som permanente, mindre boliger/enheder med fællesarealer, og der er ofte tale om boligtyper, der anses for anderledes i forhold til det eksisterende boligmarked.

Spørgsmålet er, på hvilken måde boligerne er anderledes i forhold til mere traditionelle boformer. Når boligerne kaldes anderledes, er det i forhold til almenboliglovens bestemmelser. Her opereres med familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger og handicapboliger. Så de er anderledes i forhold til den kendte gruppering i almenboligloven.

Boligerne er først og fremmest anderledes for beboerne, idet boligerne med den tilknyttede sociale støtte giver dem mulighed for at opretholde en mere fast bopæl med lejekontrakt, hvilket kan være vanskeligt for dem i det traditionelle boligbyggeri.

Vurderet ud fra boligernes fysiske og tekniske kvalitet er boligerne ikke ”anderledes”. Det drejer sig først og fremmest om, at der er tale om mindre boliger, hvis størrelse kan sammenlignes med kollegieværelser eller plejehjemsboliger, og en stor del er boliger af typen fritliggende træhuse. Boligerne er placeret lige så forskelligt som alle andre typer af boliger, - bymæssig høj og lav bebyggelse, længehuse og fritliggende enkeltboliger i villakvarterer og naturområder.

De anderledes boliger adskiller sig primært fra andre mere almindelige boliger ved boligernes målgruppe, og at der er tilknyttet sociale viceværter samt i nogle tilfælde en atypisk arkitektur som f.eks. en husbåd.

2.1 De fysiske rammer

I det følgende sammenfattes erfaringerne med de fysiske forhold, som boligafdelingerne har gjort sig, efter at de har været beboet i en periode.

Der gives indledningsvist en kort karakteristik af de besøgte boligafdelinger, hvorefter de følgende afsnit sammenfatter erfaringerne med de fysiske rammer omkring den samlede bebyggelse, boligernes størrelse og indretning, fællesarealer, og en vurdering af den byggetekniske kvalitet, herunder valg af materialer, samt drift og vedligeholdelse.

2.1.1

Typer

Der er relativ stor forskel på boligernes fysiske karakter i de bebyggelser, som er besøgt i forbindelse med evalueringen. Der er således eksempler lige fra skurvogne og hytter til renoverede ejendomme samt nybyggeri.

I forbindelse med evalueringsrapporten i 2004 blev de besøgte boligafdelinger kategoriseret i følgende 6 typer:

1. Fritliggende enkelt- og dobbelthuse
2. Byhuse, renoverede
3. Byhuse, nye
4. Rækkehuse, lette
5. Rækkehuse, tunge
6. Andet (f.eks. skib, skurvogn, varmecentral mv.).

2.1.2

Bebyggelsen

Antallet af boliger i de besøgte boligafdelinger varierer meget, men der er i gennemsnit 8-10 boliger i en boligafdeling.

Det er vurderingen, at det optimale antal boliger i en bebyggelse er 8-10 boliger, men at det dog afhænger af, hvilken målgruppe der visiteres til boligerne. Hvis der er tale om en meget belastet målgruppe, bør bebyggelsen således bestå af færre boliger.

Det er den generelle erfaring, at det er mindre hensigtsmæssigt, hvis boligafdelingerne overstiger 10 boliger, idet det giver større risiko for konflikter mellem beboerne og mindre chancer for, at beboerne opbygger et fællesskab.

Det er ligeledes erfaringen, at boligafdelingerne ikke bør være mindre end omkring 6 boliger, idet det kan medføre mindre tilhørsforhold for beboerne. Det gør sig samtidigt gældende, at det er relativt dyrere at opføre boligafdelinger med færre boenheder.

Der er gode erfaringer med, at boligerne er fritliggende. Det skyldes, at nogle beboere kan have en adfærd, der virker generende på de øvrige, hvorved fysisk adskillelse mellem boligerne kan være hensigtsmæssig.

Fritliggende boliger giver endvidere mulighed for, at beboerne bedre kan etablere deres egne haver, hvilket nogle beboere værdsætter, fordi det er en mulighed for at sætte præg på deres egen bolig, ligesom det "holder andre beboere på afstand". Afstanden mellem boligerne bidrager endvidere til at reducere støjgener beboerne imellem.

Geografisk beliggenhed

Der er ikke entydige erfaringer med den geografiske placering af boligerne. Det betragtes som en fordel, at boligerne er placeret tæt på byens indkøbsmuligheder, idet beboerne således selv kan foretage indkøbsture til supermarkedet, hvilket de sætter pris på. Boligafdelinger, der er placeret i byens udkant, har fordel af, at beboerne ikke bor midt i de hårde miljøer.

Der er generelt set ikke konstateret alvorlige problemer mellem boligafdelingernes beboere og deres naboer, som ikke er blevet afhjulpet.

Det skal dog bemærkes, at der ikke i forbindelse med denne evaluering er foretaget interviews med boligafdelingernes naboer. Ovenstående vurdering er således alene baseret på udsagn fra de gennemførte interviews med personale og beboere i boligafdelingerne.

2.1.3

Boligernes størrelse og indretning

De besøgte boliger er enten et-rums eller to-rums boliger, hvor boligernes areal varierer i størrelse fra en et-rums bolig på ca. 8 m² i en renoveret villa til en to-rums bolig på 43 m² i et nyopført byhus. Et-rums boligerne er i gennemsnit ca. 25 m², mens to-rums boliger er ca. 30 m² i gennemsnitlig størrelse.

Det er den generelle erfaring, at to-rums boliger er mere hensigtsmæssige end et-rums boliger. Flere beboere i et-rums boliger giver udtryk for, at de har behov for et rum mere, ligesom beboere i to-rums boliger udtrykker stor tilfredshed med, at soverummet er separat fra opholdsrummet, hvor der ofte er placeret køkkenfaciliteter. To-rums boliger betragtes som en fordel, idet beboeren ikke skal tilberede mad, spise, opholde sig og sove i det samme rum, ligesom det giver bedre muligheder for overnattende gæster.

Flere beboere fremhæver, at der bør være mulighed for at kunne lukke døren mellem boligens opholds- og soverum. Det kan i den sammenhæng erfaringsmæssigt være en fordel at anvende skydedøre, idet denne løsning ikke optager plads i boligarealet på samme måde som en almindelig dør, der åbner ind i rummet.

Det er på baggrund af de indsamlede erfaringer vurderingen, at en bolig generelt bør bestå af to rum på i alt ca. 30 m², idet denne størrelse giver mulighed for hensigtsmæssig indretning af boligens grundlæggende funktioner i form af soverum, stue og badeværelse samt køkkenområde. Såfremt der etableres boliger med et mindre areal, bør de etableres som et-rums boliger.

Ved etablering af nye boligafdelinger er det væsentligt at være opmærksom på, at der skabes gode indretningsmuligheder i det relativt lille boligareal. Det er i den sammenhæng vigtigt, at ganglinier i boligen ikke ødelægger møbleringsmulighederne. Der bør ikke vælges løsninger, hvor f.eks. placering af vinduer, døre eller radiatorer gør det vanskeligt at placere f.eks. sengen op mod væggen i soverummet.

Det er generelt vanskeligt for beboerne at finde tilstrækkelig opbevaringsplads i boligerne i form af skabe og reoler på grund af boligernes relativt lille areal. Det er derfor væsentligt at være opmærksom på at skabe indretningsmuligheder herfor i etableringen af nye anderledes boliger.

Boligernes køkken

Boligernes køkkenareal er generelt meget lille, hvilket gør det vanskeligt for beboeren at tilberede varme måltider. Flere beboere ytrer ønsker om et lidt større køkken, hvor der er mere bordareal mellem køkkenvasken og kogepladerne.

Baseret på erfaringerne bør køkkenet have en størrelse, så der er plads til:

- en køkkenvask
- minimum 2 kogeplader
- minimum 60 cm bordplads mellem køkkenvask og kogeplader
- en ovn
- tilstrækkelig skabsplads.

Erfaringerne viser, at det er vigtigt, at køkkenet etableres med rengøringsvenlige overflader, herunder f.eks. på vægge omkring køkkenvask og kogeplader.

Boligernes badeværelse

Det er en generel vurdering, at badeværelserne i de besøgte boligafdelinger opfylder deres funktion, og at de har en passende størrelse i forhold til boligens øvrige areal.

I flere af de besøgte boliger er badeværelsets bruseområde blot afskærmet med et badeforhæng, hvorved vægbeklædningen bliver våd i en stor del af rummet, når beboeren benytter bruseren. Det anbefales på den baggrund, at der etableres en fast afskærmet bruseniche, hvor væggen er beklædt med vinyl eller anden vandtæt beklædning.

Der skal generelt rettes opmærksomhed på behovet for ventilation i boligernes badeværelse, så rummet kan udluftes, efter at beboeren har været i bad eller har tørret vasketøj. Det er i den sammenhæng hensigtsmæssigt med et vindue i badeværelset.

2.1.4

Fællesareal

I de fleste boligafdelinger er der etableret et fællesareal i form af et fællesrum. Karakteren af fællesrummene er meget forskellig i boligafdelingerne, men fællesrum består ofte af et køkken med tilhørende fælles spiseareal.

Det er den generelle erfaring, at fællesrummene sjældent anvendes af beboerne, og når det sker, er det ofte i forbindelse med højtider eller fødselsdage. Der er generelt ikke opbygget et fællesskab omkring fællesrummene, og beboerne foretrækker oftest at opholde sig i deres egen bolig.

Der er eksempler på, at beboere ønsker mulighed for at tilbyde overnatningsmuligheder for deres gæster eller familie. Det er problematisk i de fleste boligafdelinger, idet boligerne er for små til at kunne rumme dette. Der er enkelte eksempler på, at problemet løses, ved at beboerne bruger fællesarealet til formålet.

Det er en gennemgående erfaring, at der skal være et fælles vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler i tilknytning til boligafdelingerne. I boligafdelinger, hvor der ikke fra starten var etableret et fælles vaskeri, er det efterfølgende blevet etableret i fællesarealet eller mulighed for dette på anden vis, f.eks. på et nærliggende forsorgshjem.

Det er erfaringen, at den sociale vicevært generelt har behov for et sted at være i boligafdelingen, hvor der er et aflåseligt skab samt mulighed for at lave en kop kaffe. Det behøver ikke nødvendigvis at være et selvstændigt kontor. Ofte benytter den sociale vicevært boligafdelingens fællesareal, hvilket synes at fungere hensigtsmæssigt.

2.1.5 Boligernes byggetekniske kvalitet

Det er den overordnede vurdering, at der er relativ stor forskel på boligernes byggetekniske kvalitet til trods for, at huslejen ikke varierer meget i boligafdelingerne.

Erfaringerne fra de gennemførte genbesøg bekræfter den første evalueringsrapports konklusion om, at man nogle steder har fået mere for pengene end andre steder i form af bedre byggeteknisk kvalitet og bedre indretning.

Valg af materialer

Der er ofte anvendt linoleum som gulvbelægning i boligerne, hvilket der generelt er gode erfaringer med. Der kan ofte forekomme brandmærker efter tabte cigaretter, men dette er relativt enkelt og billigt at reparere ved pletvis udskiftning i belægningen. Der er ligeledes udmærkede erfaringer med anvendelse af trægulve, om end de kræver en større grad af vedligeholdelse.

Den generelle erfaring vedrørende boligernes vægoverflader er, at det er nemmere og billigere at vedligeholde malerbehandlede overflader ved at male dem igen - i forhold til rengøring af ubehandlede trævægge. I boliger, hvor væggene står som ubehandlet træ, kan der være problemer med, at solens stråler afbleger træet, hvilket bliver tydeligt efter f.eks. nedtagning af billeder.

Træhusene har typisk et paptag, og det er generelt erfaringen, at paptagene holder tæt, såfremt der er tilstrækkelig hældning på taget. Det anbefales, at der anvendes rigtig bræddebeklædning på den udvendige facade frem for krydsfinér eller andre pladeløsninger.

Det er karakteristisk for træhuse med paptag, at de generelt er billigere at opføre i forhold til andre bygningstyper. Det skyldes blandt andet, at den enkelte bolig kan produceres på værksted og efterfølgende transporteres til en given lokalitet og placeres på et fundament.

Træhusene er stort set alle indrettet med lette badeværelser i form af pladegulve og vægge beklædt med vinyl. Valget af denne overflade er tilsyneladende hensigtsmæssig, om end den ikke er lige så robust som eksempelvis klinker og fliser.

Kombinationen af vinyl på træ kan dog være kritisk, hvis der går hul på belægningen, hvorved der siver vand til den bagvedliggende trækonstruktion med råd og svamp til følge. Det er derfor tilrådeligt, at viceværten (eller beboeren selv) foretager periodisk tilsyn med belægningen.

Det er endvidere karakteristisk for træhuse, at den udvendige træbeklædning samt malede trævinduer og -døre kræver større vedligeholdelse end et traditionelt muret byggeri med eksempelvis træ-/aluminumsvinduer.

Den generelle vurdering af træhuse er, at de er relativt hurtige at opvarme, men køler tilsvarende hurtigt ned. Opvarmning med el-radiatorer er dyrere i drift end fjernvarme, men er til gengæld billigere at etablere. Såfremt der vælges opvarmning ved el-varme, så er træhuse bedre egnede end tunge, murede konstruktioner, idet træhuse varmes hurtigere op.

En række af boligafdelingerne er etableret i murstensbyggeri. Det er karakteristisk for murstenshuse, at de er relativt længe om at blive varmet op, men tilsvarende længe om at køle ned. Samtidig er murstenshuse i stand til at akkumulere gratis energi i form af solvarme, hvilket også er medvirkende til at skabe en stabil inde-temperatur.

Det er karakteristisk for muret byggeri, at det generelt er dyrere at opføre i forhold til let byggeri. Det skyldes blandt andet, at en stor del af arbejdet skal foregå på byggepladsen, ligesom det kræver støbte fundamenter og gulve.

Den udvendige vedligeholdelse af murværk er minimal i forhold til træfacader, ligesom murværkets levetid er længere.

Det er generelt vigtigt at sikre, at boligernes tag etableres med et fornuftigt udhæng og med tagrender, således at der ikke kommer vand på facadebeklædningen, hvad enten det er træ eller murværk.

Det er på baggrund af de gennemførte genbesøg erfaringen, at der ikke sker større væsentlig nedslidning på boligerne end i traditionelt udlejningsbyggeri.

2.1.6 Drift og vedligeholdelse

Den almindelige vedligeholdelse af boligerne finansieres på normal vis over en vedligeholdelseskonto, som er en del af huslejen.

Boligafdelingerne har generelt ikke været i drift i så lang en periode, at der har vist sig behov for at gennemføre større vedligeholdelsesarbejder. Det er på den baggrund endnu for tidligt at foretage konklusioner vedrørende vedligeholdelsen af boligernes fysiske rammer.

Den sociale vicevært hjælper typisk beboerne med mere simple opgaver som f.eks. at rense et afløb, mens den traditionelle varmemesterfunktion i boligafdelingerne varetages af den kommunale, amtslige eller boligorganisations vicevært/tekniske servicemedarbejder.

Enkelte boligafdelinger havde i starten forventninger til, at beboerne skulle tage del i vedligeholdelsen af boligerne og omgivelserne, men erfaringen viser, at det ikke er sket i praksis ret mange steder. Der er dog et eksempel på en boligafdeling, hvor beboerne selv passer de udvendige arealer og gør meget for, at haven skal fremstå pæn svarende til de omgivende parcelhushaver. Det er her erfaringen, at beboerne gerne påtager sig et ansvar i forhold til de fysiske rammer, og at de bidrager aktivt i at løfte fællesopgaver omkring boligerne og det ydre miljø.

2.1.7 Bygningsmæssige forandringer

Der er generelt ikke sket store fysiske forandringer i boligerne siden deres opførelse. Der er dog i en boligafdeling planer om at udskifte boligernes indvendige døre med skydedøre med henblik på at skabe bedre indretningsmuligheder i boligerne.

Det er ikke konstateret, at bygherren har foretaget væsentlige ombygninger eller forandringer som følge af dårlig byggeteknisk kvalitet eller forkerte valg af konstruktive løsninger.

Der er eksempler på, at beboere har foretaget mindre udvidelser af boligen ved at udnytte overdækkede terrasser til opbevaring og lignende. Denne mulighed for at sætte personligt præg på egen bolig fremhæves som positiv af de pågældende beboere.

2.2 Det fysiske og sociale

Der kan identificeres tre forskellige sammenhænge mellem de fysiske rammer og de sociale forhold i de forskellige boligafdelinger, som afspejler sig i forskellige grader af autonomi, tryghed og fællesskaber:

- individuelle hytter med autonomi og nabofællesskab
- rækkehusbebyggelser forstået som længehuse med flere selvstændige boliger med etablering af boligforeningsidentitet

- boligafdelinger i tilknytning til eller tæt på forsorgshjem med tryghed og afhængighed af rammerne i forbindelse med boformen.

I den første type er sammenhængen præget af autonomi for de enkelte beboere med mulighed for selvbyggeri og at sætte eget individuelt præg på boligen. Fællesskabet kan karakteriseres som naboskab med drøftelser af, hvordan fællesarealerne skal se ud og bruges.

I den anden type er der tale om boligafdelinger med fælles rammer i rækkehuse med flere boliger. Der er i højere grad tale om at etablere sig som boligforening med fælles rammer og et fælles præg. Den enkelte beboer har mulighed for en vis form for selvstændighed i forhold til de fælles rammer, men der er ikke mulighed for en udstrakt autonomi. Ved initiativer i forhold til boligafdelingen er der tale om fælles beslutninger og fælles initiativer til området, og ofte føler beboerne sig fremmedgjorte i forhold til fællesskabet.

I den tredje type er de fysiske rammer knyttet til det nærtliggende forsorgshjem, som boligafdelingen er en del af. Beboerne har deres autonomi i forhold til deres misbrug og deres sociale liv, og beboerne kan således have en anden hverdag end på forsorgshjemmet. Tilknytningen til de kendte rammer giver på den ene side tryghed og muligheder for fællesaktiviteter og fællesskab, og på den anden side er hverdagslivet præget af beskyttelse, tilbud og normer i praksis.

De tre beskrivelser illustrerer således den variation, som karakteriserer boligafdelingerne med hensyn til de fysiske rammer og det sociale liv i boligafdelingerne. De fysiske rammer i form af boligens størrelse og sammenhæng med de øvrige boliger giver forskellige muligheder for autonomi, tryghed og fællesskaber og f.eks. for at flytte sammen med kæresten, holde hund og påvirke sin egen bolig.

Fælles for de tre typer af sammenhænge er beboernes mulighed for at være sig selv og lukke deres egen dør - men med mulighed for fællesskab og naborelationer i boligafdelingerne.

2.2.1

Fritliggende boliger med autonomi og naboskab

Den mest udbredte boligtype blandt de anderledes boliger er fritliggende individuelle boliger, typisk opført i træ, ofte beliggende på et isoleret areal i byen tæt på befærdet vej og f.eks. togbane eller lignende.

De fritliggende boliger består ofte af 8 til 12 boliger samt et fællesareal. Boligen er et fristed i forhold til den enkeltes tidligere hverdag, og et sted hvor beboerne opholder sig meget af tiden. Hverdagene ligner meget hinanden, og den daglige trummerum er præget af forskellige gøremål i boligafdelingen og uden for denne, og er præget af omgangen med de øvrige beboere. Beboerne er som naboer, de låner f.eks. forskellige ting hos hinanden og mødes hos hinanden i boligerne.

Denne boligform giver den enkelte beboer mulighed for autonomi og frihed til indretning af egen bolig. Der er eksempler på, at en beboer ved egen arbejdskraft og klunsede materialer har lavet en tilbygning til den oprindelige type bolig, etableret skorsten, bygget en veranda og en værkstedstilbygning. En anden beboer har planer om at lave et plankeværk rundt om boligen. På denne måde afskærms boligen fra de øvrige boliger og fra naboer i bebyggelsen, og det fysiske udtryk bliver mere privat. Desuden giver afskærmningen beboerens hunde mulighed for at kunne løbe frit i haven, uden at det nødvendigvis er til gene for de øvrige beboere. Der er således beboere, der udbygger, vedligeholder og ændrer deres bolig, og gennem denne praksis afspejler de mere en boligjers praksis end en lejers.

Selvbyggerstilen afspejler en individuel personlig prægning af typehuse og også en permanent bolig. Boligerne fremstår fysisk som tilpasset individuelle boligbehov, og tilgodeser samtidig beboernes sociale behov for at have noget at foretage sig i hverdagen. Grænserne for selvbyggeri kan imidlertid drøftes i forhold til hensynet til de øvrige beboere og i forhold til forskellige lovmæssige krav. Erfaringerne viser imidlertid, at konflikter mellem beboerne ofte er relateret til beboernes misbrug eller adfærd i boligafdelingen og ikke til selvbyggerstilen.

Autonomien afspejler sig også i den variation mellem ro og orden, som præger boligafdelingernes hytter både indvendig og udvendig. Nogle beboere lever rodet, og der kan være meget beskidt i hytterne og rundt omkring med f.eks. opmagasiner af skrammel og affald. Andre beboere lever i sirlig orden både inde og ude.

Boligernes størrelse giver beboerne mulighed for at skifte social status fra enlig til samlevende, fordi to personer kan bo sammen.

Beboerne er ikke optaget af fællesskab og fællesarrangementer. Beboernes fællesskab er relateret til f.eks. fælles anskaffelser til boligafdelingen. Indimellem og særligt om sommeren, når beboerne kan opholde sig uden for, foretager de sig nogle gange noget sammen. Fællesarealet tjener først og fremmest som fælles vaskeri og kontor for de sociale viceværter og anvendes kun sjældent fælles af beboerne. Det kan imidlertid forekomme, at der bliver holdt beboermøde f.eks. om retningslinierne for brug af vaskemaskine.

2.2.2

Sammenhængende boliger i fælles rammer

En anden boligtype, der er udbredt i boligafdelingerne, er rækkehuse forstået som længhuse med flere boliger. Fysisk er der tale om sammenhængende lejligheder og et fællesareal/hus til beboerne og de sociale viceværter med køkken og tv-stue. Fællesrummet har ifølge beboerne et institutionelt præg.

I rækkehusbebyggelser er beboerne selvsagt fysisk tættere på hinanden. Beboerne har relationer til de øvrige beboere, ved at de besøger hinanden, og nogle beboere er ofte sammen på værelserne for at se fjernsyn eller spille kort. Beboerne opholder sig meget af tiden i boligen. Hverdagslivet er præget af omgangen med de øvrige beboere og de sociale viceværter.

De bruger denne ramme til personlig støtte, til løsning af praktiske problemer og til uformelle sammenkomster. Ud over det fælles vaskerum bruger de dog sjældent fællesrummet bortset fra enkelte arrangementer ved højtider. I de fleste boligafdelinger anvendes fællesarealet ikke, som det var tiltænkt, og der foregår få fælles aktiviteter. Beboerne føler sig fremmedgjorte i forhold til de mere fællesskabsrettede intentioner.

Boligforeningen er organisatorisk og fysisk sammenhængende, og erfaringerne viser, at det kræver tid og information at etablere en selvstændig boligforening i praksis og i beboernes bevidsthed. Et synspunkt er, at det tager tid at vænne sig til at være lejer og bo i en boligforening og de vilkår, som følger med denne boligform. Desuden tager det også tid at indordne sig socialt i bebyggelsen.

Sammenhængen mellem de fysiske rammer og det sociale er karakteriseret ved at etablere en identitet for den enkelte som lejer i en boligforening og for fællesskabet som boligforening.

De enkelte boliger er forholdsvis små, hvilket bl.a. betyder, at der f.eks. ikke er mulighed for at blive boende, hvis man finder en kæreste. Boligafdelingens fysiske udformning og boligselskabets retningslinier betyder, at der skal være konsensus om løsningerne. Det individuelle præg udfoldes indvendig i boligerne - her er rammerne imidlertid trange, hvilket ikke levner mange muligheder for at realisere individuelle løsninger.

Man bor relativt tæt på hinanden, og det betyder, at husregler omkring at spille højt og støj i det hele taget giver vanskelige vilkår. Det er oftest de mere stille hjemløse, der ikke har behov for så meget fælles med andre, og personer som er knap så misbrugende, som bor i disse fysiske rammer. Der er ikke rum for de mere udadreagerende og misbrugende personer.

2.2.3

Egen bolig på matrikel i forbindelse med boform

De fysiske rammer omfatter ikke kun boligen, men også selve organiseringen og forholdet til omverdenen. Der er boligafdelinger, som organisatorisk er tilknyttet forsorgshjem, og fysisk er beliggende meget tæt på eller i nærheden af forsorgshjemmet med faste normer, f.eks. hvad angår udvendig vedligeholdelse.

Boligerne fungerer som selvstændige boliger, men med præg af udslusningsboliger fra forsorgshjem. I boligafdelingen kan de enkelte beboere være sig selv med deres misbrug og lidt anderledes adfærd. Forhold som betyder, at de ikke kan fungere som beboere på forsorgshjemmet.

I praksis fungerer boligafdelingen som en integreret del af §-94-boformen. Der er dermed en fælles norm for de omgivende fysiske rammer og mindre muligheder for variation end i ovenstående boligtyper præget af autonomi og fællesskab inden for boligafdelingen.

For beboere, som bor i boligafdelinger i tilknytning eller tæt på §94-boformer, er der beboere, som i dagligdagen deltager i forskellige aktiviteter og forskellige former for beskæftigelse, nogle kommer for at købe mad, og nogle deltager i fællesarrangementer på forsorgshjemmet. Man kan sige, at beboerne har mulighed for at vælge en anderledes hverdag. Om de udnytter mulighederne er op til den enkelte.

Generelt bruger beboerne forsorgshjemmets forskellige faciliteter som f.eks. vaskerum, sygeplejen, døgntilbud, socialrådgiver, depot og social kontakt.

Hvad angår misbrugspolitikken kan man tale om to politikker på samme matrikel. På forsorgshjemmet bliver beboerne fra de anderledes boliger sendt hjem, hvis de er fulde eller skæve. I deres eget hjem må de misbruge.

Boligernes placering tæt på forsorgshjemmet og beboerens brug af dette giver indtryk af, at boligafdelingen er en del af forsorgshjemmet. Dette på godt og ondt.

2.3 Målgruppe

2.3.1 Erfaringer med at bo i boligerne - betydningen for beboerne

Det er erfaringen, at de fleste beboere i boligafdelingerne er glade for at bo i boligerne. Og det er erfaringen, at hovedparten af beboerne bliver boende mere permanent. Det, at de har fået deres eget hjem, har haft flere betydninger.

Den ene er, at en stor del af beboerne har fået det bedre af at have en fast bolig og er blevet mere selvhjulpne. Nogle har taget livet i egne hænder og forsøger først at klare tingene selv, før de eventuelt spørger om støtte fra f.eks. den sociale vicevært.

En anden er, at beboerne bruger de forskellige faciliteter, som er i boligafdelingen eller i tilknytning til boligafdelingen. Det gælder f.eks. vaskerum, sygeplejen, døgntilbud, socialrådgiver, depot og social kontakt.

En tredje er, at fra at have haft en del fællesskab, da beboerne lige var flyttet ind i bebyggelsen, er der i dag i langt højere grad tale om relationer, der har naboskabskarakter. I begyndelsen var der en del konflikter og naboklager beboerne imellem, men det er aftaget, enten fordi de løser problemerne internt, eller fordi beboerne holder sig ude af konflikterne.

En fjerde er, at for dem, der har været i udslusningsboliger, og som kommer i de "anderledes boliger", er der en tendens til, at de efter et stykke tid godt vil bo anderledes og gerne vil klare sig i egen bolig. Der er tale om, hvad man kunne kalde en form for en trappestimodel. Der er ingen garanti for, at den virker. Men det viser sig, at selv om beboerne er vurderet til langvarig bostøtte, kan de efter et stykke tid klare sig selv eller ønsker at kunne klare sig selv.

En femte er, at jo længere tid de særligt udsatte bor i deres egne boliger, jo større er erkendelsen af behov for bostøtte. Det vil sige, at de over tid kan bruge bostøtten bedre, og at de bliver bevidst om, at de ikke kan klare sig uden bostøtte. Der er ofte tale om personer, som er visiteret til langvarig bostøtte, og hvor det netop viser sig at holde stik, men ofte efter en periode.

2.3.2

Erfaringer med målgruppen

Da forsøgsordningen med de anderledes boliger blev iværksat, hed det sig, at den var beregnet til en persongruppe, ”som er meget bred og dermed svær at definere nærmere. Ud over de umiddelbart hjemløse omfatter gruppen også sindslidende, alkoholikere og stofmisbrugere.”

I en nærmere indkredsning af målgruppen blev det præciseret, at ”forsøgsordningen sigter (deri)mod at etablere anderledes boliger til den gruppe, der uanset sociale støttetilbud har vanskeligt ved at finde sig til rette med at bo i det traditionelle byggeri, f.eks. personer der flytter fra herberger eller institutioner efter lov om social service § 94.”

Ser vi på de beboere, som i dag bor i boligerne, er en meget stor del rekrutteret fra herberger eller boformer efter lov om social service. Det gælder selvfølgelig helt oplagt for de boligafdelinger, som er etableret i nær tilknytning til eller som del af en § 94-boform.

Det er erfaringen fra boligafdelingerne, at beboere, der tidligere har boet i længere tid på forsorgshjem, og som har behov for langvarig bostøtte, passer godt til og drager fordel af de ”anderledes boliger”. Det gælder specielt de mere misbrugende og udadreagerende, både fordi der er rum for deres afvigende adfærd og misbrug, og fordi de har deres eget og kan være sig selv.

For denne kategori af hjemløse viser det sig, at de bliver boende mere permanent, og efter et stykke tid er det karakteristisk, at der viser sig tendenser til stabilitet, ro, mindre pres, for nogle nedsat misbrug og tro på, at her kan de blive.

Det er også erfaringen, at beboere, som ikke er særlig kontaktsøgende, ser ud til at trives i boligerne. Der er tale om en gruppe af individualister, som ikke omgås de øvrige beboere særlig meget og ikke generer hinanden. Det er erfaringen, at denne gruppe bor i boligafdelingerne i længere tid. De passer sig selv og har primært kontakt til enten den sociale vicevært eller kontaktpersonen på det nærliggende forsorgshjem.

Erfaringerne for disse beboere er:

- at de synes, det er godt at have et fast sted at bo
- at de efter et stykke tid har nedsat misbruget og holder deres bolig og har fået en identitet
- at det giver tryghed at have sit eget hjem at vende tilbage til.

Derimod er det erfaringen, at en række boligafdelinger har haft svært ved at rumme vanskeligt stillede sindslidende med misbrug. De optræder i de forskellige boligafdelinger, men specielt hvor de er i overtal, eller der er flere af dem i boligafdelingen, udgør de ofte et problem. På grund af deres sygdom og adfærd kan de i perioder ikke tage vare på deres egen situation og bliver alt for let et bytte for andre. De pågældende beboere skaber utryghed blandt de øvrige beboere, bl.a. fordi de ofte er uberegnelige og frasiger sig medicinering og støttekontaktpersonsordningen. Det kommer til at præge afdelingen, og derfor bliver det ikke et rimeligt sted at bo.

En stor del af dem, der er fraflyttet boligafdelingerne på grund af mistriivsel, er vanskeligt stillede sindslidende med misbrug. Deres adfærd og færdens samt deres misbrug kammer ofte over, når der i den grad er tale om et kravfrit sted. I en række tilfælde er det vurderingen fra den sociale vicevært, at pågældende beboer er blevet fejlvisiteret. Desuden understreger de sociale viceværter, at de ikke er uddannet til at støtte og tage sig af personer med en alvorlig sindslidelse og et misbrug.

Den helt overvejende del af beboerne er mænd. Det er der ikke noget underligt i, da målgruppen er overrepræsenteret af mænd. Når der alligevel er så få kvinder i boligafdelingerne, hænger det også sammen med, at det for en række visitationer er erfaringen, at kvinder klarer sig bedre i egen bolig. Derfor er det ved prioriteringer typisk mænd, som visiteres til de ”skæve huse”.

2.3.3

Sammensætningen afgørende

I alle boligafdelinger understreges betydningen af, at der ved visitationen tages hensyn til, om beboerne kan fungere indbyrdes sammen. Det er erfaringen, at man ikke kan sætte hvem som helst sammen i boligerne. I nogle boligafdelinger har der været eksempler på, at stofmisbrugere og alkoholmisbrugere har vanskeligt ved at være sammen - i andre har man ikke oplevet sådanne vanskeligheder.

Det kan ikke undgås, at der kan være spilfægterier beboerne imellem. Det er imidlertid opfattelsen, at der ikke skal være for mange udadreagerende, voldelige eller karakterafvigende, før det kan gå galt, hvis der samtidig er nogle, som er psykisk syge eller psykisk sårbare. Det kan give gevaldige spændinger, og i nogle enkelte boligområder er det gået rigtig galt.

I enkelte boligafdelinger er man opmærksom på kønssammensætningen på den måde, at man ikke har visiteret kvinder, når der i forvejen alene bor mænd i boligafdelingen. I andre boligafdelinger har man gjort det, uden at det tilsyneladende har skabt problemer. I andre igen har man bevidst forsøgt at få en mere ligelig repræsentation, og ser det som en fordel for en mere velfungerende boligafdeling.

2.3.4

Anderledes boliger til de dårligst stillede

Opsummerende omkring erfaringerne med målgruppen kan man sige, at opfattelsen af, at der er tale om en bred gruppe, også afspejler sig i blandt de faktiske beboere i boligafdelingerne. Der er stor forskel på de beboere, som bor i de forskellige boligafdelinger - en forskel som ikke alene beror på forskelle i målgrupper i de enkelte boligafdelinger, men som hænger sammen med, at de hjemløse er meget forskellige mennesker med forskellig baggrund og livssituation.

Det har været en bekymring, at de "anderledes boliger" ikke kom til at omfatte de dårligst stillede hjemløse, som har vanskeligheder med at indpasse sig på forsorgshjem. Dette er ikke tilfældet. Generelt kan man sige, at beboerne i de fleste boligafdelinger rammer den oprindeligt tænkte målgruppe rigtig godt. Der er dog enkelte boligafdelinger, hvor der kan sættes spørgsmålstegn ved målgruppen. Det hænger sammen med, at disse boligafdelinger fra starten har henvendt sig til persongrupper, som lå i yderkanten af den oprindeligt tænkte målgruppe.

Det generelle billede er imidlertid ikke ensbetydende med, at de "skæve huse" skal omfatte alle dårligst stillede grupper. Her tænkes især på sindslidende med misbrug, fordi de netop med deres adfærd i perioder ikke kan tage vare på deres egen situation og alt for let bliver et bytte for andre.

2.4

Bliver beboerne boende i de anderledes boliger?

Et af de store spørgsmål i forbindelse med forsøgsordningen med de anderledes boliger er, om de særligt udsatte bliver boende i boligerne?

Det er erfaringen i boligafdelingerne, at de særligt udsatte bliver boende i boligerne. Opgørelsen af boligmønstret foretaget i forbindelse med evalueringen viser, at op mod halvdelen af beboerne i 22 boligafdelinger har boet i boligerne fra starten. Set i forhold til antal måneder, er der cirka 60 % af de særligt udsatte, som har boet der i op mod 2 år, mens 20 % har boet der mindre end et halvt år. (Ved opgørelsen er der set bort fra tre boligafdelinger, som har en atypisk målgruppe, det drejer sig om en boligafdeling, der har ældre beboere, og to afdelinger med kun helt unge beboere).

I forbindelse med genbesøgene af boligafdelinger har vi spurgt både til, hvor mange måneder de enkelte beboere har boet i boligerne, hvor mange der har boet der lige fra starten, og hvor mange der er flyttet i perioden.

Da boligafdelingerne er startet på meget forskellige tidspunkter, og indflytningen af beboere er foregået meget forskelligt i de enkelte boligafdelinger, giver det ikke megen mening alene at se på, hvor mange måneder beboerne har boet i boligerne. Derimod kan der være god grund til at se på tre indikatorer omfattende perioden fra start til andet genbesøg. Den ene indikator er, hvor mange der har boet der fra starten, den anden indikator er, hvor mange der har boet der mindre end et halvt år, og endelig hvor mange der er fraflyttet boligafdelingerne. Der vil for en stor del af boligafdelingerne være tale om en periode på omkring 3 år, men for nogle

boligafdelinger vil der være tale om en periode på 2½, andre 2 år og enkelte boligafdelinger på 1-1½ år.

Ser vi først på andelen, der har boet der fra start til andet genbesøg, er der tale om cirka 80 personer. Set i forhold til det antal beboere, der boede i de 22 boligafdelinger på tidspunktet for genbesøg, og for hvem der foreligger oplysninger, som i alt drejer sig om 170 personer, svarer det til, at 47 % af beboerne har boet der hele tiden. (Set i forhold til det samlede antal beboere, som har boet i boligerne i perioden, som svarer til 289 personer, svarer det til 28 %).

Ud over dem, der har boet der fra starten, er der socialt udsatte i de boligafdelinger, som har fungeret i 3 år, som har boet i boligerne i næsten 2 år, og i afdelinger der har fungeret i 2½ år, er der personer, som har boet der i 2 år. Der er således en stor del af beboerne på tidspunktet for genbesøg, som har boet i boligerne i relativt lang tid – op mod 2 år. Det drejer sig om ca. 60 % af beboerne.

Dette kan yderligere anskueliggøres ved at se på antallet af relativt nye beboere. Ser man på andelen af relativt nye beboere i afdelingerne, det vil sige beboere, som har boet der i mindre end et halvt år, drejer det sig om 32 personer, hvilket svarer til 20 % af beboerne på genbesøgstidspunktet.

Hvad angår de beboere, som boede i de 22 afdelinger ved genbesøget, kan vi således konstatere, at knap halvdelen har boet der fra start. Cirka 60 % har boet der op mod 2 år. Cirka 20 % har boet der mellem ½ år og 2 år, mens cirka 20 % har boet der mindre end ½ år.

2.4.1

Fraflytning

Set i forhold til de 22 boligafdelinger er der i perioden fra start til andet genbesøg tale om cirka 119 personer, som er fraflyttet deres bolig. I forhold til det samlede antal beboere, som har boet i boligerne i perioden, er der ca. 40 % af beboerne, som er flyttet. Det skal påpeges, at opgørelsen af flytninger og årsagerne til flytningerne er behæftet med en del usikkerhed. Der er ikke foretaget systematiske opgørelser i alle afdelinger, og oplysningerne baserer sig på de sociale viceværter informationer om de enkelte beboere.

Der er flere forskellige grunde til, at socialt udsatte, der har boet i de anderledes boliger, er flyttet fra boligerne. Kort fortalt kan man sige, at der er de mere positive grunde og de mere negative grunde. De positive er fraflytninger, som er begrundet i, at beboerne har fået det bedre, og at de af den grund gerne vil bo i almindelige boliger, eller at de er flyttet til en anden boligform. De mere negative grunde er, at personerne er fraflyttet, fordi de mistrives i boligerne eller på grund af uacceptabel adfærd i boligafdelingen eller over for de øvrige beboere.

Derudover er der personer, som er fraflyttet boligerne, fordi de rent faktisk geografisk er flyttet f.eks. til kærsten. Endelig er der personer, som er døde.

De samlede flytninger fra de 22 boligafdelinger i perioden fra start til andet genbesøg viser, at ca. en tredjedel er begrundet i positive flytninger, en tredjedel i negative flytninger og den sidste tredjedel grundet dødsfald eller flytning til en anden kommune.

2.5 De sociale viceværter

Forsøgsordningen med etablering af boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper er etableret som led i den boligsociale indsats, hvor der skal tilbydes boliger til borgere, som ikke vil eller kan bo i eksisterende byggeri. Boligerne adskiller sig bl.a. fra andre traditionelle boliger ved, at der ud over den støtte, som den enkelte borger kan modtage i henhold til serviceloven, er sociale viceværter tilknyttet samtlige boligafdelinger. Formålet er, at de sociale viceværter især skal yde bostøtte og social støtte til beboerne.

Beboerne i de anderledes boliger har behov for social støtte og bostøtte, og boligafdelingen fungerer, når der er én til at varetage de fællesskabsrettede sociale og fysiske forhold. Derfor er erfaringen, at der skal være en social vicevært tilknyttet de enkelte boligafdelinger og en form for fællesareal eller kontor til medarbejderne i boligafdelingerne. Beboerne vurderer endvidere den sociale viceværtsfunktion positivt.

Der er imidlertid variation i omfang, funktion og organisering af den sociale viceværtsfunktion. Der er typisk to medarbejdere, men i nogle boligafdelinger er der kun en social vicevært. I en enkelt boligafdeling er der flere socialarbejdere ansat, og forskellige faggrupper repræsenteret, hvilket hænger sammen med, at målgruppen er sindslidende med misbrug.

2.5.1 De sociale viceværter funktioner

De sociale viceværter varetager tre overordnede funktioner. **For det første en funktion i forhold til fællesskabet.** De sociale viceværter er tilknyttet boligafdelingen og arbejder for at understøtte både fælles sociale og fysiske forhold. På dette felt adskiller de sociale viceværter funktioner sig fra traditionelle bostøttemedarbejdere, som typisk er mere individrettede i forhold til at give støtte til at bo i egen bolig.

Inden for denne funktion varetager de sociale viceværter forskellige roller. De er en slags *værestedsmedarbejdere* i boligafdelingen på et offentligt område og er til rådighed for socialt samvær, samtaler og personlig kontakt. De sociale viceværter er tilknyttet boligafdelingen og har deres kontor eller opholdssted på fællesarealet. Det giver beboerne mulighed for at opsøge kontakt, samvær og støtte i deres boligafdeling, når de har behov for det og ønsker det, men uden at det er i deres eget hjem. Erfaringerne peger på, at det er centralt for beboerne at have denne mulighed.

De sociale viceværter varetager også rollen som *facilitatorer*. Det vil sige at være den understøttende, når der er forhold, beboerne gerne vil have drøftet, ansøgt om

eller lignende. Her er det den sociale vicevært, som guider beboerne igennem processen og eventuelt er ankerperson for, at beboerne samlet som beboerforening kommer fra et sted til et andet.

Det kan også være rollen som *katalysator*, hvor der bliver sparket noget i gang af interesse for den samlede beboergruppe, f.eks. aktiviteter eller udflugter internt og eksternt.

Mægler og rollen som *konfliktløser* mellem beboerne er også en rolle, som de sociale viceværter varetager. Erfaringerne viser, at det giver beboerne tryghed at vide, at der er en medarbejder, som er tilknyttet netop den pågældende boligafdeling. En person, som de kan tage kontakt til ved konflikter mellem beboerne eller i forhold til besøgende, naboer eller andre.

For det andet en funktion omhandlende den individuelle sociale støtte rettet mod den enkelte beboer. Denne funktion er på mange måder parallel til de funktioner, som kommunale bostøttemedarbejdere varetager, når personer f.eks. udsledes fra forsorghjem og kan betragtes enten som supplement til eller som erstatning for tilbud om støtte, som gives bl.a. på baggrund af §73 i serviceloven. De sociale viceværter er imidlertid ikke traditionelle støttekontaktpersoner, fordi de netop er tilknyttet boligafdelingens fællesskab, og fordi de fungerer parallelt med andre støtte- og kontaktpersoner fra f.eks. den kommunale socialforvaltning, psykiatrien eller rådgivningscentre.

Den sociale vicevært støtter beboerne i at leve et kvalificeret hverdagsliv på deres egne betingelser ved f.eks. at fungere som ressourceperson, samtalepartner, formidle kontakt til myndigheder f.eks. sagsbehandler, hjemmepleje, læge, tandlæge m.fl. Endvidere at støtte og vejlede i den ofte problematiske relation eller manglende relation, som beboerne har til det offentlige system, og de tilbud om støtte, de kan modtage til individuelle forhold. Der kan også være tale om støtte i forhold til skrivelser, mødeindkaldelser og forståelsesspørgsmål i de sammenhænge.

Under den sociale funktion er der flere forskellige roller, nemlig rollen i forhold til støtte og hjælp, rollen som kontaktperson, som er tilgængelig, både når noget går godt, og når noget går dårligt for beboerne, rollen som den der motiverer bl.a. ift. at deltage i interne og eksterne aktiviteter, deciderede rådgivningssamtaler, som er mere formaliserede end den almindelige kontakt og snak, samt praktisk og konkret støtte til f.eks. indkøb og kørsel.

For det tredje viceværtsfunktionen i mere traditionel forstand, hvor opgaven er at føre tilsyn med og varetage dele af boligernes fysiske vedligeholdelse og det omgivende fysiske miljø. Det vil sige at sørge for, at boligafdelingen ikke misligholdes og at varetage eller være drivkraften i forhold til vedligeholdelse, renlighed, snerydning og beskæring af beplantningen, mm. Denne funktion tangerer en traditionel vicevært for en boligafdeling. Dog ofte suppleret med aflæsning af elforbrug for de enkelte boliger.

I nogle boligafdelinger varetages den traditionelle viceværtsfunktion af f.eks. den kommunale tekniske forvaltning eller af en pedel fra det forsorgshjem, som boligafdelingen er organiseret i forhold til. Funktionen er her at holde fællesarealerne i en præsentabel stand, og der er stor variation i forhold til, hvad det konkret indebærer. Nogle beboere hjælper i perioder til med disse viceværtsfunktioner.

I andre boligafdelinger varetager de sociale viceværter alle tre funktioner. I nogle primært den fællesskabsrettede funktion knyttet til det fælles for boligafdelingen, samt det at være til rådighed for samvær og dermed være en mulighed for at modvirke isolation og ensomhed for beboerne. Det kan så være boligselskabet og kommunens generelle tilbud, som varetager viceværtsarbejdet og en del af den sociale støtte. Om det er på den ene eller anden måde, afhænger af boligafdelingens organisering.

Der er fordele ved, at viceværtsfunktionen kan være fleksibel mellem sociale og fysiske funktioner, fordi der derved er mulighed for at foretage justeringer af funktionerne over tid, således at de prioriteres i forhold til de aktuelle beboermæssige og fysiske forhold i boligafdelingen, og fordi der kan være en positiv sammenhæng mellem den sociale støtte og de praktiske funktioner. En ulempe er det institutionelle præg, denne samling af funktioner kan medføre.

2.5.2

Mellem boform og egen bolig

Erfaringerne viser, at der er stor variation i støttebehov afhængig af boligafdelingens målgruppe, de aktuelle beboere, sammensætningen af beboere og beboernes udskiftningsfrekvens. Hvad angår de sociale viceværter kvalifikationer, viser erfaringerne, at det kræver personlige, faglige og erfaringsmæssige kvalifikationer og specifikke kvalifikationer, hvad angår arbejdet med vanskeligt stillede sindslidende med misbrug og særligt udsatte unge. Desuden er den boligsociale opmærksomhed krævende i forhold til målgruppen af hjemløse stofmisbrugere.

De sociale viceværter er organisatorisk forankret i f.eks. en amtslig §94 boform, i kommunerne eller frivillige organisationer. Denne forankring er afgørende for medarbejdernes mulighed for faglig sparring. Erfaringerne viser, at der er stabilitet blandt de sociale viceværter. Hovedparten har været de samme gennem evalueringperioden.

Generelt karakteriseres de sociale viceværter som dem, der står mellem beboerne, boligselskaberne og de kommunale støtte- og kontaktpersoner. Deres funktion udgør det, som adskiller boligafdelingerne fra egne hjem og boformer. Et konkret eksempel er, at nogle viceværter fører tilsyn med, hvem der bor i boligerne og skrider ind, hvis beboerne flytter ud og andre overtager boligen. Det skal boligselskabet godkende, fordi der er tale om boliger til en særlig målgruppe.

Der er en balance mellem ikke at overskride beboernes grænser i forhold til deres privatliv, og at det er deres egen bolig, og så være tilgængelig når beboerne har

behov. Den sociale vicevært skal være usynlig - men være tilgængelig og til rådighed i beboernes hverdag.

Beboerne finder en vis kontrol betryggende. Et eksempel er boaftaler, ifølge hvilke de sociale viceværter opsøger beboeren, hvis denne gennem længere tid er udeblevet fra fællesarealerne eller i øvrigt ikke har været synlig i boligafdelingen.

2.5.3

Forandringer over tid

Erfaringerne peger på en tendens til, at de fællesskabsrettede aktiviteter prioriteres mindre i dag end i etableringsfasen, f.eks. udflugter og aktiviteter. Beboerne var generelt set også mere sammen i starten end efter at have boet flere år i boligafdelingen. Der er imidlertid variation i forhold til dette fællesskab mellem de forskellige boligafdelinger, både i omfang og karakter af fællesskab mellem beboerne.

De sociale viceværter relationer til samarbejdspartnerne er styrket gennem årene. De er blevet kendt blandt samarbejdspartnerne, og erfaringerne viser, at der generelt set bliver lyttet til dem, og at de har fået en bedre gennemslagskraft i forhold til de forskellige samarbejdspartnere. Kendskabet har været med til at styrke samarbejdsrelationen generelt, men der opleves i nogle boligafdelinger vanskeligheder i forbindelse med beboernes indflytning.

De sociale viceværter giver udtryk for, at det er vigtigt at justere deres funktion over tid, således at beboerne ikke oplever at være overvåget i deres eget hjem, men samtidig har trygheden ved, at der er støtte til rådighed efter behov. En af de sociale viceværter fortæller således, at han har trukket sig lidt mere tilbage fra boligafdelingen gennem årene, og at han ikke ønsker at være portvagt, fordi det er beboernes egne boliger. Hans mål er at være til rådighed for beboerne uden at være ved boligafdelingen hele tiden.

De sociale viceværter er kommet tættere på beboerne siden etableringen af boligafdelingerne. Det personlige kendskab er blevet bedre. Det betyder, at de kan være beboerne til bedre støtte. Fortroligheden mellem beboerne og vicevært er steget siden etableringen af boligafdelingen. Modsat er det også erfaringen, at beboerne i højere grad tager ansvar for deres egne sager og derfor ikke i samme omfang som ved etableringen opsøger den sociale viceværts støtte. De forsøger i større udstrækning at klare tingene selv.

Beboernes behov for social støtte udvikler sig forskelligt, når de har boet i boligafdelingen gennem længere tid. Generelt gælder det, at der er behov for sociale viceværter i starten efter indflytningen både i forhold til generelle forhold i boligafdelingen såsom f.eks. rammerne, miljøet og omgangsformen, og i forhold til den individuelle støtte i overgangen til egen bolig. Men over tid er der boligafdelinger, hvor behovet mindskes, mens der i andre fortsat er behov ikke mindst i rollen som konfliktløser beboerne imellem.

2.6 Opmærksomhedspunkter

Det er erfaringen fra de besøgte boligafdelinger, at boligerne generelt er egnede til de hjemløse og de særligt udsatte, og at beboerne er tilfredse med at bo i boligerne.

Vurderet ud fra boligernes fysiske og tekniske kvalitet er boligerne ikke ”anderledes”. Det drejer sig først og fremmest om, at der er tale om mindre boliger, hvis størrelse er at sammenligne med kollegieværelser eller plejehjemsboliger, og en stor del er boliger af typen fritliggende træhuse.

Boligerne er placeret lige så forskelligt som alle andre typer af boliger, - bymæssig høj og lav bebyggelse, længhuse og fritliggende enkeltboliger i villakvarterer og naturområder.

I det følgende peges der på, hvad man kunne kalde opmærksomhedspunkter – problemstillinger og perspektiver – som kan indgå i de fremtidige drøftelser af de ”anderledes boliger”, efterfulgt af nogle konkrete anbefalinger angående boligerne og de fysiske rammer.

2.6.1 Målgruppen og visitation

Hvad angår målgruppen er den overvejende del af beboerne i boligafdelingerne kommet via et tidligere ophold på forsorgshjem eller §-94-boformer. Det er i overensstemmelse med den tænkte målgruppe. Det viser sig, at både de mere udadreagerende og misbrugende, og de knap så kontaktsøgende og mere stille hjemløse passer godt til og kan drage fordele af de anderledes boliger.

Derimod er det erfaringen, at en række boligafdelinger har haft svært ved at rumme vanskeligt stillede sindslidende med misbrug. En stor del af dem, der er fraflyttet boligafdelingerne på grund af mistriksel, er vanskeligt stillede sindslidende med misbrug. Deres adfærd og færden samt deres misbrug kammer ofte over, når der i den grad er tale om et kravfrit sted. I en række tilfælde er det vurderingen fra den sociale vicevært, at pågældende beboer er blevet fejlvisiteret.

Dette forhold samt det forhold, at en del beboere er fraflyttet de anderledes boliger, sætter fokus på den visitation, som foregår i forhold til de anderledes boliger. Det drejer sig både om information om de anderledes boliger, og hvad det indebærer at bo der, men det gælder også viden og information om andre botilbud til gruppen af hjemløse og specielt andre tilbud til sindslidende med misbrug og plejehjemskrævende socialt udsatte.

2.6.2 De sociale viceværter og kompetencer

Det særligt anderledes ved de ”anderledes” boliger er bl.a. den sociale vicevært. Hvad angår den sociale støtte er det erfaringen, at beboernes behov for social støtte udvikler sig forskelligt, når de har boet i boligafdelingen gennem længere tid.

Generelt gælder det, at der er behov for sociale viceværter i starten efter indflytningen både i forhold til generelle forhold i boligafdelingen såsom f.eks. rammerne, miljøet og omgangsformen, og i forhold til den individuelle støtte i overgangen til egen bolig. Men over tid er der boligafdelinger, hvor behovet mindskes, mens der i andre fortsat er behov ikke mindst i rollen som konfliktløser beboerne imellem. Erfaringerne viser, at der etableres en fortrolighed mellem medarbejderne og beboerne over tid.

På trods af disse forskelle er det vurderingen, at de sociale viceværter funktioner er nødvendige, for at boligafdelingerne fungerer, og at den sociale bostøtte er nødvendig for at kvalificere hverdagslivet for de særligt udsatte i boligerne. Det kræver fortsat udvikling af både de faglige, sociale og personlige kompetencer samt organisatorisk forankring at varetage funktionen som sociale vicevært. En vis fleksibilitet i forhold til disse funktioner kan være fordelagtig, fordi behovet varierer over tid og i forhold til den aktuelle beboersammensætning.

2.6.3

Antallet af boliger og beboersammensætning

Antallet af boliger og sammensætningen af beboerne kan være afgørende for det sociale liv i boligafdelingerne. I forhold til målgruppen og særligt, hvor der er tale om blandede grupper af misbrugsproblemer eller flere udadreagerende og stærkt misbrugende beboere, bliver der fra flere sider peget på, at det er en fordel, at der ikke er for mange beboere samlet på et sted. Der er afdelinger, hvor der kun bor 4 eller 5 beboere ud fra denne begrundelse.

Samtidig peger erfaringer på, at der med en sådan størrelse er bedre muligheder for at stabilisere beboerne og holde eventuelle problemer på et rimeligt niveau. Mindre afdelinger vil måske være en mulighed for at kunne rumme nogle af de socialt udsatte, som er fraflyttet boligafdelinger på grund af mistrivsel. Andre boligafdelinger mener, at en størrelse på 8-10 beboere er bedst, da det giver bedre muligheder for at boligafdelingen kan fungere socialt. Det afgørende er imidlertid, at antallet af beboere indgår i overvejelserne ved etablering af nye boligafdelinger.

2.6.4

Boligernes størrelse

Set i et længere tidsperspektiv viser erfaringerne, at der er behov for, at de enkelte boligers areal bliver større. Normalt er boligerne 25 m² og består af et rum. I nogle afdelinger er boligerne mindre, hvilket gælder specielt i nogle af de afdelinger, der er bofællesskaber. I andre afdelinger er boligerne større.

Der er boligafdelinger - f.eks. blandt de 10 genbesøgte boligafdelinger - som på baggrund af erfaringerne har bygget boligerne lidt større. Det er ikke mindst ændringer i de særligt udsattes boligønsker, som påkalder sig opmærksomheden.

Det er således erfaringen, at når de socialt udsatte har boet i boligerne i et stykke tid, ændres ønskerne til deres bolig. Dels fordi de er faldet til og ser det som deres fremtidige bolig, og dels fordi de ændrer behov eksempelvis socialt med at se

venner og kæreste. Der er derfor behov for, at boligerne bliver større, og at der ikke mindst bliver plads til en opdeling af boligen i et separat soverum og et separat opholdsområde/stue.

2.6.5 Økonomi og huslejer

Der er meget stor forskel på, hvilken kvalitet bolig de enkelte boligafdelinger tilbyder for den samme husleje. Når der ikke er den store forskel i huslejen mellem de enkelte afdelinger, kan det hænge sammen med forskellige økonomiske tilskud til boligerne eller forskellige låneordninger til de enkelte byggerier.

Selv om der ikke er den store forskel i huslejen, er der store forskelle mellem boligafdelinger, hvad angår varmeregningerne, men også beboerne imellem. Der er således store forskelle, hvad angår den enkelte beboers samlede udgifter ved at bo i de anderledes boliger. Forskelle som kan henføres til forskellig kvalitet ved byggeriet og selvfølgelig forskelle i brugen af varme.

Med disse eksempler skal der peges på nødvendigheden af, at der foretages en nærmere undersøgelse af økonomien i de anderledes boliger. Det ligger uden for denne evaluering at lave en egentlig sammenligning af de enkelte boligafdelingers økonomi. Det er imidlertid fornemmelsen, at økonomien i projekter med anderledes boliger, og de høje boligudgifter kan være en barriere for igangsættelse af nye, anderledes boliger til de særligt udsatte.

2.6.6 Generelle anbefalinger

På baggrund af erfaringerne fra de besøgte boligafdelinger til særligt udsatte anbefales det, at følgende elementer indgår i overvejelserne i forbindelse med arbejdet fremover med anderledes boliger til særligt udsatte:

- Antallet af boliger skal tilpasses den konkrete målgruppe. Det må tilstræbes, at jo tungere målgruppe jo færre boliger.
- Visitationen skal skærpes i relation til, hvem der skal bo i boligerne, og visitationsudvalget skal besidde bred viden og information om boligafdelingen samt andre tilbud til de særligt udsatte.
- I planlægningen af boliger bør der tages højde for muligheden af, at boligerne i nogle tilfælde kan bebos af par, og at beboerne kan have samkvem med eventuelle børn.
- Der bør gennemføres en konkret granskning af boligafdelingernes anlægs- og driftsøkonomi med henblik på at kunne holde den lave husleje og den enkelte beboers samlede boligudgifter på et rimeligt niveau.
- Hvis det er muligt, bør der gøres forsøg med at inddrage målgruppen i planlægningen af boligerne.

2.6.7

Anbefalinger vedrørende de fysiske rammer

På baggrund af de gennemførte besøg hos forsøgsboligerne i 2004 og 2005 anbefales det, at nedenstående elementer vedrørende de fysiske rammer indgår i overvejelser ved etablering af fremtidige botilbud. Anbefalingerne er rettet mod byggeri af nye boliger, men kan med fordel ligeledes i relevante omfang anvendes ved ombygning af eksisterende bygning samt ved etablering af opgangsfællesskaber mm.

- **Bebyggelsens geografiske placering**

Det er erfaringen, at boligerne bør placeres i et forstadsområde til en større by med en vis afstand til det oftest centrale område for handel med hårde stoffer. En placering med naboer viser sig at udvikle en vis gavnlig selvjustits for beboerne med hensyn til at indpasse sig i kvarteret. Der bør være indkøbsmuligheder inden for 1-2 km.

- **Bebyggelsens størrelse**

På baggrund af erfaringerne anbefales det, at en boligafdeling består af 6-10 boligenheder for et tilsvarende antal beboere, og altså ikke decideret to-personers boliger.

- **Bebyggelsens udformning**

Der er gode erfaringer med fritliggende enkeltboliger, som er forbundet med et internt stisystem. Kørende motortrafik, med undtagelse af udrykningskøretøjer og evt. flyttebil, bør ikke have adgang længere end til boligafdelingens fællesareal.

Ud over boligerne bør der generelt opføres et fællesareal enten ved indgangen til eller centralt i bebyggelsen. Fællesarealet må gerne arkitektonisk skille sig ud fra boligenhederne, og dermed markere sig som et fællesareal. Fællesarealet bør indeholde et vaskeri for beboerne bestående af en vaskemaskine og tørretumbler til fælles afbenyttelse.

Derudover bør fællesarealet indeholde et rum med et mindre køkken samt et bord, hvor der er plads til, at samtlige beboere kan samles til møder eller om muligt fællesspisning. Endvidere skal der være et personaletoilet, men der er ikke nødvendigvis behov for et særskilt kontor til den sociale vicevært. Kontor- og samtalefunktioner vurderes at kunne foretages i fællesarealets spise-/møderum, som kun holdes åbent, når den sociale vicevært er tilstede.

- **Boligernes størrelse og indretning**

Det er anbefalingen, at boligerne er i størrelsesordenen 30 m² brutto.

I det følgende gives anbefalinger til indretning af boligen (angivne størrelse er netto m²). Boligen skal kunne rumme et lille areal/vindfang på ca. 2 m² i

sammenhæng med opholdsrummet på ca. 12 m², hvori der indgår et lille køkken på ca. 3 m². Bagest i boligen og adskilt fra køkken/opholdsrummet med en dør, placeres såvel soverummet på ca. 6 m² som badeværelset på ca. 3 m².

Er der tale om fritliggende boliger bør en evt. terrasse placeres mod syd og skal, ud over at tjene til ophold, fungere som bufferzone mellem boligens private indgangsdør og forbipasserende. I området ved hoveddøren bør der være plads til at hænge overtøj og stille fodtøj samt et garderobeskab. Der skal ikke nødvendigvis være dør mellem indgangsområdet/vindfanget og den øvrige bolig.

Ganglinier fra hoveddør til boligens soverum bør være lige, og arealerne skal indgå i henholdsvis køkkenafsnittet samt soverummet.

I stue og soverum skal radiatorer placeres, så de ikke fastlåser møbleringsmulighederne til kun én indretningsmulighed.

Køkkenbordet skal have en størrelse, så det kan rumme ca. 60 cm fri bordplads mellem køkkenvask og 2 kogeplader. Under køkkenbordet skal der være skabsplads til service og køkkengrej. Ud over plads til et mindre køle-/fryseskab i umiddelbar nærhed af køkkenet skal der være afsat plads til en ovn (evt. combiovn). I køkkenet bør der endvidere være en emhætte eller en anden, ikke konstant kørende, mekanisk udsugning.

I soverummet skal der være plads til 140 cm bred seng samt skabs- og hyldeplads. Der skal være et vindue for dagslys og udluftning samt flugtvej.

Badeværelset skal foruden toilet og håndvask indeholde en bruseniche eller -hjørne med fast afskærmning, der minimerer behovet for badeforhæng. Der skal være selvstændig mekanisk udsugning fra badeværelset, som også skal være forsynet med et mindre vindue.

- **Materialevalg**

Boligerne kan – for at maksimere nettoarealet i forhold til bruttoarealet – udføres i lette, fuldgyldigt isolerede og ventilerede tag- og vægkonstruktioner. I modsætning til murede huse, der opføres på stedet, kan træhytter enten helt eller som elementer opbygges indendørs i haller og efterfølgende flyttes til bostedet. Her placeres de på stolpesten med sokkellignende beklædning for at minimere adgangen for evt. skadedyr, blot man husker at montere det nødvendige antal ventilationsriste.

Tagdækningen kan udmærket være tagpap med eller uden listedækning, men altid med tagrende og -nedløb. Vinduer og døre kan være af rent træ, da der ikke kræves stillads for at male dem, eller de mindre vedligeholdelseskrævende træ-/aluvinduer og -døre.

Indvendigt kan man vælge massive træplankegulve eller blændgulve med linoleum i opholdsrum og vinyl på badeværelsesgulvene, hvor man også kan beklæde væggene med vinyl.

I opholdsrum anbefales malbare vægoverflader, der kan afrenses og genmales som f.eks. malerbehandlet glasvæv. I køkkenet bør der tilstræbes mere rengøringsvenlige overflader umiddelbart over køkkenbordet som f.eks. højtrykslaminat.

Loftbeklædning kan være træ, som dog gulner med tiden og kan være lidt vanskelig at rengøre, eller gipsplader, som er lettere at friske op med en gang maling.

3 Erfaringer fra 10 genbesøg

3.1 De fysiske rammer

I det følgende sammenfattes erfaringerne med de fysiske forhold, som er opnået i de 10 genbesøgte boligafdelinger med i alt 88 boliger, efter at de har været beboet i en periode.

Der gives indledningsvist en kort karakteristik af de genbesøgte boligafdelinger.

3.1.1 Typer og kvalitet

De 10 genbesøgte boligafdelinger udgør et relativt bredt udsnit af de 6 typer af boliger, som blev opstillet i den første evalueringsrapport, som blev udarbejdet i september 2004:

1. Fritliggende enkelthuse
2. Byhuse, renoverede
3. Byhuse, nye
4. Rækkehuse, lette
5. Rækkehuse, tunge
6. Andet (f.eks. skib, skurvogn, varmecentral mv.).

Ud af de genbesøgte boligafdelinger er der 4 eksempler på type 1, fritliggende enkelthuse:

- Ellehjørnet, København
- Oasen, Svenstrup
- Hyttebyen, Kolding
- Mariannelund, Sakskøbing.

Der er 3 eksempler på type 2, hvor eksisterende bygninger er renoveret og indrettet til boliger:

- Klosterbo, Haderslev
- FUKSMA Ungdomspension I, Møn
- 7 boliger i Hasselager, Hasselager.

Den Grønne Gren i Tilst er et eksempel på type 5, tunge rækkehuse.

Skovhusene i Holstebro er et eksempel på en let rækkehusbebyggelse opført i træ.

FUKSMA, Ungdomspension II på Møn er et eksempel på type 6, hvor en ”anden” type bolig - en tidligere varmecentral - er ombygget til boliger.

3.1.2

Bebyggelsen

De 10 genbesøgte boligafdelinger rummer fra 6 til 13 boliger, hvor gennemsnittet er omkring 8-10 boliger.

Det er evalueringens vurdering, at det optimale antal boliger i en bebyggelse er ca. 10 boliger, men at det dog er afhængigt af hvilken målgruppe, der visiteres til boligerne. Hvis der er tale om en meget belastet målgruppe, bør bebyggelsen således bestå af færre boliger.

Der er gode erfaringer med, at boligerne er fritliggende. Det skyldes, at nogle beboere kan have en adfærd, der virker generende på de øvrige, hvorved fysisk adskillelse mellem boligerne kan være hensigtsmæssig.

Fritliggende boliger giver endvidere mulighed for, at beboerne bedre kan etablere deres egne haver, hvilket nogle beboere værdsætter, fordi det er en mulighed for at sætte præg på deres egen bolig, ligesom det "holder andre beboere på afstand". Afstanden mellem boligerne bidrager endvidere til at reducere støjgener beboerne imellem.

3.1.3

Boligernes størrelse og indretning

Boligerne er enten et-rums eller to-rums boliger, hvor boligernes areal varierer i størrelse fra 22 m² (et-rums) til 40 m² (to-rums). Et-rumsboligerne er i gennemsnit ca. 25 m², mens to-rums boliger er ca. 30 m² i gennemsnitlig størrelse.

Erfaringsgrundlaget fra de 10 genbesøgte boligafdelinger adskiller sig dermed ikke væsentligt fra den generelle karakteristik af de 25 boligafdelinger, som blev beskrevet i evalueringsrapporten fra 2004.

Erfaringerne fra de gennemførte genbesøg viser at to-rums boliger er mere hensigtsmæssige end et-rums boliger. Beboere i et-rums boligerne giver generelt udtryk for, at de har behov for et rum mere, ligesom beboere i to-rums boliger udtrykker stor tilfredshed med, at soverummet er separat fra opholdsrummet, hvor der ofte også er placeret køkkenfaciliteter. Det fremhæves, at der bør være mulighed for at kunne lukke døren mellem boligens opholds- og soverum.

Det er generelt vanskeligt for beboerne at finde tilstrækkelig opbevaringsplads i boligerne i form af skabe og reoler på grund af boligernes relative lille areal.

Boligernes køkkenareal er generelt meget lille, hvilket kan gøre det vanskeligt for beboeren at tilberede større, varme måltider.

Det er en generel vurdering, at badeværelserne i de 10 genbesøgte boligafdelinger opfylder deres funktion, og at de har en passende størrelse i forhold til boligens øvrige areal. Der er dog et enkelt eksempel, hvor badeværelset fylder ca. ¼ af boligens samlede areal, hvilket er uhensigtsmæssigt meget og tager for meget plads fra boligens øvrige funktioner.

I flere af de besøgte boliger er baderummets bruseområde blot afskærmet med et badeforhæng, hvorved en stor del af boligens øvrige vægbeklædning bliver våd, når beboeren benytter bruseren. Det anbefales på den baggrund, at der etableres en fast afskærmet bruseniche, hvor væggen er beklædt med vinyl eller anden vandtæt beklædning.

I de fleste boligafdelinger er der etableret et fællesareal i form af et fællesrum. Karakteren af fællesrummene er meget forskellig i boligafdelingerne, men fællesrum består ofte af et fælleskøkken med tilhørende fælles spiseareal. Derudover er der en enkelt boligafdeling, der har et værksted, men dette benyttes ikke.

Det er den generelle erfaring, at fællesrummene sjældent anvendes af beboerne, og når det sker, er det ofte i forbindelse med højtider eller fødselsdage.

Flere beboere efterspørger overnatningsmuligheder for gæster. Det er problematisk i de fleste boligafdelinger, idet boligerne er for små til at kunne rumme dette. Der er enkelte eksempler på, at problemet løses ved, at beboerne bruger fællesarealet til formålet.

Det er en gennemgående erfaring, at der skal være et fælles vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler i tilknytning til boligafdelingerne.

Det er erfaringen, at den sociale vicevært generelt har behov for et selvstændigt område i boligafdelingen, hvor kan være et aflåseligt skab samt mulighed for at lave en kop kaffe, men det behøver ikke nødvendigvis at være et selvstændigt kontor.

3.1.4

Drift og vedligeholdelse

Boligafdelingerne har generelt ikke været i drift i så lang en tidsperiode, at der har vist sig behov for at gennemføre større vedligeholdelsesarbejder. Det er på den baggrund endnu for tidligt at foretage konklusioner vedrørende vedligeholdelsen af boligernes fysiske rammer.

Enkelte boligafdelinger havde i starten forventninger til, at beboerne skulle tage del i vedligeholdelsen af boligerne og omgivelserne, men det er erfaringen, at det ikke er sket i praksis ret mange steder. Den Grønne Gren i Hasselager er dog et eksempel på en boligafdeling, hvor beboerne selv passer de udvendige arealer og gør meget, for at haven skal fremstå pæn svarende til de omgivende parcelhushaver. Her er det erfaringen, at beboerne gerne påtager sig et ansvar i forhold til de fysiske rammer, og at de bidrager aktivt til at løfte fællesopgaver omkring boligerne og det ydre miljø.

Der er generelt ikke sket store fysiske forandringer i boligerne siden deres opførelse. Der er dog i en boligafdeling planer om at udskifte boligernes døre med skydedøre med henblik at skabe bedre indretningsmuligheder i boligerne.

Det er ikke konstateret, at bygherren har foretaget væsentlige ombygninger eller forandringer som følge af dårlig byggeteknisk kvalitet eller forkert valgte konstruktive løsninger.

Der er eksempler på, at beboere har foretaget mindre udvidelser af boligen ved at udnytte overdækkede terrasser til opbevaring og lignende. Denne mulighed for at sætte personligt præg på egen bolig fremhæves som positiv af de pågældende beboere.

Det er på baggrund af de gennemførte genbesøg erfaringen, at der ikke sker større nedslidning på boligerne end i traditionelt udlejningsbyggeri.

3.2 Boligsituationen

I dette afsnit vil vi se på de beboere, som bor i boligafdelingerne, samt de beboere, som har boet i afdelingerne. Det vil sige, at vi også vil sætte fokus på fraflytningen fra boligafdelingerne og årsagerne til dette.

Der er 10 boligafdelinger, som indgår i denne anden besøgsrunde med i alt 88 boliger.

Når vi i det følgende foretager en beskrivelse af beboerne og beboersammensætningen, samt andelen af fraflytninger og årsagerne hertil, er det primært baseret på materiale fra syv boligafdelinger, som med hensyn til målgruppen falder ind under forsøgsordningen ”anderledes boliger”. Det drejer sig om Den Grønne Gren i Tilst, Århus, 7 boliger i Hasselager i Århus, Hyttebyen i Kolding, Skovhusene i Holsterbro, Oasen ved Svenstrupgård i Ålborg, Mariannelund ved Saxenhøj i Sakskøbing og Ellehjørnet i København.

Der er tre boligafdelinger, som henvender sig til målgrupper, som ikke direkte falder ind under forsøgsordningen. Det gælder boligafdelingen ”Klosterbo” i Haderslev, som drives og ejes af ”Understøttelsesfonden for værdigt trængende”. Der er tale om en boligafdeling, hvor en stor del af beboere er ældre mennesker over 70 år, som har boet der i mange år, også inden boligafdelingen fik tilskud til ombygning fra forsøgspuljen. Selv om en del af de nye beboere kommer fra forsorghjem, er boligafdelingen for atypisk til at indgå i en beskrivelse af målgruppen.

Det samme gælder projektet FUKSMA Ungdomspension I og II på Møn. Som navnet antyder, er der tale om en ungdomspension, hvilket også afspejler sig i beboergruppen, som altovervejende er mellem 16-18 år ved indflytningen. Selv om de unge opfylder en række af de kriterier, som ligger til grund for de ”anderledes boliger”, som f.eks. at være hjemløse og socialt og psykisk svage personer, er de alene på alderen atypiske i forhold til de øvrige boligafdelinger. FUKSMA Ungdomspension I og II omfatter henholdsvis 6 og 7 boliger og således 13 boliger i alt. I den periode FUKSMA har fungeret, har der boet 36 forskellige unge i boli-

gerne fordelt med 19 kvinder og 17 mænd. Knap halvdelen har boet der mindre end et år, og den store del af de øvrige op til 1½ år. Få har boet der to år. Der er således langt fra tale om permanente boliger, men netop midlertidige ungdomsboliger.

3.2.1

Beboersammensætningen

Den følgende beskrivelse er således alene omfattet af de syv nævnte boligafdelinger. Ud over en beskrivelse af beboerne på alder og køn er hovedinteressen at se, hvor længe beboerne har boet i boligerne, og hvor stor fraflytningen er. I den forbindelse er det værd at nævne, at de syv boligafdelinger er besøgt på næsten samme tidspunkt i 4. kvartal 2005, men som boligafdelinger er de startet på forskellige tidspunkter.

Specielt hvad angår indflytninger, er der dels tale om forskellige tidspunkter, men også om forskellige tidspunkter for de enkelte beboere, idet en række afdelinger har foretrukket en langsom indflytning.

Tabel 1: Beboere i syv boligafdelinger fordelt på køn og alder i antal, 2005.

Antal nuværende beboere	Køn		Alder			Antal beboere i alt fra start	Antal fraflytninger
	M	K	Under 40 år	40-50 år	Over 50 år		
59	51	8	16	28	15	88	29

De syv boligafdelinger omfatter tilsammen 63 boliger. På besøgstidspunktet bor der 59 beboere i disse boliger. To boligafdelinger havde på besøgstidspunktet en ledig bolig, men forventede at den ville blive udlejet ret hurtigt. En tredje boligafdeling – Hasselager – har bevidst valgt kun at have 5 beboere i de syv boliger, fordi boligafdelingen ikke kan rumme så mange tunge stofmisbrugere.

Generelt er der således fyldt op i de enkelte boligafdelinger, og der er kun en boligafdeling, som finder det vanskeligt at udleje boliger til den tiltænkte målgruppe.

Der er en klar overvægt af mænd og den helt store del - knap halvdelen - er mellem 40 og 50 år. I fire af boligafdelingerne er der kun mænd, mens der i de øvrige tre er et varierende antal mænd og kvinder. I én afdeling bor der én kvinde og ni mænd, mens der i en anden afdeling er fem mænd og tre kvinder. I en tredje boligafdeling bor der seks mænd og fire kvinder.

3.2.2

Hvor længe bor beboerne i boligerne

Af de beboere, som bor i boligerne, er der en stor del, der har boet der fra starten. Det er vanskeligt at sammenligne beboerne med hensyn til antal måneder, fordi boligafdelingerne er startet på forskellige tidspunkter. Fra starttidspunktet til i dag

er der for nogle boligafdelinger tale om 3 år, for andre 2½ år, og for nogle 2 år. For en boligafdeling er der tale om 1-1½ år.

For nogle boligafdelinger har der været tale om en løbende langsom indflytning, på den måde at boligerne ikke bare har været fuldt besat fra en bestemt dato. Når vi skal se på, hvor længe de socialt udsatte bor i boligerne, kan der derfor være god grund til at se på, hvor mange der har boet der fra starten, og hvor mange der er flyttet fra boligafdelingerne.

Ser man på andelen af beboere, som har boet der fra starten, er der 32 beboere ud af de 59 nuværende beboere, som har boet der fra starten. Det svarer til 54 % af de nuværende beboere. Ud over dem, der har boet der fra starten, er der socialt udsatte i de boligafdelinger, som har fungeret i 3 år, som har boet i boligerne næsten 2 år, og i afdelinger der har fungeret i 2½ år, er der personer, som har boet der i 2 år. Der er således en stor del – cirka 70 % - af de nuværende beboere, der har boet i boligerne i relativt lang tid.

Dette kan anskueliggøres ved at se på andelen af relativt nye beboere. Ser man på andelen af relativt nye beboere i afdelingerne, det vil sige beboere, som har boet der i mindre end et halvt år, drejer det sig om 12 personer, hvilket svarer til 20 % af de nuværende 59 beboere.

3.2.3

Hvor mange er fraflyttet boligerne

Som det fremgår af tabel 1 er der for de syv boligafdelinger tale om 29 særligt udsatte personer, som er fraflyttet boligerne i perioden fra de startede til i dag. For nogle boligafdelinger er der tale om start fra foråret 2003, andre fra efteråret 2003, og for andre igen fra 2004.

I perioden har der været tale om, at 88 forskellige personer har beboet boligerne. Med de 29 personer, der er fraflyttet i perioden, kan man sige, at cirka 33 % er flyttet inden for de første år. Der er tale om stort set samme mønster i de enkelte boligafdelinger med lidt variation.

3.2.4

Fraflytning og årsager til flytning

Der er flere forskellige grunde til, at socialt udsatte er flyttet fra boligerne. Kort fortalt kan man sige, der er de mere positive grunde og de mere negative grunde. De positive er fraflytninger, som er begrundet i, at beboerne har fået det bedre, og at de af den grund gerne vil bo i almindelige boliger. De mere negative grunde er, at personerne er fraflyttet, fordi de mistrives i boligerne eller på grund af uacceptabel adfærd i boligafdelingen eller over for de øvrige beboere.

Derudover er der personer, som er fraflyttet boligerne, fordi de rent faktisk geografisk er flyttet f.eks. til kærsten. Endelig er der personer, som er døde.

3.2.5 Flytning til noget andet

Der er personer, som selv har ønsket at flytte. Der ligger tilsyneladende forskellige grunde bag. Der er personer, som er flyttet ind i boligafdelingerne med den opfattelse, at de ”anderledes boliger” ikke er rigtige boliger, men er boliger for særligt udsatte. Det er derfor ikke underligt, at når de får det bedre eller kan overskue deres situation, og synes at de skal bo som andre ”almindelige”, ønsker de at flytte og derfor søger efter almindelige lejligheder. Der er tale om, at de flytter på grund af en opfattelse af stigmatisering.

En anden grund, til at personer har ønsket at flytte, er baseret på en ændring af deres livssituation. Deres egen situation er blevet bedre, efter at de har fået deres egen bolig, blandt andet fordi de har fået en god social støtte og bostøtte, og fordi de er kommet ud af deres vante dårlige miljø. Efter at have boet i de anderledes boliger i længere tid, ønsker de at komme i egen almindelig bolig.

En tredje grund er, at personer ikke finder sig til rette. Der er eksempel på en person, som er flyttet frem og tilbage mellem den anderledes bolig og det nærtliggende forsorgshjem, og som nu efter en række flytninger er flyttet tilbage til forsorgshjemmet. En anden havde behov for et døgntilbud med døgnbemanding og er blevet overflyttet til denne boform. En tredje er blevet overflyttet til et psykiatrisk bofællesskab.

3.2.6 Flytning på grund af mistrivsel

Der er en række personer, der er fraflyttet boligafdelinger, fordi de ikke har kunnet tilpasse sig miljøet, eller fordi de mistrivedes på grund af for meget misbrug. I en boligafdeling var en beboer støjende og fremkom med voldelige udtalelser til forbipasserende. Det medførte naboklager, og han blev flyttet og fik en anden bolig. I en anden boligafdeling blev en beboer smidt ud inden for perioden 3-6 måneder. Han udlejede sin lejlighed, og var der aldrig selv. I en tredje boligforening blev en beboer smidt ud på grund af misligholdelse af boligen.

Misbruget kan være en af årsagerne til, at personer må flytte. I en boligforening er en beboer flyttet på grund af et stort alkoholmisbrug. Han var ikke i stand til at sige fra over for andre af beboerne og blev tilsyneladende udnyttet økonomisk. Vedkommende havde tidligere boet på gaden og herberg gennem mange år og er nu flyttet til egen bolig med bostøtte. En anden beboer med et alkoholmisbrug flyttede, fordi han ikke kunne trives blandt stofmisbrugere. Også han er flyttet til en anden bolig men uden bostøtte.

Konflikter kan også være en årsag til, at personer flytter fra boligafdelingen. Det kan være konflikter mellem beboerne imellem, hvilket ofte forekommer, men de kan blive så alvorlige, at personer må flytte. Men det kan også være konflikter om f.eks. en hund eller brug af fællesarealer.

3.3 Beboernes synspunkter og vurderinger

3.3.1 Betydningen af at få sin egen bolig

Når de enkelte beboere omtaler deres bolig, lægger de først og fremmest vægt på trygheden, og at der er tale om en permanent bolig. Dette betyder, at de ikke længere er så stressede som tidligere og bedre kan slappe af, fordi de har et sted, hvor de kan lukke døren og være sig selv. Vilkår som er meget anderledes, end da de levede på gaden og f.eks. aldrig sov helt. Der er stadig mange forhold, de skal kæmpe med, det gælder især deres helbred og sygdomme.

En beboer har boet i en af boligafdelingerne siden etableringsåret, og i dag bor hun sammen med sin kæreste og to hunde. Hun fortæller, at hun har det godt i sit hus:

”Det er første gang, jeg har mit eget sted at bo, så det vil jeg ikke af med”.

Hvor hun tidligere boede mange forskellige steder rundt omkring og hos forskellige kærestes, er det nu hende, der står på lejekontrakten og har fået sit hjem.

Der er beboere, som sammenligner deres nuværende tilværelse med deres tidligere tilværelse som forsorgshjembeboer. En beboer beskriver det på den måde, at han var blevet godt træt af livet på forsorgshjemmet, og han kedede sig meget. I boligafdelingen sker der mere, og han føler sig mere tryk end på det store forsorgshjem. Han føler sig tryk, fordi han kan gå ind til sig selv og lukke døren, og når han har behov for kontakt, kan han få den i boligafdelingen eller i det nærtliggende aktivitetscenter, hvor han kommer næsten dagligt. Hverdagen er stille og rolig. Han har været på stoffer i mange år og trapper ned på metadon. Han kommer i Metadonklinikken og Social Medicinsk Klinik.

En anden beboer, som bor i en boligafdeling i tilknytning til et forsorgshjem, understreger forsorgshjemmets fysiske nærhed og de faciliteter, som han har mulighed for at bruge. Det har stor betydning for den tryk, han oplever i hverdagen. Han bruger f.eks. værkstedet på forsorgshjemmet hver dag og fortæller, at han hjælper viceværtens med praktisk arbejde. Men han har også mulighed for at ringe og sige, at det ikke passer ham så godt i dag. Den sociale relation i forbindelse med dette arbejde betyder meget for ham.

En af beboerne fremhæver desuden det lille stykke have, som hører til huset, og hvor han dyrker blomster. Det er han utrolig glad for, fordi det er godt at have den at passe i hverdagen. Selv om han er meget glad for at bo i boligafdelingen og tilfreds med hverdagen, og det at der altid er tid til en snak, så er det hans ønske at komme i almindelig bolig og få sit eget. Han mener, at det hænger sammen med motivationskurven.

Han er blevet mere og mere motiveret for at få en anden bolig, og er overbevist om, at der kommer en dag, hvor de finder et sted, hvor han kan bo og selv finde ud af det.

3.3.2 **Betydningen af bostøtte**

Beboerne giver udtryk for, at boligafdelingen er et godt sted at bo, og at det er positivt med bostøtten, fordi det giver en tryghed i hverdagen, og fordi de kan få støtte, når der er behov for det. Beboerne giver udtryk for, at der selvfølgelig skal være en vicevært i bebyggelsen som i alle andre bebyggelser.

Et synspunkt er, at det tager tid at vænne sig til at være lejer og de vilkår, som følger med denne boligform. Desuden tager det også tid at indordne sig socialt i bebyggelsen. En kritisk erfaring er rettet mod boligselskabet, fordi det er vanskeligt at få informationer om betingelserne som lejer på en ordentlig måde. Informationer om vilkår og sagsbehandlingen ved indflytningen kunne forbedres.

Tilknytningen til forsorgshjem vurderes både som god og dårlig. På forsorgshjemmet kan beboerne f.eks. hente antabus, spise med, bruge værkstederne, sygeafdelingen mm. Men tilknytningen medvirker også til, at det tager lang tid, for nogen sker det måske aldrig, at vænne sig til at bo i en boligforening. En som har erfaring fra fængselsophold kan opleve sin bolig som en supercelle, fordi boformen organisatorisk og fysisk er tæt på. Han føler sig kontrolleret og under observation.

Boligerne opleves som små, og der er sparet på de anvendte materialer, hvilket bl.a. betyder, at de er vanskelige at holde rene. Dette synspunkt sammenfattes af beboerne til, at de anderledes boliger vurderes som en billig samfundsmæssig løsning på de hjemløses boligproblem.

En vurdering i forhold til etableringen af bebyggelsen er, at det ville have været positivt, hvis beboerne havde haft mere indflydelse på f.eks. fællesrummets rammer og inventar samt noget så enkelt som bebyggelsens navn. Beboerne kunne også have medindflydelse på, hvem der flytter ind i bebyggelsen.

3.3.3 **Konflikter**

I en række boligafdelinger oplever beboerne konflikter mellem beboerne og i forhold til beboernes bekendte, som færdes i bebyggelsen. I en boligafdeling har der f.eks. været smadret ruder og ødelagt nyplantede træer. Desuden kan det være vanskeligt at være nabo til psykisk syge beboere, som er udadreagerende.

3.3.4 **De unge i ungdomspension**

To boligafdelinger adskiller sig fra de øvrige, idet målgruppen er unge hjemløse. De har andre vilkår og udfordringer på tilværelsen og ser verden på en anden måde. De to boligafdelinger fungerer som ungdomspensioner, og derfor skal deres vurderinger ses i dette lys.

En beboer fortæller, at hun blev tilbudt at flytte ind i ungdomspensionen, fordi hun ikke kunne bo hos sine forældre, og fordi hun gennem en årrække havde boet på kostskole. Nu har hun en kæreste og vil gerne flytte sammen med ham, men det er vanskeligt at finde en lejlighed, som de har råd til.

Hun synes, at det gode ved at bo i ungdomspensionen netop er den lave husleje, som hun har råd til at betale. Desuden er det positivt for hende med fællesarealerne. Hun arbejder som ufaglært i industrien.

Hun fremhæver de fællesarrangementer, hvor der tidligere blev arrangeret f.eks. filmaftener med slik og sodavand - på kommunens regning. Det var positivt, også selv om hun ikke havde noget tilfælles med de øvrige beboere. Når hun havde sociale problemer eller behov for støtte, opsøgte hun den sociale vicevært. Men hun bruger ikke medarbejderen længere, bl.a. fordi hun arbejder om aftenen, hvorfor det er vanskeligt at træffe ham. Hun ringer imidlertid til hans mobil, men primært hvis det omhandler de fysiske rammer. Men det er betryggende, at der er tilknyttet en medarbejder til ungdomspensionen, fordi vedkommende så kan tage sig af naboklager samt konflikter mellem beboerne.

3.4 De sociale viceværter

De sociale viceværter har tre overordnede funktioner, nemlig facilitator for det fælles i boligafdelingen, individuel støttekontaktperson og social greenkeeper.

Vedrørende den fællesskabsrettede funktion arbejder de sociale viceværter som værestedsmedarbejdere, konfliktløserer samt som både facilitatorer og katalysatorer, og understøtter både sociale og fysiske forhold, hvad angår fællesskabet. Erfaringerne viser, at deciderede fællesskabsrettede aktiviteter prioriteres mindre i dag end i etableringsfasen.

Hvad angår den sociale bostøttefunktion er den rettet mod den enkelte beboer både i forhold til praktisk og social støtte. Medarbejderne støtter beboerne i at leve et kvalificeret hverdagsliv på deres egne betingelser, og fungerer som fx ressourceperson og kontaktfordidler. En tredje funktion er den traditionelle viceværtsfunktion, hvor opgaven er at føre tilsyn med og varetage dele af boligernes fysiske vedligeholdelse og det omgivende fysiske miljø.

I nogle boligafdelinger er der døgnvagt til rådighed, fordi boligafdelingen er etableret ved et forsorgshjem. I andre er der medarbejdere til rådighed for beboerne på matriklen på alle hverdage i dagtimerne. Og i andre igen kommer medarbejderne f.eks. på en fastlagt dag i ugen eller flere og er ellers til rådighed efter behov pr. telefon. Der er således variation i den måde, de sociale viceværter er til rådighed og tilgængelige for beboerne i de enkelte boligafdelinger. Medarbejderressourcerne varierer også, fra eksempelvis 10 timer om ugen i nogle boligafdelinger til 50 timer om ugen i andre.

I nogle boligafdelinger skal beboerne selv være opsøgende ift. de sociale viceværter, og i andre er de sociale viceværter mere proaktive i støttefunktionen.

Beboernes behov for social støtte udvikler sig forskelligt, når de har boet i boligafdelingen gennem længere tid. Generelt gælder det, at der er behov for sociale viceværter i starten efter indflytningen både i forhold til generelle forhold i boligafdelingen såsom fx rammerne, miljøet og omgangsformen, og i forhold til den individuelle støtte i overgangen til egen bolig. Men over tid er der boligafdelinger, hvor behovet mindskes, mens der i andre fortsat er behov ikke mindst i rollen som konfliktløser beboerne imellem. Erfaringerne viser, at der etableres en fortrolighed mellem medarbejderne og beboerne over tid. Der er tale om en balancegang mellem på den ene side at føre tilsyn med boligafdelingen og beboerne og på den anden side ikke være mere end til rådighed efter behov. Desuden er de sociale viceværter relationer til samarbejdspartnerne styrket gennem årene.