



FRA FRAFLYTNING TIL FASTHOLDELSE

En rapport om fastholdelse af
ressourcestærke børnefamilier
i udsatte boligområder

FRA FRAFLYTNING TIL FASTHOLDELSE

En rapport om fastholdelse af ressourcestærke børnefamilier i udsatte boligområder

Siff Monrad Langkilde, projektleder
Clara Hennecke Mikkelsen
Helle Nielsen

ISBN-978-87-92798-60-2

© 2019 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling
Sadelmagerporten 4
2650 Hvidovre

Tlf: 28 35 58 85
E-mail: info@cfbu.dk
www.cfbu.dk

MARTS 2019

Fotos: Kristian Brasen. Alle rettigheder tilhører CFBU.

Layout: Mille Vang Hansen & Nikoline Linea Berg

Udgivelsen kan frit hentes på www.cfbu.dk

CFBU's udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



er en selvejende institution under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

INDHOLD

Hvorfor er fastholdelse af ressourcestærke familier vigtigt?	4
Overordnede konklusioner.	8
Sådan har vi gjort	11
Familiernes boligbehov	13
Eksempler på greb til at imødekomme familiernes boligbehov	16
Det sociale liv i boligområdet	18
Eksempler på greb til at styrke det sociale liv i boligområdet	22
Omverdenens syn på boligområdet	23
Eksempler på greb til at ændre omverdenens syn på boligområdet.	27
Litteratur	28

HVORFOR ER FASTHOLDELSE AF RESSOURCESTÆRKE FAMILIER VIGTIGT?

"Socialt miks" eller en blandet beboersammensætning er en af de løsninger, der står højt på listen, når det handler om at løfte udsatte boligområder. Med en blandet beboersammensætning kan man forebygge og modvirke koncentrationen af udsatte beboere og dermed skabe grundlag for mere velfungerende boligområder (Christensen et al. 2015). Den nye lovgivning om opgør med parallelsamfund giver boligorganisationer og kommuner et yderligere incitament til at arbejde med indsatser, der sigter mod at skabe en mere blandet beboersammensætning, og dermed nedbringe andelen af ressourcetsvage beboere i områderne (Bech-Danielsen & Christensen 2017).

Både nationalt og internationalt findes der en række eksempler på, hvordan beboersammensætning er forsøgt ændret i udsatte boligområder. Mange steder har man forsøgt at regulere beboersammensætningen ved at tiltrække ressourcestærke beboere, for eksempel ved at bygge ejerboliger i boligområderne. En anden anvendt metode er at gøre områderne mindre tilgængelige for "ressourcetsvage beboere", f.eks. ved at rive boliger ned og udflytte beboere. Andre steder er allokeringstrategier som f.eks. fleksibel udlejning blevet sat i spil for dermed på sigt at påvirke beboersammensætningen (Jepsen & Nielsen 2018).

Evidensen for disse tiltag er dog begrænset. Ifølge Statens Byggeforskningsinstitut viser forskning, at udflytning af beboere ofte fører til, at udsatte beboere samler sig i andre boligområder, som både geografisk, socioøkonomisk og i forhold til etnisk sammensætning ligner dem, de er flyttet fra (Jepsen & Nielsen 2018). Herudover peger forskningen på, at der sjældent opstår fællesskaber mellem beboere med meget forskellige sociale, økonomiske og etniske forhold, sådan som idéen om socialt mix bygger på (Christensen et al. 2015; Jepsen & Nielsen 2018).

Derfor er det også interessant, at man sjældent forsøger at ændre beboersammensætningen via fokusering på fastholdelse (Jepsen & Nielsen 2018). Det vil sige ved at fastholde de ressourcestærke beboere, der allerede bor i områderne, men har andre valgmuligheder på boligmarkedet – herunder de beboere, som over tid løftes med de boligsociale indsatser. Selvom nogle af de samme barrierer for socialt mix kan opstå mellem fastboende beboere, er fordelene ved at fokusere på fastholdelse, at de ressourcestærke beboere formentlig, grundet deres tilknytning til området, i højere grad kan identificere sig med deres naboer og dermed indgå i et socialt fællesskab på tværs af sociale skel.

OM RAPPORTEN

Denne rapport giver et kvalitativt indblik i ressourcestærke børnefamiliers oplevelser af at bo – og blive boende – i udsatte boligområder. CFBU har tidligere undersøgt ressourcestærke børnefamiliers motiver for at fraflytte områderne gennem en survey blandt 716 familier, der var flyttet fra et af de 200 største almene boligområder (Foldgast et al. 2018). Her var de primære flytteårsager bl.a. ønsket om have og at eje sin egen bolig. I denne rapport giver vi et kvalitativt indblik i de rationaler, der ligger bag ressourcestærke børnefamiliers valg om at blive boende i udsatte boligområder. På baggrund heraf har vi samlet en række input til, hvordan boligorganisationer og kommuner kan arbejde med at fastholde ressourcestærke familier.

Rapporten tager udgangspunkt i tre aktuelle temaer for fastholdelse af ressourcestærke børnefamilier i udsatte boligområder: Først ser vi på beboernes egne boligbehov og -præferencer. Dernæst på betydningen af det sociale liv i boligområdet, og til sidst betydningen af omverdenens syn på boligområdet. Efter hvert afsnit følger en række eksempler på greb og tilgange, som potentielt kan forbedre ressourcestærke børnefamiliers muligheder for at blive boende i udsatte boligområder.

Rapporten henvender sig særligt til boligorganisationer og kommuner, der har interesse i at anvende fastholdelse af ressourcestærke børnefamilier som værktøj til at skabe en mere blandet beboersammensætning i udsatte boligområder. Med rapporten opfordrer vi til, at boligorganisationer og kommuner i højere grad arbejder strategisk og systematisk med fastholdelse af ressourcestærke beboere.



FASTHOLDELSE I FOKUS

Både tiltrækning og fastholdelse af ressourcestærke beboere bliver fremhævet som vigtige mekanismer til at ændre beboersammensætningen af de repræsentanter for boligorganisationerne, som vi har interviewet i forbindelse med denne undersøgelse. Der er dog en tendens til, at det primært er tiltrækning, der er i fokus, og at der ikke skelnes tydeligt mellem tiltrækning og fastholdelse, der grundlæggende forstås som to sider af samme sag. Det er kendetegnende, at boligorganisationerne ikke har udarbejdet særlige strategier eller visioner for fastholdelse, men at de arbejder mere implicit med fastholdelse gennem overordnede strategier om mangfoldighed og konkrete boligsociale aktiviteter, der skal fremme trivsel og nabolik. Dette til trods for, at det må formodes, at fastholdelse ofte er både nemmere og billigere for boligforeninger end mange tiltrækningstiltag.

At fastholde ressourcestærke beboere i boligområderne er dog lettere sagt end gjort. Ikke mindst når det gælder familier med børn. En stor del af de ressourcestærke børnefamilier, der bosætter sig i udsatte boligområder, bor der ofte kun midlertidigt. CFBU's analyser af flyttmønstrene blandt ressourcestærke beboere viser, at næsten halvdelen af de ressourcestærke børnefamilier, der fraflyttede et af landets 200 største almene boligområder i 2015, kun havde boet der i op til to år inden deres flytning (Larsen et al. 2017a). Ressourcestærke beboere på kort visit kan midlertidigt hjælpe på beboersammensætningen,

men de opbygger sjældent den samme tilknytning til deres boligområde som "fastboende" og tilfører derfor sandsynligvis en lavere grad af ansvarstagen og engagement til området (Larsen et al. 2017a). Ratioen bag fraflytningen varierer, men den overordnede tendens er, at ressourcestærke beboere flytter fra områderne på grund af behov for større boliger og ønsker om hus og have (Foldgast et al. 2018).

Udfordringen er kort sagt at få beboere med job og uddannelse til at blive boende i de udsatte boligområder i længere tid, end mange gør i dag. Et større fokus på fastholdelse af familier i job og uddannelse er vigtigt, både fordi det medvirker til et varigt løft af boligområdet, og fordi det har betydning for det engagement, beboerne lægger i området, og ikke mindst for, om beboerne kan relatere til hinanden på tværs af det sociale mix i området.

"RESSOURCESTÆRKE BEBOERE" – DEFINITION OG DISKUSSION

Vi definerer ressourcestærke beboere som "lønmodtagere, herunder selvstændige eller studerende, eller personer uden for arbejdsmarkedet, der bor sammen med en lønmodtager eller studerende. Alder: 22-59 år (erhvervsaktiv alder)" (Larsen et al. 2017a; Foldgast et al. 2018). Børnefamilier defineres som enlige eller par med minimum ét hjemmeboende barn under 18 år. Hermed lægger vi os op ad CFBU's tidligere rapporter om flyttmønstre.

Betegnelsen og definitionen af "ressourcestærk" kan virke unuanceret, særligt i et beboerperspektiv. En interviewperson fra en af boligorganisationerne påpeger, at en beboer sagtens kan bidrage positivt og være en ressource i boligområdet, selvom denne er arbejdsløs. Det er altså vigtigt at have in mente, at ovenstående definition af, hvornår man er ressourcestærk, ikke rummer disse nuancer.



BAGGRUND: NEGATIVE SPIRALER, SOCIAL MOBILITET OG MIDLERTIDIGHED

Der er flere forhold, der har indflydelse på beboersammensætningen i udsatte boligområder.

For det første er udsatte boligområder kendetegnet ved det, der kan kaldes 'negative spiraler'. Det betyder, at forskellige negative udviklingstræk, såsom sociale problemer, ensidig beboersammensætning, image, tilflytning og fraflytning, påvirker hinanden gensidigt. Styrken af de negative spiraler afhænger af en række eksterne faktorer, såsom boligområdets beliggenhed i forhold til byen, områdets størrelse, dets fysiske udformning og huslejeniveau, byens størrelse og beliggenhed samt karakteren af det lokale boligmarked. Således er der flere faktorer – både interne og eksterne – der har betydning for, om folk vælger at flytte til områderne, og om de bliver boende (Andersen 2004).

For det andet er udsatte boligområder kendetegnet ved et flyttemønster, hvor beboere i uddannelse og arbejde flytter væk, når de får andre valgmuligheder på boligmarkedet, mens mindre ressourcestærke flytter til. Hermed knytter der sig et paradoks til de udsatte områder. Det paradoksale er, at områderne skaber en social mobilitet – blandt andet i kraft af de boligsociale indsatser – hvor de beboere, der kommer i uddannelse og arbejde, flytter, hvormed de ikke længere indgår i statistikkerne for områderne, også kaldet elevatoreffekten. På strukturelt plan er områderne således statiske, mens de på individplan er foranderlige (Andersson & Bråmås 2004; Bech-Danielsen & Stender 2017).

Et tredje kendetegn, der påvirker beboersammensætningen i udsatte boligområder, er den midlertidighed, der er forbundet med den almene boligsektor. Ejerboligen er for mange idealet for den moderne børnefamilie, hvorfor lejeboligen ofte anses som en midlertidig løsning (Vacher 2008). På det danske boligmarked er det "at gøre boligkarriere" således en styrende mekanisme for mange børnefamilier, og at flytte til en større bolig eller selv at eje sin bolig er således forhold, der har betydning for fastholdelsen (Kristensen & Andersen 2009).

OVERORDNEDE KONKLUSIONER

Denne undersøgelse giver et indblik i, hvad der får ressourcestærke børnefamilier til at blive boende i udsatte boligområder. Undersøgelsen ser på familiernes forhold til deres bolig og det område, de bor i, og giver en forståelse for de forhold, der får dem til at føle sig hjemme. Samtidig går rapporten i dybden med de udfordringer og paradokser, der fylder hos de interviewede familier og i flere tilfælde får dem til at drømme om at flytte. Rapporten giver desuden en række eksempler på greb, som boligorganisationer og kommuner kan benytte for at forbedre ressourcestærke børnefamiliers muligheder for at blive boende i udsatte boligområder.

De forhold, der spiller ind på fastholdelse af ressourcestærke børnefamilier, kan inddeles i tre overordnede temaer:

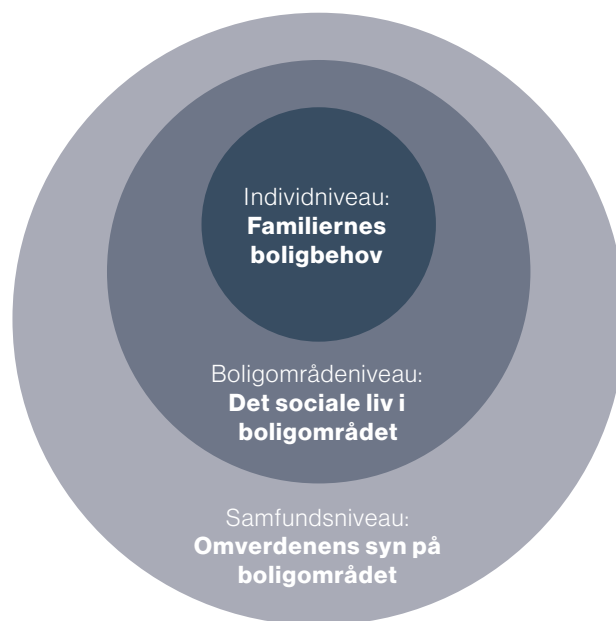
- **Familiernes boligbehov**, der fokuserer på den enkelte families konkrete ønsker og prioriteringer.
- **Det sociale liv i området**, der fokuserer på relationerne og interaktionen mellem beboerne samt mellem beboerne og andre lokale borgere.
- **Omverdenens syn på boligområdet**, der fokuserer på, hvordan andre – både på individ- og samfunds niveau – opfatter boligområdet.

FAMILIERNES BOLIGBEHOV

De interviewede børnefamilier er generelt glade for deres bolig, særligt hvis den er passende i størrelsen eller har en tilhørende privat have. Muligheden for selv at have indflydelse på ændringer i boligen spiller desuden en væsentlig rolle for beboernes følelse af "hjem", f.eks. muligheden for selv at designe sit køkken. Den største udfordring for børnefamilierne er boligens størrelse, der ikke altid opfylder familiernes behov; når pladsen bliver for trang, kan man ikke bygge eller indrette et ekstra værelse, og det kan være

svært at få en større lejlighed i samme område. Dette behov kan forstærke mange familiers grundlæggende ønske om at eje deres egen bolig – gerne et hus med have. Familierne vil dog som udgangspunkt gerne blive i områderne, hvis deres ønsker og behov kunne imødekommes. Der ligger således et væsentligt arbejde i at forbedre mulighederne for at gøre "boligkarriere" internt i boligområdet, f.eks. ved at flytte i en større lejlighed, få en privat have eller få mulighed for at købe sin egen bolig i området.

Figur 1. Parametre med indflydelse på fastholdelsen af ressourcestærke børnefamilier i udsatte boligområder



DET SOCIALE LIV I BOLIGOMRÅDET

Selvom udsatte boligområder ofte fremstilles som utrygge, er det kendetegnende, at de interviewede børnefamilier fremhæver det gode naboskab og den tryghed, det afstedkommer, som noget af det bedste ved at bo, hvor de gør. Et godt socialt liv i områderne kræver ifølge dem et fællesskab, der både rummer naboer, der ligner én selv, og naboer, der er anderledes fra én selv. Det er med til at fremme mangfoldigheden i boligområdet. Flere af de interviewede beboere er engagerede som frivillige i områderne, hvilket er med til at styrke deres tilknytning til boligområdet. For de ressourcestærke familier er gode faciliteter og tilbud i området desuden med til at gøre området attraktivt og dermed styrke det sociale liv i boligområdet. Det kan f.eks. være legepladser af høj kvalitet. Boligsociale aktiviteter fremhæves generelt som positive for boligområderne af de ressourcestærke beboere, men de efterspørger også mere kommercielle tilbud, f.eks. caféer, som også henvender sig til udefrakommende borgere og kan medvirke til at "normalisere" områderne. Trods den trygge grundfølelse beretter nogle beboere om steder og personer, de undgår på grund af kriminelle handlinger. Her opleves det som positivt, at den lokale helhedsplan gennem boligsociale indsatser tager fat om problemerne. Aktiviteter og attraktive faciliteter i områderne, der både rammer bredden og udsatte grupper, er således eksempler på greb, der kan være med til at fastholde ressourcestærke børnefamilier.

OMVERDENENS SYN PÅ BOLIGOMRÅDET

Flere af de interviewede børnefamilier fremhæver omverdenens fordomme og negative syn på boligområdet som irriterende og ærgerligt, og som noget der forringer beboeroplevelsen. De oplever, at de personligt skal stå på mål for alt, hvad der sker i området, fordi omverdenen typisk opfatter boligområdet som ét sted med ét samlet ry. tSelvom de fleste ikke ser det dårlige image som en direkte grund til at flytte, påpeger flere familier, at de er bekymrede for, at deres børn skal blive stemplet, og at omverdenens syn på boligområdet kan få negativ betydning for børnenes livschancer – og det kan få dem til at ville flytte. Det paradoksale er altså, at de ressourcestærke familier i undersøgelsen er glade for at bo i områderne, men

at deres oplevelse af, at der er fordomme om området, forringer beboeroplevelsen. For at ændre omverdenens syn på området kan imagearbejde bestå af forskellige elementer, f.eks. påvirkning af medierne, opdeling af området i mindre enheder og facaderenovering, der også kan skabe stolthed blandt beboerne.



PERSPEKTIVERING: FRA FASTHOLDELSE TIL FORLÆNGELSE?

Det er ikke til at komme udenom, at de udsatte boligområder ofte leverer midlertidige hjem til ressourcestærke beboere, der på sigt ønsker at gøre boligkarriere ved at købe en ejerbolig (Larsen et al. 2017a). Det er altså relevant at erkende – og anerkende – at de udsatte boligområder for mange ressourcestærke beboere har en rolle som "gennemgangssted" eller "mellemstadie". Denne rolle er strukturelt indlejret og svær at omforme, hvorfor det kan overvejes, om man i stedet for at "fastholde" bør tale om at "forlænge" de ressourcestærke familier i dette mellemstadie. Børnefamilierne behøver med andre ord ikke at blive i boligområderne fra "vugge til grav", men blot i en længere periode end de cirka to år, som der er tendens til. På den måde kan familierne stadig nå at give den energi til området, som børnefamilier kan give, og samtidig mindske gennemstrømningen.

På baggrund af rapporten er det relevant at overveje, hvem der kan medvirke til at skabe socialt mix i disse områder. I stedet for at sigte efter at tiltrække nye beboere, der allerede har mange andre muligheder på boligmarkedet, og som formentlig ikke har det store kendskab til de udsatte boligområders kvaliteter, er det måske netop "den kommende middelklasse" fra selve boligområdet, som boligorganisationer og kommuner bør sigte efter. Det vil sige unge par eller familier i uddannelse og jobs, der endnu ikke har de store muligheder på boligmarkedet, og som inden for nogle år vil blive en del af middelklassen. Det kan eksempelvis være unge, der er vokset op i områderne, og som er blevet løftet af elevatoreffekten og måske endda har brudt den sociale arv.



SÅDAN HAR VI GJORT

Valg af boligområder

På baggrund af en rundringning til seks boligorganisationer om fastholdelse af ressourcestærke beboere i udsatte boligområder, udvalgte vi tre boligområder til undersøgelsen. De tre områder har alle en boligsocial indsats, men er derudover udsatte i varierende grad både i forhold til regeringens definition af udsathed og i forhold til andelen af ressourcestærke familier i området. To af områderne ligger bedre end gennemsnittet for lignende områder, mens et område ligger under gennemsnittet, når det kommer til andelen af ressourcestærke familier i området¹.

Interviews i boligorganisationer

Vi foretog interviews med personer på chef- eller direktørniveau i de tre boligorganisationer. I det ene interview deltog også en repræsentant fra kommunen. Interviewene blev løst styret via en række temaer og problemstillinger, som interviewpersonerne selv kunne prioritere mellem.

Valg af interviewpersoner blandt beboerne

Vi foretog interviews med ti beboere (otte familier) fordelt på de tre boligområder. Rekrutteringen skete via boligorganisationen eller den boligsociale indsats i området. De interviewede beboere er alle i job eller uddannelse, de har boet i boligområdet i mere end tre år og har mindst et hjemmeboende barn under 18 år. I udvælgelsen valgte vi spredning i alder (25-50 år), børns alder (1-17 år), køn (tre mænd, syv kvinder) og etnicitet (to etnisk danske, én med blandet dansk og anden etnisk baggrund og syv med anden etnisk baggrund end dansk).

Interviews med beboere

Første del af interviewet foregik som åbent "go along-interview", hvor beboerne tog os med rundt i boligområdet og fortalte om deres forhold til stedet. Anden del foregik som semi-struktureret interview i beboernes hjem. I to af interviewene deltog ægtefællen i anden del. Interviewpersonerne har fået mulighed for at deltage anonymt i undersøgelsen.

Metodiske overvejelser

Vores valg af interviewpersoner betyder, at der er en svag overvægt af beboere med anden etnisk baggrund end dansk i undersøgelsen, sammenlignet med gennemsnittet i lignende områder². Samtidig er det værd at bemærke, at fire af interviewpersonerne er opvokset i boligområdet, og at flere af de interviewede beboere har familie i boligområdet. Dette kan have påvirket undersøgelsens konklusioner om vigtigheden af, at familien bor i området, da denne faktor kan være af større betydning for beboere med anden etnisk herkomst (Andersen 2006). På samme måde kan opvækst i områderne have særlig betydning for tilknytning. Derudover kan rekrutteringen via den boligsociale indsats have givet en overvægt af interviewpersoner med engagement i området. Vi vurderer ikke, at graden af områdernes udsathed har haft betydning for, hvilke forhold de interviewede familier lægger vægt på i forbindelse med fastholdelse.

Stort tak til alle interviewpersoner, og tak til Flemming Stenhøj Andersen, direktør for FOB, Francisco Ortega, udviklingschef i Boligselskabet Sjælland, og Mikkel Warming, chef for sociale indsatser i Boligforeningen 3B, for kvalificering af rapporten. Særligt tak til ph.d. Jonas Strandholdt Bach for sparring og input undervejs.

¹ Gennemsnittet for andelen af ressourcestærke beboere i boligområder med en boligsocial helhedsplan er 52%. I Egedalsvænge/Nordegnen/Skovengen er andelen 66%, i Rønnebærparken/Eblehaven 60%, og i Ringparken i Slagelse er den 38% (Egne beregninger med udgangspunkt i registrene BEF, BEFADR, HUST og RAS fra Danmarks Statistik).

² I boligområder med en boligsocial helhedsplan er % af de ressourcestærke børnefamilier af anden etnisk oprindelse.



RINGPARKEN

- Slagelse Kommune
- På regeringens liste over "hårde" ghettområder (december 2018).
- Omfattet af Den fælles helhedsplan for Korsør, Skælskør og Slagelse.
- Interviewpersoner: Flemming Stenhøj Andersen, direktør for FOB, og tre beboere fra to forskellige familier.



ÆBLEHAVEN & RØNNEBÆRPARKEN

- Roskilde Kommune
- På regeringens liste over udsatte boligområder (december 2018).
- En del af Den boligsociale helhedsplan for Roskilde.
- Interviewpersoner: Francisco Ortega, udviklingschef i Boligselskabet Sjælland, Charlotte Birch Jessen, Boligsocial koordinator i Roskilde Kommune, samt tre beboere fra tre forskellige familier.



EGEDALSVÆNGE, NORDENGEN & SKOVENGEN

- Fredensborg Kommune
- Optræder ikke på regeringens liste over udsatte boligområder (december 2018).
- Har en fælles helhedsplan med boligsocialt indhold: Kokkedal på vej.
- Interviewpersoner: Mikkel Warming, chef for sociale indsatser i Boligforeningen 3B, samt fire beboere fra tre forskellige familier.

FAMILIERNES BOLIGBEHOV

Boligens fysiske rammer skal opfylde behov og ønsker, hvis ressourcestærke børnefamilier skal fastholdes i udsatte boligområder. Samtidig er det vigtigt at forsøge at imødekomme det udbredte ønske om “at gøre boligkarriere”.

I dette kapitel zoomer vi ind på børnefamiliernes syn på boligen. Vi udfolder de forhold og boligpræferencer, der har størst betydning for, at de interviewede børnefamilier trives i boligens fysiske rammer, samt hvilke tiltag der kunne få betydning for, at beboere med flyttetanker ville vælge at blive boende.

BOLIGENS INDRETNING OG STØRRELSE ER VIGTIG

Flere af de interviewede beboere nævner selve boligens udformning og rummenes størrelse som noget af det, de er glædest for. De oplever, at de bor i en fin lejlighed med en attraktiv beliggenhed til en god husleje. Dog nævner de familier, der bor i treværelses lejligheder, at de ville ønske, at de kunne få en tilsvarende lejlighed med et ekstra værelse. Som børnefamilie har boligens rummelighed stor betydning, og det fremhæves som vigtigt, at hjemmet har plads til et aktivt familieliv, og at der er et vist antal værelser. Flere fortæller, at der er rift om boligområdets største lejligheder, og at folk sjældent flytter derfra.

Derudover fortæller en beboer, at hun flere gange har oplevet, at når en fireværelses lejlighed endelig er blevet ledig, er den gået til kommunen, der råder over lejligheder til anvisning. For nogle er ønsket om og behovet for noget større en af de primære årsager til, at de drømmer om eller planlægger at flytte væk fra boligområdet.

“ Jeg vil så gerne have mere plads. Hvis jeg havde ét værelse mere, så var det næste barn på vej nu. Men jeg har stoppet det hele nu, fordi der ikke er plads.

Beboer, Æblehaven/Rønnebærparken

Ud over boligens størrelse nævner flere af de interviewede beboere det at have en privat have som noget af det vigtigste for dem – enten fordi de har det, eller fordi de drømmer om det. Ligesom med de store lejligheder er det dog svært at få tilbudt en stuelejlighed med have, da mange er interesserede i den type bolig. To af de interviewede familier fik via den interne venteliste tilbudt en fireværelses stuelejlighed med have, og kombinationen af den store lejlighed og egen have har fået dem til at udskyde huskøb.

Flere beboere nævner et ønske om mere privatliv i hjemmet. Det drejer sig blandt andet om at kunne sidde i sin have, uden at genboer, naboer og overboer kan se alt, hvad man gør, og høre alt, hvad man siger. Ønsket om mere privatliv er for nogle beboere også en tungtvejende grund til at drømme om at flytte i hus.

Beboerportræt: Maisaa fra Æblehaven/ Rønnebærparken (Roskilde)

I undersøgelsen har vi interviewet tre børnefamilier fra Æblehaven/Rønnebærparken. Maisaas familie er en af dem. Maisaa flyttede med sin familie til Æblehaven for 13 år siden efter at være kommet fra Libanontil Danmark. Hun har arbejdet som pædagog-medhjælper i 11 år, men har nu orlov for at uddanne sig til pædagogisk assistent. Hendes mand er buschauffør, og sammen har de tre børn på 9, 14 og 19 år. Maisaa er især glad for at bo i Æblehaven på grund af de gode legepladser og generelt mange muligheder og aktiviteter for børnene. Derudover er hun glad for områdets placering tæt på skole, fritidshjem og natur. Familien bor i en treværelses lejlighed, men står på boligområdets interne venteliste, fordi de i mange år har manglet et ekstra værelse.



MULIGHEDEN FOR AT PRÆGE SIN BOLIG

Forskning viser, at det at indrette, præge og påvirke sin bolig, som man vil, er noget, der er med til at skabe en følelse af hjem (Vacher 2010). Det har altså betydning for, om man føler sig hjemme i sin bolig, at indretningen passer til børnefamiliens behov og kultur, og at familien selv kan tilpasse elementerne, hvis den ikke gør (Kleis 2010). Flere af de interviewede beboere fremhæver ligeså betydningen af, at de har mulighed for at ændre på boligen, hvis de vil. Kun få har foretaget markante ændringer på boligen – eller har planer om det – men de beskriver, at det at vide, at det er muligt, giver dem en følelse af frihed.

På samme måde betyder det noget at blive inddraget i boligselskabets renovering af boligen. Flere beboere beskriver, hvordan det giver en oplevelse af ejerskab at være med til at tage beslutninger om boligen. Nogle af de interviewede familier har selv taget initiativ til at få lavet et nyt køkken, og her har de haft brede rammer for valg af køkkentype og design, hvilket har resulteret i køkkener, der passer til deres behov og derfor giver dem ejerskabsfølelse og stolthed.

I modsætning til forbedringer – som f.eks. etableringen af et nyt køkken – skal forandringer ofte bringes tilbage til udgangspunktet ved flytning. Så selvom de interviewede beboere er glade for råderetten og de muligheder, de har for at præge boligen, forklarer de også, at det kan føles som "spild af tid og penge" at foretage ændringer, der ikke er permanente. Dette får nogle til at droppe idéen om at forandre og personliggøre hjemmet.

RÅDERET

Den frie råderet giver lejere mulighed for at præge deres almene bolig efter ønsker og behov enten ved at forbedre eller ved at forandre boligen. Forbedrings- og forandringsarbejdet skal godkendes af boligorganisationen, udføres korrekt og overholde loven. Lejer skal selv betale for udgifterne, men kan ved forbedringsarbejde få godtgjort nogle udgifter efter særlige regler ved fraflytning. Er der tale om forandringsarbejde, det vil sige arbejde, der ikke forbedrer det lejedes værdi, gives der ikke godtgørelse ved fraflytning, og der kræves som hovedregel reetablering (BL 2018).

ØNSKET OM AT GØRE BOLIGKARRIERE

For mange moderne børnefamilier er det "at gøre boligkarriere" og investere i en ejerbolig et ideal (Vacher 2008). Tendensen vidner om et bolighierarki, hvor små lejeboliger ligger nederst, og store ejerboliger med egen have ligger øverst.

Selvom de interviewede børnefamilier generelt er glade for deres bolig, drømmer flere også om at gøre boligkarriere – enten ved at flytte til en større bolig eller købe deres eget, typisk et hus. Selvom boligens størrelse, have og privatliv kan spille ind på dette ønske, er der også andre årsager til, at beboerne selv forventer, at de med tiden – og når de får råd – vil flytte og rykke op ad "boligkarrierestigen". En af årsagerne handler om økonomi og fremtid. Beboerne nævner boligkøb som en måde at investere sine penge på, hvilket også kan komme børnene til gode senere i livet. Samtidig kan husleje og investeringer i form af forbedringer give mening på en anden måde, når man er ejer frem for lejer. En anden årsag er den status, det giver at købe og bo i hus. For mange af de interviewede familier er huskøbet et mål i livet og "noget man gør". Det sender et signal til andre om, at man har opnået noget – et symbol på social status. En tredje årsag, der ligger tæt op ad de første to, er glæden ved at eje frem for at leje. Det at "få sit eget" bliver af mange nævnt som en værdi og noget, de gerne vil prøve på et tidspunkt.

“ Grunden til, at jeg gerne vil flytte i hus, handler ikke så meget om, at jeg vil flytte væk herfra. Det handler mere om, at mine børn skal prøve at vokse op i et hus og mærke, hvordan det er. Mine forældre var megafattige og havde ikke råd til at give os det. Jeg vil gerne sikre mine børns fremtid økonomisk ved at investere.

Beboer, Egedalsvænge

Flere af de interviewede familier, der udtrykker ønske om at flytte for at gøre boligkarriere, har dog ikke et ønske om at flytte langt væk. Tværtimod vil de gerne købe hus eller lejlighed så tæt på deres nuværende bopæl som muligt. Det skyldes dels, at de gerne vil bruge områdets faciliteter og institutioner, og dels, at de gerne vil være tæt på familie og venner i området. Kendetegnende for familierne er altså, at de ikke ønsker at flytte fra noget, men ønsker at flytte til noget.



EKSEMPLER PÅ GREB TIL AT IMØDEKOMME FAMILIERNES BOLIGBEHOV

Nedenstående er eksempler på greb og tilgange, som boligorganisationer og kommuner kan benytte for at forbedre ressourcestærke børnefamiliers muligheder for at blive boende i udsatte boligområder. Eksemplerne er ikke et sæt færdige løsninger, men input til mulige handlinger inspireret af de interviewede beboere og repræsentanter for boligorganisationer:

- **Etablere og frigive flere større lejligheder.**

For ressourcestærke børnefamilier har antallet af værelser stor betydning for, hvorvidt boligen opfylder deres behov (Foldgast et al. 2018). Ved at etablere flere boliger med fire-fem værelser kan ressourcestærke familier, der overvejer at flytte grundet pladmangel, fastholdes. Det er dog væsentligt at tage højde for efterspørgsel og pris. Eksempelvis har store nybyggede taglejligheder haft udlejningsvanskeligheder, fordi de blev for dyre i forhold til det omkringliggende boligmarked.

- **Intern venteliste.** En intern venteliste kan give børnefamilier mulighed for at opnå en større og bedre lejlighed – og dermed gøre boligkarriere i boligområdet. Det kræver dog, at kommunens anvisningsret ikke kommer i vejen for dette ved at tildele tilflyttere de mest populære – f.eks. største – lejligheder og på den måde bryde med anciennitetssystemet. Man kan også give børnefamilier fortrinsret til boliger med fire eller flere værelser eller arbejde med, at beboere bytter bolig internt efter livsfaser.

- **Mulighed for egen have.** Kolonihaver i nærheden af boligområdet kan i nogle tilfælde imødekomme beboeres ønske om en privat have. Dette er tilfældet i Æblehaven/Rønnebærparken, hvor flere beboere har kolonihaver i den nærliggende haveforening. Hvis ønsket om have primært skyldes en lyst til at dyrke jorden, kan dette imødekommes ved at etablere nyttehaver i boligområdet (Frederiksen et al. 2017). Nyttehaver kan via en boligsocial indsats også være et redskab til at skabe kontakt og relationer mellem beboere med forskellig baggrund og ressourcer. Arkitektonisk kan man desuden tænke i lavere bebyggelse og etablere flere stuelejligheder med private haver.

- **Sikre kendskab til råderetten og inddrage ved renovering.** Retten til at forbedre og forandre sin bolig kan skabe stor værdi for beboerne. Det er derfor vigtigt, at beboerne er bekendte med reglerne i deres boligorganisation. En mulighed er også at fravige krav i forbindelse med forandringsarbejde og ikke nødvendigvis kræve reetablering ved fraflytning. Derudover er inddragelse af beboerne vigtigt, når boligforeningen tager initiativ til forandringer og renovering. Det kan f.eks. være ved at inddrage beboere i byggeudvalg og give de berørte beboere forskellige valgmuligheder ved fælles ændringer, så løsningerne føles mere individuelle. Et opmærksomhedspunkt er, at store fysiske forandringer kan påvirke fastholdelse af ressourcestærke beboere, der f.eks. ikke ønsker at bo i byggerod eller at blive genhuset (Bech-Danielsen & Mechlenborg 2017).



- **Principper fra Almenbolig+.** For at imødekomme beboere, der ønsker højere grad af selvbestemmelse, råderet og ansvar over deres bolig, kan man med fordel tænke i elementer fra konceptet AlmenBolig+. Almenbolig+ er en lejeboligstype, hvor beboerne har omfattende muligheder for at præge boligen, men til gengæld får mindre støtte til drift og service end ved en normal lejebolig (KAB 2018). I udsatte boligområder kan man overveje, hvordan elementer herfra kan give beboere større indflydelse og ejerfølelse over boligen, mens hovedansvaret for drift og vedligehold muligvis fortsat skal ligge hos boligorganisationen.
- **Mulighed for at købe i boligområdet.** Ved at give ressourcestærke familier mulighed for at købe en bolig i området, kan ønsket om at investere i sin egen bolig imødekommes. Det kan realiseres ved at etablere blandede ejerformer i boligområderne og give beboere første ret til andels- og ejerboliger. Et eksempel på denne løsning ses bl.a. i Gellerupparken i Aarhus og i Slagelses vision 'Ny Ringby 2025', hvor ambitionen er at sælge boliger fra til private aktører, der kan etablere ejerboliger i boligområdet. Undersøgelser pointerer, at etablering af ejerboliger ikke må stå alene, men bør hænge sammen med sociale indsatser, og at grebet kan fortrænge svagere beboergrupper fra området (Bech-Danielsen et al. 2015).



DET SOCIALE LIV I BOLIGOMRÅDET

Det er ikke kun boligens fysiske rammer, der har betydning for, om beboerne er glade for at bo, hvor de gør. Også omgivelserne, stemningen og fællesskabet med naboerne har for mange stor betydning for, at de ikke pakker flyttekasserne.

I dette afsnit går vi i dybden med, hvordan det sociale liv mellem beboerne har betydning for børnefamiliernes tilknytning til området. Samtidig ser vi på, hvordan områdernes fysiske rammer kan skabe interaktion mellem beboerne såvel som med borgere, der ikke bor i området.

DET GODE NABOSKAB

Når man spørger børnefamilierne, hvad det bedste ved deres boligområde er, er svaret entydigt: Det gode naboskab og den tryghed, det giver at kende andre beboere i området. Kendskabet til hinanden – og ikke mindst hinandens børn – betyder altså, at beboerne føler sig hjemme og trygge i området. Mange hilser og snakker sammen på fællesarealerne, og blandt de interviewede familier er der en generel opfattelse af, at boligområdets beboere er åbne og hjælpsomme over for hinanden. Det kan være i det små – naboer, der låner sukker og mel af hinanden – eller det kan være de større ting, som f.eks. når nogen er syge eller har mistet et familiemedlem.

“ Det bedste ved at bo her er trygheden på den måde, at alle kender alle. Hvis min datter blev væk, ville alle kende hende og vide, hvor hun hørte til.

Beboer, Kokkedal

Blandt de interviewede beboere har det stor betydning for deres tilknytning til området, at de har familie i eller i nærheden af boligområdet. Familien bliver fremhævet som en tungtvejende grund til at flytte til og blive boende i boligområdet, og samtidig er det sociale netværk i familien med til at skabe en særlig hjemlighed og tilknytning til området.

Børnenes sociale liv og trivsel i området vejer ligeledes tungt for familierne. For flere beboere er et af de største argumenter for at blive boende, at børnene har det godt, har mange venner og er glade for det, de kender. Attraktive legepladser, boldbaner og udendørsarealer bliver fremhævet som vigtige for børnenes leg og ophold i området.

At bo tæt på sine naboer skaber på den ene side positivt liv og naboskab i boligområdet. På den anden side kan det høje aktivitetsniveau og lydniveau også blive for meget, hvilket kan få beboerne til at savne fred og ro. Der knytter sig altså et paradoks til det sociale liv i boligområdet, som det er væsentligt at være opmærksom på og forsøge at imødekomme.

FRIVILLIGT ENGAGEMENT I BOLIGOMRÅDERNE

Beboernes tilknytning til boligområdet kan understøttes gennem frivilligt engagement i området. At engagere sig lokalt på frivillig basis kan skabe en større følelse af ansvar for området samt skabe fællesskaber blandt beboerne og dermed øge naboskabet (Foldgast et al. 2019).

Blandt de interviewede børnefamilier er det kendetegnende, at de fleste engagerer sig i lokalområdet på den ene eller anden måde, i større eller mindre grad. En har en datter, der er engageret i områdets Ungeråd, en anden har været med i en følgegruppe om områdets aktiviteter og tiltag. En har selv kontaktet helhedsplanen for at tilbyde sin hjælp ved arrangementer, to er bydelsmødre, en er venligboer, mens en anden er engageret i afdelingsbestyrelsen. Fælles for dem alle er deres motivation for at ville være med til at gøre en forskel lokalt. Engagementet i det sociale liv i området er med til, at de også selv føler en stærkere tilknytning og i højere grad føler sig hjemme i området.

“ Når man kommer som tilflytter og ikke har nogen tilknytning til en by, kan det være svært. Så bliver man bare en, der bor. Men det har hjulpet mig at være frivillig. Jeg ser det [boligområdet] mere som et hjem i dag, end jeg gjorde for nogle år siden.

Beboer, Ringparken



BETYDNINGEN AF MANGFOLDIGHED

Mangfoldighed i forhold til etnicitet og social status bliver fremhævet som positivt af flere børnefamilier. Det bliver set som en værdi, at boligområderne er rummelige, og at der er plads til forskellighed.

En muslimsk beboer forklarer, at det, at der bor mange andre muslimer i området, er positivt for hende, eksempelvis fordi hun så ikke føler sig ensom, når hun faster under ramadanen. Alligevel kunne hun godt tænke sig, at der boede flere ressourcestærke etnisk danske børnefamilier i området – bl.a. for, at hendes egne børn kan få kulturelt blandede venskaber.

Andre beboere forklarer, hvordan kulturel mangfoldighed og respekten mellem beboerne uanset nationalitet har høj værdi og får dem til at føle sig hjemme. En beboer fremhæver, at det som "hvid" dansker godt kan tage tid at føle sig accepteret i områder med en stor andel af beboere med anden etnisk baggrund end dansk, og at det kræver, at man selv er nysgerrig på andres kulturer.

UTRYGHED I DET SOCIALE LIV OG INDSATSER FOR UDSATTE BEBOERE

Samtidig med, at de interviewede beboere selv oplever det givtigt, at der er en mangfoldighed af beboere både kulturelt og i forhold til social status, er de bekymrede for, hvordan mindre ressourcestærke børn og unge kan præge deres egne børn negativt. Flere beboere er særligt opmærksomme på at følge deres børns fritidsliv og relationer til venner. En beboer fortæller, at hun har en lille "gamer-central" i lejligheden, hvor der kommer flere drenge fra området og spiller playstation med hendes tiårige søn. Hun forklarer, at hun hellere vil have, at børnene sidder hjemme hos hende, end at de går på gaden. Ved at lave en aktivitet for sin søn og invitere andre ind, forhindrer hun også, at andre drenge fra området keder sig og har en uhensigtsmæssig adfærd.

For andre forældre er det specifikt påvirkning i forhold til kriminalitet, der bekymrer. Selvom de interviewede beboere betragter områderne som meget lidt kriminelle og generelt trygge at færdes i, har mange overvejelser om, hvordan den kriminalitet og de sociale problemer, der trods alt er i området, påvirker deres børn. Overvejelserne går i to retninger. For det

første er der en frygt for, at børnene skal opleve kriminalitet, fordi de er på det forkerte sted på det forkerte tidspunkt. For det andet er der en frygt for, at børnene selv kommer ud i kriminalitet, særligt drengene. Nogle beboere har overvejet at flytte for at beskytte børnene mod kriminalitet, andre kender nogen, som er flyttet af samme grund.

“ Dem, der flytter væk, tror jeg har det ligesom mig. De gør det for at give børnene en mere sikker fremtid eller en bedre fremtid. Så de ikke ender med at stå og hænge ud ved centeret og råbe, ligesom far gjorde, for det findes jo stadigvæk.

Beboer, Ringparken

BEBOERPORTRÆT: MURAT FRA EGEDALSVÆNGE/NORDENGEN (KOKKEDAL/FREDENSBORG)

I undersøgelsen har vi interviewet tre børnefamilier fra Egedalsvænge og omegn. Murat, som selv er opvokset i Egedalsvænge, er en af dem. I dag bor han med sin kæreste og deres fireårige søn i et rækkehus i det tilstødende boligområde Nordengen under samme boligsociale helhedsplan. Hans forældre, som oprindeligt kommer fra Tyrkiet, bor stadig i Egedalsvænge, og han kommer der derfor meget. Murat har i mange år arbejdet som brolægger, men læser i dag til pædagog og arbejder på en lokal privatskole. Murat har tilvalgt området af primært to årsager: de naturskønne omgivelser med mange muligheder for friluft aktiviteter samt det sociale fællesskab og nærheden til familien. Ifølge Murat har området gennemgået en tydelig positiv udvikling, siden han var barn, hvilket i hans optik først og fremmest skyldes de sociale indsatser fra blandt andet helhedsplanen.

Nogle boligsociale aktiviteter og tiltag i boligområdet er primært målrettet udsatte beboere – f.eks. sociale viceværter eller indsatser for kriminalitetstruede unge (se Larsen et al. 2017b og Glad et al. 2018). Det betyder dog ikke, at de interviewede beboere ikke føler, at de får gavn af, at tiltagene er der. En beboer, der selv er opvokset i området, fortæller, at den vigtigste ændring, der har været i boligområdet, siden han var barn, er, at der i dag bliver taget hånd om de udsatte beboere gennem forskellige boligsociale tiltag. Selvom der bliver taget hånd om problemerne, oplever nogle beboere dog, at der fortsat bliver anvist mange beboere med store udfordringer til boligområderne – også selvom der fra politisk side er interesse for at skabe et mere socialt stabilt boligområde.



GODE FACILITETER OG MULIGHEDER I OMRÅDET

Et aspekt, der ofte fremhæves som positivt, er, at boligområdet ligger i nærheden af faciliteter og institutioner, som gør logistikken i beboernes liv nemmere. For børnefamilierne er det vigtigt at bruge et minimum af tid på transport, så det, at de bor tæt på indkøbsmuligheder, børnehaver, skole, arbejdspladser, legepladser og ikke mindst familie og venner, fremhæves som positivt. Flere roser i den sammenhæng områdets stisystemer, der gør, at børnene kan færdes sikkert i området uden risiko for at blive kørt ned.

De interviewede repræsentanter for boligorganisationerne fremhæver ligeledes, at faciliteter og attraktioner i områderne spiller en rolle – ikke blot for beboerne, men også for at tiltrække borgere, der ikke bor i boligområdet. Områderne skal således have attraktive faciliteter, som får mere ressourcestærke personer udefra til at bevæge sig ind i området, og som ikke udstiller området som et sted med sociale problemer (Bech-Danielsen & Stender 2017).

“ Vi ønsker at skabe nogle eksterne aktiviteter i området, så der er mere end blot at bo der. Det er noget, vi taler med kommunen om – hvilke kommunale tilbud kunne man få i Ringparken? Og det er definitivt ikke et socialcenter, vi har brug for. Vi har brug for en svømmehal eller et bibliotek eller Slagelses bedste daginstitution.

**Flemming Stenhøj Andersen,
Direktør FOB**

Både den flygtige og den mere længerevarende kontakt med folk, der ikke bor i boligområdet, kan have betydning for området. Dels på grund af det sociale liv, det skaber i boligområdet, og dermed den tryghed, det kan give, at der er "øjne på gaden" (Jacobs 1961). Og dels grundet den fordomsnedbrydende effekt, det kan have for udefrakommende borgere, hvilket kan skabe en bevægelse væk fra et negativt image.

Gode faciliteter og muligheder kan altså være med til at fastholde ressourcestærke beboere i udsatte boligområder på to måder: for det første, fordi beboerne selv er glade for faciliteterne og tilbuddene, og for det andet, fordi faciliteter og tilbud tiltrækker folk, der ikke bor i områderne, hvilket er med til at normalisere området i forhold til resten af byen og dermed også er noget, der gør området til et rarere sted at bo (Bech-Danielsen & Stender 2017).



EKSEMPLER PÅ GREB TIL AT STYRKE DET SOCIALE LIV I BOLIGOMRÅDET

Nedenstående er eksempler på greb og tilgange, som boligorganisationer og kommuner kan benytte for at forbedre ressourcestærke børnefamiliers muligheder for at blive boende i udsatte boligområder. Eksemplerne er ikke et sæt færdige løsninger, men input til mulige handlinger inspireret af de interviewede beboere og repræsentanter for boligorganisationer:

- **Sociale aktiviteter og frivillighed.** Det skaber værdi blandt beboerne, når den lokale helhedsplan, afdelingsbestyrelse eller boligorganisation afholder sociale arrangementer for alle. Det kan f.eks. være højtidsfester, loppemarkeder og fællesture for børnefamilier. Ugentlige eller månedlige aktiviteter og netværksgrupper, såsom madklubber og lektiecaféer, bliver også fremhævet som positive for naboskabet. Samtidig kan aktiviteter for børn og unge skabe indhold i hverdagen, som kan være med til at forebygge, at de søger mod en kriminel løbebane. Ved at inddrage beboere som frivillige i sociale aktiviteter får de et medansvar for tiltag og udvikling, hvilket både kan gavne beboernes tilknytning til området og højne kvaliteten af aktiviteterne (Foldgast et al. 2019).
- **Indsatser for udsatte beboere.** Gennem boligsociale indsatser og samarbejde med relevante aktører kan der arbejdes med at styrke og hjælpe udsatte beboere. Det kan f.eks. være familier i sårbare positioner eller unge, der er kommet ud i kriminalitet (Kjeldsen et al. 2015). At der tages hånd om udsatte beboere, skaber også værdi for de ressourcestærke beboere og kan derfor ses som en tryghedsskabende indsats for bredden.
- **Anvisning med måde.** Repræsentanter fra boligorganisationer og beboere peger på, at der skal være balance i beboersammensætningen på den måde, at der ikke anvises for mange beboere med sociale problemer til samme område. For de ressourcestærke familier er udsatte beboere ikke et problem i sig selv, men balancen må ikke tippe, så problemerne bliver for store. Her er fleksibel udlejning et redskab, hvor man i områder med ventelister giver mulighed for at udleje ledige familieboliger efter særlige kriterier, f.eks. til borgere i beskæftigelse eller under uddannelse.
- **Faciliteter og tilbud i boligområderne.** Faciliteter og tilbud i områderne skal være attraktive for at kunne samle beboerne. De interviewede beboere nævner ud over sportspladser og daginstitutioner særligt legepladser som et vigtigt samlingspunkt i områderne. Eksempelvis har man i Æblehaven/Rønnebærparken etableret en stor multi-legeplads samt "Idrætsbiblioteket", som børnefamilierne sætter stor pris på, og som også bliver besøgt af folk, der ikke bor i området. Boligsociale aktiviteter er værdsatte i områderne, men dækker ikke nødvendigvis over tilbud, som mere ressourcestærke beboere efterspørger. En beboer ønsker eksempelvis kommercielle tilbud, såsom en café i området, der ikke er boligsocial, med "bradepandekage og termokandekaffe". For at faciliteterne også skal appellere til folk, der ikke bor i boligområderne, kræver det desuden, at man på strategisk niveau i boligorganisationer og kommuner har fokus på at blande boligområdet med resten af byen. Et eksempel på dette er i Roskilde, hvor kommunen i deres bystrategi arbejder for ikke at gøre udsatte boligområder til noget særligt, men til en ligeværdig del af kommunen.

OMVERDENENS SYN PÅ BOLIGOMRÅDET

Hvad betyder omverdenens syn på boligområdet for ressourcestærke børnefamiliers lyst til at blive boende? Svaret er ikke entydigt. På den ene side har områdets image ikke den store betydning, da det vigtigste for beboerne er, at de selv opfatter boligområdet som et godt sted at bo. På den anden side kan de blive bekymrede for, hvad områdets dårlige image betyder for deres børns livschancer.

I de to ovenstående afsnit har vi vist, hvordan individuelle behov og det sociale liv i området har indflydelse på, hvorvidt ressourcestærke børnefamilier vælger at blive boende i udsatte boligområder. I dette kapitel zoomer vi ud og ser på, hvad andres syn på området har af betydning, og hvad der kan gøres for at imødegå de udfordringer, beboerne oplever ved at bo i områder, der har et dårligt omdømme.

OMDØMMETS BETYDNING

Landets udsatte boligområder har typisk et dårligt image, som kan have betydning for, om folk flytter til og fra et område. Image er samtidig en faktor, der påvirker investorers og private virksomheders interesse for at investere i private boliger og arbejdspladser i området (Bech-Danielsen & Stender 2017). Et dårligt omdømme kan dermed føre til en stadig skævere beboersammensætning i udsatte boligområder, og selvom boligkvaliteten forbedres, og kriminaliteten dalder, hænger det dårlige ry ved (Andersen 2004).

Interviewpersonerne fra de tre boligorganisationer har stort fokus på omdømmets betydning for boligområdernes udvikling og ser det som et vigtigt indsatsområde i arbejdet med at vende en negativ udviklingsspiral. Samtidig er man i boligorganisationerne

bevidste om, at arbejdet ikke kun handler om image, men også om at tage hånd om de sociale problemer, der er i området.

IMAGE BETYDER MERE FOR TILFLYTNING END FOR FASTHOLDELSE

For størstedelen af de interviewede børnefamilier påvirker områdets dårlige omdømme ikke direkte deres lyst til at flytte, men det påvirker deres oplevelse af at bo i området på andre måder. En af de interviewede repræsentanter for boligorganisationerne peger ligeledes på, at selvom et boligområdes dårlige omdømme kan irritere beboerne, er det i højere grad noget, der skræmmer ressourcestærke familier fra at flytte til et boligområde, end det skræmmer de allerede bosatte familier til at flytte væk.

At image ikke har afgørende betydning for fraflytning, skyldes formodentlig, at de interviewede beboere oplever, at omverdenens syn på boligområdet ikke stemmer overens med deres virkelighed. For beboerne kan det være svært at genkende deres eget boligområde i de mange fordomme, de oplever, og flere beskriver, at det dårlige ry er overdrevet og forkert, og langt fra deres egen opfattelse af stedet.

“ Jeg er ikke flov over at bo i et udsat boligområde, men jeg bliver ked af, at folk snakker uden at vide, hvad de siger. Vi har området, ressourcerne, vi har det hele herude. Jeg synes bare, det er synd, der ikke kommer flere børnefamilier herud, fordi de er bange for at komme, og fordi det er et tabu at bo herude.

Beboer, Æblehaven

Et af de stigma, der klæber til områderne, er, at udsatte boligområder er utrygge og præget af kriminalitet. Det er derfor påfaldende, at de interviewede beboere generelt fremhæver trygheden som det allerbedste ved at bo i deres boligområde. Samtidig er beboerne dog også bevidste om, at der foregår kriminalitet, og nogle beboere har bestemte personer, de bevidst undgår, fordi de ved, at det er nogle, "man ikke skal lege med". Fælles for interviewpersonerne er, at de ser den hårde og utryghedsskabende kriminalitet som noget, der hører fortiden til, mens den kriminalitet, der er i dag, ikke fylder i deres dagligdag.

De modstridende udtalelser viser, at beboerne ikke er blinde for de problemer, der er i deres boligområde, men at de i højere grad har positive end negative oplevelser. Den oplevede kritik udefra giver muligvis også et større behov for at fremhæve det positive i området.



BEBOERPORTRÆT: JANNIE FRA RINGPARKEN (SLAGELSE)

I undersøgelsen har vi interviewet to børnefamilier fra Ringparken – en af dem er Jannies. Jannie har boet i Ringparken i 13 år med sine to børn på 17 år. Hendes forældre bor også i Slagelse-området. Hun har i mange år arbejdet som SOSU-assistent og læser nu videre til socialrådgiver. Hun er engageret som frivillig hos Venligboerne i lokalområdet og har været med til at stå for forskellige arrangementer i boligområdets beboerhus.

Jannie fremhæver det gode, sociale naboskab på tværs af etnicitet og socioøkonomiske forhold som det bedste ved området. Det værste er til gengæld de negative fordomme om Ringparken, hun ofte bliver mødt med, og som ikke stemmer overens med hendes oplevelse af at bo der. Det er dog ikke noget, der kan få hende til at flytte – tværtimod kan andres negative syn give hende lyst til at blive boende for at vise, at det er et godt sted at bo.



STEMPLET PÅ GRUND AF BOPÆL

Selvom det dårlige image som udgangspunkt ikke giver de interviewede beboere lyst til at flytte væk, fremhæver de det stadig som "det værste" ved at bo i området. Studier peger ligeledes på, at andres negative syn på boligområdet og oplevelsen af diskrimination på grund af bopæl opleves som det største problem af mange beboere i udsatte boligområder (Bech-Danielsen & Stender 2017; Larsen 2017c).

De interviewede beboere oplever, at områdets dårlige ry påvirker dem på individniveau. De har en oplevelse af at blive mødt med fordomme mod deres person og blive stemplet, alene fordi de bor i det udsatte boligområde. Derfor føler de, at de dagligt skal modbevise områdets dårlige ry i deres egne handlinger, og at de udadtil skal forsvare, at de bor i området. De står altså på mål for hele området, når nogle få beboere opfører sig uacceptabelt. Det bevirker, at nogle beboere – især unge – bevidst undgår at fortælle, hvor de kommer fra på Facebook, i jobansøgninger m.m., fordi de er bange for, at deres adresse kan påvirke deres muligheder i livet negativt.

“ Jeg synes, det er synd, at boligområdet har fået det her stempel. Det påvirker én, at folk ikke tager imod én, som man er, men med en bestemt fordom, fordi man bor i boligområdet. Det er noget, man skal kæmpe sig ud af.

Beboer, Kokkedal

Forskning viser, at et af de parametre, der har betydning for dårligt omdømme, er andelen af etniske minoriteter i boligområdet (Andersen 2008). Flere af de interviewede beboere med anden etnisk oprindelse oplever både at blive stemplet, fordi de bor i et udsat boligområde, og fordi de har en anden etnisk baggrund end dansk. Kombinationen af at være beboer i et udsat område og have en anden etnisk baggrund end dansk kan forstærke oplevelsen af stempeling.

Selvom et dårligt image i sig selv ikke giver de interviewede beboere lyst til at flytte, er det alligevel en vigtig faktor i forhold til fastholdelse. Nogle børnefamilier beskriver, hvordan den dårlige omtale på den ene side giver dem lyst til at blive boende "for at provokere" og for at vise omverdenen et mere realistisk billede af boligområdet, hvor man sagtens kan bo, selvom man har uddannelse og job. På den anden side er de bekymrede for, at deres børn skal blive stemplet og mødt med de fordomme, der klæber til boligområdet – og det giver dem lyst til at flytte. Loven om opgør med parallelsamfund og de nye initiativer på skole- og dagtilbudsområdet forstærker denne oplevelse af, at deres børn diskrimineres på grund af deres adresse. Det har givet nogle ressourcestærke børnefamilier lyst til at flytte fra områderne, fordi de er bekymrede for, at deres bopæl får betydning for, hvordan deres børn behandles i daginstitutioner og skoler.

“ Nu brænder vi for at købe et hus, fordi vi ikke vil stemples, som de gør i regeringen. For hvis du bare flytter over på den anden side af vejen, så bliver dit barn ikke stemplet som "ghettobarn". Og så skal han ikke bestå en test eller have flere prøver og udfordringer i skolen i forhold til andre børn. Det piner os, at vores søn bliver stemplet. Og så vil vi jo ikke bo her.

Beboer, Ringparken



EKSEMPLER PÅ GREB TIL AT ÆNDRE OMVERDENENS SYN PÅ BOLIGOMRÅDET

Nedenstående er eksempler på greb og tilgange, som boligorganisationer og kommuner kan benytte for at forbedre ressourcestærke børnefamiliers muligheder for at blive boende i udsatte boligområder. Eksemplerne er ikke et sæt færdige løsninger, men input til mulige handlinger inspireret af de interviewede beboere og repræsentanter for boligorganisationer:

- **Få medierne til også at skrive om det gode i området.** Det er centralt at få skabt et retvisende billede af boligområdet i medierne, således at problemerne ikke negligeres, men heller ikke står alene. Det er derfor en god idé at hjælpe medierne med at se de positive fortællinger fra området. Et eksempel kan være at få medierne til ikke kun at skrive om bilbrande i området, men til også at fortælle historien om, hvordan beboerne stod sammen om at slukke brandene.
- **Klog kommunikation om boligsociale indsatser.** I udsatte boligområder er der mange gode initiativer til at hjælpe udsatte beboere. Det er dog vigtigt, at de ved deres blotte eksistens ikke forstærker områdets dårlige ry. Eksempelvis er der risiko for, at en historie om, at den boligsociale indsats løfter unge ud af kriminalitet, tegner et negativt billede af boligområdet som særlig kriminelt. Det kan derfor være relevant, at boligorganisationer og helhedsplaner kommunikerer med omtanke, når boligsociale indsatser omtales. Et eksempel herpå er i Æblehaven/Rønnebærparken, hvor boligorganisationen bevidst undlader at nævne ordet "boligsocial" i informationen på deres hjemmeside, da de mener, at det kan forstærke fortællingen om området som udsat.
- **Ambassadører for området.** Mund-til-mund kan være den bedste kommunikationsform i et lokalsamfund. Derfor kan ambassadører være med til at ændre et områdes image. Ambassadører kan være naboer til boligområdet eller andre lokale borgere, som benytter boligområdets faciliteter, og som får afmystificeret negative forestillinger og kan formidle et andet og positivt billede af området udadtil. Eksempelvis borgere, der låner beboerhuset, kommer for at lege med deres børn på legepladserne eller for at besøge den praktiserende læge. Andre former for ambassadører kan være kendte og respekterede personer fra lokalområdet, f.eks. borgmesteren.
- **Opdele området i mindre enheder.** Det kan være vanskeligt at ændre omgivelsernes opfattelse af udsatte boligområder og deres beboere. For udefrakommende opfattes udsatte boligområder ofte som ét område med ét ry. Det betyder, at selvom en kriminel handling sker langt fra nogle beboere, oplever de stadig at blive ramt af stigmatisering, fordi hele boligområdet bliver set som ét. Stempling på grund af en særlig adresse kan dog mindskes, hvis de områder, der opfattes som udsatte, bliver afgrænset og gjort mindre. Eksempler herpå ses i Vollsrose i Odense. Boligforeningen FOB i Slagelse arbejder ligeledes bevidst med denne strategi i visionen 'Ny Ringby 2025'. Her opdeles området i flere dele med hver deres navn og fysiske særpræg.
- **Arkitektonisk opgradering og navneændring.** Bygningsrenovering og opgradering af facader kan både skabe øget tilfredshed og stolthed blandt beboerne og samtidig forbedre omgivelsernes syn på boligområdet (Bech-Danielsen & Mechlenborg 2017). Navneskifte i forbindelse med fysiske omdannelser eller opdeling af et boligområde kan samtidig være en måde at signalere en ny start og medvirke til, at området opfattes anderledes. Et navneskifte kan dog ikke stå alene, men må kombineres med omfattende fysiske og sociale indsatser (Bech-Danielsen & Stender 2017).

LITTERATUR

Andersen, Hans Skifter (2004): Når byerne splittes ad. Om mekanismerne bag ulige byudvikling og forslumning af byområder. I: Andersen H. S. og Andersen H. T. Den mangfoldige by. Statens Byggeforskningsinstitut

Andersen, Hans Skifter (2006): Undersøgelse af til- og fraflytningen i tre multietniske boligområder. Statens Byggeforskningsinstitut

Andersen, Hans Skifter (2008): Why do residents want to leave deprived neighbourhoods? The importance of residents' subjective evaluations of their neighbourhood and its reputation. I: Journal of Housing and the Built Environment June 2008, Volume 23, Issue 2, s. 79-101

Andersson, Roger & Bråmås, Åsa (2004): Selective migration in Swedish distressed neighbourhoods: Can area-based urban policies counteract segregation processes? I: Housing Studies, 19, s. 517-539

Bech-Danielsen, Claus & Gunvor Christensen (2017): Boligområder i bevægelse: Fortællinger om fysiske og boligsociale indsatser i anledning af Landsbyggefondens 50-års jubilæum. Landsbyggefonden

Bech-Danielsen, Claus & Marie Stender (2017): Fra ghetto til blandet by. Danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder. Gads Forlag

Bech-Danielsen, Claus & Mechlenborg, Mette (2017): Renovering af almene boligområder. Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2014-2016. SBI 2017:11. Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS

Bech-Danielsen, Claus, Marie Stender & Vigdis Blach (2015): Udredning om blandede ejerformer i udsatte boligområder. Statens Byggeforskningsinstitut

BL (2018): Råderetten – og andre muligheder for forbedringer af boligen, 2. udgave, BL – Danmarks Almene Boliger

Christensen, Gunvor, Rune Christian Holger Jørgensen & Malene Rode Larsen (2015): Erfaringer med at ændre socialt mix i udsatte boligområder. Evaluering af brugen af anvisnings- og udlejningsredskaber som led i Landsbyggefondens 2006-10-midler. SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

Foldgast, Anne Maria, Siff Monrad Langkilde, Katrine Wamsler & Natasja Lund (2019): Frivillighed i udsatte boligområder – En rapport om arbejdet med frivillige beboere i den boligsociale indsats, Center for Boligsocial Udvikling

Foldgast, Anne Maria, Ane Glad & Søren Brink Larsen (2018): Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler – En analyse af flyttemønstrene blandt ressourcestærke børnefamilier i udsatte boligområder. Center for Boligsocial Udvikling

Frederiksen, Nana Øland, Søren Brink Larsen & Nikolaj Avlund (2017): Byhaverne i Vapnagaard – En analyse af den sociale netværksdannelse omkring byhaveprojektet Bo&Gro. Center for Boligsocial Udvikling

Glad, Ane, Lasse Kjeldsen, Søren Brink Larsen & Anne Maria Foldgast (2018): Helhedsorienterede gadeplansindsatser med mentoring – En undersøgelse af den langsigtede virkning af mentorindsatser i fire udsatte boligområder 2010-2014. Center for Boligsocial Udvikling

Jacobs, Jane (1961): The Death and Life of Great American Cities. New York: Vintage Books; Random House

Jepsen, Marie Blomgren & Rikke Skovgaard Nielsen (2018): Ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder. Statens Byggeforskningsinstitut

KAB (2018): <https://www.kab-bolig.dk/boligsoegende/boligformer/almenbolig>, besøgt d. 12/12 2018

Kjeldsen, Lasse, Maria Vilsgaard Murphy & Nana Øland Frederiksen (2015): Hele vejen rundt – Inspirationshæfte om mentorer og inddragende netværksmøder for udsatte unge. Center for Boligsocial Udvikling

Kleis, Birgitte (2010): Livet i multietniske boligområder – integration, rummelighed og konflikthåndtering. Statens Byggeforskningsinstitut

Kristensen, Hans & Hans Skifter Andersen (2009): Befolkningens boligønsker. Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning

Larsen, Kristine, Lasse Kjeldsen & Stephanie Bernth Ahrenkiel (2017b): Sociale viceværter – en effektevaluering af sociale viceværter arbejde mod fogedudsættelser. Center for Boligsocial Udvikling

Larsen, Søren Brink, Ane Glad & Nikolaj Avlund (2017a): Ressourcestærke beboere – en analyse af flyttemønstrene blandt ressourcestærke beboere i de 200 største almene boligområder. Center for Boligsocial Udvikling

Larsen, Troels Schulz (2017c): Den områdeorienterede forskning og dens effekter på det boligsociale felt i praksis. I: Louise Glerup Aner & Birgitte Mazanti (red.) Socialt arbejde i udsatte boligområder. Hans Reitzels Forlag

Vacher, Mark (2008): Drømmen om et sted. I: Niels Bjørn (red.) Arkitektur der forandrer – fra ghetto til velfungerende bydel. Gads Forlag

Vacher, Mark (2010): Et hjem er noget man gør. I: Bolig og velfærd 27 forskningsprojekter om danskerne og deres boliger. Center for bolig og velfærd, Realdania

Er du interesseret i at vide mere om, hvorfor ressourcestærke beboere flytter fra udsatte boligområder? CFBU har tidligere lavet to kvantitative undersøgelser af flyttemønstrene i udsatte boligområder (se Larsen et al. 2017a og Foldgast et al. 2018). Denne rapport er den tredje i rækken.

