



Referat fra workshop 2 – Venligbolig Plus og egevaluering

På BOLIG 2.000 workshop 2 blev drøftet boligkonceptet Venligbolig Plus på Frederiksberg med planlagt byggestart 1/1 2018 (bilag A) og egevaluering af modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i Faxe Kommune (bilag B).

Tid

Onsdag den 30. august 2017, kl. 9:30-14:30.

Sted

SBi/AAU, A. C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV.

Deltagere

35 deltog til workshoppen jf. deltagerlisten i bilag C.

Program

- 09:30 Ankomst med kaffe og morgenbrød
- 10:00 1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel
- 10:10 2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune
- 11:10 3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune
- 12:00 Frokost
- 13:00 4. Egevaluering af modulforsøg i Faxe Kommune
- 14:00 5. Afslutning, næste workshop og kaffe

Præsentationer

- BOLIG2000 WS2 Indledning NHBertelsen
- BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Samarbejde JGalster
- BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Boligkoncept SRasmussen
- BOLIG2000 WS2 Egevaluering Faxe RKynde.

Indhold

1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel.....	2
2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune.....	2
3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune.....	4
4. Egevaluering af modulforsøg i Faxe Kommune	6
5. Afslutning og næste workshop	9
Bilag A: Alliancen – Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune	10
Bilag B. Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i 4 kommuner	11
Bilag C: Deltagerliste til BOLIG 2.000 workshop 2 hos SBi/AAU Kbh	13
Bilag D: Musketered for BOLIG 2.000 – Arbejdsgrundlag.....	14

Resumé

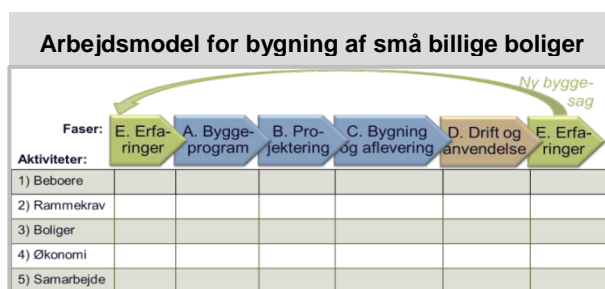
Venligbolig Plus er tre kuber med 37 boliger på 33 m² til to studerende eller flygtninge, som bygges af industrielt fremstillede rumstore træelementer. Byggesagen er i høring og planlægges færdig i 2018. Boligerne er ikke målet, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'. Som en af fire kommuner er Faxe Kommune ved at lave forsøg med modulbyggeri i tomme bygninger. Det foregår på bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som skal være færdig i 2017. Evalueringen udføres i tre trin efter SBi-vejledning og sammenlignes med andre kommuner. Mødedeltagerne ønsker mere viden om støtteniveauet for husleje og krav til midlertidige boliger.

BYGGETEKNIK OG PROCES

A. C. MEYERS VÆNGE 15
 2450 KØBENHAVN SV
 SBI.DK
 CVR 29 10 23 84

+45 9940 2353
 NIELS HALDOR BERTELSEN
NHB@SBI.AAU.DK

DATO 23.11.2017
 JOURNAL NR.: 514-00071





1. Velkomst, workshop 2 og arbejdsmodel

Niels Haldor Bertelsen, SBi, bød velkommen og præsenterede formålet med BOLIG 2.000 samt dagens program med baggrund i hans præsentation (BOLIG2000 WS2 Indledning NHBertelsen). I præsentationen er desuden beskrevet arbejdsmodel for udvikling af små billige boliger, som bruges i BOLIG 2.000.

2. Samarbejdet om Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Hjem for Alle alliancen

Direktør Vibe Klarup gav en kort præsentation af Hjem for Alle alliancen, som var målrettet dem der ikke deltog i workshop 1. Hun fremhævede bl.a.:

- Der sker en stor stigning i antallet af unge hjemløse.
- Arbejdet med systemforandring skal ikke 'producere' hjemløse.
- Der er to grundelementer i Alliancen: 1) Billige boliger og 2) Social indsats.
- Der er mange barrierer, der kan tage gejsten fra én – især lovgivningsmæssige benspænd.
- Vi kan fx drøfte: Hvordan 'hacker' vi det, så man ikke behøver at gå 'i krig' mod lovgivningssystemet?

Hun introducerede herefter kort Venligbolig Plus, som er et af projekterne i Alliancen.

Venligbolig Plus - Samarbejdets idégrundlag, parterne og opstart af byggesagen

Indlæg ved direktør og partner Johan Galster, 2+1 Idébureau. Johan gav med baggrund i sin præsentation (BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Samarbejde JGalster) en beskrivelse af:

- Indledning om 2+1 Idébureau og paradigmeskift jf. planche 1-6
- Hvorfor? Samfundsmæssigt problem jf. planche 7-19
- Hvad? Løsningstilgangen jf. planche 20-29
- Hvordan? Proces og realisering jf. planche 30-33.

Johan sagde, at Venligbolig Plus var en skør idé, som blev født, da hans 11 årige søn Frode sagde: *"Hvorfor gør vi ikke noget ved flygtningeproblemet?"*

Det er vigtigt for vores udvikling, at boligen ikke er et mål i sig selv, men et middel til fællesskab. Målet er, at vi løser et problem, og at vi hele tiden gør det bedre. I samarbejdet mellem 2+1 Idébureau og ONV arkitekter i Venligbolig Fonden er arbejdsdelingen: Johan tager sig af software-delen, og Søren tager sig af hardware-delen. Hvordan vi gøre det, klarer vi løbende på den aktuelle sag i et samarbejde mellem os.

Det startede med konceptet Venligbolig, som er et lille annex til parcelhuse, som skulle modvirke ghettodannelse, hvor flygtninge flytter ind i et lokalt fællesskab. Ideen er, at integration starter ved dig i en borger-til-borger relation, og at integration bliver lagt ind i hverdagen. Venligbolig var alene tiltænkt til flygtninge og målrettet familier og par med parcelhuse, som havde ressourcer til at løfte denne samfundsopgave. Vi havde også det mål, at blive bedre til software-delen og håndtering af den sociale støtte. Paradigmet skiftede derfor til at omfatte brugerdreven innovation.



Hvorfor? Samfundsmæssigt problem jf. planche 7-19

Johan fortsatte med at beskrive de samfundsmæssige problemer. Det vigtigst er, at de får en bolig først, at de hurtigt integreres, og at det sker i eksisterende bebyggelser. Det var det, der skete i den første integrationsbølge. I den anden integrationsbølge var løsningstiltaget indflytning i almene boliger. Det blev til ghettodannelse, hvor man samlede samme grupper af beboere og flyttede dem til de samme steder. I tredje integrationsbølge sættes flygtningene i venteposition – ”så vi kan skubbe dem ud, når vi ikke har brug for dem mere.”

Spørgsmål og svar:

- Flyttes fokus ikke fra de unge til de ældre? Svar: Jo, også.
- Er det ikke vigtigt, at vi ikke ses dem som danskere med bøsser, lesbiske og bøller, fordi den der fx har boet i krigen i Syrien, har en anden baggrund end danskerne, hvorfor de og vi skal lære, hvordan vi kan bo sammen? Svar: Unger er de mest ensomme, fx ser vi det, når unge fra Jylland flytter til København. Så spørgsmålet er, hvordan vi skaber aktive og gode boligfællesskaber.
- Er det ikke, fordi vi ikke har billige boliger nok, at der nu bor ca. 100 fra Syrien, som har svært ved at komme i arbejde?

Johan fortsatte. Ser vi på 2017, så behøver vi ikke lave de hurtige løsninger, men vi har behov for at se det på lang sigt. Vi ser også, at andre grupper kan blive aktuelle. Fx mangler der studieboliger i København, når vi er gået fra 50.000 til 70.000 studerende. Vi har også gået fra 18.000 til 49.000, som er udenfor fællesskabet og ramt kontanthjælpsloftet, og de har risiko for at blive hjemløse. Vi har altså behov for at gentænke forløbet, så vi ikke gentager fortidens løsningstiltag. Vi skal give mulighed for at bo økonomisk, så det giver en social gevinst. For nogle handler det derfor også om at lære at bo og leve i Danmark. Vi forsøger at få drejet en social tabsfortælling til en social innovationsgevinst, hvor vi udskifter servicering med aktivering.

Vi kan måske lavet arealet lidt mindre. I Lund arbejder de fx med 10 m² boligrum samt fælles arealer med køkken, wc og bad, hvor man skaber nogle gode sociale rammer. Man går altså fra service til aktivitet. Vi ønsker en åben debat og dialog, som inddrager fælles viden og brugerdeltagelse! Når man bor i en så billig bolig midt i byen til 2.500 kr./mdr., så bliver man en del af noget større.

Hvad? Løsningstilgangen jf. planche 20-29

Johan fortsatte sit indlæg om løsningstilgangen i Frederiksberg Kommune. Venligbolig Plus er for studerende og flygtninge, hvor vi vil skabe nye aktiviteter i et dagligt fællesskab. Det drejer sig om 37 deleboliger på 33 m² til to personer eller i alt 72 studerende og flygtninge i en samlet og stationær bebyggelse, hvor man forventer at kommunen opnår:

- En social bæredygtig tilgang
- Et effektivt og prisvenligt boligtilbud for målgrupper under pres
- En unik hardware med socialt software
- En aktivering af frivilligt potentiale
- En nytænkende samarbejdsform.



Venligbolig Plus skal være billigere og nemmere at bygge og administrere end Venligboliger, som annex til et parcelhus. To studerene bor i en lejlighed og en studerende og en ung flygtning/hjemløs bor i en anden lejlighed, så velfungerende unge er i overtal. I budgettet er indregnet, at de unge hjælper med driften af boligerne. Værts- og integrationskommunen indgår i et forpligtende samarbejde. Værts- og integrationskonceptet er first mover, som materialiserer en ny kultur om styrket fællesskab og demokratiforståelsen, og som bruger erfaringerne fra højskoler og efterskoler.

Hvordan? Proces og realisering jf. planche 30-33.

Johan gennemgik herefter kort økonomi og finansiering af VenligBolig Plus.

Spørgsmål og svar:

- Man kan ikke få boligsikring, når man er to i lejligheden? Svar: Vi designer ikke Venligbolig Plus efter lovgivning, men forsøger at skabe den gode sociale bolig med et godt fællesskab. Vi har Københavns Universitet til at monitorere konceptet i tre trin: Før, under og efter afprøvningen.
- Hvordan genaktivere I nye beboere ved fraflytning? Svar: Der afsættes midler og social støtte til det, og vi opfatter boligerne som en startbolig med korte lejetider.
- Screener I beboerne til boligerne? Svar: Det er noget Frederiksberg Boligselskab står for, men det er pt. ikke helt afklaret.
- Hvad med grunden er den stillet billigt til rådighed af Frederiksberg Kommune? Svar: Frederiksberg Kommune har for tiden høring om grunden Roskildevej 54, Frederiksberg, og den betales efter de regler, der gælder for opførelser af almene boliger bygget indenfor rammebeløbet. Vi bygger altså klogt og billigt, og vi køber grunden efter gældende regler.

3. Boligkonceptet Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Indlæg ved indehaver og arkitekt Søren Rasmussen, ONV arkitekter. Søren gav med baggrund i sin præstation (BOLIG2000 WS2 Venligbolig Plus Boligkoncept SRasmussen) en beskrivelse af boligkonceptets idé, form og funktioner i følgende punkter:

- Design med industrielt fremstillede rumelementer jf. plancherne 2-33
- Billige ungdomsboliger og containerboliger jf. plancherne 34-43
- Venligbolig som mobil annex til parcelhus jf. plancherne 44-50
- Venligbolig Plus på 'trekantsgrund' i Frederiksberg jf. plancherne 51-59.

Design med industrielt fremstillede rumelementer jf. plancherne 2-33

Vi har sat arkitekturen og ideen på skinner gennem flere projekter, hvor vi har brugt industrifremstillede rumstore elementer. Vi har brugt træ, som er lettere, giver en tyndere væg og er mere bæredygtigt. Elementerne kan fx være beklædt med teglspåner, plader eller overtrukket med en åben dug, som vi ser det på stilladser. Konceptet er åbent og alt kan diskuteres. Vi er blevet præsenteret for arkitekturen. I 2007 byggede vi med lettiske elementer, fordi vi ikke kunne finde danske producenter, som kunne bygge pavillonbyggeri til 7.500 kr./m². Alle de huse som vi har vist på plancherne har i princippet den samme interne motor og det samme planlægningsforløb. Vi har set på parcelhuset, hvor type-



husbyggeriet ikke har ændret sig gennem de seneste 20-30 år. Det vil vi gerne gøre noget ved gennem et ONV-hus. Men hvem kender et ONV-hus?

Billige ungdomsboliger og containerboliger jf. plancherne 34-43

Vi har fx udarbejdet koncept for midlertidige ungdomsboliger i samarbejde med Scandibyg, hvor vi har beklædt den indre kasse med et hudnet, som er vandvigtigt billigt. Vi har arbejdet med containerboliger og lavet ONV's eksempel på det. Vi har lavet spejderhytter og klubhuse til sportsklubber, hvor vi alle steder har brugt det samme princip med industrielt fremstillede rumelementer, som er samlet og beklædt med en overfrakke.

Venligbolig som mobilt annex til parcelhus jf. plancherne 44-50

Idégrundlaget er et ønske om en meget billig bolig, som alternativ til telte eller at bo på gaden. Først lavede vi konceptet Venligbolig, som er et flytbart annex til parcelhuse. Vi arbejdede sammen med MTH, og vi arbejdede med købs- og lejekoncepter, hvor vi skulle fastlægge exitværdien efter 3 års brug. Der er behov for en simpel sagsbehandling, når man arbejder med en midlertidig Venligbolig i folks baghave, og midlertidige boliger er meget svære at gøre rentable. I Venligbolig konceptet bruges en enkelt boligkerne, som gives en overflade, og hvor man udnytter gentagelseeffekten. Ved Venligbolig konceptet opstår der en symbiose mellem parcelhus, annex og integration.

Hvad er erfaringer fra de gennemførte projekter? Svar: Der var mange vanskeligheder med de mange små enheder, og det at finde en rentabel lager- og betalingsmodel for 'brugte' Venligboliger.

Venligbolig Plus på 'trekantsgrund' i Frederiksberg jf. plancherne 51-59

Venligbolig Plus er lavet som tre kuber af 44 boligboxe, som sammen danner et gårdrum, som vist i nedenstående to modeller fra myndighedsprojektet.



Vi forsøger at samle midler ind til projektet gennem crowdfunding. Vi har oprettet en fond, der kan leje boliger ud til kommunen, hvilket er en god måde at håndtere de skrappe udbuds- og konkurrenceregler. En kronik i Politiken har givet meget fokus på Venligbolig Plus, som nu er blevet et godt navn. Andelskassen Fælleskassen Frederiksberg har været med til at finansiere udviklingen.



Spørgsmål og svar:

- Er det en midlertidig grund I har lejet af kommunen? Svar: Det er en permanent bebyggelse, og vi overholder alle regler om en almen bolig på en permanent grund. I vores planlægning har vi overvejet flere scenarier bl.a. finansieret over en 10 års leje. Vi har Andelskassen Fælleskassen Frederiksberg bag os.
- Er plangrundlaget i høring eller taler vi om en midlertidig bolig, som ikke skal have en lokalplan? Svar: Nej, de bygges som almene faste boliger, men vi vil gerne have nogle enklere regler for små billige boliger. Vi har ikke brug for ghettoer, men for flere billige boliger.
- Om midlertidighed har Planloven nu en grænse på 10 år, Byggeloven har en grænse på 5 år og Socialloven er åben. Normalt bruges midlertidighed til børnehaver, skoler, skurbyer. Svar: Vi har nok behov for at samle erfaringer fra praksis om de forskellige metoder, og behov for nye måder at bygge på.
- Laver I 3D printede modeller? Svar: Vi har lokale eksempler. Der er få, der udbyder rumstore elementer.
- Forsøgsbyggeri og midlertidigt byggeri er et vigtigt område at få klarhed over, som vi måske skulle spørge styrelserne om hjælp til at udrede? Flere viste interesse for at gå videre med dette emne i en arbejdsgruppe, og Johan Galster vil prøve at samle ligesindede, som kan udrede kravene.

4. Egevaluering af modulforsøg i Faxe Kommune

Randi Kynde, Faxe Kommune gav sammen med arkitekt Hans Ladegaard, YourHouse et indlæg om egevaluering af modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger med baggrund i deres præsentation (BOLIG2000 WS2 Egevaluering Faxe RKynde), som var opdelt i følgende dele:

- Projektet på Faxe Sundhedscenter jf. plancherne 4-17
- Evaluering og erfaringer jf. plancherne 18-23
- Spørgsmål og dialog jf. planche 24.

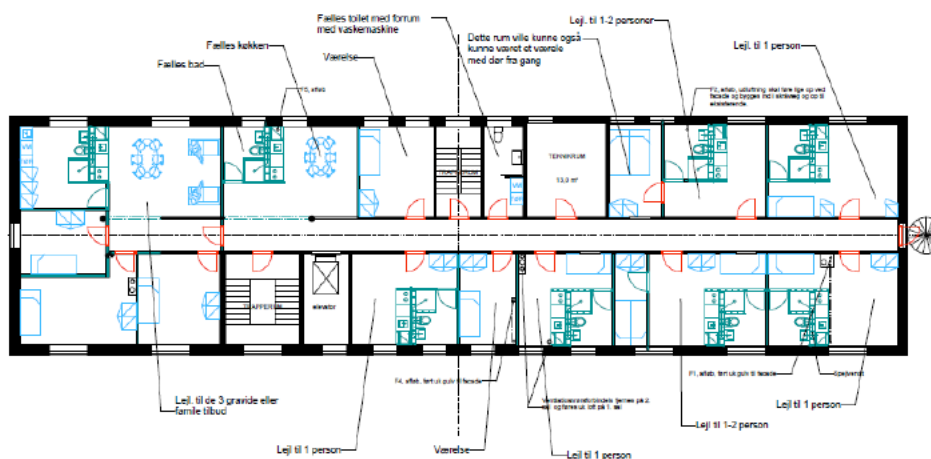
Projektet på Faxe Sundhedscenter jf. plancherne 4-17

Randi fortalte om kommunens behov og succeskriterier med modulforsøget med baggrund i plancherne 4-12. Formålet er ikke så meget billige boliger, men mere metodeafprøvning, hvor andre kan bruge erfaringerne fra. Der skal arbejdes med udvikling af moduler i eksisterende bygninger og med udvikling af boliger med fleksible løsninger. Det er valgt, at bygge midlertidige boliger, som ikke lejes ud efter lejelovgivningen, men i henhold til Sociallovgivningen. Boligerne er ikke så små og billige, som der arbejdes mod i BOLIG 2.000.

Forsøget udføres på 2. sal i bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som nu er et sundhedscenter. Der er behov for at tænke nyt for at finde fleksible løsninger, og for at tænke fremadrettet med billig omdannelse efter de aktuelle behov. Formålet er at bringe de tomme bygninger i anvendelse, at afprøve bedre og billigere præfabrikerede moduler, og at skaffe fleksible små billige eller større og dyrere boliger til hjemløse, flygtninge, unge og familier, som har behov for midlertidige boliger. Den eksisterende bygning skal ikke slås for meget i stykker, hvilket er en ekstra udfordring, og man må påregne et arealspild i forhold til nybyggeri.

Byggeriet planlægges og bygges i 2017 til et samlet budget på 5 mio. kr., hvoraf støtten fra TBST er ca. 2,5 mio. kr. Med de 420 m² giver det en byggeomkostning på 12.000 kr./m², og udviklingsomkostningerne forventes at ligge på 0,6 mio. kr. Huslejen fastlægges ikke efter almenboligloven eller lejeloven, men efter bestemmelser i sociallovgivningen, og det er lidt i tråd med mulighederne for lejefastsættelse for flygtninge. Denne økonomi forudsætter en brugerinddragelse, samarbejde mellem de relevante afdelinger i kommunen, og at man kan håndtere brugergruppernes forskellige behov og den fremtidige anvendelse.

Hans fortalte om projektering og udbuddet med baggrund i plancherne 13-17. Det er en ombygning, hvor der i den nye indretning er mulighed for at flytte skillevægge, køkken og wc/bad efter forskellige indretningsplaner. Projekteringen er delt i to dele: Færdige moduler som detailprojekteres, og site-entreprise hvor man træder stier samtidig med man går. Her inddrages site-entreprenører løbende, der holdes hyppige byggemøder, og vi arbejder mere med funktionskrav end specifikke løsninger. Denne opdeling er også lagt ind i udbuddet.





Planløsningen kan indeholde både familieboliger og enkeltværelser med fælles køkken, wc og bad, som vist i ovenstående skitse. Planløsningen blev først udført efter sribning af bygningen. Med modulvægge, modul køkken og modul wc-bad kan der skabes nye planløsninger ud fra fremtidige behov, da tilslutningerne er standardiserede og holdes over gulv.

Byggemyndighederne blev tidligt inddraget fx med hensyn til sikkerhed, brand og miljø. På isoleringstykkelserne gik vi på kompromis, og vi fravalgte handicapvenlige løsninger, idet de kunne anvendes i andre bygninger.

Randi supplerede med at sige, at ungehyblerne med fælles køkken blev lagt i den ene ende af bygningen, og familieboliger fx til unge piger ned til 14-15 år med børn blev lagt i den anden ende. Samtidig er der sat en maksimal gruppestørrelse på antal ungehybler, så man undgår kriminalitet. Ungehyblerne er derfor opdelt i to grupper. Der er desuden tilknyttet en social visevært til boligerne.

Evaluerings- og erfaringer jf. plancherne 18-23

Randi gik herefter over til beskrivelse af erfaringerne med egevalueringen af fase A og B. Evalueringen er gennemført efter 'Vejledning i egevaluering for udviklingsteams – Modulforsøg med små billige boliger i tomme bygninger'. Egevalueringen foretages som tre devalueringer, som følger faserne A, B og C, og som fokuserer på seks forskellige evalueringstemaer. De tre devalueringer afsluttes med en tværfaglig evaluering, og alle egevalueringer indgår i SBI's slutevaluering af modulforsøget. Evalueringsmodellen muliggør, at SBI kan sammenligne de 6 temaer, de 5 faser og de 4 kommuners modulforsøg på tværs.

Hvilke erfaringer har vi så fra fase A og B? Der er fokus på valg af samarbejdspartner og udvikling af koncept. Man har overvejet, hvordan fleksibilitet ønskes på kort, mellem lang og lang sigt. Brugere inddrages tidligt, og deres forskellige behov har betydning for mål og rammer. Det er desuden vigtigt, at gennemføre en tidlig screening af den sribbede bygning, og at inddrage bygnings- og brandmyndighederne tidligt i processen og gennem hele forløbet. Rådgivere og entreprenører skal inddrages fra starten af udviklingen, så man undgår, at skulle tegne flere gange. Man skal huske, at modulerne skal kunne absorbere ujævnheder i den gamle bygning. Man kan have forskellig holdning til, om man må afvige fra BR's minimumskrav, hvilket vi gjorde på enkelte punkter.

Det kunne være hensigtsmæssigt at udbyde opgaven tidligt i programfasen i stedet for efter projekteringsfasen, således at håndværkerne kan blive involveret fra start. Dermed kan de bidrage med gode forslag, viden og føle ejerskab til opgaven og have forståelse for den overordnede hensigt med projektet. Det blev overvejet at invitere konsortier, bestående af et installationsfirma og en entreprenør, til at byde på opgaven, men bygherre var ikke klar til denne udbudsform.

Spørgsmål og dialog jf. planche 24

Efter en kort pause var der en dialog med udgangspunkt i planche 24's tre punkter:

- Dialog om egevaluering i almindelighed



- Dialog om anvendelse af egnevaluering i andre kommuner
- Dialog om anvendelse af egnevaluering i udvikling af små billige boliger.

Spørgsmål og svar:

- Hvordan blev planløsningen fleksibel? Svar: Ud over vægelementerne valgt vi også at bruge flytbare moduler for køkken og wc/bad.
- Hvordan gør i fugtudsugningen fleksibel? Svar: Vi flytter udsugningen med, men der kan være behov for at lave nye huller til udsugning i ydervæggene. Vi brugte BR10-kravene til ventilation, men vi kunne ikke overholde varme-tabsrammen.
- Hvordan var tilskuddet til huslejen beregnet? Svar: Vi udregnede botilbuddet ud efter Serviceloven, hvilket gør, at vi kan differentiere mellem de unger.
- Er det ikke en udfordring for kommunerne, at bofæller og naboer kan se, at de betaler forskellig husleje for den samme bolig? Svar: Vi inkluderer også efterværn for de unge i servicetilbuddet.

5. Afslutning og næste workshop

Næste workshop 3 er forslået til den 23/11 2017 kl. 10-14. En anden dato kan godt blive valgt senere, idet sted og vært for workshoppen ikke er valgt endnu. Følgende alternativer vurderes for nærværende: 1) Faxe og Vordingborg, 2) Roskilde eller 3) København med fokus på containerboliger. Det overvejes desuden, om personer fra styrelserne kunne give indlæg om støtten til husleje efter de forskellige lovgivninger eller om de offentlige krav til flytbare boliger.

Der blev ikke lavet en direkte konklusion på workshop 2, men Niels sluttede med at sige: *"Vi gør det her for de beboere, som har svag betalingsevne, hvorfor det er vigtigt, at vi samarbejder om de bedst og billigste løsninger, men som det blev sagt, så er boligen ikke et mål i sig selv, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'".*

Resumé af workshop 2

Venligbolig Plus er tre kuber med 37 boliger på 33 m² til to studerende eller flygtninge, som bygges af industrielt fremstillede rumstore træelementer. Byggesagen er i høring og planlægges færdig i 2018. Boligerne er ikke målet, men et middel til bedre fælleskab, integration, brugerdreven innovation og andre 'software aktiviteter'. Som en af fire kommuner er Faxe Kommune ved at lave forsøg med modulbyggeri i tomme bygninger. Det foregår på bygning 19 i nedlagt Faxe Sygehus, som skal være færdig i 2017. Evalueringen udføres i tre trin efter SBI-vejledning og sammenlignes med andre kommuner. Mødedeltagerne ønsker mere viden om støtteniveauet for husleje og krav til midlertidige boliger.

Med venlig hilsen
Niels Haldor Bertelsen



Bilag A: Alliancen – Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Hjem til Alle alliancen

Hjem til Alle alliancen er en alliance af 12 frivillige organisationer, fonde, myndigheder, uddannelsesinstitutioner, virksomheder og aktører fra den almennyttige boligsektor, som er gået sammen om at skabe nye bolig- og livsløsninger til hjemløse unge. I Alliancen arbejder forskellige udviklingsteams på at udvikle og teste flere forskellige prototyper på løsninger rundt om i landet. Et sekretariat har til opgave at drive Alliancen og sikre, at løsningerne skalleres til andre danske byer. Kontaktperson er direktør Vibe Klarup Voetmann, vibe@hjemtilalle.dk og 26 12 18 32.

Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune

Venligboerne har i deres først år udviklet en flytbar flygtningebolig, som danske familier kan placere i deres baghave. Venligbolig Plus er i modsætning hertil en større samlet fast boligbebyggelse til 37 flygtninge og 37 studerende. Den indeholder deleboliger på 33 kvadratmeter med to værelser og fælles køkken/stue og bad, hvor der kan bo to

personer. Venligbolig Plus er planlagt og tegnet af strategisk rådgiver Johan Galster, 2+1 Idébureau og arkitekt Søren Rasmussen, ONV arkitekter. Udviklingsteamet bag Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune består af et partnerskab mellem Frederiksberg Kommune, Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Venligbolig Fonden (2+1 Idébureau og ONV arkitekter).



Tegning: ONV Arkitekter og 2+1 Idébureau.

Udviklingsteamet er for tiden ved at skaffe den endelige finansiering til byggeriet, og de regner med, at byggeriet kan begynde 1. januar 2018 og stå færdig i 2018.

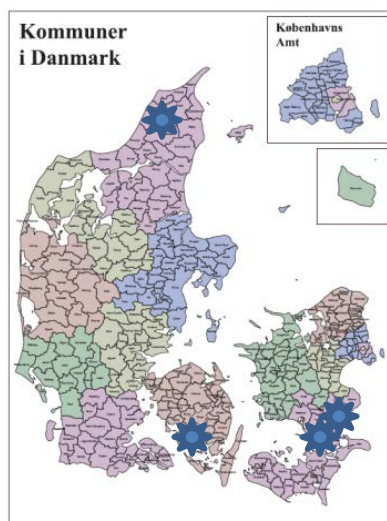
Udviklingsteamet undersøger desuden de forskellige muligheder for placering af Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune. Byggegrunden Roskildevej 54, 2000 Frederiksberg, nord for Veteranhjemmet er en af mulighederne. Billedet viser en ca. placering.



Bilag B. Modulforsøg med billige boliger i tomme bygninger i 4 kommuner

Udviklings-, Integrations- og Boligministeriet (UIBM) udmeldte i efteråret 2016 en pulje på 30 mio. kr. til forsøg med modulsystemer i den eksisterende bygningsmasse i små og mindre byer samt provinsbyer under pres. I december 2016 overgik Boligministeriet til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST), og de valgte følgende fire kommuner til at gennemføre modulforsøgene:

- Faxe Kommune: Faxe Sygehus bygning 19, som støttes med 2,5 mio. kr.
- Vordingborg Kommune: Mern Station, som støttes med 9,1 mio. kr.
- Hjørring Kommune: Hjørring eller Sindal Station, som støttes med 8,5 mio. kr.
- Faaborg-Midtfyn Kommune: Fabers Fabrikker eller Korinth Station, som støttes med 9,9 mio. kr.



Formål med modulforsøgene er at udvikle og afprøve:

- Hvordan byfornyelsen kan skabe helhedsorienterede løsninger på to af landets mest presserende problematikker: 1) Overskud (og forfald) af bygningsmassen og 2) Behov for at finde løsninger til husning af flygtninge.
- Et idékoncept for et fleksibelt modulsystem, der kan integreres i den eksisterende bygning og fungere som en sammenføjende udvidelse.
- Modulsystemet skal være fremtidssikret, så det kan tilpasses andre formål end prisbillige lejeboliger, som fx turistformål, kulturelle aktiviteter mv.
- Modulsystemet skal være af en sådan arkitektonisk kvalitet, at det tilføjer bygningen en permanent karakter.

Evaluerings af modulforsøg med egevaluering

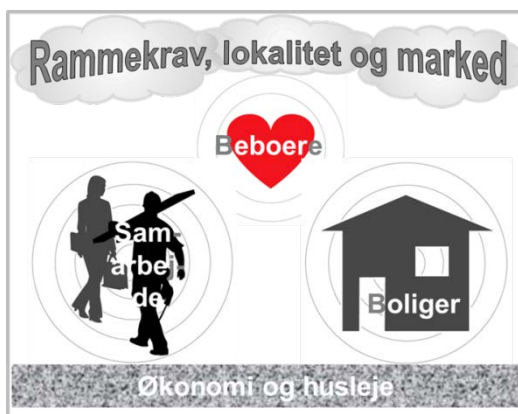
I efteråret 2016 udsendte UIBM samtidigt et udbud om evaluering af de fire kommunale modulforsøg. SBi vandt tilbuddet og indgik i januar 2017 kontrakt med TBST om at udføre evalueringen.

Evalueringen gennemføres i tre devalueringer, der som en trinvis evaluering følger de enkelte modulforsøgs fasetidsplaner (Fase A, B og C), og som rapporteres under følgende overskrifter:

- Baselineregistrering af fase A. Byggeprogram
- Midtvejsstatus af fase B. Projektering
- Slutevaluering af fase C. Bygning og aflevering
- Tværgående slutevaluering af evalueringstemaer og devalueringer.

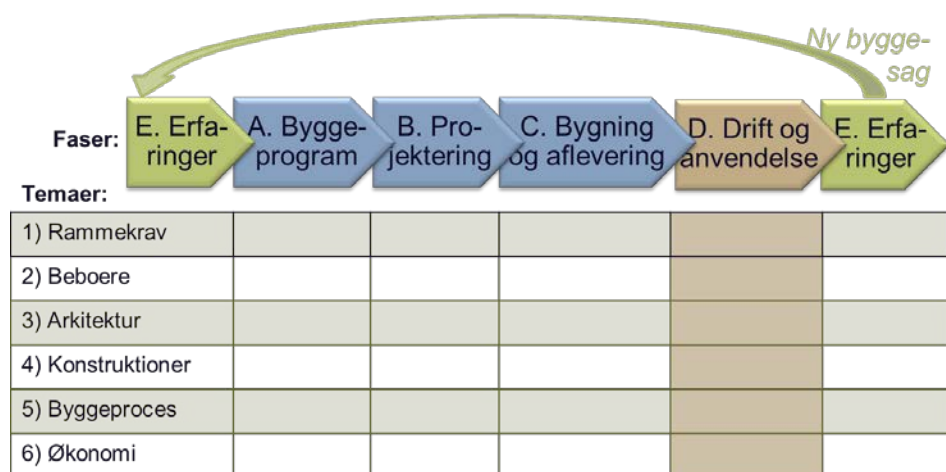
Evalueringen bygger på en egevaluering, der udføres af de enkelte modulforsøgs udviklingsteams efter en SBi-vejledning. Tilpasning af evalueringen til de enkelte modulforsøg sker med baggrund i kommunernes tilbud og revideres ud fra erfaringerne i forløbet.

Evalueringen gennemføres i seks gennemgående evalueringstemaer (tema 1-6). På den ene side opfylder de TBST's ønsker til evalueringen, og på den anden side har de relation til den anvendte innovationsmodel i fire hovedtemaer (Marked, Produkt, Proces og Økonomi). De seks temaer følger også de fem aktiviteter i 'Drejebog: Bygning af små billige boliger' jf. figuren til højre:



1. Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder
2. Beboere og deres profil, ønsker og muligheder
3. Arkitektur, ejendom, rumorganisering og boligfunktioner
4. Konstruktioner, installationer og deres egenskaber
5. Byggeproces, samarbejde, udvikling og forankring af erfaringer
6. Økonomi, bygge- og driftsomkostninger, husleje og aftaler.

For hvert af de seks evalueringstemaer indsamler SBI data gennem interviews og byggesagsbesøg, som indgår i de tre devalueringer og en tværgående slutevaluering. Denne struktur muliggør tværgående analyser af både temaer (Tema 1-6), devalueringer/byggefaser (Fase A, B og C) og de fire modulforsøg. Denne struktur kan samtidig motivere de enkelte udviklingsteams, og den kan forbedre modulforsøgene og øge effekten og anvendelighed af erfaringerne i de deltagende kommuner og på landsplan.



Figur 1. Evalueringen gennemføres i tre devalueringer parallelt med afslutningen af modulforsøgenes faser A, B og C og for seks evalueringstemaer (tema 1-6). Tidligt i modulforsøgene beskriver SBI en detailplan med evalueringsmetode og en vejledning i egnevaluering.



Bilag C: Deltagerliste til BOLIG 2.000 workshop 2 hos SBi/AAU Kbh

Navne (e-mailadresse)	Deltager
Anne Gram (ang@danskbyggeri.dk)	1
Anne Kristine Wesselhoff (akwes@fmk.dk)	1
Bent Lykke (maa@lykke-nielsen.dk)	1
Bente Koren Mouritzen (bente.mouritzen@hjoerring.dk)	1
Carsten Bøgesø (cbo@gsv.dk)	1
Cecilie Brøndum Boesen (gb6p@tmf.kk.dk)	1
Christian Kahr Andersen (ckah@dsb.dk)	1
Daniel Zilmer Theisen (dzt@tbst.dk)	1
Erik Hardy Nikolajsen (eniko@faxekommune.dk)	1
Hans Ladegaard (mail@yourhouse.dk)	1
Helle Friis (helle.friis@hjoerring.dk)	1
Helle Lunde Obers (ez2w@sof.kk.dk)	1
Ina Kristensen (ina.kristensen@cramoadapteo.com)	1
Jan Yoshiyuki Tanaka (jan@ja-ja.dk)	1
Jess Nicolaisen (jni@scandibyg.dk)	1
Johan Galster (jg@2plus1.dk)	1
Karsten Møller (kamo@faxekommune.dk)	1
Lars Lindblad (ll@keycab.dk)	1
Linda Ziade (lizi01@frederiksberg.dk)	1
Mark P. Rendbæk (mark@rendbaek.com)	1
Mathias Christiansen (mathias.christiansen@cramoadapteo.com)	1
Mette Margrethe Elf (mel@realdania.dk)	1
Morten Kjelde Bork (mbo@gsv.dk)	1
Niels Haldor Bertelsen	1
Ninna Hoegh (nh@udenfor.dk)	1
Per Bro (peb@bosj.dk)	1
Per Schulze (psc@realdania.dk)	1
Peter Ib Rasmussen (pr@vordingborg.dk)	1
Randi Kynde (raky@faxekommune.dk)	1
Rene Larsen (rla@cp.dk)	1
Stine Kofod (sti@kab-bolig.dk)	1
Susan Fiil Præstegaard (pa07@sof.kk.dk)	1
Søren Buggeskov (sbug@tbst.dk)	1
Søren Nielsen (sn@vandkunsten.dk)	1
Vibe Klarup Voetmann (vibe@hjemtilalle.dk)	1
I alt deltagere	35



Bilag D: Musketered for BOLIG 2.000 – Arbejdsgrundlag



Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
dzt@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0304-00024
17-03-2017

Musketered for netværket BOLIG 2.000

Introduktion

Der er grupper i dagens Danmark, for hvem det at leje en lejlighed på det almene eller private udlejningsmarked ikke er en reel mulighed. Det kan være svage borgere, studerende, ældre, flygtninge osv. Huslejen er simpelthen for høj. Samtidig kan det også være en udfordring at tænke det boligsociale niveau (socialt og fysisk) sammen med en såkaldt 'normalbolig'.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) har derfor sammen med Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) taget initiativ til at etablere netværket **BOLIG 2.000**. Netværket skal fungere som en national platform for udvikling og vidensdeling i relation til arbejdet med små billige boliger til en husleje på omkring 2.000 kr./mdr.

Formål

Netværket skal støtte op om allerede igangværende initiativer blandt byggeri- og boligaktører. Dermed skal **BOLIG 2.000** ikke stå for anlæg af konkrete byggeprojekter eller på anden måde indgå i etablering af boliger.

I bestræbelserne på at tilvejebringe billige boliger, skal **BOLIG 2.000** ikke gå på kompromis med kvaliteten, men være åben over for nye tilgange og teknikker – ikke mindst i forhold til bygning og drift af små billige boliger.

Nytænkning og innovation

Der er derfor brug for at samle landets aktører med en aktie i billige boliger, og lade sig inspirere og lære af hinandens gode – og mindre gode – erfaringer. Der lægges dermed op til at udfordre vanetænkning. Der er bl.a. behov for at se på, om den standard, vi stiller for billige boliger i dag er realistisk og i forlængelse heraf gentænke begrebet billig bolig.



Ved at kombinere forskellige blikke og tilgange til beboelse, kan der opstå nye løsninger, tilgange og metoder til gavn for den enkelte beboer og boligudbuddet som helhed.

Viden- og boligprojekter

Netværkets projekter er en blanding, der går på tværs af sektorer og formål. Der er både almene, private og frivillige aktører repræsenteret, ligesom der er en ligelig fordeling mellem viden- og erfaringsdeling (V-sager) og udvikling af boligprojekter (B-sager).

Der vil være input fra mange forskellige typer boligaktører som fx arkitekter, ingeniører, bygherrerådgivere, producenter, tekniske skoler, kommuner, fonde og ngo'ere. Sammenholdt med en bred vifte af fagområder (fx det boligsociale og integrationsområdet, kunst og design, byggeteknik, forretningsudvikling og økonomi) lægges der op til et tværsektoralt netværk, der vil arbejde for at nedbryde silotænkning.

Denne brede sammensætning er **BOLIG 2.000**'s styrke, da det bliver svært at komme i mål med denne samfundsudfordring, hvis vi som myndigheder og boligaktører ikke arbejder sammen og ser hinanden som allierede. Vi insisterer af samme grund på samarbejde og gensidig respekt med nye samarbejdspartnere.

En for alle, alle for en

I **BOLIG 2.000** forpligter vi os til at agere modigt og fordomsfrit i arbejdet med tilvejebringelsen af små, billige lejeboliger. Vi har med andre ord ja-hatten på til netværkets workshops og øvrige arrangementer.

Der bliver i netværket lagt vægt på, at deltagerne møder op med åbent sind og ikke skyder skylden på regler og lovgivning. Netværket er dermed et arbejdende netværk, der har karakter af sidemandsop-læring og videndeling i forhold til at finde frem til en fornuftig standard for denne type boliger.

Statslig følgegruppe

Det er nedsat en statslig følgegruppe, der foruden TBST (bolig og byggeri) tæller repræsentanter fra Børne- og Socialministeriet, der på forskellig vis har interesse i små, billige boliger. Dette sker med henblik på at sikre statslig koordinering og vidensdeling på et område, der i sin natur er tværgående og inkluderer forskellige fagligheder og dagsordener.