

2022

Socialt velfungerende boligafdelinger



Ældre Sagen og DAB

Juni 2022

Indhold

Indledning.....	3
Hvad sagde de interviewede? Sammenfatning og perspektivering.....	5
Betydningen af at bo tæt på børnefamilier og unge	5
Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærene	6
Tilgængelighed	7
Råderetten.....	8
Betydningen af gode naboer	8
Betydningen af organiserede fællesskaber	9
Seniorforeninger.....	10
Tryghed og utryghed	10
Ensomhed. Findes den, og hvad kan der gøres ved det?.....	11
Husdyr og social kontakt.....	12
Om at flytte fra eget hus til en almen bolig	12
Hvad kan vi gøre? Afdelingsbestyrelsens rolle i at opnå socialt velfungerende boligafdelinger.....	13
Ældre Sagen og boligforeningerne	13
Sociale renoveringer.....	15
Forslag til guidelines for socialt velfungerende boligafdelinger.....	16
Resume af interviews:	19
Hvad er en socialt velfungerende boligafdeling?	19
Betydningen af at bo tæt på børnefamilier og unge	20
Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærene	20
Tilgængelighed	22
Råderet.....	23
Betydningen af gode naboer	24
Betydningen af fællesskaber	24
Tryghed og utryghed	25
Ikke-dansktalende	26
Psykisk syge	28
Kommunens anvisning af psykisk syge til almene boliger.....	28
Ensomhed. Findes det, og hvad kan der gøres ved det?	29
Husdyr og social kontakt.....	30
Om at flytte fra eget hus til en almen bolig	31
Hvad kan vi gøre? Afdelingsbestyrelsens muligheder	32
Seniorforeninger.....	33

Ældre Sagen	34
Om interviewene	36
Interviews og transskriptioner oversigt	38
Danmarkskort med angivelse af de gennemførte interviews.....	39
Interviewguide	40
Bilag A, seniorer i almene boliger	42
Bilag B, sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger.....	43
Bilag C, sociale relationer og ensomhed	44
Noter.....	45

Indledning

Den almene sektor er bolig for en million mennesker. Bag dette store tal gemmer der sig 7.000 boligforeninger opført over de sidste 100 år, fordelt på etageboliger, enkeltstående huse, tæt-lav byggeri og rækkehuse. 5.000 af boligforeningerne har valgte afdelingsbestyrelser, der på et årligt afdelingsmøde fremlægger budget inklusive fremtidig husleje, forslag til renoveringer og sociale aktiviteter. Boligafdelingerne er meget forskellige, fysisk og socialt. Den enkelte boligafdeling præges af beboerne, afdelingsbestyrelsen, ejendomsfunktionen og boligselskabet, som samlet skaber en fælles kultur.

De almene boliger reguleres af almenboligloven, som i målsætningen § 6b fastsætter, at: "Boligorganisationen¹ skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard." Hvor det økonomiske og fysiske aspekt får fuld opmærksomhed med revision og kommunalt tilsyn, er det sociale aspekt ikke omfattet af revision. Der findes ikke fælles standarder, som beskriver, hvornår en boligafdeling er socialt velfungerende. Det er det spørgsmål, undersøgelsen stiller og lader de interviewede besvare. Vi spørger også: Hvilke faktorer påvirker, om en boligafdeling er socialt velfungerende, og hvem bliver påvirket af det? Hvad kan vi gøre som beboer, afdelingsbestyrelse eller boligselskab? Hvad er ude af vores hænder, men afhængig af andre aktører, for eksempel kommunen?

Når vi interesserer os for spørgsmålet om, hvad der gør boligafdelinger socialt velfungerende, skyldes det ikke kun §6b. Vi gør det også, fordi dansk og international forskning viser, at kvaliteten af vores nære relationer er blandt de mest afgørende faktorer for vores trivsel og livskvalitet. Omvendt opleves ensomhed som meget byrdefuldt for den enkelte, og langvarig ensomhed medfører øget risiko for alvorlig fysisk og psykisk sygdom samt tidlig død.

De 69 beboere, vi interviewede, bor alment i 40 forskellige boligafdelinger og er over 65 år. Se Danmarkskort over de gennemførte interviews på side 39.

I 2022 er 225.000 personer i den almene boligsektor over 65 år. Vores interview af 69 personer giver derfor ikke hele svaret, men er deres svar på vores spørgsmål: Hvad er en socialt velfungerende boligafdeling?

Rapporten: "Socialt velfungerende boligafdelinger" er bygget op over de indsamlede interviews, som i uddrag er gengivet i afsnittet: "Resume af interviews" på side 19 til 36. Interviewene er gennemført ud fra interviewguiden, som er gengivet på side 40. Se også oversigt over tid og sted for interviews på side 38. Resumeeet er et uddrag af transskriptionerne, disponeret efter de stillede spørgsmål. Transskriptionerne er tilgængelige i anonymiseret form. I afsnittet "Hvad sagde de interviewede: Sammenfatning og perspektivering" på side 5, sammenfatter vi udsagnene fra resumeeet og tilføjer vores egen perspektivering. Resumeeet kan således læses selvstændigt, og læseren kan drage sine egne konklusioner. Vi har i vores sammenfatning lavet vores.

Afsnittet "Forslag til guidelines for socialt velfungerende boligafdelinger" på side 16 er vores forslag til en handlingsanvisning på spørgsmålet: Hvordan skaber vi socialt velfungerende boligafdelinger?

Ansvarlig for undersøgelsen er David Vincent Nielsen, Social-humanitær konsulent, Frivilligafdelingen i Ældre Sagen, der har taget initiativ til og finansieret undersøgelsen. Undersøgelsen er gennemført i samarbejde med DAB ved Carina Seifert, direktør for udvikling og strategiske samarbejder, som har bidraget med arbejdsgiveransvar, administration, perspektivering og sparring. Projektleder er Christian Jensen, som fra 2015 frem til maj 2022 var formand for boligafdelingen Murergården, Hovedstadens almennyttige Boligselskab. Thomas Code har som studentermedhjælper bidraget ved udvikling af interviewguide, optagelse af lydfiler og transskriberingⁱⁱ. David, Carina, Thomas og Christian har udgjort projektgruppen, som løbende har diskuteret projektets udvikling og resultater. Boligkontoret Danmark har, ved Karina Lauridsen, medvirket ved at organisere gruppeinterviews i tre boligafdelinger. Alle interviews er gennemført i perioden august 2021 til april 2022.

Hvad sagde de interviewede? Sammenfatning og perspektivering

Seniorene, vi har talt med, er glade for at bo alment – og mange giver udtryk for, at de skal bæres ud – altså, at de ønsker at blive boende resten af livet. Her kan du se en sammenfatning af deres svar:

Betydningen af at bo tæt på børnefamilier og unge

Glæden ved at bo sammen med børnefamilier og unge er hos de interviewede gennemgående og stor. En boligafdeling, der alene bebos af seniorer, kan godt være socialt velfungerende, men ønsket om nærhed til børn og unge er udtalt, navnlig blandt kvinderne. Som en af de interviewede siger:

”Børn har det med at larme, og kan man ikke klare det, så er det et forkert sted, man bor. Men omvendt hvis man bor et sted, hvor der kun er ældre mennesker et eller andet sted over 60, så er det for stille. Jeg er kommet til at bo sådan et sted engang, og det gjorde jeg kun i et halvt år. Det kunne jeg simpelthen ikke. Der skal en sammenblanding til.”



Beboere i alle aldre er med til at værne om de grønne områder i Kildebakkehuse, Gentofte almennyttige Boligselskab.

Boligafdelinger, som er forbeholdt seniorer, medfører derfor ikke i sig selv en socialt velfungerende boligafdeling. Hvis ”glæde” indgår i begrebet ”socialt velfungerende”, foretrækker de interviewede generelt en almindelig almen boligafdeling med en aldersmæssig blandet beboersammensætning. Én

boligforening, hvor vi interviewede, var forbeholdt seniorer, hvilket de pågældende var glade for. Blandede boligafdelinger og afdelinger forbeholdt seniorer kan derfor begge være socialt velfungerende. Men seniorer ser ikke boligafdelinger, der er forbeholdt seniorer, som en forudsætning for at boligafdelingen er socialt velfungerende.

Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærerne

De enkelte boligafdelinger har tilknyttet et ejendomskontor med en ejendomsmester, mesterassistenter, ejendomsfunktionærer og eventuelt sekretærer. Ejendomskontoret arbejder enten alene for den pågældende afdeling eller i en samdrift, der omfatter flere boligafdelinger. Den gængse norm er én ejendomsfunktionær pr. 100 boliger. Der er således omkring 5.600 ejendomsfunktionærer til at betjene de 562.000 almene boliger i Danmark.

På spørgsmålet om, hvad der gør en boligafdeling socialt velfungerende, står ejendomskontoret øverst. Det giver tryghed, når det praktiske omkring ens bolig bliver varetaget, navnlig som senior. Men også socialt er ejendomskontoret afgørende.

”Jeg synes jo, at for mange er det dér med lige at komme op at snakke med viceværten, det giver jo en tryghed. Kender man ikke nogen andre herude, så kender de fleste alligevel vores viceværter, så snakker de ikke med andre, men så kan de da altid snakke lidt med viceværten. Jeg ved godt, at det nok ikke er det, de er ansat til, men der har de også fungeret lidt som sociale viceværter, når folk lige har haft brug for det, så lige brugt lidt ekstra tid på at snakke med dem.”

Et velfungerende ejendomskontor er boligafdelingens sociale hjørnesteen. Det betyder også, at det skaber utryghed, hvis ejendomsfunktionen ikke fungerer.

Reduceres ejendomskontorets opgaver til ren- og vedligeholdelseⁱⁱⁱ, bliver det vanskeligt for boligafdelingen at være socialt velfungerende. Det oplever en række af de interviewede.

” Det, at man ikke bare kan gå ned og snakke med dem, som man kunne før. Det kan de gamle ikke forstå, de er jo ikke vant til at sidde ved computeren og lave digitale beskeder.”

Nogle peger på det som en udvikling fremmet af aftalerne om effektivisering^{iv}: Med udgangspunkt i krav fra Finansministeriet har Boligselskabernes Landsforening i 2015 og 2020 indgået aftale om effektivisering af driften af den almene sektor. Aftalerne har betydet lavere huslejestigning, men har den følgerkning, at ejendomskontorenes sociale indsats kommer under pres. Ikke nødvendigvis, og ikke altid, men ofte. En gentænkning af ejendomskontorenes organisering og opgaver kan derfor være nødvendig, hvis almenboliglovens bestemmelse om socialt velfungerende boligafdelinger skal opfyldes.

Boligorganisationerne bør opstille en målsætning for ejendomskontorenes sociale funktion og vurdere, om den opfyldes.

Elementer heri kan være:

- kortlægning af ejendomskontorets bidrag til:
 - opretholdelse af en tryk social orden
 - tryghed ved nabokonflikter, truende adfærd og psykisk sårbare beboere
 - fælles aktiviteter i boligområdet
 - nedbringelse af ensomhed, kontakt til psykisk sårbare
- beboertilfredshedsundersøgelser om ejendomskontorets funktion og opgaver
- overenskomst for ejendomsfunktionærer, der afspejler deres bidrag til at gøre boligafdelingen socialt velfungerende.

Tilgængelighed

Fælles for de fleste af de interviewede er det, at de ønsker at blive boende, til de skal bæres ud. Bag dette usentimentale udsagn ligger glæden ved den bolig, de har, og de sociale relationer, de indgår i. Det er en vision, som kun manglende tilgængelighed og et stort plejebæhov kan true.

”Længst muligt i egen bolig, man kan bare lade være med at installere en elevator, så kommer man aldrig nogen steder.” Citatet illustrerer, hvorfor de fysiske rammer er afgørende for boligens sociale funktion, eller som formanden for en af Ældre Sagens lokalafdelinger siger:

”Hele tilgængelighedsproblematikken er rigtig vigtigt. Det er jo kantsten, det er jo alt.”

Manglende tilgængelighed kan betyde, at du bliver nødt til at flytte. ”Min forestilling er jo at blive der så længe som overhovedet muligt, men man kan blive så plejkrævende, at det ikke kan lade sig gøre.”^v

Det koster 600.000 kroner at gøre en bolig tilgængelig. Landsbyggefonden har frem til 2026 afsat 4,8 milliarder kroner til etablering af 7.900 tilgængelighedsboliger^{vi}. Det dækker ikke tilvæksten af nuværende almene beboere, der bliver over 75 år^{vii}.

Landsbyggefonden opgør nu antallet af tilgængelighedsboliger. Opgørelsen vil indgå i forhandlingen med regeringen om en ny boligaftale, som måske kan bringe antallet af nye tilgængelighedsboliger i overensstemmelsen med stigningen i antallet af ældre borgere^{viii}.

Der er også brug for at undersøge, hvad der kan gøres for at øge tilgængeligheden for mindre end 600.000 kroner pr. bolig. Kan seniorer få øget adgang til afdelingens boliger i stueplan, enten gennem anvisning eller bytte? Kan denne proces fremmes gennem huslejetilskud, eller på anden vis, så der tages hensyn til almene seniorer på folkepension? ^{ix}Kan der i de nuværende boliger etableres plejevenlige badeværelser og andre tiltag, der nedbringer behovet for at flytte til en anden almen bolig eller på plejehjem? Ethvert tiltag, som mindsker presset på plejesektoren, hjælper de ældre, der har brug for en plejehjemsplads, og imødekommer seniorers ønske om at blive boende ”til de skal bæres ud”.

Råderetten

Som beboer i en almen boligafdeling har du såkaldt råderet over din bolig. Det betyder, at du kan ændre din bolig ved for eksempel at fjerne dørtrin, opsætte et nyt køkken, ændre badeværelse og fjerne skillevægge – mulighederne afhænger af, hvad beboerne i afdelingen har besluttet.

Det fremgår således af råderetskataloget, hvad man må i den enkelte boligafdeling, og hvilken beløbsgrænse der er vedtaget.

Afdelingens råderetskatalog kan også bidrage til at gøre boligen tilgængelig og velegnet som til et seniorliv. ^x

Den mulighed har to af de interviewede disse kommentarer til:

- "Det, at folk har en tryghed over, at de kan administrere deres bolig selv, selv bygge om i boligen, enten at søge om det, eller gøre det for egne penge og så få beløbet delvist godtgjort, hvis de flytter inden for ti år. Altså alle de her frie muligheder for at indrette deres egen bolig, det har gjort, at vores (boligafdeling) har fastholdt den her attraktive stilling, som den har."
- "Jeg har selv fået lavet køkkenet om for et par år siden. Vi lagde et værelse til køkkenet og lavede det helt om, så det blev stort og venligt. Det har været en af de gode ting, fordi vi har som boligorganisationer været så plaget af, alt skulle se ens ud. Det skulle helst være musegråt, fordi man var bange for sin flytteregning den dag, at man flyttede."

Betydningen af gode naboer

Det at have gode naboer er afgørende for oplevelsen af at bo i en socialt velfungerende boligafdeling. Nogle taler om "et fantastisk sammenhold", andre om betydningen for oplevelsen af tryghed. Flere understreger samtidig betydningen af at kunne være sig selv: at man kan snakke med naboerne, uden at behøve at komme sammen. Interviewene svarer til resultaterne i Exometrics undersøgelse fra 2021, hvor "godt naboskab" af beboerne vurderes som den vigtigste form for fællesskab^{xi}.

Den store betydning af godt naboskab rejser spørgsmålet: Hvordan fremmes dette?

De interviewede ser organiserede fællesskaber som en mulighed for at udbygge naboskabet. Antal år i samme bolig er også en faktor: "Det tager lang tid at få gamle venner". De interviewede peger også på faktorer, som vanskeliggør godt naboskab: sproglige barrierer, når naboen ikke taler dansk. Personlige udfordringer som stærk alkoholisme og svære psykiske problemer. Mest afgørende er nok beboeren selv: Tager du selv initiativ til kontakt, er du udadvendt? Virkningen af beboernes egen indsats, kan imidlertid blive modvirket af den kommunale anvisning, der ikke tager hensyn til boligafdelingens sociale funktion.

Disse svar er tydelige. Med den betydning godt naboskab har, bør dynamikker der øger eller mindsker godt naboskab, undersøges yderligere.



Beboerne i seniorbofællesskabet Trianglen, Sorø Boligselskab, holder indvielsesfest for at fejre, at de har fået etableret en blomstereng og bygget deres eget orangeri, hvor de kan hygge sig med en kop kaffe og god udsigt.

Betydningen af organiserede fællesskaber

De fleste lægger meget vægt på betydningen af organiserede fællesskaber og initiativer, men navnlig enlige fremhæver dette. Nogle organiserede fællesskaber er også særlig opmærksomme på enlige og på ensomhed. De interviewede oplever ikke sig selv som ensomme, men finder, at organiserede fællesskaber kan hjælpe beboere ud af opstået ensomhed.

Flere af dem, der har boet i en almen bolig i mange år, fortæller, at der før var flere organiserede sociale aktiviteter. De aktiviteter, der er i dag, beskrives ofte som utilstrækkelige og sårbare, fordi de varetages af Tordenskjolds soldater. Men det er ikke hele billedet. I boligafdelinger udenfor hovedstadsområdet er de sociale aktiviteter mange steder omfattende og styrket indenfor de sidste år. Afdelingsbestyrelsen er alle steder afgørende for boligafdelingernes organiserede fællesskaber. Afsætter den penge og lokaler, kan der ske noget, ellers skal det ske spontant.

Interviewene viser, at:

- afdelingsbestyrelsens prioritering af organiserede fællesskaber er afgørende for, at disse etableres.
- at mange boligafdelinger uden for hovedstadsområdet har velfungerende organiserede aktiviteter. Men både i og udenfor hovedstadsområdet er sociale aktiviteter ofte båret af Tordenskjolds soldater og dermed skrøbeligt.

Skal de organiserede fællesskaber styrkes, må afdelingsbestyrelsen tage denne opgave på sig. Det kan være ved at støtte etablering af seniorforeninger, stille boligafdelingens lokaler til rådighed, lade ejendomskontoret hjælpe til med det praktiske og i øvrigt støtte op. En vigtig del er her at bygge bro til lokalt foreningsliv, især Ældre Sagen, der vil kunne varetage eller igangsætte aktiviteter for både beboere og andre i nabolaget.

Seniorforeninger

En særlig form for organiseret fællesskab er seniorforeninger, der er etableret af og primært rettet mod seniorer. Foreningerne har aktiviteter som formiddagsmøder med kaffe og rundstykker, besøg på museer og lignende. Kontingentet kan ligge på 25-40 kroner om måneden. Seniorforeningen har den fordel frem for andre tilbud, at aktiviteterne er i boligområdet og benytter boligafdelingens lokaler. Afstanden er derfor kort, både mentalt og fysisk, hvilket navnlig betyder meget, hvis man er gangbesværet.

En af de interviewede beskriver seniorforeningens mulighed i forhold til ensomhed således:

”Vi har også den kultur med, at hvis der er en, der ikke dukker op en eller to gange, så kontakter vi dem eller spørger en nabo, om de har set noget til dem. Jeg synes, vi drager stor omsorg for hinanden i det hele taget, ikke bare i klubben, men i området.”

Tryghed og utryghed

Tryghed og utryghed er et emne i en del interviews. Utrygheden skyldes primært truende adfærd fra enkeltpersoner eller enkelte familier, men var i et enkelt tilfælde relateret til boligafdelingens sociale sammensætning. To fortæller om utryghed på grund af truende adfærd. I det ene tilfælde holdt det op af sig selv, i det andet tilfælde måtte den pågældende beboer forlade sin bolig, med oplevelsen af at være blevet svigtet af boligselskab og politi.

Problemstillingen: psykisk sårbar, anvist af kommunen, rapporteres fra få boligafdelinger, men fylder meget hos de berørte. Boligafdelingerne ligger i hovedstadsområdet. En af dem er defineret som ældrebolig^{xii}, og den anviste beboer var ikke ældre. De interviewede oplever sig svigtet af kommunen og det psykiatriske system, som overlader det til naboer at håndtere tunge og uoverskuelige problemer.

Som senior i en almen boligafdeling er du som regel glad for din bolig og vil bæres ud. En statistisk opgørelse, DAB har foretaget, over de seneste fem års årsager til fraflytning for beboere på 65 år og derover viser, at 48 procent flytter mellem boligafdelinger og selskaber. Det vil sige, at de bliver boende i en almen bolig så længe, det er muligt. For beboere over 80 år flytter 24 procent på plejehjem, mens 28 procent bliver boende til de dør og får opfyldt ønsket om at blive båret ud.

Den kommunale anvisning af borgere med kendte adfærdsmæssige problemer rammer derfor Jytte på 82 år hårdt, når hun får vedkommende som nabo. Det rammer også boligafdelingens samlede evne til at danne sociale normer og fællesskab. Mens der diskuteres opførelse af seniorboliger, forhindrer kommunen i nogle tilfælde gennem sin boliganvisning eksisterende almene ældreboliger i at fungere som sådan.



Beboerne i Sønderby, Taastrup almennyttige Boligselskab, mødtes om et festmåltid, da afdelingens 25-års jubilæum blev fejret.

Ensomhed. Findes den, og hvad kan der gøres ved det?

Deltagerne i interviewet beskriver ikke sig selv som ensomme, men kender naboer der er det^{xiii}. Alligevel fortæller flere om at blive alene, "når to bliver til en", når man mister en ægtefælle. Det medfører ikke nødvendigvis ensomhed, men: "vi har alle sammen brug for lidt hjælp"^{xiv}.

De interviewede fortæller også om aktiviteter, som hjælper ensomme ud ad døren og ind i et fællesskab. Fortællingerne knytter sig til socialt aktive boligafdelinger. Spørgsmålet er, om disse boligafdelinger her kan noget, som det øvrige samfund har meget svært ved: at bygge bro til ensomme, så de kommer ud af ensomheden?

30 procent af mænd over 65 år, der bor alment, har ikke talt med en nabo indenfor den seneste måned. Tallet er stigende, og udviklingen gør det stadigvæk vanskeligere at opfylde bestemmelsen om, at boligafdelingen skal være socialt velfungerende. Det er ikke tilstrækkeligt at for eksempel par, som har godt helbred, oplever boligafdelingen som socialt velfungerende. Enlige seniorer og mennesker med helbredsudfordringer skal også opleve boligafdelingen sådan. Der er brug for en strategi, der vender udviklingen, så boligafdelingerne opfylder bestemmelsen for alle seniorer.

Husdyr og social kontakt

Flere af de interviewede peger på husdyr som en måde at overvinde ensomhed. Har du en hund, kommer du ud og får kontakt til andre. Navnlig til naboer som også har hund. Det er afdelingsmødet (beboerne), der beslutter, om man må have hund og andre husdyr, men spørgsmålet deler ofte vandene. De interviewede har også forskelligt syn på husdyr, hvor spørgsmål som allergi spiller en rolle.

I indsatsen imod ensomhed har vi få virksomme midler. Her er muligheden for at have en hund, én der er enkel. Som ensom er du som regel ikke forslagsstiller på afdelingsmødet, så hvem taler de ensommes sag og foreslår, at ordensreglementet giver muligheden for husdyr? Boligafdelingernes ordensreglement bør nytænkes ud fra spørgsmålet om ensomhed.

Om at flytte fra eget hus til en almen bolig

Uden for hovedstadsområdet havde mange af de interviewede tidligere boet i eget hus. Årsagerne til at flytte til en almen bolig var flere, men alle var udtryk for en tilpasning til fremtidige behov og resurser. For de fleste var der tale om et aktivt valg: "mens vi har hinanden". Trygheden ved at ejendomskontoret varetager vedligeholdelsen, er den væsentligste enkeltstående drivkraft.

Efterfølgende er de interviewede blevet overraskede over det sociale: "det fungerer godt, og vi passer på hinanden. Vi overrender ikke hinanden, og vi kommer ikke sammen privat, men vi holder øje med, om naboen er kørt på arbejde, eller om hans bil står for længe", som en siger.

Fortællingen om at flytte fra eget hus til en almindelig almen bolig er for alle de interviewede en beretning om at indgå i en socialt velfungerende boligafdeling. Godt naboskab og stor tryghed ved at være fritaget for det praktiske overrasker positivt. Navnlig for denne gruppe er ejendomskontoret central for oplevelsen af, at boligafdelingen er socialt velfungerende.

Hvad kan vi gøre? Afdelingsbestyrelsens rolle i at opnå socialt velfungerende boligafdelinger

De fleste vurderer, at afdelingsbestyrelsen har stor betydning for, om boligafdelingen er socialt velfungerende. På godt og ondt er den afgørende for omfanget af, og kvaliteten i, boligafdelingens organiserede fællesskaber. Flere var af den opfattelse, at afdelingsbestyrelsen ikke leverede på den sociale dimension. Enkelte fandt, at den lukkede sig om sig selv eller alene så på boligafdelingen teknisk og økonomisk.

Almenboliglovens § 6b bestemmer som sagt, at boligselskaberne skal drage omsorg for, at boligafdelingen er socialt velfungerende. Boligorganisationerne skal derfor kunne svare på: hvordan gøres boligafdelingen socialt velfungerende? Dette skal operationaliseres således, at boligselskaber og -afdelinger kan undervises i, hvorledes bestemmelsen opfyldes.



Beboerne i Breelteparken Ældreboliger, Hørsholm almene Boligselskab gav en opvisning for Prinsesse Benedikte, da hun i 2021 indviede afdelingens varmtvandsbassin. At der netop er tale om et varmtvandsbassin er ikke uden betydning. For et varmtvandsbassin kan give lindring, blandt andet til mennesker med gigt.

Ældre Sagen og boligforeningerne

Mindst 100.000 af Ældre Sagens 925.00 medlemmer (forår 2022) bor alment. Mange af de interviewede er da også aktive medlem af Ældre Sagen. En af dem havde denne analyse af samspillet imellem boligafdelinger og Ældre Sagen:

”Så har vi i 68-generationen det problem med, at vores børn er spredt for alle vinde og lever andre steder, og der har boligforeningen ligesom erstattet familien i det sociale samvær. Men i takt med at den også begynder at blive fortyndet og spredt ud, så – og jeg vil ikke sige, vi stjæler dem ovre i Ældre Sagen – men så gør vi et kraftigt arbejde, for ligesom at få tingene flyttet derover. I Ældre Sagen gør man meget for at bekæmpe ensomhed, man ringer til de ældre hver dag, man besøger dem med besøgsvenner, og man spiser sammen. Det er ligesom om, at boligforeningerne ikke kan løfte den arv. Så derfor vil jeg meget gerne have et meget tæt samarbejde mellem boligforeningerne og Ældre Sagen, for kommunen går jo ikke ind og erstatter det arbejde dér.”

Udvikling af samarbejdet imellem boligforeninger og Ældre Sagen fremhæves navnlig i forhold til ensomhed, men også for at undgå overlap:

”Så du kan sige, at Ældre Sagen og boligforeningerne, jeg ved ikke om de konkurrerer lidt, men de skal i hvert fald samarbejde noget mere for ligesom at tage sig af vores ældre – sådan at du får det fællesskab, du søger, og du får den dér ensomhed væk. For det ser vi jo tydeligt, at den kommer væk, når de bliver integreret. Fordi vi ringer jo til dem om morgenen: Er du stået op og så videre? Så lidt mere samarbejde mellem boligforeningerne og Ældre Sagen ville være en god ting.”

”Den aktivitetsmedarbejder vi har ansat, har vi instrueret i, at han skal have kontakt til Ældre Sagen. Der er ingen grund til, at han finder på nogle aktiviteter, som i forvejen er udbudt af Ældre Sagen, så de overlapper hinanden.”

Ældre Sagen har, navnlig i forhold til ensomhed, erfaringer som boligafdelingerne savner. Omvendt har boligforeningerne lokaler, økonomi, bemanning og relation til alle beboerne i boligafdelingerne. Der er således et betydeligt potentiale for også at afholde Ældre Sagens aktiviteter i boligforeningerne, så der fortsat er kort vej for beboerne til aktiviteten. Samarbejdet imellem Ældre Sagen og boligforeninger eksisterer mange steder, men har brug for at blive systematiseret og styrket. Navnlig i forhold til ensomhed.

Denne invitation til hyggeeftermiddag er et eksempel på et godt samarbejde mellem en boligforening og Ældre Sagen:

Har du følt dig isoleret under coronaen, og trænger du til at møde andre, så inviterer Ældresagen i samarbejde med Ribe Boligforening til en hyggelig eftermiddag for beboere i Boligforeningen. Vi serverer kaffe, boller og lagkage samt hygge musik v/Torben Prinds.

Hvis du ikke kan komme til arrangementet uden hjælp til transport, kan vi tilbyde at hente og bringe dig.

Venlig hilsen Ribe Boligforening Ældre Sagen i Ribe

Sociale renoveringer

Landsbyggefonden opgjorde i 2017 de kommende 20 års renoveringsbehov til 165 milliarder kroner. Det får BL til at rejse spørgsmålet: "Når vi alligevel skal i gang med en stor renovering – hvorfor så ikke se på, hvordan vi skaber rum og plads til hverdags-fællesskaberne". BL's eget svar på spørgsmålet er: "sociale renoveringer". Den sociale sammenhængskraft skal tænkes ind, når der renoveres eller skabes tilgængelighedsboliger. "De forestående renoveringer skal også nedbringe ensomheden gennem målrettet brug af fællesskaber og det gode naboskab."

Ældre Sagen er enig med BL, med den tilføjelse at "sociale renoveringer" ikke behøver afvente en byggesag, men i vid udstrækning kan iværksættes her og nu. Kommende renoveringer skal naturligvis fremme de sociale fællesskaber. Det er meget vigtigt og kommer ikke af sig selv. Men mange af de punkter, de interviewede peger på som afgørende for, om en boligafdeling er socialt velfungerende, kræver alene engagerede beboere, der støttes af boligafdeling og boligselskab. Beslutninger der ofte kan tages af boligafdelingen selv og uden, eller med små omkostninger for beboerne.

Forslag til guidelines for socialt velfungerende boligafdelinger

Vi har tidligere nævnt, at Almenboliglovens § 6b bestemmer, at boligselskaberne skal drage omsorg for, at boligafdelingen er socialt velfungerende^{xv}.

Bestemmelsen forudsætter en forståelse af sætningens to elementer: 1) Hvad er at drage omsorg? og 2) Hvad er en socialt velfungerende boligafdeling?

I Ordbog over det danske sprog defineres det at "drage omsorg" som: "Af kærlighed fremkaldt, på følelse af ansvar hvilende (varig) omhu"^{xvi}. Ordbogens forståelse kan virke gammeldags, men fanger bedre end et excel-ark, hvad opgaven er. Hvad forstår boligorganisationen ved "at drage omsorg for"? Og hvordan omsættes det til handling? Bestemmelsens anden del forudsætter en fælles forståelse af: Hvad er en socialt velfungerende boligafdeling?

Vores interviews af seniorer besvarer de to spørgsmål således:

1. Den almindelige almene boligafdeling, hvor seniorer, børnefamilier og unge bor sammen, giver gode rammer for en socialt velfungerende boligafdeling. Seniorers glæde ved børn og unge er stor og en vigtig del af det sociale liv. Boligafdelinger forbeholdt seniorer kan godt være socialt velfungerende. Men seniorer ser ikke boligafdelinger forbeholdt seniorer, som en forudsætning for at en boligafdeling er socialt velfungerende.

2. Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærer er afgørende for, om boligafdelingen er socialt velfungerende. Det giver tryghed, når det praktiske ved ens bolig bliver varetaget af professionelle. Men også socialt er ejendomskontoret afgørende. Et velfungerende ejendomskontor er boligafdelingens sociale hjørnesteen. Det betyder samtidig, at det skaber utryghed, hvis ejendomsfunktionen ikke fungerer. Ejendomskontorets sociale funktion er kritisk, og nogle steder utilstrækkelig. Boligorganisationen skal derfor sikre, at ejendomskontoret løfter boligafdelingerne praktisk og socialt. Ejendomskontorets bidrag til opretholdelse af tryghed og fællesskaber skal understøttes og synliggøres.

Boligorganisationerne bør opstille en målsætning for ejendomskontorenes sociale funktion og vurdere, om den opfyldes.

3. Tilgængelighed. "Længst muligt i egen bolig, man kan bare lade være med at installere en elevator, så kommer man aldrig nogen steder." Citatet illustrerer, hvorfor de fysiske rammer er afgørende for boligens sociale funktion. At du kan komme ud af din bolig, at du kan modtage hjælp og pleje. En socialt velfungerende boligafdeling forholder sig til alderssammensætningen og muligheden for at gøre boligerne tilgængelige, for dem, der bor der.

Boligselskab og boligafdeling skal afdække, hvilke initiativer der er nødvendige for at imødekomme fremtidige behov.

4. Råderetten. Som beboer i en almen boligafdeling, har du såkaldt råderet over din bolig. Det betyder, at du kan ændre din bolig ved for eksempel at fjerne dørtrin, opsætte nyt køkken, ændre badeværelse, fjerne skillevægge – mulighederne afhænger af de regler, der er besluttet i afdelingen. Det fremgår af et Råderetskatalog, hvad man i den enkelte boligafdeling kan, og hvilken beløbsgrænse der er vedtaget.

Boligafdelingens "Råderetskataloger" skal aktivt bidrage til at gøre boligen tilgængelig og velegnet til et seniorliv.

5 Gode naboer er det vigtigste fællesskab, og centrale for oplevelsen af at bo i en socialt velfungerende boligafdeling. Naboer er noget, du har, men hvordan bliver dine naboer "gode naboer"? Svaret vil være forskelligt de 8.000 boligafdelinger imellem, men det er afgørende, at spørgsmålet rejses. Tilgængelighed gør, at du kan komme ud af din bolig, men det bliver først en rigtig gevinst, når du også har naboer, du taler med. Med den betydning godt naboskab har, bør dynamikker, der øger eller mindsker godt naboskab, undersøges yderligere.

Godt naboskab øger trivslen og nedbringer ensomhed. Initiativer, der styrker godt naboskab, skal understøttes.

6 Organiserede fællesskaber som klubber og sociale arrangementer medvirker til at skabe nye kontakter og giver mulighed for godt naboskab. Organiserede fællesskaber har betydning for alle, men navnlig enlige og ensomme kan have gavn af dem. De aktiviteter, der er, beskrives ofte som utilstrækkelige og sårbare, fordi de varetages af Tordenskjolds soldater.

Boligselskaber skal understøtte boligafdelingerne i at organisere fællesskaber som en aktivitet på linje med effektiv drift.

7 Afdelingsbestyrelsen er afgørende for boligafdelingernes organiserede fællesskaber. Afsætter den penge og lokaler, kan der ske noget, ellers skal det ske spontant. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at organiserede fællesskaber støttes og udvikles. Afdelingsbestyrelsen bør bygge bro til det lokale foreningsliv, især Ældre Sagen, og igangsætte aktiviteter for både beboere og andre i nabolaget.

Boligselskaberne skal drage omsorg for, at boligafdelingen er socialt velfungerende. Svaret skal operationaliseres således, at boligselskaber og boligafdelinger kan undervises i, hvordan bestemmelsen opfyldes.

Undervisning rettet imod beboerdemokrater og ansatte bør iværksættes.

8 Seniorforeningen har sine aktiviteter i boligområdet og benytter boligafdelingens lokaler. Afstanden er derfor kort, både mentalt og fysisk, hvilket navnlig er vigtigt, når du er gangbesværet. Seniorforeninger giver seniorer med nedsat bevægelighed et tilbud, de ellers ikke får. Det gælder også i forhold til ensomhed, som seniorforeninger har særlige muligheder

for at overvinde. Dannelse af seniorforeninger skal understøttes af boligafdeling og boligselskab.

9 Utryghed grundet truende adfærd fra enkeltpersoner eller enkeltstående familier er alvorlig for oplevelsen af tryghed. Hvor det skyldes kommunal anvisning af mennesker med psykisk sygdom, har kommunen en forpligtigelse til at genetablere trygheden. Det er ikke alene boligafdelingens ansvar.

Kommunens boliganvisning skal understøtte almenboliglovens bestemmelse om socialt velfungerende boligafdelinger.

10 Ensomhed blandt beboerne er ikke foreneligt med, at boligafdelingen skal være socialt velfungerende. Boligselskabet bør derfor overveje, hvad det kan gøre for at nedbringe ensomhed. Hvordan kan organiserede fællesskaber medvirke til bygge bro ud af ensomhed, hvem kan boligforeningen samarbejde med, og hvordan understøttes dette?

11 Husdyr og social kontakt. I indsatsen mod ensomhed har vi nogle virksomme midler. Muligheden for at have hund, med den sociale kontakt som det åbner for, er én der ret enkelt kan realiseres. Det er afdelingsmødet (beboerne), der beslutter, om man må have hund og andre husdyr i afdelingen.

Vi opfordrer til, at beboerne ser på de positive, sociale aspekter ved at holde husdyr og vedtager et ordensreglement, som gør det muligt.

12 Ældre Sagen og boligafdelingerne. Ældre Sagen har, særligt i forhold til ensomhed, men også på mange andre aktivitetsområder som motion og it-hjælp, erfaringer, som boligafdelingerne ofte savner. Til gengæld har boligafdelingerne lokaler, økonomi, ejendoms kontor og en god relation til beboerne.

Samarbejdet imellem Ældre Sagen og boligafdelinger eksisterer mange steder, men bør systematiseres og styrkes til fordel for de ældre. Både i boligafdelingen og i lokalområdet. Navnlig i forhold til ensomhed.

13 Sociale renoveringer. De kommende års renoveringer af de almene boliger skal, som BL peger på, nedbringe ensomheden gennem målrettet brug af fællesskaber og det gode naboskab. Den sociale sammenhængskraft skal ind, når der renoveres eller skabes tilgængelighedsboliger. Det kommer ikke af sig selv. En renovering indeholder mange beslutninger, som for boligafdelingen er uvante, komplicerede og dyre. I det forløb skubbes det sociale perspektiv nemt ud.

Der skal etableres rutiner for renoveringer, som sikrer det sociale perspektiv, ligesom der for eksempel er faste rutiner for energioptimering.

Resume af interviews:

Hvad gør en boligafdeling socialt velfungerende? Det spørgsmål stillede vi de 69 seniorer, vi interviewede. Nedenfor viser vi nogle af de svar, vi fik.

Hvad er en socialt velfungerende boligafdeling?

- Jamen, det er, at området bliver holdt, og tingene fungerer. Du kan ringe efter viceværten, hvis der er problemer af en eller anden art, og det bliver ordnet. Så har naboerne og sammenholdet og fællesskabet selvfølgelig også en betydning.
- Jeg synes, det er så vidunderligt at bo et sted, hvor der bor unge og gamle, så man hilser på dem og deres børn. Det giver sådan et dejligt sammenhold. Og så at ejendomspersonalet er villige og flinke til at tage sig af en.
- Vi hilser på hinanden, og hvis der er nogen, der har brug for et æg og sådan noget, så går vi over til hinanden, men det er udelukkende naboskab for mig, fordi jeg gider heller ikke, at dørene står åbne.
- At man lige nikker til hinanden, når man møder hinanden i området, så man lige ser, hvem det er, så når man har gjort det flere gange, kan man huske beboeren eller måske naboen. Det kan måske være begyndelsen. Man behøver jo ikke at se hinanden mere end det, hvis man ikke har lyst til det, der er jo ikke nogen tvang.

Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærer, at der er børn i boligafdelingen, at der er gode naboer, og at man hilser på hinanden, er de forhold, der oftest bliver nævnt. Fællesskaber og fællesaktiviteter betyder også meget, men:

- For mig er hverdagen meget vigtigt. At man ved, hvor man har sine naboer, og at man kan hjælpe hinanden, når det gælder. Fordi når man er sådan en opgang, så har min nabo min nøgle, så hvis nu der skulle være noget, så kan jeg komme ind, og hun kan komme ind. Jeg synes, det er så betryggende. Så jeg er meget glad for hverdagen, hvor man kommer hinanden ved.

Organiseret fællesskab i en klub er vigtig som trædesten til at lære mennesker i boligområdet at kende, som her:

- Nu er jeg så alene, og alene af den grund er det jo enormt heldigt, at jeg kom herind at bo, og kom ind i klubben og lærte en masse mennesker at kende. Det har været meget givende, det har det.

Men det er hverdagen, der er vigtigst, og her kan de venskaber, som de fælles aktiviteter giver anledning til, være afgørende.

Betydningen af at bo tæt på børnefamilier og unge

Glæden ved at bo tæt på børnene er gennemgående og stor:

- Der mangler jeg lidt børnene, men jeg bor i nærheden af en legeplads, så der kan jeg så høre, når ungerne render og leger. Det er pragtfuldt at høre de her glade børnestemmer. Men nu er der sørme flyttet to familier ind i rækken bag ved mig, hvor der er børn, og det er altså bare dejligt.

I diskussionen formuleres denne glæde også som et fravalg af en bolig, hvor der kun er ældre:

- Og jeg kan godt lide unge mennesker, og jeg kunne ikke tænke mig at flytte ud i noget, hvor der kun var gamle mennesker, så kunne vi lige så godt bo på et plejehjem. Til hver side er der to unge mænd, der bor alene, nu ved jeg ikke, om de er gift eller sådan noget, men de er så behjælpelige med alt og kommer med en god sludder og får et godt grin og har det bare så dejligt.
- Børn har det med at larme, og kan man ikke klare det, så er det et forkert sted, man bor. Men omvendt hvis man bor et sted, hvor der kun er ældre mennesker et eller andet sted over 60, så er det for stille. Jeg er kommet til at bo i sådan et sted engang, og det gjorde jeg kun i et halvt år. Det kunne jeg simpelthen ikke. Der skal en sammenblanding til.

Ejendomskontoret og ejendomsfunktionærerne

Et velfungerende ejendomskontor nævnes af mange som det første, når de skal svare på spørgsmålet: Hvad gør en boligafdeling velfungerende?

- Det er jo en central del i hele boligområdet. Det er dem, der render og vedligeholder alting, og det er dem, du skal ringe til, hvis der er en vandhane, der er gået. Eller hvis der er andre ting, der skal laves, lys og så videre ikke også.

Udsagnet er særlig markant fra beboere, som tidligere har boet i eget hus.

- Jamen, det betyder meget. Vi havde et hus, der var halvandet hundrede år gammelt, når der sker noget med sådan et, så er der kun mig, og selvfølgelig kan vi ringe til en eller anden, men i første omgang er det mig, og hvis det er toilettet, der er stoppet, og vi skal have 10 mennesker til jul, og det havde vi det ene år, så hænger vi på den.
- Det betyder meget. Nu er det mange år siden, jeg har haft hus, men jeg er stadigvæk i dag forbavset over, at når man ringer, så bliver det gjort, og at det er med i huslejen. De dér ting, når man har hus, er det jo en krig. Men de kommer jo bare og skifter og alt muligt. Det er jeg stadigvæk forbavset over. Jeg bliver forbavset, hver gang jeg ringer derovre, nu er der det, ok, jamen vi kommer om en time, nå ok så man

skal ikke vente på en håndværker i fem måneder? Det er jo helt fantastisk.

- Ja, det er rart, at man bare kan ringe efter en.

Betydningen af ejendomskontoret rækker videre end det praktiske, ejendomskontoret har en stor social funktion:

- Jeg synes jo, at for mange er det dér med lige at komme op at snakke med viceværten, det giver jo en tryghed. Kender man ikke nogen andre herude, så kender de fleste alligevel vores viceværter, så snakker de ikke med andre, men så kan de da altid snakke lidt med viceværten. Jeg ved godt, at det nok ikke er det, de er ansat til, men der har de også fungeret lidt som sociale viceværter, når folk lige har haft brug for det, så lige brugt lidt ekstra tid på at snakke med dem.

Ejendomskontorets store betydning for trygheden, praktisk og socialt, betyder også en udtalt kritik, når det ikke fungerer. Denne kritik knyttes til den effektivisering, som er aftalt imellem Boligselskabernes Landsforening og staten.

- Det, at man ikke bare kan gå ned og snakke med dem, som man kunne før. Det kan de gamle ikke forstå, de er jo ikke vant til at sidde ved computeren og lave digitale beskeder. Mange af dem har ikke engang den dér e-Boks og så videre. Så de er jo vant til at snakke direkte fysisk med dem. Og så kan de jo så selvfølgelig møde nogle af havemændene, når de går rundt, men så siger havemændene: Desværre – vi kan ikke snakke sammen mere, du skal gå ned og bestille en tid dernede eller ringe, eller sende en mail.
- Det betyder, at der ikke er nogen tryghed, at der ikke har været nogen tryghed for alle de ældre, som var vant til bare at gå ned på kontoret og snakke med dem, hvis der var en vandhane, der var gået, eller der var et eller andet, der skulle laves. Det kunne de lige pludselig ikke gøre. Det var et stort chok for dem, at de fik at vide, at de skulle sende en mail og bestille tid for at komme ned til os nu. Det kunne de jo slet ikke til at begynde med, men sådan er det blevet nu.
- Det fungerer jo fint for mange af os, og vi har smartphone og computer, men den stakkel som ikke har det ene eller det andet og ikke praktisk set kan finde ud af at ringe til dem, det fungerer ikke. Jeg ved godt, der ikke er ret mange af dem, men de bliver jo tabt herude, fordi alting skal fungere digitalt. Jeg synes, det er åndssvagt, det de har lavet, men sådan var det i alle andre boligforeninger, så sådan var det også herude.

Tilgængelighed

De fleste af de interviewede ønsker at blive boende, til de skal bæres ud. Det er deres vision, som kun manglede tilgængelighed og stort plejebenhov kan ændre på.

- Jamen jeg er glad for at bo her. Jeg kunne ikke drømme om at flytte.
- Jeg ved ikke lige, hvor det så skulle være, jeg skulle bo, som er bedre end det her.
- Jeg bliver boende lige til den dag, at de skal hive mig ud. Så er der andre, der må få det.

Boligens tilgængelighed, det at du kan komme ud af lejlighedens og andre kan komme ind, afgør din mulighed for social kontakt. Boligen er ikke socialt velfungerende, hvis du ikke kan komme ud.

- Længst muligt i egen bolig, man kan bare lade være med at installere en elevator, så kommer man aldrig nogen steder.
- Hele tilgængelighedsproblematikken er rigtig vigtigt. Det er jo kantstenen, det er jo alt.
- Jeg synes, det er utroligt vigtigt, at vi snakker om dem på 80 år, og hvad det lige er, der skal til for at leve med et handicap.
- Da jeg flyttede fra stueetagen her til anden sal, der gjorde jeg mig nogle tanker, og jeg var klar over, at her kunne jeg godt bo, netop fordi der var elevator og, som du nævner, svalegang. Så man kan sagtens blive gammel her, og det bliver folk jo også.
- Når boligen mangler tilgængelighed, tvinges du til at flytte, når din funktionsevne nedsættes.
- Jeg vil sige, jeg bor jo på anden sal, hvis jeg ikke kan klare trapperne, så har jeg jo virkelig et problem. Vi har ikke elevatorer i vores bebyggelse. Det ville være en grund til, at jeg kan være nødt til at flytte, hvis jeg bliver dårligt gående.
- Vores toiletter for eksempel: Du kan ikke modtage hjemmehjælp. Den dag du har brug for hjælp, så kan du – jo, det kan du godt, hjemmehjælpen kan stå ude i entreen, og så kan du selv sørge for at ramme lokummet.
- Ikke for mig. Jeg er fyldt 85 år, og jeg bor på tredje sal, og indtil videre betragter jeg det som motion, men efter jeg fik en ny hofte, kan det godt være lidt svært at komme op med alle poser. Så jeg tror, jeg vil se at komme lidt længere ned.

- Men jeg synes bare badeværelset. Det er da mit problem. Jeg ødelægger mit helbred, fordi vores badeværelse ikke var beregnet til en handicappet person, som jeg passede i årevis. Det var ikke gået med hjemmehjælper, for hvis vi havde haft hjemmehjælper, så skulle badeværelset være blevet lavet om.
- Men jeg mener, man kunne måske godt i stedet for hele afdelingen så lave nogle enkelte opgange, hvor der var mulighed for at komme op. Det kunne Ældre Sagen jo godt sammen med boligselskaberne arbejde for, når man renoverer.
- Min forestilling er jo at blive der så længe som overhovedet muligt, men man kan blive så plejekrævende, at det ikke kan lade sig gøre. Der stilles jo så store krav til den plads, der skal være, hvis man skal plejes hjemme ved sig selv for eksempel. Så der ved jeg ikke lige hvordan.

Råderet

Som beboer i en almen boligafdeling, har du såkaldt råderet over din bolig. Det betyder, at du kan ændre din bolig: f.eks. fjerne dørtrin, opsætte nyt køkken, ændre badeværelse, fjerne skillevægge – mulighederne afhænger af de regler, der er besluttet i afdelingen.

Det fremgår af et Råderetskatalog, hvad man kan i den enkelte boligafdeling og hvilken beløbsgrænse, der er vedtaget. Den mulighed har de interviewede disse kommentarer til.

- Igennem den årrække hvor vi kan mærke, at der er sket en forbedring inden for det socialt velfungerende, er det, at der er kommet den udvidede råderet. Det, at folk har en tryghed ved, at de kan administrere deres bolig selv, selv bygge om i boligen, enten at søge om det, eller gøre det for egne penge, og så få beløbet delvist godtgjort, hvis de flytter inden for ti år. Altså alle de her frie muligheder for at indrette deres egen bolig, det har gjort, at vores boligafdeling har fastholdt den her attraktive stilling, som det har.
- Jeg synes, det handler om at have tilgang til råderetskataloget og sige, hvordan kan man sikre, at vi både kan tiltrække beboere, fastholde beboere og så også give muligheden for, at man undervejs laver noget. Jeg har selv fået lavet køkkenet om for et par år siden. Vi har lagt et værelse til køkkenet og lavet helt om, så det blev stort og venligt. Og det har været en af de gode ting, fordi vi som boligorganisationer har været så plaget af, alt skulle se ens ud. Det skulle helst være musegråt, fordi man var bange for sin flytteregning den dag, man flyttede.
- Det kunne godt være en anbefaling til Ældre Sagen at pege på vigtigheden af at have et råderetskatalog, der giver mulighed for seniorer at bo i afdelingen på den lange bane.

Betydningen af gode naboer

Opfattelsen af, at gode naboer betyder meget, er udbredt blandt de interviewede.

- Altså jeg kan tale ud fra min egen opgang, vi har et fantastisk sammenhold, og det har vi faktisk hele vejen hen i den blok. Vi har alle os her i stuen, vi har haver, og vi har meget med hinanden at gøre om sommeren. Vi sidder ude i vores haver og nyder det sammen.
- Jamen, jeg har det fint med mine naboer. Det er de mest søde unge mennesker, der bor i den her bebyggelse, de holder døre, og de hilser og siger goddag, de er simpelthen så søde. Men sådan noget med at have noget med dem at gøre, det har jeg ikke. Der er lige hende her ovre på den anden side og så hende inde ved siden af.
- Ja, så er det også en fordel, hvis man har boet her i en årrække, så kender man naboen. Hvis jeg ikke er hjemme, hvis ikke jeg har rullet op, så varer det ikke længe, før det ringer på min dør, er du syg? Det er jo også en fordel den dag, man får brug for det. Så er det så også irriterende, når man sover længe.

Mange ser også en kvalitet i, at man ikke behøver at komme sammen:

- Jeg synes jo, det er dejligt, at man kan snakke med dem, man møder – altså ens naboer, uden at man skal komme sammen, hvis man kan sige det på den måde. Det behøver man ikke fra mit synspunkt.

Godt naboskab er det foretrukne fællesskab. Det er det også i Exometrics undersøgelse, hvor 62 procent har "godt Naboskab" som fortrukne fællesskab – langt foran forskellige former for organiseret fællesskab, som kun syv procent har som nummer ét^{xvii}.

Betydningen af fællesskaber

De fleste lægger meget vægt på organiserede fællesskaber.

- Nu er jeg så alene, og alene af den grund er det jo enormt heldigt, at jeg kom herind og bo og kom ind i klubben og lærte en masse mennesker at kende. Det har været meget givende, det har det. Og jeg er helt sikker på, at hvis vi var blevet boende derude, for det første ville min mand ikke have levet så længe, og for det andet havde jeg siddet derude med håret i postkassen helt alene. Der er ikke den samme sociale sammenhæng i boligkvarteret, som der er i et boligbyggeri.
- Og så er jeg kommet med i afdelingsbestyrelsen som suppleant, og så har jeg billardklubben, som jeg passer om lørdagen. Der er vi en fire-fem stykker, der mødes fra klokken to til en fire stykker. Så får vi lige et par timer, og så bytter vi lige en løgnehistorie og får et spil. Det er sådan det. Det er min hverdag. Og så render jeg rundt og snakker med den ene og

den tredje. Så jeg føler mig ikke som en på fireoghalvfjerds, jeg føler mig som en på halvtreds.

- Det tager nemlig mange år at få gamle venner.
- Vi (seniorforeningen) har også den kultur med, at hvis der er en, der ikke dukker op en eller to gange, så kontakter vi dem eller spørger en nabo, om de har set noget til dem. Jeg synes, vi har en stor omsorg for hinanden i det hele taget, ikke bare kun i klubben, men i området.

Det er i interviewene gennemgående, at der før var flere organiserede aktiviteter, at de der i dag ofte er afhængig af få aktive og et ønske om flere aktiviteter.

- Ja, der var mere fællesskab. Der havde vi sådan noget klubaftener, og vi havde også banko lidt oftere. Men så er det så igen, som vi siger, det bliver Tordenskjolds soldater, der skal stå for det, så da vi så trak os, så døde det.
- Der burde også være aktiviteter, som faktisk ikke behøvede at koste noget videre. Bare det at de kommer hjemmefra og kommer og får den latter, for når jeg laver noget, skal vi da også helst kunne grine lidt i mellem og have det lidt sjovt og fyre lidt af. Så kommer der en lille historie og så hohoho, så er den der igen. Det behøver ikke koste en hel formue for at være sammen.

Tryghed og utryghed

Tryghed og utryghed er et emne i en del interviews. Ofte knytter utrygheden sig til truende adfærd fra enkeltpersoner eller familier, men kan også relateres til boligafdelingens sammensætning. Det er også kendetegnende, at denne form for utryghed ofte forsvinder.

- Man vidste jo ikke rigtigt, hvad der skete. Der var meget lort i sammensætningen. Der var meget kriminalitet. Nu skal man ikke hænge nogen ud, ved at sige, hvem det var, men der var meget kriminalitet.

Spørgsmål: Og hvordan viste det sig?

Jamen, det viste sig ved, at politiet var herude og fare rundt hver dag. Der var ikke så meget kriminalitet herude, og alligevel var der en utryghed ved, at de var her. Der var mange ældre mennesker, som ikke kom til juletræsfest, og folk turde ikke gå hjem om aftenen, når det var mørkt. De var bange for at gå hjem.

- Lige da jeg var flyttet derud, jeg var så glad for, at nu havde jeg endeligt fået det, jeg ville have, men jeg turde ikke engang gå til købmanden. Men pludselig er der intet af det. Lige pludselig var der børn ude, og så faldt

der ro over det. Og sådan er det jo, når man er alene, det er jo ikke sjovt, det er det faktisk ikke.

- Så er der en kvinde, som bærer tørklæde, og der har været problemer, fordi politiet stormede faktisk hendes lejlighed på et tidspunkt, så der må jeg sige, jeg er glad, for at jeg ikke er nabo, og det har intet med tørklædet at gøre, men når politiet stormer en lejlighed, og det gjorde de, så er det enten på grund af narko eller våben, og naboerne er meget lidt glade på grund af hende.

Ikke-dansktalende

Ikke-dansktalende i boligafdelingen omtales af de interviewede ofte som kilde til oplevelse af usikkerhed, eller ubehag – men ikke til utryghed. Usikkerheden opleves af de interviewede i hele landet.

- Jeg er ikke udlændingefjendsk, tværtimod, men bare i vores opgang hvor der er 27 lejligheder, der bor 10 udlændingefamilier nu. De er søde og flinke, når man møder dem, men du kommer jo ikke i kontakt med dem.
- Vi har også indvandrere herude, som vi heller ikke kender. Altså vi hilser jo på dem, men vi kan ikke snakke med dem, og jeg synes egentlig, at der er mange, som vi ikke snakker med herude, netop fordi de ikke kan tale dansk.
- Det jeg ser meget, det er, jeg ved ikke, hvordan jeg skal udtale det, anden generations? Der er ikke nogen af dem, der kan dansk. De klumper sig sammen nede i gården om sommeren og holder sig for sig selv. De er da venlige og rare og høflige, men sociale?

Spørgsmål: Oplever du, at din boligafdeling er tryk at være i?

- Ja, jeg føler mig bestemt ikke utryk ved at være der. Det gør jeg ikke. Og heller ikke ved at gå i området, når det er mørkt.
- De klumper sig sammen. Man kan godt have følelse af, når man kommer forbi, at blive talt om, fordi der bliver kigget på en. Måske lidt skævt eller det fremmaner man selv, det skal jeg ikke kunne svare på, men det synes jeg ikke altid er lige rart, fordi jeg skal igennem dér, når jeg skal nogen steder.
- Så har vi en anden etnisk gruppe, som er stor, og de er rigtig, rigtig gode til at tage hånd om sig selv og til at hygge om sig selv og være sammen. De fylder simpelthen halvdelen af legepladsen fra første marts, til vi når første november, og der sidder de på de her tre griller, som er sat op til alle, men det er stort set deres, og de holder sig i deres gruppe, og de har det fantastisk sammen. Det er store og små, gamle, tykke, tynde alle mulige, de er faktisk rigtig gode.

- Det er bare ærgerligt med indvanderne herude, vi har prøvet alt for at få dem med til fest. Men der kom nul simpelthen lige meget, hvad vi gjorde.
- De tror ikke på, at vi har lavet sodavandsdiskotek, og vi har lavet kyllingepølsehorn, men de troede, jeg ville forgifte dem, de turde simpelthen ikke at spise dem. Men der var mange børn. Der var nok femogtyve eller syvogtyve indvandrerbørn.

Enkelte oplever samværet som irriterende eller ubehageligt:

Spørgsmål: hvordan oplever I det, (at bo sammen med ikke-dansktalende)?

Oplever I det trygt og som socialt velfungerende?

- Jeg siger ikke, det er utrygt, jeg siger, det er ubehageligt. Det er det rigtige ord.

Spørgsmål: Så det begrænser ikke din udfoldelse?

- Nej, jeg skal nok komme fra A til B. Det er ikke problemet.

Spørgsmål: Men det kan påvirke dit humør?

- Jeg kan godt blive lidt irriteret, det kan jeg godt. Især på varme sommeraftener, hvor jeg eventuelt gerne vil have vinduet åbent, og det kan jeg ikke, fordi jeg har legepladsen lige neden foran, og det er jo dér, de er. Ungerne hyler og skriger, og mødrene råber højt, ja så må jeg jo lukke vinduet, jeg kan ikke gøre så meget andet. Jeg klager ikke over det, jeg ved, at der er de ting, når man bor i lejlighedsbyggeri, og det må man tage med. Og det gør jeg.

Spørgsmål: Synes du, at du bor trygt og socialt velfungerende?

- Ja, det gør jeg. Det synes jeg, der er i den opgang, jeg bor. Vi er ni beboere i opgangen, men vi er så tre, som mødes jævnligt hele sommeren ved vores springvand med vores kaffe og hygger os dér. Men det dér med at hilse, det synes jeg ikke, man bruger ret meget i det hele taget herude. Jeg hilser altid, når jeg møder nogen, jeg siger goddag uanset hvad, men det synes jeg ikke, man gør.
- I det hel taget det med at bo almennyttigt synes jeg er godt, fordi der er mangfoldighed. Det er jo spændende på sin vis, men det er jo klart, nu i Brøndby Strand er der enogtres procent af fremmede herkomst, og det er måske i overkanten i forhold til den etnisk danske befolkning. Men det er måske et problem, at der er 61 procent, der bor her, som kommer fra andre lande, for det er jo ikke noget problem, at der er nogen, der kommer udefra, det i sig selv er ikke et problem, men at der er mange i forhold til landets befolkning, det er ikke godt.

Psykisk syge

Ni procent af beboerne i den almene sektor har været i kontakt med hospitalspsykiatrien inden for de seneste fem år, og 9 ud af 10 ansatte i de almene boligorganisationer oplever udfordringer med beboere, der har alvorlige psykiske sygdomme.¹ I 2017 var andelen af beboere i den almene sektor med psykiske lidelser af mere end seks måneders varighed 16,6 procent.¹ Mange af den almene sektors 800.000 voksne beboere er derfor nabo til en psykisk sårbar eller bor i opgang med en. Det er dog få af de interviewede, der fortæller om utryghed, der skyldes psykisk syge naboer. Men de interviewede, der oplever det problem, ser det som utryghedsskabende.

- Ja, og hun er godt nok slem, råber pædofile svin til nogle af mændene, men hun har boet der i mange år, så de har jo lært hende at kende, så de lever med hende.
- Vi fik en ind i (nummer) tolv. To dage efter han var flyttet ind, bankede han kæresten, og de tre damer der boede oppe på etagen, kom ned til mig: Hanne, hvad skal vi gøre?
- Til gengæld har vi fået psykisk syge, som i den grad trækker tænder ud, fordi det er med kampklædt politi og narkohunde. Vi har haft en opgang, hvor der var narkohule, bordel og ja - der skal faktisk kun tre personer til at ødelægge en hel afdeling på 153 lejemål, fordi det er tidskrævende. Folk ved ikke, hvad de skal gøre, og hvis der bor sådan en i opgangen, så tør de dårligt nok komme ud, fordi tænk nu, hvis han går hen og bliver gal, hvad skal jeg gøre? Det er meget stort problem, fordi psykiatrien har lukket ned, og hvor skal man så placere de personer?

Kommunens anvisning af psykisk syge til almene boliger

Kommunen har anvisningsret til de almene boliger. Dette oplever nogle af de interviewede som utryghedsskabende. Kommunen anviser psykisk sårbare uden hensyntagen til boligafdelingens mulighed for at håndtere problemstillingen. Det gælder også boligafdelinger, der er defineret som ældreboliger. Det er alene interviewede fra hovedstadsområdet, som fortæller om dette.

- Så har vi et andet problem, kommunen henviser folk til os 100 procent, og jeg vil sige sådan helt til 2012, så var det en stille afdeling. Stille og roligt og behageligt, og vi kom hinanden ved, og det var hyggeligt at være her. Så begyndte de at sætte psykisk syge ind hos os, som i den grad trækker tænder ud.
- Jeg synes, ideen burde være, at de mennesker som har et ekstra behov for hjælp, for omsorg, for nærhed, fordi alle skal have hjælp og omsorg og nærhed, de skal ikke placeres i socialt boligbyggeri ukritisk. Det er det, der går galt. Det er derfor, vi får så meget u-harmoni, tror jeg. Mennesker som har brug for mere omsorg og kærlighed, de skal altså have noget

mere hjælp, og det får du altså ikke i socialt boligbyggeri.

- Vi havde nået en kvote, hvor vi havde nok. Der var begyndt at blive utrygt, der var mange konflikter. Mange ting i vores ordensreglement, der ikke blev overholdt, og man sked ligesom lidt på det hele, og man pissede ligesom lidt på hinanden, fordi det var en anden gruppe ikke, der kom ind og lavede ufred.

Ensomhed. Findes det, og hvad kan der gøres ved det?

30 procent af mænd over 65 år, der bor alment, har ikke talt med en nabo indenfor den sidste måned¹. Vi har derfor spurgt de interviewede: Er ensomhed noget I selv, eller nogen I kender, har oplevet? Er ensomhed noget I kender til i jeres boligafdeling? Hvad tror I kan hjælpe mod ensomhed, og kan boligafdelingen bidrage?

Der er ikke nogen, der har sagt: "Jeg er ensom". Det kan være rigtigt, eller det kan være, fordi ensomhed ikke er noget, man udstiller. Måske kommer vi tæt på oplevet ensomhed, når en af de interviewede siger:

- Vi har alle sammen brug for lidt hjælp. Og jeg er selv blevet alene her for seks år siden og mistede min datter for to år siden, og jeg har været åben om det og snakket rigtig meget om det, og det har jeg opfordret alle andre til at gøre, fordi det hjælper utroligt meget. Vi kan alle sammen sætte os ind i en stol og stirre ud i luften, men det kommer vi ikke videre af. Der synes jeg, vi rykker i dem. Om så ikke man rykker i dem selv, så er der en nabo, der siger, her skal I altså bare komme op, for der kan man virkelig tale om noget.

Ellers er fortællingen, at ensomhed findes hos de andre, men også at der kan gøres noget for at nedbringe den.

- Der er nogen herude, som hverken har mand eller kone eller børn, eller nogen som kommer og besøger dem. Det er jo rigtigt ensomt.
- De har ikke lyst. Nogen har angst, fordi der er for mange mennesker, forklarede de mig, så siger jeg, jeg kan komme at hente jer, så kender I en. Der er to, der vil overveje det, men det er svært at få dem ud af huset, og man skal heller ikke presse dem, vel. Men det er svært at komme ud ad døren, og det forstår jeg udmærket selv, for jeg havde en årrække, hvor jeg ikke havde lyst til at se andre mennesker og gå ud ad døren. Så jeg ved ikke, hvordan vi får fat på dem. Der er også nogle, der har ligget fysisk og ikke magter at komme ud, så føler de, at de er til besvær, fordi vi skal til at køre dem rundt i kørestol og rollator, og jeg ved ikke hvad.
- Jeg tænker, i forbindelse med det ensomhedsprojekt vi har arbejdet med, der er min erfaring, at det er det første skridt, der er det værste. Det er det første skridt ud ad ens dør. Så hvad skal der til for at gå ud ad den dør? Der skal være nogen, som venter på en, eller nogen som følges med

en, og det har vi gjort meget – jeg har i hvert fald kørt rundt mange søndage og hentet folk og taget dem med op til vores søndagsarrangementer. Og så siger de, nu kan jeg godt komme selv, nu tør jeg godt.

- Det at der er en, der venter på dig og en at følges med.
- Men bare det, som du siger, at der er en, som venter på en. Ja, det er bare det, der skal til.
- Vi har fået nogen med her, vi fik en ny med her til spisning, og han er ikke så meget til alt for mange mennesker, så han kommer ikke på fredag, men han vil gerne være her, når vi spiser. Så det accepterer man jo, og hvis jeg ikke havde sagt det, så ville han jo aldrig være kommet, men jeg ringer aldrig på deres dør.
- Jeg synes jo, at for mange er det dér med lige at komme op at snakke med viceværtten, det giver jo en tryghed. Kender man ikke nogen andre herude, så kender de fleste alligevel vores viceværter, så snakker de ikke med andre, men så kan de da altid snakke lidt med viceværtten.
- Vi siger: hellere more sig ude end at mure sig inde.

Husdyr og social kontakt

I interviewene dukkede husdyr op som en måde at overvinde ensomhed. Det at have hund, blev af flere fremhævet som en positiv faktor. Om man må have hund, besluttes af afdelingsmødet (beboerne), hvor spørgsmålet ofte deler vandene.

- Jeg elsker både hunde og katte, jeg kan godt lide begge dele. Jeg synes, det er lidt trist, at man ikke kan have lov til at have en hund eller en kat netop på grund af ensomheden.
- Nu har jeg jo en minizoo derhjemme ikke, og jeg har også en hund, og jeg synes, det er vigtigt at have et dyr, for det giver netop en tryghed for dem, der er sammen med dem. Og når man lufter, kommer man hinanden ved på den måde.
- Jeg ved ikke, om jeg ikke vasker tøj ordentligt, fordi alle hundene farer hen til mig. Det giver jo en god kontakt, så det var rigtigt godt til at begynde med, fordi da jeg flyttede herud, var jeg temmelig langt nede og holdt mig for mig selv, men jeg kunne ikke undgå kontakten, fordi at hundene de kom, og så sludrede man, nå har du boet her længe? Så havde man alligevel lidt menneskelig kontakt. Det var også hunden, som gjorde, at jeg kom i aktivitetsgruppen, for jeg sad ude og læste, og lige pludselig, så kom der en lige op til hovedet på mig, og så kom formanden for aktivitetsgruppen, så kom vi til at sludre, jamen man ser dig aldrig,

jamen jeg holder mig også for mig selv, var det ikke noget for dig, siger han, og så kom jeg i gang. Så hunde de kan noget.

Det er alle ikke helt enige i:

- Hvis nu man er allergiker, så bryder man sig ikke om at flytte ind i en lejlighed, hvor der har boet et pelsdyr. Så derfor synes jeg, man skal have nogle lejligheder, som er allergivenlige, så man ved, de er blevet rensset for de ting.
- Ja, det er jo noget, afdelingsmødet har bestemt. Hund og kat må man ikke have. Men så er der jo andre af vores boligforeninger, som har det, så må man jo flytte derovre.

Om at flytte fra eget hus til en almen bolig

Over 700.000 borgere over 60 år bor i parcelhus. En del af disse flytter til almindelige almene boliger. Vi havde fire gruppeinterviews, hvor deltagerne kom fra boligafdelinger, hvor mange tidligere havde boet i eget hus. Huset var solgt, og de boede nu alment for første gang i deres liv. Disse interviewede oplever boligafdelingerne som velfungerende, også socialt.

- Vi tog det valg på grund af vores alder. Når man er over halvfjerdserne, skal man jo tænke sig om, hvad det er, man lige kan klare fremadrettet. Og det er der få, der tænker over.
- Der bor mange, som er flyttet fra deres huse, har solgt dem, og er kommet herud. Også fordi der er mange af dem, der siger, vi flytter til noget, mens vi har hinanden.
- Vi var glade for at bo dér, hvor vi boede, men vi vidste på et tidspunkt – og det var langt ude på landet ved en grusvej, vil jeg lige sige – dér hvor vi ikke kan køre bil mere, der kan vi ikke bo her, og så vil jeg hellere selv vælge at flytte og hellere selv vælge, hvad jeg vil have med og ikke vil have med, indtil jeg var gået fra snøvsen, og der var nogle andre, der skulle vælge for mig.
- Altså jeg synes, det er den tryghed, det giver frem for at bo i eget hus, hvor du selv skal stå for vedligeholdelse og sådan noget. Jo ældre vi bliver jo mere skrøbelige, bliver vi også. Her er det betryggende, at der er nogle pedeller, der kan tage over.
- Jeg boede jo i sommerhus med hele vores lovlighed som pensionist. Stort flot hus som vi selv havde bygget, og alt var helt perfekt, og så ville jeg gå en tur, så siger jeg til min kone, når nu jeg kommer hen til dér, så går jeg til venstre. Hvorfor siger du det? Hvis jeg falder omkuld, hvor vil du finde mig? Og hvem vil du bede om hjælp? Hvis man var heldig, kunne man gå ned og få en forbindelse, ellers var det gammelt fastnettelefon. Så

hvis jeg går en tur, og der sker noget, så er du altså på skideren. Ja, og så var det, at jeg siger til min kone, vi skal tænke i nogle andre baner. Vi var jo glade for at bo der med huset, og alt var perfekt, hvad det angår, men jeg kunne også godt se. Der er jo vedligeholdelse og alt muligt, der skulle tages af. Tagrenderne skulle renses og stor græsplæne, der var noget hele tiden.

- Vi var en af de heldige, hvis jeg må sige det på den måde, fordi vi kom udefra og blev skrevet op i boligselskabet, og lige pludselig var der en lejlighed, og vi havde aldrig spekuleret i, at vi skulle bo almennyttigt. Tanken har vi ikke engang haft oppe at vende, og så lige pludselig er der en lejlighed, så nå ja vi har jo flyttet så mange gange før, så nu prøver vi lige en gang til. Og så endte vi her og har ikke fortrudt det. Bestemt ikke. Min kone er også med i de dér hønseklubber. Men hvis du havde spurgt for ti år siden, havde tankegangen været fuldstændigt fjern for mig. Jeg har ikke skænket det en tanke.

*Spørgsmål: Men hvordan har det overrasket dig at flytte til alment?
Positivt.*

- Jamen, som vi alle sammen siger, det fungerer godt, og vi passer på hinanden. Vi overrender ikke hinanden, og vi kommer ikke sammen privat, men vi holder øje med, om naboen er kørt på arbejde, eller står hans bil for længe.

Spørgsmål: Så for dit vedkommende er det navnlig på det sociale, at det har overrasket?

- Ja, det er det. Det har overrasket positivt. For i medierne hører vi jo kun om de store blokke inden i København, ghettoerne. Det er jo altid det, vi hører. Vi hører aldrig om det, der fungerer.

Hvad kan vi gøre? Afdelingsbestyrelsens muligheder

Vi spurgte de interviewede, hvilken betydning afdelingsbestyrelsen har for, om boligafdelingen er socialt velfungerende. De fleste vurderede, at afdelingsbestyrelsen havde stor betydning. Flere var også af den opfattelse, at afdelingsbestyrelsen ikke leverede. De interviewede som var, eller havde været medlem af en afdelingsbestyrelse, førte også en diskussion om perspektivet for afdelingsbestyrelsen.

- Jeg gider da ikke forsøge, altså jeg er jo aktiv i både Ældre Sagen og Alzheimersforeningen, dér hvor de gerne vil have mig. Jeg har aldrig før kæmpet for at få lov. Men ja, der er jo den mest slatne formand, og hele bestyrelsen tager nada initiativ til noget fællesskab, nada.
- Nå jo, men som jeg lige husker det, så er det skrevet i almenboligloven, at det er afdelingsbestyrelsens opgave at sørge for, at afdelingen er velfungerende. Der står ikke nogen steder, at de er administrationens

forlængede arm. Altså det er jo nærmest tværtimod.

- Ja, i almenloven, som Ole siger, der står helt konkret, hvad det er en afdelingsbestyrelse, skal lave. Der står nemlig, at de to vigtigste ting vi skal sørge for, er, at der kommer et budget for det kommende år, og vi skal se, at afdelingen er velfungerende. Så det er vores vigtigste opgave. Men der er også en anden ting, som ikke står der, og det synes jeg, er en rigtig, rigtig vigtig opgave måske den vigtigste, vi er beboernes talerør over for administration og alle mulige andre. Så vi skal lytte til vores beboere, og det gør de fleste også.
- Jo, men det er et spørgsmål, om man er vant til den formelle del af det. Det at sørge for at der bliver afholdt de dér afdelingsmøder og regnskaber og budgetter og engagere i samarbejde med administrationen og så videre. Men man kan også opfatte sig selv, som at være en formidler direkte i forhold til beboerne, og jeg tror, det er den vej, vi har valgt ud over det andet. At vi skal være i kontakt med beboerne. De skal vide, at vi er der, men at vi står på deres side. Der har været en tendens til, synes jeg, inden for den almene boligbevægelse, at mange afdelingsbestyrelser fik ligesom prædikatet, at de var administrationens forlængede arm, og den fik vi lynhurtigt pillet ud, at der var tendenser til det.

Seniorforeninger

Nogle steder er der, indenfor én eller flere boligafdelinger, dannet en seniorforening. Foreningerne retter sig imod seniorer og har aktiviteter som formiddagsmøder, med et rundstykke og arrangerede besøg på museer og lignende. Kontingentet kan ligge på 25-40 kroner om måneden, og foreningen har den fordel frem for andre tilbud, at aktiviteterne er i boligområdet og benytter boligafdelingens lokaler. Afstanden er derfor kort, både mentalt og fysisk, hvilket navnlig betyder meget, når man bruger rollator.

- De kan godt komme en dag og så hænge med næbbet og være rigtig kede af det, men når så vi har siddet derovre og fået vores kaffe og rundstykke, jamen så går de da fremad med et lyst sind igen.
- Men jeg har i hvert fald fået tilbagemeldinger fra mange medlemmer, at det er en gave at komme op i alle de lige uger om onsdagen, hvor vi mødes om morgen fra klokken 10 over kaffe og pålæg, og hvad der ellers hører til.
- Vi har også den kultur med, at hvis der er en, der ikke dukker op en eller to gange, så kontakter vi dem eller spørger en nabo, om de har set noget til dem. Jeg synes, vi drager stor omsorg for hinanden i det hele taget, ikke bare i klubben, men i området.
- Altså jeg vil sige, at den måde vi griber det an. Og jeg tror også vores medlemmer imellem er gode til at gribe de andre, som bor lige om døren

med dem, ej I skal med ned i klubben, og der bliver I løftet. I kan åbne jeres hjerte, som vi siger, og jeg har haft nogen, hvor jeg så siger, I er velkommen til komme ned og få en snak eller ringe til mig, og det I siger kommer selvfølgelig ikke videre. Det giver dem også noget luft. Man skal lidt udenfor familiekredsen, så man kan tale om det. Så lidt socialt samvær på mange forskellige måder. Måske lidt psykologisk en gang i mellem også.

- Vi får tit spørgsmålet, er det for førtidspensionister eller hvordan – vores tilgang i den lille lokale pensionistforening er, at man kommer, hvis man har lyst. Vi spørger ikke om folks status eller baggrund for det. Har man har lyst, så kommer man og kan melde sig ind. Det er i den grad et selvgroet projekt for mange år siden, og der kan foregå det, som der er kræfter til.

Ældre Sagen

Omkring 100.000 af Ældre Sagens 940.00 medlemmer bor alment. Mange af de interviewede er da også medlem af Ældre Sagen og aktive her:

- Jeg bor i Tranevænget og er medlem af afdelingsbestyrelsen dér. Og så er jeg medlem af Ældre Sagens politiske gruppe her. Og så er jeg formand for Ældre Sagens regionale sundhedsudvalg i region H.

En af de interviewede havde denne rammende analyse af den sociale udvikling og boligafdelingen og Ældre Sagens betydning for det sociale liv:

- Så har vi i 68-generationen det problem med, at vores børn er splittet ad fuldstændig og lever andre steder, men der har boligforeningen ligesom erstattet familien i det sociale samvær, men i takt med at den også begynder at blive fortyndet og spredt ud, så - og jeg vil ikke sige, vi stjæler dem ovre i Ældre Sagen, men vi gør et kraftigt arbejde for ligesom at få tingene flyttet derovre. Der gør man meget for at bekæmpe ensomhed, man ringer til dem hver dag, man besøger dem med besøgsvenner, og man spiser sammen. Det er ligesom om, at boligforeningerne ikke kan løfte den arv. Så derfor vil jeg meget gerne have et meget tæt samarbejde mellem boligforeningerne og Ældre Sagen, fordi kommunen går jo ikke ind og erstatter det arbejde dér. Så det er en naturlig ting at Ældre Sagen, for mit vedkommende i hvert fald, arbejder tæt sammen med boligforeningerne og løser mange af de opgaver. Og jeg har da også på fornemmelsen, at boligforeningerne gerne vil det, men det er jo igen afdelingsmødet, der bestemmer.

Udvikling af samarbejdet imellem Boligforeninger og Ældre Sagen blev fremhævet, navnlig i forhold til ensomhed, men også for at undgå overlap:

- Så du kan sige, at Ældre Sagen og boligforeningerne, jeg ved ikke om de konkurrerer lidt, men de skal i hvert fald samarbejde noget mere for ligesom at tage sig af vores ældre ikke også. Sådan at du får det fællesskab, du søger, og du får den dér ensomhed væk. For det ser vi jo

tydeligt, at den kommer væk, når de bliver integreret. Fordi vi ringer jo til dem om morgenen, er du stået op og så videre? Vi overvåger, når de er ved at dø og så videre. Så lidt mere samarbejde mellem boligforeningerne og Ældre Sagen ville være en god ting.

- Og i relation til samarbejdet, så kan det kun forbedres, det er jeg også helt enig i. Den aktivitetsmedarbejder vi har ansat, har vi instrueret i, at han skal have kontakt til Ældre Sagen. Der er ingen grund til, at han finder på nogle aktiviteter, som i forvejen er udbudt af Ældre Sagen, så de overlapper hinanden.

Om interviewene

Interviewene omfatter 69 personer fordelt på 11 gruppeinterviews, to individuelle interviews samt interviews med to seniorforeninger. Interviewene er optaget med to mikrofoner og genereret som lydfil i programmet memo, på en iPad. Studentermedhjælper Thomas Code har transskriberet optagelserne, som udgør 306 sider.

Alle interviews er gennemført af Christian Jensen. Thomas Code deltog i de første fem interviews som lydmand og ved kvalificering af interviewene. De øvrige 10 interviews er gennemført af Christian Jensen alene. Se oversigt over interviews med dato, antal deltagere og transskriberede sider.

Deltagerne til interviewene er fundet således:

- Ældre Sagen har 215 lokalafdelinger med en lokalformand. Her har Ældre Sagen bedt formændene for lokalafdelingerne i: Brøndby, Herlev, Esbjerg, Frederiksberg og Silkeborg om at invitere medlemmer af deres lokalafdeling, der er over 65 år, til et gruppeinterview. 34 deltog i disse interviews, der omfattede beboere i 27 forskellige boligafdelinger.
- Blandt de medlemmer som Ældre Sagen inviterede, var der én, der ikke kunne deltage på grund af nedsat mobilitet. Vedkommende blev derfor interviewet individuelt.
- DAB inviterede igennem boligselskaber i Brøndby, Herlev og Esbjerg, beboere, til at deltage i de tre gruppeinterviews. Invitationerne blev fremsendt af DAB, med udgangspunkt i alder og spredning på køn og alene/samboende. 14 deltog i disse interviews, der omfattede beboere i otte forskellige boligafdelinger.
- Blandt de beboere, som DAB inviterede, var der én, der ikke kunne deltage på grund af nedsat mobilitet. Vedkommende blev derfor interviewet individuelt.
- Boligkontoret Danmark bad tre formænd for boligafdelinger i Bogense, Ribe og Nakskov om at invitere beboere i deres respektive boligafdeling til at deltage i et gruppeinterview. De interviewede bor derfor i samme boligafdeling i henholdsvis Bogense, Ribe og Nakskov. Der deltog 16 beboere i disse interviews. Interviewene adskiller sig fra de interviews, som er gennemført i regi af Ældre Sagen og DAB, ved alene at have deltagere fra én boligafdeling i hver af de tre byer.
- Himmerland Boligforening, Aalborg formidlede kontakt til formændene for to seniorforeninger. I det ene interview deltog to personer. I det andet, en person. Selv om spørgsmålene primært rettede sig imod seniorforeningen, blev spørgsmål fra øvrige interviews også belyst.

I de gennemførte interviews deltager 10 personer, som både er beboere og afdelingsformænd og/eller medlem af afdelingsbestyrelserne og

organisationsbestyrelser. I interviewene bidrager de således både som beboere og som beboervalgte med ansvar for de bebyggelser, de repræsenterer.

Spørgsmålene i den fulgte interviewguide blev udviklet ad to omgange. Inden interviewene gik i gang i august, blev der opstillet en spørgeguide. I løbet af de første interviews blev det klart, at en række centrale problemstillinger, som ikke var med i den oprindelige spørgeguide, manglede, og derfor skulle indgå. Eksempelvis betydningen af ejendomskontoret og ejendomskontorets funktion.

De bragte citater er anonymiserede.

Interviews og transskriptioner oversigt

Gruppeinterviews

By	Dato	Organiseret af*	Antal deltagere	Antal sider	Antal minutter	Antal boligafdelinger
Brøndby 1	31. aug	ÆS	5	27	1:57	4
Brøndby 2	11. nov	DAB	4	16	1:14	1
Herlev 1	13. sep	ÆS	7	30	2:22	6
Herlev 2	02. nov	DAB	6	25	1:52	3
Esbjerg 1	06. sep	ÆS	8	23	1:47	5
Esbjerg 2	15. okt	DAB	4	26	1:47	3
Frederiksberg	24. sep	ÆS	7	24	1:49	4
Silkeborg 1	28. sep	ÆS	7	25	2:04	7
Bogense	25. mar	BD	5	19	1:05	1
Ribe	07. apr	BD	6	23	1:45	1
Nakskov	01. apr	BD	5	24	1:29	1

Individuelle interviews

By	Dato	Organiseret af*	Antal deltagere	Antal sider	Antal minutter	Antal boligafdelinger
Frederiksberg	27. sep	ÆS	1	9	0:36	1
Esbjerg	15. okt	DAB	1	8	0:46	1

Ålborg: Himmerland Boligforening: Seniorforeninger

By	Dato	Organiseret af*	Antal deltagere	Antal sider	Antal minutter	Antal boligafdelinger
Magisterparken 417	20. dec	-	2	15	1:03	1
Blåkildevej 59	20. dec	-	1	12	0:58	1

Antal interviews i alt: 15 deltag 69 s.306 22:34 afd. 42

**Organiseret af: ÆS= Ældre Sagen, DAB=DAB, BD= Boligkontoret Danmark*

Danmarkskort med angivelse af de gennemførte interviews



Interviewguide

Spørgsmål

OBS! Oprindelige spørgsmål august 2021 er angivet med almindelig skrift. Spørgsmål tilføjet til undersøgelsen slut september og frem er angivet med *kursiv*.

- Hvad gør en boligafdeling socialt velfungerende? Byd gerne ind med egne erfaringer, beretninger og oplevelser.
 - Omvendt hvordan opleves en boligafdeling som værende socialt dårligt eller ikke-fungerende?
- Har I det socialt godt i jeres boligafdeling?
 - Hvis ja, hvad tror I det kan skyldes?
 - Hvis nej, hvorfor ikke?
- *Husdyr:*

Må I have husdyr?

- *Ejendomskontoret:*

Funktion og betydning

- Kender I jeres naboer, og har I gode relationer til dem?
 - Hvis ja, hvordan er I kommet ind på livet af hinanden? Gennem foreningsarrangementer? Selvstændigt initiativ?
 - Hvis nej, hvorfor ikke? Er det unødvendigt at kende sine naboer og/eller have gode relationer med dem?
- *Om at flytte fra eget hus til en almen bolig*
- Hvordan mener I et optimalt boligfællesskab, skal se ud?
 - Hvad er det, der gør det succesfuldt?
 - Er jeres boligfællesskab succesfuldt?
 - Hvis ja, hvad skyldes det?
 - Hvis nej, hvad ville I ønske, var anderledes?
- *Betydningen af børnefamilier*
- *Tryghed*

Er der trygt?

Utryghed: Hvad skaber utryghed?

Ikke Dansktalende

Psykisk syge

- Regner I med, at jeres nuværende bopæl er permanent?

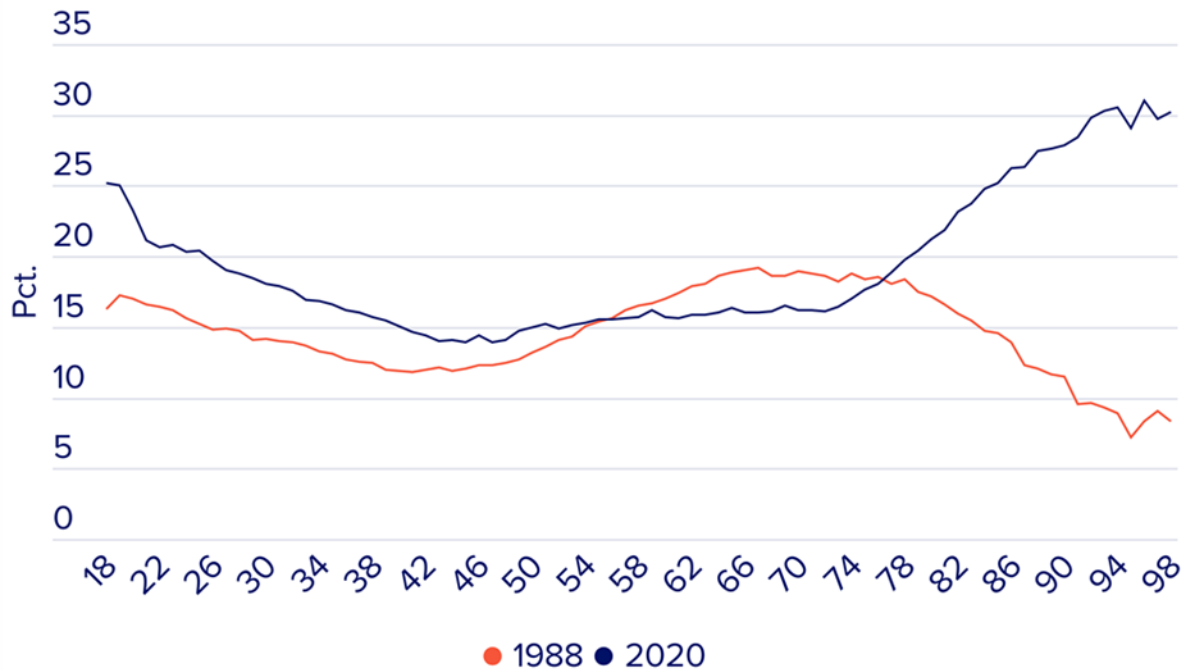
Tilgængelighed:

Elevator og badeværelse

- Hvilken rolle spiller alder for det sociale fællesskab i en boligafdeling?
 - Er det noget I selv tænker på og har mærket?
- Er ensomhed noget I selv, eller nogen I kender, har oplevet?
 - Hvad tror I kan hjælpe mod ensomhed i en boligafdeling?
- Er ensomhed et individuelt eller kollektivt ansvar?
 - Hvad kan individet gøre for at bekæmpe sin ensomhed?
 - Hvad kan kollektivet gøre for at hjælpe mod ensomhed?
- *Afdelingsbestyrelsens rolle i forhold til:*
 - *Fællesskab*
 - *aktiviteter*
- *Seniorforeninger?*

Bilag A, seniorer i almene boliger

Op imod hver tredje, der er over 80 år, bor alment.



Kilde: BL analyse: Almene boliger spiller en rolle i alle dele af livet

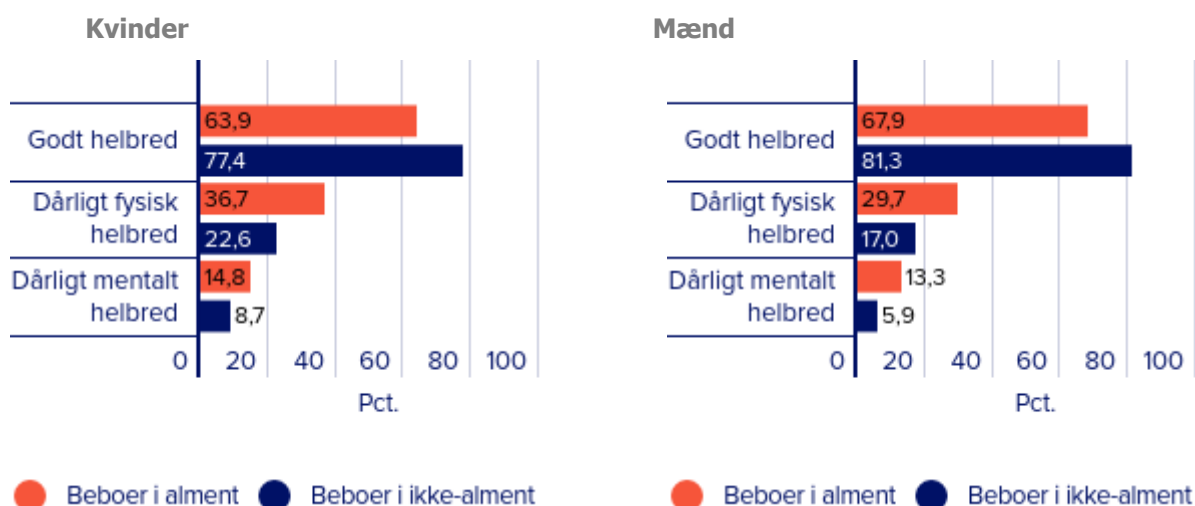
Bilag B, sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger

Sundhedstilstanden er generelt dårligere blandt borgere, inklusive ældre, der bor i almene boliger, end i den øvrige danske befolkning. Dette fremgår af en rapport fra Statens Institut for Folkesundhed, SDU. Forskellen er tydelig for alle indikatorer – helbredsrelateret livskvalitet, sygelighed, sociale relationer og sundhedsadfærd.

Seks ud af ti 65+-årige kvinder, der bor alment, vurderer enten, at de har et fremragende, vældig godt eller godt helbred. Til sammenligning gælder dette otte ud af ti 65+-årige kvinder, der ikke bor alment. Blandt de 65+årige mænd mener syv ud af ti i den almene sektor, at de har et godt helbred, og tilsvarende gælder det otte ud af ti uden for den almene sektor.

Næsten dobbelt så mange ældre mænd, der bor alment, vurderer at deres fysiske og mentale helbred er dårligt i forhold til de seniorer, der ikke bor alment. Et lignende mønster gør sig gældende for kvinder.

Figur 5. Selvvurderet helbred blandt almene og ikke-almene seniorer



Note: 65+-årige. Under "Godt selvvurderet helbred" indgår kategorierne: fremragende, vældig godt og godt.
Kilde: "Sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger 2017", SDU pba. Den Nationale Sundhedsprofil 2017.

BL: Notat til Ældre Sagen 3. april 2022

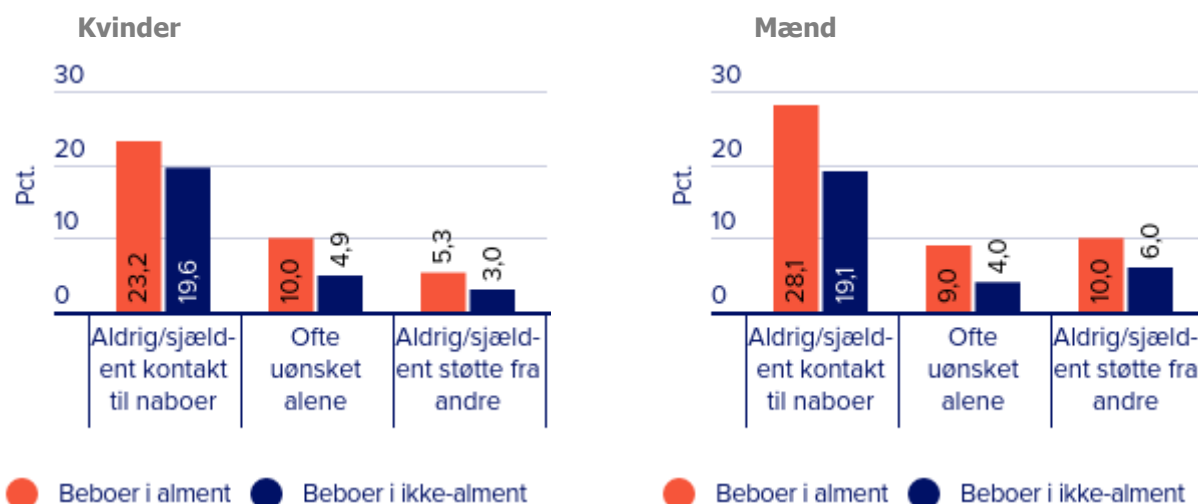
Bilag C, sociale relationer og ensomhed

Beboere i almene boliger har svagere sociale relationer, og en større andel oplever ikke at have nogen at tale med, hvis de har problemer eller brug for støtte.

Dobbelt så mange seniorer, der bor alment, føler sig ofte uønsket alene, sammenlignet med seniorer, som ikke bor alment. Hver 10. almene senior føler sig således ensom, mens det gælder hver 20. senior, som ikke bor alment. På samme måde angiver næsten dobbelt så mange almene seniorer, at de mangler nogen at tale med, hvis de har problemer eller brug for støtte, i sammenligning med seniorer som ikke bor alment.

Der er også en betydelig andel seniorer, både alment og ikke alment, som aldrig eller sjældnere end én gang om måneden har kontakt med naboer eller andre beboere i lokalområdet. Dette gælder 28 og 23 procent af de 65+-årige mænd i henholdsvis almene og ikke-almene boliger, mens tilsvarende andel for kvinder er 19 og 20 procent.

Figur 6. Sociale relationer blandt almene og ikke-almene seniorer



Note: 65+-årige. Under "Aldrig/sjældent kontakt til naboer" indgår beboere, der aldrig eller sjældnere end én gang om måneden har kontakt med naboer eller beboere i området. Under "Aldrig/sjældent støtte for andre" indgår beboere, der aldrig eller næste aldrig nogen at tale med ved problemer eller brug for støtte.

Kilde: "Sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger 2017", SDU pba. Den Nationale Sundhedsprofil 2017.

BL: Notat til Ældre Sagen 3. april 2022

Noter

ⁱ Den 1. januar 2021 bestod den **almene** boligsektor af 583.611 **boliger** fordelt på 7.104 boligafdelinger i 523 boligorganisationer.

ⁱⁱ Thomas Code er kandidatstuderende ved Roskilde Universitet i Kultur- og Sprogødestudier & Kommunikation og har arbejdet som studentermedhjælper på Ældre Sagens projekt: Socialt Velfungerende Almenboliger For Seniorer. I den forbindelse har han bidraget til projektet ved at udarbejde de metodiske overvejelser, der står til grund for projektet samt udformet interviewguiden, der er blevet brugt i løbet af gruppe- og individuelle interviews. Han har også stået som ansvarlig for den tekniske udarbejdelse af lyd- og optageudstyr af interviews samt digitale opbevaring og overførelse af lydfilerne. Derudover har han også transskriberet og organiseret alle de foretagne interviews under projektet.

ⁱⁱⁱ Den Almene Sektors Effektivisering: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter s. 248

^{iv} Aftaler om effektivisering imellem BL og Finansministeriet

^v Se Bilag B: Sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger

^{vi} Grøn boligaftale 2020. Landsbyggefondens ramme 2021-26 af 19 maj. 2020 side 4.

^{vii} Befolkningsfremskrivningen 2020 viser, at i 2030 forventes befolkningsgruppen over 80 år at udgøre 59 procent flere end i dag, svarende til yderligere 160.000 personer over 80 år.

I nogle af de kommuner hvor vores interviews er foretaget i, vil tilvæksten af 80+ årige fra 2022 og frem til 2030 se således ud:

Silkeborg:	2.552
Esbjerg:	3.008
Herlev:	474
Brøndby:	451
Frederiksberg:	1.971
Ålborg:	4.650

Kilde: Danmarks statistik og BL

^{viii} Se Bilag A: Seniorer i almene boliger: Op mod en tredjedel af alle ældre over 80 år bor alment

^{ix} **Husstandsindkomsten** i den almene sektor er 46 procent mindre end i resten af landets husstande. Den personlige indkomst er fra 2015 til 2019 steget langsomt. 6,2 procent for beboerne i den almene sektor og 10,5 procent for resten af befolkningen.

Personer der bor alment og som er 65+ har en **personlig formue** på omkring 750.000 kroner. Personer der ikke bor alment, har en personlig formue, der er fire gange så stor, omkring tre millioner.

Kilde: BL's beboerindikatorer: seniorer, formue og gæld per person.

^x Se: Jeg skal bæres ud herfra – gode ældreliv i almene boliger. Ældre Sagen og DAB side 13

^{xi} Exometric: Oplæg 6. april Bygherre Foreningen. Exometric opdeler fællesskaber for seniorer i:

- **Godt naboskab. 62 procent.** Den klassiske måde at bo på. Vi har naboer som vi selv vælger om, vi vil omgås.

Nogle vil vi gerne hilse på og ses med, og andre kender vi ikke.

Vi har med andre ord et godt naboskab med dem, vi bruger tid med.

- Selvorganiseret fællesskab-medfælleshus/lokaler. **13 procent.**

Her er det beboerne selv, der skaber og arrangerer de aktiviteter, som man kan blive enige om.

- **Organiseret fællesskab**-ansatte igangsætter. **3 procent.** Det gøres blandt andet ved at have medarbejdere, der sammen med beboerne understøtter fællesskaberne.
- **Serviceret fællesskab. 16 procent.** Man har faciliteter som man kan købe sig adgang til: festlokaler, gæsteværelse mv. hvis man har brug for praktisk hjælp til rengøring /personlig pleje er der uddannet personale klar.
- Fælles Plejefælleskab. **7 procent**

Foretrukne fællesskaber for 66 år + er angivet i procent med **fed rød**.

^{xii} ”Det følger af almenboligloven, at målgruppen for ældre- og handicapvenlige boliger og plejeboliger er ældre borgere og borgere, som har en fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse. Borgerens alder er uden betydning.

...almene ældre- og handicapvenlige boliger og plejeboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, men der er ikke i lovgivningen fastsat nærmere retningslinjer for kommunens visitation til boligerne. Det er derfor op til den enkelte kommune at udfærdige saglige kriterier for visitation til en ældre- og handicapvenlig bolig eller en plejebolig.”

Ankestyrelsens principafgørelse 101-119 om ældrebolig-plejebolig-visitationskriterier-frit valg

^{xiii} Den typiske almene beboer er en enlig kvinde, af dansk oprindelse, der ikke bor sammen med sine børn. Boligen: Hvem er beboere i landets almene boliger. ”Omtrent to ud af fem af de almene boliger er enlige uden børn, mens cirka syv procent er enlige med børn.” BL’s hjemmeside: Fakta og tal: Beboere.

^{xiv} Se Bilag C: Sociale relationer og ensomhed i almene boliger

^{xv} Almenboliglovens §6b hedder i sin helhed: Boligorganisation skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

^{xvi} Ordbog over det danske sprog har to forklaringer af begrebet: 1) ønske om og vilje til at handle paa rette ell. bedste maade med hensyn til, tage sig (virksomt) af, sørge for, hvad der falder inden for ens ansvars- ell. pligtomraade, ell. om en saadan ansvars- ell. pligtbestemt virksomhed; virksom interesse og (levende) omhu; tidligere også spec.: bekymret, ængstelig, ængstelig interesse; bekymring. 2) (følelse, der fremkalder) en (venlig, kærlig) virksomhed (i tanke og handling) til gavn, hjælp, værn for et andet væsen (som man føler sig forpligtet til at sørge for); af kærlighed fremkaldt, paa følelse af ansvar hvilende (varig) omhu; forsorg.

^{xvii} Se note 10