

København, den 9.april 2010

## **Boligsocial helhedsplan for Lundevænget**

### **Forord**

Den boligsociale helhedsplan for fsbs afd. 1-13 Lundevænget indgår som element i en helhedsplan for fysisk opretning og fremtidssikring (FremtidssikringsOverblik).

Den boligsociale helhedsplan er optaget på Landsbyggefondens hovedliste for 2010midler, vedrørende social og forebyggende indsats med et foreløbigt støttetilsagn på i alt 4.1 mio.kr. med krav om minimum medfinansiering på i alt 1.366.667 kr.

Arbejdet med renovering og fremtidssikring af afdelingen har karakter af udvikling af en ny helhedsplan-prototype, der både tager højde for, at de enkelte bygningsdele er udtjente og trænger til totalrenovering i et format, som langt overstiger afdelingens økonomiske muligheder og samtidigt sikrer hensynet til afdelingens kulturarvsværdi.

Det er afdelingsbestyrelsens og fsbs ønske, at arbejdet med den fysiske renovering og fremtidssikring finder sted i en beboerdreven proces, hvor kun de beboere, der ønsker det, vil få en fremtidssikret bolig.

Derfor er den røde tråd i det boligsociale spor, både det foreliggende FremtidssikringsOverblik og i den boligsociale helhedsplan da også, at ruste beboerne til at være aktive i og ambassadører for denne proces.

**København – april 2010**

Michael Graae og Margit Koltze  
fsb

## Lundevængets beliggenhed og omgivelser

Lundevænget ligger på ydre Bispebjerg, på grænsen mod Hellerup, som nærmeste nabo til Ryvangen naturpark mod øst, Rypark Hallen og idrætsanlægget mod syd, samt Lyngbyvej mod vest og Gartnerivej og Ryparken mod nord.

Afdelingens boligblokke deles af en grøn akse, som går på tværs af alle blokkene, hvor der er mulighed for at benytte bænkområder med opstillede grille om sommeren.

I midten af aksen er placeret en stor legeplads af nyere dato på den ene side af stien og en lidt mindre på den anden side.

Nærområdet er forsynet med erhvervsbeskæftigelse af forskellig karakter og forskellige indkøbstilbud. Lundevængets skoledistrikt er tilknyttet Lundehusskolen, der ligger forholdsvis tæt på afdelingen. Derudover ligger Ryparken Lilleskole og en specialskole i området.

For beboere med børn i førskolealderen er der mulighed for pasning i daginstitution i "Rypen", der er en integreret daginstitution for de 0-6-årige, og som ligger overfor.

De offentlige trafikforbindelser omkring Lundevænget er særdeles gode og ligger i gåafstand. Både Ryparken station, hvor der er hyppige og hurtige s-togforbindelser og en buslinje, giver mulighed for at nå centrum i løbet af meget kort tid.

For de, der kommer i bil er der mulighed for at parkere gratis på parkeringspladser foran Lundevængets etageblokke og for cyklisterne er der opstillet cykelstativer ved opgangene.

Det er indtrykket, at afdelingens beboere er rimeligt trygge ved at bo i området, men enkelte er bekymrede for nogle uroligheder med utilpassede unge fra nærliggende boligområder, hvilket dog primært er centreret omkring Rymarksvænge.

### 1. LUNDEVÆNGET – BEBOERSAMMENSÆTNING OG DET BOLIGSOCIALE SPOR I FREMTIDSSIKRINGEN

I skemaet nedenfor er der givet en profil af beboerne i Lundevænget baseret på nøgletal fra Danmarks Statistik angående årene 2007 til 2009 (jf. bilag 1).

<b>Aldersfordeling</b> 661 beboere	Kun ca. 16 % af Lundevængets beboere er under 25 år. I Københavns Kommune som helhed udgøres denne gruppe af næsten 40 %. Til gengæld er andelen af voksne personer markant højere end i kommunen som helhed. Lundevængets beboere over 35 år udgør således 66 % mod kun 46 % i kommunen. (se tabel 1)
<b>Husstandstype</b> 463 husstande	Næsten 80 % af Lundevængets boliger bebos af enlige husstande. Kun 6,5 % heraf har børn. Langt over 1/3 af husstandene bebos af indvandrere/efterkommere (i alt 43 % af beboerne) sammenholdt med 1/5 i kommunen (svarende til 21 %) (se tabel 2)
<b>Børn fordelt efter forsørgere</b> 71 børn under 18 år	70 % af børnene i Københavns Kommune bor med to forsørgere. I Lundevænget er det kun 54 %. (se tabel 3)
<b>Arbejdsstilling</b> 582 personer over 15 år.	Af de 582 personer over 15 år, indgår kun knap halvdelen (46 %) i den samlede arbejdsstyrke. Lidt over hver fjerde beboer er arbejdsløs eller står uden for erhverv – heraf er en lille del uddannelsessøgende. Lidt over hver tredje beboer er pensionist. Af pensionisterne er kun godt halvdelen over 65 år. (se tabel 7 og 4)
<b>Indkomstforhold</b> 393 personer på 18 år og derover	Ca. 67 % af beboerne over 17 år modtager en eller anden form for indkomsterstattende ydelse, heraf er lidt over halvdelen varige ydelser. Næsten 20 % modtager kontanthjælp og lige så mange modtager arbejdsløshedsdagpenge og "øvrige dagpenge". (se tabel 11)
<b>Bruttoindkomst i 2007</b>	I Københavns Kommune har over 30 % af de skattepligtige borgere en bruttoindkomst på mere end 300.000 kr. I Lundevænget er det kun godt 10 %. (se tabel 9)

Sammenholdt med Københavns Kommune som helhed kan Lundevænget karakteriseres som en boligafdeling, hvor en meget stor andel af beboerne er enlige, mange står udenfor arbejdsmarkedet, hvorfor bruttoindkomsten er betydeligt lavere end sammenlignet med kommunen som helhed.

Det er samtidig en afdeling, hvor der er markant færre børn og unge. fsbs udlejningsafdeling skønner, at en stor del af Lundevængets enlige beboere er mænd, som er flyttet til afdelingen efterfølgende en skilsmisse. Den markante andel af

enlige hænger bl.a. sammen med afdelingens små lejligheder, der ikke udpræget egner sig til par, eller familier med børn. Dette forhold er også en stærkt medvirkende årsag til, at der er få børnefamilier i afdelingen.

I forhold til den store andel af enlige og ældre i Lundevænget, kan der være problemstillinger omkring marginaliserende isolation pga. manglende relationer og netværk. Dette forhold vil kunne afdækkes gennem en naboskabsundersøgelse.

I forhold til de uddannelsessøgende er det kun halvt så mange som i kommunen, hvilket kan være problematisk set i et perspektiv om fremtidig selvforsørgelse og tilknytning til arbejdsmarkedet. Også dette forhold vil kunne afdækkes gennem en naboskabsundersøgelse.

Set i boligsocialt udviklingsperspektiv er det vigtigt at få afdækket, i hvilken udstrækning Lundevænget som ramme for livsudfoldelse kan matche de behov, beboerne har.

Lundevænget er måske ikke en afdeling, der umiddelbart får 'advarelseslamperne til at blinke', men en række af de nævnte forhold vækker alligevel bekymring i en grad, så det er nødvendigt at arbejde målrettet mod at skabe en positiv boligsocial udvikling, både af hensyn til den enkelte beboer og af hensyn til det sociale liv i afdelingen.

## 1.1 Lundevængets boligsociale styrker, svagheder og muligheder

Styrker	Udfordringer
<p>God bynær beliggenhed.</p> <p>Gode grønne udearealer.</p> <p>Nærliggende transport- og indkøbsmuligheder.</p> <p>Billige boliger.</p> <p>Engagerede ejendomsfunktionærer.</p> <p>En kernegruppe af engagerede beboerne.</p> <p>Mange beboere uden beskæftigelse, der kan investere tid i aktiviteter i afdelingen.</p> <p>Der er umiddelbart en generel tilfredshed med at bo i området.</p>	<p>Udvikling af boligerne og de fysiske omgivelser – gøre afdelingen tidssvarende, attraktiv og konkurrencedygtig – efter det trinvis princip.</p> <p>Igangsætte målrettede aktiviteter og skabe et rigere socialt liv for afdelingens beboere – specielt for enlige og ældre, men også med henblik på en fremtidig beboersammensætning (jf. ændring i boligstørrelse mv.).</p> <p>Skabe fysiske rammer til fællesaktiviteter i afdelingen.</p> <p>Afdækning, synliggørelse og mobilisering afdelingens beboerressourcer og skabelse af en beboerdreven udvikling.</p> <p>Skabe fælles positiv områdeidentitet.</p> <p>At gennemføre en Naboskabsundersøgelse.</p> <p>At mobilisere beboere til at investere deres tid i aktiviteter i afdelingen.</p>
Svagheder	Potentialer
<p>Fraflytning af ressourcestærke beboere og udlejningsvanskeligheder.</p> <p>En (for) homogen beboersammensætning, hvor andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet, ældre og enlige med et formodet svagt netværk.</p> <p>Konkurrensvage boliger og faciliteter, der ikke stemmer overens med nutidige ønsker og behov til boliger.</p> <p>En interesseret, men afventende afdelingsbestyrelse.</p> <p>Ingen fælleslokaler.</p>	<p>En afdeling med attraktive udendørs oplevelser.</p> <p>Engagerede beboere på 15 år og derover, som udvikler og tager ansvar for at drive aktiviteter, netværk, begivenheder, klubber mm., og for at udvikle det boligsociale liv i afdelingen.</p> <p>Synliggørelse af afdelingen som en del af den danske bygningskultur.</p> <p>Pavilloner, der anvendes til fælles beboeraktiviteter.</p> <p>Mere heterogen beboermasse.</p>

## 2. HANDLINGSPLAN FOR DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

### 2.1 Indsatsområder - Baggrund og perspektiv

**Visionen** for Lundevænget er at skabe en boligafdeling, hvor det ikke kun er det bygningsfysiske, der giver nuværende og kommende beboere lyst til at bo, men at det endvidere er det sociale boliv i afdelingen og netværket mellem beboerne, som er attraktivt.

I forhold til den boligsociale fremtidssikring af Lundevænget er det fsbs intention at komme den sociale skævvridning i afdelingen til livs og skabe bedre muligheder, ved at lade den fysiske fornyelse danne rammen om en boligsocial beboerinvolvering, hvor der er fokus på at udnytte ressourcerne i afdelingen og boligområdet. (se tillige afsnit 3)

**Målet** for indsatsen er derfor at Lundevænget bliver en boligafdeling præget af gode beboernetværk og et velfungerende socialt liv, hvor der er gode muligheder for oplevelser (både ude og inde), samt en større samhørighed mellem beboerne i Lundevænget.

Det medfører, at en overvejende del af de nuværende beboere kan se sig selv i Lundevænget både under og efter den trinvis renovering. fsbs erfaring med lignende omfattende renoveringsprojekter er, at der skal ydes en særlig indsats for at motivere beboerne til at øve indflydelse på udformningen af de konkrete tiltag, at de skal have sikkerhed (økonomisk vished) for at kunne bebo afdelingen fremadrettet, samt at de engagerer sig i det sociale liv i området.

Tidsmæssigt dækker den boligsociale indsats derfor en længere periode; primo 2011 ansættes en projektleder, som i perioden frem til afdelingsmødet (forventes afholdt i foråret 2012), hvor den fysiske fremtidssikring er på dagsordenen, kan facilitere en beboerproces frem mod afdelingsmødet. Sideløbende hermed igangsættes de øvrige elementer af den boligsociale indsats omkring aktiviteter, dannelse af netværk, rekruttering og fastholdelse af beboerambassadører mv. Det er tanken, at den boligsociale og beboerinddragende indsats bliver et aktivt element gennem den trinvis fornyelse, således at den på sigt kan forankres i afdelingsbestyrelsen, beboerambassadører, inspektørkontor sammen med projektets øvrige parter.

I Lundevænget er beboernes interne netværk ikke særlig udtalt og der er ingen beboersociale aktiviteter i afdelingen, hvor disse netværk kan udvikles – bl.a. som følge af manglende fysiske rum til og manglende traditioner for social aktivitet.

De mange små og billige boliger, koblet med den høje andel af enlige husstande og beboere på overførselsindkomst kan også tyde på, at der er en betydelig andel af beboere som kan falde under kategorien ensomme, socialt belastede og misbrugere<sup>1</sup>. Ligeledes kan den høje andel af enlige husstande betyde, at en del beboere bliver isoleret – alt afhængigt af deres netværk udenfor afdelingen.

Det er fsbs intention at skabe rammer og aktiviteter som kan give denne beboergruppe et sted at være på deres præmisser og som afhjælper den stigmatisering og eksklusion, der kan opstå i kraft af isolering. Et mål med den fysiske renovering er bl.a. at skabe fysiske rammer, der gør det muligt at lave aktiviteter og begivenheder, samt at skabe rum for at beboerne kan danne netværk som kan benytte sig af fysiske væresteder.

En indsats, som relaterer sig til det boligsociale handler om den kommunikation fsb varetager i boligafdelingen. Erfaringer viser, at en betydelig andel af beboere i det almene ikke reagerer på formelle kommunikationstiltag så som opslag og skreven information. Derfor har fsb fokus på en opsøgende indsats i Lundevænget, hvor beboere i afdelingen skal engageres til at blive beboerambassadører, der både kan være med til at skabe ejerskab og ansvar for afdelingens udvikling, og som ligeledes kan være formidlere af de aktiviteter, begivenheder og tiltag der gøres i afdelingen.

**Målgruppen** for den boligsociale helhedsplan er Lundevængets beboere. I takt med, at nye beboere flytter til afdelingen, vil disse forsøges inddraget både i indsatsen for at inddrage beboerne i processen omkring den trinvis fornyelse, og i indsatsen for at skabe netværk og sociale aktiviteter i afdelingen.

Den boligsociale indsats i Lundevænget tager udgangspunkt i de mange enlige og afdelingens beboersociale situation, men på trods af at der i dag ikke er mange børn og unge i Lundevænget vil børne- og ungeindsatsen dog også være et af de boligsociale indsatsområder, idet et af målene for den fysiske renovering af Lundevænget bl.a. er at skabe boliger og plads til børnefamilier. På den måde imødekommes også kommende beboere i den boligsociale indsats.

Til at understøtte den boligsociale indsats, ansættes i første omgang en projektleder til at koordinere, planlægge og gennemføre de enkelte indsatser i samarbejde med beboere, afdelingsbestyrelse, ejendomsfunktionærer og øvrige aktører. Sideløbende hermed ansættes en socialrådgiver eller lignende, til at varetage den beboerdrevne trinvis fornyelse (Tema 3), som dels dækker en individuel rådgivning og afklaringsproces for beboerne omkring deres egne

---

<sup>1</sup> Misbrugsproblemerne baserer sig bl.a. på observationer fra et beboermøde, samt på samtaler med ejendomsinspektøren i Lundevænget.

muligheder for en fremtid i Lundevænget, dels dækker en proces, hvor beboergrupper eller alle beboere indgår i arbejdet mod afstemningen om og udarbejdelsen af den fysiske helhedsplan.

De forskellige begivenheder, aktiviteter og indsatser i forhold til det boligsociale er nærmere beskrevet i de efterfølgende afsnit om 3 temaer: Beboerdreven udvikling, Traditionsskabende begivenheder og Trinvis fornyelse.

## 2.2 Tema 1 - Beboerdreven udvikling

Forandring kan ikke pålægges en boligafdelings beboere, men skal komme fra beboerne selv. Derfor er det essentielt at beboerne, allerede tidligt i processen, involveres i de forandringstiltag der skal til, og at de er drivkraften i udviklingen ved at tage ejerskab og ansvar.

Set i lyset af den lange proces, der ligger forud for realiseringen af den trinvis fornyelse (den fysiske fremtidssikring) samt med blik på niveauet af social aktivitet og den nuværende beboersammensætning, er det ikke umiddelbart realistisk at tro, at en gruppe af interesserede beboere, alene, vil kunne holde motivationen og samtidig fungere som ambassadører for afdelingens øvrige beboere gennem en fremtidssikring af afdelingen.

Hensigten er derfor at ansætte en projektleder, der kan fungere som tovholder dels for den proces, som skal løbe forud for den fysiske fremtidssikring, dels for den proces, som har fokus på opbygning af sociale aktiviteter og netværk i afdelingen.

Projektlederen vil som en af sine første opgaver have at afdække beboernes oplevelse af tryk og naboskab samt deres ressourcer. Kortlægningen af Lundevængets 'sociale kapital' vil danne udgangspunkt for den fremtidige indsats. Naboskabsundersøgelsen vil endvidere give projektlederen mulighed for at sammensætte en gruppe af engagerede beboere, der kan fungere som beboerambassadører og som kan medvirke til at udvikle og igangsætte aktiviteter i afdelingen.

I dette arbejde er ejendomsinspektøren og afdelingsbestyrelsen vigtige samarbejdspartner. De kender afdelingen, og inspektøren har yderligere indvilget i, at en del af hans arbejdsopgaver fremover skal have mere social karakter. Beboerprojekt Bispebjerg er en boligsocial indsats dækkende 10 af fsbs afdelinger på Bispebjerg. Et af Beboerprojektets indsatsområder er kompetenceudvikling af afdelingernes ansatte. Lundevængets inspektør indgår fra primo 2010, på lige fod med inspektørerne under Beboerprojektet i kompetenceudviklingen, såsom temaarrangementer mv.

De boligsociale projektmedarbejdere vil ligeledes knyttes op om Beboerprojekt Bispebjerg og de indsatser, som Beboerprojektet forestår. Beboerprojekt Bispebjerg vil derfor stå som samarbejdspartner i udviklingen af de beboerrettede aktiviteter i Lundevænget.

Det er ligeledes af stor betydning at indgå partnerskaber med nogle af de øvrige aktører, der er til stede i lokalområdet. Partnerskaberne skal dels bruges i forhold til planlægning og gennemførelse af konkrete aktiviteter for beboergrupper, dels i forhold til at understøtte dannelsen af netværk i og omkring Lundevænget. På sigt er det ønsket, at denne udvikling kan brede sig til også at omfatte de omkringliggende boligafdelinger Rymarksvænge og Ryparken, således at der igangsættes en positiv udvikling for området som helhed.

Lundevængets beboerdrevne udvikling består af en række aktiviteter, der fremgår af nedenstående skema.

Aktivitet	Beskrivelse	Samarbejdspartnere
Naboskabsundersøgelse.	<p>Naboskabsundersøgelsen er første skridt i en beboerdreven udvikling og skal, på baggrund af analysen af resultaterne, danne grundlag for at skabe aktiviteter og begivenheder, som kan katalysere en positiv forandring i afdelingens liv og beboernes samhørighed.</p> <p>Undersøgelsen skal afdække Afdelingens Sociale Kapital – de mobiliserbare ressourcer, der er i Lundevænget, samt forandringspotentialet i afdelingen. Udover værktøjets fastlagte emner bliver der et yderligere fokus på beboernes behov og ønsker til det sociale og deres mulighed for at være drivkraft.</p> <p>Undersøgelsen er således også med til at give en ide om hvilke beboere som ønsker at være aktive i arbejdsgrupper og som beboerambassadører.</p>	Afdelingsbestyrelse, ejendomsfunktionærer

Workshop om beboerbehov og -ønsker for tiltag i afdelingen.	Da det ikke alene er ressourceafdækningen i området, men ligeledes er afdelingens beboeres ønsker og behov for sociale tiltag, der er afgørende for forandringen og udviklingen af Lundevænget vil Naboskabsundersøgelsen blive suppleret af en beboerworkshop, baseret på resultatet af de behov, der bliver håndgribelige på baggrund af Naboskabsundersøgelsen.  Her får alle mulighed for at arbejde konstruktivt med de muligheder, der er i Lundevænget i forhold til udvikling af det sociale liv, samt de tiltag som beboerne selv foreslår skal gennemføres. Workshoppen afsluttes med at finde beboere, der ønsker at være beboerambassadører. Dette opfølges med en kommunikationsindsats for at afdække om flere i afdelingen ønsker at være beboerambassadører.	Afdelingsbestyrelse, ejendomsfunktionærer, fsbs adm.
Kursus for beboerambassadører.	Beboerambassadørerne bliver klædt på i forhold til den opgave de skal varetage. Beboerne deltager på et kursus af et par dages varighed, der ruste dem til at komme i kontakt med andre beboere på en måde, der fordrer en god kontakt og 'samtale'.  Kursets formål er at give opsøgerne en kort indføring i præsentationsteknik, 'samtale teknik' og kropsbevidsthed mm.  Samtidig vil uddannelsen styrke beboernes kompetencer til gavn for beboerdemokratiet og for afdelingens samlede evne til at danne og indgå i sociale netværk samt igangsætte aktiviteter.	Afdelingsbestyrelse, ejendomsfunktionærer
Partnerskabsdannelse for børne- og ungeindsatsen	I forhold til at skabe målrettede aktiviteter for de nuværende og kommende familier og børn, vil der blive dannet partnerskaber med de omkringliggende skoler, samt dag- og fritidsinstitutioner. Her vil Københavnskommunes børne- og ungeforvaltning være en vigtig partner i forhold til at formidle kontakten til institutionerne.	BUF Lundehusskolen Ryac m.fl.
Partnerskabsdannelse i forhold til indsatsen for de ensomme og socialt marginaliserede.	Ligeledes vil der blive lavet partnerskaber med frivillighedscentre, Blå kors, Kirkens Korshær og lignende i forhold til de ensomme og socialt marginaliserede.	SOF Kirkens Korshær Blå kors Frivilligcenter Vesterbro/Kgs. Enghave
Understøttelse af ejendomsinspektøren	Inspektøren tilbydes sparring og kompetenceudvikling af Beboerprojekt Bispebjerg, både individuelt (omkring specifikke problemstillinger vedr. Lundevænget) og som del af det netværk, som afdelingernes ansatte indgår i.	Beboerprojekt Bispebjerg

### Succeskriterier

Vigtige elementer for Tema 1: Beboerdreven udvikling er således:

- Ansættelse af projektleder
- At få afdækket beboernes opfattelse af boligområdet og klarlagt de tilstedeværende ressourcer i afdelingen via en Naboskabsundersøgelse
- At få engageret en gruppe beboere til at fungere som beboerambassadører samt at etablere et uddannelsesforløb for dem, således at de kan være medansvarlige for udviklingen. På denne måde tager beboerne ejerskab overfor forandringerne i deres boligområde
- At understøtte beboernes interesse for at deltage i en udvikling af deres boligområde og herigennem at styrke deres demokratiske kompetencer
- At der opbygges sociale netværk blandt beboerne
- At lokale aktører er med til at understøtte disse netværk og aktiviteter
- At planlægge og opstarte beboerprocessen som skal lede frem til den trinvis fornyelse (den fysiske fremtidssikring)
- At skabe fundamentet for de aktiviteter, indsatser og begivenheder, som skal finde sted i Lundevænget.

## 2.3 Tema 2 - Traditionsskabende begivenheder og aktiviteter

Med udgangspunkt i den store andel af enlige i afdelingen og det minimale beboernetværk, vil der blive fokuseret på, at de aktive beboerambassadører i samarbejde med projektlederen og fsbs adm. skaber aktiviteter og begivenheder, der kan skabe relationer og netværk mellem beboerne, og som samtidig bliver en genkendelig del af bolivet i Lundevænget.

Her er ovennævnte partnerskaber et vigtigt element, idet kontakten til andre aktører eksempelvis kan give Lundevængets ensomme beboere et netværk, som rækker udenfor deres boligområde og derved styrke deres egne ressourcer og sociale kompetencer. Det er fsbs ønske at aktiviteterne bliver traditionsskabende, ikke alene i forhold til at være tilbagevendende aktiviteter, men ligeledes i forhold til at være traditionsskabende for måden, hvorpå der dannes netværk i afdelingen. Det vil sige at de samtidig er relationsskabende.

Traditions- og relationsskabende begivenheder og aktiviteter er en vigtig forudsætning for at skabe sammenhængskraft internt i afdelingen, hvilket også er en betingelse for at kunne skabe et godt boliv for beboerne i Lundevænget. Gennem aktiviteter, traditioner og tilbagevendende begivenheder får beboerne en større fortrolighed med de andre beboere og de vil i deres interne socialisering bidrage til, at Lundevænget er et rart sted at bo. For at forankre traditionsskabende aktiviteter og andre tiltag er det nødvendigt, at beboerambassadørerne går forrest og formår at inddrage flere af afdelingens beboere, samt at aktiviteterne og tiltagene baserer sig på beboernes egne reelle behov og ønsker, fordi det i sidste instans kun er det, der gør det vedkommende for beboerne at tage ejerskab og være engagerede.

Udover de aktiviteter og begivenheder som beboerne selv fremkommer med på baggrund af de aktiviteter, der foregår som en del af den beboerdrevne udvikling, er der en række indsatser og aktiviteter som der sigtes mod at oprette, idet denne form for aktiviteter erfaringsmæssigt har vist sig at have en positiv effekt. Disse aktiviteter er beskrevet i skemaet herunder. Projektlederen indgår som tovholder for aktiviteterne.

Aktivitet	Beskrivelse	Samarbejdspartnere
Velkomstkommité	Oprettelsen af en velkomstkommité med frivillige beboere, som kan modtage nye beboere og giver dem en introduktion til afdelingen og lokalområdet vil være med til at få alle nyankomne beboere til at føle sig velkomne. Mødet med velkomstkommitéen skaber et netværk ind i afdelingen som de nye beboere kan gøre brug af, og er samtidig også en måde at imødekomme eventuelle beboerkonflikter, der kan opstå på baggrund af de nye beboeres manglende kendskab til de uskrevne og formelle regler der er i Lundevænget.	Ejendomskontoret i Lundevænget Beboerambassadører
Værested	Værestedet i Lundevænget skal være et tilbud til de ensomme, socialt udstødte og andre isolerede beboere i afdelingen, uanset alder og herkomst. Værestedet vil dog stå åbent overfor alle beboere i Lundevænget, der har lyst til at benytte det. Målet med værestedet er at få et mødested, hvor det er muligt at møde andre over en kop kaffe eller et spil kort, for at styrke det sociale netværk og minimere isolering og marginalisering blandt Lundevængets beboere. Derudover kan der arrangeres aktiviteter så fx debattmøder, filmdage og udflugter som brugerne af værestedet har lyst til at planlægge og deltage i. Det er intentionen at værestedets drift skal varetages af frivillige beboere og at planlægning og gennemførelse af aktiviteterne sker på baggrund af de frivilliges og brugernes arbejde.	SOF Aktivitetscentret skt. Joseph/ Projekt ensomhedsbekæmpelse Nabo Østerbro Østerbro Sundhedscenter Frivilligcenter Vesterbro/Kgs. Enghave
Netværk	Netværk er en effektiv måde at skabe en samhørighed mellem bestemte beboergrupper i en boligafdeling og har ofte vist sig at være en frugtbar metode til ressourceudvikling blandt	

	<p>netværksdeltagerne. Derfor er det en målsætning at der oprettes forskellige netværk i Lundevænget.</p> <p>Naboskabsundersøgelsen være et godt værktøj til at afdække hvilke netværk der eventuelt kan være relevante – f.eks. et job netværk, kurdisk netværk, ungenetværk, pensionistnetværk, kvindenetværk for kvinder med anden etnisk baggrund end dansk etc.</p>	
Pensionistklub	<p>Pensionistklubben i Lundevænget er en klub, hvor der foregår aktiviteter for alle pensionister, førtidspensionister samt efterlønnere. Formålet er primært at styrke relationerne mellem afdelingens ældre.</p> <p>Aktiviteterne kan spænde over alt fra udflugter, fællesspisning, motion, filmaftener til et spil kort. Aktiviteterne planlægges og gennemføres af klubbens medlemmer.</p> <p>Det er målet at klubben skal blive en selvejende ældreklub, der ledes af en medlemsvalgt bestyrelse og som kan modtage tilskud efter Servicelovens § 79 gennem Folkesundhed København.</p>	<p>SUF</p> <p>Pensionisternes Samvirke</p> <p>Ældre mobiliseringen</p> <p>Foreningen Nabo Østerbro</p>
Temaaftner og dialogmøder	<p>Temaaftner og dialogmøder for beboerne omkring emner, der går på tværs af etnicitet og alder er en måde at iscenesætte arrangementer, der kan tiltrække beboere og styrke opbygningen af et socialt miljø i Lundevænget.</p> <p>Aftenerne arrangeres på baggrund af emner som har relevans for beboerne i Lundevænget, og på baggrund af deres ideer og interesser, samt med emner, der kan give input og inspiration til beboernes hverdag, samt til de kommende arbejdsgruppers arbejde i forhold til de bygningsfysiske ændringer i Lundevænget.</p>	
Fastelavns-/Halloweenfest	Årlig begivenhed som skaber relationer mellem afdelingens børn og deres familier.	Ejendomskontoret i Lundevænget. Beboerambassadører.
Sommer/Høstfest	Årlig begivenhed som skaber relationer mellem afdelingens beboere på tværs af etnicitet, alder og indkomst.	Ejendomskontoret i Lundevænget. Beboerambassadører.

For alle aktiviteterne forudsættes det, at der i opstarten er støtte fra Ejendomskontoret og den/de medarbejder/e som ansættes af fsb til at gennemføre den boligsociale indsats i Lundevænget.

### Succeskriterier

Vigtige elementer for Tema 2: Traditionsskabende begivenheder og aktiviteter er således:

- At der laves tilbagevendende begivenheder som tilgodeser beboerne i Lundevængets sociale behov og behov for netværksdannende sociale relationer – at styrke Lundevængets lokale kompetencer
- At beboerne tager tiltagene til sig, deltager og tager ejerskab for selv at køre begivenhederne på sigt
- At nogle af området's øvrige aktører understøtter dannelsen af netværk for Lundevængets beboere
- At skabe en velfungerende boligafdeling, der i dens helhed (og ikke kun bygningsfysisk) er attraktiv for nuværende og kommende beboere og at udviklingen skabes på grundlag af beboernes egne ønsker
- At de fraflyttende beboergrupper kan fastholdes gennem tilbagevendende aktiviteter, der er målrettet deres ønsker og behov
- At udviklingen på sigt kan brede sig til også at omfatte de to naboafdelinger Rymarksvænge og Ryparken, således at den positive effekt kommer et større område til gavn



## 2.4 Tema 3 - Beboerdreven Trinvis fornyelse

Trinvis fornyelse handler om en fornyelse, der foretages i takt med beboernes fraflytning og/eller egne ønsker til modernisering af deres bolig. Den beboerdrevne trinvis fornyelse åbner op for et beboerdrevet spor i de traditionelle helhedsplanfornyelser. Det kan betegnes som en ny renoveringsform i feltet mellem råderet og helhedsplan og tager afsæt i Råderettens princip om, at moderniseringerne gennemføres med udgangspunkt i den enkelte husstands egne ønsker, behov og økonomi.

Det er fsbs erfaring, at store renoveringsprojekter ofte skydes ned af beboerne, fordi det er svært for den enkelte at gennemskue, det økonomiske omfang i forhold til egen økonomi. Netop den trinvis fornyelse giver mulighed for, at beboerne kan vælge mellem forskellige modeller afhængig af den enkeltes ønsker og økonomiske formåen.

For at give beboerne størst mulig tryghed, ansættes en socialrådgiver eller lignende på deltid, som kan vejlede den enkelte beboer i hans/hendes valgmuligheder i relation til den fysiske fremtidssikring af Lundevænget. Socialrådgiveren vil sammen med projektleder og ejendomsinspektør foretage opsøgende indsatser med henblik på en individuel vejledning. Ligesom de vil forestå afholdelse af tema-/dialogmøder for større eller mindre grupper af Lundevængets beboere.

En beboerdreven fornyelse stiller store krav til, at beboerne er aktive og deltagende, samt at de involveres gennem arbejdsgrupper, workshops og som beboerambassadører, hvor de bl.a. skal beskæftige sig med de vigtige elementer, der skal sættes fokus på i den Trinvis fornyelse.

Tidsmæssigt starter den beboerdrevne trinvis fornyelse (Tema 3) i foråret 2011, således af arbejdsgrupper når at udarbejde forslag mv. frem mod afdelingsmødet i foråret 2012, hvor den fysiske helhedsplan er til afstemning. Herefter vil den individuelle proces omkring den enkelte beboers ønsker og muligheder til fremtidig boligsituation finde sted, frem mod aflevering af den endelige fysiske helhedsplan i foråret 2013

De aktiviteter, der knytter sig til den beboerdrevne trinvis fysiske fornyelse fremgår af skemaet herunder. Aktiviteterne planlægges og gennemføres i samarbejde mellem socialrådgiveren, projektleder for den boligsociale proces, ejendomsinspektøren og fsbs administration.

Aktivitet	Beskrivelse	Samarbejdspartnere
Arbejdsgrupper	Formålet er at inddrage beboerne i processen med renoveringen og skabe ejerskab. Arbejdsgruppernes arbejde sigter mod at bidrage med idéer, der kan indarbejdes i de bygningsfysiske tiltag, således at de moderniserede boliger, gårdrum og havearealer har flest mulige af de kvaliteter som skaber værdi for beboerne. Arbejdet i arbejdsgrupperne foregår som et samarbejde mellem byggesagens rådgivere og arbejdsgruppens medlemmer. Arbejdsgrupperne fungerer som sparringspartner på nyudvikling og som filtre for de tiltag rådgiverne kommer med.	Byggesagens rådgivere
Workshops	Workshops vil primært foregå i forbindelse med arbejdsgruppernes arbejde. Men der vil også være enkelte workshops som ikke er direkte forbundet med en bestemt arbejdsgruppes arbejde.	Afdelingsbestyrelsen i Lundevænget Byggesagens rådgivere
Formidlingsevents	Formidlingsevents er arrangementer for alle afdelingens beboere, hvor arbejdsgrupperne og rådgiverne	

	<p>fremlægger de ideer og forslag til udvikling af boligområdet som der er arbejdet med i arbejdsgrupperne. Formålet er, at afdelingens beboere får mulighed for at stille spørgsmål og gå i dialog med rådgiverne og arbejdsgrupperne, frem for kun at få informationer skriftligt.</p>	
Åbent hus	<p>Åbent hus arrangementer er en nærværende og interessant metode til, at præsentere beboerne for de muligheder der er i modernisering og renovering af boligafdelingen.</p> <p>Formålet er at invitere beboerne til at opleve hvordan en moderniseret lejlighed kan se ud, eller hvordan haverummet kan forandres, så de kan forholde sig konkret til den plan der er for afdelingen.</p> <p>Det åbne hus afholdes på baggrund af prøvefelter eller mock-ups, så det er muligt for beboerne at forholde sig til, hvordan det endelige resultat kommer til at se ud.</p>	
Individuel rådgivning	<p>Den ene af de projektansatte vil udbyde individuel rådgivning/vejledning i relation til afdækning af, hvilket niveau i den trinvis fornyelse, den enkelte beboer kan vælge. Der er både tale om økonomisk vejledning, om afklaring af behov for hjælp til genhusning, men også om social eller anden form for støtte.</p>	
Opsøgning	<p>Formålet med opsøgningen og den direkte personlige kontakt der opstår heraf er, at alle beboere bliver hørt og giver deres mening til kende, i forhold til den trinvis fornyelse. Endvidere bliver opsøgningen en metode til at afdække de logistiske tiltag der skal til i forhold til genhusning og de særlige tiltag og hjælpeforanstaltninger de enkelte beboere har brug for i forbindelse med moderniseringen i Lundevænget.</p>	Beboerambassadører
AlmenNet kurser i trinvis fornyelser		

### Succeskriterier

Vigtige elementer for Tema 3: Beboerdreven trinvis fornyelse er således:

- At en overvejende del af Lundevængets nuværende beboere ser det som en realistisk mulighed at blive boende i afdelingen, og derfor vil bakke op om den trinvis fornyelse af deres bolig
- At den individuelle rådgivning bliver en støtte til beboerne i denne proces
- At den boligsociale indsats bundet op omkring projektansatte, ejendomsinspektør og beboerambassadører får beboerne i Lundevænget til at føle, at de kan træffe beslutning om den fysiske fremtidssikring af deres afdeling, på et 'oplyst grundlag', og at de efterfølgende kan se sig selv som beboere i afdelingen, også på længere sigt
- At beboerne motiveres til at deltage i de aktiviteter og arrangementer, som skal lede til, at Lundevængets beboere vil indgå i den trinvis fornyelse.

Endemålet for den beboerdrevne trinvis fornyelse er at få en fremtidssikret boligafdeling med moderne boliger og brugbare udearealer, der fremstår attraktivt i mange år fremover, og som rummer så mange af de kvaliteter som er vigtige for beboerne, gennem involvering af slutbrugerne af produktet – nemlig beboerne.

## 2.5 Tre temaer - Oversigt

I den beboersociale proces er det vigtigt, at beboerne kan se formålet med fornyelsen af afdelingen og at de fra starten kan se meningen med og resultater af det arbejde de lægger i processen. Derfor er det i en afdeling som Lundevænget, der ikke har noget fælleshus, eller andre egnede lokaler til beboeraktiviteter, at der som noget af det første bliver oprettet et mobilt værksted, der kan flyttes rundt i bebyggelsen og omgivelserne. Værkstedet skal både bruges til dialog, planlægning og som base for gennemførelse af begivenheder.

Herunder er en opsummerende aktivitetsliste opdelt i de tre ovennævnte temaer:

<b>Tema 1: Beboerdreven udvikling</b>	
1. Naboskabsundersøgelse	4. Partnerskabs dannelse i forhold til indsatsen overfor børn, unge og deres familier, samt indsatsen overfor de ensomme og udsatte beboere.
2. Workshop om beboerønsker til aktiviteter	
3. Uddannelse af beboerambassadører.	
<b>Tema 2: Traditionsskabende begivenheder og aktiviteter</b>	<b>Tema 3: Beboerdreven Trinvis fornyelse</b>
5. Mobilt værksted.	11. Etablering af arbejdsgrupper.
5. Oprettelse af velkomstkomité.	12. Afholdelse af workshops.
6. Oprettelse af et værested.	13. Formidlingsevents.
7. Netværksdannelse.	14. Åbent hus.
8. Pensionistklub.	15. Individuel rådgivning
9. Temaaftener og dialogmøder.	16. Aktiv opsøgning i afdelingen.
10. Tilbagevendende begivenheder: fastelavn/halloween og sommer-/høstfest.	

I afsnit 3 gennemgås en tids- og aktivitetsplan for gennemførelsen af de boligsociale aktiviteter i perioden primo 2011 – ultimo 2015, således at den boligsociale indsats understøtter den fysiske fremtidssikring.

Den boligsociale projektleder i Lundevænget<sup>2</sup> vil som en sine første opgaver konkretisere de angivne mål, succeskriterier for indsatsen i de tre temaer og udarbejde en procesplan med milepæle. Dette vil ske i samarbejde med processens øvrige parter (ejendomsinspektør, fsbs administration, afdelingsbestyrelse m.fl.).

## 3. TIDS- OG AKTIVITETSPLAN FOR DEN FYSISKE OG BOLIGSOCIALE FREMTIDSSIKRING

Den boligsociale helhedsplan forventes igangsat umiddelbart efter årsskiftet 2010-11. Her ansættes en projektleder, der blandt sine første opgaver skal igangsætte den beboerdrevne udvikling (tema 1); foretage en analyse af afdelingen (naboskabsundersøgelse) med henblik på at kunne udarbejde en konkret plan for udvælgelse og uddannelse af beboerambassadører. I løbet af foråret gennemføres de første beboerworkshops for at afdække behov for boligsociale aktiviteter og opstart af netværk. Sideløbende hermed opstartes den beboerdrevne trinvis fornyelse (tema 3) med ansættelse af socialrådgiver eller lignende, således at der hurtigt kan etableres arbejdsgrupper omkring elementer forud for det fysiske renoveringsprojekt.

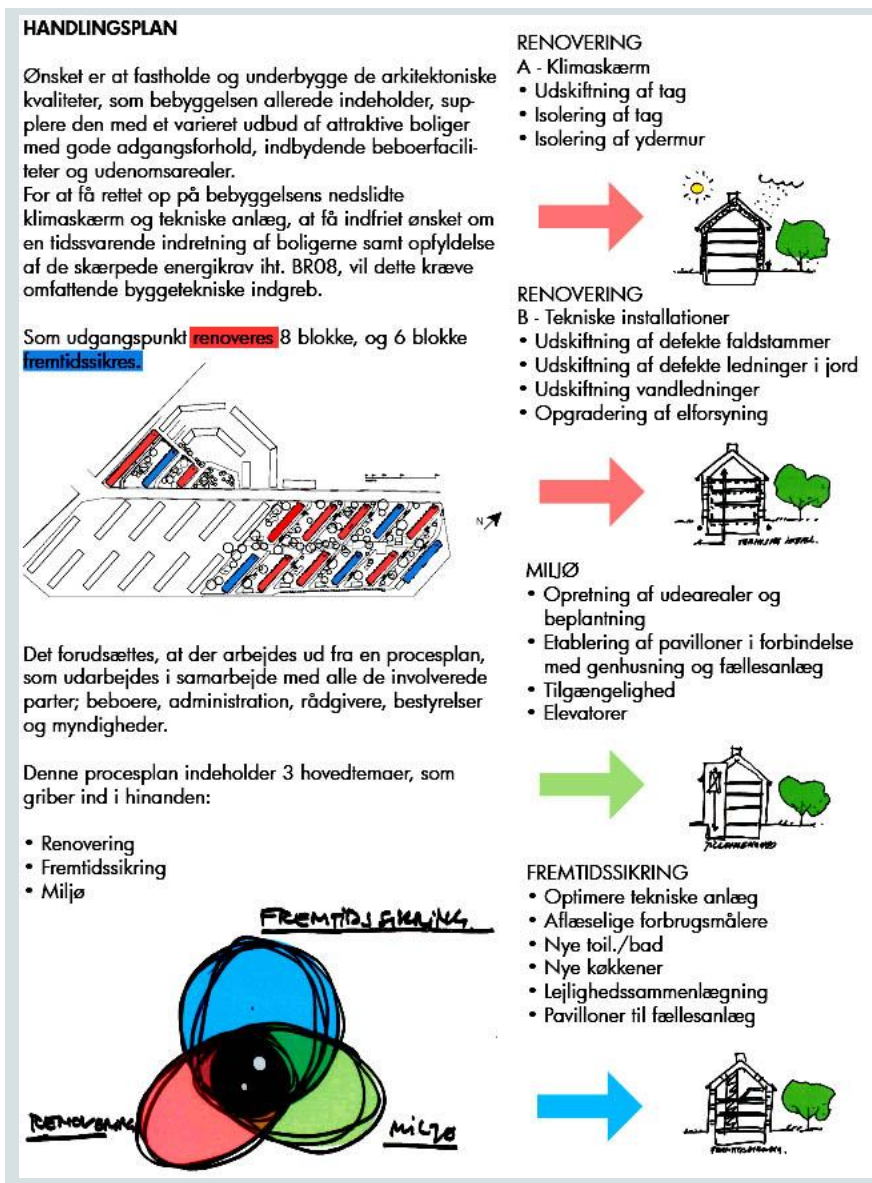
I relation hertil ansøges Landsbyggefonden om udskydelse af aflevering af den fysiske fremtidssikring, således at den boligsociale indsats kan starte op umiddelbart i begyndelsen af 2011. Da denne del bl.a. omhandler beboerprocessen frem mod afdelingsmødet, hvor den fysiske fremtidssikring er på dagsordenen, er det nødvendigt at rykke afdelingsmødet, således, at beboerprocessen kan igangsættes/gennemføres inden afdelingsmødet. For at give plads til denne proces, må afdelingsmødet rykkes fra efterår 2010 til forår 2012, med efterfølgende aflevering af den endelige

<sup>2</sup> Organiseringen af den boligsociale indsats i Lundevænget er omtalt i afsnit 5.

fysiske fremtidssikring/helhedsplan primo 2013, hvorfor Landsbygefonden ansøges herom. I perioden efter afdelingsmødet i 2012 og frem til aflevering af den endelige helhedsplan i foråret 2013 finder den individuelle beboerproces sted, hvor den enkelte beboer/husstand får hjælp til afklaring af ønsker og muligheder for fremtidige boligforhold i Lundevænget. Pt. pågår der forhandlinger med Landsbygefonden om den omtalte tidsforskydning. Så snart der er afklaring herom, tilrettes tidsplanen og sendes til Københavns Kommune og Landsbygefonden.

## 4. HANDLINGSPLAN FOR DEN FYSISKE RENOVERING OG FREMTIDSSIKRING

### 4.1 Oversigt



Oversigten til venstre viser handlingsplanen for den fysiske renovering og fremtidssikring.

Som udgangspunkt renoveres 8 blokke for at få rettet op installationer og klimaskærm.

Boligerne i 6 blokke fremtidssikres ved ombygning og sammenlægning. Der skabes i alt 174 fremtidssikrede boliger svarende til ca. 36 % af afdelingens i alt 475 boliger. I forbindelse bliver der 41 færre boliger svarende til en reducere på ca. 9 %.

Ved inddragelse af loftsrum til boligformål udvides bruttoetagearealet med 2.616 m<sup>2</sup> svarende til en forøgelse af det samlede bruttoetageareal med ca. 12,3 %.

Der etableres indvendige elevatorer i forbindelse med skabelse af handicapegnede boliger.

Alle udearealer fremtidssikres ved oprettning af beplantning med fokus på skabelse af rum forøget udfoldelse for børn, unge og voksne.

Der etableres pavilloner, som i byggeperioden anvendes til genhusning og efterfølgende til fællesanlæg for beboerne.

Den fysiske renovering indledes med et pilotprojekt omhandlende én blok og ét gårdrum og efterfølges i et forløb opdelt i tre etaper.

## 4.2 Fordelingen af lejlighedstyper i fremtidssikringen af boligerne i 6 blokke

Blok nr.	Antal opgange	Antal trinvist fornyede boliger med angivelse af antal m <sup>2</sup> pr. bolig								I alt
		A1 <sup>1</sup>	B1	C1 <sup>2</sup> 63	D <sup>3</sup>	E	F	G <sup>4</sup>	G1	
		63	65		88	93	97	95	80	
22	6	6	6	3	3	6	3	3		30
18	5	12	4		3	3	2	2	1	27
19	5	12	4		3	3	2	2	1	27
12	6	6	6	3	3	6	3	3		30
13	6	6	6	3	3	6	3	3		30
B	6	6	6	3	3	6	3	3		30
<b>I alt</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>174</b>

**Note 1:** Boligtipe A1 forekommer som handicaplejlighed med handicap toilet og bad samt elevatoradgang, 3 stykker pr. fremtidssikret blok.

**Note 2:** Boligtipe A1 er ændret til C1 som er en lidt større 2 værelses gavlejlighed.

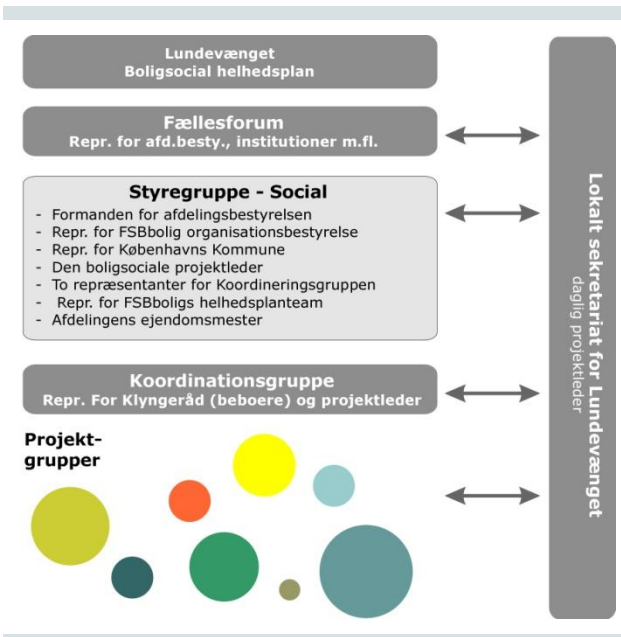
**Note 3:** Boligtipe D er en handicapbolig, med handikaptoilet og bad samt elevatoradgang, 3 stykker pr. fremtidssikret blok

**Note 4:** Boligtipe G er en bolig i to planer med inddragelse af loftsrum.

## 5. DEN BOLIGSOCIALE ORGANISERING

### 5.1 Samlet organisering

Figur 12.4: Lundevænget - Social organisering



Afdelingsbestyrelsen og fsb ønsker at arbejde med en gennemsigtig organisering i forbindelse med realiseringen af Den boligsociale helhedsplan for Lundevænget.

Det er endvidere et ønske, at organiseringen er fleksibel og dynamisk, så den kan forandres undervejs, når der er brug for det.

Organisering baseres, som vist i figuren, på et Fællesråd, en Styregruppe, en Koordinationsgruppe et lokalt sekretariat og nogle nedsatte arbejdsgrupper. Der etableres en Koordinationsgruppen bestående af repræsentanter fra Klyngeråd og en projektleder.

**Fællesforum.** Opgave for dette forum er styrke relationerne mellem de almene boligafdelinger og de kommunale institutioner, frivillige organisationer og erhvervslivet i område, med fokus på opfyldelse af Den boligsociale helhedsplans visioner og mål.

**Styregruppen** træffer de overordnede beslutninger af betydning for fremdriften i den boligsociale helhedsplan og har det overordnede økonomiske ansvar. Styregruppen forventes at skulle mødes 3-4 gange om året. Kommunal repræsentant fra Socialforvaltningen.

**Koordinationsgruppen.** Koordinationsgruppen (K-

**Lokalt projektsekretariat.** Der ansættes en lokal projektleder til at varetage etablering og drift af et lokalt projektsekretariat. Projektlederen placeres i det mobile værksted.

Projektlederen har bl.a. følgende opgaver:

- Udvikling, styring og drift af indsatsområderne i helhedsplanen.
- Koordinering med andre lokale tiltag.
- Netværksdannelse og understøttelse og udvikling af beboerdemokratiet.
- Sekretariatsfunktion for styregruppen og servicering af organisationens øvrige led.
- Formidling internt og eksternt.

Medarbejdere i det lokale projektsekretariatet indgår i et kollegialt og fagligt samarbejde med medarbejderne i andre af fsbs boligsociale projektsekretariater.

gruppen) skal sikre projektets dynamik og bredde. Gruppens opgave er at koordinere og prioritere de forskellige ideer og projekter, som sættes i gang.

K-gruppen er et centralt omdrejningspunkt for processen og skal derfor repræsentere området så bredt som muligt.

I K-gruppen deltager fast:

- 7 – 10 repræsentanter for beboerne (en opgangsambassadør pr. blok inkl. tovholderne i Klyngerådene).
- Projektleder og konsulenter.

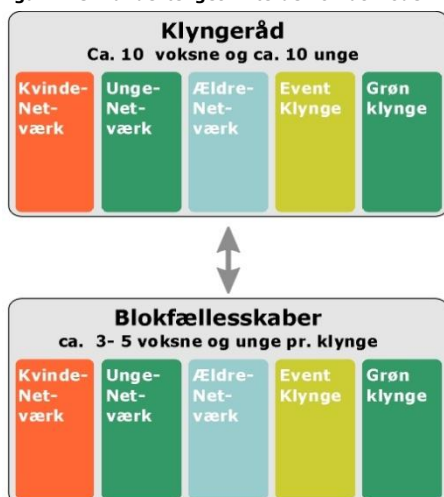
**Projektgrupper.** Der dannes et antal projektgrupper omkring de udvalgte projekter i indsatsområderne.

Hver projektgruppe udarbejder sammen med sekretariatet en detaljeret tidsplan for gruppens arbejde.

I løbet af projektudviklingsperioden må grupperne være indstillet på at skulle mødes ofte, f.eks. en gang hver tredje uge.

## 5.2 Nærbeboerdemokrati model for Lundevænget

Figur 12.5: Lundevænget - Nærdemokratimodel



Afdelingsbestyrelsen og fsb ønsker at afdelingsbeboerdemokratiet udvides med en Nærdemokratimodel på to niveauer, som vist i figuren.

Der vil blive etableret en række Klynger og Klyngeråd til behandling af udvalgte temaer i Den boligsociale og Den fysiske helhedsplan.

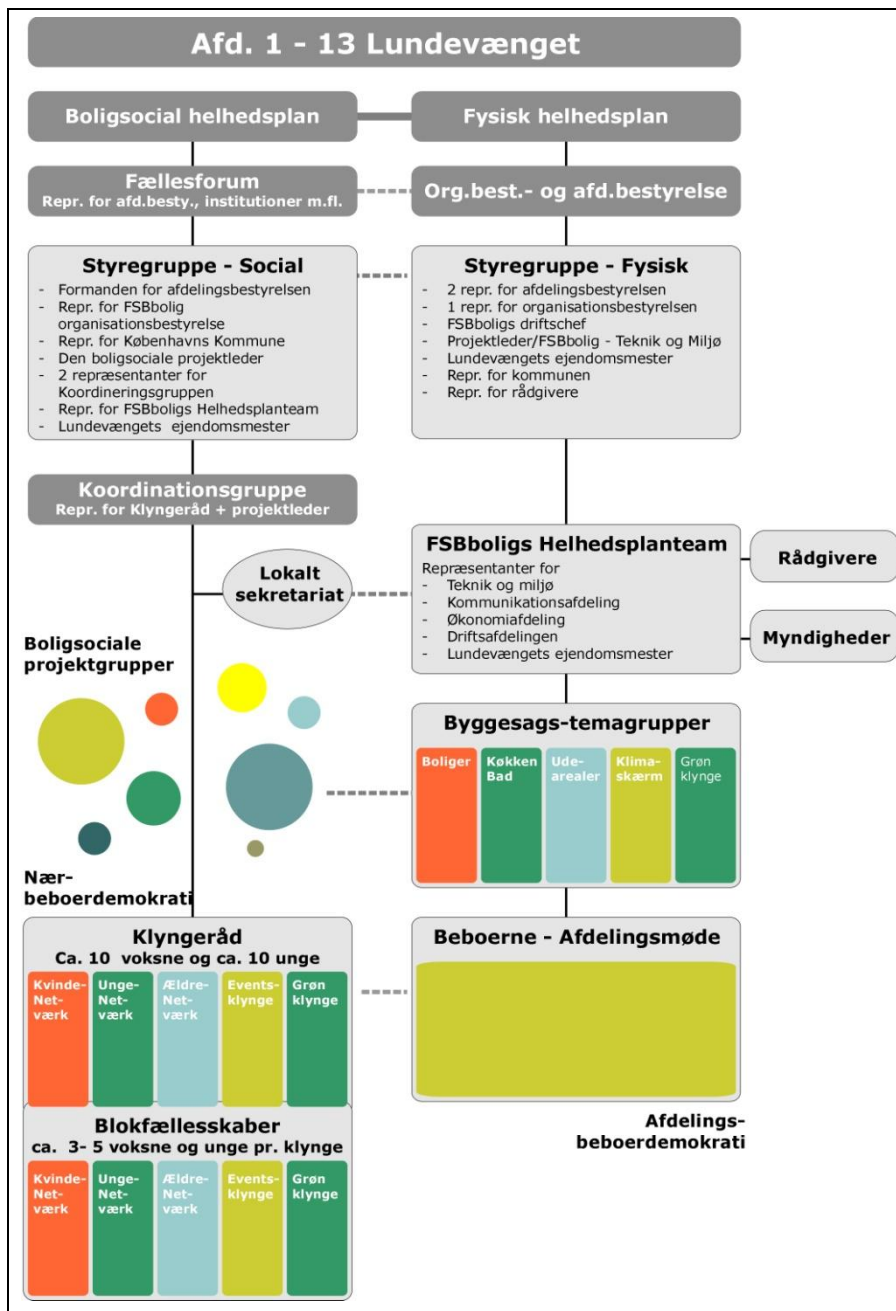
I tilknytning hertil etableres blokfællesskaber med tilhørende opgangsambassadører.

Når blokfællesskaberne etableret, skal de hver især udpege en voksen og en ung (14+) til Klyngerådet.

## 6. FORSLAG TIL SAMLET ORGANISERING AF DEN SOCIALE OG FYSISKE FREMTIDSSIKRING

Gennemførelsen af Den fysiske helhedsplan vil, som vist i figuren, finde sted med afdelingsbestyrelsen og fsbs organisationsbestyrelsen som overordnede beslutningstagere, samt med afdelingsbeboerdemokratiet og afdelingsmødet som det afgørende omdrejningspunkt i virkeliggørelsen af visioner og mål.

Figur 12.6: Forslag til samlet organisering af den sociale og fysiske fremtidssikring i Lundevænget



Skitsen rummer både de i 11.2 og 11.3 skitserede organiseringer af henholdsvis Den boligsociale organisering, Nærbeboerdemokrati modellen og Den fysiske helhedsplan (primært i AlmenFase A: Programmering).<sup>3</sup>

Forslaget sikrer endvidere sammenhæng mellem den lokale organisering i Lundevænget af Den boligsociale helhedsplan og Den fysiske helhedsplan ved at lægge op til relationer mellem:

- Fællesforum og Organisations-/afdelingsbestyrelsen.
- Et nyt lokalt boligsocialt sekretariat i Lundevænget og fsbs Helhedsplanteam.
- De to styregrupper.
- Boligsociale projektgrupper og byggesags-temagrupper.
- Klyngeråd/Blokfællesskaber og beboerne/afdelingsmødet.

**Styregruppe – Fysisk** har som ansvarsområde at sikre et optimalt samspil mellem de involverede aktører i optimering af beboerprocessen og værtdioptimeringen i Fase B: Projektering, og Fase C: Udførelse.

Det er ligeledes styregruppens ansvarsområde at overvåge opfyldelsen af Den fysiske helhedsplans mål og succeskriterier.

**fsbs helhedsplanteam.** fsb har dannet et internt team, der har til opgave at sikre gennemførelsen af Den fysiske helhedsplan og koordineringen med projektorganisationen i Den boligsociale helhedsplan, i et samspil med beboerdemokratiet, temagrupper med beboerrepræsentanter, rådgiverne og myndigheder. Dette team sikrer både at intern viden og kompetencer i fsb inddrages på tværs af afdelinger og en løbende erfaringsopsamling og læring fra arbejdet med den boligsociale og fysiske fremtidssikringen af afdelingerne.

Organisationsskitser vil blive korrigeret efter de behov, der måtte opstå for f.eks. at involvere flere aktører gennemførelsen af Den fysiske helhedsplan i henholdsvis AlmenFase B: Projektering og Fase C: Udførelse.

<sup>3</sup> Kilde: AlmenVejledning A2: Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde, AlmenNet – 2007.

# BILAG

## INDHOLD:

Bilag 1: Statiske nøgletal om beboerne i Lundevænget.....	17
Bilag 2: Antal boliger og boligstørrelser .....	27
Bilag 3: Den bygningsfysiske fremtidssikring - Resumé .....	28
Bilag 4: Huslejekonsekvenser af renoeringen og fremtidssikringen .....	33
Bilag 5: Den boligsociale helhedsplan - Budget og finansieringsoverslag.....	35



## BILAG 1: STATISTISKE NØGLETAL OM BEBOERNE I LUNDEVÆNGET

	<b>Tabel 1. Befolkningen pr 1/1/2009</b>			
	<b>fordelt på aldersgrupper.</b>			
	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Hele befolkningen	661	100.0	518574	100.0
0-6 år	38	5.7	43248	8.3
7-17 år	33	5.0	46257	8.9
18-24 år	36	5.4	61335	11.8
25-34 år	118	17.9	125550	24.2
35-49 år	209	31.6	112442	21.7
50-64 år	127	19.2	74910	14.4
65 år og ældre	100	15.1	54832	10.6

	<b>Tabel 2. Husstande pr. 1/1/2009</b>			
	<b>fordelt på husstandstyper.</b>			
	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle husstande i alt	463	100.0	278203	100.0
Enlige uden børn	332	71.7	143590	51.6
Enlige med børn	30	6.5	17172	6.2
Par uden børn	32	6.9	50947	18.3
Par med børn	20	4.3	36620	13.2
Øvrige husstande	49	10.6	29874	10.7

Husstande med indvandrere/efterkommere	174	37.6	56231	20.2
--	-----	------	-------	------

**Tabel 3. Børn pr. 1/1/2009**  
fordelt efter antal forsørgere.

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle børn	71	100.0	89482	100.0
Enlige forsørgere	32	45.1	24705	27.6
2 forsørgere	39	54.9	64184	71.7
Ikke-hjemmeboende børn under 18 år	0	0.0	593	0.7

**Tabel 4. Pensionister pr. 1/1/2008**

fordelt på aldersgrupper.

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle pensionister	198	100.0	74747	100.0
0-24 år	0	0.0	233	0.3
25-34 år	3	1.5	819	1.1
35-49 år	37	18.7	4632	6.2
50-64 år	52	26.3	19292	25.8
65 år og ældre	106	53.5	49771	66.6
Førtidspensionister i alt	90	45.5	17116	22.9

**Tabel 5. Indvandrere/efterkommere pr. 1/1/2009**

fordelt på oprindelseslandegrupper.

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle indiv. og efterkom.	283	100.0	109865	100.0
EU-lande	30	10.6	26009	23.7
Øvrige Europa	56	19.8	24086	21.9
Afrika	96	33.9	15057	13.7
Nord-, Syd-, og Mellem-amerika samt Oceanien	8	2.8	6126	5.6
Asien, Statsløse samt uoplyst	93	32.9	38587	35.1

**Tabel 6. Befolkningen pr. 1/1/2009 fordelt på  
indvandrere/efterkommere og aldersgrupper.**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Hele befolkningen	661	100.0	518574	100.0
Alle indiv. og efterkom.	283	43.0	109865	21.1
0-6 år	27	4.1	8795	1.7
7-12 år	7	1.1	7910	1.5
13-17 år	9	1.4	5886	1.1
18-24 år	19	2.9	14183	2.7
25-34 år	56	8.5	27794	5.4
35-49 år	104	15.7	26527	5.1
50-64 år	46	7.0	13175	2.5
65 år og ældre	15	2.3	5595	1.1

<b>Tabel 7. Personer over 15 år pr. 1/1/2008</b>		<b>fordelt efter arbejdsstilling.</b>			
	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>		
	I alt	pct	I alt	pct	
Alle personer på 16 år og derover	582	100.0	429299	100.0	
Selvstændige og medar. ægtefæller	12	2.1	15098	3.5	
Lønm. høj/mel. niveau	69	11.9	112686	26.2	
Lønm. grundniveau	94	16.2	89061	20.7	
Øvrige lønmodt.	69	11.9	65835	15.3	
Arbejdsløse	27	4.6	10175	2.4	
Arbejdsstyrken i alt	271	46.6	292855	68.2	
Pensionister	198	34.0	74747	17.4	
Øvrige uden for erhverv	113	19.4	61697	14.4	
Heraf uddannelsessøgende	65	11.2	77303	18.0	
Anm.: Opgjort sidste uge i november måned					

<b>Tabel 8. Indvandrere og efterkommere pr. 1/1/2008</b>		<b>fordelt efter arbejdsstilling.</b>			
	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>		
	I alt	pct	I alt	pct	
Indv. og efterkommere på 16 år og derover	220	100.0	83343	100.0	
Selvstændige og medar. ægtefæller	6	2.7	3364	4.0	

Løn. høj/mel. niveau	16	7.3	10525	12.6
Løn. grundniveau	43	19.5	12848	15.4
Øvrige lønmodt.	39	17.7	17974	21.6
Arbejdsløse	18	8.2	3442	4.1
Arbejdsstyrken i alt	122	55.5	48153	57.8
Pensionister	42	19.1	9034	10.8
Øvrige uden for erhverv	56	25.5	26156	31.4
Heraf uddannelsessøgende	22	10.0	11743	14.1
Anm.: Opgjort sidste uge i november måned				

**Table 9. Skattepligtige personer pr. 1/1/2008 på 15 år og derover fordelt på bruttoindkomst i 2007**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle indtægtsgupper	571	100.0	422414	100.0
0- 99.999 kr.	62	10.9	71972	17.0
100.000-149.999 kr.	237	41.5	83149	19.7
150.000-199.999 kr.	89	15.6	51541	12.2
200.000-299.999 kr.	118	20.7	83651	19.8
300.000 kr. og mere	65	11.4	132101	31.3

**Tabel 10. Gennemsnitlig bruttoindkomst i 2007**

**fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede.**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	Indenfor kom.	Udenfor kom.		
Tilflyttere	.	.	.	.
Fraflyttere	.	.	.	.
Befolkning	180334		245060	

Anm.: Opgjort i kr. pr. 1/1 2008

**Tabel 11. Personer på 18 år og derover, der modtager**

**indkomsterstattende ydelser pr. 1/1/2008**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
Antal modtagere	393	100.0	172300	100.0
Arbejdsløshedsdagpenge	44	11.2	26396	15.3
Øvrige dagpenge	33	8.4	39243	22.8
Kontanthjælp	75	19.1	18393	10.7
Revaliderings- og aktiveringsydelse	38	9.7	9342	5.4
Antal modtagere af midlertidige ydelser	190	48.3	93374	54.2

Antal modtagere af varige ydelser	203	51.7	78926	45.8
-----------------------------------	-----	------	-------	------

**Tabel 12. Personer pr. 1/1/2008, der i 2007 har modtaget indkomsterstattende midlertidige ydelser fordelt efter samlet udbetalt beløb.**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
I alt antal personer	190	100.0	93374	100.0
0-24.999 kr.	26	13.7	30882	33.1
25.000-49.999 kr.	12	6.3	13404	14.4
50.000-99.999 kr.	39	20.5	17378	18.6
100.000 kr. og derover	113	59.5	31710	34.0
Uoplyst	0	0.0	0	0.0

**Tabel 13. Personer af dansk oprindelse fraflyttet i 2008 fordelt på husstandstyper**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
I alt alle personer	42	100.0	30068	100.0
Enlige uden børn	19	45.2	6322	21.0
Enlige med børn	2	4.8	2192	7.3
Par uden børn	7	16.7	6194	20.6
Par med børn	3	7.1	7722	25.7
Øvrige husstande	11	26.2	7638	25.4
Heraf til andre				



kommuner	21	100.0	30068	100.0
Herlev	3	14.3	451	1.5
Århus	3	14.3	996	3.3
Gentofte	2	9.5	1670	5.6

**Table 14. Persons of Danish origin who have moved to**

**2008 distributed by household types**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
I alt alle personer	39	100.0	29985	100.0
Enlige uden børn	14	35.9	6546	21.8
Enlige med børn	1	2.6	2992	10.0
Par uden børn	8	20.5	4144	13.8
Par med børn	3	7.7	8007	26.7
Øvrige husstande	13	33.3	8296	27.7
Heraf fra andre kommuner	13	100.0	29985	100.0
Frederiksberg	2	15.4	4409	14.7
Køge	2	15.4	398	1.3
Roskilde	2	15.4	808	2.7

**Table 15. Immigrants/immigrants who have moved to**

**2008 distributed by household types**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
I alt alle personer	62	100.0	6171	100.0
Enlige uden børn	5	8.1	606	9.8
Enlige med børn	15	24.2	401	6.5
Par uden børn	4	6.5	717	11.6
Par med børn	7	11.3	1196	19.4

Øvrige husstande	31	50.0	3251	52.7
Heraf til andre kommuner	17	100.0	6171	100.0
Brøndby	6	35.3	221	3.6
Gentofte	4	23.5	431	7.0
Frederiksberg	2	11.8	1156	18.7

**Tabel 16. Indvandrere/efterkommere tilflyttet i  
2008 fordelt på husstandstyper**

	<u>Boligområdet</u>		<u>Kommunen</u>	
	I alt	pct	I alt	pct
I alt alle personer	70	100.0	6426	100.0
Enlige uden børn	10	14.3	815	12.7
Enlige med børn	6	8.6	416	6.5
Par uden børn	4	5.7	743	11.6
Par med børn	13	18.6	1019	15.9
Øvrige husstande	37	52.9	3433	53.4
Heraf fra andre kommuner	16	100.0	6426	100.0
Rudersdal	3	18.8	161	2.5
Høje-Taastrup	2	12.5	168	2.6
Lyngby-Taarbæk	2	12.5	199	3.1

## BILAG 2: ANTAL BOLIGER OG BOLIGSTØRRELSE

### I dag

Som vist i tabellen er den overvejende andel af lejlighederne i Lundevænget 2 rumms boliger på 56 m<sup>2</sup>.

Denne boligtype er i dag ikke egnet som familiebolig for husstande med 2 personer eller mere. Den meget store andel af enlige husstande uden børn (ca. 72% i 2007) understreger dette.

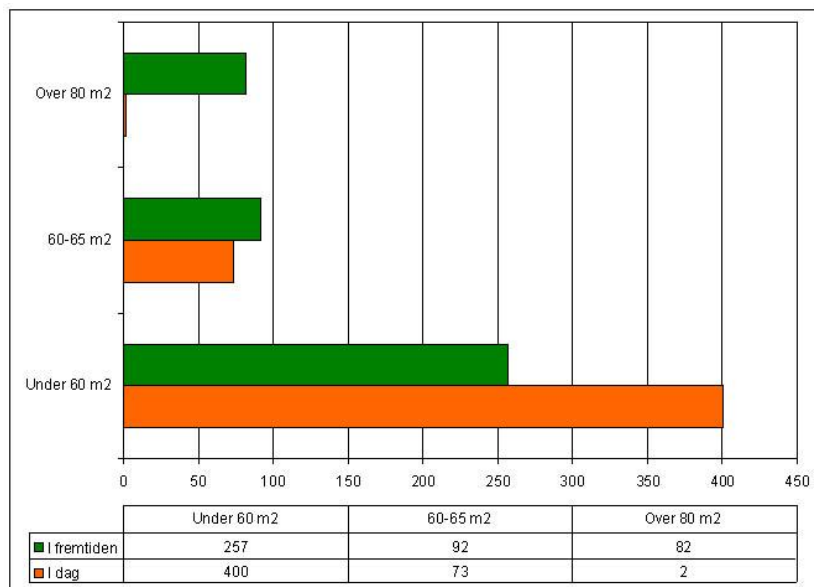
**Tablet 3.1: Lejlighedsstørrelse og antal boliger**

Afd. 1-13: Lundevænget	Lejlighedsstørrelse og antal boliger					
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	I alt
Antal m <sup>2</sup> pr. bolig	25	56	62	110	165	
<b>Antal lejemål</b>	<b>2</b>	<b>398</b>	<b>73</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>475</b>
<i>I alt i pct.</i>	4,0	82,6	15,0	0,2	0,2	100,0

Kilde: Oplysninger i FSBbolig

### I fremtiden

**Figur 3.2: Lejlighedsstørrelse i dag og i fremtiden**



På baggrund af lejlighedernes størrelse og den beboersammensætning, der opstår som følge deraf, lægges der i fremtidssikringen af afdelingen op til en ændret sammensætning af boligerne med fokus på flere større boliger.<sup>4 5</sup>

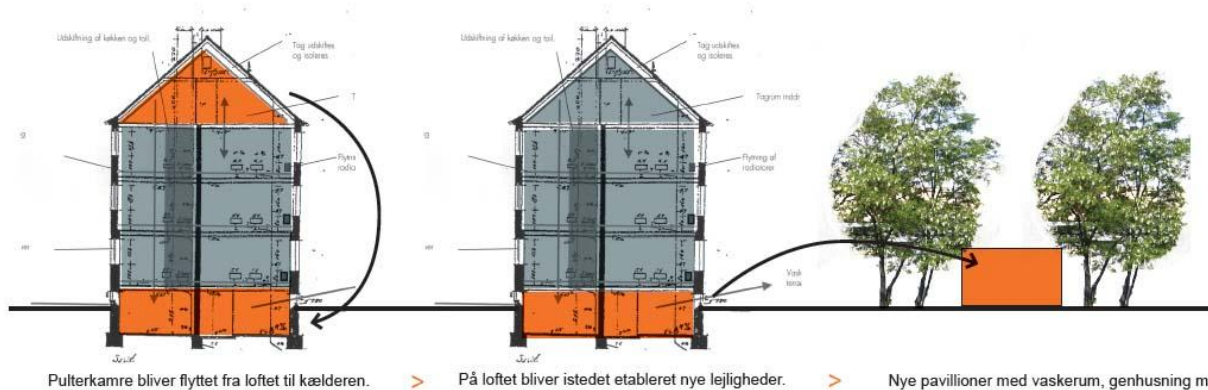
<sup>4</sup> Læs mere om fremtidssikringen af boligerne i afsnit 7 og 11.2.

<sup>5</sup> Se også "Fremtidssikring af afd. 1-13 Lundevænget", Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S og Landskabsarkitekt Peter Holst Plan & Landskab – marts 2009.

## BILAG 3: DEN BYGNINGSFYSISKE FREMTIDSSIKRING - RESUMÉ

Temaer, mål og løsningsmuligheder i den bygningsfysiske fremtidssikring af Lundevej fremgår af skemaet nedenfor.<sup>6</sup>

### Tema 1: Rotationsprincippet



Rotationsprincippet, som primært er gældende for de fremtidssikrede blokke, går i korte træk ud på at opnå 3 ting:

1. Inddragelse af loftsarealer til boligformål. Loftsdepoter flyttes til kælder.<sup>7</sup>
2. Fællesvaskerier flyttes fra kælder til pavillon.
3. Fællespavillon er i terræn.

Pavilloner skal i første omgang fungere som midlertidig bolig for de boliger der bliver fremtidssikrede, hvorefter de bliver ombygget til fællesformål, såsom vaskerier, værksteder og forsamlingslokaler, som bliver et aktiv for hele bebyggelsen.

### Tema 2: Miljø og fremtidssikring af haveanlægget<sup>8</sup>



#### Tilstandsvurdering

**Udearealerne** består overvejende af store åbne græsplæner, der ligger imellem blokkene som en grøn indtagelig flade. På den grønne flade er der plantet piletræer, der med deres karakteristiske udseende fremstår kraftfulde og markante på det sparsomme areal. Generelt fremstår udearealerne tomme og uinspirerende, og har med de store åbne græsplæner ikke nogen større brugsværdi – hverken oplevelsesmæssigt, set oppe fra lejlighederne, eller når man bevæger sig rundt mellem husene. Der mangler generelt rekreative tilbud.

**Indgangspartierne** er ikke handicap egnede og fremstår triste og nedslidte med revnede fortovsfliser og

<sup>6</sup> Læs mere i "Fremtidssikring af afd. 1-13 Lundevej", Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S og Landskabsarkitekt Peter Holst Plan & Landskab – marts 2009.

<sup>7</sup> Rotationsprincippet foreslås gennemført i alle blokke – altså ikke kun i de blokke, hvor loftsrummet inddrages til boligformål ved fornyelsen af boligerne.

<sup>8</sup> Læs mere i "Tilstandsrapport for afd. 1-13 Lundevej til FremtidssikringsOverblik/Foreløbig helhedsplan", Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S og Landskabsarkitekt Peter Holst Plan & Landskab – marts 2009.



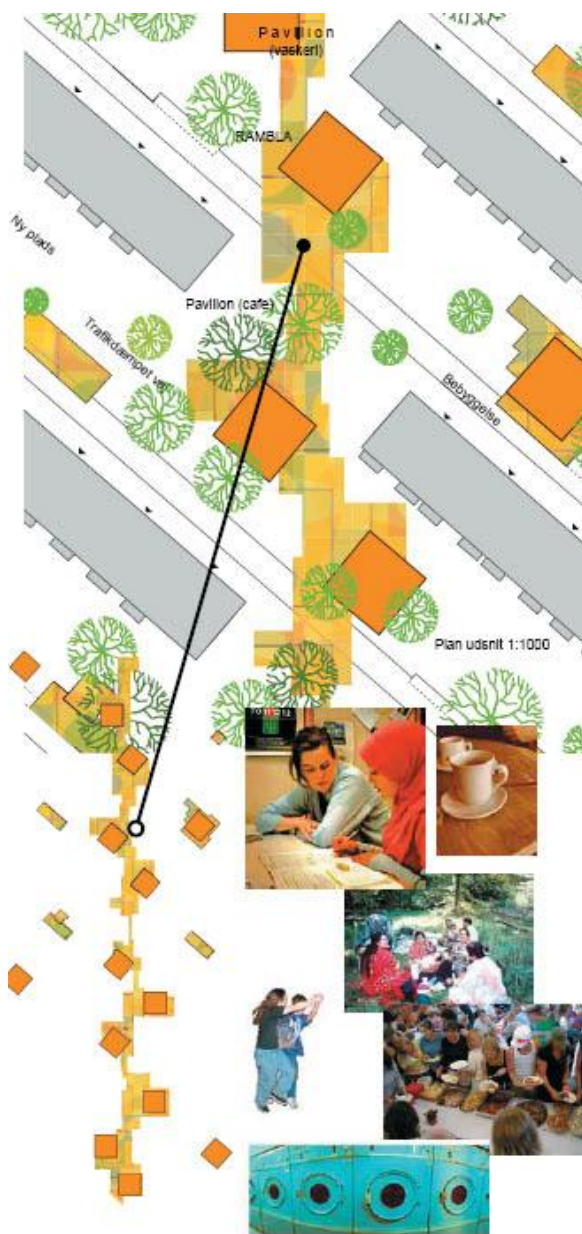
uden kantsten som afgrænsning til vej.

**Vej, stier og parkering.** De forskellige rum mellem blokkene forbindes af en gennemgående smal flisesti, og de få rekreative tilbud der er, ligger generelt i tilknytning til denne. Vejene har høj vejbumpe og er asfalteret, og fremstår generelt nedslidte med revner og huller. Trafikalt er der visse steder dårligt overblik og farligt for børn. Parkeringen ligger i øjeblikket langs boligblokkene og afskærer kontakten mellem boligblokken og friarealet.

**Legepladsen** er af nyere dato, men fremtræder trist og kedelig. Grill og bænkefaciliteter er ligeledes uinteressante. Skraldecontainere er lænket til hegn. Belysning er utilidsvarende og består af ældre Albertslund lamper og vægarmaturer centreret over indgangsdørene.

*Fortsættes ...*

## Tema 2: Miljø og fremtidssikring af haveanlægget



## Fremtidssikring

**Udearealer & trafik.** For at fremtidssikre bebyggelsen laves en serie foranstaltninger og tiltag, som skal sikre at området på sigt er et både socialt og rekreativt velfungerende sted for områdets beboere.

Disse inkluderer:

- Opgradering af grønne arealer.
- En social rambla.
- Genhusnings & aktivitets pavilloner.
- Nye pladسدannelser.
- Udvidelse af fortove.
- Trafik dæmpning.
- Nye parkerings muligheder.

Uderummene er ikke alene fysiske rum, eller blot asfalt og græs. Udearealerne er det sociale rum, hvor naboer mødes og fællesskab og tilhørsforhold kan opstå.

For at sikre et socialt og dynamisk område, etableres en lang rambla, der løber i bebyggelsens midterakse. Denne udgør den nye bevægelses- og aktivitetsakse, således at der sker en sammensmeltning mellem bevægelsen igennem bebyggelsen og aktiviteterne mellem husene.

I og omkring ramblaen etableres ca. 14-16 pavilloner (10x10m), der midlertidigt skal fungere som genhusningboliger, mens bebyggelsen bliver renoveret.

Bagefter omdannes pavillonerne til sociale fællesarealer og mødesteder til gavn for områdets beboere. Sådanne mødesteder kunne f.eks. være netcafe, vaskeri, cykelværksted etc.

Pavilloner med multianvendelighed og individuelle tilbygningsmuligheder, udvikles som præfabrikerede enheder i samarbejde med producent/leverandør. Udformningen bliver i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som sikrer at de kan honorere miljørigtige tiltag, som f. eks. solfanger, opsamling af regnvand, høj isoleringsgrad mv.

Pavillonerne vil bidrage til forskønnelse af udearealerne, og øge det sociale samvær og fællesskab i bebyggelsen gennem fælles aktiviteter.

Derudover etableres en række lokale pladser, hvor forskellige aktiviteter kan udspille sig og folk kan hygge, grille og slappe af med hinanden.

Dertil kommer en udvidelse af fortovene foran husene, der giver mere plads og rum til de bløde trafikanter, samt skabe mulighed for mere grønt i forbindelse med husene.

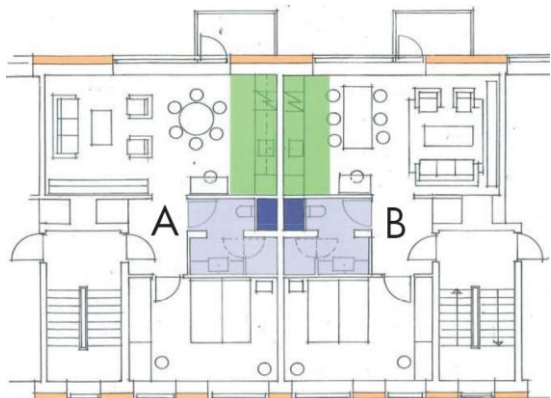
For at sikre områdets bløde trafikanter etableres ved hver indkørsel et vejbumpe, ligesom der udformes små chikaner inde på lokalvejene, der skal skærpe bilisternes opmærksomhed og nedsætte farten, så børn kan lege mere sikkert.

For at sikre en bedre kontakt mellem boligerne og de rekreative arealer flyttes parkering til bebyggelsens østlige kant, hvor denne ikke blokerer for forbindelsen til friarealerne.

Derudover etableres der små parkeringsnicher lokalt inde på vejene.

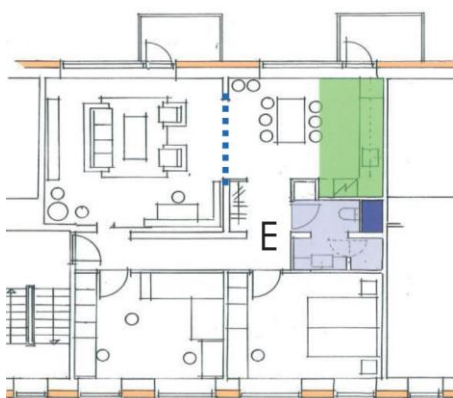
Den eksisterende belysning udskiftes med mere tidssvarende belysningsarmaturer, der vil give bebyggelsen mere trykthed og øget belysningskvalitet i aften timerne.

### Tema 3: Fremtidssikrede nye boligtyper<sup>9</sup>

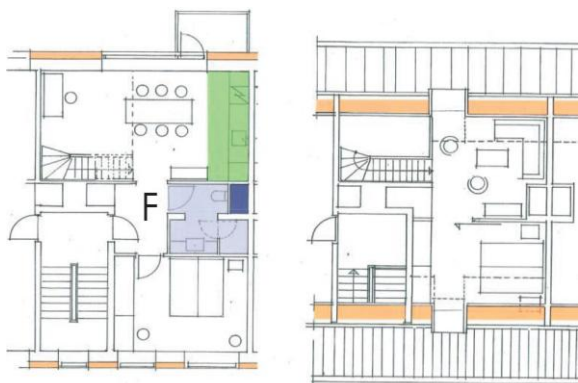


Boligtype A/63 m<sup>2</sup>

Boligtype B/65 m<sup>2</sup>



Boligtype E/98 m<sup>2</sup>



Bolig i to planer med inddraget loftsetage/97 m<sup>2</sup>

#### Formål

Formålet med fornyelsen af boligerne er:

- At sikre et udbud af boligtyper med en nutidig standard, der matcher de nuværende og fremtidige beboeres ønsker, forventninger og krav.
- At etablere et større udvalg af boligtyper.
- At reducere energiforbrug, samt drift og vedligeholdelsesudgifter på den enkelte bolig.

**Fornyelsen.** Alle boliger får nyt køkken og bad, en ændret rumstørrelse, nye overfaldere og nye installationer. De nye installationer placeres i en præfabrikeret skakt.

**Boligtyper A og B** er en fornyet variant af de boliger, der i dag er flest af i Lundevænget (ca. 83%).

**Boligtype E** er en 3-værelses bolig, der er skabt ved en sammenlægning af to 2-værelses boliger. De lette lejlighedsskel rykkes, hvorved der fremkommer en 3-værelses bolig. Toilet/bad bliver placeret, hvor der tidligere var entre. Køkken udformes som et vinkelkøkken og er tilsluttet fælles skakt med toilet/bad.

Der etableres et dørhul i det langsgående midterskilletrum for at skabe forbindelse mellem gang og spisekøkken, og et murhul i det tværgående bærende skilletrum for at skabe forbindelse mellem spisekøkken og ophold.

Der bliver også mulighed for at adskille de to rum med døre eller fast væg.

**Boligtype F** – bolig i to planer med inddraget loftsetage skabes ved, at en to-rums bolig (type B) udvides med inddragelse af den ovenpå liggende tagetage, hvorved der fremkommer en 3-rums bolig i 2 etager på 97,5 m<sup>2</sup>.

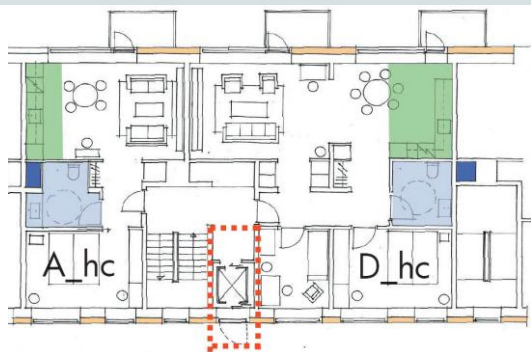
Lejlighedens loftsetage har dobbelthøjt rum i forbindelse med intern trappe. Loftsetagen kan indrettes som et stort rum med loft til kip eller deles op i en opholdsdel og en sovedel.

**Boligtype A-hc og D-hc** er handicapegnede boliger med elevatoradgang på henholdsvis 63 og 95 m<sup>2</sup>.

Det foreslås, at der etableres en elevator i hver af de i alt 8 blokke, hvor der sker en fornyelse af boligerne. Elevatoren vil kunne betjene 6 boliger, dog 8 i blok A.

Den er placeret inden for den eksisterende bygningsprofil for ikke at tilføje nye elementer, eller skæmme den eksisterende blok.

<sup>9</sup> Læs mere i "Fremtidssikring af afd. 1-13 Lundevænget", Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S og Landskabsarkitekt Peter Holst Plan & Landskab – marts 2009.



Handicapegnet/63 m<sup>2</sup>

Handicapegnet/95 m<sup>2</sup>

Placeringen giver mulighed for hhv. en 2-værelses og 2½-værelses bolig.

Denne 2-værelses bolig er identisk med boligtype A, med den forskel, at baderummet er handicapvenligt indrettet. Det kræver, at der fjernes noget mere af det bærende midterskille rum end tilfældet er i type A.

Denne 2½-værelses bolig er beslægtet med boligtype E, men med en mindre stue og et kammer i stedet for et værelse, for at give plads elevator.

På hvert repos bliver der endvidere plads til fælles depot til kørestole, gangstativer mv.



## BILAG 4: HUSLEJEKONSEKVENSERNE AF RENOVERINGEN OG FREMTIDSSIKRINGEN

### Den fælles huslejekonsekvens af Renoveringen og Fremtidssikringen

Som vist i skemaet nedenfor vil renoveringen og fremtidssikringen i Lundevænget, som alle husstande skal bidrage til, indebære en stigning i den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> på 542 kr. efter bidrag fra FSBbolig's og afdelingens egne midler svarende til en stigning på ca. 70 %.

Set i lyset af de senere års markante huslejestigninger, som bl.a. har medført en markant stigning i fraflytninger og gjort udlejningen sværere, er det FSBbolig's opfattelse, at afdelingen højst vil kunne bære en stigning i den årlige husleje på ca. 15 %. I denne overvejelse er der også taget hensyn til, at de en stor andel af de nuværende beboere har en lav indkomst, hvor der ikke er råderum til en stærkt forøget boligudgift.

Der ansøges derfor om huslejestøtte fra Landbyggefonden svarende til en reduktion af den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> med 427 kr.

Skema 10.1.1: Oversigt over anlægsudgift, årlig ydelse, årlig husleje pr. m<sup>2</sup>, bidrag fra egne midler og huslejestøttebehovet

Pkt.	Tekst	Anlægsudgift	Årlig ydelse I alt <sup>10</sup>	Årlig husleje i kr. pr. m <sup>2</sup>			
				Stigning/ reduktion	I 2009	Fremtid	Stigning i %
		1	2	3	4	5	6
1	Anlægssum	233.686.557	13.925.480	657			
2	Bidrag fra afdelingens øvrige egne midler			115			
3	Husleje efter (2)			542	768	1.310	70%
4	Huslejestøttebehov			427			
5	Husleje efter (6)			115	768	845	15%

### Huslejekonsekvens af fremtidssikring af boliger

I skemaet nedenfor redegøres for huslejekonsekvenserne af Trinvis fremtidssikring af i alt 174 boliger i Lundevænget for de nuværende og kommende beboere, der ønsker en fremtidssikret bolig.

Det er FSBbolig's opfattelse, at den øvre grænse for udlejning af fremtidssikrede almene boliger i Lundevænget ligger på et niveau svarende til ca. 50 % over det nærende huslejeniveau i Lundevænget, heri indgår en stigning af den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> på 15 % som følge af den fælles renovering og fremtidssikring.

Der ansøges derfor, som vist i skemaet nedenfor om 452 kr. i huslejestøtte til reducere af den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> i forbindelse med ombygning/sammenlægning.

<sup>10</sup> Ydelsen er beregnet ud fra, at andelen af støttede lån udgør ca. 22% af anlægsudgiften.

Skema 10.2.1: Oversigt over anlægsudgift, årlig ydelse, årlig husleje pr. m<sup>2</sup> og huslejestøttebehovet

Pkt.	Tekst	Anlægsudgift	Årlig ydelse i alt <sup>11</sup>	Årlig ydelse i kr. pr. m <sup>2</sup>			
				Stigning	I 2009	Fremtid	Stigning i %
				1	2	3	4
1	Ombygning og sammenlægning af boliger – lodret	220.385.716	8.936.809	673	768	1.441	48 %
2	Huslejestøttebehov			452			
3	Husleje efter (2)			269	768	1.037	35 %

I skemaet nedenfor gøres rede for fakta om de fremtidssikrede boliger.

Skema 10.2.2: Oversigt fremtidssikring af boligerne – antal, lejlighedstype, størrelse, bruttoetageareal og håndværkerudgifter

Nr.	Lejlighedstype mm. - Bygningsdel	Boliger	Boligstørrelse	Bruttoetageareal	Håndværkerudgifter
		Antal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kr.
3.1	Boligtype A	24	63	1.512	19.560.000
3.2	Boligtype A1/handicapegnet	18	63	1.134	14.904.000
3.3	Boligtype B	32	65	2.080	26.073.152
3.4	Boligtype C	18	63	1.123	14.670.000
3.5	Boligtype D/handicapegnet	18	88	1.584	20.862.000
3.6	Boligtype E	30	93	2.790	36.078.000
3.7	Boligtype F	16	93	1.488	19.974.400
3.8	Boligtype G/boliger i to planer og G1/boliger i loftsrum	18	95/80	1.566	23.076.000
3.9	Elevatoradgang til handicapegnede boliger (3.2 og 3.5)				7.400.000
	<b>I alt</b>	<b>174</b>		<b>13.277</b>	<b>182.597.552</b>

<sup>11</sup> Ydelsen er beregnet ud fra, at andelen af støttede lån udgør ca. 87% af anlægsudgiften.