

FREMTIDENS ALMENE BOLIG

AlmenNet vejledning
Boligselskabet Sjælland

Vi ved ikke, hvad fremtiden bringer, og hvis vi gjorde, ville opgaven med at fremtidssikre de almene boliger være noget lettere.

Fremover skal vi sandsynligvis gøre noget andet, end det vi gør i dag.

Ikke en vejledning, der fortæller, hvordan fremtidens almene bolig skal udformes, men kommer med forslag til overvejelser og spørgsmål.

Formål

Formålet med vejledningen om Fremtidens almene bolig er:

- At komme med et billede af den aktuelle samfundsudvikling ved at belyse, hvilke tendenser, de såkaldte megatrends, der sandsynligvis kommer til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig.
- At sætte fokus på, hvilke overvejelser man kan have/skal have inden man bygger for fremtiden i forhold til bygningsfysik.
- At komme med et bud på, hvordan man kan udvikle fremtidens almene bolig ved hjælp af personas (udviklet af Fremforsk).

Indhold

- Megatrends - samfundsstrømninger
- Bygningsfysik – bebyggelser og boliger
- Personaer - beboere

Megatrends

- International og dansk kontekst
- Kort beskrivelse af ti megatrends
- Fokus på dem, der har størst betydning for det almene boligmarked

Hvad er megatrends?

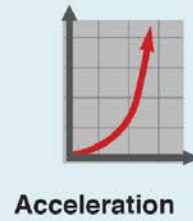
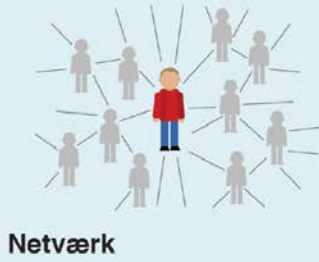
Megatrends er store globale bevægelser, der meget sandsynligt vil påvirke fremtiden på alle områder inden for stat, marked og civilsamfund i de næste 10-15 år. Megatrends påvirker både vores umiddelbare nutid og fremtiden, og de bliver udarbejdet af fremtidsforskere på baggrund af fremskrivninger, tendenser i nutiden og viden om en række områder.

En megatrend er ikke en sikker viden om fremtiden, men den mest sandsynlige.

Når I arbejder med megatrends, er det vigtigt at være bevidst om, at de siger noget om den mest sandsynlige fremtid, men man kan aldrig forudsige fremtiden.

Megatrends kan dermed bruges som fikspunkter, der kan gøre det nemmere for jer at udvikle jeres boliger, så I er bedre rustet til fremtiden.

I kan bruge viden om megatrends til inspiration, men de kan også være med til at pege på en retning og relevans af det kommende udviklingsarbejde.



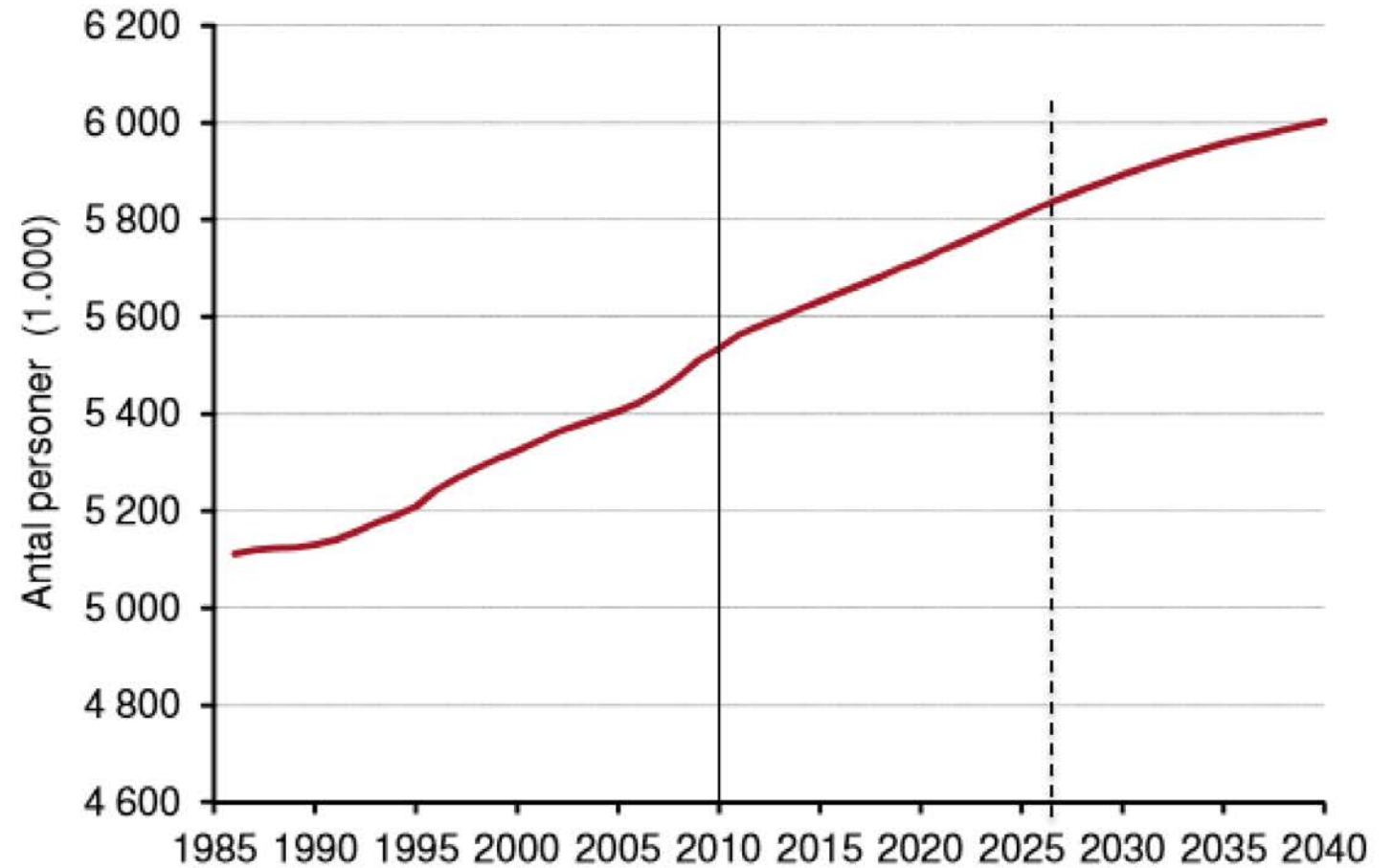
Betydning for danske almene boliger

Flere ældre

Flere enlige

Urbanisering

BEFOLKNINGSVÆKST



Flere ældre

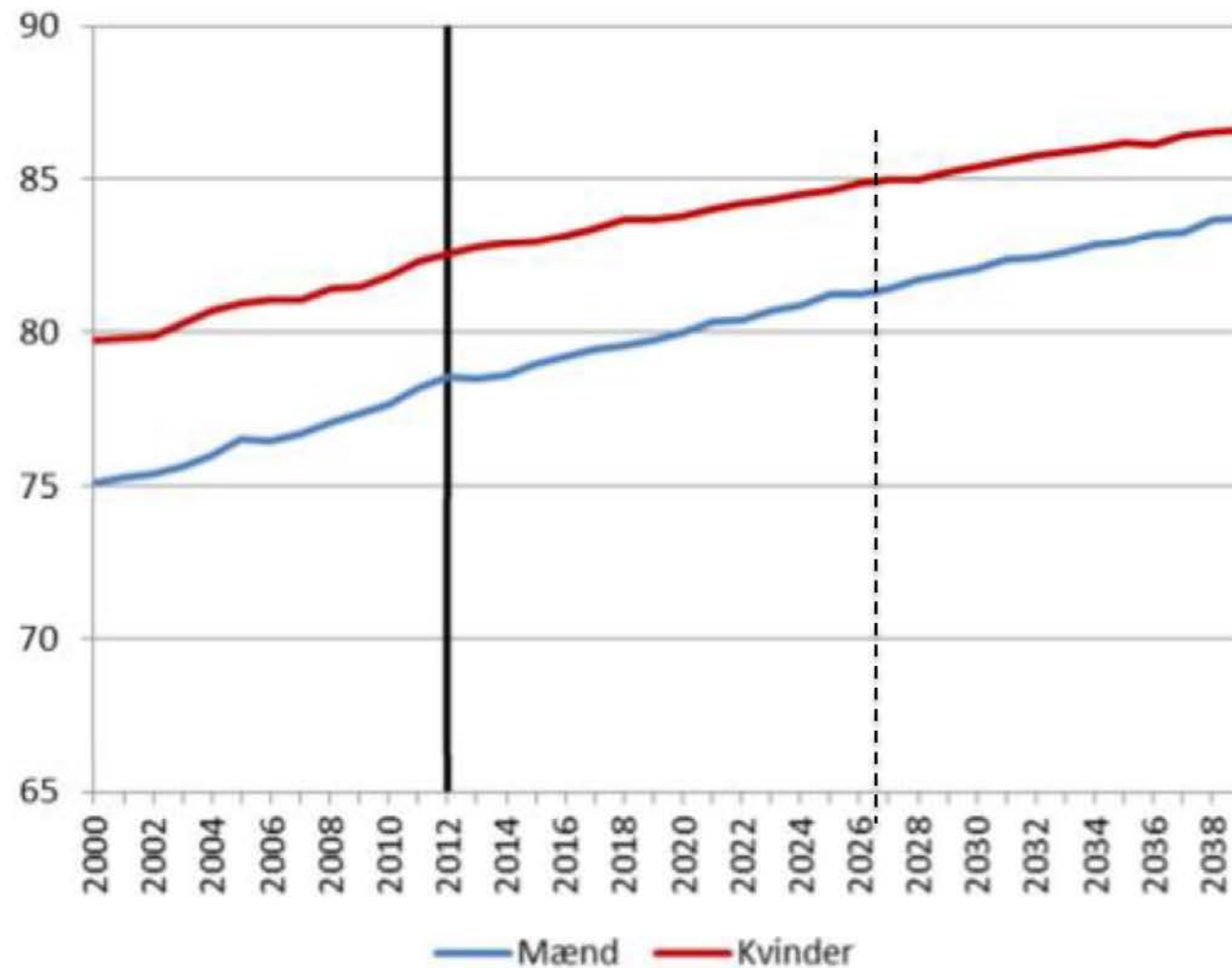
Vi ved i dag, at verdens befolkning gradvist bliver ældre og ældre. Vi lever længere, og i den nærmeste fremtid vil der være flere ældre end yngre, blandt andet fordi verdens kvinder får færre børn, og fordi vi lever sundere. Med en aldrende befolkning vil der i de fleste samfund være et øget fokus på et effektivt og velfungerende sundhedsvæsen og ikke mindst ældrepleje.

Og krav om boliger til ældre.

Middellevetiden vil stige for både mænd og kvinder frem mod 2040, hvor man forventer, at personer på 65 år eller derover vil udgøre godt og vel 24 procent af befolkningen.

I 2010 udgjorde andelen af ældre til sammenligning kun 16,3 procent.

FLERE ÆLDRE – vi bliver ældre



Flere enlige

I mange samfund, især de vestlige, har sociale forandringer i samfundet medført et skift fra kollektivistiske samfundsnormer til et øget fokus på individet. Hvor politiske og sociale rettigheder tidligere var rettet mod kollektivet, er de i dag i højere grad rettet mod individet. I de vestlige lande bliver det 20. århundrede kaldt for "individualismens tidsalder", og for mange mennesker handler det i dag om at skille sig ud fra mængden.

Der er også et stigende fokus på den individuelle forbruger, når det gælder boligforhold, hvor boligen er en central del af identiteten, og det bliver derfor vigtigt at kunne indrette sin egen bolig. Der er ligeledes flere mennesker, som vælger at bo alene.

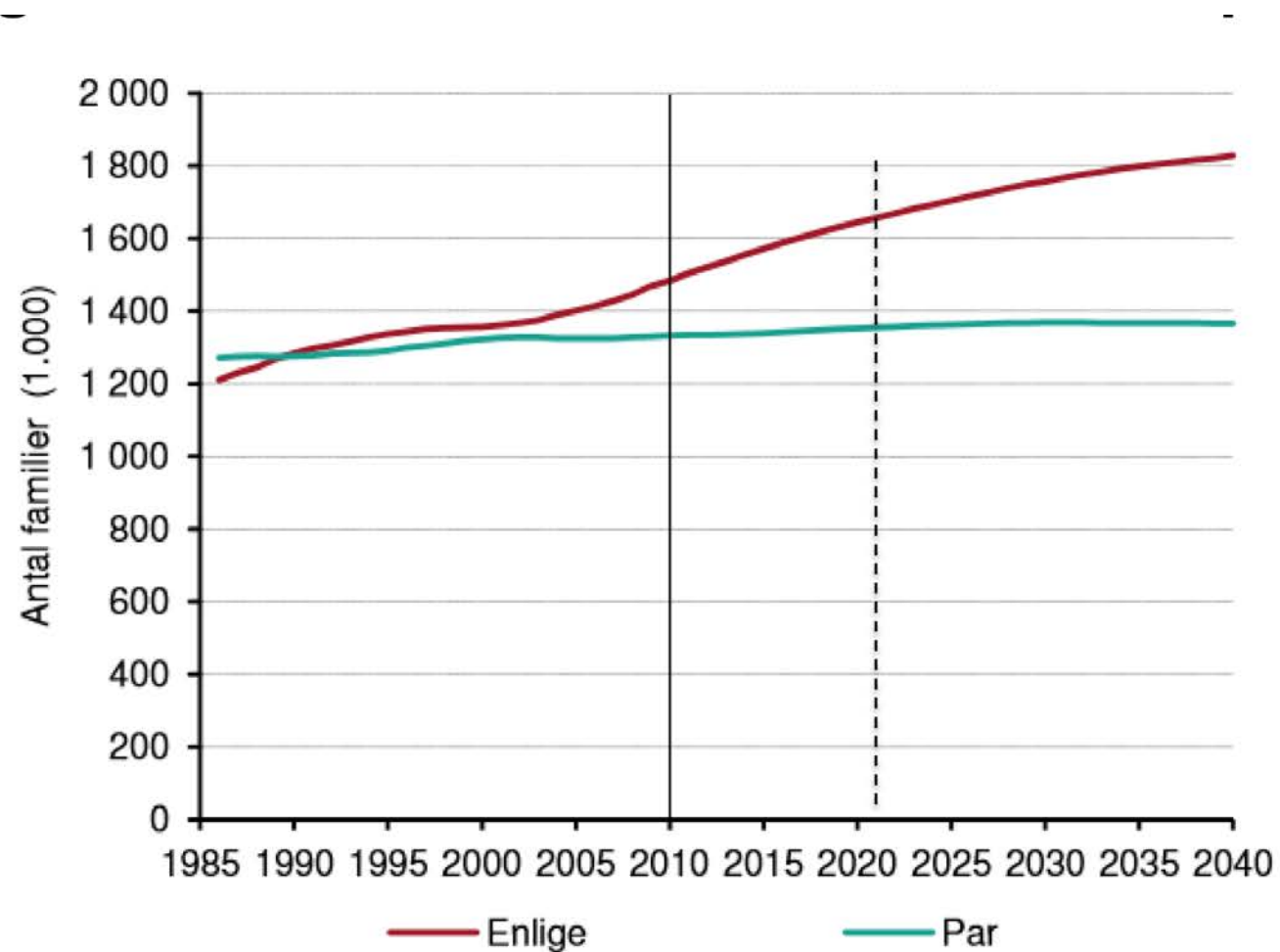
Antallet af enlige voksne kommer til at stige med knap 350.000 personer i perioden 2010–40.

I samme periode vil antallet af voksne, der lever i par, stige med knap 70.000 personer.

Andelen stiger fra 35,8 procent af de personer, som ikke er hjemmeboende i 2010 til 40,1 procent i 2040.

Antallet af efterspurgte boliger stiger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040. Nettotilvækst på cirka 11.775 boliger om året, hvis stigningen i efterspørgslen skal imødekommes.

FLERE ENLIGE



Urbanisering

Urbaniseringen forbindes ofte med vandringen fra land til by fra midten af 1800-tallet og et godt stykke ind i 1900-tallet. Men urbanisering er ikke et overstået kapitel, og i nogle dele af verden har den aldrig været større end i dag, hvor visse byer oplever eksplosiv vækst.

Omkring halvdelen af jordens befolkning bor i dag i byer, og man forventer, at migrationen fra land til by fortsætter, især i Asien og Mellemøsten.

En stigende urbanisering betyder øget pres på vores byer og infrastruktur, og flere steder stigende boligpriser og mindre plads at bo på. Også i Danmark ser vi en bevægelse mod byerne.

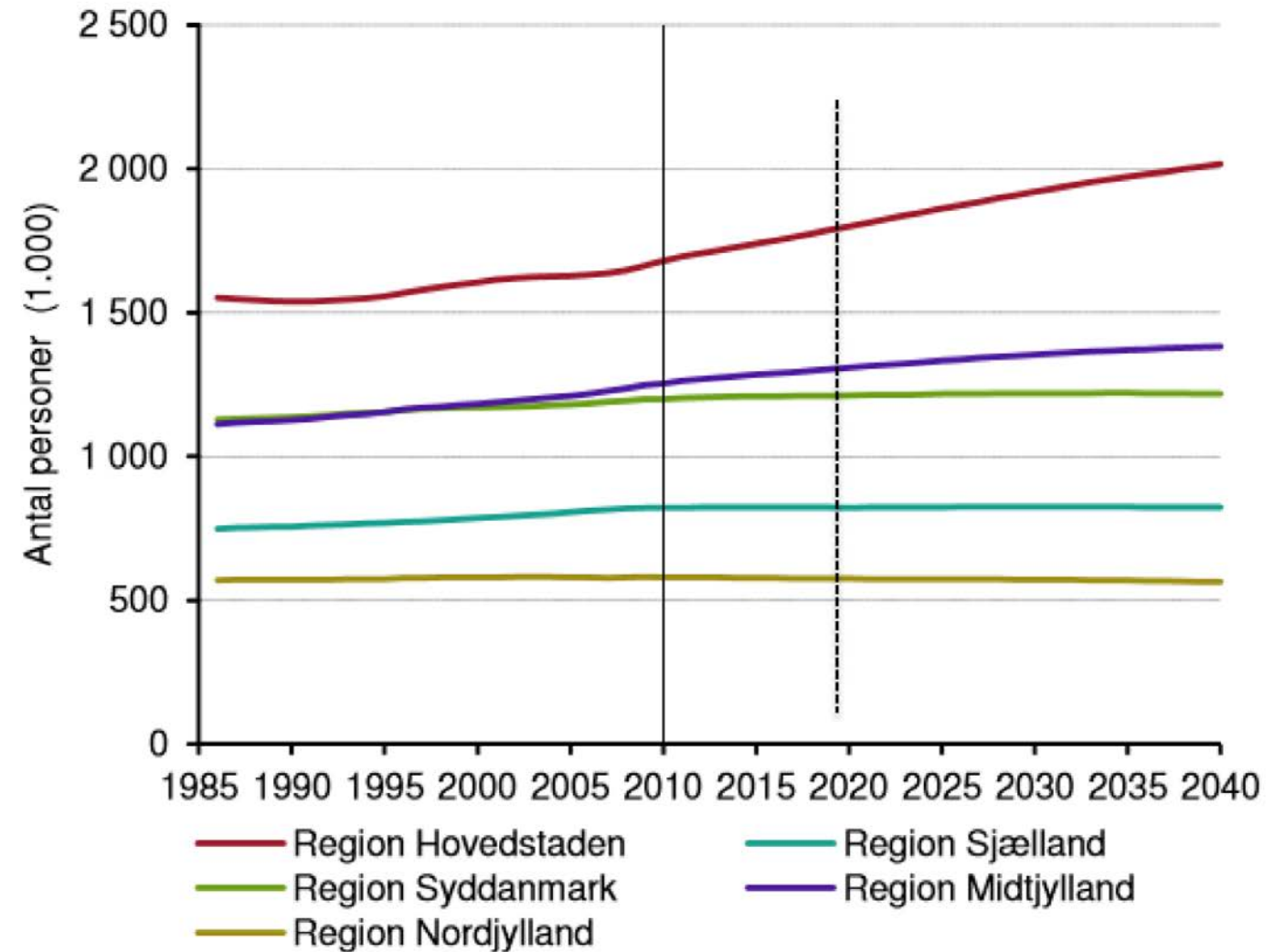
I Danmark flytter vi mod øst. Befolkningstilvæksten vil sandsynligvis være størst i Region Østjylland og Region Hovedstaden.

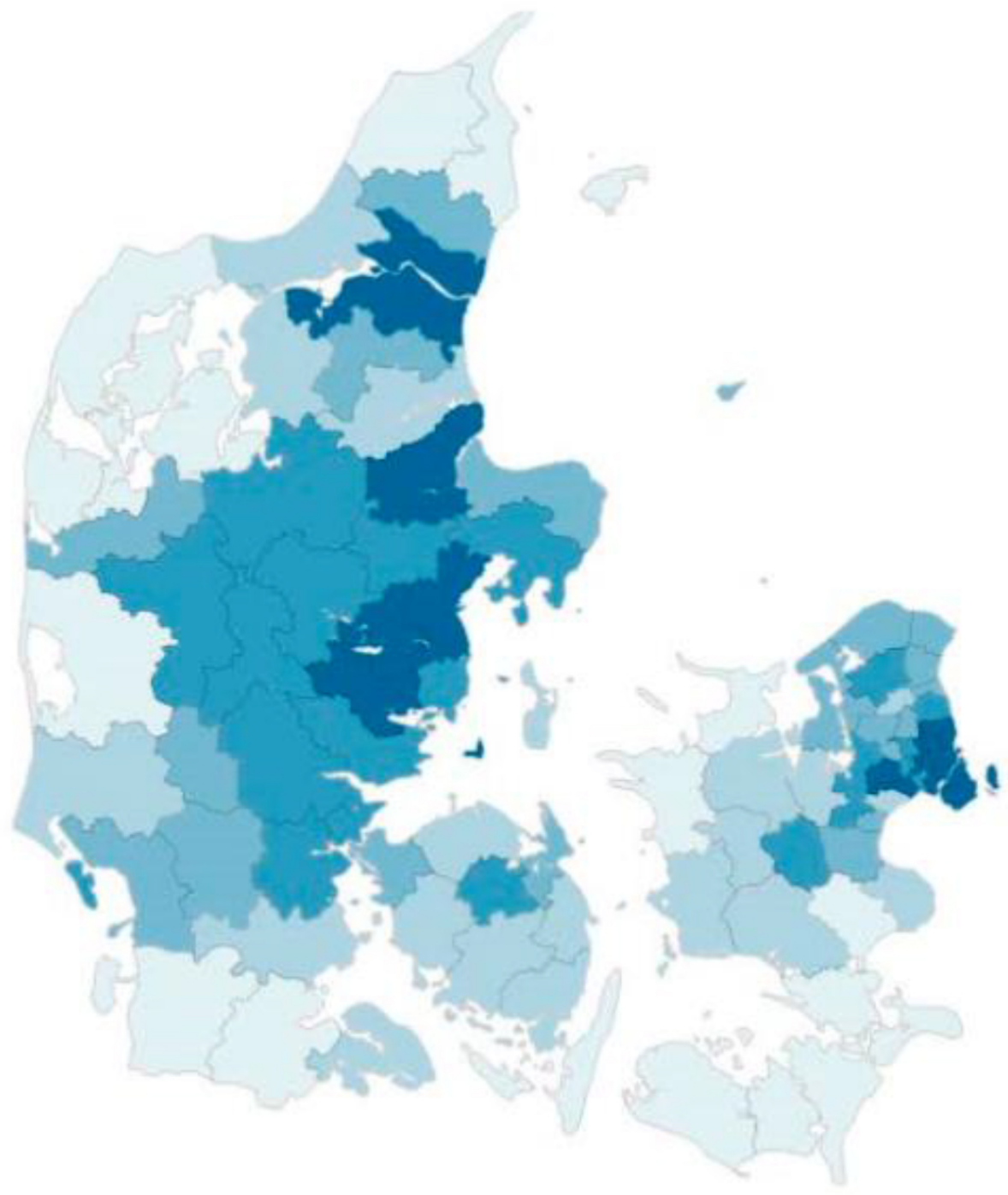
Lille befolkningstilvækst i f.eks. Vestjylland

I de enkelte regioner kan der imidlertid være meget store forskelle på til- og fraflytning. I Region Nordjylland regner man med, at befolkningstallet hverken stiger eller falder markant frem mod 2040.

Aalborg Kommune kan forvente en tilflytning på mellem 10 og 35 procent, mens regionens yderste kommuner som Frederikshavn og Hjørring kan forvente en negativ vækst på mellem -4 og -24 procent.

URBANISERING





Befolkningsfremskrivning

% til 2040

- 24,6 – -4,8 %
- 4,8 – -0,7 %
- 0,7 – 4,1 %
- 4,1 – 10,5 %
- 10,5 – 35,1 %

Kilde: Danmarks statistik

Bygninger

Selv om vi kender de megatrends, der kommer til at påvirke fremtidens almene boligmarked, er det stadig svært at give konkrete svar på, hvordan fremtidens almene bolig fysisk skal udformes. Der er dog en række problemstillinger, I kan arbejde med i forhold til kommunens (bosætnings-)strategi og planer, den samlede bebyggelse, udearealerne og udformningen af den enkelte bolig.

Megatrends kan give jer en baggrundsviden om de overordnede behov, men det er ligeså vigtigt at se på de faktiske forhold.

Fleksibilitet og variation er vigtige parametre.

- Bebyggelsens placering og offentlig transport
- Bebyggelsestype
- Udearealer og uderum
- Boligen og boligtypen
- Kommunens planer
- Flexibilitet er vigtig

Personaer

- Hvad er en persona?
- Hvorfor arbejde med personaer?
- Hvordan?

Hvad er en persona?

En persona er en form for arketype på en beboer, og der er ikke tale om en virkelig person. Det er et billede, der forsøger at udtrykke en gruppe beboere gennem en beskrivelse af et menneske eller en familie, der kunne eksistere i virkeligheden, og ville være et samlende gennemsnit af denne gruppe.

Det er så at sige midtpunktet for en gruppe beboere, som vi eventuelt kunne regne præcist ud, hvis vi havde alle relevante data om hver enkelt beboer.

Hvorfor arbejde med personaer?

Metoden kan f.eks. anvendes til:

- Definition af, hvem I bygger til, eller gerne vil bygge til.
- Ideudvikling af nye boligtyper.
- I designfasen af en konkret bolig og bebyggelse.

Det er vigtigt, at I fra starten af projektet beslutter, hvilke opgaver I ønsker løst ved hjælp af personaer.

Hvordan

Inden I går i gang, så vær opmærksom på:

- At metoden skal være en indarbejdet del af flere medarbejders værktøjskasse. Det skal ikke kun være en medarbejder, der arbejder med personaer, men flere, så viden ikke forsvinder, når den pågældende medarbejder skifter arbejde.
- At personaer skal være visuelt forskellige, så medarbejderne hurtigt og nemt kan adskille dem.
- Man skal fastholde sine valg af personaer og hele tiden har dem i baghovedet under processen. Man kan for eksempel hænge personabeskrivelser op i kontoret. Brug dem til at kvalificere ændringer i byggeprocessen.
- At have opbakning fra både ledelse og medarbejdere. Tænk over, hvordan personametoden bliver formidlet.
- At overveje, hvordan medarbejderne efter det første projekt skal anvende personaer.

- Hvilke personaer bor allerede i afdelingen?
- Hvilke personaer vil I gerne have til at bo i afdelingen?
- Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om megatrends?
- Hvordan passer udvælgelsen af personaer til jeres viden om bebyggelsen?

- Hvilke krav og ønsker har personaer til boligen og bebyggelsen samt beboerdemokratiet?
- Er der fællestræk mellem de forskellige personaer, eller peger de i forskellige retninger?
- Hvilke krav og ønsker kan I tilfredsstillere med de nuværende boliger?
- Hvilke krav og ønsker kan I ikke tilfredsstillere med de nuværende boliger?
- Er det store forandringer eller små forandringer, der kræves for at leve op til de kommende beboeres krav og ønsker?
- Har de udvalgte personaer modsatrettede krav og ønsker til deres bolig? Hvis ja, kan og vil I indfri alles ønsker? Eller skal der justeres i udvælgelsen?

Når I har udvalgt de personaer, som I gerne vil bygge til, og fået overblik over deres ønsker, så brug dem i en dialog med rådgivere, kommune og beboere til at synliggøre, hvilke krav og ønsker I har til en kommende renovering eller et nybyggeri.

Persona - eksempel

Tekst med:

- Baggrund om persona
- Boligen
- Ønsker til boligen



Baggrund

Allerede fem år før pensionering var Hans og Ulla begyndt at drøfte muligheden for at flytte til en større by, da de kunne se, at de som pensionister ville få tid og mulighed for at dyrke alle de mange interesser indenfor kultur, fritid og det sociale område, som de drømte om.

I starten så de på ejerboliger, men de fik et chok over priserne og blev klar over, at de måtte træffe nogle valg. Hans havde heldigvis et gammelt boligbrev liggende, og de gik straks i gang med at søge efter en almen bolig i byen. De var nødt til at leje sig ind et andet sted i boligforeningen i en periode, før de fik tilbudt en lejlighed.

Udover at nyde børnebørnene og datteren, så er de dybt optaget af kulturlivet. De er storforbrugere af næsten al kultur i form af koncerter, biograf, opera, litteratur, cafe, museer og udstillinger. De er optaget af at skabe et godt naboskab, og har derfor fra starten mødt op til alle de fælles møder og aktiviteter, som afdelingen har stået for. Faktisk føler de, at de bor i en form for seniorfællesskab, hvor man kan regne med de andre, hvis man skulle blive syg eller alene.

Om boligen

Ulla og Hans bor i en nybygget lejlighed med tre værelser midt i bymidten i en større provinsby. Den er ny og nem at holde ren og overskue med et stort køkken i åben forbindelse med stuen. Den er nem at vedligeholde, så de nyder alt den frisatte tid, som en almen bolig har givet dem.

De glæder sig over de fælles og billige gæsteværelser i bebyggelsen, så børn og venner kan overnatte, når de kommer på besøg. Da afdelingen ligger centralt i byen, var det ikke muligt at få en have, og derfor har de også erhvervet sig en kolonihave få kilometer derfra, så kan de bo der, når de har lyst.

De vil aldrig flytte herfra, da de har fået alt det de drømte om: Central beliggenhed, masser af kulturtilbud og tæt på kollektiv trafik.

Ønsker til boligen

Et grønt område med mulighed for at dyrke grøntsager.