

CASE 4

- UDVIKLING AF EN NY DRIFTMODEL FOR GRØNDALSVÆNGE

FORMÅL OG MÅLOPFYLDELSEN

Du skal som studerende i samarbejde med andre nordiske studerende komme med en række af løsningsforslag, der har en indflydelse på det taktiske og operationelle niveau i relation til en holistisk bæredygtigt drift tankegang for Grøndalsvænge. Målopfyldelsen knytter sig til at udarbejde en række innovative løsningsforslag ud fra de givne forudsætninger samt gruppens læringsforudsætninger.

BAGGRUND

"Grøndalsvænge" er beliggende i Københavns Kommunes Nordvestkvarter og administreres af Boligselskabet KAB. Bebyggelsen er tegnet af ONV arkitekter og er resultatet af én blandt flere forsøgsbyggerier opført efter AlmenBolig+ konceptet, der hovedsageligt kombinerer billiggørelse i produktion med selvforvaltning i drift og vedligeholdelse.

Typiske bæredygtige karakteristika er det højisolerede lavenergihus opført efter energiklasse 2020. Bygningerne er opført med mekanisk ventilation med varmegenvinding. Derudover er beboernes "Gør-Det-Selv" involvering i henholdsvis boligens indretning, boligens drift- og vedligeholdelse samt bebyggelsens drift- og vedligeholdelse en repræsentation af social bæredygtighed.





ALMENBOLIG + KONCEPT

Boligselskabet KAB arbejdede videre med Københavns tidligere Borgmester Ritt Bjerregaards tanker om en billigørelse af de almene boliger og udviklede Almenbolig+ som et alment boligkoncept, hvor formålet var at opføre moderne familieboliger til en rimelig husleje til helt almindelige familier.

Målgruppen var familier, der kunne og ville yde en ekstra indsats, og som var indstillet på selv at indrette deres bolig. AlmenBolig+ er arkitekttegnede boliger, der masseproduceres, og derfor er billigere end traditionelt byggeri. En del af billigørelsen er endvidere en grundig fælles planlægning, rammeudbud, masseproduktion, præfabrikeret modulbyggeri og samlebåndsteknik.

De nybyggede boliger kunne ikke honorere Ritt Bjerregaards huslejeniveau på 5.000 kr. om måneden, men blev tilbudt til nye beboere for en husleje på omkring 8.000 kr. pr. måned for en familieejlighed på 130 m². Boligerne blev opført som lavenergiboliger i energiklasse 2020 i en forventning om, at energiforbruget holdes på et minimum.

FAKTABOX

Opførelsesår: 2010 – 2012

Antal boliger: 83, opført i række-huse i én, to og tre etager

Bygherre: Boligselskabet AKB København, Støttet af: Socialministeriet (Den almene forsøgspulje)

Driftsadministration: Ja, decentralt i Boligselskabet KAB's hovedkontor i København

Arkitekt: ONV arkitekter maa par

Ingeniør: Viggo Madsen A/S

Entreprenør: Kodumaja A S

Byggesystem: Lette, præfabrikerede volumenelementer

Bygningsreglement: BR 2015, men opført som bæredygtige lavenergiboliger i energiklasse 2020

Beboere: Børnefamilier, primært udearbejdende, øget selvforvaltning

Driftspersonale: Nej

Fraflytningsprocent: Under 1 procent

ORGANISERING I DEN ALMENE BOLIGBEBYGGELSE

Siden 1996 anvendes betegnelsen almene boliger, i stedet for almennyttige boliger. Almene boliger er en samlet betegnelse, der dækker over tre forskellige boligtyper; almene familieboliger, almene ældreboliger og almene ungdomsboliger.

Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer, dog kan almene ældreboliger også opføres og drives af kommuner, regioner og selvejende institutioner. Der er i alt ca. 750 almene boligorganisationer med i alt ca. 7.700 afdelinger, som drives på et nonprofit-grundlag, og der er i alt ca. 550.000 almene boliger (sociale boliger), hvilket svarer til 19 pct. af den samlede boligmasse i Danmark.

BEBOERDEMOKRATIET

Beboerdemokratiet er en helt fundamental del af den almene sektor som boligbevægelse, og alle almene boligorganisationer er styret af beboerdemokratiet. Det er af født af "Lov om almene boliger", der giver ret til selvbestemmelse over egne boliger og boligområde. Beboerne har flertalsretigheder, dels i bestyrelsen for selve boligorganisationens selskabsbestyrelse og hovedbestyrelse, men også på de øvrige beboerdemokratiske niveauer som; afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget o.s.v.



Når der i en given almen boligafdeling skal bygges, eller renoveres, nedsætter beboerdemokratiet et byggeudvalg - typisk med repræsentation fra afdelingsbestyrelsen, byggeadministrationen samt arkitekter, ingeniører m.v. Under hele projekteringsforløbet er byggeudvalget således repræsenteret ved en eller flere repræsentanter.

Driftsadministrationen kan ligeledes blive inddraget med deres viden undervejs i processen. De større almene boligselskaber har egne byggeadministrationer, de mindre har ej. Til gengæld benytter de sig af forretningsførelse hos de større selskaber.

Beboerdemokratiet har både fordele og ulemper. Fordelen er, at beboerdemokratiet faktisk kan lede en boligafdeling, hvilket betyder, at beboerdemokratiet som udgangspunkt er i stand til at "gribe bæredygtigheden" i et bæredygtigt boligbyggeri.

Det er derfor centralt at forstå, hvordan beboerdemokratiet fungerer, for at kunne gennemføre tiltag rettet mod en lokal bæredygtig omstilling. Der er eksempler på, at direktionen og driftsadministrationen ønsker at gennemføre en række ændringer eller forbedringer, som imidlertid ikke er blevet realiseret, da man i tilstrækkelig grad ikke har været opmærksom på, at det i sidste ende er beboerne, der bestemmer.

DE CENTRALE AKTØRER I DEN ALMENE BOLIGBEBYGGELSE

En typisk danske almen boligbebyggelse er organiseret gennem beboerne, driftspersonale og de ansatte i administrationen.



Beboerne

Beboerne er såkaldte "almindelige" mennesker, der bor i bebyggelserne. Beboerne kaldes ofte for "slutbrugerne". Beboerne har som udgangspunkt ikke den fornødne viden og kompetencer til at kunne håndtere de indarbejdede bæredygtige intentioner. Beboerne vil derfor være afhængige af at modtage information, inddragelse og erfaring for at opnå den ønskede adfærd m.v. i relation til ønsker for bæredygtigheden. Viden og information må derfor tilflyde beboerne fra henholdsvis driftsadministrationen og fra driftspersonalet. En involvering af beboerne er derfor en nødvendighed.



Driftspersonale

Driftspersonalet, også kaldet ejendomsfunktionærer, er de, der varetager den daglige drifts- og vedligeholdelse af den specifikke almene boligbebyggelse. Driftspersonalet varetager endvidere den daglige kontakt med beboerne. Det forudsættes implicit fra arkitekterne og andre rådgivere, at driftspersonalet kan og vil gribe den fornødne viden om bæredygtigheden i den pågældende boligbebyggelse. Det vil derfor være afgørende for en vellykket håndtering af den almene bebyggelse, at driftspersonalet har de fornødne kompetencer i relation til bygherrens programmering af intentioner til bæredygtighed og arkitektens projekterede bæredygtighed.



Administration

Boligselskabets administration er de, der varetager den overordnede administration af de enkelte boligbebyggelser. Eksempelvis har en almen driftsadministrationen det overordnede faglige ansvar i varetagelse af de drifts- og vedligeholdelsesmæssige opgaver af bygninger og udearealer i en specifik almen boligbebyggelse. Driftsadministrationen består typisk af ansatte med en stor byggefaglig viden og sikrer en professionel håndtering i byggeriets faser - idé, projektering, udførelse og drift.

BYGHERRENS INTENTIONER MED GRØNDALSVÆNGE

Bygherrens motiver for deltagelse i AlmenBolig+ har været, at konceptet skulle udvide boligsortimentet i den almene sektor, hvor en blandet beboersammensætning kan virke som løftestang for udsatte boligområder. Bygherrens intentioner er at billiggøre alment boligbyggeri med op til 30 pct. gennem bl.a. industrialisering af byggeriet, klumpudbud af byggeriet, udvidet beboerdeltagelse i den daglige drift og mulighed for at beboerne selv kan færdigindrette boligen for egen regning.

Intentionen er, at beboerne i fællesskab skal varetage renholdelse og vedligeholdelse i boligafdelingen. En forudsætning er dermed en øget selvforvaltning, hvor beboerne aktivt deltager i fællesskabet med fx hækklipning, snerydning, rengøring af udearealer og deltagelse i beboermøder. Det vil sige, at beboerne gennem den øgede selvforvaltning selv er med til at holde huslejen nede. Betingelsen for at komme i betragtning er, at beboerne forpligtiger sig til den daglige drift, og at al kommunikation med KAB's administrative driftsafdeling hovedsageligt foregår digitalt.

De bygherrer som har valgt at deltage i udviklingen af AlmenBolig+ har samtidig en intention om, at billiggørelse og øget selvforvaltning kan tilbyde boliger, der kan tilpasses den enkeltes beboers behov. AlmenBolig+ konceptet åbner op for, at beboerne selv kan have indflydelse på indretningen af køkkener og toiletter, så længe det gøres byggeteknisk rigtigt.

Det er således muligt for beboerne selv at disponere over ruminddelinger med opsætning af boligens indvendige vægge. Beboerne flytter dermed ind i stor-rumsboliger i tæt-lav bebyggelse med et badeværelse samt et basiskøkken, der giver frihed til at indrette boligen efter eget behov og økonomi. Beboerne får mulighed for at anvende en udvidet råderet, når de indretter og forbedrer boligen. Det betyder, at beboerne kan få op til ca. 240.000 kr. (2011-niveau) i godtgørelse ved fraflytning.

UDFORDRINGER MED GRØNDALSVÆNGE

Nedenfor er beskrevet en række af udfordringer som der på nuværende tidspunkt er observeret. Disse udfordringer skal i som gruppe arbejde adresseres en eller flere af disse

- beboernes øgede selvforvaltning i driftsfasen giver øgede driftsomkostninger pga. udlicitering af driftsopgaver
- den digitale brugerinformation i driftsfasen bevirker at teknik, klimaskræm, terræn mm. ikke bliver vedligeholdt og driftet korrekt
- beboernes øgede selvforvaltning ift. afdelingsbestyrelsens tidsforbrug og kontrolfunktion i driftsfasen. Afdelingsbestyrelsen bliver lokale politimænd, der udøver socialkontrol.
(afdelingsbestyrelsen varetager økonomien)
- beboernes øgede selvforvaltning i driftsfasen bevirker at tekniske installationer skal driftes af beboerne selv, hvilket bevirker at tekniske installationer misvedligeholdes, hvilket medfører et øget forbrug
- beboernes øgede selvforvaltning i driftsfasen bevirker at al kommunikation forgår digitalt, hvilket afstedkommer udfordringer, hvor der ikke er et fysisk mødested med driften