

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

SKR nr 9000 af 07/01/2011 (Gældende)

**Skrivelse med orientering om bekendtgørelse om ændring af
bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til
særligt udsatte grupper (skæve boliger)
(Ændret ansøgningsfrist og fastsættelse af tilskudsmaksimum pr. bolig)**

Ministerium: Indenrigs- og Sundhedsministeriet

Journalnummer: Socialmin., j.nr. 2010-4016

Skrivelse med orientering om bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger)

(Ændret ansøgningsfrist og fastsættelse af tilskudsmaksimum pr. bolig)

Socialministeriet har udarbejdet en bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse nr. 138 af 17. februar 2009 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

Med henblik på at forøge kommuners og andres interesse i at etablere skæve boliger til hjemløse gennemføres med ændringsbekendtgørelsen to centrale tiltag:

- 1) Ansøgningsprocessen gøres mere fleksibel gennem mulighed for løbende indsendelse af ansøgning, jf. ændringen i § 5, stk. 1.
- 2) Loftet for det maksimale tilskudsbeløb hæves til 400.000 kr. pr. bolig, jf. ændringen i § 15 (nyt stk. 3).

Bekendtgørelsen, som den er sendt til optagelse i Lovtidende, vedlægges.

Bekendtgørelsen træder i kraft den 12. januar 2011 og har virkning fra den 1. januar 2011.

Ansøgningsmateriale findes på Socialministeriets hjemmeside www.sm.dk (sociale områder – udsatte voksne – hjemløse).

Til orientering vedlægges tillige »Erfaringsopsamling om skæve boliger«, Servicestyrelsen, november 2010.

Eventuelle spørgsmål til erfaringsopsamlingens indhold kan rettes til Servicestyrelsen, konsulent Tine Nielsen, tlf. 76 10 91 63/mobil 41 93 25 98.

Socialministeriet, den 7. januar 2011

JAKOB KROGH

Erfaringsopsamling om skæve boliger

Indholdsfortegnelse

Indledning

Tabel

Hvilke udfordringer oplevede I i forhold til den politiske prioritering af de skæve boliger?

Hvordan er styringen af etableringsfasen forløbet?

Har man oplevet et særligt behov for støtte (juridisk, byggeteknisk o.a.) under projektføreløbet?

Hvordan er afklaringen i forhold til lokalplaner og boligernes placering forløbet?

Hvad er erfaringen med lokalområdets reaktion og inddragelse i processen?

Hvilke erfaringer er der i forhold til materialevalg?

Hvilke erfaringer er der i forhold til boligtyper?

Boligernes størrelse og indhold

Hvilke erfaringer har man i forhold til drift og vedligeholdelse?

Hvilke erfaringer har man i forhold til interne og eksterne samarbejdspartnere?

Hvorledes er samspillet mellem naboer til de skæve boliger og det øvrige lokalmiljø?

Hvorledes visiteres borgere til de skæve boliger?

Hvad er erfaringen med målgruppen i forhold til trivsel?

Hvad er erfaringerne i forhold til fastholdelse af målgruppen?

Hvordan ses beboernes støttebehov?

Funktioner

Hvordan håndteres regler og eventuelle regelbrud?

Hvordan behandler man problemstillinger i forhold til langtidsgæster?

Litteratur

Indledning

På baggrund af tre fokusgruppeinterviews med fire udvalgte informantkommuner er der i dette notat lavet en opsamling af kommunernes erfaringer med barrierer og løsninger i forbindelse med etablering og drift af skæve boliger.

De fire informantkommuner er Viborg, Guldborgsund, Slagelse og Københavns kommuner.

Der er i udvælgelsen af kommunerne lagt vægt på geografisk og størrelsesmæssig spredning samt erfaringer i forhold til forskellige boligtyper og beliggenheder.

Det skønnes, at de fire kommuner repræsenterer nogle af de forskelligheder, der er blandt de kommuner, der har fået tilskud til etablering af skæve boliger hvad angår størrelse, organisering og ansvarsfordeling. Således repræsenteres forskellige typer af boliger i form af forskellige fritliggende huse i enklaver beliggende såvel i forbindelse med boform som huse beliggende særskilt i et til formålet afgrænset område. Hertil kommer rækkehuse, byhuse og opgange i boligblokke samt andet (Skib). Der er tale om boliger, hvor det dels kan være en boform dels en boligforening, der efter aftale med kommunen er driftsherre.

Der er i alle kommuner tale om længerevarende erfaring i forhold til skæve boliger.

– Københavns kommune har opført boliger i 2000, 2001 og 2004.

- Viborg kommune har opført boliger i 2001, 2006, 2010.
- Slagelse kommune har opført boliger i 2002.
- Guldborgsund kommune har opført boliger i 2003.

Notatet viser ikke et repræsentativt billede af de erfaringer, landets kommuner har med barrierer og løsninger i forhold til etableringen og driften af skæve boliger, men er en opsamling af væsentlige erfaringer indhøstet af de fire informantkommuner, der kan tjene til inspiration for andre kommuner, der ønsker at etablere skæve boliger. Informantkommunernes oplevelser af barrierer i forbindelse med etablering af skæve boliger er i høj grad samstemmende. Måden hvorpå man i kommunerne har valgt at overkomme barriererne er forskellige. Således kan der være flere løsninger på samme problemstillinger, hvilket kan være et udtryk for variationer i kommunernes størrelse, samt kommunernes kommunale og kulturelle praksis.

Validiteten af kommunernes informationer er søgt sikret via krydslæsning af tidligere undersøgelser på området. Sammenligningerne viser, at erfaringer beskrevet på baggrund af tidligere undersøgelser er samstemmende med erfaringerne fra de fire informantkommuner i nærværende undersøgelse.

De erfaringer, der er indsamlet gennem fokusgruppeinterviews i de fire kommuner, er indsat i nedenstående tabel. Løsninger og barrierer, som skitseres i tabellen, vil blive uddybet efterfølgende i notatet.

Tabel

Spørgsmål	Barrierer	Løsninger
Hvilke udfordringer oplevede I i forhold til politisk prioritering?	Forskellige politiske prioriteringer kan betyde, at skæve boligprojekter udskydes eller trækker ud.	Skab tydelighed på behov og muligheder: Afdækning af målgruppens boligbehov inden projektet forelægges kommunalbestyrelsen, letter den politiske beslutningsproces. En nøje afdækning af boligbehovet i kommunen giver et billede af eventuelle overskydende boliger, der kan omdannes til skæve boliger.
Hvordan er styringen af etableringsfasen forløbet?	Kommuner mangler erfaring med bygherre-rollen.	Etabler rammer for videns- og erfaringsopsamling i forhold til hele processen: Udpeg en tovholder, der sikrer erfarings- og vidensdeling på tværs af kommune og boligselskab i forhold til opførelse af boliger, og de juridiske aspekter, der knytter sig hertil.
Har man oplevet et særligt behov for støtte, (juridisk/byggeteknisk o.a.) under projektførelse?	Optagelse af kreditforeningslån forudsætter 32 årig leje garanti på grund.	Anvend evt. kommunens mulighed for at garantere lejeperioden for en byggegrund og/eller undersøg eksisterende bygningsmasse:

		<p>Kommunerne kan yde bistand ved at garantere lejeperioden på en byggegrund.</p> <p>Der kan spares både økonomiske og tidsmæssige ressourcer ved, at allerede eksisterende boliger omdannes og udnyttes til skæve boliger.</p>
<p>Hvordan er afklaringen i forhold til lokalplaner og boligernes placering forløbet?</p> <p>- placering centralt uden tilknytning til boform.</p> <p>- placering med tilknytning til boform</p>	<p>Der eksisterer mange myter omkring målgruppen, og der er derfor stor risiko stigmatisering. Placering i tilknytning til boformen kan være hæmmende for en løsrivelse fra boformen.</p>	<p>Overvej stigmatiseringsrisici samt afvejningen af beboerens behov for at være privat versus være tæt på et professionelt netværk:</p> <p>Undgå bebyggelser af dårlig standard, idet det kan bidrage til at fastholde medborgeres eventuelle negative forestillinger om beboerne.</p> <p>Placering af boliger centralt i byen kan betyde, at beboerne færdes mere anonymt.</p> <p>Placering af boligens indgang bag ved huset, kan betyde, at beboerne færdes mere frit ind og ud ad bygningen.</p> <p>Nogle beboere trives med at have et eget privat område skærmet fra naboer udenfor bebyggelsen.</p> <p>Mulighed for at kunne trække på boformens vagtberedskab kan øge trygheden med risiko for at blive en "sovepude"..</p>
<p>Hvad er erfaringen med lokalrådets reaktion og inddragelse i processen?</p>	<p>Udgangspunktet er ofte, at lokalrådets borgere er utilfredse med etableringen af skæve boliger.</p>	<p>Forbered inddragelse af lokalrådet grundigt:</p> <p>Udform en klar strategi og målsætning, og overvej særligt , hvordan samspillet med lokalrådets samfundet håndteres.</p> <p>Inddrag og informér naboer i processen blandt andet via borgermøder, bestyrelsesmøder, omdeling af pjecer og lign.</p>
<p>Hvilke erfaringer er der i forhold til materialevalg?</p>	<p>Risiko for store driftsomkostninger.</p>	<p>Tænk i ressourcer og kvalitet:</p> <p>Overvej mulighederne for forbrugsbesparende elementer, cen-</p>

		<p>tralstyring af varmekonsum, timerfunktion til el-apparater m.v. Det er vigtigt, at de elementer, der er dyre at udskifte, fra starten prioriteres med en god og holdbar kvalitet.</p>
Hvilke erfaringer er der i forhold til boligtype og indhold?	Rammerne modsvarer ikke beboernes behov.	<p>Overvej nøje behovet for fællesrum og etabler tidssvarende og funktionelle boliger: Fællesrummene benyttes flere steder ikke som tiltænkt. Overvej derfor om etablering af sociale samlingspunkter bør nedtones til fordel for at etablere fler-rums boliger med kvalitet/funktionalitet. Overvej boliger som selvstændige boenheder med bad og køkkenfaciliteter men ikke nødvendigvis mange kvadratmeter. Etabler handicapvenlige løsninger med blik for placering og tilgængelighed.</p>
Hvilke erfaringer har man i forhold til drift og vedligeholdelse?	Beboerne har vanskeligt ved at varetage vedligeholdelse af boligerne både på inde- og udearealer med hygiejneproblemer som konsekvens.	<p>Afpas krav og forventninger til målgruppen: Tag i planlægningen og udførelsen af byggeriet højde for at beboerne ikke har ansvar for at vedligeholde byggeriet – vær f.eks. obs på, hvordan rotter kan undgås. Det er fordelagtigt, hvis boligselskaberne sørger for den udvendige vedligeholdelse af arealerne.</p>
Hvilke erfaringer er der i forhold til interne og eksterne samarbejdspartnere?	Tvivel om opgavefordeling, indgang for samarbejde og beboernes retssikkerhed.	<p>Skab tydelighed på rolle- og opgavefordeling blandt professionelle og indgå formaliserede samarbejdsaftaler. Indgå eksempelvis klare og skriftlige samarbejdsaftaler mellem samarbejdspartnerne, særligt hvor der er tale om grænseflader f.eks. mellem bostøttefunktionen og den sociale vicevært.</p>

		<p>Afhold eksempelvis kvartalsvise møder med relevante samarbejdspartnere (politi, hjemmehjælp, rådgivningscentre m.fl.) med opmærksomhed på, om beboeren får de tilbud og indsatser, han er berettiget til.</p> <p>Skab tydelighed på, hvor eksterne samarbejdspartnere kan henvende sig, hvis der opstår problemstillinger i f.t. beboere (også efter kl. 16.)</p>
Hvorledes er samspillet mellem naboer til de skæve boliger og det øvrige lokalmiljø?	Beliggenhed i tæt bebyggelse kan skabe problemer i forhold til rummeligheden i lokalmiljøet.	<p>Initier og inviter til dialog og samarbejde:</p> <p>Indtænk løbende pleje af nabo-skabet, og vær på forkant med problemer.</p> <p>Vigtigt, at naboer og andre ved, hvor de kan henvende sig (også efter kl. 16), hvis der skulle opstå nogle problemer. Det kan være en vagt på en boform.</p> <p>Den sociale vicevært fungerer som mediator mellem beboere og naboer.</p>
Hvorledes visiteres borgere til de skæve boliger?	Nogle beboere passer ikke ind i den øvrige beboersammensætning eller har støttebehov, der ikke kan tilgodeses i de skæve boliger.	<p>Vær grundig med udredning og undersøgelse:</p> <p>Vægt borgeren og dennes støttebehov i visitationen, ligesom vurderinger af borgerens samspil med de øvrige beboere bør indgå.</p> <p>Det anbefales, at de sociale viceværter deltager, eller i hvert fald høres, når borgere visiteres til de skæve boliger, da de som regel på forhånd kender borgerne.</p>
Hvad er erfaringen med målgruppen i forhold til trivsel?	Målgruppen er kendetegnet ved at være de svageste i samfundet med komplekse sociale, psykiske og misbrugsproblematikker, og forkert beboersammensætning kan betyde manglende fastholdelse og trivsel.	<p>Tag afsæt i eksisterende viden og tag afsæt i beboernes behov:</p> <p>Medtænk de særlige problemstillinger, der gør sig gældende for den enkelte beboer i visitationen.</p> <p>Tag i visitationen højde for sammensætningen af beboere. Her er den sociale vicevært en vigtig</p>

		<p>medspiller, da denne som regel har et forhåndskendskab til målgruppen.</p>
<p>Hvad er erfaringerne i forhold til fastholdelse af målgruppen?</p>	<p>Nogle beboere har helt særlige problemstillinger, der betyder, at de ikke permanent kan trives og fungere i de skæve boliger.</p>	<p>Tilpas rammerne til målgruppens behov: Indret boligerne, så det også på sigt er muligt at opfylde eventuelle plejebehov, som ofte opstår i forbindelse med eksempelvis længerevarende misbrug. Indtænk fleksibilitet i forhold til bibeholdelse af beboerens bolig i forbindelse med eksempelvis visitation til døgnbehandling. Skab dialog og samarbejde med beboeren omkring opsigelse af lejemål og etablering af anden social støtteforanstaltning hvis det viser sig, at beboerens støttebehov ikke kan rummes i de skæve boliger. Et alternativ eller mellemlid mellem en skæv bolig og en almindelig almen bolig efterlyses til denne målgruppe.</p>
<p>Hvordan ses beboernes støttebehov?</p>	<p>Målgruppens sammensætning og problemkompleksitet fordrer stor rummelighed og fleksibilitet hos de sociale viceværter.</p>	<p>Vær opmærksom på de sociale viceværter arbejds miljø: Overvej at placere ansvaret i et team af sociale viceværter, der varetager støttefunktionen i forhold til flere bebyggelser snarere end hos én enkelt medarbejder. Teammøder hvor der er plads til faglig sparring og supervision anbefales.</p>
<p>Hvordan håndteres regler og eventuelle regelbrud?</p>	<p>Beboerne har ofte vanskeligt ved at administrere deres økonomi med huslejerestancer til følge. Nogle beboere kan have en voldelig adfærd.</p>	<p>Tænk forebyggelsesstrategier i forhold til udsættelser og hjemløshed: Et godt samarbejde med bolig-selskab og kommune vægtes, så reglerne kan håndteres fleksibelt. Administration af beboerens økonomi via bank eller kommune. Dialog omkring regelbrud f.eks. trusler eller vold vægtes. Man</p>

		forsøger i videst muligt omfang at opnå en gensidig aftale ved eksempelvis opsigelse af lejemål og sikring af, at pågældende får et andet tilbud.
Hvordan behandler man problemstillinger i forhold til langtidsgæster?	Nogle beboere har svært ved at sætte grænser og opretholde selvbestemmelsen over eget hjem.	Hjælp beboeren med at være ”herre i eget hus: Overvej etablering af dørtелефон, en privat nøgle eller en privat brik, som man fysisk skal give andre, for at de kan komme ind i opgangen. Overvej placering af den sociale viceværts kontor nær indgangen til boligerne således at denne kan holde øje med, hvem der kommer og går.

Hvilke udfordringer oplevede I i forhold til den politiske prioritering af de skæve boliger?

Opførelse af skæve boliger har haft forskellig politisk prioritet i kommunerne. Slagelse kommune har for eksempel prioriteret opførelsen, idet der har været fokus på således at forebygge udsættelser af udsatte borgere fra almindelige bebyggelser.

Etableringen af skæve boliger kan i nogle tilfælde trække ud på grund af forskellige og ændrede politiske prioriteringer. Her er det erfaringen, at et velunderbygget grundlag for opførelsen af skæve boliger letter den politiske proces.

I startfasen vægtes det, at man grundigt afdækker målgruppen og derved behovet for skæve boliger. Viden om behovet for skæve boliger og viden om den specifikke målgruppe i kommunen, der vil have gavn af skæve boliger, letter den politiske beslutningsproces.

I Slagelse kommune havde man kendskab til borgere med sociale behov, som boede rundt omkring i boliger i kommunen, hvor meldingerne fra de andre beboere var, at de virkede forstyrrende. På denne baggrund valgte man i 2009 at bede et konsulentfirma om at afdække boligbehovet på en række forskellige sociale områder. Formålet var endvidere at udnytte de overskydende boliger, der var indenfor andre områder såsom unge- og ældreboliger. Undersøgelsen resulterede i midten af 2009 i en rapport, der anbefalede opførelse af 50 boliger til hjemløse borgere. Med et solidt grundlag i undersøgelsen var det muligt at opnå politisk velvilje i forhold til etablering af boliger til hjemløse borgere i kommunen.

– Det er vigtigt, at de involverede parter mener, at der er behov for initiativet. Man skal have et incitament for at lave noget, og det skal styres af reelt veldokumenteret arbejde (Citat af udviklingskonsulent fra større kommune).

En fordel ved at undersøge boligbehovet i forhold til flere sociale områder er, at man derved kan udnytte boliger, der reelt står tomme. Det betyder væsentlige besparelser både økonomisk og tidsmæssigt, hvis allerede eksisterende boliger kan ombygges og udnyttes til skæve boliger. Endvidere kræver dette blot, at kommunalbestyrelsen godkender den ændrede anvendelsesform fra eksempelvis en ungdomsbolig til en social bolig. Et veldokumenteret grundlag effektiviserer planlægningen og etableringen af boligerne.

– En af ulemperne er jo, at det tager noget ekstra tid med nye bygninger (...) Det kunne være relevant, hvis man kunne finde nogle eksisterende boliger, der kunne bruges til formålet, det kan godt være,

at der ville være behov for nogle ændringer, men der kan spares på nogle ressourcer (Citat af udviklingskonsulent fra større kommune).

Hvordan er styringen af etableringsfasen forløbet?

For at fastholde videns- og erfaringsopsamling fra hele forløbet er det væsentligt fra starten at sikre skriftlighed.

Ligeledes fremhæves vigtigheden af at have en tovholder på projektet, der samler bidragene fra de forskellige samarbejdsparter i processen og til brug for erfaringsopsamlingen.

Typiske parter, der er involverede i starten af projektet, er:

- Kommuner (teknisk/adm. forvaltning, socialforvaltning, byggeteknisk forvaltning)
- Hjemløseboformer
- Private hjælpeorganisationer
- Boligselskaber

I CASAs rapport for Socialministeriet fra 2004 fremgår det, at projekter opført af bygherrer, der ofte bygger boliger og er vant til udlejer-rollen, forløber mere professionelt og ikke har så mange startvanskeligheder omkring f.eks. bygningskvalitet og lejelov.

Samme opfattelse synes at være gældende i nærværende fokusgruppeinterviews. Det anføres således, at det betaler sig at bygge på de erfaringer, boligselskaberne har omkring opførelse af bygninger. Som en af informanterne udtrykker det i fokusgruppeinterviewet:

- Der er en klar distinktion mellem boligselskab og institution, og det er ikke nødvendigvis fordelagtigt at overtage deres arbejde, da man har forskellig ekspertise (Citat fra fokusgruppeinterview).

Brugerne ses som væsentlige sparringspartnere i startfasen. Det har dog vist sig vanskeligt at etablere egentlig brugerinddragelse i projekterne. I Viborg kommune er det lykkedes, og her lægges der vægt på, at det er vigtigt at inddrage mere end én bruger, idet samarbejdet med alene én bruger er skrøbeligt. Hvis der er flere brugere, gerne tre - fire, sikrer man kontinuitet i samarbejdet, selvom en bruger eksempelvis ikke møder op til et aftalt møde.

Har man oplevet et særligt behov for støtte (juridisk, byggeteknisk o.a.) under projektførelsen?

Et juridisk aspekt ved etableringen af skæve boliger, der kan vanskeliggøre etableringsfasen, er for eksempel fastsættelse af huslejeniveauet. Der er et fast regelsæt for fastlæggelsen af niveauet for huslejen, men er der tale om boliger på 40 m², kan det være vanskeligt at fastlægge et niveau, hvor det er realistisk, at huslejeudgiften kan afregnes af en kontanthjælp. Her efterlyses der større fleksibilitet og mulighed for at regulere huslejen, som vil gøre processen mere smidig. Ligeledes anføres det, at det vil lette sagsgangen, hvis kommunerne fik større beføjelser i forhold til denne fastlæggelse.

Et andet juridisk aspekt, der kan vanskeliggøre processen, drejer sig om optagelse af lån i kreditforeningerne. Det er vigtigt at medtænke lånemulighederne, når man skal finde boligområder til skæve boliger. Eksempelvis er det et krav, at der kan gives en 32-årig leje garanti på en grund for at kunne optage et realkreditlån. Kommunen kan her yde bistand ved at garantere en lejeperiode på en grund. De fleste boligselskaber har endvidere en juridisk afdeling, hvor man kan søge råd og vejledning.

Der synes at være enighed mellem informanterne i fokusgruppeinterviewene om, at økonomi og tilgængelige grunde udgør de største udfordringer i forbindelse med etableringen af skæve boliger. En løsning herpå har i flere af projekterne været, at kommunerne har stillet grunde til rådighed. Ligeledes kan en løsning være i højere grad at satse på udnyttelse af allerede eksisterende bebyggelse frem for etablering af nybyggeri.

Hvordan er afklaringen i forhold til lokalplaner og boligernes placering forløbet?

I forhold til nogle beboeres trivsel er der gode erfaringer med at placere boligerne centralt i byen. Her kan de færdes mere anonymt uden at føle sig udstillet. I Viborg har man erfaret, at nogle beboere med psykiatriske problemstillinger blandt andet ved at gives en centralt beliggende bolig, bedre kan fastholdes i boligen. I den sammenhæng er det også vigtigt at nævne, at afstanden til de indsatser, som beboerne i øvrigt modtager, må medtænkes i forhold til, hvor man vælger at placere boligerne. Der må ikke være for lang transport til psykiatrisk- og/eller misbrugsbehandling eller til øvrige kommunale indsatser, som beboerne potentielt modtager.

For nogle beboere er det vigtigt at få et privat område, som er skærmet i forhold til naboer udenfor bebyggelsen og som således kan fungere som en slags helle fra den stigmatisering, mange oplever i de almene boliger. Her er overvejelser om afstand til naboer, overskuelighed og nærhed af social støtte i dagligdagen de vigtigste parametre.

En stor del af de skæve boliger er placeret i sammenhæng med boformer for hjemløse eller i nær tilknytning dertil. I Slagelse er de skæve boliger centralt beliggende i byen og med afstand til boformen Toften, som de er knyttet til. I Guldborgsund er boligerne beliggende i direkte sammenhæng med forsorgshjemmet Saxenhøj.

Det er erfaringen fra informantkommunerne, at en placering tæt på en boform giver tryghed for beboerne i form af at kunne trække på boformens vagtberedskab og andre faciliteter, der er knyttet til boformen. Boligerne fungerer på lige fod med de øvrige skæve boliger som permanente boliger.

Det er dog samtidig erfaringen, at tilknytningen til boformen kan medvirke til at fastholde beboerne i en position, hvor de vedblivende efterspørger samme slags støtte. Det omtales i interviewene som en navlestrengsproblematik.

Flere af informanterne anførte endvidere, at det i overvejelserne om boligernes beliggenhed også skal medtages, at der er god tilgængelighed til hjælp for beboere med plejebehov. Det er i denne sammenhæng vigtigt at være opmærksom på at understøtte tryghedsfølelsen hos det plejepersonale, der skal tilse beboerne.

Hvad er erfaringen med lokalområdets reaktion og inddragelse i processen?

Det er en gennemgående erfaring i de fire kommuner, at der i etableringsfasen er brug for en klar strategi og tydelig målsætning for hele etableringen af skæve boliger. Det bør indgå i de strategiske overvejelser, hvordan samspillet med de omkringliggende bebyggelser vil udforme sig, og hvordan man vil håndtere eventuelle udfordringer, som placeringen af boligerne kan afstedkomme.

I Københavns kommune tages der udgangspunkt i lokalplanen, når det besluttes, hvor de skæve boliger skal placeres såvel hvad angår overvejelser om at finde steder, der ikke er isolerede, men samtidig undgå at boligerne placeres i for tætte bebyggelser.

Selvom lokalplanen er udgangspunktet for etableringen af boligerne, er det erfaringen, at man må være forberedt på, at naboer ofte ikke er tilfredse med udsigten til skæve boliger.

Der er lidt forskellige erfaringer i forhold til, hvad man i kommunerne skal gøre for at imødekomme de frustrationer, der kan opstå fra naboer og lokalmiljø. I Slagelse kommune har man så vidt muligt undgået at gøre et stort nummer ud af, at der skulle etableres skæve boliger. Man har således ikke haft borgerhøringer, beboermøder eller andet. Det er oplevelsen i kommunen, at den konkrete indflytning af beboere i de skæve boliger ikke har voldt de store problemer, da disse først var etableret. En tilsvarende oplevelse har de øvrige informantkommuner.

I Københavns kommune har man haft borgerhøringer og informationsmøder og har endvidere udviklet en pjece med navnet ”Du får nye naboer”, som uddeles i lokalmiljøet.

Man fokuserer i København på dialogen

- (...) vi prøver at inddrage naboerne og kommunikerer med dem og finder ofte en god løsning (Citat af informant fra socialforvaltningen, større kommune).

I Viborg kommune er det opfattelsen, at beboerne er blevet accepteret. Man vægter her, at naboskabet løbende plejes, for eksempel ved at beboerne hjælper naboer i det omfang, det er muligt, at boligforeningen sørger for, at der er pænt og velholdt, og at det er helt tydeligt for naboer, hvor og til hvem de kan henvende sig, hvis der opstår problemer.

Problemstillinger, der vedrører ydre vedligehold, tager boligselskabet i Viborg sig af.

Opstår der andre problemer, er det i reglen den sociale vicevært, der træder til, hvilket også er tilfældet i de øvrige informantkommuner.

Det er endvidere en erfaring, at såfremt de skæve boliger placeres i et boligområde, hvor man i forvejen er vant til at se målgruppen i gadebilledet, afstedkommer det ikke de store protester. Det kan derfor være værd at medtænke denne erfaring ved valg af placering for de skæve boliger.

Hvilke erfaringer er der i forhold til materialevalg?

Erfaringerne fra kommunerne viser, at der er brug for gennemtænkte og robuste løsninger og materialer, når der skal bygges eller renoveres skæve boliger. Løsninger i forhold til hvidevarer, gulvbelægning, vandafledning, rør, afløb og ikke mindst som tidligere nævnt varme og elforbrug skal gennemtænkes. Beboergruppen magter ikke i alle situationer og perioder at overskue de økonomiske konsekvenser af et uhensigtsmæssigt forbrug af eksempelvis varme og el.

Ligeledes har det vist sig, at valg af billige løsninger såsom elvarme og dårlig isolering, giver voldsomme driftsmæssige udgifter.

- Materialevalg kan ikke bare have stor betydning, da disse beboere kan være hårde ved boligen, og der derfor stilles høje krav til materialer. Det påvirker også beboeren, da det har en betydning, hvordan og i hvilke omgivelser man lever (Citat af social vicevært, større kommune).

Det foreslås, at der ved fremtidigt nybyggeri eller renovering medtænkes forbrugsbesparende elementer eksempelvis centralstyring af varmeforbrug, timerfunktion til el apparater som både er energi- og ulykkesforebyggende.

Det foreslås endvidere, at man i fremtiden i højere grad satser på at bruge allerede eksisterende boliger frem for at bygge nyt, da man herved vil kunne spare væsentlige økonomiske og tidsmæssige ressourcer. Her skal det imidlertid fremhæves, at man ved valg af bebyggelse bør være opmærksom på, at bebyggelser af lav standard kan være med til at fastholde og cementere medborgeres bevidsthed om negative myter om de skæve boligernes målgruppe, som igen medvirker til at fastholde beboerne i en stigmatiseret position.

Hvilke erfaringer er der i forhold til boligtyper?

De fire informantkommuner har hver især erfaringer med forskellige boligtyper, og repræsenterer således klyngebebyggelser med hytter af varierende kvalitet, husbåd, bebyggelse med flere lejemål, opgange i byhuse og boligområder i forstaden. Klyngebebyggelserne ses både placeret i særskilte områder og i forbindelse med eller på en boforms matrikel.

I interviewene udtrykker ingen af kommunerne præferencer i forhold til særlige boligtyper. Generelt fokuseres i stedet på kvaliteten af bebyggelsen og på boligens placering.

Nogle af kommunerne henviser til Kubens rapporter om udvikling af særboliger (en fælles betegnelse for boliger, hvis målgruppe er særligt udsatte borgere). Her er det blandt andet vurderingen, at beboere i særboliger ikke stiller krav om, at deres boliger skal være anderledes eller på nogen måde særlige i fysisk forstand. Således kobles kvalitetsoplevelsen ikke så meget til beboernes specifikke behov og særlige

karakteristika men i højere grad med oplevelsen af at have tilgængelighed til hjælp og at kunne færdes frit.

- Der er ikke et entydigt svar på, hvad der gør en bolig til et godt sted at være for brugeren. Det kommer an på brugernes aktuelle behov, og hvilke problemstillinger man har med at gøre (Citat af informant fra boligselskab, større kommune).

I Københavns kommune har man med succes kunnet fastholde beboere med svære psykiske og adfærdsmæssige problemstillinger i klyngebebyggelser som Ellehjørnet og Krattet. Adskilte og fritliggende boenheder i et afgrænset og delvist afskærmet område som klyngebebyggelserne fremhæves som rummelige. Særligt kendetegnende ved Ellehjørnet er, at 40 % af beboerne er kvinder i modsætning til i de fleste andre skæve boliger, der primært har mandlige beboere. I udgangspunktet er den anderledes kønsfordeling i Ellehjørnet opstået, idet man der særligt har prioriteret at få og fastholde kvindelige beboere. Den sociale vicevært beskriver dog, at man ikke bevidst har gjort noget særligt for at rekruttere kvinder, men i dagligdagen er han opmærksom på også at have fokus på eventuelle kvindespecifikke behov og interesser.

I Slagelse er det lykkedes at etablere en opgang i et byhus med seks separate lejligheder, så beboerne både har egen lejlighed og mulighed for fællesaktiviteter i et fællesrum, der for nyligt er etableret i bygningens kælder.

I Viborg kommune har man valgt at udbygge allerede eksisterende skæve boliger, der er placeret henholdsvis i en centralt beliggende boligblok og i et forstads kvarter med nyt byggeri af fritliggende boliger i tilknytning til boformen Vibohøj.

Boligernes størrelse og indhold

Den generelle opfattelse er, at det optimale er, at boligerne har adskilte opholds- og soverum. De skal desuden udgøre selvstændige boenheder med køkken- og bade faciliteter, toilet og skabsplads. Erfaringer med kollektive eller bofællesskabslignende konstruktioner med eksempelvis fælles køkken og stue peger på, at en sådan konstruktion ikke i samme grad som selvstændige boenheder understøtter fastholdelsen af beboerne i boligen.

Flere af kommunerne peger endvidere på, at der i etableringsfasen må tages højde for, at boligerne indeholder handicapvenlige løsninger i forhold til plads og tilgængelighed, da erfaringen er, at mange af beboerne har eller får et plejebehov.

- Man skal også tage hensyn til, at en misbruger efter mange år kan have mange fysiske skavanker, der gør, at han ikke kan komme rundt i alle boliger (Citat af social vicevært, mindre kommune).

Informantkommunerne angiver, at beboerne oftest bliver boende permanent i boligerne og, at netop den primære årsag til fraflytning er de manglende muligheder for at få dækket et omsorgsbehov i tilknytning til opståede fysiske helbredsproblemer.

I mange bebyggelser har man prioriteret at have fællesrum for at give beboerne mulighed for socialt fællesskab. Lejerne på Sporet valgte, da det blev etableret, et fællesrum frem for et ekstra værelse i de enkelte huse.

Erfaringerne vedrørende fællesrum er forskellige. Det generelle billede synes dog at være, at beboerne ikke i særlig høj grad benytter sig af fællesrum. Således er det erfaringen, at oprindelige ambitioner om at skabe sociale samlingspunkter må nedtones væsentligt til fordel for sikring af kvalitet og funktionalitet i den enkelte boenhed.

Gennemgående er det, at fællesarealer mest er båret af konkrete behov for serviceydelser i form af vaskemaskine, værksteder, brug af lokalerne til fællesmøder m.v.

I Slagelse kommune er erfaringen dog, at beboerne har behov for naturlige mødesteder. Her er et beboerinitiativ i opgangen i Slagelse blevet understøttet af boligforeningen og den sociale vicevært, således at der er lavet et fælleslokale i kælderen af ejendommen.

Hvilke erfaringer har man i forhold til drift og vedligeholdelse?

I nogle kommuner har man på forhånd antaget, at beboerne i de skæve boliger i et vist omfang kunne deltage i vedligeholdelsen af boligerne indenfor og udenfor. Erfaringerne er forskellige. I nogle kommuner trives enkelte beboere med at hjælpe med den udvendige vedligeholdelse. Dette er dog ikke hovedreglen, da det i praksis har vist sig yderst vanskeligt at engagere målgruppen i arbejdet. Som en af informanterne i fokusgruppeinterviewene beskriver det:

Der var en ide om, at de skæve huse ville blive et alternativ til Christiania, hvor beboerne selv ville passe deres boliger osv. Dette opleves ikke i praksis, og disse beboere har meget svært ved at vedligeholde deres egne boliger (Citat af informant fra socialforvaltningen, større kommune).

Den almindelige vedligeholdelse afholdes gennem huslejen via vedligeholdelseskontoen.

Et særligt opmærksomhedspunkt i forhold til vedligeholdelse er, at beboerne oftest holder husdyr. Hundene fodres tit udendørs, hvilket tiltrækker rotter. Ligeledes nævnes "samlermani" som en problemstilling, man i flere kommuner har drøftet. Man har i en enkelt kommune valgt at have en større container stående, der løbende og efter behov kan fyldes med samleobjekter, således at disse ikke fylder fællesarealerne, og derved skaber konflikter beboerne imellem.

Den indendørs vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt beboerne. Dog sker der ofte ikke meget vedligeholdelse, hvilket betyder, at der opstår problemer med hygiejnen. Ved fraflytning er det hyppigt nødvendigt at anvende specialrengøringsfirmaer, idet der kan forefindes vægglus, fnat, gamle sprøjter og lignende.

En dårlig hygiejne har tillige betydning i de situationer, hvor beboere har behov for behandling på grund af sår eller andet. Her er det vigtigt, at der i bebyggelsen er et hygiejnisk sted, hvor der for eksempel kan laves sårbehandling.

Hvilke erfaringer har man i forhold til interne og eksterne samarbejdspartnere?

De sociale viceværter har en "blækspruttefunktion" og har mange forskellige samarbejdspartnere. Eksempler herpå er visitationen og øvrige involverede rådgivere fra socialområdet i kommunen, rådgivningscentre, sygeplejere (hjemmepleje), behandlings- og socialpsykiatri, misbrugsbehandling, boform, politi og boligselskab. Det anbefales, at der udformes skriftlige samarbejdsaftaler med de vigtige samarbejdspartnere, således at der er en klar ansvars- og opgavefordeling særligt i forhold til snitfladeområder (herunder bostøtte og social viceværtsfunktioner). Endvidere anbefales det, at der indenfor kommunen skabes tydelighed om de skæve boligeksistens, så potentielle samarbejdspartnere ved, at de er der, og hvor de kan henvende sig ved eventuelle problemstillinger.

Mange sociale viceværter oplever, at det er nødvendigt at være til rådighed hele døgnet, hvilket over tid er nedslidende for den enkelte. Derfor er overvejelserne i informantkommunerne, at de sociale viceværter samles i et team, der har indflydelse og viden i forhold til alle skæve boliger i kommunen. Fordelen vil være, at det er teamet, der er ansvarlig for driften af de skæve boliger og ikke en enkelt medarbejder. Således vil sårbarhed ved for eksempel sygdom minimeres, og medarbejderne vil have mulighed for at sparre med hinanden.

Arbejdsbetingelserne for en social vicevært kan være belastende ikke mindst på grund af målgruppens meget komplekse situation, og arbejdet kan desuden til tider være ensomt. Faglig sparring fremhæves som noget meget væsentligt både på tværs af sociale viceværter, men også i forhold til øvrige samarbejdspartnere. Gensidigt kendskab og samarbejds møder, hvor der kan gøres status for indsatserne, letter det daglige arbejde.

Nogle af informantkommunerne har oplevet et behov for at give mulighed for, at samarbejdspartnere til sociale viceværter (boligselskab o.a.) og repræsentanter fra lokalmiljøet har et sted at henvende sig efter kl. 16 vedrørende særlige problemstillinger. Anbefalingen er, at dette behov afklares i kommunen og, at for eksempel en boform kan tage imod uopsættelige henvendelser, der ellers ikke kan behandles før den følgende dag.

Hvorledes er samspillet mellem naboer til de skæve boliger og det øvrige lokalmiljø?

Samspillet mellem de skæve boliger og det øvrige lokalsamfund opleves ikke at give anledning til store problemer. Der er enkelte tilfælde, hvor naboer henvender sig med klager over, at der spilles høj musik eller om tyveri. Sådanne konflikter håndteres fortløbende. Konflikterne varetages som regel af de sociale viceværter, der taler med naboerne, og oftest løses problemerne gennem dialog. Det er som tidligere nævnt væsentligt, at naboerne ved, hvor de kan henvende sig med eventuelle klager. Man kan med fordel komme situationerne i forkøbet ved at forsøge at skabe gode relationer. Nogle steder imødekommer man naboerne ved eksempelvis at klippe deres hæk, men naboskabet angives ikke at være forbundet med store problemer.

Således synes billedet altså at være, at der til trods for eventuelle protester i planlægnings- og etableringsfasen, ikke opleves nævneværdige konflikter, når bebyggelserne er taget i brug.

Hvorledes visiteres borgere til de skæve boliger?

Visitationen er organiseret forskelligt i de fire informantkommuner. I Københavns og Viborg kommuner er det en central visitator eller et visitationsudvalg. I Guldborgsund kommune er der et visitationsudvalg på tværs af psykiatri og boform, dog er det i praksis boformen, der forestår visitationen. I Slagelse kommune er det ligeledes boformen, der varetager visitationen.

De steder, hvor visitationen er knyttet til boformen, afspejles dette gennem rekrutteringen af nye beboere, idet disse kun kommer fra boformen.

Fælles for kommunerne er, at viden om borgeren og dennes støttebehov vægtes i visitationen sammen med vurderinger af de potentielle udfordringer i samspillet med de øvrige beboere.

Det overvejes eksempelvis

- Hvem der passer ind i boligen og også, om borgeren kan få den nødvendige støtte. Men det er en udfordring at fordele folk, da man heller ikke ønsker at placere de tunge beboere i samme projekt (Citat af social vicevært, større kommune).

Der er forskel på, i hvilket omfang beboerne inddrages i visitationen. Nogle kommuner inddrager de øvrige beboere i processen, som således er med i dialogen om, hvem der skal flytte ind. Andre steder inddrages den sociale vicevært enten ved at deltage i visitationsudvalget eller ved at blive taget med på råd med sit forhåndskendskab til beboeren fra andre sammenhænge.

Hvad er erfaringen med målgruppen i forhold til trivsel?

Målgruppen for de skæve boliger varierer en smule fra kommune til kommune. Kendetegnende synes det dog at være, at målgruppen beskrives som de svageste i samfundet. De er ofte aktive misbrugere af enten alkohol eller stoffer, mange har en sindslidelse, og i nogle tilfælde er der tale om dobbeltdiagnosticerede brugere altså brugere med flere diagnoser. Der er tale om mennesker med komplekse sociale og psykiske problemstillinger, misbrug og ringe sociale kompetencer, hvilket betyder, at de har vanskeligt ved at indgå i fællesskaber og derved fungere i kommunernes øvrige tilbud. Endvidere har mange i målgruppen ingen eller negative erfaringer med at bo i almindelige boliger. Ofte er der tale om mennesker, der har pendlet mellem boformer og behandlingstilbud, eller som har levet et liv på gaden og grundet svære livsomstændigheder ikke har passet ind i kommunens behandlingstilbud.

- Beboerne kendetegnes ved en særlig adfærd, der nemt kan genkendes, hvis de boede i en almindelig bolig (Citat af social vicevært, mindre kommune).

Langt størstedelen af beboerne i de skæve boliger er mænd. Baggrunden herfor kan være, at miljøet i de skæve boliger ofte er hårdt og præget af en meget direkte omgangsform.

- Omgangstonen er mange steder meget grov, og kvinder ville ikke trives (Citat af social vicevært, større kommune).

I København adskiller Ellehjørnet sig dog som nævnt herfra, idet ca. 40 % af beboerne er kvinder, og denne fordeling mellem kønnene fungerer ifølge den sociale vicevært på stedet godt.

Det er vigtigt, at man i sammensætningen af beboere i de skæve boliger medtænker de særlige problemstillinger, der gør sig gældende for den enkelte beboer. Nogle beboere isolerer sig, nogle har en udad- eller indadreagerende adfærd, der gør det vanskeligt at fungere sammen med andre o.s.v.

- Det er problematisk at sætte mange psykisk syge sammen med tunge misbrugere, da mange misbrugere har meget svært ved at acceptere psykisk syge. Derfor kan sammensætningen af beboere være destruktiv for den generelle trivsel, hvis ikke det gøres hensigtsmæssigt (Citat af social vicevært, større kommune).

Man skal i visitationen vægte beboere, der passer ind i forhold til de øvrige beboere på stedet. Der vil ofte opstå et hierarki beboerne i mellem, hvor de beboere, der rangerer lavest i hierarkiet, vil være beboere, der har aktivt misbrug af stoffer, eller har en sindslidelse. Mange beboere ønsker ikke det store fællesskab, og erfaringerne er, at beboerne ofte fungerer sammen to og to men ikke i det større fællesskab.

Mange af beboerne har husdyr, i reglen en hund, som er af stor betydning for dem. Som tidligere beskrevet knytter særlige problemstillinger og opmærksomhedspunkter sig til husdyr i bebyggelserne særligt i forhold til vedligeholdelsen af udearealerne. Endvidere opstår mange konflikter beboerne imellem på grund af husdyr.

Hvad er erfaringerne i forhold til fastholdelse af målgruppen?

Generelt er billedet som også beskrevet, at beboerne i de skæve boliger bliver der permanent. Der er altså ikke tale om et midlertidigt ophold. Årsagerne til fraflytning er som oftest sygdom, hvor boligen ikke har de fornødne fysiske rammer, så beboeren kan forblive i boligen, eller ved dødsfald.

- Der er næsten kun udskiftning ved dødsfald eller udflytning i plejebolig (Citat af informant fra socialforvaltningen, større kommune).

Samme billede ses i CASAs rapport fra 2004 (CASA m.fl. 2004). En kommune angiver, at enkelte beboere er vanskelige at fastholde i de skæve boliger, men her er der ofte tale om beboere, der generelt har vanskeligt ved at fastholde noget (behandling m.v.). Ofte er der tale om yngre beboere.

I nogle tilfælde har beboerne på grund af enten misbrug eller psykiske symptomer ikke passet ind eller formået at bo i boligerne. Her har man motiveret beboerne til i en periode at søge behandling, og i de fleste tilfælde har det været muligt at sikre, at boligerne stod klar til beboerne efter endt behandling.

I enkelte tilfælde har man vurderet, at beboere ikke passede ind i boligerne permanent. Her er man sammen med den konkrete beboer blevet enige om en anden løsning.

Beboerne i skæve boliger har et massivt behov for social støtte, hvilket i særlig grad gør sig gældende, når der er tale om mennesker, der har en sindslidelse (CASA m.fl. 2004). De sociale viceværter udgør altså en vigtig funktion i forhold til at sikre beboernes fastholdelse og trivsel i boligerne.

Det beskrives som afgørende, at beboerne oplever et tilhørsforhold til boligerne, samt at der er plads til deres livsstil.

Generelt er oplevelsen, at mange beboere opnår en bedring og stabilisering efter at være flyttet ind i de skæve boliger. Nogle beboere har formået helt at blive stoffrie. Den positive udvikling for beboerne

tilskrives i høj grad den tryghed, det giver at få et hjem. Her har den vedvarende støtte, som de sociale viceværter udgør både i dagligdagen men også i forhold til at koordinere behandling og sociale tilbud og indsatser med samarbejdspartnere, naturligvis en afgørende betydning.

- At folk kan blive stoffrie ved at bo i de skæve huse må også betyde en vis form for trivsel. Selvom mange af beboerne selvfølgelig har mange problemstillinger (Citat af social vicevært, større kommune).

Der er enighed blandt kommunerne om, at hvis de beboere, der oplever en bedring og stabilisering, blev genhuset i almindelige boliger, ville de sandsynligvis vende tilbage til deres misbrug. Trivslen synes således at være forbundet med det at bo netop i de skæve boliger, hvor der er plads til en ofte afvigende adfærd samt tilbud om vedvarende støtte og koordinering af de sociale indsatser.

Det beskrives endvidere i interviewene, at bebyggelser, der ligger i tilknytning til en boform, er omfattet af en ekstra tryghed for beboerne. I en bebyggelse er der eksempelvis en alarmtelefon til boformen, således at beboerne altid kan få bistand fra fagligt uddannet personale. Bevidstheden om, at der er mennesker, der interesserer sig for beboerne, er af væsentlig betydning. Denne form for tryghed benævnes dog også som en barriere i forhold til løsrivelse fra boformen. Den vedvarende tilknytning til boformen kan betyde en manglende selvstændiggørelse af beboerne i de skæve boliger jævnfør den før omtalte navlestrengsproblematik.

Det fremhæves, at det kunne være ønskværdigt med et mellemløsning mellem de skæve boliger og almindelige boliger, så man ikke fastholder beboere, fordi der mangler et relevant alternativ. Ved fraflytning bør det dog sikres, at den positive udvikling bibeholdes og, at der omvendt ikke stilles for store krav med risiko for tilbagefald.

Hvordan ses beboernes støttebehov?

Beboernes støttebehov varetages i videst mulig omfang af de sociale viceværter, der er tilknyttet de skæve boliger.

Den sociale vicevært har ofte en socialfaglig baggrund oftest en pædagogisk uddannelse.

Funktioner

De sociale viceværter fungerer varierer fra bebyggelse til bebyggelse, men fælles for dem er, at de i samarbejde med bostøtten er omdrejningspunktet for den støtte, beboerne i de skæve boliger modtager og at, de med deres funktioner er afgørende for, at beboerne trives og fastholdes i boligerne.

- Succesen har været grundlagt af bostøtten og den sociale vicevært (Citat af informant fra boligselskab, større kommune).

Der kan være forskel på, i hvor høj grad den sociale funktion indgår i opgavebeskrivelserne i boligerne. Nogle sociale viceværter arbejder målrettet i forhold til at støtte og styrke de sociale fællesskaber i boligerne samt efter beboerens ønske at yde bistand til den enkelte beboer. For andre sociale viceværter er arbejdsopgaverne mere praktiske såsom at bistå beboerne i forhold til vedligeholdelse og andre praktiske gøremål.

Måden, hvorpå de sociale viceværter er til stede i bebyggelserne, er ligeledes forskellig. Nogle steder er de sociale viceværter tilstede hele dagen og har kontor i tilknytning til bebyggelsen. Andre steder opholder de sociale viceværter sig i bebyggelsen nogle timer dagligt. Ligeledes er der forskel på, hvor synlige de sociale viceværter er. Dette udmøntes dels i forhold til, hvor man fysisk har valgt at placere kontoret, dels om de sociale viceværter er et tilbud til beboerne, som de selv skal opsøge, eller om de sociale viceværter arbejder mere aktivt opsøgende i forhold til beboerne.

Beboerne har udover støtten fra den sociale vicevært ret til støtte efter de øvrige gældende regler i serviceloven blandt andet bostøtte, jf. § 85 i Serviceloven. I nogle kommuner har man valgt at organisere det således, at den sociale vicevært udover viceværtsfunktionen ligeledes varetager bostøttefunktioner.

Generelt kan den sociale viceværts funktioner beskrives som:

- Støtte til den enkelte beboer, herunder fastholdelse i boligen.
- Støtte i forhold til fællesskabet, herunder at mægle i konflikter mellem beboerne og i forhold til andre (naboer, besøgene m.v.) og igangsætte arrangementer som fælles udflugter.
- Praktiske opgaver såsom vedligeholdelse af udendørsarealer.
- Deltagelse i eller sparring med visitationsteamet.
- Bygge bro og koordinere samarbejdet i forhold til øvrige indsatser (behandlings- og sociale indsatser).
- Fungere som bisidder for beboerne ved møder med andre samarbejdspartnere.
- Bistå samarbejdspartnere i udførelsen af deres arbejde, eksempelvis i forbindelse med hjemmeplejens sårpleje o.a.

Hvordan håndteres regler og eventuelle regelbrud?

Reglerne for skæve boliger er de samme, som er gældende for andre lejeboliger efter almenboligloven. Huslejen fastsættes i henhold til lov om leje i almene boliger.

Håndteringen af regler må dog ses i forhold til målgruppen. Mange af beboerne har vanskeligt ved at administrere deres økonomi, og typiske problemstillinger er manglende rettidig betaling af husleje og andre faste udgifter. Her er det vigtigt at tænke fleksibelt, at der er et godt samarbejde mellem alle involverede parter herunder boligselskabet, som varetager driften og kommunens socialcenter. Mange kommuner håndterer problemstillingen ved at tilbyde at administrere beboernes indtægt, således at huslejen betales via kommunens socialcenter og evt. via banken. I nogle tilfælde kan der ved manglende betaling af husleje etableres afdragsordninger med boligselskab eller kommune.

Manglende overholdelse af regler håndteres tilbagevendende men forskelligt af de sociale viceværter, der hver især har deres egen pædagogiske praksis i forhold til, hvad der antages at virke for den pågældende målgruppe i de konkrete skæve boliger.

Eksempler på regelbrud kan være manglende oprydning på fællesarealer eller de mere alvorlige som vold eller trusler om vold.

Hovedreglen er, at brud på regler løses gennem dialog med beboeren, mere radikale løsninger kan i nogle tilfælde indebære, at der opnås enighed med beboeren om, at han opsiges sit lejemål og flytter til et andet tilbud.

Hvordan behandler man problemstillinger i forhold til langtidsgæster?

Der kan opstå situationer i boligerne, hvor en beboer har vanskeligt ved at sige fra overfor uønskede gæster. Eksemplerne drejer sig ofte om beboere, som er hæmmet i forhold til at komme ud i omverdenen og, at andre derfor kommer til beboeren eksempelvis for at få varmen, drikke eller tage stof. Dette kan bevirke, at beboeren bliver klemmt og mister overblikket over, hvornår det er legalt at sige nej til gæster, så beboeren reelt mister fornemmelsen af, at boligen er den pågældendes eget sted.

Man har i kommunerne forsøgt at håndtere dette eksempelvis ved at oprette en dørtelefon med en privat nøgle eller privat brik, som er nødvendig for at komme ind i opgangen. Erfaringer viser, at det er nemmere at sige nej til uinviterede gæster via en dørtelefon frem for ansigt til ansigt.

I nogle kommuner har man endvidere valgt at placere den sociale viceværts kontor i nærheden af indgangen til bebyggelsen, således at denne kan holde øje med, hvem der kommer og går.

Litteratur

- CASA m.fl. Evalueringsrapport (Socialministeriet): *Boliger og hjem for særligt udsatte*. 2004

- CASA m.fl. Evalueringsrapport (Socialministeriet): *Boliger og hjem for særligt udsatte – erfaringer med de anderledes boliger*. 2006
- Formidlingscentret Storkøbenhavn: *Skæve huse til skæve eksistenser*. Juli 2001
- Kuben Management: *Udvikling af særboliger – fra herberg/gaden til egen bolig*. 2008.
- Kuben Management: *Udvikling af særboliger – fra herberg/gaden til egen bolig*. 2009
- Styrelsen for Social Service (nu Servicestyrelsen): *Pjece: Erfaringer; Fremme af lokal forståelse for placering af tilbud til social udsatte grupper*. 2006
- Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service: *Idékatalog: Sociale tilbud og deres naboer*. Maj 2007.

Bilag 2

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger)

Bilag 2 med bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) udelades her, da bekendtgørelsen findes som selvstændig dokument i retsinformation og i Lovtidende.