



Studietur til
Utrecht
10.-12. september 2008





Det Boligsociale Fællessekretariat

Indhold:

- Forord
- Besøg på rådhuset i Utrecht
- Zuilen
- Kanaleneiland
- Overvecht de Gagel
- Opsummering af evaluering af studietur



Hele holdet foran Rådhuset - klar til at indtage de udsatte bydele.

Forord

I starten af september tog en århusiansk delegation på 26 personer til Utrecht for at få inspiration til arbejdet med udsatte boligområder. Turen var arrangeret af Det Boligsociale Fællessekretariat og styregruppen for faglig udvikling af boligsociale medarbejdere, og deltagerne var boligsociale medarbejdere fra de århusianske boligområder, beboerdemokrater og frivillige fra områderne, projektlederne fra Fællessekretariatets bydækkende projekter samt ansatte i Fællessekretariatet.

I denne rapport kan du læse om nogle af de erfaringer, som vi fik på turen. Du kan også læse mere på bydele.dk, hvor du indtil videre kan se billeder.

Fælles udfordringer - forskellige værktøjer

Århus og Utrecht har meget til fælles - de er ca. lige store, begge gamle universitetsbyer - og så har de begge nogle udfordringer med en række udsatte boligområder, der er præget af sociale og integrationsmæssige problemer. Ydermere er de to byer kædet sammen i Similar Networks, som er et byudviklings samarbejde på tværs af flere EU-lande.

Der var derfor flere gode grunde til, at turen gik til netop Utrecht. Utrecht Kommune gjorde et fantastisk arbejde ifm. forberedelse af turen, og med deres store gæstfrihed var det medvirkende til, at vi fik en rigtig god oplevelse både fagligt og socialt (se evalueringen bagerst i rapporten).

Som det fremgår af flere af reportagerne fra de udsatte boligområder i Utrecht, har de grebet tingene noget anderledes an, end vi har her i Danmark. I de sidste to årtier har hollænderne arbejdet meget med de fysiske forandringer af områderne - renoveringer, nedbrydning, nybyggeri osv. - og knapt så meget med den sociale indsats. Omvendt har vi i Danmark haft meget fokus på den sociale indsats og mindre fokus på det fysiske - men de planer der nu er i støbeskeen for fx Gellerup-Toveshøj og flere andre områder består i høj grad af fysiske tiltag, så vi kan helt sikkert lære noget af hollænderne om det fysiske, mens de nok kan lære en del af os om det sociale.

Udfordringen for både hollænderne og os er imidlertid den samme - nemlig at få det fysiske til at hænge sammen med det sociale, så alt går op i en højere enhed.

En anden afgørende forskel er liberaliseringen af den hollandske almene sektor, som har bevirket, at boligselskaberne i praksis fungerer som byudviklings selskaber. Det vil sige, at de kan sælge en afdeling i ét område af byen og investere provenuet i et af de udsatte boligområder. Med den støtte staten og kommunerne ligger oveni, har de dermed nogle budgetter af en helt anden kaliber, end vi har her i Danmark.

Debatten om salg har fyldt meget her til lands. I Utrecht var en del af strategien netop salg. I et af områderne var det lykkedes at skabe en mere blandet beboersammensætning ved hjælp af salg, mens man i et andet område måtte stoppe for salget, fordi der opstod en "ejerghetto", som ikke kunne magte at vedligeholde boligen og udenomsarealerne. Det kunne derfor være interessant at dykke mere ned i årsager og virkninger ifm. salg i Utrecht, før vi bruger dette redskab i stor skala i Danmark.

God læselyst!

Benedikte Erlykke og Jens Møller

Besøg på rådhuset i Utrecht Introduktion til Utrechts aktuelle udfordringer og strategiske planer

Utrecht er en by i rivende udvikling med høj økonomisk vækst og stigende befolkningstal - aktuelt har Utrecht 300.000 indbyggere. Med sin placering midt i Holland er universitetsbyen Utrecht en magnet for mange virksomheder, driftige forretningsfolk og arbejdstagere. Ydermere tiltrækker det velrenommerede universitet mange studerende, der oven i købet ofte vælger at blive i byen efter afslutningen af studierne. Med 60.000 studerende er Utrecht præget af en levende bymidte og et rigt kulturliv. På denne baggrund har Utrecht også en målsætning om at blive europæisk kulturhovedstad i 2018. I det hele taget er Utrecht en by med ambitioner og mod og lyst til udvikling. Som et led i arbejdet med at udvikle byen har man i 2007 taget initiativ til et netværk mellem en række europæiske byer, herunder Århus, der ligner Utrecht. Man har et stærkt ønske om inden for dette netværk at udveksle erfaringer og viden inden for områder som byplanlægning, kultur og integration samt eventuelt etablere fælles samarbejdsprojekter.



Jan de Weerd, Strategy Division, Department of City Development, fortæller bl. a. om Utrechts historie.

Udvidelse inden for bygrænsen

Aktuelt står Utrecht over for en række udfordringer - ikke mindst på boligmarkedet og inden for det sociale boligbyggeri, hvor dynamikken og udviklingen i byen gennem de senere år har skabt markante problemer. Det stigende befolkningstal har skabt en massiv efterspørgsel på boliger samtidig med, at der er meget lidt plads til at udvide byen og bygge nye boliger. Utrecht grænser op til et vigtigt naturområde, der ikke må berøres, så den eneste mulighed er at udvide inden for bygrænsen, hvilket er både dyrt og meget svært. Med et aktuelt underskud af boliger på 9% er det dog nødvendigt at tage udfordringen op. På denne baggrund arbejder kommunen i øjeblikket med at opkøbe tidligere industriområder i byen - en meget dyr model ikke alene på grund af de høje grundpriser, men også på grund af de massive omkostninger til rensning af jorden.

Ud over den planmæssige udfordring har de senere års udvikling i Utrecht skabt store sociale udfordringer for byen - særligt i de boligområder, der i efterkrigstiden blev opført med store etagebygninger uden for byens centrum. I disse områder er 80% af boligmassen socialt boligbyggeri, og den koncentration skaber massive sociale problemer.

Fokus på fysiske forandringer

Ser man på tilgangen til de sociale udfordringer i Utrecht er det bemærkelsesværdigt, at den har været anderledes end den, vi kender fra Danmark. Hvor man herhjemme i mange år har arbejdet meget med sociale indsatser og nu begynder at tage fat på de fysiske forhold, har man i Holland grebet det an i den modsatte rækkefølge. I 1990'erne var der et meget stærkt fokus på fysiske forandringer som middel til sociale forandringer. Erfaringen har dog vist, at fysiske forbedringer ikke automatisk genererer sociale forbedringer. Og på den baggrund arbejder man nu med en integreret tilgang, hvor fysiske og sociale indsatser kombineres og iværksættes sideløbende. På det fysiske område arbejder man med såvel restaureringer som nedrivninger og opførelse af nye boliger i de problemramte boligområder fra efterkrigstiden. Et centralt indsatsområde i denne forbindelse er at få tyndet ud i koncentrationen af socialt boligbyggeri og i højere grad blande eje- og lejeboliger. Med en stærk tradition for at bo i lejeboliger er dette dog ikke nogen nem opgave. I øjeblikket er omkring 40% af beboelsen i Utrecht almenyttig, hvilket betyder, at mange af boligerne bebos af folk uden et egentlig behov for en almenyttig lejebolig - folk der ligeså godt kunne eje deres egen bolig.

Mette Jørgensen

Zuilen

På cykelturen mod Zuilen kørte vi igennem gade efter gade med rækkehuse, som mest af alt lignede et engelsk arbejderkvarter fra første halvdel af 1900-tallet. Det var huse som - efter en renovering - ville være meget eftertragtede i Århus. Jeg blev derfor meget overrasket, da det gik op for mig, at det var dette kvarter, som var Zuilen, og som indtil for nogle år siden, havde været et af Utrechts mest problemfyldte områder. Vi ankom til distriktskontoret i Zuilen, hvor Herman Van 't Spijker, som er "assistent neighborhood manager", fortalte os lidt om området og dets historie.

Zuilen har omkring 22.000 indbyggere. Bygningerne i området er både fra før og efter anden verdenskrig, og området er således ikke ligesom de boligområder som blev bygget i 60'erne og 70'erne, som vi også kender her hjemme fra, men er lavere og mere gammeldags byggeri. Zuilen har, ligesom Holland generelt, mange indbyggere af marrokansk oprindelse. Herman indledte sit oplæg med at sige at Zuilen er "what the town should look like in 20 years". Med det mente han, at Zuilen er et område, som er ved at komme på fode igen ved hjælp af en meget omfattende fysisk indsats, efter i 90'erne at have været et område med meget store sociale problemer.

Fastholdelse af ressourcestærke beboere

Dengang havde man det problem, som vi også kender her i byen, at de mere ressourcestærke beboere flyttede fra området i takt med at de sociale problemer i området blev større. For at bremse op for denne udvikling lavede man en plan for en omfattende fysisk renovering af området. Et vigtigt aspekt af denne plan var og er ejerboliger. Man byggede nye og mere attraktive boliger i området, således at de beboere, som ønskede bedre boliger, ikke behøvede at forlade området for at få dette. Denne strategi har været en succes, og i dag består Zuilen af ejerboliger og lejeboliger ind imellem hinanden.

Forbedringer der ikke når ud over bygrænsen

Ligesom flere af de udsatte områder i Århus lider også Zuilen under et dårligt image blandt beboerne i resten af Utrecht. Selvom forholdene i Zuilen er blevet forbedret i de seneste år, er det kun beboerne i området, der kender til forbedringerne. Folk uden for området ved ikke, at forholdene er forandret. Dette er altså et problem, området skal arbejde med for at gøre det attraktivt at købe boliger i området.

Alligevel har det ikke været umuligt at sælge boliger i Zuilen. Dette skyldes formentlig, at Utrecht er en by med stor efterspørgsel på boliger på grund af byens centrale placering i Holland. Endvidere er Utrecht en Universitetsby, hvor der bor mange studerende og nyuddannede, som er potentielle hus- og lejlighedskøbere, særligt af ikke alt for dyre huse og lejligheder. I de seneste år er det også blevet mere og mere udbredt, at studerende og nyuddannede køber hus eller lejlighed i Zuilen.

Dette er også interessant for en by som Århus, som ligesom Utrecht er en universitetsby og derfor har en stor andel af studerende. Måske var det værd at tænke på, at studerende og nyuddannede kunne være potentielle købere af huse og lejligheder i udsatte områder og derfor gøre boligerne velegnede til netop denne gruppe.



Herman Van 't Spijker fortæller om Zuilen, så vi er godt rustede inden cykeltur i området.

Zuilen



Billeder fra en rundtur i Zuilen, der gav et godt indblik i, hvordan man er gået til værks i forhold til at rive ned, renovere og bygge nyt.



Kanaleneiland



Gera Esser fra Boligforeningen Mitros foretager om erfaringer inden for renoveringer og socialt arbejde i Kanaleneiland.

Kanaleneiland er et af Utrechts socialt udsatte områder. I området bor der 20.444. Det er et område præget af høj utryghed, kriminalitet og af en meget stor gruppe beboere med marokkansk baggrund. Boligforeningen Mitros - en af flere boligforeninger i området - råder over 2344 lejligheder og står derudover blandt andet bag det beboerhus midt i Kanaleneiland, som vi blev modtaget i. Mitros er involveret i en 10 års-plan for forandring

af området. I denne plan indgår både fysiske og sociale projekter: Der rives bygninger ned, renoveres bygninger (males facader) og udføres mere (i danske øjne) traditionelt boligsocialt arbejde. Den ambitiøse 10-års plan er støttet økonomisk af staten og kommunen, og den finansierer blandt andet opsøgende beboervejledning, renovering af bygningerne, etablering af nye beboerhuse og sportsaktiviteter baseret på frivillige trænere. Overordnet ønsker man at have særligt fokus på:

- Områdets børn
- At skabe gode rammer for de aktive beboere
- Renovering af bebyggelsen med henblik på større variation
- Fastholdelsen af de ressourcestærke beboere i området

Aktive kvinder

I Mitros' medborgerhus udlånes lokaler til grupper af beboere, fx til en gruppe ældre, marokkanske mænd, der holder kortklub i huset. Der er også en aktiv muslimsk kvindeforening og en tyrkisk mandeklub. En af de mest aktive foreninger er kvindeforeningen Al-maal med mere end 40 frivillige, der tilbyder socialt samvær, vejledning og aktiviteter for områdets kvinder og børn, herunder også undervisning i nederlandsk. Mitros bruger kvinderne herfra som sparringspartnere i forhold til den sociale del af deres arbejde. Et andet væsentligt samlingssted i bebyggelsen er den marokkanske moske. Den har stor betydning for områdets mange marokkanere og medfører, at de ikke har lyst til at flytte fra området. Det gavner ikke integrationen. Til gengæld giver moskeen marokkanerne et særligt tilknytningsforhold og en særlig glæde ved at bo i området.

En i dansk sammenhæng utraditionel måde at gribe den sociale indsats an på er Mitros' kontraktprojekt. Det går ud på, at Mitros laver aftaler med beboerne i en opgang om, at der fx ikke må stå cykler i opgangen. Beboerne skriver under, og overholdes aftalen resulterer dette i en belønning, fx fodboldbilletter. Overholdes reglerne ikke, kan der omvendt gives en 'bøde' over huslejen. Sidstnævnte har de dog endnu ikke praktiseret. Man har succes med denne indsats, der har nedsat hærværket. Til gengæld har man i Kanaleneiland ikke haft ret stor succes med overvågning. I en gade, hvor der før i tiden blev stjålet mange biler, har man etableret videoovervågning. Men de kriminelle fandt ret hurtigt ud af at flytte deres lyske aktiviteter bort fra kameraernes optageområde. Problemerne flyttede sig rent fysisk en smule, men de blev ikke løst.

fortsættes næste side

Salg af boliger på stand by

Den hollandske model med at sælge en stor del af områdernes lejligheder har Mitros foreløbig sat på stand by på grund af dårlige erfaringer med køberne af en række enfamilieshuse, der ikke vedligeholder deres ejendomme. (Et rækkehus på 80 m², i dårlig stand, koster for øvrigt 200.000 Euro, selv om det ligger i dette mindre attraktive område.) Områdeløftet har dog alligevel rygvind, fordi manglen på boliger i Utrecht gør det relativt let at tiltrække ressourcerstærke beboere til området, og fordi den hollandske og Utrechtske økonomi gør det muligt at skyde mange penge i områdeløftet.

Alex Nielsen

Fakta om Kanaleneiland

- 57% af områdets beboere er under 29 år
- 50% er af marrokansk oprindelse
- 15% er etniske hollændere
- 50% har ingen eller lav uddannelse
- 50% føler sig usikre i området



En kunstgræsbane som gav inspiration og satte tankerne i gang.



Et stop foran den lokale moske, som ses...

...her



Ann Katrin og Solveig i snak med en fra den marrokanske kvindeforening.



En ejer og en lejer er naboer - lejeren bor i det pæne hus til venstre.

Overvecht de Gagel

Utrecht er i fuld gang med helhedsplaner og renoveringer - og en stor forskel i forhold til Århus er, at der er langt flere penge involveret. Utrecht oplever en meget stor befolkningsfremgang og ikke kun på indvandrersiden, og det sætter skub i beslutningsprocesserne.

I bydelen Overvecht de Gagel bor der 10.000 beboere - fortrinsvis i almene boliger, men der er også en del private lejligheder og huse. 85 procent bor til leje, 15 procent ejer deres bolig.

Her har kommunen sammen med boligforening vedtaget en helhedsplan, som samlet vil koste tre milliarder kroner - eller tre gange så meget som helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj, og syv gange så meget som planen for Rosenhøj - uden sammenligning i øvrigt.

"Det er ikke kun boligorganisationerne, der skal betale - det skal også byråd og stat. Og masterplanen forpligter parterne til at investere i andet og mere end bygninger, for eksempel også i tryghed og skolegang," siger Peter Buisman, projektleder på bydelens helhedsplan og ansat i Utrecht Kommune.



Der rives ned og bygges nyt

Grundtanken i alle de planer, Utrecht har gang i, er at sprede bygningsformerne og ejer-lejer-fordelingen. Der rives ned, og der bygges både højhuse og rækkehuse i stedet. Først når en ny blok er bygget, tilbydes lejerne i nedrivningsdømte lejligheder et nyt sted at bo, og forud går langvarige forhandlinger med beboerne.

Da boligforeningerne i Utrecht kan sælge mange af de almene boliger - og gør det med held, kan salget være med til at finansiere nybyggeriet. I Overvecht de Gagel skal al fremtidigt byggeri have en fordeling på 70 procent ejer og 30 procent lejer.

Fem skoler lukket

Skolerne får også en ordentlig tur - er indvandrerdelen for høj et sted, så lukkes skolen, og nye planlægges. I Overvecht er alle fem skoler på temmelig radikal vis blevet lukket, og børnene transporteres for tiden til skoler ud af området.

Selv om Overvecht de Gagel virker slidt nogle steder, er folk glade for at bo der. Som i Århus er der en overvægt af personer uden for arbejdsmarkedet, der er ofte problemer med 18-20-årige utilpassede og med ghettodannelser. Helhedsplanen inddrager også disse problemer, så der med tiden kommer en god spredning i beboersammensætningen.

Birger Agergaard



Peter Buisman viser rundt i Overvecht.

Se mere på:

www.overvechtdegagelvernieuwt.nl

<http://simcitiesnet.blogspot.com>

Opsummering af evaluering af studietur

Vi har modtaget besvarelse af evalueringsskemaet fra 19 ud af de 22 som blev delt ud.

Sådan forstås tallene

Tallene som står i parentes er et gennemsnit udregnet ved at alle besvarelserne (1 til 5 på skalaen i evalueringsskemaet) er blevet lagt sammen og derefter divideret med antallet af besvarelser. Tallet (3) er således middeltallet og 5 er den højeste mulige "score". Alt over 3 er således over middeltallet og jo tættere på 5 jo bedre er det.

Evalueringen

Generelt har tilfredsheden med studieturen været stor. Det er da også alle, der ønsker at komme med på studietur næste år. De tre punkter som der har været størst tilfredshed med er 1. transporten rundt i Utrecht (4,86) 2. hotellet (4,68). og 3. den praktiske information før afrejse (4,42).

Fremtidigt samarbejde?

Der er generelt stor enighed om at turen vil fremme samarbejdet kollegaerne imellem i fremtiden (4,16), og mange siger også, at de har fået et bedre indblik i kollegaernes arbejde (3,74).

Det faglige udbytte

Der er ikke nogen forskel på vurderingen af det faglige udbytte af de forskellige ting vi var ude at se. Onsdag eftermiddag, torsdag formiddag og torsdag eftermiddag får således alle den samme score (3,58).

Det samlede faglige udbytte af turen får en lidt højere score end de enkelte arrangementer nemlig (3,63), hvilket formentligt skyldes, at deltagerne har fået noget ud af at tale med hinanden og ikke kun af de ting vi var ude at se.

Der er ikke helt så mange som synes, at de har fået idéer i forhold til eget arbejde (3,53). Dette skyldes formentligt, at projekterne vi var ude at se havde mere fokus på det fysiske fremfor de sociale aspekter. Dette faktum blev også kommenteret mange gange i de skriftlige kommentarer sidst på evalueringsskemaet.

Transport

Som nævnt ovenfor var der meget stor tilfredshed med transporten rundt i Utrecht, både for dem der cyklede og for dem i taxa (selvom de måtte vente på taxaen flere gange...).

Derimod er det jo ikke nogen hemmelighed, at der var delte meninger om togturen til og fra Holland. Her ser fordelingen således ud:

Meget utilfreds = 2 (begge særligt utilfredse med udrejsen)

Lidt utilfreds = 3

Hverken eller = 5

Ret tilfreds = 3

Meget tilfreds = 6

Gennemsnit: 3,42

De skriftlige kommentarer...

I evalueringsskemaerne er der en del, der har skrevet forslag til, hvordan vi kan strukturere det fremtidige samarbejde. Forslagene vil indgå i et idékatalog, som styregruppen for faglig udvikling for de boligsociale medarbejdere vil arbejde videre med.

... til studieturen:

- Stor enighed om, at det ville have været godt at se nogle sociale projekter (+ brugere af disse) og knap så mange fysiske renoverings-/byggeprojekter. Ville have været godt at møde socialarbejdere, udveksling af ideer og metoder.
- Flere nævner, at det sociale samvær med kollegaer har været meget udbytterigt.

... til udvikling af fremtidigt samarbejde:

- Nogle stykker foreslår endags faglige udflugter indenrigs.
- Temadage/temamøder hvor de boligsociale medarbejdere selv holder oplæg fra de forskellige boligområder om et fælles emne.
- Fælles supervision i fx 4 personers grupper.
- Sociale arrangementer som fx julefrokost og sommerudflugt.
- 1-2 møder om året som erstatning/udvidelse af ERFA- Århus.
- Lave fælles projekt som går ud på, at man skal fortælle om/gøre "sit" boligområde synligt fx invitere folk fra Utrecht til Århus, lave en tv-udsendelse, tilbyde sig som undervisere på relevante uddannelsesinstitutioner i Århus eller andet.