

Sammenhængen mellem fysiske og sociale problemer og ændringer i boligbebyggelser



SBI-MEDDELELSE 125 · STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT · 2000

Sammenhængen mellem fysiske og sociale problemer og ændringer i boligbebyggelser

Lars Benjaminsen
Gunvor Christensen



SBI-meddelelser er foreløbige rapporteringer og beretninger om forundersøgelser, konferencer, symposier mv.

Denne meddelelse kan frit læses og downloades fra SBI's hjemmeside: www.sbi.dk.

SBI-publikationer udgives i følgende serier: Anvisninger, Rapporter, Meddelelser, Byplanlægning og Beton. Publikationerne kan købes gennem boghandlen eller via et SBI-abonnement.

SBI-abonnement er en rabatorning med mange fordele for dem, der vil sikre sig løbende orientering om væsentlige udgivelser inden for byggeforskningsområdet. Ring til SBI og hør nærmere, eller slå op på SBI's hjemmeside: www.sbi.dk.

ISBN 87-563-1044-7.

ISSN 0107-4180.

Pris: Kr. 82,50 inkl. 25 pct. moms.

Statens Byggeforskningsinstitut

Postboks 119, 2970 Hørsholm.

Tlf. 45 86 55 33

E-post: sbi@sbi.dk

www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag er tilladt, men kun med kildeangivelsen:

SBI-meddelelse 125: Sammenhængen mellem fysiske og sociale problemer og ændringer i boligbebyggelser. 2000.

Indhold

Forord	4
Konklusion og sammenfatning	5
De fysiske forholds sammenhæng med boligområdedata og sociale forhold før igangsættelsen af byudvalgsindsatsen	8
Sammenhængen mellem de fysiske forhold før byudvalgsindsatsen og boligområdedata	10
Sammenhængen mellem de fysiske forhold før byudvalgsindsatsen og boligsociale forhold	12
Sammenligning af tilstanden før byudvalgsindsatsen vurderet ud fra henholdsvis den fysiske registrering og spørgeskemabesvarelser	15
Sammenhængen mellem den fysiske registrering og vurderingen af de fysiske problemer	16
Sammenhængen mellem de fysiske forhold og sociale problemer	17
Sammenhængen mellem de fysiske forhold og bebyggelsens omdømme	20
Byudvalgsindsatsens betydning for forbedringer i bebyggelsernes fysiske tilstand	22
Ændringer i de fysiske forhold sammenholdt med boligområdedata	23
Sammenhængen mellem byudvalgsindsatsen og forbedringer i de fysiske forhold	25
Sammenhængen mellem fysiske forbedringer og ændringer i boligsociale forhold	26
Sammenligning af udviklingen i bebyggelserne ud fra den fysiske registrering og spørgeskemabesvarelserne	29
Sammenligning af ændringen i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de fysiske forhold	29
Sammenligning af ændringer i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de sociale problemer	31
Sammenligning af ændringen i de fysiske indikatorer og ændringen i bebyggelsens omdømme	33
Litteraturliste	35
Conclusions and summary	36

Forord

Denne meddelelse knytter sig til delrapporten: "*Virkninger af Byudvalgets reovering af bygninger og friarealer*" (Varming 1999), som er en af 6 delrapporter, som er udarbejdet i forbindelse med den evaluering af Byudvalgets indsats 1993-98. Evalueringen er gennemført i et samarbejde mellem Statens Byggeforskningsinstitut og Socialforskningsinstituttet. De øvrige 5 delrapporter er:

1. *De 8 modelområder. Evaluering af et Byudvalgsinitiativ*
2. *Byudvalgets boligsociale indsats*
3. *Byudvalgets boligsociale aktiviteter – 20 eksempler*
4. *Virkninger af Byudvalgets reovering af bygninger og friarealer*
5. *Virkninger af Byudvalgets indsats i almene boligafdelinger 1994-97.*

Der er desuden i november 1999 udgivet en sammenfattende evalueringsrapport med titlen: *Byudvalgets indsats 1993-98. Sammenfattende evaluering.*

Evalueringen er blevet fulgt af en følgegruppe bestående af:

- Fuldmægtig Charlotte Hamburger, fuldmægtig Søren Varder og fuldmægtig Per Larsen, By- og Boligministeriet
- Fuldmægtig Jane Andersen, Indenrigsministeriet
- Fuldmægtig Annelise Pawlik, Socialministeriet
- Konsulent Torben Bonde, Kommunernes Landsforening
- Konsulent Jørgen Olsen og konsulent Steffen Boel Jørgensen, Boligselskabernes Landsforening.

STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT, marts 2000
Afdelingen for Byer og Boliger

Hans Kristensen, Forskningschef

Konklusion og sammenfatning

Som led i evalueringen af indsatsen under Regeringens Byudvalg er der gennemført en observation af byudvalgsbebyggelsernes fysiske tilstand henholdsvis før og efter indsatsens igangsættelse. I SBI-rapport 323 (Varming 1999) er – ud fra en arkitektonisk vurdering – beskrevet den fysiske udvikling i områderne som en følge af byudvalgsindsatsen.

Hensigten med denne SBI-meddelelse er, udover at give en yderligere belysning af, på hvilken måde byudvalgsindsatsen har haft en betydning for bebyggelsernes fysiske forhold, at belyse sammenhængen mellem fysiske og sociale forhold i boligområderne.

Der er nemlig i byudvalgsevalueringen indsamlet en del andre data om bebyggelserne – registerdata om beboersammensætning, antal boliger mv., og spørgeskemadata om sociale og andre problemer i bebyggelserne. Det bliver herved muligt at demonstrere, hvorledes den arkitektoniske vurdering kan supplere og nuancere den viden, der er indsamlet ved hjælp af spørgeskemaundersøgelser.

Analysen viser, at den fysiske tilstand før byudvalgsindsatsen var dårligere i de ældre end i de nyere bebyggelser. Tilstanden var desuden dårligere i etagebyggeri fremfor i lavt og blandet byggeri, samt i urbaniserede områder fremfor i mindre urbaniserede områder. Med hensyn til bebyggelsens størrelse er der ingen systematiske tendenser. Hærværk og graffiti forekom dog oftest i de større bebyggelser.

Betragtes sammenhængen mellem de fysiske og sociale forhold før byudvalgsindsatsen, viser det sig, at bebyggelser med mange børn og unge havde en dårligere fysisk tilstand end bebyggelser med færre børn og unge.

I de fleste tilfælde var der desuden et sammenfald mellem en større andel af beboere på overførselsindkomst og en dårligere vurdering af de fysiske forhold, men der er ikke en særlig entydig tendens.

Derimod var der ikke større fysiske problemer i bebyggelser med mange indvandrere end med få. Tværtimod er der en tendens til en bedre fysisk tilstand hvor der er en større andel af indvandrere.

En af de fysiske indikatorer, der i særlig høj grad kan give fingerpeg om sociale problemer, er hvor stor en andel af vinduer der er trukket for i dagtimerne. Man kan forvente, at nedrullede gardiner indikerer at beboerne trækker sig tilbage fra samfundet og fra livet i bebyggelsen – måske fordi de har problemer med at deltage i samfundslivet. Analyserne viser, at der kan være denne sammenhæng, idet jo flere beboere der er på overførselsindkomst og jo større andel af indvandrere, jo flere vinduer er der trukket for.

Analyserne viser desuden at der er en sammenhæng mellem forskellige mål for de sociale problemer i bebyggelserne og omfanget af den fysiske nedslidning der sker i områderne. Resultaterne bekræfter

således andre undersøgelser som viser at fysiske og sociale problemer gensidigt forstærker hinanden.

Analysen af de ændringer, der er sket, efter at byudvalgsindsatsen er igangsat, viser, at der særligt er sket forbedringer i den fysiske tilstand i de bebyggelser, hvor situationen før indsatsen var dårligst. Der er dog sket færre forbedringer i de bebyggelser, hvor der samtidig har været en vækst i andelen af børn og unge. Det kan forklares med, at børn og unge bruger en bebyggelse meget, hvilket medfører en større og hurtigere nedslidning.

Den fysiske indsats har, som forventet, generelt haft en betydning for de fysiske forhold. Især for bygningstilstanden som helhed, men der har også været en effekt på de fleste øvrige indikatorer. For nogle faktorer vedkommende har der dog ikke været nogen effekt. Resultaterne peger på, at hvor støtten til bebyggelser med en god bygningstilstand har været lille, er der opstået et nyt behov for at forbedre bygningstilstanden. Ligeledes peger analysen på, at resultatet ikke altid står mål med indsatsen, således at der ikke opnås fuld effekt for pengene. Situationen efter indsatsen må dog alt andet lige vurderes at være bedre, end hvis der ikke var ydet en indsats.

Sammenligningen af den fysiske registrering med spørgeskemavurderingerne af de sociale forhold i bebyggelserne viser et betydeligt sammenfald. De fysiske indikatorer for hærværk og kriminalitet samsvarer med spørgeskemavurderingen af problemer med hærværk og kriminalitet. Desuden er der et sammenfald mellem en dårlig fysisk tilstand og problemer med beboere, der udviser en støjende eller på anden måde generende adfærd, problemer med børn og unge samt problemer med integrationen af indvandrere. Endvidere ledsages en dårlig fysisk tilstand af, at bebyggelsen har et dårligt omdømme.

Analysen viser således en udbredt tendens til, at fysiske problemer optræder samtidigt med sociale problemer, og at de fysiske indikatorer, der er tegn på en form for asocial adfærd, som udøvelsen af hærværk og graffiti optræder tillige med spørgeskemavurderinger af sociale problemer. De sociale problemer kan indvirke på og forstærke den fysiske nedslidning i bebyggelsen, og det bekræfter indtrykket af, at der sker et samspil mellem både fysiske og sociale problemer i de almene boligområder.

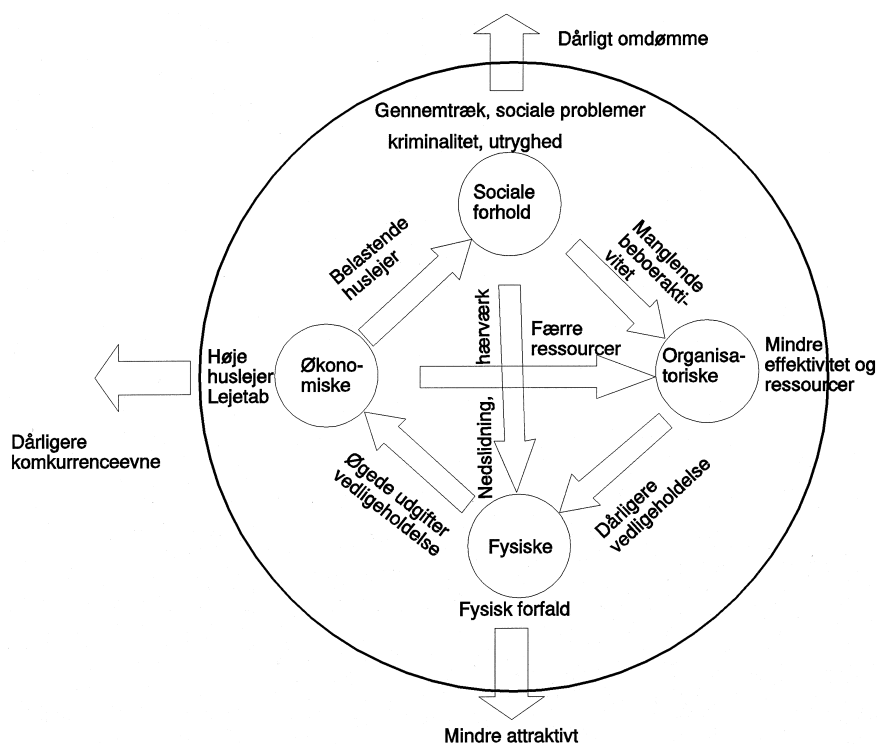
Der er et tydeligt sammenfald mellem den fysiske registrering og spørgeskemavurderingerne af ændringer i de fysiske forhold i løbet af byudvalgsperioden. Behovet for renovering og forskønnelse, problemer med byggeskader, dårlige udearealer samt dårlige fællesfaciliteter er særligt afhjulpet i de bebyggelser, der har haft forbedringer på de fysiske indikatorer. Ligeledes vurderes de sociale problemer særligt at være blevet mindre i de tilfælde hvor der også er sket forbedringer af den fysiske tilstand.

Forbedringen af de sociale problemer optræder særligt samtidig med forbedringer i forhold som altanernes tilstand og om der er færre gardiner, som er trukket for vinduerne i dagtimerne. Det understreger således igen, at den fysiske registrering af bebyggelserne også

giver mulighed for at anvende indikatorer med en social dimension. En observation af boligområdets fysiske tilstand kan således bruges til at give et indblik i bebyggelsens sociale situation.

De fysiske forholds sammenhæng med boligområdedata og sociale forhold før igangsættelsen af byudvalgsindsatsen

I dette afsnit belyses bebyggelsernes fysiske tilstand før igangsættelsen af byudvalgsindsatsen. Der tages udgangspunkt i en model for samspilsramte boligområder og de dertil hørende negative udviklingsprocesser¹.



Figur 1. Model for negative faktorer og processer i samspilsramte boligområder (Skifter Andersen, 1999).

Modellen bygger på, at både interne og eksterne faktorer påvirker et boligområdes udviklingsproces. De interne faktorer er henholdsvis sociale, organisatoriske, økonomiske og fysiske forhold. De sociale forhold vedrører beboersammensætningen, stabiliteten i forskellige beboergrupper i form af omfanget af fraflytninger samt tilstedeværelsen af henholdsvis beboere med misbrugsproblemer, med få ressourcer, eller uden tilknytning til arbejdsmarkedet. De organisatoriske forhold drejer sig om forvaltningen af bebyggelsen, beboerorganisationen, beboerdemokratiet og organiseringen af sociale aktiviteter i bebyggelsen. De økonomiske forhold er huslejeniveau, udlejningsproblemer, gældsbyrde, likviditet og henlæggelser. De fysiske for-

¹ For en nærmere gennemgang af modeller for samspilsramte bebyggelser henvises til Christiansen m.fl. 1993 og Skifter Andersen 1999.

hold angår bebyggelsens størrelse, udseende og beliggenhed, boligstørrelse og -type, friarealer, fællesfaciliteter samt vedligeholdelsesstand. Endelig henviser de eksterne faktorer til eksempelvis det lokale boligmarked, den kommunale boligpolitik og samarbejdsrelationer mellem boligselskaber og lokale partnere.

Tages der udgangspunkt i de fysiske forhold, som er omdrejningspunktet i denne undersøgelse, peges der i modellen på, at de sociale forhold har en betydning for de fysiske forhold i tilfælde, hvor sociale problemer medfører en fysisk nedslidning og hærværk på bebyggelserne. Ligeledes kan organisatoriske forhold påvirke de fysiske forhold, hvis der ikke drages omsorg for at vedligeholde bebyggelsen. Tilsammen kan disse forhold bidrage til, at der sker et fysisk forfald i bebyggelsen, hvorved denne virker mindre attraktiv for beboerne.

Fysiske problemer kan tilsvarende medføre økonomiske problemer, idet udgifter til vedligeholdelse øges ved en fysisk nedslidning. Det kan medvirke til højere husleje og lejetab og dermed dårligere konkurrenceevne på boligmarkedet. Højere husleje kan tilsvarende påvirke de sociale forhold i form af større beboerudskiftning og forstærkning af sociale problemer, kriminalitet og utryghed. Dette kan bidrage til at give bebyggelsen et dårligt omdømme.

De forskellige forhold virker gensidigt ind på hinanden. Således kan eksempelvis ændringer i de fysiske forhold påvirke de sociale forhold, der tilsvarende kan virke tilbage på de fysiske forhold. I denne undersøgelse er det særligt samspillet mellem de interne faktorer som de fysiske og sociale forhold, der belyses og analyseres.

Registreringen af bebyggelsernes fysiske tilstand før byudvalgsindsatsen omfatter 371 bebyggelser og danner basis for at belyse sammenhængen mellem et udvalg af de fysiske indikatorer og en række baggrundsvARIABLE. De fysiske indikatorer er: bygningstilstand, hærværk på bygninger, opganges tilstand, graffiti på bygninger og i opgange, forarealers tilstand, hærværk på forarealer, adgangsforhold, friarealers tilstand, affald på friarealer, legepladser, udemøbler, altaner, andelen af vinduer, hvor gardiner er trukket for, samt slidte stier i bebyggelsen.

Det belyses, hvorledes de fysiske forhold hænger sammen med en række karakteristika som boligantal, indflytningsår, beliggenhed og hustype. Det vil således være muligt at identificere, hvad der særligt kendetegner de bebyggelser, der havde fysiske problemer før byudvalgsindsatsen. Med hensyn til variabelen beliggenhed refereres til, om en bebyggelse ligger i hovedstadsområdet, de fem største byer, byer med over 15.000 indbyggere eller i øvrige kommuner. Ligeledes henviser hustypevariabelen til, om en bebyggelse er etagebyggeri, lavt byggeri eller blandet byggeri – det vil sige både etagebyggeri og lavt byggeri.

Foruden disse variable inddrages sociale baggrundsvARIABLE, der karakteriserer den boligsociale situation i bebyggelserne før byudvalgsindsatsen. De sociale variable er: andelen af børn og unge, andelen af indvandrere og andelen af beboere på overførselsindkomst i bebyggelsen.

De fleste af de fysiske indikatorer er registreret på en skala med tre eller fem inddelinger. Det antages, at disse variable, selvom de er kategorivARIABLE, kan betragtes som kontinuerte variable, idet grafi-

ske afbildninger viser, at variationen for de afhængige variable betinget af de uafhængige variable tilnærmelsesvis er normalfordelt. Det begrundes anvendelsen af lineære regressionsanalyser. Der er dog foretaget en logistisk regressionsanalyse for indikatoren adgangsforhold, der er registreret på en skala med to mulige udfald.

I forbindelse med præsentationen af analyseresultaterne suppleres disse i nogle tilfælde med oplysninger fra tovejstabeller. Såvel tovejstabeller som de lineære regressionsanalyser er vægtet i forhold til boligantal.

I de følgende afsnit præsenteres, hvordan tilstanden i fysiske forhold hænger sammen med henholdsvis boligområdedata og sociale forhold. Denne opdeling er foretaget for fremstillingens skyld, og det skal understreges, at både boligområdedata og sociale indikatorer optræder samtidigt i de statistiske analyser. Det vil sige, at når sammenhængen mellem boligområdedata og de fysiske forhold analyseres, er der taget højde for de sociale forholds betydning og tilsvarende for analysen af de sociale forholds betydning.

Sammenhængen mellem de fysiske forhold før byudvalgsindsatsen og boligområdedata

I nedenstående tabel 1.1 er gengivet de standardiserede, og dermed sammenlignelige, partielle korrelationskoefficienter, der er udtryk for styrken af sammenhænge mellem de fysiske forhold og baggrundsvariablene². I tilfælde, hvor koefficienten er nul, er der ikke sammenhæng mellem de pågældende variable kontrolleret for de øvrige baggrundsvariable. Oplysningerne fra de enkelte boligbebyggelser er vægtet med antallet af boliger i bebyggelsen for at give de store bebyggelser en større vægt i analysen end de små. Denne vægtning medfører imidlertid også en tendens til at selv relativt svage sammenhænge kan se signifikante ud. Derfor vurderes koefficienter, der er mindre end 0,100, som ubetydelige.

I præsentationen af resultaterne er korrelationerne mellem hustypevariablen og de afhængige variable ikke præsenteret. Det skyldes, at denne variabel er en såkaldt kategorivariabel. I lineære regressionsanalyser kan koefficienterne for en kategorivariabel ikke direkte sammenlignes med de standardiserede partielle korrelationskoefficienter, og de er derfor udeladt af tabellen. Dog omtales hustypevariablen betydning på baggrund af en tolkning af koefficienterne. Det samme er tilfældet for koefficienterne fra den logistiske regressionsanalyse, der ikke kan tolkes på linie med partielle korrelationskoefficienter.

² Alle sammenhænge i tabellen har en signifikans på $p=0,000$ pct. Med den signifikans indikeres, at der er tale om stærkt signifikante sammenhænge, men det skal bemærkes, at der i de lineære regressionsanalyser er foretaget en vægtning i forhold til boliger, hvilket gør, at antallet af observationer bliver meget stort, hvilket påvirker signifikansberegningerne. Felter i tabellen med gråskravering henviser til, at de standardiserede partielle korrelationskoefficienter er så små, at der er tale om, at de tilknyttede uafhængige variable ikke har betydning for den afhængige variable.

Tabel 1.1. Korrelationer mellem fysiske forhold og baggrundsvariable.

	Boligantal	Indflyt- ningsår	Beliggen- hed	Determi- nations- koefficient ³
Bygningstilstand	-0,028	-0,177	0	4,1%
Hærværk på bygninger	0,282	0,045	-0,191	25,4%
Graffiti på bygninger	0,131	-0,066	-0,427	29,4%
Opgange	0,097	-0,228	0,082	18,7%
Graffiti i opgange	-0,052	-0,108	-0,279	19,2%
Forarealer	-0,201	-0,043	0,059	11,1%
Hærværk på forarealer	0,143	0,084	-0,201	20,4%
Friarealer	0,074	0,031	-0,149	11,4%
Affald på friarealer	0,036	0,107	-0,079	12,4%
Slidte stier	0,193	0,166	0	13,4%
Legepladser	-0,117	-0,050	-0,145	5,8%
Udemøbler	-0,141	-0,036	-0,274	12,6%
Gardiner trukket for	0,081	-0,163	0,188	24,1%
Altaner	-0,167	-0,077	-0,031	8,6%

Determinationskoefficienten i tabellen giver et mål for i hvor høj grad variationen i de undersøgte variable – fx bygningstilstanden – kan forklares ved de variation i de angivne fysiske og sociale baggrundsvariable, som er vist i kolonnerne i tabel 1.1 og 1.2. Det fremgår af ovenstående tabel, at baggrundsvariablene i adskillige tilfælde er forholdsvis gode til at forklare variationen på den afhængige variabel. Den bedste forklaringssevne er i modellen med den afhængige variabel, graffiti på bygninger. Determinationskoefficienten er 29,1 pct., hvilket er udtryk for, at baggrundsvariablene er i stand til at forklare omtrent 1/3 af variationen på den afhængige variabel. Modellen med den laveste forklaringssevne (4,1 pct.), er med bygningstilstanden som den afhængige variabel.

Der er ikke nogen systematisk tendens i de fysiske forholds korrelation med antallet af boliger i bebyggelsen. Med hensyn til forekomsten af hærværk og graffiti er disse problemer dog større i de store bebyggelser end i de mindre. For bebyggelser med over 500 boliger er det 2/3, hvor der er lidt eller meget graffiti, mens ca. 1/3 af bebyggelserne med under 250 boliger har lidt eller meget graffiti. For de øvrige variable er det imidlertid nærmere tilfældet, at jo færre boliger jo værre forekommer de fysiske problemer at være.

Med hensyn til indflytningsåret er der en tendens til, at den fysiske tilstand vurderes at være dårligere i ældre end i nyere bebyggelser. Det er særlig tydeligt i forbindelse med opgangenes tilstand, hvor den standardiserede partielle koefficient er -0,228. En tovejstabel viser, at 80-90 pct. af bebyggelserne fra efter 1979 vurderes at have velholdte og rimelige opgange, mens det kun gælder for halvdelen af bebyggelserne fra før 1970.

³ Determinationskoefficient for samtlige baggrundsvariable.

Analysen af bebyggelsernes beliggenhed viser, at det er i de mest urbaniserede områder, at den fysiske tilstand er dårligst. Samtlige fysiske indikatorer peger i denne retning på nær andelen af vinduer, hvor gardinerne er trukket for i dagtimerne, idet denne andel er større i de mindst urbaniserede områder. Specielt i forhold til at forklare variationen i graffiti på bygninger har beliggenheden en væsentlig betydning, idet koefficienten er -0,427. Suppleres dette med en krydstabulering, fremgår det, at over 85 pct. af bebyggelserne i hovedstadsområdet har lidt eller meget graffiti, mens den tilsvarende andel for kommuner med under 15.000 indbyggere er ca. 25 pct.

Sammenlignes etagebyggeri og lavt byggeri er der en tendens til, at den fysiske tilstand for samtlige indikatorer er bedre for lavt byggeri end for etagebyggeri. Ligeledes er der en tendens, om end mindre tydelig, til, at blandet byggeri har en bedre fysisk tilstand end etagebyggeri.

Sammenhængen mellem de fysiske forhold før byudvalgsindsatsen og boligsociale forhold

I dette afsnit belyses sammenhængen mellem de fysiske og sociale forhold kontrolleret for boligområdedata. I nedenstående tabel er de standardiserede partielle korrelationskoefficienter gengivet.

Tabel 1.2. Korrelationer mellem fysiske forhold og baggrundsvariable.

	Børn og unge	Indvandrere	Modtagere af overførselsindkomst
Bygningstilstand	0	0,053	0,082
Hærværk på bygninger	0,145	0,071	-0,015
Graffiti på bygninger	0,183	-0,023	0,153
Opgange	0,086	0,129	0,182
Graffiti i opgange	0,013	0,238	0,106
Forarealer	0,232	0	0,045
Hærværk på forarealer	0,173	0,029	0,140
Adgangsforhold	0,228	-0,178	0,086
Friarealer	0,252	-0,109	0,111
Affald på friarealer	0,315	-0,076	0,030
Slidte stier	0,054	-0,019	-0,109
Legepladser	0,120	-0,146	0,047
Udemøbler	0,191	-0,193	0,044
Vinduer trukket for	0,198	0,196	0,116
Altaner	-0,153	-0,025	0,202

I modellen for negative udviklingsprocesser i samspilsramte bebyggelser fremgår det, at de sociale forhold påvirker de fysiske forhold, samtidig med at de fysiske faktorer har en betydning for de sociale forhold og dermed en betydning for de beboere, der allerede bor i bebyggelsen og for de, der flytter til.

En bebyggelses sociale forhold afspejles eksempelvis i beboersammensætningen, der kan være problematisk, såfremt den er stærkt inhomogen. En beboersammensætning vurderes at være inhomogen, når der er en tydelig overrepræsentation af enkelte beboergrupper. Om en beboersammensætning er homogen eller inhomogen kan blandt andet ses på tre indikatorer. Det er andelen af børn og unge, andelen af indvandrere og andelen af beboere på overførselsindkomst. En overrepræsentation af nogle af disse grupper kan medføre en stor beboerudskiftning, hvilket kan give problemer i forhold til, om bebyggelsens beboere oplever tilhørsforhold, fællesskab og forpligtelse i forhold til bebyggelsen. Andre undersøgelser (Skifter Andersen 1999) af byudvalgsbebyggelserne har vist, at der er en tendens til, at sociale problemer optræder tillige med fysiske problemer, indvandrerproblemer og dårligt omdømme, og at fysiske problemer optræder tillige med at bebyggelsen har et dårligt omdømme.

Det fremgår af ovenstående tabel, at de sociale forhold har en betydning i forhold til langt flere af fysiske indikatorer end de øvrige baggrundsvariable, beskrevet i afsnit 0. Særligt andelen af børn og unge slår klart igennem, hvor tendensen er, at jo større andelen af børn og unge er, jo dårligere vurderes de fysiske forhold at være. Det kan være udtryk for, at jo flere børn og unge, der "hænger ud" i bebyggelsen, jo større nedslidning sker der af bebyggelsen. Det er værd at bemærke, at næsten samtlige standardiserede partielle korrelationskoefficienter antager en stor værdi. Eksempelvis viser en tovejstabel for tilstanden af friarealer og andelen af børn og unge, at op imod 1/3 af bebyggelserne med over 20 pct. børn og unge har jævne eller misholdte friarealer i forhold til blot 5 pct. af bebyggelserne med under 20 pct. børn og unge. Tilsvarende ligger der i 80 pct. af bebyggelserne med over 30 pct. børn og unge lidt eller meget affald på friarealerne, hvorimod dette kun er tilfældet i 40-50 pct. af bebyggelserne med under 30 pct. børn og unge.

Ligeledes er der en tydelig tendens til en dårligere fysisk tilstand jo flere beboere der er på overførselsindkomst, mens tendenserne går lidt i begge retninger med hensyn til andelen af indvandrere. For flere af de fysiske forhold er der et sammenfald mellem en bedre vurdering af det fysiske og større andele af indvandrere. Dette er særlig tilfældet med hensyn til udendørsforhold som friarealer, adgangsforskel, legepladser og udemøbler. Derimod er der i forbindelse med opgangen tilstand, herunder graffiti i opgangen, et sammenfald mellem en dårligere tilstand på disse indikatorer og en større andel af indvandrere.

Disse resultater kan signalere, at store andele af indvandrere ikke påvirker bebyggelsens fysiske tilstand på samme måde som en overrepræsentation af andre specifikke beboergrupper. Det kan være udtryk for, at indvandrerproblematikken i nogen udstrækning er et bevidsthedsmæssigt spørgsmål på den måde, at bebyggelser med mange indvandrere har svært ved at tiltrække danskere. Desuden antyder resultaterne også, at bebyggelser med store indvandrerandele i forvejen er samspilsramte bebyggelser, og at der er korte ventelister, hvilket gør det nemt for akut boligsøgende, som indvandrere ofte er, at få en lejlighed.

Endelig er der en særdeles klar sammenhæng mellem de sociale forhold og andelen af vinduer, hvor gardinerne er trukket for i dagtimerne. Det kan være udtryk for, at beboerne resignerer fra bebyggelsen og trækker sig tilbage fra et eventuelt fællesskab. Det manglende tilhørsforhold kan komme til udtryk ved en mindre påpasselighed i forhold til bebyggelsens fysiske tilstand, hvorved der sker en hurtigere nedslidning.

Sammenligning af tilstanden før byudvalgsindsatsen vurderet ud fra henholdsvis den fysiske registrering og spørgeskemabesvarelser

Resultaterne fra første runde af den fysiske registrering af bebyggelserne sammenholdes i dette afsnit med besvarelserne fra to spørgeskemaundersøgelser, hvor forretningsførere og afdelingsbestyrelser er blevet bedt om at tage stilling til forekomsten af en række problemer i bebyggelserne før byudvalgsperiodens start. Sammenligningen skal afdække i hvilken grad, der er overensstemmelse mellem de oplysninger, der indhentet ved hjælp af to forskellige indsamlingsmetoder. Desuden skal sammenligningen give mulighed for, at resultaterne kan supplere hinanden.

Resultaterne fra den fysiske registrering sammenlignes med forskellige spørgsmål fra spørgeskemaerne: spørgsmål der primært drejer sig om fysiske problemer, spørgsmål der handler om sociale problemer, samt et spørgsmål der handler om bebyggelsens omdømme. Sammenligningen mellem resultaterne fra den fysiske registrering og resultaterne fra spørgeskemaerne foretages ved beregning af korrelationsmål for sammenhængen mellem de to forskellige typer af udsagn om tilstanden i bebyggelserne.

Som korrelationsmål anvendes gammakoefficienter, der måler sammenhængen mellem ordinale variable⁴, idet indikatorerne fra den fysiske registrering har mellem to og fem kategorier, mens variablene fra spørgeskemaerne har fire kategorier: meget væsentlige problemer, væsentlige problemer, mindre væsentlige problemer og ingen problemer. I analysen kombineres henholdsvis forretningsførernes og afdelingsbestyrelsernes svar på enslydende spørgsmål til samlede indikatorer for vurderingen af problemerne i 1994. Endvidere foretages der en vægtning af materialet ud fra antallet af boliger i bebyggelserne.

⁴ Gamma-koefficienten er et sammenhængsmål, hvor værdien 1 udtrykker en fuldstændig deterministisk positiv sammenhæng, og værdien -1 udtrykker en fuldstændig deterministisk negativ sammenhæng, mens værdien 0 udtrykker, at der ikke er nogen sammenhæng. Som tommelfingerregel er en gammaværdi (numerisk) større end 0,30 udtryk for en stærk sammenhæng, en gammaværdi mellem 0,15 og 0,30 er udtryk for en moderat sammenhæng, mens en gammaværdi mindre end 0,15 er udtryk for en svag sammenhæng.

Sammenhængen mellem den fysiske registrering og vurderingen af de fysiske problemer

I spørgeskemaerne er forretningsførerne og afdelingsbestyrelserne blandt andet blevet bedt om at vurdere forskellige fysiske problemer i bebyggelserne. Det drejer sig om behovet for renovering og forskønnelse af bebyggelserne, problemer med byggeskader, dårlige udearealer og dårlige fællesfaciliteter i bebyggelserne.

I tabel 2.1.1 er gengivet korrelationerne mellem en række indikatorer fra den fysiske registrering og henholdsvis behovet for renovering og forskønnelse og problemer med byggeskader⁵.

Tabel 2.1.1. Sammenhængen mellem de fysiske indikatorer og vurderingen af behovet for renovering/forskønnelse og problemer med byggeskader.

	Behov for renovering / forskønnelse	Byggeskader
Bygningstilstand	0,168	0,207
Hærværk på bygninger	0,265	0,399
Graffiti på bygninger	0,174	0,099
Altaners tilstand	-0,069	0,036
Vinduer trukket for	0,200	0,239
Opgangens tilstand	0,237	0,276
Graffiti i opgangen	0,091	0,070
Forarealers tilstand	0,351	0,231
Hærværk på forarealer	0,278	0,308
Adgangsforhold	0,211	0,106
Slidte stier	0,277	0,355
Friarealers tilstand	0,390	0,399
Affald på friarealer	0,234	0,154
Legepladser tilstand	0,253	0,128
Udemøblers tilstand	0,299	0,143

Som det fremgår af tabellen, er der næsten uden undtagelse positive korrelationer mellem de fysiske indikatorer og henholdsvis behovet for renovering og forskønnelse og problemer med byggeskader. Der er således stærke eller moderate sammenhænge mellem disse to spørgeskemavariabler og variable som bygningstilstanden, hærværk på bygninger, opganges tilstand, forarealers tilstand, herunder hærværk på forarealer samt friarealers tilstand, og om der er slidte stier i bebyggelsen. Disse indikatorer repræsenterer samlet set en væsentlig del af bebyggelsernes fysiske fremtrædelsesform. Ud fra indikatorerne fra den fysiske registrering af bebyggelsen tegner der sig således et billede, der stemmer godt overens med de vurderinger af problemer, der er tilkendegivet i spørgeskemaerne. Den fysiske registrering kan således supplere og nuancere informationen fra spørgeskemaerne

⁵ Se fodnote 2.

eksempelvis ved at uddybe, hvilke forhold behovet for renovering og forskønnelse dækker over.

Hvad angår udearealerne er korrelationerne mellem spørgeskema variabelen for, om der er problemer med dårlige udearealer, og forskellige indikatorer for udearealernes tilstand gengivet i tabel 2.1.2.

Tabel 2.1.2. Sammenhængen mellem fysiske indikatorer på udearealernes tilstand og vurderingen af problemer med dårlige udearealer.⁶

	Dårlige udearealer
Forarealers tilstand	0,199
Hærværk på forarealer	0,059
Adgangsforhold	0,231
Slidte stier	-0,132
Friarealers tilstand	0,184
Affald på friarealer	0,339
Legepladser tilstand	0,116
Udemøblers tilstand	0,170

Der forekommer en stærk positiv korrelation med vurderingen af, om der er dårlige udearealer, og om der ligger affald på friarealerne. Desuden er der moderate positive korrelationer med forarealernes og friarealernes tilstand, adgangsforholdene og udemøblers tilstand. Resultaterne fra den fysiske registrering samsvarer således med afdelingsbestyrelsernes og forretningsførernes vurderinger. Der er dog ikke nogen nævneværdig sammenhæng i forhold til legepladsernes tilstand og forekomsten af hærværk på forarealerne, og der er en negativ, omend svag, korrelation i forhold til, om der er slidte stier. Desuden er der kun svage korrelationer mellem vurderingen af dårlige udearealer og de øvrige fysiske indikatorer, der ikke drejer sig om udearealernes tilstand, og som derfor ikke er gengivet i tabellen.

Vurderingen fra spørgeskemaerne af, om der problemer med dårlige fællesfaciliteter, kan angå forhold som hvorvidt der er fælles vaskeri, beboerlokaler o.l., samt standarden af disse faciliteter. Der viser sig imidlertid kun at være en sammenhæng med denne variabel og andelen af vinduer, hvor gardinerne er trukket for, og om der ligger affald på friarealerne, med gammaværdier på henholdsvis 0,170 og 0,225. Problemet med dårlige fællesfaciliteter korrelerer derimod ikke med de øvrige indikatorer fra den fysiske registrering, hvilket kan ses som udtryk for, at disse indikatorer ikke er i stand til at måle problemer med dårlige fællesfaciliteter. Korrelationerne er derfor ikke gengivet i tabellerne.

Sammenhængen mellem de fysiske forhold og sociale problemer

Af den tidligere omtalte model for sammenhængen mellem forskellige problemer fremgik det blandt andet, at fysiske og sociale proble-

⁶ Se fodnote 2.

mer gensidigt kan påvirke og forstærke hinanden. Indikatorerne fra den fysiske registrering er sammenholdt med fem sociale problemindikatorer fra spørgeskemaerne: problemer med hærværk, kriminalitet, beboere med støjende eller anden generende adfærd, særlige problemer med børn og unge samt problemer med integration af indvandrere. Korrelationerne mellem indikatorerne fra den fysiske registrering og vurderingen af de sociale problemer er gengivet i nedenstående tabel.

Tabel 2.2. Sammenhængen mellem den fysiske registrering og vurderingen af de sociale problemer.⁷

	Hærværk	Kriminalitet	Støjende beboere/ generende adfærd	Særlige problemer med børn og unge	Integration af indvandrere
Bygnings-tilstand	-0,008	-0,021	0,185	0,222	-0,030
Hærværk på bygninger	0,407	0,336	0,236	0,204	0,375
Graffiti på bygninger	0,251	0,337	0,111	0,151	0,272
Altaners tilstand	-0,045	-0,111	0,261	0,208	-0,167
Vinduer trukket for	0,257	0,203	0,363	0,252	0,268
Opgangens tilstand	0,182	0,131	0,248	0,143	0,127
Graffiti i opgangen	0,343	0,293	0,019	0,134	0,305
Forarealers tilstand	0,242	0,275	0,014	-0,015	0,109
Hærværk på forarealer	0,352	0,261	-0,067	0,002	0,390
Adgangsforhold	0,285	0,281	0,167	0,203	0,193
Slidte stier	0,084	0,185	-0,106	0,011	0,165
Friarealers tilstand	0,289	0,223	0,213	0,153	0,130
Affald på friarealer	0,191	0,053	0,178	0,096	0,271
Legepladser tilstand	0,020	0,019	-0,189	-0,129	0,045
Udemøblers tilstand	0,069	0,092	-0,047	-0,028	0,023

⁷ Se fodnote 2.

Der er en tydelig tendens til positive korrelationer mellem indikatorerne fra den fysiske registrering og de variable fra spørgeskemaerne, der måler sociale problemer.

Der forekommer eksempelvis positive korrelationer mellem vurderingen af problemer med hærværk og kriminalitet og adskillige af de fysiske indikatorer. Der er særligt stærke sammenhænge med indikatorerne for graffiti og hærværk fra den fysiske registrering, hvor den største korrelation (0,407) viser sig mellem hærværk på bygninger og vurderingen af, hvorvidt der er problemer med hærværk. De problemer med hærværk, der lader sig indfange ved spørgeskemaundersøgelsen, observeres således også ved den fysiske registrering i form af hærværk og graffiti i bebyggelserne. Samtidig er der moderate sammenhænge med eksempelvis forarealernes og friarealernes tilstand, og om gardinerne er trukket for om dagen. Derimod lader bygningstilstanden ikke til at korrelere med spørgeskemavurderingen af forekomsten af hærværk og kriminalitet. Problemer med hærværk og kriminalitet sætter åbenbart ikke spor i selve bygningernes tilstand men kan derimod observeres i form af synligt hærværk og graffiti.

Hvad angår korrelationerne mellem de fysiske forhold og problemer med beboere med støjende eller anden generende adfærd er der også en del positive korrelationer. Særlig bemærkelsesværdig er den stærke sammenhæng på 0,363 mellem problemer med beboere med støjende eller anden generende adfærd og andelen af vinduer med gardinerne trukket for i dagtimerne. At mange gardiner er trukket for i dagtimerne kan således indikere sociale problemer i bebyggelsen. Samtidig er der moderate korrelationer mellem problemer med beboere med støjende eller generende adfærd og en række af de øvrige fysiske indikatorer. Det er dog ikke nødvendigvis udtryk for, at det specielt skulle være støjende beboere, eller beboere med anden generende adfærd, der forårsager den fysiske nedslidning af bebyggelsen. Derimod kan korrelationerne være udtryk for samvariation mellem fysiske og sociale problemer i samspilsramte bebyggelser, der både er kendetegnet ved fysiske problemer, og ved en overrepræsentation af beboere med sociale problemer.

Med hensyn til sammenhængen mellem problemer med børn og unge og de fysiske indikatorer er der en række korrelationer af moderat styrke. De fysiske problemer i bebyggelsen synes således til en vis grad at hænge sammen med en høj andel af børn og unge. Derimod er legepladsernes tilstand negativt korreleret med problemer med børn og unge, omend korrelationen dog ikke er specielt stor. Iøvrigt forekommer legepladser og udemøblers tilstand generelt ikke at hænge sammen med de sociale problemer.

Hvad angår problemer med integrationen af indvandrere er der en del stærke og moderate sammenhænge med de fysiske indikatorer. Særligt er der et stærkt sammenfald mellem integrationsproblemer og henholdsvis forekomsten af hærværk på bygninger, hærværk på forarealerne og graffiti i opgangene. Ligeledes er der et sammenfald mellem integrationsproblemer og graffiti på bygninger, andelen af gardiner, der er trukket for, samt affald på friarealerne. Dette nuancerer det billede, der tegnede sig i afsnit 1, hvor det viste sig at de fysiske problemer ikke er negativt korreleret med andelen af indvandrere

i sig selv. De fysiske problemer lader således til at være større, der hvor der samtidig er problemer med integrationen af indvandrere.

Analysen af sammenhængen mellem vurderingen af de sociale problemer og de fysiske indikatorer viser generelt, at der er en tendens til, at sociale og fysiske problemer optræder samtidig. Særligt de indikatorer fra den fysiske registrering, der er tegn på en form for 'asocial' adfærd, som udøvelsen af hærværk og graffiti, eller at beboerne 'gemmer' sig bag nedrullede gardiner, viser sig at korrelere tydeligt med vurderingen af de sociale problemer fra spørgeskemaet. De sociale problemer, herunder problemer med integration af indvandrere spiller således sammen med og kan forstærke den fysiske nedslidning i bebyggelsen, samtidig med at dårlige fysiske forhold omvendt også kan forstærke de sociale problemer.

Sammenhængen mellem de fysiske forhold og bebyggelsens omdømme

I spørgeskemaerne findes en vurdering af, om bebyggelserne har problemer med dårligt omdømme. Ifølge modellen for sammenhænge mellem forskellige problemer i bebyggelsen kan blandt andet dårlige fysiske forhold have betydning for om bebyggelserne har et dårligt omdømme. I tabel 2.3 er gengivet korrelationerne mellem indikatorerne fra den fysiske registrering og vurderingen af bebyggelsens omdømme.

Tabel 2.3. *Sammenhængen mellem den fysiske registrering og vurderingen af bebyggelsens omdømme.*⁸

	Problemer med dårligt omdømme
Bygningstilstand	0,110
Hærværk på bygninger	0,312
Graffiti på bygninger	0,297
Altaners tilstand	-0,062
Vinduer trukket for	0,299
Opgangens tilstand	0,161
Graffiti i opgangen	0,241
Forarealers tilstand	0,181
Hærværk på forarealer	0,371
Adgangsforhold	0,172
Stier slidt	0,307
Friarealers tilstand	0,301
Affald på friarealer	0,351
Legepladser tilstand	0,111
Udemøblers tilstand	0,153

Der er en tydelig tendens til, at problemer med bebyggelsens omdømme korrelerer stærkt med indikatorerne fra den fysiske registre-

⁸ Se fodnote 2.

ring, således at problemer målt på de fysiske indikatorer ledsages af, at bebyggelserne har et dårligt omdømme. Særligt de aspekter ved den fysiske tilstand, der handler om, hvordan beboerne behandler bebyggelsen, som f.eks. hærværk og graffiti på både bygningerne og i opgangene, synes at være tæt forbundet med, at bebyggelsen har et dårligt omdømme. Dette understreger, hvorledes både fysiske og sociale problemer afspejler sig i et dårligt omdømme.

Byudvalgsindsatsens betydning for forbedringer i bebyggelsesnes fysiske tilstand

Ideen bag byudvalgsindsatsen er, at de negative udviklingsprocesser i samspilsramte bebyggelser kan vendes eller bremses, og forventningen er at dette kan gøres ved hjælp af forskellige indsatser. Ved at yde bistand til fysisk opretning kan den fysiske nedslidning og forfald i bebyggelserne udbedres, hvilket kan bidrage til at gøre en bebyggelse mere attraktiv at bo i. Desuden kan den fysiske indsats medvirke til at bremse de økonomiske problemer, der følger med øgede udgifter til vedligeholdelse. Samtidig kan en bebyggelses økonomi forbedres gennem en omprioritering, der giver mulighed for en reduktion af huslejeniveauet. Støtte til beboerrådgivere og sociale aktiviteter, samt tiltag for indvandrere, kan skabe bedre boligsociale forhold i form af større tryghed, mindre kriminalitet og et bedre omdømme. Sådanne sociale forbedringer må forventes at have en positiv effekt på de fysiske forhold, ligesom en boligsocial støtte kan afhjælpe organisatoriske problemer.

Ud fra modellen må det således forventes, at hvis der gøres en indsats på en række områder kan en negativ udvikling vendes eller i det mindste dæmpes, således at problemernes omfang bliver mindre, end hvis der ikke var ydet en indsats. Med udgangspunkt i modellen belyses i dette afsnit, hvordan ændringer fra 1994 –1998 i de fysiske forhold hænger sammen med byudvalgets indsatsformer kontrolleret for boligområdedata og ændringer i bebyggelsernes sociale forhold.

De ændringer i de fysiske forhold, der analyseres, er beregnede ændringer. Forskeren har således foretaget to separate observationer af samme bebyggelse, henholdsvis før og efter indsatsen. Det vil sige, at ændringen i vurderingen fra 1994 og til 1998 er differencen mellem de to registreringer. Således vil en positiv difference være udtryk for, at der i perioden 1994-1998 er sket forbedringer. Er differencen lig nul svarer det til, at situationen er uændret, mens en negativ difference er udtryk for en forværring. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at fx en uændret tilstand kan skyldes, at en bebyggelse ved begge observationer har fået enten den bedste bedømmelse eller den dårligste.

I besigtigelsen af bebyggelserne i anden runde er der lagt vægt på primært at foretage en registrering af de bebyggelser, der har modtaget en fysisk indsats. Der er således kun foretaget få registreringer af bebyggelser, der udelukkende har modtaget huslejenedsættelse og/eller en boligsocial indsats. Derfor er antallet af bebyggelser i anden runde væsentlig mindre end i første, idet datamaterialet består af observationer af 123 bebyggelser.

Analyserne i dette afsnit består af en række lineære regressionsanalyser. De afhængige variable er ændringerne i de forskellige fysiske indikatorer mellem første og anden runde af den fysiske registrering, mens de uafhængige variable er indsatsformerne, samt de i af-

snit 0 anvendte kontrolvariable: boligantal, indflytningsår, beliggenhed og hustype. Samtidigt indgår ændringen i andelen af børn og unge, ændringen i andelen af indvandrere og ændringen i andelen af modtagere af overførselsindkomster som baggrundsvariable. Ændringer i disse forhold er for perioden 1994-1998.

Indsatsformerne indgår i analyserne som tre forskellige variable: beløbet anvendt til henholdsvis fysiske forbedringer, huslejens sætelse samt boligsociale aktiviteter og beboerrådgivere. Bebyggelserne kan have modtaget forskellige former for støtte samtidigt, og alle tre indsatsformer er opgjort som støtten pr. kvadratmeter.

I analyserne indgår samtlige uafhængige variable, således at variabelens betydning kontrolleres indbyrdes. Af hensyn til fremstillingen præsenteres dog først ændringerne i de fysiske forhold sammenholdt med boligområdedata, dernæst sammenhængen mellem ændringer i de fysiske forhold og indsatsformerne, og afslutningsvis sammenhængen mellem fysiske ændringer og ændringer i de boligsociale forhold.

Ændringer i de fysiske forhold sammenholdt med boligområdedata

I nedenstående tabel er gengivet de standardiserede partielle korrelationskoefficienter mellem forbedringer i fysiske forhold og boligområdedata.

Tabel 3.1 Sammenhængen mellem fysiske forbedringer og boligområdedata.

	Boligantal	Indflytningsår	Beliggenhed	Determinationskoefficient ⁹
Bygningstilstand	-0,113	-0,027	0,089	49,3%
Hærværk på bygninger	0,079	-0,483	-0,164	31,9%
Graffiti på bygninger	-0,256	-0,146	0	23,4%
Opgange	0,261	-0,233	0,442	40,4%
Graffiti i opgange	-0,161	-0,236	0,264	16,5%
Forarealer	-0,133	-0,241	0,078	32,0%
Hærværk på forarealer	0,316	-0,377	0	32,2%
Adgangsforhold	0,189	0	-0,098	39,6%
Friarealer	-0,030	0,040	-0,043	12,2%
Affald på friarealer	0,032	0,081	-0,050	23,4%
Slidte stier	-0,306	-0,119	-0,118	19,3%
Legepladser	0,130	0,246	-0,416	41,1%
Udemøbler	0	0,036	-0,295	29,9%
Vinduer trukket for	-0,064	0,202	-0,017	21,7%
Altaner	0,072	0,206	-0,230	54,3%

Som det ses på determinationskoefficienterne til højre i tabellen forklarer indsatsformerne og kontrolvariablene en forholdsvis stor del af

⁹ Determinationskoefficient for samtlige baggrundsvariable.

ændringerne på de fleste fysiske indikatorer. Den højeste determinationskoefficient findes for ændringen i altanernes tilstand, hvor 54,3 pct. af variationen i ændringen af altanernes tilstand forklares ud fra indsatsformerne og kontrolvariablene. Ligeledes er der for ændringen i bygningstilstanden også en høj determinationskoefficient på 49,3 pct.

Betragtes korrelationerne mellem de fysiske indikatorer og bebyggelsens karakteristika i form af boligantal, indflytningsår og beliggenhed, fremgår det, at disse forhold har en varierende betydning. Med hensyn til boligantallet er der en svag tendens til, at forbedringer i fysiske forhold navnlig er sket i bebyggelse med færre boliger. Det gælder for bygningstilstanden, graffiti på bygninger, færre slidte stier og tilstanden på forarealer. Dette stemmer godt overens med, at det særligt var i bebyggelser med færre boliger, at der var fysiske problemer før byudvalgsindsatsen. Med hensyn til hærværk på forarealer samt forbedringer i adgangsforhold, opganges og legepladsers tilstand er det dog i bebyggelser med mange boliger, der er sket forbedringer.

Billedet er mere entydigt i forbindelse med indflytningsåret, hvor forbedringer i de fysiske forhold typisk er sket i de ældre bebyggelser. Navnlig er der stærke korrelationer i forbindelse med hærværk på bygninger og forarealer, men også i forhold til opgange og graffiti i opgange er der forholdsvis store korrelationer. Dog er der en tendens til, at det særligt er i de nyere bebyggelser, at andelen af vinduer, hvor gardinerne er trukket er trukket for i dagtimerne, er faldet, og ligeledes at det særligt er i de nyere bebyggelser, at altaners og legepladsers tilstand er forbedret. Samlet set er forbedringerne dog primært sket i de ældre bebyggelser, hvilket stemmer godt overens med, at det var de ældre bebyggelser, der havde størst fysiske problemer. Dette kan suppleres med, at resultater fra tidligere undersøgelser (Andersen 1999) viser, at forretningsførere og afdelingsbestyrelser særligt har udtrykt behov for renovering og forskønnelse i ældre etagebyggeri, mens byggeskader primært har været udtrykt som et problem i nyere bebyggelser.

Sammenhængen mellem beliggenhed og fysiske ændringer viser sig ved, at det navnlig er i bebyggelser i hovedstadsområdet og de større byer, der er sket fysiske forbedringer. Dette gør sig gældende i forhold til legepladser, udemøbler og altaner. Ligeledes med hensyn til hærværk og antallet af slidte stier i bebyggelsen er det særligt i de større byer, der er sket forbedringer. Derimod er forbedringer i opganges tilstand og graffiti i opgange sket i bebyggelser beliggende i mindre byer og kommuner. At de fleste forbedringer er indtruffet i hovedstadsregionen og større byer stemmer godt overens med, at det også var i disse områder, at der særligt var fysiske problemer før byudvalgsindsatsen.

Med hensyn til variabelen hustype er der en vis tendens til, at der særligt er sket forbedringer i etagebyggeri fremfor lavt og blandet byggeri, hvilket stemmer godt overens med, at det særligt var etagebyggerier, der havde fysiske problemer i forhold til lavt byggeri og blandet byggeri.

Sammenhængen mellem byudvalgsindsatsen og forbedringer i de fysiske forhold

I tabellen nedenfor er gengivet de standardiserede partielle korrelationskoefficienter mellem hver enkelt af de fysiske indikatorer og de tre indsatsformer¹⁰.

Tabel 3.2. Sammenhængen mellem de fysiske indikatorer og indsatsformen.

	Fysisk forbedring pr. m ²	Lejenedsættelse pr. m ²	Boligsocial støtte pr. m ²
Bygningstilstand	0,638	0,015	0,092
Hærværk på bygninger	0,214	0,219	0,103
Graffiti på bygninger	0,159	-0,063	0,184
Opgange	0,306	0	-0,069
Graffiti i opgange	0,043	-0,088	0,051
Forarealer	0,273	0,211	0,233
Hærværk på forarealer	-0,012	0,280	0,097
Adgangsforhold	0,419	-0,133	0,362
Friarealer	0,199	0,082	0,080
Affald på friarealer	0,068	0,261	0,071
Slidte stier	0,012	-0,230	0,086
Legepladser	0,228	0,100	0,078
Udemøbler	0,088	0,058	0,202
Vinduer trukket for	0,302	-0,018	-0,053
Altaner	0,609	0,204	-0,075

Sammenlignes de forskellige indsatsformers betydning ved hjælp af de standardiserede partielle korrelationskoefficienter fremgår det, at den fysiske indsats generelt har haft en betydelig indflydelse på de ændringer, der er sket på de fysiske indikatorer. Særligt er der en meget høj partiel korrelationskoefficient (0,638) for den fysiske indsats' betydning for bygningstilstanden, men også for adgangsforhold, altaners, opganges og legepladsers tilstand har den fysiske indsats haft en mærkbar effekt. Den fysiske indsats har således forbedret bebyggelsernes tilstand målt på disse indikatorer.

En krydstabulering mellem ændringen i bygningstilstanden og den fysiske støtte viser, at for bebyggelser, der har modtaget over 2500 kr. pr. kvm., er der i omtrent 40 pct. af bebyggelserne sket store forbedringer i form af, at førtilstanden var karakteriseret som jævn og misholdt, og at eftertilstanden er vurderet til at være rimelig velholdt og god. Derimod er der i ca. 80 pct. af de bebyggelser, der har modtaget mindre end 250 kr. pr. kvm., sket en tilbagegang i bygningstilstanden. En nærmere analyse af dette viser dog, at hovedparten af sidsnævnte bebyggelser i første runde var vurderet til at have en god og rimelig velholdt bygningstilstand. Det antydes dermed, at den fysiske støtte primært er givet til de bebyggelser, der havde størst behov, og at den har hjulpet. Ligeledes peger resultaterne på, at hvor

¹⁰ Se fodnote 2.

støtten til bebyggelser med en god bygningstilstand har været lille, er der efterhånden opstået et nyt behov for at forbedre bygningstilstanden.

At chancen for forbedringer følger størrelsen af den fysiske støtte kan også eksemplificeres med, at over halvdelen af de bebyggelser, der har modtaget 2500 kr. pr. kvm. og derover, har fået bedre adgangsforhold, hvorimod de bebyggelser, der har modtaget under 250 kr. pr. kvm., praktisk talt ikke har oplevet forbedring med hensyn til adgangsforhold.

Lejenedsættelserne og den boligsociale støtte har generelt haft en mindre effekt på ændringerne i de fysiske indikatorer. Dog korrelerer lejenedsættelsen med forbedringer på forarealerne, mindre affald på friarealer samt mindre hærværk på forarealer og bygninger. Den boligsociale indsats korrelerer til en vis grad med forbedringer i forarealernes og udemøblernes tilstand, bedre adgangsforhold samt mindre graffiti på bygninger.

Det er forventeligt, at det er den fysiske indsats, der tydeligst slår igennem på de fysiske indikatorer, mens betydningen af den boligsociale indsats og huslejenedsættelsen på de fysisk registrerbare forhold kan være mere kompleks og indirekte. Desuden har en del bebyggelser modtaget forskellige støtteformer samtidigt. Det er i den forbindelse vigtigt at erindre om, at der er en underrepræsentation af bebyggelser, der udelukkende har modtaget støtte til huslejenedsættelse og/eller boligsociale aktiviteter.

Først og fremmest understøtter analyserne, at den del af indsatsen, der har bestået af fysiske forbedringer rent faktisk også har givet udslag i forbedringer, der kan ses i bebyggelserne, hvilket stemmer godt overens med modellen for, hvordan et fysisk forfald kan bremses ved at yde en støtte til fysisk opretning. Der er således tale om en målrettet effekt af den fysiske indsatsform, hvor de øvrige to indsatsformer mere sporadisk påvirker bebyggelsernes fysiske tilstand i en positiv retning. Det hænger givet vis sammen med, at disse indsatsformer er målrettet andre typer af problemer end de fysiske, og at alle indsatsformer tilsammen bidrager til at bringe en bebyggelse på ret kurs. I den forbindelse påpeges det i andre undersøgelser (Andersen 1999) af byudvalgsindsatsen, at den fysiske støtte og den boligsociale støtte har en direkte betydning for både de fysiske og de sociale forhold, hvorimod lejenedsættelsen primært har afhjulpet husleje problemer og i væsentlig mindre grad haft indflydelse på de øvrige forhold i bebyggelsen.

Sammenhængen mellem fysiske forbedringer og ændringer i boligsociale forhold

I perioden 1994-1998 er der tillige med byudvalgsindsatsen sket ændringer i de sociale forhold målt ved andelen af børn og unge, indvandrere og overførselsindkomstmottagere. I dette afsnit belyses, hvorledes der er sket ændringer i de fysiske forhold tillige med ændringer i de sociale forhold. Det fremgår af modellen for samspilramte bebyggelser, at ændringer i de sociale forhold kan have en betydning for ændringer i de fysiske forhold. Ligeledes kan forbedringer i bebyggelsers fysiske forhold være med til, at det sociale forbed-

res, fx i kraft af en mindre økonomisk belastning på grund af mindre vedligeholdelsesudgifter.

Tabel 3.3. Sammenhængen mellem fysiske forbedringer og ændringer i boligsociale forhold.

	Vækst i andel børn og unge	Vækst i andel indvandrere	Vækst i andel overførselsindkomstmodtagere
Bygningstilstand	-0,109	0,075	0,044
Hærværk på bygninger	-0,082	0,053	0,150
Graffiti på bygninger	-0,046	0,108	-0,105
Opgange	-0,099	0,075	0,089
Graffiti i opgange	-0,102	0,081	0
Forarealer	-0,187	0,291	0,029
Hærværk på forarealer	-0,071	0,314	-0,023
Adgangsforhold	-0,133	0,136	-0,065
Friarealer	-0,103	0,138	-0,045
Affald på friarealer	-0,035	0,410	0
Slidte stier	-0,102	-0,191	0,149
Legepladser	-0,217	0,363	-0,074
Udemøbler	-0,287	0,096	0,185
Vinduer trukket for	-0,202	0,150	-0,073
Altaner	0,092	-0,030	0,223

Når indsatsformens betydning for ændringerne i de fysiske forhold kontrolleres for ændringerne i de sociale parametre viser det sig at der er sket færre forbedringer af de fysiske forhold, hvis der samtidig er sket en vækst i gruppen af børn og unge. Der er ganske vist i flere tilfælde tale om små korrelationer, men i forhold til forarealer, legepladser og udemøblers tilstand er korrelationerne af en anelig størrelsesorden. En tovejstabel for ændringer i legepladser tilstand og ændringer i andelen af børn og unge viser, at i de bebyggelser, hvor der er sket et fald i andelen, er der i 2/3 af disse bebyggelser samtidigt sket markante forbedringer, hvorimod der i 40-45 pct. af bebyggelser med en stigning i antallet af børn og unge er sket forværringer. Når der tages højde for førsituationen består disse forværringer typisk i, at legepladsen i første runde var vurderet som velholdt og rimelig velholdt og i anden runde vurderet som normal. Dette stemmer godt overens med, at der samtidig er blevet flere børn og unge, der har været med til at bruge legepladserne og dermed slide på dem.

Det skal også bemærkes, at de fysiske problemer før byudvalgsindsatsen var tydeligere i forbindelse med en høj andel af børn og unge end i forhold til de to øvrige sociale parametre, der indgår i analysen. Der kan måske være tale om, at den negative udvikling i bebyggelser med flere børn og unge er bremset lidt, men ikke stoppet, selvom der er ydet en fysisk indsats.

Med hensyn til ændringer i andelen af indvandrere tegner der sig et andet billede, idet der er en generel tendens til, at der tillige med en vækst i indvandrerandel er sket forbedringer i de fysiske forhold. Der

er endda forholdsvis store koefficienter, hvilket fx er tilfældet med hærværk på forarealer, tilstanden på legeplader og affald på friarealer. Dette kan tyde på, at en stigende andel af indvandrere ikke påvirker de fysiske forhold negativt. I analyserne er der kontrolleret for betydningen af indsatsen, men der kan være andre faktorer, der kan forklare sammenfaldet mellem fysiske forbedringer og vækst i antallet af indvandrere. Sammenfaldet mellem fysiske forbedringer og vækst i antallet af indvandrere kan således hænge sammen med, at der er gjort en særlig indsats for at ændre de negative udviklingsprocesser i bebyggelser, der har store andele af indvandrere.

Hvad angår ændringer i andelen af overførselsindkomstmodtagere korrelerer denne andel kun med få af de fysiske indikatorer for ændringer. Det drejer sig om hærværk på bygninger, slidte stier og tilstanden af udemøbler og altaner, hvor en vækst i andelen er sket tillige med forbedringer på disse forhold. Kun i forbindelse med graffiti på bygninger er der tale om færre forbedringer tillige med en vækst i antallet af overførselsindkomstmodtagere. Korrelationerne er dog af en forholdsvis lille størrelsesorden, og det er kun i relation til forbedring i altaners tilstand er der rimelig stor positiv korrelation (0,223).

Sammenligning af udviklingen i bebyggelserne ud fra den fysiske registrering og spørgeskemabesvarelsenerne

De ændringer, der viser sig mellem første og anden runde af den fysiske registrering, sammenlignes i det følgende med forretningsførernes og afdelingsbestyrelsernes tilkendegivelser af, om en række problemer i bebyggelserne er blevet forbedret eller forværret i byudvalgsperioden.

De fysiske ændringer sammenlignes med tre grupper af vurderinger af ændringer fra spørgeskemaerne: spørgsmål der primært drejer sig om ændringer af de fysiske problemer, spørgsmål der handler om ændringer af de sociale problemer, samt spørgsmålet der handler om ændringer bebyggelsens omdømme.

En positiv korrelation svarer til, at der er en tendens til, at forbedringer målt ved den fysiske registrering optræder samtidig med forbedringer målt ved spørgeskemaerne, og at forværringer tilsvarende optræder samtidigt. Som korrelationsmål anvendes gammakoefficienter. I analyserne foretages en vægtning i forhold til boligantallet i de enkelte bebyggelser.

Sammenligning af ændringen i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de fysiske forhold

I det følgende sammenholdes ændringerne målt ud fra den fysiske registrering i forhold til fire variable fra spørgeskemaerne, der særligt omhandler de fysiske forhold, om der er ændringer i henholdsvis behovet for renovering/forskønnelse og i problemer med byggeskader, dårlige udearealer og manglende eller dårligt fungerende fællesfaciliteter. Korrelationerne mellem variablene er præsenteret i nedenstående tabel:¹¹

¹¹ Se fodnote 2.

Tabel 4.1. Sammenhængen mellem ændringer i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de fysiske problemer.

	Behov for renovering/ forskønnelse	Byggeskader	Dårlige udearealer	Dårlige fælles-faciliteter
Bygnings-tilstand	0,297	0,216	-0,028	0,155
Hærværk på bygninger	0,030	0,054	0,088	0,240
Graffiti på bygninger	-0,061	-0,074	0,213	0,249
Altaners tilstand	0,306	0,414	0,438	-0,012
Vinduer trukket for	0,123	0,132	0,035	-0,163
Opgangens tilstand	0,162	0,067	0,037	0,251
Graffiti i opgangen	-0,256	-0,284	-0,299	0,187
Forarealers tilstand	0,243	0,204	0,280	0,106
Hærværk på forarealer	0,108	0,051	0,141	0,301
Adgangsforhold	0,197	0,281	0,027	0,083
Slidte stier	0,150	0,286	0,031	-0,145
Friarealers tilstand	0,378	0,288	0,262	0,137
Affald på friarealer	-0,017	-0,079	0,170	0,373
Legepladsers tilstand	0,239	0,070	-0,201	-0,176
Udemøblers tilstand	0,172	0,067	-0,373	-0,245

Generelt er der i de fleste tilfælde en positiv korrelation mellem de ændringer, der kan måles ved henholdsvis den fysiske registrering og spørgeskemaerne, således at forbedringer målt ved den fysiske forbedring samsvarer med forbedringer vurderet i spørgeskemaerne, og omvendt. I nogle tilfælde er korrelationerne forholdsvis små og i nogle tilfælde negative, hvor det skal tages i betragtning, at en del af korrelationerne er mellem indikatorer, der ikke måler de samme forhold. Det giver et fingerpeg om, hvad der kan måles og ikke kan måles ud fra de forskellige fysiske indikatorer.

Først og fremmest viser der sig stærke eller moderate positive sammenhænge mellem ændringen i behovet for renovering/forskønnelse og ændringen i bygningstilstanden, altaners, opgangens, forarealers, friarealers, legepladsers og udemøblers tilstand,

samt adgangsforhold og slidte stier. Eneste undtagelse fra dette mønster er for ændringer i forekomsten af graffiti i opgangene, hvor der er en negativ korrelation. Dette ændrer dog ikke ved den generelle tendens til, at når behovet for reovering og forskønnelse er blevet mindre i en række bebyggelser hænger det sammen med forbedringer på en lang række af indikatorerne fra den fysiske registrering.

For ændringerne i problemerne med byggeskader er det værd at bemærke, at korrelationen med ændringen i bygningstilstanden er på 0,216. Det stemmer overens med en forventning om, at en afhjælpning af problemerne med byggeskader må resultere i en bedre bygningstilstand. Korrelationen er dog ikke så stærk som man kunne have forventet, indsatsens størrelse taget i betragtning.

Med hensyn til udearealerne viser der sig en moderat positiv korrelation mellem ændringer i problemer med dårlige udearealer og ændringen af forarealers og friarealers tilstand, samt forekomsten af affald på friarealerne. Derimod er der en stærk negativ sammenhæng mellem ændringer i problemer med dårlige udearealer og ændringen i udemøblernes tilstand. En krydstabulering viser, at den negative sammenhæng skyldes, at der blandt de bebyggelser, hvor problemet med dårlige udearealer er blevet væsentligt mindre, er der en højere andel af bebyggelser, hvor udemøblernes tilstand er blevet forværret end blandt de bebyggelser, hvor problemerne med udearealerne er uændret. Den samme tendens gør sig gældende ved den ligeledes negative sammenhæng mellem ændringen i problemer med udearealerne og ændringen i legepladsernes tilstand.

Hvad angår problemer med manglende fællesfaciliteter, viste det sig tidligere, at før byudvalgsindsatsen var manglende fællesfaciliteter kun korreleret med andelen af vinduer, hvor gardinerne var trukket for, samt hvorvidt der er affald på friarealerne. Når sammenhængen mellem ændringen i problemer med manglende fællesfaciliteter og ændringen i de fysiske indikatorer betragtes, er der imidlertid positive korrelationer i væsentligt flere tilfælde. Særligt ændringer i de fysiske indikatorer for hærværk og graffiti er forholdsvis stærkt eller moderat korreleret med ændringen i problemer med dårlige fællesfaciliteter. Desuden er der positive korrelationer med bygningstilstanden, opgangenes tilstand og hvorvidt der ligger affald på friarealerne. Disse sammenhænge kan dække over, at beboerne forpligtes mere over for hinanden, når fællesfaciliteterne udbygges og forbedres.

Sammenligning af ændringer i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de sociale problemer

Ifølge modellen for sammenhænge mellem indsatsen og udviklingen i bebyggelserne skulle den fysiske indsats føre til fysiske forbedringer, der samtidig skulle betyde færre sociale problemer, herunder færre indvandrerproblemer. Samtidig kunne det tænkes, at den sociale indsats gennem at mindske de sociale problemer i bebyggelsen også kunne påvirke den adfærd, der medfører en fysisk nedslidning af bebyggelserne. Det må således forventes, at der er en positiv sammenhæng mellem ændringer i den fysiske tilstand og ændringer i de sociale problemer.

I det følgende sammenholdes ændringerne målt ved den fysiske registrering med de fem variable fra spørgeskemaerne, der drejer sig om ændringer i samme sociale problemer, der blev anvendt i analysen i afsnit 2: problemer med hærværk, kriminalitet, beboere med støjende eller anden generende adfærd, særlige problemer med børn og unge, og problemer med integration af indvandrere. Korrelationerne mellem variablene er præsenteret i nedenstående tabel.

Tabel 4.2. Sammenhængen mellem ændringen i den fysiske tilstand og vurderingen af ændringer i de sociale problemer.¹²

	Hærværk	Kriminalitet	Støjende beboere/ generende adfærd	Særlige problemer med børn og unge	Integration af indvandrere
Bygnings-tilstand	-0,139	-0,031	0,314	0,046	0,021
Hærværk på bygninger	0,184	0,301	0,283	0,160	0,248
Graffiti på bygninger	-0,162	0,296	0,410	0,404	0,352
Altaners tilstand	0,540	0,619	0,626	0,181	0,760
Vinduer trukket for	0,163	0,449	0,165	0,335	0,491
Opgangens tilstand	0,263	-0,024	0,063	-0,080	-0,411
Graffiti i opgangen	0,061	0,142	0,156	0,076	-0,398
Forarealers tilstand	-0,106	0,015	0,303	0,158	0,011
Hærværk på forarealer	0,298	0,048	0,143	-0,214	0,043
Adgangsforhold	0,333	0,567	0,151	0,288	0,492
Slidte stier	0,080	0,069	0,043	-0,480	0,071
Friarealers tilstand	-0,003	-0,012	-0,220	-0,113	-0,221
Affald på friarealer	0,159	0,011	0,524	-0,177	0,085
Legepladser tilstand	0,064	0,361	-0,103	-0,078	0,257
Udemøblers tilstand	0,136	0,387	-0,265	-0,075	0,229

I de fleste tilfælde er der positive korrelationer mellem variablene. Særligt høje korrelationer findes mellem ændringerne i altanernes

¹² Se fodnote 2.

tilstand og ændringer i problemer med hærværk, kriminalitet, beboere med støjende eller anden generende adfærd samt problemer med integration af indvandrere. Også forandringer i andelen af, hvor mange gardiner, der er trukket for, viser sig at samvariere med vurderingen af ændringer af de sociale problemer fra spørgeskemaerne. Det er således særligt for de variable i den fysiske registrering, der indeholder et socialt element, som eksempelvis hvordan man passer sin altan, at der er overensstemmelse med spørgeskemaernes vurderinger af ændringer i de sociale problemer, mens ændringer i forhold som bygningstilstanden og opganges tilstand ikke i afgørende grad samvarierer med ændringerne i de sociale problemer.

Samvariationen viser sig også mellem ændringen i indikatorerne for graffiti og hærværk og ændringen i de sociale problemer. Som eksempel er gammaværdien på 0,301 for sammenhængen mellem vurderingen af ændringen i problemer med kriminalitet og ændringen i hærværk på bygninger. En krydstablering viser, at i 32 pct. af tilfældene, hvor der ifølge spørgeskemaerne er sket en forbedring i problemer med kriminalitet, er der tilsvarende registreret en forbedring i graden af hærværk på bygningerne, mens der i kun 3 pct. af tilfældene er sket en forbedring i graden af hærværk på bygningerne, tillige med at der er sket en forværring i problemerne med kriminalitet. En anden iøjnefaldende korrelation (0,567) er mellem ændringer i adgangsforholdene og ændringer i kriminaliteten. En nærliggende tolkning er, at rarere adgangsforhold virker kriminalitetsforebyggende og skaber større tryghed.

Der er endvidere en tendens til, at en forbedret integration af indvandrere korrelerer positivt med forbedringer i de fleste fysiske forhold, omend der er enkelte undtagelser i form af opganges tilstand og graffiti i opgagen.

Samvariationen påviser dog ikke i sig selv en kausal effekt mellem de fysiske forbedringer og forbedringer i de sociale problemer. En del af samvariationen må således antages at skyldes, at der i adskillige bebyggelser på samme tid er iværksat både en fysisk og en social indsats. Ud fra den eksisterende viden om samspillet mellem de fysiske og de sociale forhold må det imidlertid vurderes, at forbedrede fysiske forhold også har haft en positiv indflydelse på de sociale forhold, samtidig med at færre sociale problemer tilsvarende reducerer den fysiske nedslidning af bebyggelsen.

Sammenligning af ændringen i de fysiske indikatorer og ændringen i bebyggelsens omdømme

De fysiske forbedringer forventes at resultere i, at bebyggelserne opnår et forbedret omdømme, noget der samtidig påvirkes af såvel ændringer i de sociale problemer og i problemer med indvandrere. Som det er fremgået af afsnit 2, var bebyggelsens omdømme i situationen inden byudvalgsindsatsens igangsættelse tydeligt korreleret med en dårlig fysisk tilstand. I datamaterialet viser der sig imidlertid et tve-tydigt billede af sammenhængen mellem ændringen i de fysiske indikatorer og i bebyggelsens omdømme. Korrelationerne er gengivet i nedenstående tabel:

Tabel 4.3. Sammenhængen mellem ændringen i den fysiske tilstand og ændringer i bebyggelsens omdømme.¹³

	Dårligt omdømme
Bygningstilstand	0,071
Hærværk på bygninger	-0,163
Graffiti på bygninger	-0,227
Altaners tilstand	0,137
Vinduer trukket for	0,032
Opgangens tilstand	-0,155
Graffiti i opgangen	-0,172
Forarealers tilstand	-0,238
Hærværk på forarealer	-0,057
Adgangsforhold	0,018
Slidte stier	0,353
Friarealers tilstand	0,028
Affald på friarealer	0,404
Legepladser tilstand	0,438
Udemøblers tilstand	0,241

Der er stærke positive sammenhænge mellem forbedringen i omdømmet, og henholdsvis ændringer i, om der ligger affald på friarealerne, om der er slidte stier, samt ændringer i legepladsernes tilstand, ligesom der er en moderat positiv sammenhæng med ændringen i udemøblernes tilstand. Modsat er der imidlertid moderate negative sammenhænge med en række af de øvrige fysiske indikatorer. Det generelle billede er således, at forbedringen i omdømmet ikke synes at korrespondere systematisk med tilsvarende forbedringer i de fysiske indikatorer. En forklaring ligger muligvis i, at i langt hovedparten af tilfældene svarer forretningsførerne og afdelingsbestyrelserne, at bebyggelsens omdømme enten er forbedret eller uændret, men resultaterne tyder på, at det er en kompliceret og langsigtet proces at ændre en bebyggelses omdømme.

¹³ Se fodnote 2.

Litteraturliste

Christiansen, Ulf, m.fl. (1993): Bedre bebyggelser – bedre liv. SBI-byplanlægning 65. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm.

Skifter Andersen, Hans (1999): Virkningerne af Byudvalgets indsats i almene boligafdelinger 1994-1997. SBI-rapport 321. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm.

Varming, Michael (1999): Virkningerne af Byudvalgets renovering af bygninger og friarealer. SBI-rapport 323. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm.

Conclusions and summary

SBI Bulletin 125: Correlation between physical and social problems and changes in housing areas

As part of the evaluation of the Government's Urban Committee initiatives a registration was conducted of the physical conditions of the housing areas supported by the Urban Committee, before and after implementation of the initiatives. SBI Report 323 (Varming 1999) describes the physical development of the areas as a result of the Urban Committee initiatives.

This SBI Bulletin intends further to clarify how these Urban Committee initiatives have been significant for the physical conditions of the housing areas and to study the connection between their physical and social conditions. In connection with the Urban Committee evaluation a great many other data on the housing areas were collected - registered data about the composition of residents, number of dwellings etc. and questionnaire data about social and other problems. Thus it becomes possible to demonstrate how architectural assessment can supplement and diversify the knowledge gathered by means of questionnaire surveys.

The analysis shows that the physical conditions were poorer in older than in recently built housing areas before the Urban Committee initiatives were implemented. Moreover, conditions were poorer in multi-storey housing blocks than in low and mixed buildings areas, and poorer in urbanised areas than in less urbanised areas. No systematic trends were found with respect to the size of the area. However, vandalism and graffiti were mostly encountered in large housing areas.

An analysis of the connection between physical and social conditions before the Urban Committee initiatives were implemented shows that areas with many children and young people were in poorer physical condition than areas with fewer children and young people. Moreover, in most cases the fact that a major part of the residents are on transfer incomes coincided with a poor assessment of the physical conditions, but no unambiguous trend was found.

In contrast, physical problems were not greater in the housing areas with many immigrants rather than few. On the contrary, the physical conditions tended to be better where a major part of immigrants are found.

One physical indicator that is especially indicative of social problems is the number of windows with curtains drawn in the daytime. It is to be expected that drawn curtains indicate that the residents withdraw from society and from community life in the housing areas - perhaps because they have difficulties participating in society. Analyses show that a correlation exists because more curtains are drawn, the more

people recent on transfer incomes and the greater the part of immigrants live in the housing area.

Moreover the analysis shows that a correlation exists between different measures for the extent of social problems and the extent of the physical deterioration of the area.

The results confirm the findings of other studies, which show that physical and social problems are mutually intensifying.

Analyses of the changes, occurred after the Urban Committee initiatives were launched, show that particularly the physical conditions have improved in the housing areas where the worst conditions were encountered before the initiatives were implemented. Fewer improvements were made in the housing areas where the number of children and young people has been growing. An explanation might be that children and young people use the housing area a lot with greater and faster deterioration as a result.

As expected, the physical initiatives have been significant for the physical conditions. Particularly for the conditions of the buildings as a whole, but most other indicators have also shown an effect. For some factors no effect was registered. The results indicate that in cases where support for the housing area with good building conditions was small, need for improvements of the buildings have emerged. The analysis also points out that results have not always measured up to the effort so that the effect of the expenditure is not fully achieved. All things considered, the situation after implementation of the initiatives must be judged to be better than if no effort had been made.

There is considerable correlation between the evaluation of the physical registration and the questionnaire survey about social conditions in the housing areas. The physical indicators of vandalism and crime corresponds well with the questionnaire assessment of problems with vandalism and crime. Moreover, poor physical conditions coincides with problems with residents displaying a noisy and otherwise annoying behaviour, problems with children and young people and problems with integration of immigrants. Furthermore, poor physical conditions are accompanied by poor reputation.

The analysis shows a widespread tendency that physical problems are concurrent with social problems and that the physical indicators signalling anti-social behaviour like vandalism and graffiti also occur in the questionnaire assessment of social problems. Social problems can affect and intensify the physical deterioration of a housing area and this confirms the impression that physical and social problems in social housing areas are related.

The physical registration coincides clearly with the questionnaire assessments regarding changes of physical conditions during the Urban Committee period. The need for renovation and beautification, problems related to building defects, poor open spaces and poor community facilities have been particularly reduced in the housing areas that have had improvements made to the physical indicators.

The social problems are also assessed to have diminished in those cases where improvements of the physical conditions have also been made.

Reduction of social problems is concurrent with improved physical conditions such as the condition of balconies and whether fewer curtains are drawn during the day. This again emphasises the fact that physical registration of the housing areas also provides an opportunity to apply indicators with social dimensions. Thus observation of the physical condition of housing areas can be used to provide insight into the social situation of a housing area.

I forbindelse med SBIs evaluering af byudvalgets indsats i 500 almene boligafdelinger blev indsamlet en lang række data om beboersammensætningen og om fysiske og sociale forhold i bebyggelserne. I denne meddelelse er dette materiale brugt til en dyberegående analyse af sammenhængen mellem sociale og fysiske forhold i boligområder. Studiet viser, hvordan sociale forhold og problemer i et boligområde på mange måder afspejles i områdets fysiske udseende.