



# Boligsocial Strategi

for fsb

# Boligsocial Strategi for fsb

---

## Indsatserne i de udsatte boligområder

Det er centralt for fsb at tilbyde attraktive boliger og vel-fungerende boligområder, hvor beboerne trives og har indflydelse på udviklingen.

I udsatte boligområder med mange sårbare beboere kræves samarbejde og helhedsorienterede løsninger. Derfor arbejder fsb aktivt med målrettede boligsociale indsatser, der i forlængelse af den lokale ejendomsdrift skal give beboerne bedre livssituation, styrket naboskab og øget mulighed for at få adgang til relevante sociale og beskæftigelsesmæssige tilbud og ydelser fra kommune og frivillige aktører.

Københavns Kommune arbejder også med særlige indsatser i de udsatte by- og boligområder. Med 'Politik for udsatte byområder' sætter kommunen fokus på tryghed, mangfoldighed, sammenhængskraft og helhedsorienterede løsninger. fsb's arbejde med boligsociale indsatser spiller fint sammen med den kommunale tankegang på området, som også bakkes op af Landsbyggefonden (LBF) og Kommunernes Landsforening (KL) og stemmer i øvrigt overens med BL's boligsociale strategi.

## Hvorfor en boligsocial strategi for fsb?

Over tid har fsb's boligsociale arbejde udviklet sig til primært at være understøttende, kvalificerende og udviklende i forhold til den kommunale kernerdrift og brobyggede til det omgivende samfund. Samtidig er der sket en udvikling fra brede trivselsfunderede tiltag for mange beboere til langt mere målrettede tilbud til især særligt udsatte og sårbare beboere.

Strategien skal udstikke den overordnede ramme og retning for fsb's boligsociale arbejde samt fastlægge principperne herfor. Strategien skal også bidrage til en fælles forståelse af det boligsociale arbejde på tværs af fsb.

De boligsociale helhedsplaner er hjørnестenen i det boligsociale arbejde, og strategien udstikker derfor også en fælles ramme for udarbejdelse, opstart og afslutning af fsb's boligsociale helhedsplaner.

Strategien er et dynamisk dokument, der løbende vil blive revideret i takt med, at det boligsociale arbejde kvalificeres, og nye rammer og retningslinjer formuleres af politikere, bevillingsgivere og samarbejdspartnere.

# Indhold

---

- 1** Vision og mål **4**
- 2** Mål - hvad kan og skal det boligsociale arbejde? **6**
- 3** Principper for det boligsociale arbejde i fsb **8**
- 4** Evidens og konkrete erfaringer **10**
- 5** Typer af boligsociale indsatser i fsb **12**
- 6** Hvornår iværksættes og afvikles boligsociale indsatser? **14**

# 1

## Vision og mål

Visionen for fsb's boligsociale arbejde ligger i direkte tråd med organisationens overordnede målsætning om at tilbyde **attraktive boliger og boligområder, som imødekommer tidens krav.**

Gennem målrettede og tidsbegrænsede indsatser skal fsb's boligsociale arbejde bidrage til:

**at styrke beboernes handlemuligheder og øge trivslen og trygheden i fsb's udsatte boligafdelinger til gavn for alle beboere.**

Det boligsociale arbejde skal være med til at bringe byen i balance, således at københavnernes uafhængigt af, hvor de bor, har lige gode livsmuligheder.

For de boligsociale helhedsplaner gælder det endvidere, at de skal medvirke til at nedbryde negativ social arv. fsb's primære samarbejdspartnere i de boligsociale helhedsplaner er de involverede boligafdelinger (herunder afde-

lingsbestyrelserne), Københavns Kommune og de øvrige almene boligorganisationer.

For at få bragt byen i balance, arbejder fsb tæt sammen kommunen og de øvrige almene boligorganisationer om en række fælles mål for de udsatte byområder. Målene er både en del af de boligsociale helhedsplaner og af kommunens strategi for udsatte byområder og sigter bl.a. på at:

- **Nedbringe ungeledigheden**
- **Flere unge får en ungdomsuddannelse**
- **Højne skoleelevernes faglige niveau**
- **Reducere antallet af udsættelser**
- **Nedbringe kriminaliteten blandt unge**



## 3 generationer af indsatser

### 1. generations indsats (medio 1990'erne)

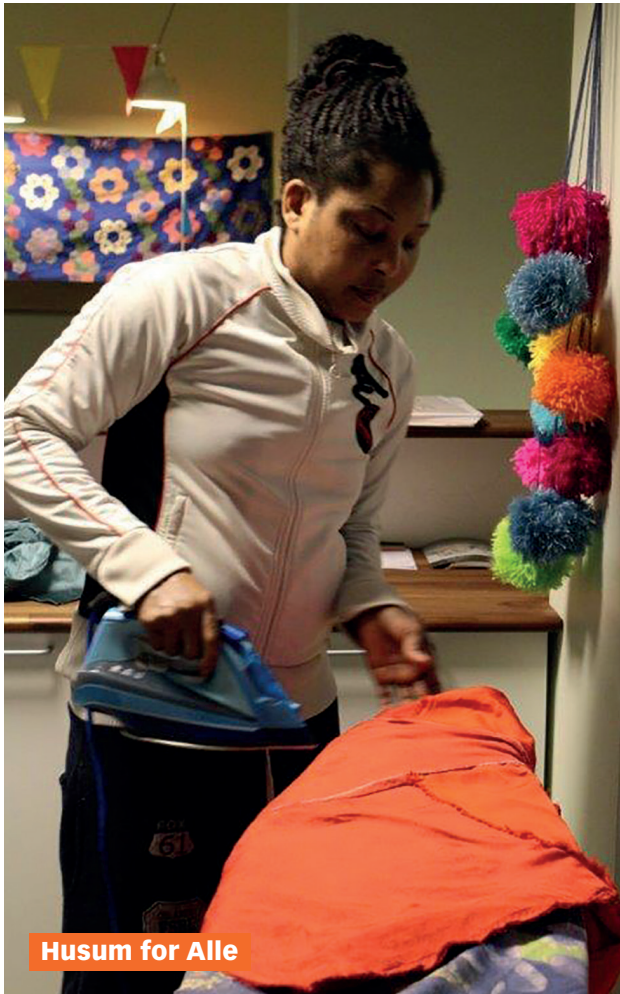
Beboerrådgiverordninger med fokus på de svageste beboergrupper.

### 2. generations indsats (medio 2000'erne)

Lanceringen af boligsociale helhedsplaner med en bredere analyse af boligafdelingernes udfordringer.

### 3. generations indsats (2010'erne)

Samarbejde, tydelig koordinering samt fokuserede indsatser for udvalgte målgrupper.



Husum for Alle



Det Gode Nabolag



Ryparken Vores Kvarter

## 2

## Hvad kan og skal fsb's boligsociale arbejde?

På trods af at boligsociale indsatser ofte igangsættes i boligområder, præget af **komplekse samfundsmæssige udfordringer** som fattigdom, ledighed og mangelfuld integration, kan og skal de boligsociale indsatser ikke løse samfundsmæssige og strukturelle problemstillinger.

Det boligsociale arbejde skal supplere, udvikle og understøtte den kommunale kernerdrift og supplere ejendomsdriften i boligområderne og dermed bidrage til at afhjælpe nogle af de sociale udfordringer, der manifesterer sig lokalt i de udsatte boligområder. Forskningen viser, at det boligsociale arbejdes styrke ligger i at kunne nå de udsatte grupper der, hvor de bor, og i evnen til at veksle mellem at supplere og være alternativ til eksisterende velfærdstilbud.

Boligsocialt arbejde handler dermed ikke om at overtage opgaver fra kommune og ejendomsdriften eller opgaver, som beboergrupper i forvejen løfter. Indsatsen skal derimod understøtte en positiv udvikling af boligafdelingerne gennem nedenstående **4 mål** for den boligsociale indsats.

### 1 Udvikle velfærdsområdet

De boligsociale indsatser medvirker til øget velfærd for udsatte beboere og udgør dermed en væsentlig del af den almene boligsektors bidrag til den danske velfærdsstat.

I takt med at de boligsociale indsatser målrettes, øges det samfundsmæssige afkast af indsatsen. Dvs. hver gang en ung kommer videre i uddannelsessystemet eller holdes væk fra kriminalitet, eller når en familie forhindres i at blive udsat, er det en gevinst for den enkelte, for boligområdet og for samfundet.

Det boligsociale arbejde skal derfor både bestå af evi-



1

**Udvikle** velfærdsområdet



2

**Bygge bro** til den kommunale kernerdrift



3

**Understøtte** fsb's øvrige kerneområder



4

**Styrke** naboskab og sammenhængskraft



Det Gode Naboskab



densbaserede indsatser for udvalgte målgrupper og være en platform for innovation og metodeudvikling i mødet mellem beboere, kommune, NGO'er og lokalområdets foreningsliv. Det handler bl.a. om at udvikle fremskudte kommunale indsatser i nærområdet, at etablere nye samarbejder mellem lokalområdets aktører samt afprøve nye metoder i arbejdet med at skabe kontakt og relationer til områdets udsatte beboere, frivillige foreninger og/eller kommunen.

## 2 Bygge bro til den kommunale kernerdrift

fsb's beboere skal have de kommunale tilbud, som de har behov for og krav på. Et tæt samarbejde med kommunen både i planlægning og gennemførelse af de boligsociale indsatser er med til at sikre den bedst mulige effekt af arbejdet for begge parter til gavn for beboerne. Det boligsociale arbejde er baseret på en frivillig relation, som giver særlig gode muligheder for kontakt til udsatte og sårbare beboere. Indsatsen skal derfor bygge bro mellem beboere og kommune og om nødvendigt være med til at facilitere dialogen.

## 3 Understøtte fsb's øvrige kerneområder

I samarbejde med bl.a. fsb's lokale ejendomsdrift, restanceservice skal det boligsociale arbejde løbende

udvikle og gennemføre indsatser i forhold til udsatte og sårbare beboere, som ikke pt. kan varetages inden for rammerne af den ordinære ejendomsdrift, udlejningen eller kundeservice. Det er f.eks. forebyggelse af restanceudsættelser, velkomst til nye (sårbare) beboere og forebyggelse af nabokonflikter i samarbejde med fsb's konfliktmægler.

Et robust samarbejde mellem de boligsociale indsatser og fsb's øvrige kernerdrift kan have positiv indflydelse på de deltagende afdelingers økonomi, når udsættelser forebygges, evnen til at bo styrkes, og principper for fælles ansvar og sameksistens efterleves af flere beboere.

## 4 Styrke naboskab og sammenhængskraft

Godt naboskab, netværk og aktiviteter styrker det sociale liv og understøtter beboernes interaktion og den sociale sammenhængskraft i boligområdet. Sociale og netværksfremmende aktiviteter i boligområdet skal have beboerne som drivkraft, hvis de skal være platform for frivilligt engagement, motivere til aktiv deltagelse og sikre deres ejerskab til udviklingen af boligområdet. Endelig er aktiviteter, der styrker naboskabet og sammenhængskraften, også en væsentlig kilde til relationsopbygning mellem den boligsociale indsats, områdets beboere generelt og udsatte beboere mere specifikt.

## 3

## Principper for det boligsociale arbejde i fsb

Det er vigtigt, at det boligsociale arbejde har en tydelig og meningsgivende lokal profil og er med til at igangsætte positive forandringer for beboerne. Derfor er det boligsociale arbejde i fsb funderet i en række principper, som skal sikre **samarbejde, kvalitet, beboerdeltagelse, udvikling og forankring.**

### En del af den overordnede organisering og styring af det boligsociale arbejde i København

fsb indgår i den københavnske styringsmodel for det boligsociale arbejde og er repræsenteret i Boligsocial Bestyrelse og alle relevante bydelsbestyrelser. fsb huser Boligsocialt Sekretariat København og er en aktiv medspiller

i at præge den boligsociale udvikling på såvel strategisk niveau som i praksis.

### Et aktivt tilvalg for de involverede afdelinger og beboere

Det boligsociale arbejde er funderet i et aktivt tilvalg og lokal medfinansiering fra de involverede boligafdelinger.



### Boligsociale helhedsplaner

Boligsociale helhedsplaner er de mest omfattende boligsociale indsatser i fsb og gennemføres kun i særligt udsatte boligafdelinger og udsatte byområder. En boligsocial helhedsplan er en intensiv og helhedsorienteret indsats, der sigter på at fremme en positiv udvikling i de involverede boligafdelinger. Som udgangspunkt er en boligsocial helhedsplan 4-årig og forudsætter finansiering fra LBF og kommune. Hovedparten af de nuværende helhedsplaner finansieres efter følgende fordelingsnøgle: 75 pct. fra LBF, 12,5 pct. fra Københavns Kommune og 12,5 pct. fra boligorganisation/boligafdeling.





Løbende involvering af afdelingsbestyrelser og aktive beboere i følgegrupper, temagrupper eller lignende er med til at sikre øget lokalt ejerskab og engagement. Beboerinvolveringen tilrettelægges i forhold til det enkelte projekt ud fra lokale ønsker og behov. Men beboernes aktive deltagelse i de boligsociale indsatser f.eks. som frivillige ved lokale aktiviteter og events, eller som deltagere i konkrete kursusforløb, er den primære kilde til direkte beboerinvolvering i det boligsociale arbejde. Ved deres aktive deltagelse er beboerne med til at sætte rammen for aktiviteterernes form og indhold, påvirke aktiviteterernes robusthed og succes samt evaluering i forhold til afvikling af fremtidige aktiviteter og kurser.

### Projektorienteret

fsb arbejder (sammen med andre lokale aktører) mod et fælles mål om at afhjælpe konkrete udfordringer i en tidsbegrænset periode. Hvilke udfordringer, der skal arbejdes med i en projektperiode, afhænger for de boligsociale helhedsplaners vedkommende af det aktuelle boligforlig udmøntet i Landsbyggefondens rammer. Der kan derfor, qua udfordringernes strukturelle og komplekse natur, være behov for flere på hinanden følgende boligsociale indsatser. Endelig er de boligsociale indsatser også en arena for innovative tiltag og metodeudvikling.

### Tilrettelagt med øje på forankring af relevante indsatser

For at sikre en effekt ud over projektperioden prioriteres indsatser, som har potentiale for at blive forankret i kommunens eller fsb's kernerdrift, således at professionelle kan videreføre konkrete indsatser eller metoder efter projektperiodens ophør. Derudover indgår fsb så vidt muligt forpligtende samarbejdsaftaler med alle relevante samarbejdspartnere ved projektstart.

### Funderet i konkrete erfaringer, evidens og løbende metodeudvikling

fsb anvender først og fremmest aktiviteter dokumenteret af Center for Boligsocial Udvikling i udviklingen af boligsociale indsatser. Dette er i overensstemmelse med krav fra både LBF og Københavns Kommune, når de er med til at finansiere det boligsociale arbejde. Yderligere trækkes på fsb's egne erfaringer samt kendskabet til både lokalområdet og afdelingernes beboere. Med den nye styringsmodel for de boligsociale helhedsplaner i København er der endvidere lagt op til styrket benchmarking på tværs af helhedsplaner og boligområder samt nye muligheder for at afdække 'Best Practice' ved konkrete indsatser og samarbejder.

## 4

## Evidens og konkrete erfaringer

Forskningen viser, at det boligsociale arbejde bidrager til **øget velfærd for beboerne** i de udsatte boligområder.

Dokumentationen af det boligsociale arbejdes værdi samfundsmæssigt, lokalt og på individniveau bliver hele tiden forbedret, og konkret viser det sig, at det boligsociale arbejde har sin berettigelse og styrke i forhold til:

- at nå de udsatte beboere der, hvor de bor
- at facilitere mødet mellem de mest udsatte beboere og myndighederne
- at være lokalt funderet, fleksibelt og uden sanktionsmuligheder
- at kunne supplere, understøtte og være alternativ til ordinære velfærdstilbud
- at medvirke til at styrke børn og unges faglige niveau i grundskolen
- at medvirke til, at flere unge får en ungdomsuddannelse
- at medvirke til, at flere unge bliver mønsterbrydere (børn og ufaglærte, der uddanner sig)



### Boligsociale ejendomsfunktionærer

Boligsociale ejendomsfunktionærer kan ansættes i en eller flere boligafdelinger, der oplever kontinuerlige udfordringer med beboere. Det kan f.eks. være i afdelinger med mange sårbare ældre, socialt udsatte eller psykisk syge, som lever isoleret og uden den fornødne hjælp. De boligsociale ejendomsfunktionærer vil som udgangspunkt være ansat i tilknytning til ejendomsdriften og løse opgaver, der ligger ud over basisdriften. Det kan f.eks. være rådgivning i forhold til økonomi, ensomhed, kontakt til boligrådgivere, konfliktløsning og flytning til anden bolig osv. De boligsociale ejendomsfunktionærer finansieres af afdelingerne.



**Ryparken Vores Kvarter**



**Det Gode Nabolikab**



**Husum for Alle**



**Beboerprojekt Bispebjerg**



**Forandring for Tingbjerg og Utterslev Huse**

## 5

## Typer af boligsociale indsatser

fsb arbejder i øjeblikket med **to forskellige typer boligsociale indsatser**, som på forskellig vis imødekommer de lokale udfordringer.

### Boligsociale indsatser

- Boligsociale helhedsplaner
- Lokale udviklingsprojekter

Indsatserne er forskellige både i indhold, varighed og omfang. De kan også variere fra at rette sig mod individer og mindre grupper af beboere i én boligafdeling til længevarende, mere helhedsorienterede indsatser i flere boligafdelinger/større boligområder.

Boligsociale helhedsplaner støttes af LBF og kan gennemføres i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af beboere med sociale problemer, utryghed, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Boligsociale helhedsplaner, der har opnået støtte fra LBF's 2015-18-pulje, skal tilrettelægges inden for de overord-



### Lokale udviklingsprojekter

fsb arbejder kontinuerligt på at udvikle nye løsninger på konkrete udfordringer i boligområderne.

Derfor igangsættes forskellige målrettede udviklingsprojekter, der afprøver nye løsninger i forhold til at optimere keredriften og afhjælpe udfordringer relateret til specifikke beboergrupper eller boligafdelinger.



Forandring for Tingbjerg og Utterslev Huse

nede temaer 'tryghed' og 'forebyggelse af negativ social arv', og der kan arbejdes med følgende indsatsområder:

- **Tryghed og trivsel**
- **Forebyggelse og forældreansvar**
- **Kriminalpræventive indsatser**
- **Uddannelse og beskæftigelse**

Udsatte børn og unge samt deres forældre er de primære målgrupper i de boligsociale helhedsplaner.

Som typer på lokale udviklingsprojekter kan nævnes 'Sammen om Bellahøj' og 'Tingbjerg/Husum Tryghedspartnerskab'. Begge projekter er i helt overvejende grad finansieret af eksterne midler.

'Sammen om Bellahøj' er et 4-årigt udviklingsprojekt, der drives af Københavns Kommunes Socialforvaltning i samarbejde med boligorganisationerne og de beboervælgt på Bellahøj. Projektet er finansieret af fondsmidler og Kommunen og sætter fokus på at øge trygheden og koordinere de kommunale indsatser over for særligt udsatte familier.

'Tingbjerg/Husum Tryghedspartnerskab' er en 4-årig kriminalitetsforebyggende og tryghedsfremmende indsats, finansieret af Københavns Kommune, som bygger på en partnerskabsaftale mellem de involverede boligorganisationer, Kommunen, SSP og politiet.

Det boligsociale felt er, som det omgivende samfund, i konstant udvikling strategisk såvel som i praksis. I fsb vil vi gerne tage hånd om vores beboere, og derfor screener fsb løbende alle boligafdelinger og vurderer, om der er behov for en særlig indsats. Der, hvor udfordringerne ikke står mål med en boligsocial helhedsplan, ser vi gerne på alternative løsninger. Dette kunne f.eks. være ansættelsen af 'boligsociale viceværter' i afdelinger med mange sårbare ældre, socialt udsatte eller psykisk syge, som lever isoleret og uden den fornødne hjælp. De boligsociale ejendomsfunktionærer vil som udgangspunkt være ansat i tilknytning til ejendomsdriften og løse opgaver, der ligger ud over basisdriften. Det kan f.eks. være rådgivning i forhold til økonomi, ensomhed, kontakt til boligrådgivere, konfliktløsning, manglende rengøring af hjemmet og flytning til anden bolig osv. De boligsociale ejendomsfunktionærer finansieres af afdelingerne.

For disse typer indsatser gælder det, at de lever op til flere af de formulerede mål for fsb's boligsociale arbejde, jfr. afsnit 2. De boligsociale helhedsplaner, som er de mest omfattende indsatser, lever op til alle fire mål, hvor de mindre og mere afgrænsede udviklingsprojekter kan leve op et eller eventuelt flere af de formulerede mål. Hvilken type indsats, der er relevant i et boligområde, klarlægges efter en nærmere analyse af ressourcer og udfordringer.

## 6

## Hvornår iværksættes og afsluttes en boligsocial indsats i fsb?

De boligsociale indsatser er et midlertidigt instrument, og det er derfor vigtigt, at **igangsætning og ophør af indsatsen** overvejes og forberedes nøje.

Sammenhængen mellem udfordringernes omfang og karakter og den indsats, der igangsættes er central. En boligsocial helhedsplan er en omfattende og helhedsorienteret indsats, som kun iværksættes i afdelinger med væsentlige komplekse udfordringer (se afsnit 4). Endvidere har udfordringerne ofte en fastlåst og strukturel karakter, hvorfor det tager lang tid og gerne kræver flere boligsociale helhedsplaner efter hinanden at få igangsat en stabil positiv udvikling.

Udviklingsprojekter og boligsociale ejendomsfunktionærer er indsatser, der er rettet mod at afhjælpe afgrænsede og mere specifikke udfordringer i en eller flere afdelinger. Yderligere kan udviklingsprojekter og boligsociale ejendomsfunktionærer være med til at forebygge, at udfordringerne bliver permanente eller udvikler sig i mere kompleks retning.

Opstart og forberedelse af en boligsocial indsats sker med afsæt i:





## Afslutning

En boligsocial indsats skal også afsluttes med udgangspunkt i en konkret, individuel vurdering af flere forskellige parametre, som typisk vil være:

- Boligafdelingen vurderes ikke længere at have behov for en trygheds- og trivselsskabende indsats
- De opstillede mål for indsatsen er nået, og der er igangsat en stabil positiv udvikling i den pågældende boligafdeling
- Relevante aktiviteter og metoder er forankret i fsb's kernerdrift, hos kommunale samarbejdspartnere, NGO'er eller lokale aktører
- Der er ikke længere opbakning i boligafdelingen til en boligsocial indsats
- Der kan ikke længere opnås støtte til finansiering af indsatsen (pt. er 87,5 % af en boligsocial helhedsplan finansieret af LBF og Københavns Kommune), og en fortsættelse af indsatsen udgør en for høj økonomisk udgift for boligafdelingen



## Kontaktpersonordningen

Kontaktpersonordningen indgår som en del af fsb's boligsociale arbejde. Kontaktpersonordningen er forankret i udlejningsaftalen mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune.

Alle fsb's boligafdelinger i København er derfor omfattet af ordningen, der fungerer som bindeled mellem boligafdelingerne og Socialforvaltningen i forhold til særligt sårbare og udsatte beboere.

**fsb Boligsocial Strategi**



Rådhuspladsen 59  
1550 København V  
tel 3376 8000  
fsb.dk

Juni 2017