



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

ERFA-møde

Integration af fysiske og sociale indsatser

Sammentænkning af fysiske og sociale indsatser?

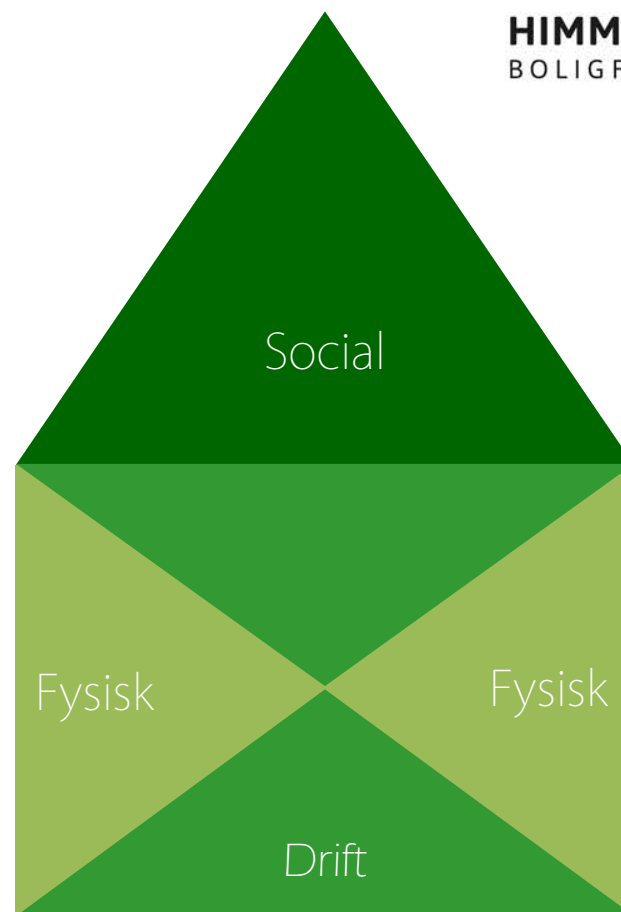


HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Almenboligloven

§ 6 b. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Boligorganisationernes ansvar



Kulturelle udfordringer – 3 perspektiver

Byg

- ≡ Har flere afdelinger i hele organisationen
- ≡ Leverer et færdigt produkt
- ≡ Sidder på hovedkontor
- ≡ Ser bygning
- ≡ Kender sjældent beboerne



Drift

- ≡ Tilknyttet en enkelt afdeling
- ≡ Bliver aldrig færdig
- ≡ De arbejder dagligt i området
- ≡ De har ofte arbejdet i området i mange år
- ≡ Kender beboerne indgående



Social

- ≡ Er tilknyttet flere afdelinger
- ≡ Er midlertidigt ansat
- ≡ Har arbejdsplads i området
- ≡ Kender de svageste beboere og sociale behov



Helhedsplaner betragtet som investeringer

Investering

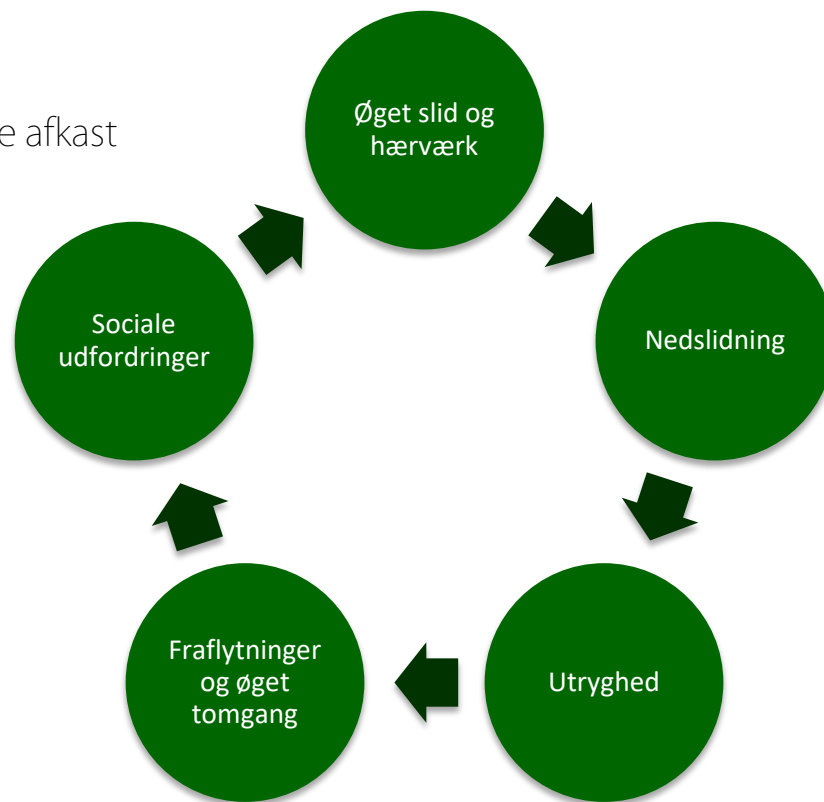
- ≡ Forbrug har et nulsums udkom
- ≡ Investeringer skaber kontinuerligt afkast
- ≡ Investeringer vurderes på mulighederne for fremtidige afkast

Som ansvarlige for helhedsplanerne må boligorganisationen og kommunerne derfor spørge:

Hvilken værdiskabelse forventer vi?

Hvad ønsker vi som langsigtet at opnå med investeringerne?

Hvordan kan det boligområde der søges midler til gå fra at være en omkostning til en langvarig indtægt, som opfylder almenboliglovens kriterier?

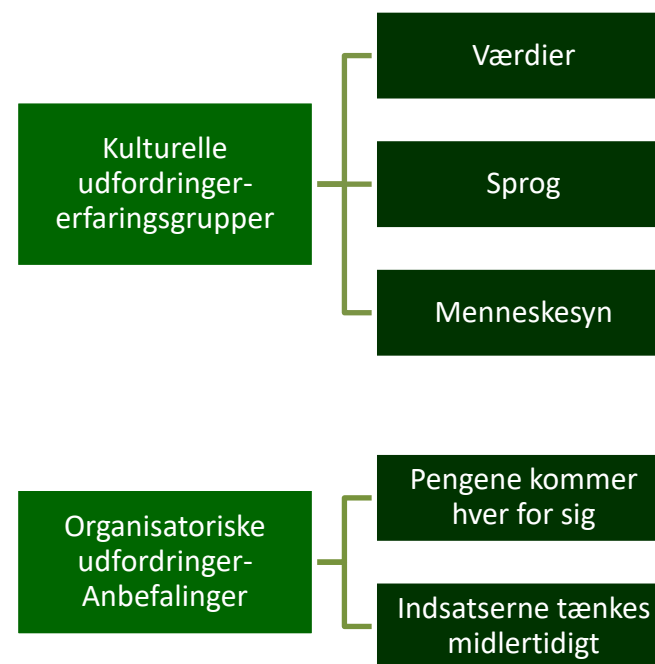


Hvad handler projektet om?



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

- ≡ At analysere og forstå de organisatorisk udfordringer der er med at integrere indsatserne.
- ≡ At fortælle og forstå de gode historier fra områder, der skaber synergi mellem fagligheder.
- ≡ At skabe samarbejde i mellem fysiske og sociale helhedsplaner, som kan give bedre planlægning og bedre fysiske og sociale løsninger.



Case områder – De fem perspektiver

Gyldenrisparken

Understøt en fysisk helhedsplan med en boligsocial



Rising

En boligsocial helhedsplan kan modne et område til en fysisk



Korskærparken

Sønderparken og Bygop
Jobskabelse i forbindelse med renoveringer



Aalborg Øst

Driften funktion under en renovering



Brabrand Boligforening
– Strategisk udvikling som
brobygning mellem drift
og sociale indsatser



ERFARINGSGRUPPER



Film

Erfaringsgrupper

Et værktøj der sikrer samarbejde under en renovering



HIMMERLAND
BOLIGFORENING



En erfaringsgruppe, er en gruppe hvor medarbejdere i en boligorganisation, der arbejder i det samme boligområde, kan mødes og aftale hvordan de arbejder bedst muligt sammen.



- ≡ Gruppen sammensættes af forskellige medarbejdere
- ≡ Og kan f.eks. bestå af: Projektledere på renovering, medarbejder fra boligsocial indsats, drifts medarbejder, udlejningsmedarbejder osv.

Erfaringsgrupper – et værktøj



Det er et **ledelsesansvar** at afholde erfaringsgrupper og skabe samarbejde mellem fagligheder ”



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Hvad kan de andre?

Hvad laver en
Boligsocial
projektleder?
Fysisk
projektleder?
Driftsmed-
arbejderen?

Hvad er min funktion?

Det handler om
at opdage hvilke
kompetencer
funktionen har

Hvad kan vi sammen?

Aftaler om:

Genhusning
Fællesarealer

Videreførløb?

Aftaler om:

Beboer-
demokrati
Eksterne
Aktører

Erfaringsgrupper – Tilbagemeldinger

Tre gode historier:

1. Væggen der blev flyttet
2. Biografen der blev fundet
3. Netværksmøder om renoveringen

Jeg var overasket over hvor mange ubevidste aftaler, der blev indgået

Det er interessant med et midlertidigt værktøj

Det er en god idé, vi aldrig havde tænkt over før

Lidt mindre hippie konsulent øvelser og lidt mere praktik

Det giver altid mening at lave de her aftaler, måske også når vi ikke renoverer

Hvordan kan de gode erfaringer formidles

Overraskende mange fælles snitflader



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Anbefalinger

- 1 • Afstem forventningerne med beboerdemokratiet
- 2 • Igangsæt den boligsociale helhedsplan som led i forberedelse og modning af den fysiske
- 3 • Inviter eksterne interessenter med i arbejdet
- 4 • Skab en fælles vision og fortælling om boligområdet
- 5 • Sæt et godt hold
- 6 • Start med fællesfunktioner
- 7 • Brug genhusningen aktivt
- 8 • Skab beskæftigelse
- 9 • Evaluer alle boligområder løbende

1 : Afstem forventninger med beboerdemokratiet

Understøt beboerdemokratiet

- ≡ At tænke ud over egen afdelings interesser
- ≡ At arbejde sammen med boligorganisationen
- ≡ At arbejde sammen med hinanden
- ≡ At forstå egen rolle og medbestemmelse



Viden fra inspirationsområderne

I Risingplanen har de arbejdet med at udvikle beboerdemokratiet gennem møder og aktiviteter på tværs af områdets afdelinger.

Arbejdet med aktiviteterne har været med til at give beboerdemokraterne et større fælles ansvar og forståelse for hinandens udgangspunkter.

Samtidig er arbejdet på tværs af bestyrelserne med til at give et fælles ansvar for området, som gør, at de kan træffe beslutninger, der rækker ud over interessefeltet for deres egen afdeling. *"Vi forstår hinanden bedre nu".*

Det gør, at de i fremtiden kan træffe beslutninger, der rækker ud over egne interesser, som det kan være nødvendigt i forbindelse med en reovering.

2: Igangsæt en boligsocial helhedsplan som led i forberedelse og modning af den fysiske

Boligsociale indsatser i forbindelse med en renovering bør ses som...

1. ...en plan der kan dæmme op for områdets udfordringer og hindre yderligere negativ udvikling
2. ...en proces hvor den fysiske helhedsplan kan modnes og kvalificeres



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Før renoveringen kan boligorganisationen

Udvikle samarbejdet med lokale aktører

Udvikle områdets netværk

Under renoveringen kan boligorganisationen

Etablere fællesarealer
Kommunikere

Understøtte genhusninger

Understøtte partnerskabsaftaler og klausuler

3: Inviter eksterne interessenter med i renoveringen

Viden fra inspirationsområderne
Sundheds- og Kvartershuset i Aalborg Øst

Huset indeholder private og offentlige lægeklinikker samt boligsociale funktioner med fokus på sundhed. Huset er opført af Himmerland Boligforening i et partnerskab med Region Nordjylland, Aalborg Kommune og den socialøkonomiske virksomhed Kaffé Fair.



På baggrund af følgende overvejelser:

- Hvilke forvaltninger, organisationer og virksomheder arbejder i sammen med i forvejen?
- Hvilke andre forvaltninger, organisationer og virksomheder kunne det være interessant at arbejde sammen med ud fra jeres visioner
- Hvordan kan i invitere til samarbejdet?

4: Skab en fælles vision og en fortælling om boligområdet

I udarbejdelsen af den boligsociale helhedsplan analyseres

Beboersammensætning
Arbejdsmarkeds tilknytning
Mobilitet
Kriminalitet

I udarbejdelsen af den fysiske helhedsplan analyseres

Udlejningssituation
Beboersammensætning
Afdelingernes regnskaber
Bebyggelsens fysiske tilstand, sammenhæng med området, Energiforbrug.

Et godt boligområde for børnefamilier

Et godt boligområde for seniorer og ældre

Et boligområde med både almene boliger og ejerboliger

Sund By

Bydel med arbejdspladser og iværksættere Det bæredygtige boligområde.

Den internationale bydel

Viden fra inspirationsområderne

I Brabrand Boligforening har de igangsat en strategisk udviklingsproces, som skal understøtte hele organisationens strategi "Gode fællesskaber - effektiv service". Det er med til at give en ny organisatorisk identitet og selvforståelse. På den måde er det også med til at skabe nye visioner for arbejdet med deres boligområder.

5: Sæt et godt hold



Det er ledelsesansvar at overveje og understøtte at de rigtige kompetencer er til stede i forbindelse med renoveringen.”

Ved renoveringens opstart bør ledelsen overveje

1. Hvilke kompetencer som ideelt er til stede i forbindelse med en renovering(drift, boligsocialt, byggeteknisk, udlejning osv.)
2. Hvilke kompetencer de nuværende medarbejdere har
3. Overvejer hvilke kompetence udvikling tiltag der skal igangsættes af alle medarbejdere der skal deltage i renoveringen

Vurder jeres mix mellem

Generelle kompetencer

Faglige kompetencer

Viden fra
inspirationsområderne

I Gyldenrisparken blev der i ansættelsen af de boligsociale medarbejdere lagt vægt på, at de også havde interesse og forståelse for den fysiske udvikling i området.

6: Start med at etablere fælles funktioner



To kriterier for fællesarealer:

- 1) Det skal være ambitiøst og bidrage med noget nyt til området i tråd med visionen
- 2) Det skal idriftsættes

7: Brug genhusningen aktivt

Genhusninger og beboernes boligsituation under renoveringen bør ses som et fælles projekt på tværs af boligorganisationen

Boligsociale medarbejdere kan bidrage med

- Formidling af deadlines formål osv.
- Kontakt til frivillige og foreninger

Ansatte i driften kan bidrage med

- Opsyn med status på nedpakning
- Håndtering af logistik omkring flytninger
- Hjælpe særligt svage beboere

Ansatte i byggeteknisk afdeling kan bidrage med

- Planlægning af deadlines i samarbejde med drift og boligsocial
- Kommunikation til interessenter

Genhusning og beboernes boligsituation under renoveringen er et oplagt fælles projekt, som også behandles i erfaringsgrupperne



8: Skab beskæftigelse

Tre modeller

By-strategisk

Kompetencen organiseres i et boligsocialt fællessekretariat og deles på den måde på tværs af boligorganisationer.

Tvær-kommunalt

Kompetencen organiseres på tværs af kommuner og fungerer som et regionalt center, der støtter op om sociale partnerskabsaftaler og sociale klausuler ved alle større bygge – og anlægsinvesteringer.

Boligsocialt

Den boligsociale helhedsplan arbejder med beskæftigelsesrettede indsatser i samarbejde med det lokale jobcenter.



Beskæftigelses indsatser i forbindelse med renoveringer skal altid ses som metode udvikling



9: evaluer alle boligområder løbende

Almenboligloven

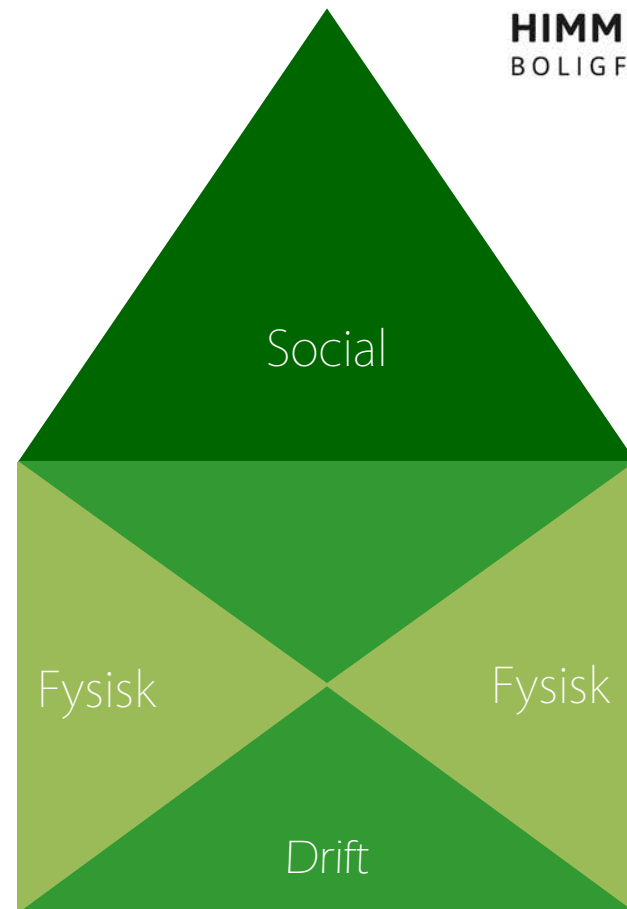
§ 6 b. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Boligorganisationernes ansvar

Derfor, dialog på tværs af boligorganisationen, med udgangspunkt i styringsdialogen.



HIMMERLAND
BOLIGFORENING



Erfaringsgrupper – Øvelser



Hvem hører til i en erfaringsgruppe hos jer?

- Hvem arbejder med den boligsociale indsats?
- Hvem arbejder i den fysiske indsats?
- Hvem arbejder imellem de to indsats(er)?
- Varmemester, genhusning, beboerkonsulent, udlejning)
- Hvem kunne det være interessant at tale med for mig?
- Hvem kunne have noget interessant at sige til hinanden?
- Hvem har gode historier at fortælle?
- Hvem har arbejdet godt sammen?
- Hvem har et andet perspektiv end jeg?



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Hvem skal afholde erfaringsgrupper hos jer?

Erfaringsgrupper – En øvelse



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Præsenter din kollega

Fortæl f.eks.

Hvad er kollegaens rolle i jeres boligområde?

Hvad laver din kollega på en almindelig arbejdsdag?

Hvorfor er din kollegas arbejde vigtigt?

Erfaringsgrupper – En øvelse



	Myndigheder	Foreninger	Institutioner	Beboernetværk
Boligsocial				
Drift				
Byggeteknisk				
Genhusning				
Udlejning				