

SAMMEN SKABER VI RAMMER OM ET GODT LIV

BOLIGSOCIAL STRATEGI FOR KAB-FÆLLESSKABET





Vi skal have mulighed for at gøre noget sammen med vores naboer, hvis vi har lyst. Her er to eksempler fra KAB-fællesskabet: En børnebestyrelse i en boligafdeling på HÅNDELSVEJ og aktive beboere i seniorbofællesskabet GYDETOPPEN klar til at gå i gang med de grønne områder.



► FORORD

KAB-FÆLLESSKABET TAGER ET LANGT SKRIDT FREMAD

KAB er andet og mere end et administrations-fællesskab. KAB-fællesskabet er også båret af nogle fælles værdier og en fælles historie, der binder os sammen og forpligter os til at tage et socialt ansvar.

Den almene boligsektor blev i sin tid skabt for at sikre almindelige mennesker gode og sunde boliger til en pris, der var til at betale. I dag, godt 100 år efter at KAB blev stiftet, har udfordringerne ændret karakter. Men helt grundlæggende handler det for os stadig om at skabe rammer om et godt liv for alle slags mennesker – også dem, der ikke altid er plads til andre steder. Det sociale ansvar ligger i vores DNA, og det er vi faktisk ret stolte af i KAB-fællesskabet!

Med en ny boligsocial strategi – den tredje i rækken – sender vi et klart signal om, at vi i KAB-fællesskabet styrker indsatsen for at skabe gode, trygge og socialt bæredygtige boligområder, der giver beboerne de bedst mulige rammer for at leve det liv, de ønsker.

Vi styrker ikke alene den klassiske boligsociale indsats, som KAB-fællesskabet har været kendt for i mange år. Vi går også et skridt videre. Vi mener, at den almene sektor skal gå nye veje og være med til at dreje velfærdssamfundet i en ny retning. I vores boligområder oplever vi dagligt konsekvenserne af, at velfærdssamfundet har svært ved at håndtere en række alvorlige samfundsmæssige udfordringer.

I den almene boligsektor har vi nogle særlige forudsætninger for at være med til at finde nye svar på velfærdssamfundets udfordringer. Vi har i kraft af det boligsociale samarbejde en lang tradition for at udvikle løsninger i lokale fællesskaber. De erfaringer vil vi gerne bringe

i spil. Vi inviterer kommuner, forskningsinstitutioner, folkelige organisationer og andre aktører fra civilsamfundet til sammen med os at udvikle nye værktøjer og nye samarbejdsformer, der kan styrke trivslen i vores boligområder og fremme den enkelte beboers muligheder i livet.

Den nye boligsociale strategi er blevet til gennem en lang proces, der er startet nedefra. Mange har bidraget til processen undervejs – ikke mindst beboerrepræsentanterne i KAB's Trivsels- og boligsociale udvalg, en lang række lokale boligsociale medarbejdere og repræsentanter for det lokale driftspersonale i boligområderne.

Vi ser det som en kæmpe styrke, at strategien er udviklet af nogle af jer, beboere såvel som medarbejdere, der til dagligt møder de sociale udfordringer i boligområderne og har erfaring med, hvad der virker.

KAB's bestyrelse vil gerne takke alle jer, der har bidraget til strategien. Vi håber, at strategien vil inspirere og motivere beboere, bestyrelser og medarbejdere og give endnu flere lyst til at være med til at skabe forandring og udvikling i vore boligområder.

KAB's bestyrelse, december 2019

John Olsen, formand
KAB's bestyrelse

Marianne Salomonsen, formand
KAB's Trivsels- og boligsociale udvalg

► INDLEDNING

DET SKAL VÆRE RART AT KOMME HJEM

Det skal være rart at komme hjem. Så enkelt kan det udtrykkes. Det er ikke nok, at en bolig er god og billig. Den skal også være en tryk base, en sikker havn. Boligen er udgangspunktet for det liv, vi lever. Nogen tilbringer – frivilligt eller ufrivilligt – de fleste af døgnets timer i deres hjem, og for dem har boligen ekstra stor betydning. Andre har et udadventt liv med arbejde, uddannelse og fritidsaktiviteter. Men uanset hvilket liv, vi lever, påvirker det vores livskvalitet, om vi trives dér, hvor vi bor; om vi føler os trygge, har et godt forhold til vores naboer og har mulighed for at gøre noget sammen med andre, hvis vi har lyst.

Når det lykkes langt de fleste steder, er det ikke mindst fordi tusinder af beboere engagerer sig i afdelingsbestyrelser eller lokale aktiviteter, der gør hverdagen bedre i deres boligområde. Men nogle steder er der brug for en ekstra indsats og en hjælpende hånd for, at alle i boligområdet oplever, at det er rart at komme hjem – og at være hjemme. Den hjælpende hånd kan komme fra en boligsocial indsats, som har til formål at give beboere og lokalsamfund mulighed for at finde løsninger på sociale udfordringer sammen.

Vi kan se, at de seneste års boligsociale indsatser på mange måder er lykkedes. Det er ikke bare noget, vi påstår. Evaluering på evaluering har dokumenteret en effekt af mange forskellige indsatser i vores boligsociale helhedsplaner. Ikke alle problemer er løst, men det går den rigtige vej.

Det må dog ikke få os til at overse, at der kan være sociale udfordringer i andre boligområder i KAB-fællesskabet. Her kan der også være behov for at gøre noget ekstra i en kortere eller længere periode. Derfor er det et centralt mål for denne boligsociale strategi at udbrede viden og erfaringer og finde de rigtige løsninger lokalt. Også i de boligområder, der ikke i dag har boligsociale indsatser.

Styrken ved at være en del af KAB-fællesskabet er, at vi har en kæmpe boligsocial erfaringsbase at trække på. Vi har dog lært, at der ikke findes standardformler for, hvordan vi skaber rammerne om det gode liv i boligområderne. Vi skal derfor være opmærksomme på, at vi hver gang skal tilpasse indsatsen til netop de forhold, der gælder i det enkelte boligområde. Boligområder er forskellige – akkurat ligesom mennesker er det.

Den boligsociale strategi lægger ikke kun en linje for den boligsociale indsats i boligområderne. Den sætter også en retning for, hvordan vi i KAB-fællesskabet vil engagere os i de samfundsmæssige udfordringer, som præger mange boligområder, og hvordan vi vil styrke vores stemme i den offentlige debat.

Og det handler alt sammen om, at det skal være rart at komme hjem.



KAB-fællesskabet 64.000 boliger repræsenterer mange forskellige typer boligområder, men fælles for dem alle er ambitionen om, at det skal være rart at komme hjem. Her et glimt ind i fire boligområder: ESKEMOSE PARK (øverst tv.), MILESTEDET (nederst tv.), FREDERIKSHOLM KARRÉERNE (øverst th.) og APOSTELGÅRDEN (nederst th.).

► FAKTA

HVER SJETTE DANSKER BOR ALMENT

Tæt på 1 million danskere bor i alment boligbyggeri. Det svarer til lidt mere end hver sjette dansker. Alene i de ca. 64.000 almene boliger i KAB-fællesskabet bor der ca. 115.000 mennesker – flere mennesker end i hele Aalborg, Danmarks 4. største by.

I den almene boligsektor har beboerne udstrakt bebo-

erdemokrati, der giver dem mulighed for i fællesskab at træffe beslutning om fx boligafdelingens budget (og dermed huslejen), modernisering af boligerne og forbedring af udearealerne. Beboerne kan også beslutte af afsætte penge til sociale aktiviteter, fx beboerfester, kulturelle arrangementer, sportsaktiviteter eller nyttehaver.



Vores boligområder skal opleves som trygge og attraktive for mennesker uanset social og kulturel baggrund. Her er det beboere i HJORTEGÅRDEN (tv.), HUSUM VÆNGE (øverst th.) og FOLEHAVEN (nederst th.).

VI HAR ET AMBITIØST MÅL – OG VI VIL NÅ DET SAMMEN!

Vi ønsker, at alle boligområder i KAB-fællesskabet opleves som trygge og attraktive for mennesker uanset social og kulturel baggrund og har plads til alle slags mennesker, der gerne vil bo her. Vi vil sammen skabe rammer om et godt liv.

Det er ikke et mål, som vi kan nå alene gennem boligsociale indsatser. Vi skal bringe mange forskellige fagligheder i spil og forstå at udnytte den viden, som beboere og medarbejdere i alle dele af KAB-fællesskabet har om, hvordan rammerne om et godt liv i boligområderne kan styrkes.

► SÅDAN ARBEJDER VI

BOLIGAFDELINGERNE SKAL HAVE VÆRKTØJER TIL AT LØSE DERES UDFORDRINGER

Vi vil videreudvikle værktøjer til at løse lokale udfordringer, og vi tror på, at der er muligheder og ressourcer til stede i alle boligafdelinger. Derfor vil vi sammen med beboere, kommuner, foreninger og andre aktører finde lokalt tilpassede løsninger, der fremmer tryghed, trivsel og fællesskabende aktiviteter i området.

Vi gør det allerede i stor stil i de boligområder, hvor vi har boligsociale medarbejdere. Men nu skal vi sikre, at andre boligområder også kan trække på viden og erfaring fra de boligsociale indsatser. Derfor styrker KAB rådgivningen til boligorganisationer og -afdelinger fra den centrale boligsociale enhed i KAB.

SÅDAN ARBEJDER KAB-FÆLLESSKABET BOLIGSOCIALT

- Vi rykker ud og lytter til beboerne, når der er et behov – lokale problemer skal løses lokalt
- Vi afdækker boligområdets ressourcer for at finde mulige løsninger
- Vi giver beboerne værktøjer, så de selv kan være med til at løfte deres boligområde
- Vi hjælper med at skabe kontakt til kommunen, lokale foreninger og andre, der kan bidrage til løsninger
- Vi hjælper konkrete aktiviteter i gang og kan være med på sidelinjen, til aktiviteterne kan stå på egne ben
- Vi bygger altid en indsats på dialog og samarbejde med lokale driftsmedarbejdere, som har lokal viden og kan bidrage til at styrke trivsel og tryghed i boligområdet
- Vi holder øje med udviklingen i afdelingerne, så vi tidligt kan reagere på signaler, der viser, at noget er ved at gå skævt i en afdeling

► SÅDAN ARBEJDER VI

NÅR VI LØFTER BEBOERNE, LØFTER VI BOLIGOMRÅDERNE

Vi vil bakke op om lokale projekter, der kan øge beboernes muligheder for at udvikle sig og være en aktiv del af fællesskabet. Vi tror på, at det både gavner den enkelte og i sidste ende også boligområdet, som kan nyde gavn af eksempelvis et større frivilligt engagement eller lokale rollemodeller.

I det boligsociale arbejde i KAB-fællesskabet er uddannelse, beskæftigelse og lokale fællesskaber vigtige fokusområder, som vi ser et stort potentiale i at arbejde med. Vores erfaring viser os nemlig, at vi med boligsocialt arbejde kan være med til at bryde en negativ social arv, bringe mennesker tættere på arbejdsmarkedet og forebygge ensomhed.

EKSEMPLER FRA KAB-FÆLLESSKABET PÅ NOGET AF DET, VI ARBEJDER MED I DEN BOLIGSOCIALE INDSATS:

- Samarbejde med lokale skoler, kommuner og mange andre for at sikre, at vores børn får en god skolegang og adgang til ungdomsuddannelser
- Invitere erhvervslivet ind i boligområdet og etablere arbejdspladser, så der kommer mere liv og flere i arbejde i lokalområdet
- Skabe fritids- og lommepegejob i og uden for boligområdet, så børn og unge lærer at tage ansvar - og tjene deres egne penge
- Hjælpe voksne, der ellers har svært ved at komme ind på arbejdsmarkedet, med at komme i arbejde – både for at give de voksne bedre muligheder og for at give deres børn gode rollemodeller
- Skabe netværk, aktiviteter og lokale fællesskaber, så ingen skal sidde alene mod deres vilje
- Hjælpe familier til at blive bedre til at støtte deres børn i forhold til skolegang og fritidsliv



De lokale driftsmedarbejdere passer og vedligeholder ikke kun bygninger og grønne områder. De indgår også i et tæt samarbejde med boligsociale medarbejdere i KAB-fællesskabet. Her er et kig ind i TITANPARKEN (øverst) og FREDERIKSHOM KARRÉERNE (nederst).



FAKTA OM BOLIGSOCIALE INDSATSER I KAB-FÆLLESSKABET

En række boligområder i KAB-fællesskabet har udfordringer, der kræver en boligsocial indsats.

Nogle boligafdelinger indgår i boligsociale helhedsplaner, ofte sammen med flere andre boligafdelinger i lokalområdet, der har tilsvarende udfordringer. Også afdelinger fra andre boligorganisationer, hvis det giver mening. Helhedsplanerne, som normalt er fireårige, kan få økonomisk støtte fra Landsbyggefonden*), hvis de opfylder nogle bestemte kriterier.

Helhedsplanerne fungerer som platforme for samarbejdet mellem boligafdelinger og kommunale institutioner, politiet, lokale foreninger, kulturinstitutioner og andre, der kan bidrage til at forebygge og løse sociale udfordringer i boligområdet. Der er stort fokus på, at helhedsplanerne skal spille sammen med kommunale udviklingsplaner og bydelstrategier.

Helhedsplanerne giver mulighed for at afprøve nye samarbejdsformer, metoder og sociale indsatser, som vi i KAB-fællesskabet bagefter kan anvende i andre boligområder i en lokalt tilpasset form.

Medarbejderne er placeret lokalt og er i tæt dialog med beboere og aktører i området. De boligsociale medarbejdere udøver ikke myndighedsopgaver. Derfor kan de opbygge tillidsfulde relationer til socialt udsatte beboere og bygge bro til det kommunale hjælpesystem.

Nogle boligafdelinger i KAB-fællesskabet, som ikke har mulighed for at være med i en boligsocial helhedsplan, vælger at ansætte en boligsocial medarbejder betalt over huslejen. Der kan fx være tale om en social vicevært, en beboerrådgiver eller en trivsels- og aktivitetskoordinator. De arbejder ligesom helhedsplanernes medarbejdere med at understøtte lokale fællesskaber, rådgive beboerne og bygge bro mellem beboerne og det kommunale hjælpesystem.

Ca. 55 boligsociale medarbejdere i KAB-fællesskabet arbejder i de boligsociale helhedsplaner. Yderligere ca. 10 boligsociale medarbejdere er ansat for huslejekroner i boligafdelinger uden en boligsocial helhedsplan. Den boligsociale enhed i KAB understøtter det lokale boligsociale arbejde, blandt andet ved at tilbyde de boligsociale medarbejdere faglige netværk.

VORES STEMME SKAL HØRES

Livet i de almene boligområder er kommet på avisernes forsider og ind i centrum af den politiske dagsorden. Alt for sjældent for det gode, desværre. Det påvirker beboernes syn på deres hjem. Det præger også deres egne og andres forventninger til alle, der bor der.

Der er brug for, at den almene sektors og beboernes egen stemme står tydeligt i den offentlige debat. Vi vil nuancere det billede, der ofte tegnes i medierne og i den offentlige debat. Vi vil vise virkeligheden i boligområderne, sådan som den er – spraglet og mangfoldig, men også præget af et hverdagsliv, som til forveksling ligner det, resten af befolkningen lever.

Vi vil være på forkant og selv beskrive, hvad der sker i boligområderne. Vi vil synliggøre de særlige muligheder, man som beboer har for at leve et aktivt hverdagsliv, have indflydelse på sit boligområde og være en del af lokale fællesskaber. Noget som mange mennesker i dag efterspørger, og som den almene sektor bedre end de fleste andre boligformer imødekommer.

SÅDAN ARBEJDER VI MED VORES KOMMUNIKATION

- Når vi beskriver et problem, fortæller vi samtidigt, hvad vi gør ved det
- Vi blander os i den offentlige debat og giver beboerne en stemme om forholdene i de almene boligområder
- Vi vil reagere hurtigt og konsekvent på forkerte eller stigmatiserende fortællinger i medierne

*) Landsbyggefonden er en central fond, som lejere i den almene boligsektor skal bidrage til via huslejen. Det er Folketinget, der beslutter, hvad fondens midler skal bruges til. Siden 1994 har boligorganisationerne kunnet søge tilskud i Landsbyggefonden til boligsociale helhedsplaner i boligområder med særlige udfordringer. Landsbyggefonden kan dække op til 75 % af udgifterne, mens resten skal finansieres lokalt af boligorganisationen og hjemstedskommunen.



At være en aktiv del af et lokalt fællesskab styrker livskvaliteten for den enkelte og bidrager til at gøre hverdagen i boligområdet bedre for andre beboere. Her er det mandeklubben i TRANEHAVEGÅRD (øverst), en madskole i TINGBJERG (i midten tv.), et kor i MÅLØV PARK (nederst tv.) og en bydelsmor i EGEDALSVÆNGE (nederst th.).



► KAB-FÆLLESSKABETS SÆRLIGE KENDETEGN

VI ER STOLTE AF VORES SOCIALE DNA

Boligorganisationer i KAB-fællesskabet bygger, udlejer og drifter boliger for alle slags mennesker og tager ansvar for at skabe boligområder med tryghed og trivsel. Det bidrager alle medarbejdere i KAB-fællesskabet til. Et af de særlige kendetegn ved KAB-fællesskabet er, at det lokale driftspersonale indgår i et tæt samarbejde med de boligsociale medarbejdere og har base under samme tag, hvor det er muligt.

Alle dele af fællesskabet, fra beboere til medarbejdere, har værdifuld viden om, hvordan det gode liv i boligområderne kan fremmes. Den viden skal bruges på tværs af KAB-fællesskabet og komme beboerne til gode.

DET VIL VI GERNE KENDES PÅ

- Social ansvarlighed kendetegner alle dele af KAB-fællesskabet
- Beboerne anerkendes som eksperter på livet i deres boligområde
- Når vi renoverer og bygger nyt, bringer vi den viden, vi har om de fysiske rammers betydning for beboernes trivsel, i spil
- Vi sikrer, at erfaringer fra boligsociale indsatser kan komme hele KAB-fællesskabet til gode

VI VIL GÅ NYE VEJE

I KAB-fællesskabet mener vi, at den almene boligsektor i fremtiden bør gå nye veje og være med til at dreje velfærdssamfundet i en ny retning. Og vi mener, at vi i den almene sektor har noget at byde på. Vi har en lang tradition for at udvikle løsninger i lokale fællesskaber. Vi har i det boligsociale arbejde vist, hvordan vi ved at koble forskellige aktører og ressourcer sammen kan åbne for nye handlemuligheder.

KAB-fællesskabet har en ambition om at spille en rolle i de kommende års udvikling og forandring af velfærdssamfundet. Vi vil afsøge muligheder for at udvikle nye værktøjer og samarbejdsformer, der skaber positiv forandring lokalt. De boligsociale helhedsplaner er oplagte rammer til at afprøve nye samarbejdsformer mellem beboere, kommuner og andre aktører.

SÅDAN GØR VI, NÅR VI UNDERSØGER OG UDVIKLER

- Vi afprøver nye metoder og tilgange, og vi går nye veje – også når det gælder den klassiske arbejdsdeling mellem boligorganisationer, kommuner, institutioner m.fl.
- Vi udvikler og afprøver boligsociale værktøjer, der kan bruges af beboere og ejendomsdriften
- Vi allierer os med forskningen; når vi udvikler nyt, får vi andre til at kigge kritisk på det, vi laver
- Vi udvikler nye boligformer, der fremmer mangfoldighed, aktive fællesskaber og inkluderer befolkningsgrupper, som har svært ved at finde en vej ind på boligmarkedet
- Vi sætter konkrete mål for at fremme social bæredygtighed

► FAKTA

INDEKS FOR SOCIAL BÆREDYGTIGHED – ET EKSEMPEL PÅ NOGET VI UNDERSØGER OG UDVIKLER

I KAB-fællesskabet har vi udviklet en metode til at undersøge samfundets gevinst ved at investere i social bæredygtighed. Social bæredygtighed kan have mange betydninger, og det er ikke noget, man har tradition for at sætte på formel. Vi har gjort et forsøg ved at udvikle et socialt bæredygtighedsindeks, der

blandt andet måler på skolegang, sundhed, sociale fællesskaber og samfundsansvar. Tesen er, at hvis man løfter udsatte beboere på disse faktorer, har det også en gevinst for samfundet. Vi vil i de kommende år teste indekset i samarbejde med kommuner, civilsamfundsaktører og private virksomheder.



Boligorganisationer i KAB-fællesskabet går forrest i arbejdet med at udvikle alternative boligformer, der giver plads til forskellighed og åbner en dør til boligmarkedet for befolkningsgrupper, der ellers har svært ved at få en bolig. Øverst DELEHUSENE (VenligBolig+), et bofællesskab for unge studerende og flygtninge opført af FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER.

I midten TUNET, hvor børnefamilier, unge studerende og flygtninge sammen har ansvaret for de grønne områder omkring bebyggelsen, opført af boligselskabet ROSKILDE NORD. Nederst et eksempel på skæve boliger til tidligere hjemløse, KRATTET opført af BOLIGFORENINGEN 3B.



SAMMEN SKABER VI RAMMER OM ET GODT LIV – EN HELHEDS- ORIENTERET TILGANG

Det er vores mission at skabe rammer om et godt liv. I nogle boligområder i KAB-fællesskabet kan der være brug for at gøre noget ekstra for, at det lykkes. En boligsocial indsats kan være et af de værktøjer, vi bruger. Men en boligsocial indsats kan ikke stå alene. I KAB-fællesskabet har vi en helhedsorienteret tilgang til vores boligområder. Vi involverer dem, der kan bidrage med ressourcer, viden og ekspertise – på tværs af medarbejdergrupper, centralt og lokalt i KAB-fællesskabet. Og frem for alt er beboerne i centrum. For det er beboerne, som er eksperter på livet i deres boligområde. Det er derfor, vi kalder vores boligsociale strategi '**Sammen** skaber vi rammer om et godt liv'.