



# Værdiskabende gentagelser

*Inspirations- og erfaringsopsamling fra ERFA-møderne i foråret 2023*

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring



Værdiskabende gentagelser - Inspirations- og  
erfaringsopsamling fra ERFA-møderne i foråret 2023

Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: 2023

Udgiver: AlmenNet  
Studiestræde 50  
1554 København V  
[www.almennet.dk](http://www.almennet.dk)

Udarbejdet af: AlmenNets sekretariat

Forside: Colourbox

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:  
*"AlmenNet: Værdiskabende gentagelser (2023)"*

Layout: Ann Sofie Augustesen

<b>Om AlmenNets publikationer</b>	<b>4</b>
<b>Forord</b>	<b>5</b>
Introduktion	5
Udvikling i fællesskab	6
Værdiskabende gentagelser	7
Driftens udvikling	7
<b>Biodiversitet</b>	<b>8</b>
<i>CASES FRA MØDERNE</i>	
Boligområde, som biologilokale	9
Opkvalificering af medarbejdere	9
First movers på godt og ondt	10
Grønne ambassadører	10
Vild strategi	11
Klimatilpasning og biodiversitet	13
100 pct. biodiversitet i ny afdeling	13
De unge gør det af sig selv	13
<b>Vilde velfærdsproblemer</b>	<b>15</b>
<i>CASES FRA MØDERNE</i>	
Fra Boligsocial indsats til drift	16
Økonomisk rådgivning	16
Opkvalificering af ejendomsfunktionærer	17

# Om AlmenNets

## publikationer

AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede almene boligorganisationer, hvor formålet er at skabe fremtidssikring for almene boliger og bebyggelser med fokus på både fysiske investeringer, boligsociale processer og nye organisationsformer.

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsarbejder med henblik på at fremtidssikre den almene boligs konkurrenceevne.

Det sker i praksis ved at udvikle vejledninger, værktøjer og kurser, som kan opkvalificere de almene boligadministrationers kompetencer i varetagelse af bygherrerollen, samt understøtte et konstruktivt samarbejde med beboere, bestyrelser, myndigheder og byggeparter.

Alle AlmenNets publikationer tager afsæt i en af nedenstående kategorier, der tilsammen udgør AlmenNets arbejdsområde og overordnede systematik for foreningens publikationsserie.

som kan anvendes direkte af andre, samt at inspirere og udstikke retningslinjer for god praksis.

Publikationerne henvender sig i sær til projektledere, og mere generelt til beslutningstagere og samarbejdspartnere, der er involveret i almene fremtidssikringsprojekter.

Publikationerne er tænkt og skrevet ud fra AlmenNets fundament: brugerreven innovation. Dette indebærer, at boligorganisationerne selv tager ansvar for egen udvikling, læring og fornyelse.

AlmenNets publikationer udspringer typisk af et af foreningens udviklingsprojekter, der gennemføres af medlemmerne, og som dermed danner grundlag for efterfølgende formidling.

Har du kommentarer eller spørgsmål til AlmenNets publikationer, er du velkommen til at kontakte foreningens sekretariat på [almennet@almennet.dk](mailto:almennet@almennet.dk) eller tlf. 3376 2000.



Publikationerne er forfattet af foreningens egne og meget engagerede medlemmer og baserer sig på "best practice" i den almene sektor. Ønsket er at give konkrete værktøjer og viden videre,

Få overblik over AlmenNets udgivelser på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk).

**God læselyst**

# Forord

## Introduktion

I maj 2023 afholdt AlmenNet fire ERFA-møder med titlen *Værdiskabende gentagelser* i samarbejde med BLs DriftsNet. Vi plejer at have en publikation med, som giver nogle perspektiver på et konkret emne. Det havde vi ikke denne gang. I stedet lagde vi vægt på udveksling af erfaringer og sikrede, at de bedste erfaringer blev delt i plenum.

Denne udgivelse er en sammenskrivning af præsentationerne fra de fire møder.

## Forord

Et boligområde er mere end et hjem. Det er et mikrokosmos af mennesker, bygninger, opgaver, processer, relationer og teknik, som forandrer sig konstant. Tilsammen kan de skabe merværdi for beboerne, samfundet og planeten:

- Området kan indrettes, så det inviterer til fællesskaber og modvirker ensomhed.
- Driftsopgaver kan udføres som en del af en beskæftigelsesindsats.
- Bygninger kan bygges, renoveres og driftes, så de både sikrer stabilt lave driftsomkostninger og mindre CO<sub>2</sub>-udledning.

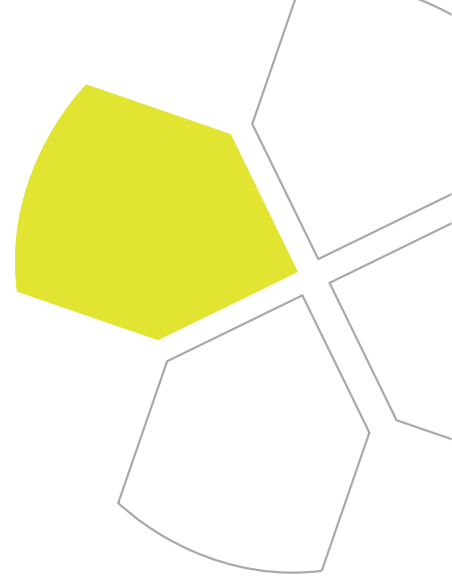
- Udearealerne kan tilrettelægges, så de skaber levesteder for dyr og planter - og åndehuller for mennesker.
- Boligområder kan omdannes, så de imødekommer fremtidens ønsker til det gode hjem.

Og sådan kunne vi blive ved. Den almene sektor er bevidst om sit samfundsansvar og tager det alvorligt. I over 100 år har det været vores mål at sikre gode boliger til alle i et system, hvor beboerne er for bordenden, og ingen skummer fløden.

De seneste år har den almene sektor udviklet sig markant. Driften er blevet strømlinet, nye boformer giver svar på demografiske udfordringer, sociale effektinvesteringer genopfinder de boligsociale indsatser, helhedsrenoveringer fremtidssikrer danskernes hjem, og data fra bygninger sikrer, at vi løbende kan forbedre vores ejendomme, og at regningen ikke sendes videre til de næste generationer.

Den positive udvikling opstår i boligorganisationerne og kan mærkes lokalt i boligområderne. Branchen har taget et stort skridt, men vi er langt fra i mål.





### Udvikling i fællesskab

I AlmenNet tror vi på, at de almene boligområder kan skabe endnu mere værdi for beboerne, for lokalsamfundet og for planeten, hvis vi slår pjalterne sammen med andre. Almene boligorganisationer, rådgivere, forskere, civilsamfund, fonde og andre ildsjæle.

Vi vil gerne samarbejde om at sikre den nytænkning, der er behov for sammen med alle, der kan bidrage med deres viden, erfaringer, midler og vilje. Vi er klar til at vende bøtten på hovedet.



AlmenNet afholdte fire ERFA-møder med titlen Værdiskabende gentagelser i samarbejde med BLs DriftsNet. Læs mere på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk). Foto: AlmenNet.

## Værdiskabende gentagelser

Driften er en værdiskaber. Det er et faktum, som ikke kan betvivles.

I 2013 udgjorde værdien af danske bygninger ca. 4.000 mia. kr., der svarer til ca. 70 procent af den samlede nationalformue. Bygningsmassen udgør dermed et markant samfundsøkonomisk aktiv, som samtidig danner de fysiske rammer om vores liv. Skal aktiverne opretholde deres økonomiske og brugsmæssige værdi, kræver det, at de driftes og vedligeholdes klogt.

Samtidig er det en kerneopgave i den almene sektor at sikre en sund balance mellem økonomi og kvalitet. Kvalitetsbegrebet i den almene sektor er bredt – det dækker medindflydelse, tryghed, socialt ansvar, klima- og miljø, nærvær, faglig og teknisk kvalitet og service. Dette store ansvar påtager driften sig hver dag for intet mindre end én million mennesker.

Sidst, men ikke mindst, er driften nøglen til den grønne omstilling. Vi skal bygge mindre, renovere når behovet er der, men først og fremmest drifte og vedligeholde klogt og ansvarligt. Fremtidens bygninger er allerede bygget, og det er dem, vi skal tage bedst mulig vare på.

## Driftens udvikling

Driften i den almene sektor har taget kvantespring det seneste årti. Historisk set har driften ikke fyldt meget på et strategisk og taktisk niveau, og kigger man i historiebøgerne, er sektoren rundet af byggeri, boligpolitik og sociale indsatser. Det til trods for, at driften langt hen ad vejen er sektorens kerneopgave og en af grundstenene i at sikre gode hjem til alle.

Med effektiviseringsaftalen i 2016 kom der dog et skærpet fokus på driften. Målet var effektivitet, og det ansvar løftede sektoren til UG med en effektivisering, som overgik måltallet med 330 mio. kr.



Sammen med de markante besparelser er driften i samme periode blevet opkvalificeret, digitaliseret, omorganiseret, strømlinet, opprioriteret og sidst men ikke mindst, er der opstået en større omstillingsparathed.

For driften kan meget mere end at være effektiv. Allerede i dag bidrager driften til flere bundlinjer.

For eksempel er driften af udearealerne gået fra at blive udført af en ejendomsfunktionær på en græsslåmaskine til en effektiv robotplæneklipper, der nu er gemt væk, fordi græsplænen er omlagt til et biodiversitetsområde, der skaber nye levesteder for naturen. Blandt de nyere tiltag ser vi, at boligorganisationer og socialøkonomiske virksomheder tilbyder fritidsjobs til unge, der etablerer og vedligeholder biodiversitetsområder, så de får penge på lommen og arbejdserfaring på CV'et. Dermed blev en græsslåningsopgave på ganske få år en værdifuld ressource. Ikke kun for naturen, men også for beskæftigelsen, beboerne og boligområdets image samt læring.

I denne eksempelsamling kan du læse om, hvordan Munkebo har rykket biologilokalet ud i afdelingens vilde natur, og hvordan FRAK hjælper med at skabe beskæftigelse til de unge.

For hver opgave, der udføres i relation til varetagelsen af de almene boligområder, ligger der et endnu uset potentiale. Et socialt-, klimamæssigt og økonomisk potentiale for at skabe mere værdi for beboerne, for samfundet og planeten, end vi allerede gør i dag.

Med ERFA-møderne har vi sat fokus på to områder, hvor vi tror, at driften vil spille en nøglerolle i fremtiden:

- Biodiversitet
- Vilde velfærdsproblemer

### Disclaimer

Alle cases og erfaringer fra møderne er skrevet ud i små beskrivelser til inspiration for alle.

I udarbejdelsen af opsamlingen har vi forsøgt at finde yderligere information om de præsenterede cases til at understøtte publikationen.

Hvor der i teksten måtte indgå subjektive betragtninger, der fx bygger på erfaringer, skal disse ikke betragtes som konkrete anbefalinger, som kan overføres direkte til brug i driften alle steder. Indholdet er således heller ikke ansvarspådragende for forfatterne eller de anvendte kilder.

# Biodiversitet

Biodiversitet er alt det liv, der findes på jordkloden. Det er dyr, planter og mos på landjorden, koraller, tang og fisk i vandet, fugle og insekter i luften og bakterier og mikroorganismer i jorden.

Biodiversitet har både en værdi for naturen og for mennesker. De værdier, biodiversitet giver mennesker, kaldes økosystemstjenester. For eksempel er vores fødevarer system afhængigt af insekter og dyr til bestøvning af afgrøder. Derudover er økosystemer på land og i vand med til at rense vores drikkevand. Økosystemerne tilbageholder regnvand og forebygger erosion, og derudover opfanger de over halvdelen af den CO<sub>2</sub>, vi udleder til atmosfæren og modvirker dermed drivhuseffekten.

Lige nu er jorden i en biodiversitetskrise. Arter i hele verden uddør hurtigere, end man nogensinde har set. Forskere forudser, at en million ud af jordens otte millioner arter vil blive udryddet - nogen inden for de næste årtier. I et forskningsstudie<sup>1</sup> fra 2022 var konklusionen, at vi er på vej mod den sjette masseudryddelse af arter, hvor den sidste masseudryddelse var, da dinosaurerne uddøde.

Biodiversitetskrisen er primært drevet af menneskets forbrug. Jordens økosystemer bliver sat under pres med en voksende verdensbefolkning og vores stigende forbrug af bl.a. kød, elektronik og energi. Ændret arealanvendelse er en stor trussel mod biodiversiteten. Skove og vild natur ødelægges og inddrages til produktion pga. efterspørgsel efter land til at dyrke dyrefoder, lave skovbrug, udvinde ressourcer og bygge byer.

*Circling the drain: the extinction crisis and the future of humanity (Rodolfo Dirzo, Gerardo Ceballos and Paul R. Ehrlich, 2022)*

Vi kan selv gøre noget for at hjælpe biodiversiteten ved at give den plads til at blomstre, formere og udvide sig. Den almene sektor råder over cirka 60 millioner kvadratmeter udeareal i Danmark. Også her kan vi plante flere blomster, lade være med at klippe græs og hæk og skabe bedre levevilkår for insekter og dyr.

Det er dog ikke kun på vores egne arealer, at vi påvirker biodiversiteten. Når vi køber ind – uanset om det er i eget hjem, i driften eller i forbindelse med bygge- og renoveringssager, så påvirker vi økosystemer rundt om i verdenen.

Biodiversitet er blevet drøftet i den almene sektor i en årrække, og i 2022 udgav AlmenNet og KAB AlmenHæftet 'Vilde Boligområder', som samler op på erfaringerne på tværs af landet og giver gode råd til, hvordan vi kan understøtte naturen lokalt.

Samtidig er der stadig flere og flere, som udarbejder biodiversitetsstrategier og -mål. Visionerne løftes i et samarbejde mellem afdelingerne, organisationen, de ansatte og evt. eksterne aktører.





## CASES FRA MØDERNE

### Boligområde som biologilokale

Børnene fra Munkevængets Skole i Kolding er flittige gæster i Munkebos oplevelses- og læringshave. De bruger den nye park som udendørs biologilokale, hvor de lærer om dyre- og plantelivet. Andre gæster bruger den som inspirationshave.

Oplevelses- og læringsrummet består af bede med vilde blomster og stauder, træer, træstammer og højt græs, som inviterer sommerfugle, insekter og fugle ind i anlægget. Attraktionen er blevet til gennem et tværfagligt samarbejde mellem ALFABO, ALFABOs organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelsen i Munkebo, Munkevængets Skole og Katrine Turner fra Vildskab og er støttet af blandt andet Kolding Kommunes bydelspulje, EWII samt Kolding Kommunes Den Grønne Fond. Holms Anlægsgartneri har stået for arbejdet med at gøre selve anlægget til en realitet.

Læs mere: <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/alfabo-skolen-bruger-vores-have-som-biologilokale/>

### Opkvalificering af medarbejdere

KAB har gode erfaringer med at sende driftsfolk på AMU-kurset 'Biodiversitet i anlægsgartnerfaget'. På kurset får de grundlæggende viden om biodiversitet, og hvordan de kan arbejde med det lokalt. Kurset er primært teoretisk og målrettet driftsfolk, der ikke nødvendigvis har en grøn uddannelse bag sig.

KAB erfarer, at de ansatte, der har været afsted på kurset, dels får mod på at arbejde mere med biodiversitet, men også bliver klædt på til at tale med beboerne om biodiversitet. Blandt nogle af driftsfolkene bliver der joket med, at man bliver 'omvendt' af at komme på kurset, og at de, der har været afsted, har 'set lyset'. Et godt billede på det engagement flere af dem kommer hjem med.

I juni 2023 er et testhold fra 3B afsted på det såkaldte 'praktiske kursus', hvor de får prøvet nogle af tingene af. Kurset er blevet udviklet på opfordring af og med sparring fra en konsulent fra 3B. Det kan ses som en forlængelse af det mere teoretiske kursus.



### Firstmovers på godt og ondt

I forbindelse med TV-programmet 'Giv os naturen tilbage' på DR fra 2020 satte Boligselskabet Nordjylland og Hjørring Kommune fokus på biodiversitet. Med stort engagement udlagde boligorganisationen store områder til biodiversitet. Undervejs har man indsamlet erfaringer og justeret i driften. I foråret 2020 krævede det bl.a. en større omlægning af de vildtgroende græsplæner imellem boligblokkene. For de lignede ikke de smukke blomsterenge, som beboerne havde håbet på. De lignede græsplæner, som manglede omsorg og pleje.

Selvom det ikke har betydet mindre arbejde for ejendomsfunktionærerne at lade græsset gro, har det givet en fælles forståelse for, hvor vigtigt det er, at vi alle giver noget tilbage til naturen. Også selvom det koster lidt på æstetikken.

Indsatserne er blevet tilpasset flere gange, og det har ikke altid været let, men deltagelsen i den fælles indsats har givet organisationen og lokalområdet et fælles engagement, som giver et godt afsæt for at fortsætte udviklingen.

[Læs mere](#)

### Grønne ambassadører

Flere steder i landet arbejdes der med ambassadørordninger, som bl.a. understøtter lokal natur og biodiversitet. De kommer i mange afarter og er blevet beskrevet på forskellig vis. Nogle steder er det de ansatte, som understøtter afdelingerne lokalt, men det mest anvendte er ambassadørordninger for beboere og borgere, som har et ønske om at styrke naturens vilkår lokalt. Dette sker bl.a. i samarbejde med kommunen, lokale erhvervsuddannelser, ejerforeninger mv.

Blandt eksempler kan nævnes 'Vilde borgere' i Holstebro, 'Grønne ambassadører' i Sønderborg, 'Energi- og bæredygtighedsambassadører' i Bovendia og 'Vild Furesø'.



Frank Erichsen er mentor for Hjørring Kommunes borgere og erhverv i tv-programmet 'Giv os naturen tilbage'.  
Foto: BL / Fagbladet Boligen.

## Vild strategi

Flere og flere boligorganisationer har indarbejdet biodiversitet i eksisterende eller adskilte strategier. Nogle med henblik på at skærpe fokus, mens andre sætter konkrete mål.

Her er eksempler fra de afholdte møder:

### *AAB Silkeborg*

I 2020 vedtog AAB Silkeborg deres Vild med vilje-strategi og meldte sig ind i foreningen 'Vild Med Vilje'. Samtidig er der udlagt områder til biodiversitet på tværs af flere af organisationens afdelinger og opsat skilte, som fremhæver organisationens indsats, og at området ser sådan ud "med vilje".

Læs mere her: <https://aab-silkeborg.dk/aab-silkeborg/aabs-strategi-og-politikker/vild-med-vilje/>

### *KAB*

Under KABs overordnede strategi LAD DET GRO findes en række signaturprojekter, hvor et af dem har titlen 'Vild Med Vilje'. I KAB's indsats for øget biodiversitet yder KAB rådgivning til at få naturen helt tæt på beboerne, mens boligafdelingerne er med til at styrke biodiversiteten lokalt.

KAB har sammen med foreningen AlmenNet produceret hæftet "Vilde Boligområder". Hæftet handler om, hvordan almene boligområder - og alle andre - kan skabe mere vild natur og hjælpe biodiversiteten på vej. Til glæde for insekter, fugle og beboere. Og alle - store som små boligafdelinger - kan være med til at skabe spirende rum af rig og vildere natur.

På KABs hjemmeside er der samlet eksempler, inspiration og formidlingsmateriale på tværs af selskabets indsatser:

Læs mere:

<https://www.kab-bolig.dk/vildmedvilje>

<https://almennet.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/vilde-boligomraader/>

### *Boligkontoret Århus*

Organisationsbestyrelsen i Boligkontoret Aarhus har truffet en strategisk beslutning om, at et vist antal kvadratmeter skal udlægges til biodiversitet. Driftspersonalet har efterfølgende været på efteruddannelse ved Jordbrugets Uddannelsescenter i biodiversitet.

Driften har udarbejdet et oplæg til afdelingsbestyrelserne om, hvad der kan lægges ud til biodiversitet, og hvilke plantearter man kan arbejde med.

Der er desuden oprettet ERFA-grupper blandt ejendomsfunktionærerne, hvor gode og dårlige erfaringer med biodiversitet deles på tværs af organisationen.

<https://www.vildmedvilje.dk/bkaa/>

### *Ungdomsbo*

I Ungdomsbo er der udarbejdet en strategi for biodiversitet, som sætter fokus på, at indsatsen ikke må være til gene for beboerne og skal understøtte driften. Derudover er der sat et mål om at omlægge 30 procent af organisationens arealer til biodiversitet. Der følges op på indsatsen ved at måle på, hvilke insekter der er i området og understøtte dem med bedre levevilkår.





AAB Silkeborgs 'Vild med vilje'-strategi  
Læs mere om Vilde Boligområder på [www.AlmenNet.dk](http://www.AlmenNet.dk). Foto: AAB Silkeborg



## Klimatilpasning og biodiversitet

Vejle Kommune, Vejle Spildevand og bolig-selskabet ØsterBO står i fællesskab bag klimatilpasningsprojektet Klimaparken, der gør en del af østbyen i Vejle i stand til at klare fremtidens voldsommere regnvejr.

Østbyens klimaprojekt består af fem delprojekter, der skal sikre, at regnvandet kan tilbageholdes og på en kontrolleret måde bliver ledt ud i Vejle Fjord i stedet for at oversvømme veje og kældre. I Klimaparken har man udnyttet regnvandet til små hyggelige vandløb og søer. Yderligere er skråningerne omlagt til enggræs og vilde blomster til glæde for insekter, fulde og padder.

I lyset af de forventede forandringer og det stigende behov for alternativ spildevands-håndtering blev den såkaldte medfinansierings-ordning indført i januar 2013. Ordningen skal gøre det nemmere at gennemføre klimatilpasningsprojekter, som indeholder mere omkostnings-effektive løsninger til håndtering af tag- og overfladevand, end de hidtidige regler gav mulighed for.

Med ordningen er det gjort muligt for spildevandsselskaber at bidrage til finansieringen af et klimatilpasningsprojekt, der gennemføres af en kommune eller en privat part, og som ligger uden for spildevandsselskabernes sædvanlige ansvars-områder.

Læs mere om almene LAR-projekter:

<https://almennet.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/kom-godt-i-gang-med-lar/>

## 100 procent biodiversitet i ny afdeling

I AL2Boligs nye afdeling Lauritshøj i Skødstrup er alle udearealer (6.000 m<sup>2</sup>) lagt ud til biodiversitet. Overfladevand ledes via små render til en levende biotop med vandrensende planter, mens man ved opsatte bede og plinte kan læse notater om planternes karakter og rensende evner.

Afdelingen er desuden astma- og allergivenlig. Ikke kun i materialer, men også i beplantning, og så er det boligselskabets første røgfrie afdeling.

Beboerne i afdelingen er positive overfor de vilde udearealer, men organisationen begynder at få henvendelser fra beboere i nabobebyggelserne, som mener at afdelingen er lige vel ambitiøs på naturens vegne. Dette har dog ikke givet anledning til ændringer.

## De unge gør det af sig selv

I Roskilde Nords boligafdeling, Tunet har beboerne gennem flere år arbejdet målrettet for at forbedre vilkårene for biodiversiteten. Bl.a. ved årligt "høslet", hvor vegetationen skæres ned med le, og frøspredning med vilde frø, som beboerne indsamler lokalt, samt egen formering af planter i væksthuse. Høslet med le er sågar skrevet ind i vedligeholdelsesreglementet. Hensynet til natur er tænkt ind i hele den grønne drift, så biodiversitet ikke bliver en tilføjelse, men måden man arbejder.

I PABs Øresundskollegiet har de unge selv taget initiativ til at søge fondsmidler til at omlægge den ca. 1300 kvadratmeter store tagterrasse til grønne og æstetisk tiltalende udendørs fællesarealer, som tiltrækker beboerne. Der har været fokus på at vælge bæredygtige materialer. F.eks. er fliserne delvist lavet af genbrugsmaterialer, og der er ikke anvendt trykimprægneret træ, men hårdt træ, som kan tåle at stå ubehandlet.

I forbindelse med renovering af kollegiet var man nødt til at fjerne en del træer og buske fra området. I stedet for at kassere dem, valgte man at genbruge dem ved at flytte dem til tagterrassen. Der blev på samme måde genbrugt plantekummer og andre genstande fra området. Der er bevidst udvalgt stauder og blomster, som allerede findes lokalt for at understøtte biodiversiteten. På tagterrassen er der også opsat skilte, som beskriver planterne til læring for de mange børn, som bor på kollegiet.



Den årlige høstlet i KABs Tunet i Roskilde Nord. Foto: KAB



# Vilde velfærdsproblemer

Knap 200.000 unge og voksne er mere eller mindre er permanent på offentlig forsørgelse. Vi ser en stigning af psykisk mistrivsel blandt børn og unge, og der kommer flere – og mere plejkrævende – ældre, som bor længere i eget hjem end hidtil. Vi ser med andre ord ind i en række af velfærdsudfordringer, som rammer samfundet nu og i årene, der kommer. Hvis vi skal vende udviklingen, er der behov for at udfordre de gamle løsninger og kigge på nye modeller for samarbejde og organisering – både nationalt og lokalt.

## *Stort potentiale i den almene sektor*

Red Barnet peger på, at kommunen opdager sociale tilfælde for sent. Mange socialt udsatte har vanskeligheder ved at kommunikere og være i kontakt med sundhedssystemet. På samme måde har sundhedssystemet også svært ved at rumme og kommunikere med psykisk syge, misbrugere, hjemløse og andre socialt udsatte. I NGO'en Social Sundhed forsøger man at hjælpe borgerne ved at engagere frivillige sundhedsfaglige studerende, som skal være brobyggere mellem borger og sundhedssystem. Her er der et kæmpe potentiale i den almene sektor, hvor AKB København fx har deres egen Sociolance.

”Den almene boligsektor er en uført succes. De får børn i fritidsjob og voksne i arbejde.”

Sådan sagde formanden for Reformkommissionen, Nina Smith, da hun gæstede BLs podcastserie Alment Inside i forbindelse med udgivelsen af kommissionens rapport 'Nye Reformveje 3', der bl.a. sætter fokus på, hvordan vi som samfund

griber de 42.000 unge, som hverken er i arbejde eller uddannelse.

Det er ikke nyt for den almene sektor at tage socialt ansvar og styrke borgeres livssituation gennem et stærkt fællesskab. Det gøres ved boligsociale indsatser, strategiske beslutninger og ad hoc i hverdagen. Det store arbejde anerkendes i Reformkommissionens arbejde og tegner de første streger til et tættere samarbejde mellem de klassiske velfærdsorganer og lokale aktører.

Gennem et målrettet fokus på sammenhængskraft og stærke lokalsamfund kan vi skabe en kæmpe forandring for mange menneskers liv. Vi kan styrke selvforståelsen og anerkendelsen af den store indsats, der allerede ligger ude i driften.

Det boligsociale arbejde har i mange år været centrum for disse indsatser og har skabt mærkbare effekter lokalt. Flere og flere boligorganisationer ser potentialet i at bære de gode lokale indsatser med over i driften med det klare mål at skabe endnu bedre vilkår for beboerne og sammenhængskraften på tværs af hele organisationen.

På ERFA-møderne var det netop disse indsatser, som var fokus for drøftelserne. Ikke de enkeltstående boligsociale indsatser, men de steder hvor driften indgår og bistår organisationen med at løfte det sociale ansvar i forankrede konstellationer, som rækker ud over de ad hoc indsatser, som driften påtager sig på daglig basis rundt om i hele landet.

# » Den almene boligsektor er en ufortalt succes. De får børn i fritidsjob og voksne i arbejde.

## CASES FRA MØDERNE

### Fra Boligsocial indsats til drift

Flere gode initiativer og samarbejder fra bolig-sociale indsatser forankres i organisationen efter endt helhedsplan.

Her er nogle udvalgte eksempler fra møderne:

### Biodiversitet og beskæftigelse

I et samarbejde mellem fem afdelinger i boligforeningen 3B og den socialøkonomiske virksomhed FRAK, er der afsat en fast post på driftsbudgettet til at hyre unge i driften gennem bl.a. FRAK'ere til udendørs driftsopgaver de næste 10 år. Driftsopgaverne indeholder bl.a. etablering og drift af udearealer, der er lagt ud til biodiversitet.

Samarbejdet har en række effekter for de unge uden at være fordyrende for beboerne:

- At tjene sine egne penge øger selvstændigheden.
- Den enkelte opnår arbejdsfærdigheder og personlige kompetencer.
- De unge skaber et stærkt fællesskab og får styrket forholdet til eget hjem.
- Det øger trygheden, at de unge bliver betragtet, som en ressource.
- De unges fremtidige muligheder i samfundet bliver styrket.

### Fra boligsocial medarbejder til fastansættelse

I BoMidtVest har de fastansat en boligsocial medarbejder, som har været en del af en otte år lang helhedsplan, der nu er stoppet. Der har været udfordringer med samarbejde med kommunerne og andre myndigheder, som boligorganisationen har haft svært ved at løfte på tværs af de kommuner, som de opererer i. Den boligsociale medarbejder har med sine otte års erfaring en stor indsigt i dette og hjælper nu med samarbejdet og understøtter driften med kommandoveje.

### Sociale viceværter og serviceeftersyn

Tidligere medarbejdere fra boligsociale indsatser er nu en fast bestanddel af driften i AAB Aarhus, hvor de bl.a. bistår driften i sociale opgaver og bidrager ved bolig eftersyn, hvis der er behov for at hjælpe beboerne med opgaver, som ikke relaterer sig til teknik.

### Økonomisk rådgivning

I over 10 år har almene boligorganisationer ydet økonomisk rådgivning til beboere, der har behovet. Indsatserne er ikke alene gode for de pågældende beboere, men også for boligorganisationen. En rapport fra CFBU viser, at det forebyggende arbejde med økonomiske rådgivere kan spare boligorganisationerne for 130.000 kroner pr. 1.000 lejemaal, når indsatsen er ordentligt etableret. Det første år lykkedes det at nedbringe udsættelserne med to procent, og det efterfølgende år steg effekten med 23 procent, hvilket svarer til 2,4 fagedudsættelser pr. 1.000 lejemaal. I rapporten fra CFBU beregnes, at en fagedudsættelse i gennemsnit koster 54.000 kroner for boligorganisationen alene. Dertil kommer omkostningerne fra kommunen.

På ERFA-møderne blev der delt flere eksempler på samarbejder, hvor to er fremhævet her:

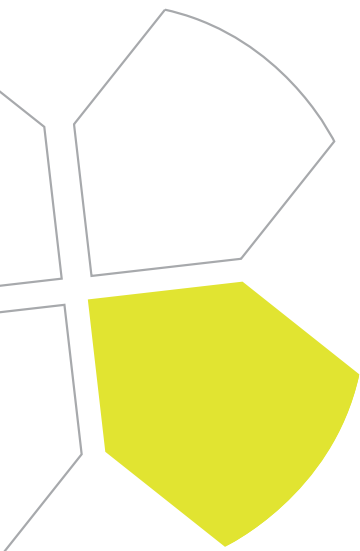
### Det vestsjællandske samarbejde

To økonomiske rådgivere dækker over 10.500 lejemaal, og de arbejder under boligselskaberne Slagelse Boligselskab, FOB, Skælskør Boligselskab, Slagelse almennyttige Boligselskab og BoligKorsør.

Hvor antallet af udsættelser på nationalt plan i 2021 lå på 57 procent af niveauet i 2013, lå antallet af udsættelser og frivillige fraflytninger (personer indstillet til Fogeden, men som nåede at flytte) for de fem boligselskaber i Slagelse og omegn på blot 17 procent af niveauet i 2013.

Læs mere her: <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/mette-og-jakob-hjaelper-beboere-med-at-undga-udsættelser/> 16





## Håndtering af klager & konflikter - Modul 1

Arbejder du med at håndtere klagesager som ansat i en boligorganisation og fylder konflikter meget i dit arbejde?

I samarbejde med Center for Konfliktløsning tilbyder BL dette to-dages kursusmodul i konflikt håndtering og samarbejdsvanskeligheder for ansatte i de almene boligorganisationer.

Kom med og få gode redskaber til jura, praktisk håndtering og konfliktmægling.

[Læs mere om konflikter >](#)

*Kursus i konflikt håndtering. Grafik: BL*

### [Domea.dk](#)

38 af domea.dk's administrerede boligorganisationer er med i en fælles ordning om beboerrådgivning. Det betyder, at beboerne i 19.353 lejemål er omfattet og kan henvende sig for hjælp. Den økonomiske rådgivning blev etableret under den første bølge af corona i foråret 2020, hvor mange blev fyret eller sat ned i tid. Siden har ordningen udviklet sig til Beboerrådgivningen, og behovet er ikke blevet mindre i den aktuelle situation med skyhøj inflation og stigende energipriser.

Ifølge domea.dk er det muligt at finde en løsning i 95 pct. af alle henvendelser, så beboerne kan beholde deres bolig og undgå udsættelse.

### **Opkvalificering af ejendomsfunktionærer**

Opkvalificering og prioritering af medarbejdere går igen på tværs af landet, hvor fokus på beboere med psykisk sygdom og generel konflikt håndtering er udbredt.

Her er to udvalgte eksempler:

### *Kursusrække for ejendomsfunktionærer*

I BoMidtVest har der de seneste år været et øget fokus på at gøre ejendomsfunktionærerne i stand til at håndtere sager med beboere med psykisk sygdom.

I 2022 modtog de ansatte et kursus i psykisk førstehjælp, og i år er der en opfølgning med fokus på konflikt håndtering.

### *Håndtering af og forståelse for beboere med psykisk sygdom*

I DAB har man afholdt en temadag om psykisk sygdom for ejendomsfunktionærerne. Her havde de bl.a. fagprofessionelle og en person med psykisk sygdom ude og fortælle om emnet. Foruden de nye indsigter er der blevet udarbejdet en anvisning til ejendomsfunktionærerne, som viser, hvordan de skal agere, og hvem der skal kontaktes i konkrete tilfælde, hvor der er behov for inddragelse af flere parter end driften selv.

# Værdiskabende gentagelser

*Inspirations- og erfaringsopsamling  
fra ERFA-møderne i foråret 2023*

**ALMENN**ET

