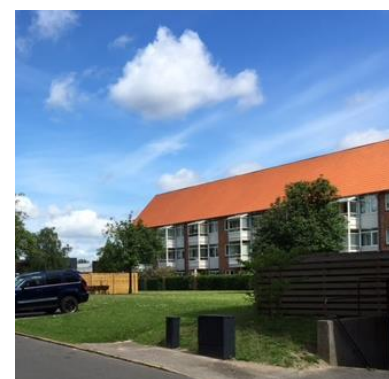


Samlet afrapportering fra opgaveudvalget om den Boligsociale Indsats

Gentofte Kommune



Maj 2018



Indhold

- s. 3 Baggrund for opgaveudvalget, opgaven og en boligsocial indsats
- s. 6 Fakta om boligområderne i kommunen
- s. 12 Sammenfatning af udfordringer og behov
- s. 17 Principper og inspiration til tiltag



Baggrund for opgaveudvalget

- I Gentofte Kommune er der en række boligområder med almene familieboliger, der er tilknyttet forskellige almene boligorganisationer. Kommunen ejer desuden et antal boliger, der bl.a. anvendes til at understøtte den kommunale huslyforpligtelse og krav i integrationsloven, som forpligter kommunen til at boligplacere flygtninge. Samlet set udgør de almene og kommunale boliger ca. 2.000 lejeboliger.
- Boligområderne, der er omdrejningspunkt for en kommende boligsocial indsats, er kendetegnet ved at være forholdsvis små og placeret rundt om i kommunen.
- Boligerne er på 1-5 værelser og hovedparten er 1-3 værelseslejligheder. De kommunalt ejede boliger har alene 1-3 værelser og de fleste lejligheder med et værelse. Nogle beboere i disse boligområder er kendetegnede ved at være udsatte eller sårbare. Kommunen tilstræber at sikre en så afbalanceret beboersammensætning som muligt.
- Det hidtidige boligsociale arbejde har haft karakter af specifikke, konkrete tiltag i enkelte boligområder eller som en del af den socialpsykiatriske indsats.



Opgaven

Opgaveudvalgets formål har været at sætte retningen for udviklingen af den boligsociale indsats, så de udfordringer, såvel sociale som kulturelle, der kan opstå i boligområderne, imødekommes bedst muligt.

Opgaveudvalgets opgaver var:

- At bidrage til at give overblik over og forståelse for udfordringer og behov for en boligsocial indsats.
- At opstille retningsanvisende principper for en sammenhængende og helhedsorienteret boligsocial indsats.
- At opstille anbefalinger til typer af tryghedsskabende tiltag mellem kommune og civilsamfund, som kan være inspirerende og en drivkraft i en kommende boligsocial indsats. Det skal her indtænkes, hvordan borgerne kan indgå i implementeringen af tiltagene.



Hvad er en boligsocial indsats?

- Der findes ikke nogen officiel definition af en boligsocial indsats, men den gode boligsociale indsats er kendetegnet ved at være helhedsorienteret og sammenhængende. En boligsocial indsats vil ofte skulle udvikles i en samskabende proces imellem boligområdet, boligorganisation, lokalsamfund og kommune. Indsatsen bør række ud over det enkelte boligområde og inddrage lokalsamfundet som en del af løsningen.
- Den boligsociale indsats skal bl.a. have fokus på udvikling af hverdagsliv, meningsgivende aktiviteter, tryghedsskabende foranstaltninger, fritidsliv og det sociale miljø i boligområderne.
- Fokus i den boligsociale indsats er boligområdet eller grupper af borgere, men ikke enkeltpersoner.
- En vellykket boligsocial indsats skal derfor baseres på samskabelse med en så bred involvering af relevante aktører som muligt. Der er behov for at udvikle nye samarbejdsrelationer imellem opgaveområder og aktører, der kan byde ind med forskellige fagligheder og kompetencer.



Fakta om de almene familieboliger

- De almene familieboliger er tilknyttet ni boligorganisationer fordelt på 14 afdelinger med i alt 1.150 familieboliger. Kommunen har 25% anvisningsret til stort set alle afdelinger, bortset fra tre afdelinger med hhv. 50% og 90% kommunal anvisning. Det største område udgøres af Mosegårdsparken (Stolpehøj) med omkring 300 lejligheder.
- Fraflytningsprocenten var i perioden 2012-16 i gennemsnit på 9,5% om året. Dette tal er faldende både her i kommunen og i de øvrige kommuner i Region Hovedstaden, hvor den gennemsnitlige fraflytningsprocent i samme periode var 9,6 %.
- Beboernes indflydelse via beboerdemokrati er centralt i den almene boligsektor og skal sikre ejerskab og medansvar. Det årlige afdelingsmøde for alle beboere er den øverste myndighed i den enkelte afdeling. Beboerne vælger en afdelingsbestyrelse, der bl.a. beslutter diverse om drift, vedligehold og udvikling i boligafdelingen.
- Den vigtigste opgave for afdelingsbestyrelsen er i bred forstand at varetage beboernes interesser; gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Afdelingsbestyrelsen kan uddelere opgaver til beboergrupper uden for bestyrelsen.
- Kommunen har pligt til at føre tilsyn med de almene boligorganisationer. Tilsynet skal udføres via et samarbejde med de almene boliger i det, der kaldes "styringsdialog". Udover møder med de enkelte boligselskaber anbefaler Boligselskabernes Landsforening og KL et årligt fællesmøde, som fx kan handle om boligpolitik, erfaringer med drift og udvikling af beboeraktiviteter, forebyggelse af kriminalitet, renoveringer og fremtidssikring .

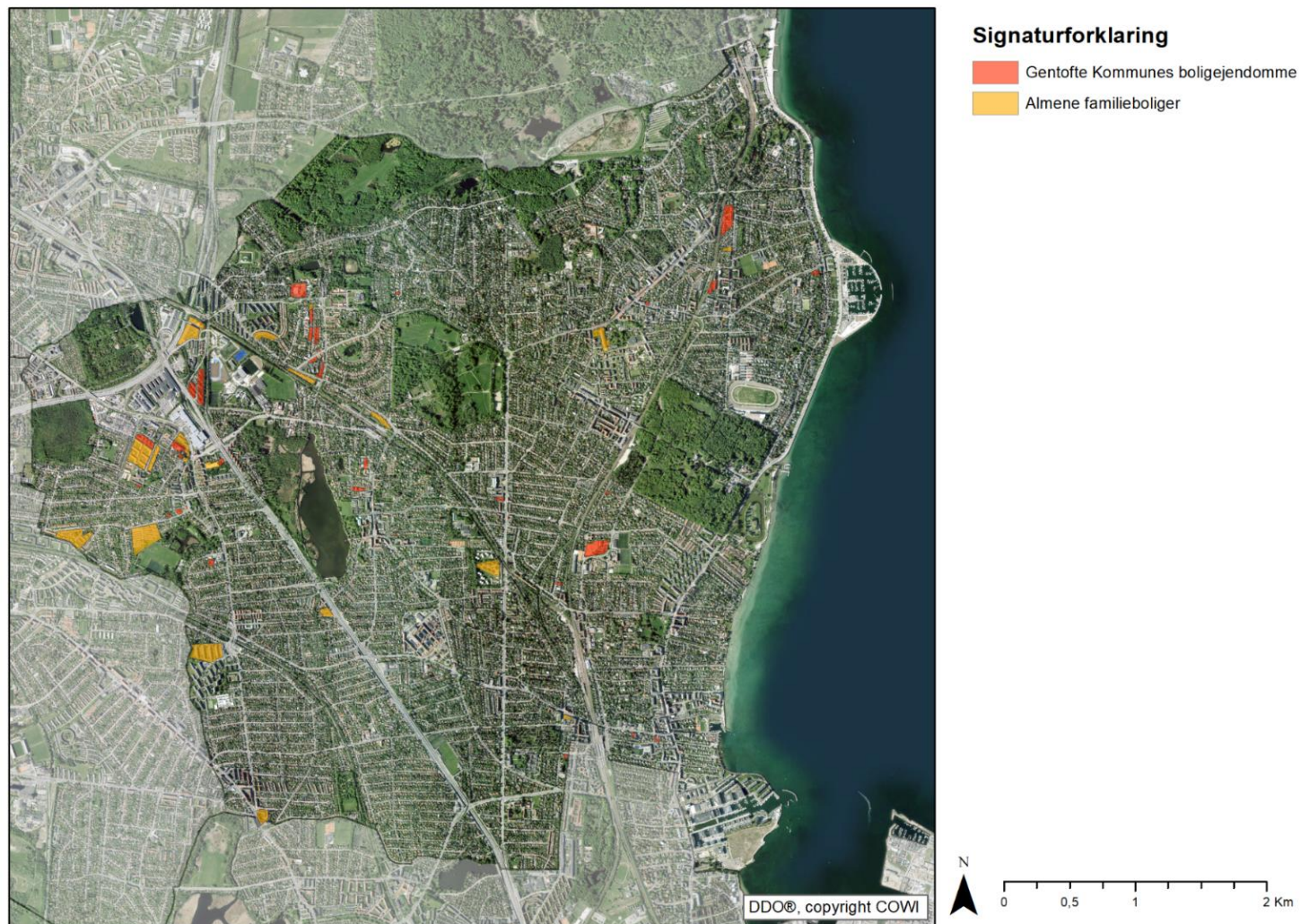


Fakta om Gentofte Kommunes boligejendomme

- De ca. 900 kommunale boliger er fordelt på 36 adresser. Boligerne omtales som 'Gentofte Kommunes private boligejendomme', og her har kommunen fuld anvisningsret til at løse den kommunale huslyforpligtelse eller boligforpligtelsen jævnfør henholdsvis service-, integrations- og byfornyelsesloven. Derudover udlejes nogle lejemål som ungdoms- eller ældreboliger.
- Boligerne ligger fx i villaer med to lejemål og i større etageejendomme med op til 95 lejemål. Det største af kommunens boligområder er Ved Ungdomsboligerne, hvor der er knap 200 boliger, hvor der både bor familier, enlige og unge.
- Nogle ejendomme er blevet renoveret inden for de senere år. Nogle er ombygget med støtte i henhold til byfornyelsesloven, bl.a. Det Gule Palæ. Enkelte ejendomme har fælles bad i kælderens.
- I en ejendom med mere end seks beboelseslejligheder, har beboerne ret til at oprette en beboerrepræsentation, og det er der i fire ejendomme ud af 20 mulige. Det er: Jægervangen, Skrænten/Sødalen, Ordrup Jagtvej (Det Gule Palæ) og Bernstorffsvej/Emmasvej. I perioder har der været beboerrepræsentationer andre steder, men de er nedlagt pga. begrænset beboertilslutning på trods af støtte fra kommunale medarbejdere.



Hvor ligger boligområderne?



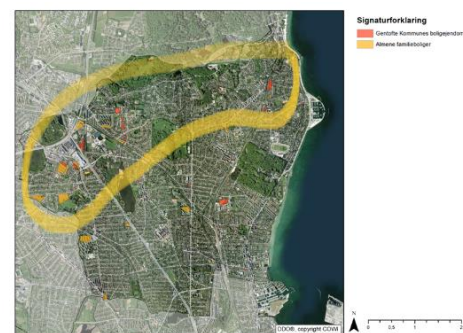
Samlet afrapportering fra opgaveudvalget om den
Boligsociale Indsats

Hvem bor i boligområderne?

Opgaveudvalget har arbejdet med udvalgte boligområder i kommunen, som er markeret med en gul ring på kortet. De udvalgte boligområder rummer både almene familieboliger og kommunes boligejendomme. Her er der en mangfoldig beboersammensætning med familier og enlige.

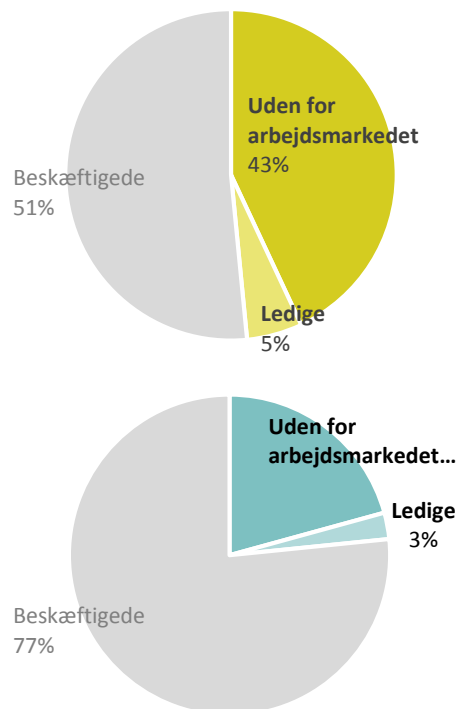
Nøgletal fra Danmarks Statistik fra 2014, 2015 og 2016 fra de udvalgte boligområder er sammenholdt med tal fra hele kommunen. Nøgletallene viser bl.a. følgende om beboerne i boligområderne:

- Der bor mange med ikke-vestlig baggrund
- Der bor mange enlige og enlige med børn
- Der er flere kriminelle
- Der er en lavere indkomst
- Der bor flere, der ikke er i beskæftigelse
- Der bor mange med grundskole, som den længste uddannelse og få med lang eller mellemlang videregående uddannelse.



Færre er i beskæftigelse

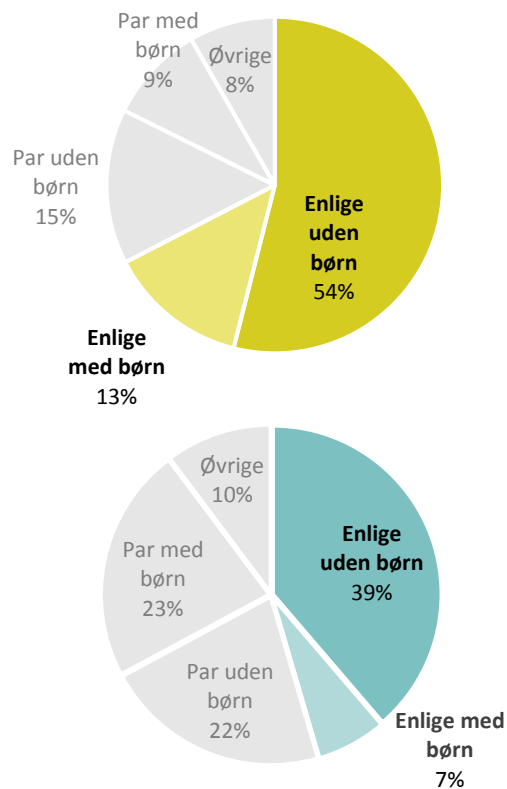
Flere borgere i de udvalgte boligområder står til rådighed for - eller er uden for arbejdsmarkedet i forhold til kommunen som helhed.



Forklaring: "Ledige" omfatter ledige, som står til rådighed for arbejdsmarkedet (her: jobparate og a-dagpengemodtagere). "Uden for arbejdsmarkedet" omfatter øvrige, der ikke er i beskæftigelse, fx pensionister, efterlønsmodtagere, studerende, der ikke har erhvervsarbejde, hjemmegående, personer i integrationsuddannelse, på kontanthjælp, på introduktionsydelse, i aktivering, på barsels- og sygedagpenge eller i revalidering.

Mange enlige

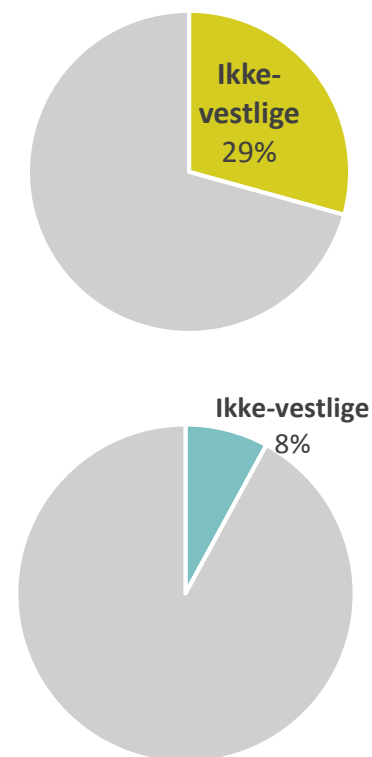
Der er flere enlige både med og uden børn i de udvalgte boligområder (67%) end i kommunen samlet set (46%).



Forklaring: "Øvrige" dækker bl.a. ikke-hjemmeboende børn under 18 år og andre husstande med flere familier.

Mange ikke-vestlige beboere

Der bor mange med ikke-vestlig baggrund i boligområderne: 29% af beboerne i områderne er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande mod 8% af den samlede befolkning i kommunen.



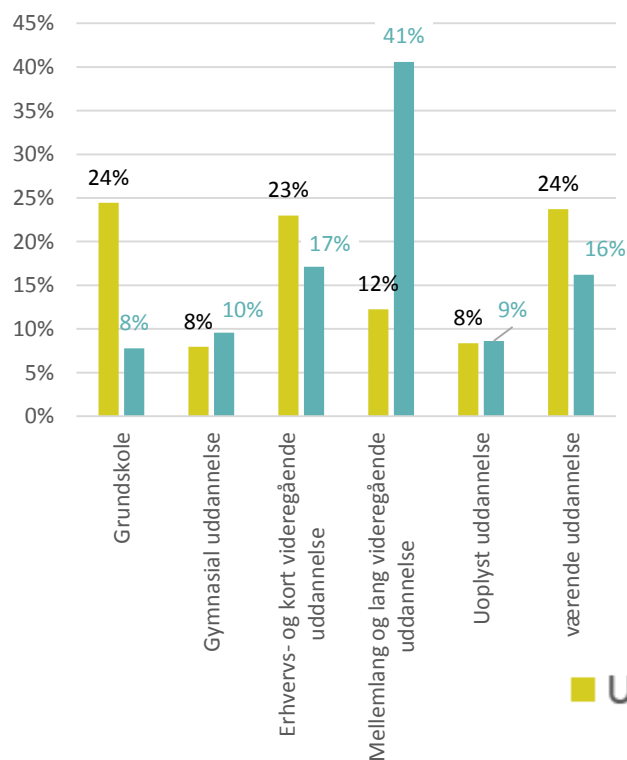
■ Udvalgte boligområder ■ Hele kommunen



Kortere uddannelse

Sammenligner man uddannelsesniveaue i de udvalgte boligområder med kommunen som helhed, er der flere i områderne, der har grundskole som højst gennemførte uddannelse og færre, der har en mellemlang eller lang videregående uddannelse. I boligområderne er der desuden flere, der har en erhvervsuddannelse, en kort videregående uddannelse eller som er i gang med en uddannelse.

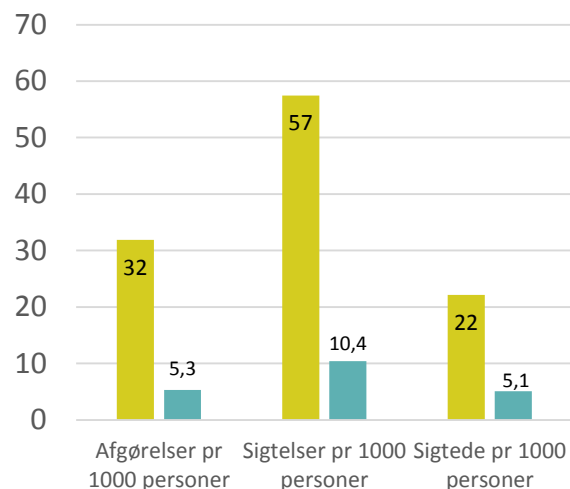
15-64 årige efter højeste fuldførte uddannelse



Flere kriminelle

Der er flere kriminelle borgere i de udvalgte boligområder end i resten af kommunen. Der er fire gange så mange sigtede personer, mere end fem gange så mange sigtelser og seks gange så mange afgørelser pr. 1.000 borgere i områderne i forhold til i kommunen som helhed.

Personer på 15 år og derover fordelt på kriminalretslige afgørelser og sigtelser

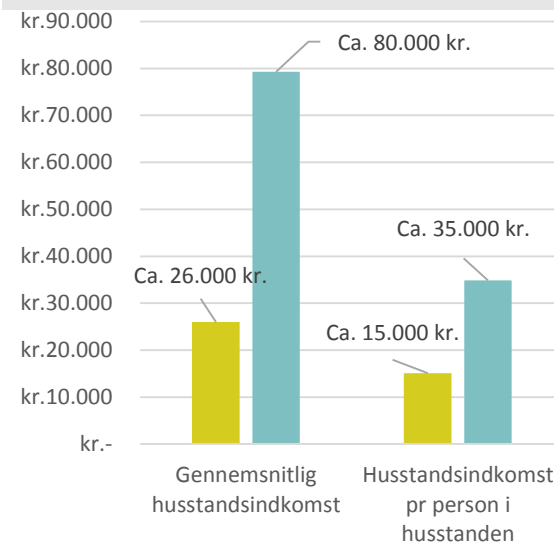


Forklaring: 'Afgørelser' er her alle domme bortset fra frifindelser. Altså også tiltalefrafald.

Lavere indkomst

Den samlede husstandsindkomst om måneden i boligområderne svarer til 1/3 af den gennemsnitlige husstandsindkomst for hele kommunen.

Månedlig husstandsindkomst



Forklaring: Figuren viser den gennemsnitlige husstandsindkomst og den gennemsnitlige indkomst pr. person (inklusive børn uden indkomst) i husstanden, 2014.

■ Udvalgte boligområder ■ Hele kommunen



Sammenfatning af udfordringer og behov

På baggrund af opgaveudvalgets arbejde med oplæg, fakta, udsagn fra relevante interessenter, fagfolk og ikke mindst medlemmernes egne bidrag, peger opgaveudvalget på en række udfordringer og behov for en boligsocial indsats. Beskrivelserne kan sammenfattes under følgende fire overskrifter:

1. Forskellige beboergrupper, særlige behov og adfærd
2. Samarbejde på tværs
3. Ufrivillig ensomhed og manglende fællesskab
4. Boligområdernes identitet og image.



1. Forskellige beboergrupper, særlige behov og adfærd

- Samlet set har boligområderne en bred sammensætning af beboere, der inkluderer; unge, enlige, psykisk syge, borgere med funktionsnedsættelser, beboere på eller uden for arbejdsmarkedet, beboere med flygtningebaggrund, børnefamilier og ældre.
- Psykisk sårbarhed, sociale problemer, dårlig trivsel samt misbrug er blandt de problemstillinger, der fylder.
- Nogle steder oplever beboerne, at det kan være problematisk, når kommunen visiterer borgere, som fx har problemer med misbrug, da det kan ødelægge naboskaber og virke stigmatiserende for opfattelsen af boligområdet eller ejendommen.
- Beboere, medarbejdere i den daglige drift af ejendommene og boligorganisationer oplever i særlig grad adfærd, som værende et problem. Det kan være udfordringer med fx nabostridigheder, sproglige barrierer, hærværk, utryghed og kulturforskelle med dertilhørende forskellige adfærdsnormer og mønstre.
- Der efterspørges boligsociale medarbejdere, der kan arbejde på tværs af boligområderne, ligesom der er et behov for et særligt beskæftigelsesfokus.



2. Samarbejde på tværs

Samarbejdet om og i boligområderne er udfordret på flere måder:

- Beboerdemokratiet bærer nogle steder præg af beboernes begrænsede deltagelse og engagement såvel i bestyrelsesarbejde, fællesmøder og øvrige aktiviteter, der kan styrke trivsel og naboskab.
- Fravær af beboerrepræsentation i kommunens boligejendomme vanskeliggør kommunikation og samarbejde mellem beboere og kommunen.
- Der er behov for et samarbejde mellem boligforeninger og kommunes egne boligejendomme om boligområdernes udvikling sammen med Gentofte Kommune. Der er behov for bl.a. at styrke dialog, udveksle erfaringer på tværs og afstemme forventninger.
- Der efterspørges en helhedsorienteret og sammenhængende indsats i kommunen. Det handler om samarbejde på tværs af ejendomsdrift, byplanlægning, kultur, fritid og social- og sundhedsområdet.
- Der er behov for samarbejde om en boligsocial indsats med fokus på erfaringsudveksling, nytænkning og dokumentation af effekt.



3. Ufrivillig ensomhed og manglende fællesskab

- Ufrivillig ensomhed og begrænset socialt engagement opleves som en generel udfordring for en del beboere i boligområderne. Her er en oplevelse af, at mange mest er i deres lejlighed, og at de sjældent bevæger sig ud. Man lever i sin lejlighed med spinkel kontakt til evt. netværk .
- Der er en oplevelse af, at der er behov for at styrke det sociale liv, skabe en bedre sammenhængskraft og have faciliteter, der giver mulighed for at danne relationer med naboer eller nye netværk.
- Der er behov for at udforske, hvordan lokalområdets interessenter fx frivillige og forskellige organisationer samt virksomheder kan inddrages i et samarbejde med beboerne om at styrke fællesskaber og aktiviteter i boligområderne.



4. Boligområdernes identitet og image

- Boligområderne har forskellig fysiske udtryk, karakter og identitet. Nogle områder ligger mere isoleret fra resten af lokalområdet end andre. Nogle ligger måske ikke fysisk isoleret, men beboerne kan alligevel opleve at være isoleret fra lokalområdet.
- Eksempelvis opleves boligområdet i Vangede som forankret i Vangede-by, hvor der er stor frivillighedsånd og en stærk lokal forankring.
- Der er behov for at den boligsociale indsats tænkes sammen med by- og boligområdernes fysiske indretning og den overordnede byplanlægning i øvrigt med fokus på fx renovering og forberede udearealer - både for beboere i boligområdet, lokalområdet og byen i øvrigt.
- I nogle områder vil det være en forbedring, hvis boligen renoveres, så der fx ikke er bad i kælderen. Samtidig vil en huslejestigning udfordre de nuværende beboere. Man kan også skabe en mere varieret beboersammensætning ved at sammenlægge nogle af lejlighederne, så et vist antal lejemål bliver mere attraktive for ressourcestærke familier/borgere.
- En blandet beboersammensætning vanskeliggøres bl.a. af manglende fraflytning og mangel på billige boliger generelt.



Principper og inspiration til tiltag

Opgaveudvalget har udarbejdet 10 principper, som skal være retningsanvisende for en sammenhængende og helhedsorienteret boligsocial indsats. I tilknytning til principperne vises opgaveudvalgets anbefalinger til tiltag. Tiltagene er kun eksempler, som kan være inspirerende og en drivkraft i det videre samarbejde med borgere og andre relevante interessenter. Principper og eksempler på tiltag er samlet under fire temaer, der beskrives i det efterfølgende.

1. Mangfoldighed
2. Samskabende indsatser
3. Innovation og dokumentation



4. Fælles strategi i et samarbejde
5. Styring
6. Beboerdemokrati og erfaringsudveksling

9. Beboersammensætning og boligformer
10. Attraktive boligområder og byplanlægning

7. Det lokale engagement
8. Rum for nye fællesskaber og netværk



10 principper for den boligsociale indsats

1. Mangfoldighed. Den boligsociale indsats tager udgangspunkt i behov og efterspørgsel i det enkelte boligområde og har fokus på mangfoldighed.

2. Samskabende indsatser. Det boligsociale arbejde tager afsæt i samskabelse mellem beboere, boligorganisationer og ejendomsdriften og udvikles i samarbejde på tværs af kommunens opgaveområder.

3. Innovation og dokumentation. Indsatserne bygger på viden, erfaringsopsamling og løbende dokumentation. Nye innovative tiltag skal samtidig være i højsædet og fremme det gode boligliv.

4. Fælles strategi i et samarbejde. Der etableres et tæt samarbejde om fælles mål og helhedsorienteret strategi for boligområder og de beboelsesejendomme, som kommunen og de almene boligselskaber driver.

5. Styling. Styling af den boligsociale indsats bør hvile på et tværfagligt grundlag og samarbejde på tværs af kommunen.

6. Beboerdemokrati og erfaringsudveksling. Beboernes ressourcer og kompetencer bliver styrket gennem et særligt fokus på beboerdemokrati.

7. Det lokale engagement. Den boligsociale indsats inddrager beboere og understøtter det lokale engagement gennem frivillighed, forenings-, erhvervsliv, netværk samt kommunale tilbud.

8. Rum for nye fællesskaber og netværk. Fællesskaber gennem bl.a. personlig kontakt, netværk, faciliteter, uderum og arrangementer er et særligt omdrejningspunkt i boligområderne og for naboombådernes beboere.

9. Beboersammensætning og boligformer. Den boligsociale indsats skal udvikles i sammenhæng med en række strukturelle forhold i relation til boligområderne.

10. Attraktive boligområder og byplanlægning. Den boligsociale indsats skal samtænkes med by- og boligområdernes fysiske indretning og kommunens overordnede byplanlægning.



1. Mangfoldighed

Princip: Den boligsociale indsats tager udgangspunkt i behov og efterspørgsel i det enkelte boligområde og har fokus på mangfoldighed.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Beboere tager ansvar og oplever øget trivsel, social kapital, tryghed og sunde naboskaber.
- Indsatsen bygger på beboernes ønsker og behov og sikrer størst mulig ejerskab.
- De målgruppespecifikke indsatser bliver gennemført via samskabelse.
- Der er opstået nye kulturmøder.

2. Samskabende indsatser og samarbejde

Princip: Det boligsociale arbejde tager afsæt i samskabelse mellem beboere, boligorganisationer og ejendomsdriften og udvikles i samarbejde på tværs af kommunens opgaveområder.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Indsatsen er styrket og udviklet gennem netværk, som udnytter kompetencer på tværs af fx byplanlægning, miljø-, beskæftigelses-, fritids-, SSP, social- og sundhedsområdet.

3. Innovation og dokumentation

Princip: Indsatserne bygger på viden, erfaringsopsamling og løbende dokumentation. Nye innovative tiltag skal samtidig være i højsædet og fremme det gode boligliv.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Vi kan se en tydelig effekt af den boligsociale indsats, som vi udvikler løbende.



Inspiration til tiltag

- Ansætte boligsociale medarbejdere, der arbejder på tværs af boligområder og synliggør muligheder for beboere.
- Prioriteret beskæftigelsestiltag, fx udgående jobkonsulenter.
- Fritidsjob til unge.
- Samarbejde om konkrete aktiviteter, fx haveprojekt, genbrug, legeplads.
- Øget trivsel fx via nudging fx affald og udearealer.
- Facilitere frivilligt arbejde og samarbejde med frivillige.
- De gode erfaringer mv. er registreret og delt til inspiration på tværs af boligområderne.



4. Fælles strategi i et samarbejde

Princip: Der etableres et tæt samarbejde om fælles mål og helhedsorienteret strategi for boligområder og de beboelsesejendomme, som kommunen og de almene boligselskaber driver.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Styringsdialoger mellem boligorganisationer og kommunen er styrket og udviklet i et samarbejde.
- Dialog og samarbejde mellem kommunen og beboere/beboerrepræsentanter i kommunens egne boliger er styrket.
- Et årligt fællesmøde afholdes i et samarbejde, og har fokus på boligpolitik og det gode boligliv.

5. Styring

Princip: Styring af den boligsociale indsats hviler på et tværfagligt grundlag og gennemføres i et samarbejde på tværs af kommunen.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Vi samarbejder på tværs og justerer de boligsociale indsatser målrettet de enkelte boligområder med tydelig effekt for beboerne.

6. Beboerdemokrati og erfaringsudveksling

Princip: Beboernes ressourcer og kompetencer bliver styrket gennem et særligt fokus på beboerdemokrati.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Beboerdemokrati og det lokale beboersamarbejde er attraktivt og er blevet styrket både i de almene boliger og i kommunens egne boliger.
- Erfaringsudveksling og netværksarbejde om beboerdemokrati foregår på tværs af kommunens egne boliger og de almene boligorganisationer.



Inspiration til tiltag

- Årligt fællesmøde med erfaringsudveksling om boligpolitik og det gode boligliv fx om beboeraktiviteter og tryghed med boligorganisationer, kommunens egne boliger, civilsamfundet og kommunen.
- Udvikling og implementering af metoder til at styrke og forbedre styringsdialoger.
- Støtte til at oprette og vedligeholde lokalt beboerrepræsentation i kommunens egne boliger.
- Lokale dialog- og informationsmøder om bl.a. udvikling af beboerdemokrati.
- Tværfagligt netværk om boligsociale forhold.





7. Det lokale engagement

Princip: Den boligsociale indsats inddrager beboere og understøtter det lokale engagement gennem frivillighed, forenings-, erhvervsliv, netværk samt kommunale tilbud.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Beboere kommer til at opleve nye muligheder i deres boligområder.
- Beboere oplever øget fokus på trivsel og godt naboskab.
- Ejerskab og lokalt engagement er styrket.
- Lokalområdets sammenhængskraft, naboskaber og øvrige fællesskaber bliver styrket.

8. Rum for nye fællesskaber og netværk

Princip: Fællesskaber gennem bl.a. personlig kontakt, netværk, faciliteter, uderum og arrangementer er et særligt omdrejningspunkt i boligområderne og for naboombådernes beboere.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Trivsel og tryghed er øget gennem nye fællesskaber og aktiviteter.
- Særlige interessegrupper mødes i lokalområdet - inde som ude.
- Nye beboere bliver introduceret og budt velkommen.

Inspiration til tiltag

- Inddrage lokale aktører, fx foreninger, erhvervsliv
- Indgå partnerskaber med fx relevante institutioner, foreninger og detailhandel.
- Lade lokalbiblioteker spille en aktiv rolle med fx kulturelle arrangementer, som inddrager beboere.
- Telefonkæder.
- Besøgstjenester.
- Byvandring.
- Opgangsambedadører.



9. Beboersammensætning og boligformer

Princip: Den boligsociale indsats skal udvikles i sammenhæng med en række strukturelle forhold i relation til boligområderne.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Vi har iværksat løsningsmuligheder, som bl.a. kan fremme en mere blandet beboersammensætning.
- Boligområderne tiltrækker og fastholder ressourcestærke beboere.

10. Attraktive boligområder og byplanlægning

Princip: Den boligsociale indsats skal samtænkes med by- og boligområdernes fysiske indretning og den overordnede byplanlægning.

Hvor er vi, når princippet er ført ud i livet?

- Vi har samtænkt fysiske og sociale indsatser i boligområderne, hvor der er taget hensyn til lokale og kulturelle særpræg.
- Initiativer for at udvikle attraktive by- og boligområder med tilhørende uderum er igangsat og aktiviteter gennemføres.
- Boligområderne fremstår åbne og inviterende for alle.



Inspiration til tiltag

- Fokus udvikling og brug af udearealer.
- Belysning.
- Fælles haver.
- Steder og rum til fælles aktiviteter.
- Infrastruktur og tilgængelighed til fx skole og institutioner.
- Forskønnelse.
- Faciliteter, der åbner områder op.
- Legepladser, petanque, bålplads, nyttehaver og bevægelsesklare områder (BKO).

