



Boligsocial

STRATEGI OG HANDLINGSPLAN

ALBOA 2014
2015

Introduktion

Som almen boligorganisation er hovedopgaven at sikre gode boliger til alle i samfundet til en rimelig pris. Men det skal ikke alene være gode boliger men også velfungerende og attraktive boligområder, hvor beboerne kan lide at bo og leve. Derfor er der også brug for et fokus på sammenhængskraft, fællesskab og beboertrivsel, og her er den boligsociale indsats et vigtigt redskab.

Den boligsociale strategi og handlingsplan skal bidrage til at klarlægge og synliggøre ALBOA's boligsociale indsatser. Når der er tale om en strategi og en handlingsplan, er det fordi, der både er fokus på at definere og rammesætte det boligsociale arbejde i ALBOA og skitsere konkrete handlinger.

Den boligsociale strategi og handlingsplan består på den baggrund af to overordnede dele:

- » en gennemgående del
- » og en dynamisk del

Den gennemgående del af planen består af de rammesættende elementer som formål, principper, organisering og økonomi, mens den dynamiske del er de årlige handlingsplaner, som revideres fra år til år. I forhold til sidstnævnte er det vigtigt at bemærke, at handlingsplanerne alene vedrører administrationens generelle tiltag på det boligsociale område. De årlige handlingsplaner rummer ikke konkrete anvisninger til specifikke indsatser og aktiviteter i de enkelte afdelinger – det skal planlægges og afstemmes lokalt med afdelingsbestyrelserne. Det betyder, at der i tillæg til denne handlingsplan, kan laves lokale boligsociale handlingsplaner i de afdelinger, hvor det findes relevant.

I forlængelse af ovenstående skal det præciseres, at dette papir alene vedrører de boligsociale initiativer, som organisationsbestyrelsen og administrationen er involveret i via økonomisk støtte eller/og ansatte medarbejdere. Rammepapiret vedrører hermed ikke de lokale initiativer, der drives af frivillige beboere for egne afdelingsmidler uden om administrationen.

Hovedafsnit

På baggrund af ovenstående rummer strategien og handlingsplanen følgende hovedafsnit:

- » Hvad er boligsocialt arbejde?side 3
- » Formål med det boligsociale arbejde i ALBOA.....side 3
- » Principper for den boligsociale indsats i ALBOAside 3-4
- » Hvor og hvornår iværksættes boligsociale indsatser i ALBOA?side 4-5
- » Proces og organiseringside 5-6
- » Snitflader og samarbejde - internt og eksternt.....side 7-8
- » Økonomi.....side 8
- » Kommunikation og formidling.....side 8
- » Handlingsplan 2014/2015side 9-11

Hvad er boligsocialt arbejde?

Boligsocialt arbejde kan defineres som *socialt arbejde i et lokalsamfund*. Lokalsamfundsarbejdet placerer sig i feltet mellem boligorganisationer, beboere og frivillige samt kommune.

I ALBOA forstås boligsocialt arbejde i den allerbredeste forstand, hvor det handler om *målgruppespecifikke* indsatser i forhold til konkrete sociale problemstillinger, men hvor de *brede trivselsfremmende indsatser* med fokus på fællesskab og naboskab er lige så vigtige. Boligsocialt arbejde er således ikke kun problemorienterede indsatser rettet mod sociale udfordringer men også aktiviteter med et alment trivselsfokus.

Herudover skal boligsocialt arbejde i ALBOA også forstås som indsatsen for at fremme kommunens fokus på de almene boligområder og beboernes behov. Der skal opbygges et *forpligtende samarbejde med kommunen* på alle områder - med henblik på at sikre gode og tidssvarende servicetilbud i lokalområdet, samt iværksættelse af relevante kommunale tiltag og foranstaltninger for beboerne.

ALBOA er i sit boligsociale arbejde opmærksom på snitfladen til kommunen og grænserne for de boligsociale indsatser. Boligorganisationens boligsociale arbejde er et supplement til de kommunale sociale indsatser og må aldrig blive en erstatning for eller en ukoordineret duplikering af kommunens tiltag for beboerne i boligområderne.

Boligsociale indsatser i ALBOA kan udvikles og gennemføres af såvel ansatte som frivillige beboere. Som tidligere nævnt fokuserer denne strategi og handleplan på de boligsociale indsatser, der involverer ansatte medarbejdere eller/og økonomiske tilskud fra ALBOA.

Formål med det boligsociale arbejde i ALBOA

Formålet med det boligsociale arbejde i ALBOA er at

- » Fremme beboernes trivsel og tryghed i deres boligområde
- » Fremme beboernes engagement og deltagelse i deres boligområde
- » Styrke fællesskabet og sammenhængskraften i boligområderne
- » Opretholde boligområder der er attraktive for forskelligartede beboergrupper

De mere specifikke mål for det boligsociale arbejde fastsættes i forbindelse med de enkelte tiltag. Det tilstræbes, at de boligsociale indsatser i deres fokus og målsætninger i videst muligt omfang støtter op om ovenstående formål.

Principper for den boligsociale indsats i ALBOA

Den boligsociale indsats i ALBOA bygger på følgende grundprincipper:

» *Beboerinvolvering og -samarbejde*

Den boligsociale indsats i de enkelte afdelinger planlægges og gennemføres i samarbejde med beboerne. Det er en forudsætning for igangsættelse af boligsociale aktiviteter i en afdeling, at beboerne er inddraget i beslutningen herom, og det tilstræbes, at beboerne også er involveret i gennemførelsen af den boligsociale indsats.¹ Det boligsociale arbejde skal tilrettelægges, så det udnytter det lokale engagement og de lokale ressourcer bedst muligt – og det handler om inddragelse af både afdelingsbestyrelse men også andre frivillige ressourcer i boligområdet. Beboerne skal have opbakning til at udvikle og drive beboeraktiviteter. Det er vigtigt, at de professionelle medarbejders medvirken ikke overtager og mindsker det frivillige engagement men stimulerer, understøtter og udvikler det.

¹ I det tilfælde en afdelingsbestyrelse ikke ønsker at igangsætte boligsociale tiltag, og Organisationsbestyrelsen ud fra deres forpligtelser skønner det nødvendigt, kan Organisationsbestyrelsen i ekstraordinære tilfælde vedtage en boligsocial indsats uden afdelingsbestyrelsens samtykke.

» *Områdefokus*

Den boligsociale indsats skal gavne boligområderne og ikke blot enkeltindivider. Den boligsociale indsats skal bidrage til at skabe velfungerende boligområder, hvor beboerne er trygge og trives sammen. Det betyder ikke, at man i de boligsociale indsatser ikke kan arbejde individorienteret, men indsatserne skal i videst muligt omfang tilrettelægges, så de også bidrager til en styrkelse af boligområdet. Snitfladen til de kommunale indsatser holdes for øje, og der søges et forpligtende samarbejde med kommunen omkring enkeltindivider og familier i området.

» *Forankring*

Det tilstræbes, at de boligsociale indsatser i ALBOA er langvarige indsatser, hvor der er den fornødne tid til at skabe de ønskede forandringer. I det omfang der er tale om midlertidige projektfinsieringer, skal det så vidt muligt sikres, at aktiviteterne kan videreføres efter ophør af projektmidlerne. Arbejdet med at sikre velfungerende boligområder er et langt sejt træk, der ikke lader sig løse ved midlertidige projekter. Derfor skal der ved opstart af de boligsociale aktiviteter lægges en forankringsplan, så perspektivet i indsatsen og dens bæredygtighed er klart ved projektstart.

» *Kobling til driften*

Den boligsociale indsats skal ikke kun drives som isolerede projektindsatser men skal integreres i og koordineres med den almindelige drift og tiltag omkring vedligehold, udlejning, renovering og nybyggeri. Dette uddybes nærmere i afsnittet om samarbejde og snitflader.

» *Metodefrihed og innovation*

Det tilstræbes, at der i den boligsociale indsats er plads til eksperimenterende tiltag, hvor det udnyttes, at det boligsociale arbejde ikke er en regelbundet myndighed med et driftsansvar. I det boligsociale arbejde skal der være plads til nytænkende og skæve aktiviteter. Det eksperimenterende boligsociale arbejde kan også bestå i at afprøve nye metoder og tilgange, som måske på sigt kunne inspirere de kommunale samarbejdspartnere i deres opgavevaretagelse.

» *Videns- og erfaringsopsamling*

Erfaringerne fra indsatserne, og herunder viden om hvad der virker og ikke virker, opsamles løbende. Hermed er der fokus på dokumentation af indsatserne med den hensigt at opbygge viden, så indsatserne hele tiden kan udvikles og forbedres. Det er afgørende, at dokumentationen ikke reduceres til måling af hårde effektmål, men at det sikres, at der er fokus på de blødere ikke-målbare resultater og også processerne og metoderne i indsatserne. Ambitionen er hen ad vejen at opbygge en form for værktøjskasse med de indsatser, der har været virkningsfulde, og som eventuelt kan bruges i andre sammenhænge andre steder, måske med en lokal tilpasning.

Udgangspunktet er, at de boligsociale indsatser og aktiviteter i ALBOA så vidt muligt skal efterleve ovenstående principper. Det vil næppe være muligt at efterkomme alle principperne i lige høj grad ved hver indsats, men principperne skal ses som pejlemærker i udviklingen og implementeringen af indsatserne.

Hvor og hvornår iværksættes boligsociale indsatser i ALBOA?

Som grundlag for iværksættelse af boligsociale indsatser arbejdes der med *systematisk identifikation af de boligsociale udfordringer*. Til dette formål anvendes det boligsociale monitoreringsredskab *BoSocData*. Det betyder konkret, at der én gang om året laves en grundig gennemgang af de statistiske nøgletal for samtlige ALBOA-afdelinger. I tillæg hertil gennemføres en kvartalsvis opfølgning på de boligområder, der i Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel er kategoriseret som risikoområder eller områder med udfordringer (røde, orange eller gule). Det skal i den forbindelse præciseres, at ALBOA's statistiske gennemgang og kategorisering af egne boligafdelinger er et internt arbejdsredskab, der ikke er til offentliggørelse.

De statistiske nøgletal bruges til at få en pejling på områdernes aktuelle situation og udvikling, men de kan aldrig stå alene som grundlag for iværksættelse af boligsociale indsatser. Talmaterialet skal altid kvalificeres og uddybes med *kvalitative vurderinger* af boligområderne fra de personer, der har deres daglige gang i boligområderne. Det

gælder først og fremmest afdelingsbestyrelser og frivillige, men også professionelle/ansatte, herunder varmemestre og ejendomsfunktionærer, inspektører og boligsociale medarbejdere. Udgangspunktet er, at de kvalitative vurderinger igangsættes, hvis tallene viser en mere negativ udvikling end i andre sammenlignelige boligområder eller/og de almene boligområder generelt.

Den kvalitative undersøgelse af et boligområde kan i øvrigt også igangsættes, hvis en afdelingsbestyrelse/beboergruppe henvender sig til administrationen med en bekymring over eller nysgerrighed omkring situationen og udviklingen i deres afdeling.

I det omfang de kvalitative vurderinger også peger på boligsociale udfordringer i de pågældende afdelinger, indledes en dialog med afdelingsbestyrelsen om mulige boligsociale tiltag i afdelingen.

Med en bred definition af boligsocialt arbejde, hvor det ikke kun handler om sociale problemstillinger men også generelt trivselsarbejde, er det vigtigt, at der – i tillæg til ovenstående – også er plads til at igangsætte forebyggende aktiviteter i boligafdelinger uden markante sociale problemer, hvis beboerne har et ønske herom. Den systematiske identifikation af boligsociale udfordringer må aldrig stå i vejen for boligsociale initiativer, der ikke er problemorienteret men drevet af et beboerønske om at opretholde og udvikle allerede velfungerende boligafdelinger. Det er derfor vigtigt, at ALBOA i sit boligsociale arbejde forholder sig åbent over for alle typer af beboerinitiativer fra alle afdelinger.

Proces og organisering

I nedenstående figur er de forskellige faser i forbindelse med iværksættelse af en boligsocial indsats skitseret sammen med de forskellige aktørers rolle i processen. Det skal præciseres, at nedenstående alene vedrører de boligsociale initiativer, der foregår i et samspil mellem afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse/administration. Oversigten rummer således ikke de initiativer, som afdelingsbestyrelser og andre frivillige i boligafdelingerne iværksætter uden inddragelse af organisationsbestyrelsen og administrationen i ALBOA.



Initiativ: Initiativet til en boligsocial indsats kan komme fra både afdelingsbestyrelser og administrationen. Hvis en afdelingsbestyrelse ønsker at iværksætte en boligsocial indsats i samarbejde med ALBOA henvender den sig til den boligsociale koordinator i ALBOA, og der tages en fælles drøftelse af behov, ønsker, idéer og muligheder. Tilsvarende tager den boligsociale koordinator kontakt til afdelingsbestyrelsen, hvis der fra administrationens side er ønske om at drøfte en mulig boligsocial indsats i den pågældende afdeling. Som det fremgår af ovenstående, er det den boligsociale koordinators ansvar at sikre et overblik over områdernes udvikling og herunder behovet for boligsociale indsatser. Heraf følger også en initiativpligt til at handle på bekymrende udviklingstendenser.

Snitflader og samarbejde – internt og eksternt

Internt

Det boligsociale arbejde i ALBOA skal være en integreret del af boligorganisationen og dens driftsfunktioner. Det betyder, at det boligsociale fokus på tryghed, trivsel og fællesskab skal tænkes ind i forbindelse med renovering og nybyggeri samt det daglige vedligehold i afdelingen.

I forbindelse med *renoveringer og nybyggeri* skal der ved både ude- og indearealer medtænkes muligheder for at mødes og samles til fællesaktiviteter. Herudover skal der sikres gode, betalelige boliger af varierende størrelse og udformning, der kan tiltrække en mangfoldighed af beboere og dermed bidrage til en alsidig beboersammensætning i afdelingerne. I forbindelse med renoveringer og nybyggeri tilstræbes det desuden i videst muligt omfang at etablere lære- og praktikpladser, så boligorganisationen herigennem kan bidrage til uddannelse og beskæftigelse - gerne for egne beboere men også generelt. Projektafdelingen i ALBOA er ansvarlig for indgåelse af aftaler om lære- og praktikpladser med entreprenører. Den boligsociale koordinator bistår herefter med implementeringen. I det omfang der er boligsociale medarbejdere i den pågældende afdeling, inddrages de i gennemførelsen af beskæftigelsesaftalerne.

I forhold til det løbende *vedligehold* af afdelingerne etableres et tæt samarbejde mellem inspektører, ejendomsfunktionærer og den boligsociale indsats både omkring beboerne og de fysiske forhold. Ejendomsfunktionærerne færdes i afdelingerne til dagligt og har stor indsigt i situationen lokalt og herunder også sociale udfordringer, som der kan være brug for, at den boligsociale indsats tager sig af. Det kan eksempelvis dreje sig om problemer med psykisk sårbare beboere, der måske skaber nabokonflikter og klager eller unge med en uhensigtsmæssig gadeaktivitet. Den boligsociale indsats skal ses som en understøttende funktion til ejendomsfunktionærerne i deres daglige arbejde, så de kan fokusere på deres kerneopgaver. Ambitionen er ikke, at ejendomsfunktionærerne skal lave socialt arbejde i afdelingerne, men at de skal samarbejde med den boligsociale koordinator/medarbejder herom. Vedrørende de fysiske forhold er det en ambition, at den boligsociale koordinator og driftsafdelingen samarbejder om kriminalpræventive tiltag i forhold til belysning, vedligehold af legepladser, beskæring af beplantning m.v. i de afdelinger, hvor det er relevant.

I forhold til *udlejningen* samarbejder den boligsociale koordinator tæt sammen med Udlejningsafdelingen vedrørende en proaktiv brug af udlejningsredskaberne i de afdelinger, hvor det giver mening, og hvor beboerne ønsker det. Det betyder konkret, at den boligsociale koordinator og Udlejningsafdelingen i fællesskab følger de systematiske monitoreringer af udviklingen i beboersammensætningen, således at der om nødvendigt kan sættes ind i tide med de relevante udlejningsredskaber. Det er vigtigt, at redskaberne ikke anvendes pr. automatik men alene iværksættes ud fra en konkret vurdering af den enkelte afdeling og ikke mindst i dialog med denne. ALBOA's anvendelse af Udlejningsredskaberne sker i øvrigt under iagttagelse af 5. kreds' og Aarhus Kommunes fælles aftale om brugen af udlejningsredskaber fra 2013.

Eksternt

ALBOA arbejder aktivt på at involvere *kommunen* lokalt i boligområderne. Det betyder, at der etableres dialog og samarbejde med kommunen om blandt andet sikring af velfungerende serviceydelser til beboerne og iværksættelse af de nødvendige foranstaltninger for beboere med særlige behov. ALBOA er opmærksom på skillelinjen mellem kommunale opgaver og boligsociale indsatser og søger samarbejde med kommunen om socialt udsatte personer og familier, idet den boligsociale indsats primært er fællesskabs- og områdeorienteret.

Ud over det kommunale samarbejde søger ALBOA samarbejde med *andre aktører* om aktiviteter til gavn for beboerne i de enkelte boligafdelinger. Det kan være frivillige sociale organisationer, daghøjskoler, idrætsforeninger og andre folkeoplysende foreninger m.v. I samarbejdet med de øvrige aktører er ALBOA opmærksom på, at eksterne projekter ikke overtager det lokale initiativ med midlertidige projekter. Det betyder konkret, at der i samarbejdet med eksterne aktører skal være en plan for inddragelsen af og samspillet med beboerne og de

allerede eksisterende tiltag i den pågældende afdeling. Samarbejdsprojekter med eksterne parter baseres altid på en skriftlig samarbejdsaftale med en klar beskrivelse af indhold, rollefordeling og økonomi.

Økonomi

ALBOA's dispositionsfond kan yde støtte til boligsociale indsatser i de enkelte boligafdelinger enten som en fuld finansiering af indsatsen eller som et supplement til anden finansiering fra Landsbyggefonden eller andre fonde/puljer. I forbindelse med den årlige budgetlægning for ALBOA afsættes en årlig ramme til finansiering af de boligsociale aktiviteter i ALBOA's boligafdelinger.

Ved ansøgning anvendes den gældende ansøgningskabelon, som fås ved henvendelse til den boligsociale koordinator i ALBOA. Ved tilsagn om bevilling ydes der støtte for en periode på op til fire år med krav om årlig afrapportering til Organisationsbestyrelsen af forbrug og aktiviteter. Der er ingen begrænsninger på, hvor mange gange en bevilling til en afdeling kan forlænges.

Følgende retningslinjer gælder for dispositionsfondens støtte til boligsociale aktiviteter:

- » Alle boligafdelinger i ALBOA kan ansøge dispositionsfonden om støtte til boligsociale aktiviteter i deres afdeling. Dette gælder også boligafdelinger, der ikke er socialt udfordret men som ønsker at gøre en aktiv indsats for at forebygge sociale problemer.
- » Dispositionsfonden vægter ikke særlige indsatsområder men prioriterer indsatser, der er i tråd med principperne for den boligsociale indsats i ALBOA.
- » Der ydes ikke støtte til de almindelige fællesaktiviteter, herunder årstidsarrangementer, der forventes dækket af afdelingens eget budget. Støtte fra dispositionsfonden forudsætter, at der er tale ekstraordinære sociale tiltag med det formål at mindske eller forebygge sociale problemer i en afdeling.
- » Medfinansiering til LBF-støttede boligsociale helhedsplaner eller andre eksternt finansierede indsatser med krav om lokal medfinansiering prioriteres over andre indsatser.
- » Initiativer med et forebyggende sigte prioriteres, men i det omfang der er indsatser rettet mod akutte sociale udfordringer i en afdeling, som der er brug for at tage hånd om, har disse fortrin.
- » I støttetildelingen vægtes afdelingens egenfinansiering. Egenfinansiering fra afdelingerne er ikke et krav, men det tæller positivt i udmålingen af støttebeløbet fra dispositionsfonden.
- » I støttetildelingen tages der hensyn til afdelingens størrelse (antallet af lejebolje).

Kommunikation og formidling

Det boligsociale arbejde i ALBOA kommunikeres både internt og eksternt. Internt formidles de boligsociale aktiviteter både til beboere og medarbejdere via *ALBOA Inside*. Fokus vil være på de aktiviteter og tiltag, der kan være af generel interesse og til inspiration i andre boligafdelinger. Det er den boligsociale koordinators opgave i samarbejde med afdelingsbestyrelser og boligsociale medarbejdere at viderebringe historierne.

ALBOA formidler også det boligsociale arbejde eksternt i *lokale medier* i det omfang, det er fremmende for det pågældende boligområdes omdømme. Der lægges vægt på, at den boligsociale indsats kommunikeres ressourcerorienteret, så der er fokus på beboernes og områdernes ressourcer. Den boligsociale koordinator er ansvarlig for formidlingen og samarbejder altid med de boligsociale medarbejdere og afdelingsbestyrelserne herom.

ALBOA's hjemmeside anvendes desuden til synliggørelse af det boligsociale arbejde, således at både beboere og samarbejdspartnere kan få et overblik over tiltagene og eventuelt også se nye aktivitets- og samarbejdsmuligheder.

HANDLINGSPLAN

2014/15

Handlingsplan 2014/2015

Handlingsplanen for 2014/2015 er opdelt i to sektioner:

- » Nye overordnede tiltag på administrations-/organisationsniveau i ALBOA
- » Tiltag i de eksisterende boligsociale områdeindsatser

Nye overordnede tiltag i 2014/2015

- » Sociale vedligeholdelsesplaner
- » Beboerdemokratiudvikling
- » Lokale jobs og praktikpladser i bygge- og renoveringssager
- » Konfliktmæglingsindsats

Med ovenstående satsningsområder er der fokus på både specifikke boligsociale tiltag og mere generelle tiltag, der skal være med til at fremme betingelserne for boligsociale indsatser på både kort og lang sigt.

Sociale vedligeholdelsesplaner

Med inspiration fra de fysiske vedligeholdelsesplaner for afdelingerne undersøges mulighederne for at indføre sociale vedligeholdelsesplaner i ALBOA's afdelinger. Idéen er, at afdelingerne i tillæg til de fysiske planer også udarbejder planer for vedligehold af trivsel, naboskab og fællesskab i deres boligafdeling f.eks. for en periode på 5 år med årlige gennemgange og evt. justeringer. Lige som med de fysiske vedligeholdelsesplaner gennemgås de sociale forhold i afdelingerne og der lægges en plan for vedligehold og evt. fornyelser. Formålet med de sociale vedligeholdelsesplaner er at skabe større bevidsthed og mere fokus på afdelingernes sociale forhold som grundlag for iværksættelse af de rette tiltag i tide. Herved kan det forebyggende arbejde i ALBOA styrkes, så der ikke skal iværksettes store og dyre sociale genopretningsplaner.

Den boligsociale koordinator bistår afdelingerne i udformningen af planerne. Udgangspunktet er, at planerne skal være relativt simple og ikke alt for omfattende. De sociale vedligeholdelsesplaner udarbejdes forud for budgetlægningen, så evt. tiltag kan indarbejdes i afdelingernes budgetter. Det er også muligt, at

gennemgangen af afdelingens sociale forhold viser et behov for en egentlig boligsocial indsats. Hvis det er tilfældet, går processen for udformning af boligsociale indsatser, som den er beskrevet ovenfor, i gang.

I 2015 påbegyndes udviklingsarbejdet omkring de sociale vedligeholdelsesplaner. Det betyder konkret, at der laves et forslag til skabelon, som afdelingerne kan bruge i deres udformning af de sociale vedligeholdelsesplaner. Der udvælges herefter et antal testafdelinger, der skal afprøve skabelonen og hele idéen med sociale vedligeholdelsesplaner. På baggrund af disse erfaringer tages der stilling til, om de sociale vedligeholdelsesplaner skal indføres i ALBOA og rulles ud i alle afdelinger.

Beboerdemokratiudvikling

Beboerdemokratiet spiller en vigtig rolle for det boligsociale arbejde. Fremme af beboertrivsel, sammenhængskraft og fællesskab gennem boligsociale indsatser kræver aktiv involvering af beboerne. Og aktiv involvering af beboerne understøttes af velfungerende afdelingsbestyrelser, der som indgang til be-

boergruppen kan være med til at aktivere de frivillige ressourcer i området.

I ALBOA er der mange afdelingsbestyrelser med en relativ høj gennemsnitsalder, hvor et generationsskifte er nødvendigt inden for en årrække for fortsat at sikre et velfungerende beboerdemokrati. Hensigten er derfor at iværksætte et udviklingsprojekt med henblik på at fremme en ny generation af aktive beboerdemokrater, således at der også fremadrettet er aktive beboerrepræsentanter i afdelingerne, der kan indgå i arbejdet med udvikling af de boligsociale tiltag. Konkret gennemføres der i august 2014 fokusgruppeinterviews med nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer med henblik på at afdække deres motivation for at indgå i det beboerdemokratiske arbejde samt deres erfaringer med at være nye bestyrelsesmedlemmer.

På baggrund af fokusgrupperne udarbejdes, frem mod det temasatte møde i organisationsbestyrelsen forslag til ALBOA's videre arbejde med udvikling af beboerdemokratiet. I det omfang der skal laves et egentligt udviklingsprojekt, laves der er en særskilt plan herfor med hensyn til økonomiske og personalemæssige ressourcer.

Lokale jobs og praktikpladser i bygge- og renoveringssager

ALBOA har i de kommende år planlagte bygge- og renoveringssager for 1,3 mia. kr., hvilket giver gode muligheder for etablering af lokale jobs og praktikpladser. ALBOA arbejder allerede nu med frivillige aftaler omkring lære-/praktikpladser og lokal arbejdskraft i nybyggeri og renoveringer. Aktuelt er det blandt andet indarbejdet i udbudsmaterialet for renoveringen i Søndervangen afd. 24, der påbegyndes i august 2014. Projektafdelingen forhandler aftalerne på plads med entreprenøren hen over sommeren.

Den boligsociale koordinator bistår Projektafdelingen i gennemførelsen af aftalerne. I forhold til rekruttering af de ledige samt matchning og løbende opfølgning er der indledt samarbejde med Projekt Byg Op under Det Boligsociale Fællessekretariat. I efteråret 2014 intensiveres og konkretiseres dette samarbejde med det formål at realisere målsætningerne om lokal beskæftigelse i forbindelse med renoveringen. Baseret på erfaringerne fra Søndervangen kan indsatsen eventuelt udbredes til andre afdelinger i ALBOA.

Sideløbende hermed afdækkes erfaringerne med lignende indsatser i andre boligorganisationer i 5. kreds,

således at de også kan indarbejdes i det videre arbejde.

Konfliktmæglingsindsats

Med henblik på at understøtte afdelingernes arbejde med at fremme det gode naboskab og fællesskab undersøges mulighederne for etablering af en konfliktmæglerfunktion i ALBOA – evt. i samarbejde med andre boligorganisationer i 5. kreds via Det Boligsociale Fællessekretariat. Omfanget af klagesager er – heldigvis – ikke så omfattende i ALBOA, men der er en række klagesager, hvor naboer klager over hinanden, og hvor der med fordel kunne anvendes konfliktmægling, så sagerne kan udredes og parterne kan nå til enighed hurtigst muligt. Det vil spare ressourcer i administrationen og samtidig højne beboertilfredsheden og –trivslen.

Den boligsociale koordinator i ALBOA afsøger mulighederne for etablering af en konfliktmæglerfunktion – enten internt i ALBOA eller fælles i kredsen. I dette arbejde trækkes der på erfaringerne fra andre boligorganisationer.

Tiltag i de boligsociale områdeindsatser

Viby Syd: Ny boligsocial helhedsplan

Der er i foråret/sommeren 2014 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalificering til ny boligsocial helhedsplan. Prækvalifikation forventes opnået i sensommeren 2014. I efteråret 2014 og frem til årsskiftet 14/15 udarbejdes – i samarbejde med Århus Omegn – ny boligsocial helhedsplan. Hvis alt går efter planen igangsættes den nye boligsociale helhedsplan i foråret 2015, og der ansættes i samarbejde med Århus Omegn medarbejdere til varetagelse af de enkelte indsatsområder.

ALBOA's boligsociale koordinator bistår sammen med Århus Omegns koordinator med koordinering og overordnet ledelse af planen.

Håndværkerparken:

Implementering af ny organisering i Beboerhuset P4

Der er fra august 2014 ikke længere en ansat aktivitetsmedarbejder i P4. Organisationsbestyrelsen har på den baggrund i juni 2014 vedtaget en ny organisering for beboerhuset, hvor der nedsættes et aktivitetsudvalg med ansvar for husets aktiviteter. Aktivitetsudvalget nedsættes af ALBOA og ledes af den boligsociale koordinator. Det vurderes, at implementeringen af den

nye organisering vil kræve stor opmærksomhed fra administrationen/den boligsociale koordinator særligt i det første år.

Rundhøj:

Fortsat fokus på ungegruppen og torveproblematikken

I 2014 er de kommunale forvaltninger, Byrådspolitikere og boligforeninger gået sammen om en fælles indsats for at komme problematikkerne omkring hashsalg og uroligheder særligt ved torvet men også generelt i Rundhøj til livs. Der er nedsat en række arbejdsgrupper, der både vedrører torveomdannelse, de fysiske rammer i bebyggelsen, opbygningen af flere fritidsaktiviteter m.v.

Den boligsociale koordinator fra ALBOA indgår sammen med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne i arbejdsgrupperne, og dette prioriteres også fremadrettet. Derudover arbejdes der i 2014 og 2015 med fortsat understøttelse og udvikling af aktiviteterne i Fælleshuset.

Vejlby Vest:

Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt nogle særlige indsatser fra administrationen i forhold til Vejlby Vest, idet indsatsen drives og udvikles af en baggrundsgruppe bestående af beboere.

Samlet plan 2014/15

TILTAG		2014		2015			
		3.kv.	4.kv.	1.kv.	2.kv.	3.kv.	4.kv.
Nye overordnede tiltag	Sociale vedligeholdelsesplaner						
	Beboerdemokratiudvikling						
	Lokale jobs og praktikpladser i bygge- og renoveringssager						
	Konfliktmælingsindsats						
Tiltag i de eksisterende boligsociale områder	Viby Syd: Ny boligsocial helhedsplan						
	Håndværkerparken: Ny organisering P4						
	Rundhøj: Torvet og ungeindsats						
	Vejlby Vest						

ALBOA

ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS
VESTERGÅRDSVEJ 15 // 8260 VIBY J
POST@ALBOA // 87 406 700 // WWW.ALBOA.DK