

# Indholdsfortegnelse

<b>INDLEDNING .....</b>	<b>2</b>
VISION FOR KOLLEKTIVHUSET .....	3
FORANDRINGSSTRATEGI OG METODE .....	4
NUVÆRENDE ANSØGNINGER I LANDSBYGGEFONDEN .....	6
<b>1. KOLLEKTIVHUSET, ØSTERBRO .....</b>	<b>7</b>
1.1 BEBOERSAMMENSÆTNINGEN I KOLLEKTIVHUSET .....	10
1.2 UDLEJNINGSSITUATIONEN .....	18
1.3 PROBLEMSTILLINGERNE I KOLLEKTIVHUSET .....	19
1.4 VISIONER OG MÅL FOR KOLLEKTIVHUSET .....	23
<b>2. DEN BOLIGSOCIALE INDSATS I KOLLEKTIVHUSET .....</b>	<b>26</b>
2.1 PERSONALE I KOLLEKTIVHUSET .....	26
2.2 FOKUS PÅ KOLLEKTIVET I HUSET .....	29
2.3 TRYGHED OG IMAGE .....	39
2.4 SUNDHED .....	43
2.5 RESSOURCER TIL BEBOERDEMOKRATIET .....	45
2.6 BESKÆFTIGELSE OG UDDANNELSE .....	47
2.7 HJÆLP TIL BEBOERNE I AFDELINGEN .....	50
<b>3. INTERESSENTANALYSE OG MILEPÆLSPLAN .....</b>	<b>52</b>
3.1 INTERESSENTANALYSE .....	52
3.2 MILEPÆLSPLAN .....	52
<b>4. ORGANISATION .....</b>	<b>53</b>
4.1 EN GOD START ER VIGTIG FOR HELHEDSPLANENS SUCCES .....	53
4.2 FREMDRIFT OG ANSVARSOMRÅDER .....	54
<b>5. ØKONOMI .....</b>	<b>57</b>
<b>6. EVALUERING .....</b>	<b>58</b>

# Indledning

Der er nu udarbejdet en endelig helhedsplan for De Vanføres Boligselskab for Københavns Kommune, afdeling 1; Kollektivhuset på Hans Knudsens Plads på Østerbro. Helhedsplanen omhandler de udfordringer, afdelingen står med, samt en strategi for, hvordan vi de kommende 5 år kan gøre afdelingen til et bedre sted at bo.

Kollektivhuset står i dag med en række udfordringer og en boligsocial situation, der dræner afdelingens sociale kapital. Der er overordnet set mange svage beboere i afdelingen, og en del beboere er kendetegnet ved at have en dårlig 'evne til at bo'. Samtidig er der en del psykisk syge og beboere med handicap. Det er ligeledes karakteristisk for afdelingen, at der er et manglende fællesskab og naboskab, og der er på nuværende tidspunkt meget få fællesarrangementer i afdelingen, der kan hjælpe til at forbedre dette. Herudover er der generelt mangel på sundhed og velvære i afdelingen. Oven i alt dette kommer en række ekstra udfordringer i forbindelse med en igangværende byggesag.

Samlet set betyder afdelingens udfordringer, at hvis ikke der sættes ind nu, så kan Kollektivhuset inden for en nær fremtid ses på både Indenrigs- og Socialministeriets 'ghettoliste', samt betegnes som en 'ufrivillig ghetto', hvor beboerne vil være fastlåst i ensomhed og med manglende socialt fællesskab omkring dét at bo alment. Der skal således fokus på afdelingens sociale kapital, fællesskab og de svage beboere afdelingen har, og der søges derfor om tilskud til en social og forebyggende indsats i afdelingen.

Med denne helhedsplan for Kollektivhuset er det dog vigtigt, at boligområdet ikke lukker sig om sig selv. En boligafdeling må trække på alle de ressourcer, der er lokalt i området, og i indsatserne skal der arbejdes på at inddrage alle dem, der kan bidrage positivt til boligafdelingen. Det er helt centralt, at helhedsplanen grundlæggende baserer sig på tankegangen omkring netværksdemokratiet. I netværksdemokratiet tænkes der i muligheder frem for begrænsninger. Det kan godt være, at afdelingen ikke tidligere har samarbejdet med nabobørnehaven eller med sundhedscenteret eller de lokale kommunale boligmedarbejdere, og at dette måske ligger udenfor normen for, hvem man normalt samarbejder med. Men i helhedsplanen tror vi på, at de kan bidrage med vigtige kompetencer – måske ved disse aktører meget om aktiviteter for hhv. folk med handicap, misbrugere eller andre beboere, og måske har de gode idéer til, hvordan vi kan få integrationen til at blive bedre i afdelingen. Netværket er altså alle de mulige samarbejder, som afdelingen kan nyde godt af. Relationen går også den anden vej, således at de andre aktører nyder godt af den lokale viden, der er i afdelingen og i bestyrelserne. Særligt kan det være gavnligt for nærpolitiet at vide, hvis der er bestemte grupper, som beboerne observerer som mistænkelige, og hvis der åbenlyst handles med stoffer i afdelingen og så videre. Relationen er altså et gensidigt samarbejde. Det er således denne tankegang om netværksdemokratiet, der ligger til grund for denne helhedsplan.

## **Vision for Kollektivhuset**

Det er helhedsplanens vision at forebygge den negative sociale udvikling og sociale ulighed, vi ser i afdelingen i dag, og at Kollektivhuset ikke bliver en reel ghetto. Der skal derfor sættes fokus på det sociale liv i Kollektivhuset, ligesom afdelingens sociale kapital skal øges.

Det er samtidig visionen, at Kollektivhuset skal være et bedre sted at bo – målt på beboernes tilfredshed, beboerkontinuiteten og den generelle trivsel og tryghed blandt beboerne i afdelingen. Vi tror på, at vi gennem en systematisk, hård og målrettet indsats over de kommende fem år kan løfte afdelingen, så den efter de fem år er bedre i stand til at forebygge sociale problemer, og at afdelingen har fået de redskaber og samarbejder, der kan hjælpe den med de udfordringer, der vil komme.

Derudover er det visionen at gøre Kollektivhuset til et levende sted med aktiviteter for alle aldersgrupper, og at vi kan skabe nye sociale netværk og fællesskaber i afdelingen.

Visionen er også, at sundheden hos afdelingens beboere samlet set forbedres, da vi tror på, at livskvalitet og sundhed er nøje forbundet.

Endvidere er det visionen at se beboerne, hvor de er, og fremme deres ansvar for og ejerskab til bygninger og udearealer. Herved kan skabes et mere attraktivt fysisk miljø, idet vi mener, at ejerskab og pæne områder går hånd i hånd.

Visionen er desuden at skabe et fællesskab, hvor der er plads til beboerne – uanset hvor de er i livet. Med et bredt rummelighedsbegreb og ved at møde beboerne i øjenhøjde vil vi højne tolerancen overfor alle typer af mennesker, og visionen er at forsøge at skabe forståelse mellem forskellige beboergrupper, etniske grupper, og beboere med forskellig social status.

Endelig er det visionen at gøre Kollektivhuset til en mere attraktiv almen boligafdeling.

I afsnit 1.3 oplistes afdelingens udfordringer på det sociale område, og herefter gennemgås helhedsplanens og indsatsernes mål i afsnit 1.4.

## Forandringsstrategi og metode

Helhedsplanen bygger på en sociologisk systematisk tilgang, der er inspireret af John Andersens empowermentstrategi og Robert Putnams tilgang til social kapital. Empowerment handler om, at vi tager udgangspunkt i afdelingens beboere og de ressourcer, der er i afdelingen. Social kapital er grundstenen i helhedsplanen.

Når social kapital er relevant at bruge i boligsociale helhedsplaner og her som strategi skyldes det især effekterne af social kapital. Hvis social kapital ikke er til stede, eller kun sparsomt er oparbejdet gennem sociale relationer og fællesskaber, kan det have konsekvenser for den sociale orden og for samfundet som helhed: *"Et individ der står alene i verden, har således ingen adgang til social kapital. Den sociale kapital har således også en skyggeside"*<sup>1</sup>. Robert Putnam peger på, at der er en tendens til, at boligafdelinger med høj grad af social kapital ofte er områder, hvor folk er venligere, og hvor oplevelsen af tryghed er større end i områder med lav grad af social kapital: *"Lack of social capital is one of the primary features of socially disorganized communities"*<sup>2</sup>. Og når det kommer til problemramte områder, ser Putnam en direkte sammenhæng mellem faldet i naboskabssolidariteten, lav grad af social kapital og dårligt fungerende boligområder<sup>3</sup>.

I helhedsplanen er indskrevet en række indsatser, der ikke står alene. De bidrager alle til at løfte afdelingen på hver sin måde. Indsatserne kræver deltagelse fra beboere, beboerdemokrater og kræver ejerskab lokalt. Indsatserne hænger sammen med socialkapitalteorien, fordi det er deltagelsen i indsatser og fællesskabet, der giver den sociale kapital.

Ifølge Putnam skabes social kapital ved individernes deltagelse i netværk, og via denne deltagelse opstår der normer og forpligtelser, der holder det sociale liv sammen. Uden disse vil individerne bryde normer, hvilket vil medføre generel social uorden. Dette er problematisk for individerne, der måske i værste fald vil opleve social udstødelse<sup>4</sup>.

Strategien og metodetilgangen i helhedsplanen tager derfor udgangspunkt i et bottom-up perspektiv på deltagelse og forankring af helhedsplanen, hvorved der gennem deltagelse kan skabes social kapital og et bedre boligområde.

### Hvordan bruges social kapital som strategi i helhedsplanen?

Når vi anvender en metodetilgang forankret i teorierne om social kapital og empowerment, sker det ved at tage de syv parametre, som er i [www.naboskabet.dk](http://www.naboskabet.dk), og forsøge at løfte afdelingen på alle parametre gennem de konkrete indsatser. Temaerne i naboskabet er:

Den generelle *tilfredshed* med at bo i området

*Naboskabet* – hvordan omgås man hinanden i området?

Beboernes *forbindelser* ud af området – igennem sport, frivillige aktiviteter osv.

*Trygheden* – og hvor meget fylder kriminaliteten i området?

---

<sup>1</sup> Rådgivende Sociologer 2004:4

<sup>2</sup> Putnam, Robert (2000): *"Bowling Alone - The Collapse and Revival of American Community"*, Simon & Schuster, New York, s. 19-55, 135-312.

<sup>3</sup> Putnam 2000:312f

<sup>4</sup> Rådgivende Sociologer 2004:22

*Det fysiske miljø* – hvor gode muligheder giver det for at møde hinanden og være sammen?  
*Fra idé til handling* – hvor meget laver man sammen i området? Er der lyst og energi til mere?  
*Plads til alle* – er det ok, at vi ikke alle er ens?<sup>5</sup>

Ved at måle naboskabet og dermed afdelingens sociale kapital ved helhedsplanens start og tage udgangspunkt i resultaterne, er naboskabet projektets strategiske redskab. Alle indsatser skal søge at påvirke de parametre, der er i naboskabet for derved at løfte afdelingen på de syv parametre. Når der sættes ind på samtlige parametre i en helhedsplan, om end det ikke er en lige stor indsats på alle parametre, burde det bidrage til at højne afdelingens sociale kapital.

Udover socialkapital-tilgangen anvendes følgende metodetilgange:

Beboerdemokrati – Hvor borgeren inddrages i processer omkring deres lokalområde.

Opsøgende arbejde – Hvor beboerne opsøges i deres bomiljø og lokalområde og derfra inddrages.

Anerkendende tilgange – Hvor alle arbejder ud fra en anerkendende og værdiskabende tilgang til den enkelte borger.

Rådgivning – Hvor vi agerer som den rådgivende instans over for konkrete indsatser.

Netværkstilgang – Hvor lokale aktører både i afdelingen og i afdelingens nærmiljø bidrager til helhedsplanen og indsatserne, således at der løftes i fællesskab.

Bottom-up tilgang – Hvor afdelingen er drivkraften i helhedsplanen og beboerdemokraterne går forrest i arbejdet i helhedsplanen.

Helhedsplanen har altså flere metoder og tilgange til at sikre, at afdelingen får det bedre. Den alsidige metodetilgang skal evalueres i lighed med de øvrige helhedsplaner hos medlemmerne i Boligkontoret Danmark, således at vi løbende kan udvikle nye metoder, og så 'best practice' kan bruges i helhedsplansarbejdet.

---

<sup>5</sup> [www.naboskabet.dk](http://www.naboskabet.dk)

## **Nuværende ansøgninger i Landsbyggefonden**

Kollektivhuset har en stor renoveringssag i Landsbyggefonden. Renoveringen har til sigte at ombygge/forbedre adgangsforholdene, udbedre byggeskader og ændre de udvendige arealer – både foran huset og bagved huset (ud mod Lyngbyvej) mv. Notat om denne renoveringssag er vedlagt i bilag 9, faneblad 10.

Det skal desuden nævnes, at De Vanføres Boligselskab for Københavns Kommune er i gang med en større genopretningssag for økonomien i selskabet og i samtlige afdelinger. Det er vigtigt for selskabet, at der er en sund økonomi, ligesom at der er sparet op til fremtidige behov i afdelingen. Der er derfor i flere omgange søgt huslejestøtte til afdelingen. I 2010 puljen har afdelingen modtaget forhåndstilsagn om støtte, og notat om denne sag er vedlagt under faneblad 8.

# 1. Kollektivhuset, Østerbro

Boligafdelingen Kollektivhuset er beliggende på Hans Knudsens Plads 1 på Østerbro og består af 168 lejemål. Heraf er 60 af boligerne et-værelses boliger, hvor unge under uddannelse samt handicappede unge har fortrinsret.

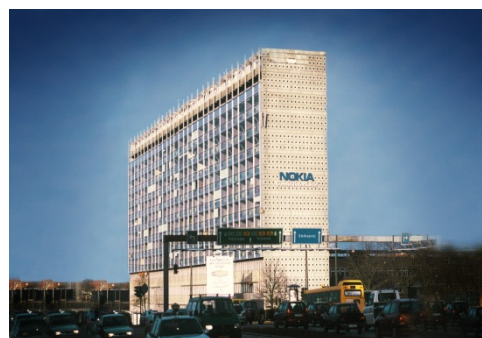
Afdelingen er en 11 etagers bygning (inkl. tagterrasse) centralt placeret i København med facade ud til en af Københavns mest trafikerede veje; Lyngbyvej. Afdelingens boliger er alle indrettet handicapvenligt, og der er elevatoradgang til alle etager.

Afdelingens lejemål er fordelt på 60 et-værelses familieboliger, 31 to-værelses familieboliger, 46 tre-værelses familieboliger, 29 fire-værelses familieboliger og 2 fem-værelses familieboliger.

Kollektivhusets 10. sal udlejes i øjeblikket til Rigshospitalets respiratorafdeling. Det betyder en del dødsfald og besøg af rustvogne, hvilket skaber en dårlig stemning blandt afdelingens beboere. Stueetagen i Kollektivhuset bruges pt. til erhverv, hvilket på den ene side giver liv til afdelingen, men samtidig giver det også larm og støj.

Der er på nuværende tidspunkt meget få grønne områder omkring Kollektivhuset, og bygningen fremstår som en stor grå betonklods og facaden som en reklamesøjle. Bygningen er indvendigt opdelt i tre afsnit, hvor det nederste er butikker og fællesarealer, det midterste er et beboelsesafsnit, og det øverste er en tagterrasse.

Afdelingen står som nævnt over for en stor renoveringssag, hvilket er beskrevet i notatet i bilag 9, faneblad 10. Den kommende byggesag i Kollektivhuset vil på mange måder løfte afdelingen fysisk – både i udtryk og i forhold til tryghed. Den to-årige byggeperiode er dog for mange beboeres vedkommende et uoverstigeligt projekt at skulle bo midt i eller skulle genhuses fra. Derfor samarbejdes der pt. med socialcenter Østerbro, Voksenteam, for at sikre, at der bliver koordineret, informeret og taget ansvar for beboerne i rette tid i forhold til byggesagen. Samarbejdet med Socialcentret vil vi vende tilbage til.



Der er i dag ansat en projektleder i afdelingen til at håndtere byggesagen. Vedkommende bruger dog meget af sin tid på at tale med beboere, der har sociale problemer, behov for en snak eller som bare trænger til omsorg. Projektlederstillingen nedlægges når byggesagen slutter, hvilket forventes at være primo 2011.

Kollektivhuset er i dag desværre ikke den hyggelige og kollektive boligafdeling, som det ellers var intentionen med byggeriet. I stedet for at være et sted, hvor bevægelsesbesværede beboere kunne bo med andre mere funktionelle beboere, og med fællesskabet og naboskabet i højsædet, er afdelingen i dag trist på mange måder. Huset er generelt kedeligt og uindbydende, ligger dårligt placeret og er ringe vedligeholdt, ligesom det indendørs miljø er trist og rått. De grove betonvægge og den dårlige belysning bliver med renoveringen til et mere indbydende fælles miljø at færdes i for beboerne. Men når vi ser bort fra det fysiske miljø i afdelingen og kigger på forhold som beboersammensætningen og det sociale liv, bliver det desværre ikke bedre. Der bor 233 beboere i afdelingen og 35,6 % af disse er pensionister, der bor kun få børn, 32 studerende og mere end 30 % af beboerne er indvandrere eller efterkommere.

Som det fremgår af det kommende afsnit om beboersammensætningen er afdelingen ikke særlig godt stillet. Mange beboere er ressourcetsvage, sidder i kørestol eller har på andre måder haft et hårdt liv. Bag ved KÅS-tallene gemmer sig imidlertid mange skæbner i Kollektivhuset, som denne helhedsplan på den ene eller anden måde skal søge at gøre livet bedre for – i hvert fald i og omkring huset. Kollektivhusets beboere er, udover dét tallene faktisk viser, i flere tilfælde beboere med alkoholmisbrug, pillemisbrug, afhængige af medicin, eller misbrugere af alt lige fra hash til kokain. Flere beboere har drukket massivt i årevis, og de har ikke haft tilknytning til arbejdsmarkedet i mange år. Der er mange beboere i matchgruppe 4 og 5 i arbejdsmarkedstale, og mange af afdelingens beboere er af forskellige grunde hjemme i dagtimerne. Fælles for dem er, at de i afdelingen ikke har noget at tage sig til. Der er ingen fællesaktiviteter ud over banko én gang om måneden, der er ingen at snakke med udover Boligkontorets projektleder, og hele stemningen omkring huset er trist og uinspirerende.

Kollektivhuset har i dag videoovervågning på facaden og indgangspartiet, og der bruges hvert år rigtig mange penge på en vagtordning. Der er vagtordning i huset alle ugens dage fra kl. 19-04. Dette har været nødvendigt for at slippe for overfald, og skabe nogen grad af orden, samt skabe større tryghed blandt beboerne.

Denne helhedsplan kan ikke redde alle beboerne i Kollektivhuset, og selvom vi gerne vil hjælpe hver enkelt beboer til et bedre liv, mener vi ikke, det er muligt. Det kan lyde uambitiøst at lægge denne strategi fra starten, men i denne helhedsplan vil vi hellere gøre livet og hverdagen bedre i det omfang, det er muligt, end at love, at vi kan løse mange års udfordringer på 5 år.

Forandringsstrategien i denne helhedsplan er derfor at stræbe efter fællesskabet og den sociale kapital som parameter. Vi tror på, at vi gennem flere målrettede indsatser på fællesskab, naboskab, holdningskampagner, sundhed og informationsformidling kan komme et stykke ad vejen og forbedre afdelingens sociale kapital gennem konkrete indsatser.



Vi forventer ikke, at den enlige mand, der gennem 30 år har drukket massivt, været uden meningsgivende fællesskaber, familie og arbejde pludselig med denne helhedsplan kommer i fuldtidsbeskæftigelse, bliver ædru, får familie og lever op til dét, Søren Juul kalder "*den borgerlige norm om den normale samfundsborger*"<sup>6</sup>. Men vi tror på, at vi med helhedsplanen kan være med til at give ham meningsgivende fællesskaber, hvor han bor, én at tale med, fællesskab omkring nogle måltider, et tåleligt liv hvor han bor, og hjælpe ham og støtte ham i det liv, han har i Kollektivhuset. Skulle han ønske sig at komme ud af sit misbrug og det liv, han har i dag, står vi i helhedsplanen klar til at hjælpe i samarbejde med kommunen og de lokale aktører. Men at tro, at vi alene med helhedsplanen kan ændre så massive sociale udfordringer er ikke realistisk, selvom det ville være dejligt. Denne helhedsplan tager således udgangspunkt i den virkelighed, der er i Kollektivhuset.

---

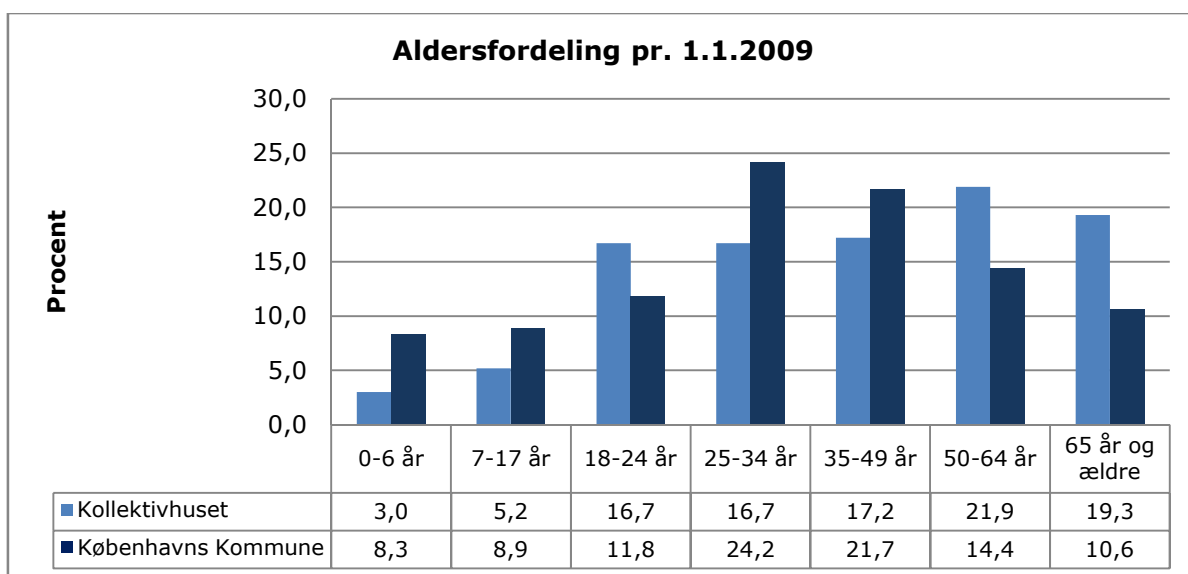
<sup>6</sup> Juul, Søren (2002): "*Modernitet, velfærd og solidaritet*", Kapitel 1-3 (s. 9-103) og 7 (s.191-213)

## 1.1 Beboersammensætningen i Kollektivhuset

Vi vil i de følgende afsnit belyse, hvordan beboersammensætningen i Kollektivhuset er, sammenlignet med Københavns Kommune generelt. I den forbindelse vil vi sammenholde en række forhold, heriblandt aldersgrupper, husstandstyper, indtægtsniveau, oprindelsesland med mere.

### Beboernes aldersfordeling

Aldersfordelingen giver et billede af, hvem der bor i afdelingen, og hvordan niveauet ligger i forhold til kommunen. Dette er specielt interessant, da en eventuel skævvridning mellem boligafdelingen og kommunen kan antyde, at området er belastet.



**Figur 1.** Aldersfordeling i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune pr. 1.1.2009 (KÅS-tal 2009, tabel 1)

I Kollektivhuset bor der overordnet set få børn mellem 0 og 6 år (3,0 %) samt få børn og unge i alderen 7-17 år (5,2 %). Aldersgrupperne 18-24 år og 25-34 år udgør begge 16,7 % af beboerne, mens de 35-49-årige udgør 17,2 %. Der bor mange ældre i afdelingen: Gruppen af de 50-64-årige udgør således 21,9 % af det samlede antal beboere og gruppen af ældre fra 65 år og opefter udgør 19,3 %.

Generelt kan vi ud fra figur 1 se, at der er en betydelig forskel i aldersfordelingen på beboerne i boligafdelingen sammenlignet med kommunen. Således adskiller beboersammensætningen i boligafdelingen sig fra den generelle i kommunen for alle aldersgrupper. En stor del af beboerne befinder sig uden for den erhvervsaktive gruppe.

Der er procentvis en smule færre børn og unge i alderen 0-17 år i boligafdelingen sammenlignet med Københavns Kommune. Til gengæld er der en klar overvægt i gruppen af 18-24-årige i boligafdelingen set i forhold til kommunen. Gruppen af 25-34-årige er svagt repræsenteret i boligafdelingen i forhold til kommunen, idet denne gruppe ligger 7,5 procentpoint under kommunen, mens andelen af 35-49-årige ligger 4,5 procentpoint under det kommunale niveau. Gruppen af 50-64-årige er en del bedre repræsenteret i

boligafdelingen end i kommunen med en overvægt på 7,5 procentpoint. Ligeledes er den ældste gruppe, 65+, også højere repræsenteret i boligafdelingen med 8,7 procentpoint flere end i kommunen.

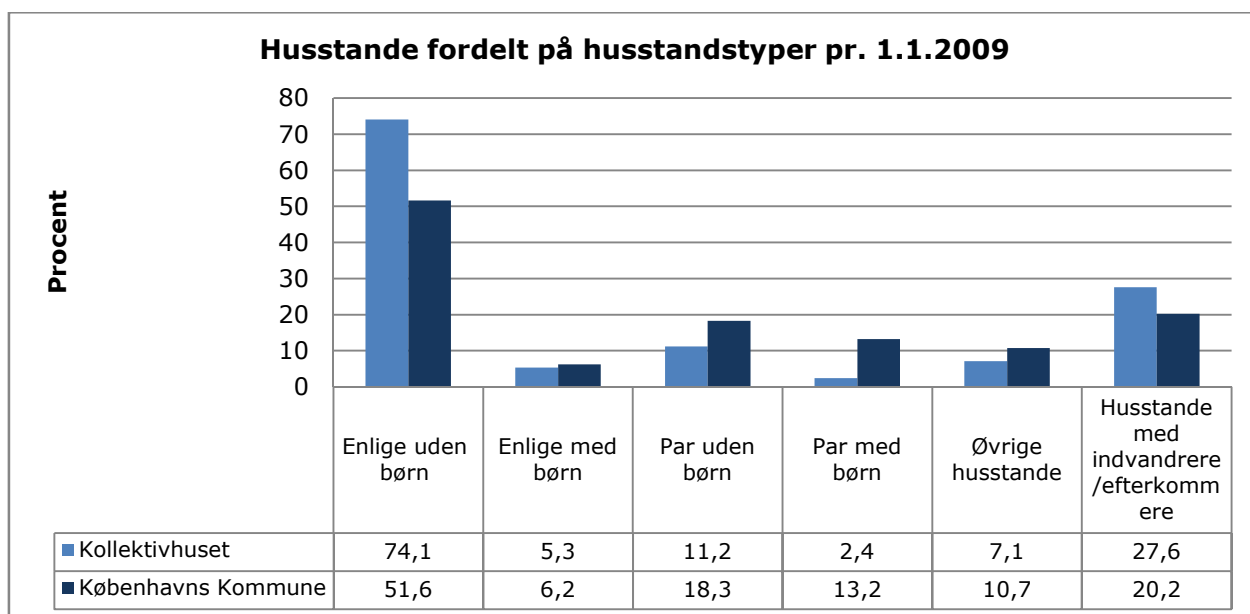
En sammenligning af KÅS-tallene fra 2009 med dem fra 2008 viser, at andelen af børn og unge i boligafdelingen er faldet fra 10,4 % til 8,2 %, mens gruppen af midaldrende og ældre er steget fra 38,8 % til 41,2 %.

Københavns Kommunes almene boliger lider generelt af en historisk betinget underrepræsentation af familier med børn, jf. Programbestyrelsens rapport fra 2008. Dette skyldes blandt andet små boliger bygget efter datidens boligstandarder. I Kollektivhuset er en stor del af boligerne små 1-2-rumsboliger. Disse udgør omkring 54 % af boligerne i boligafdelingen. De resterende boliger er forholdsvis små 3-rumsboliger (ca. 28 %), 4-rumsboliger (ca. 16 %) samt to 5-rumsboliger. En stor del af boligerne er dermed så små, at de må betragtes som uattraktive for børnefamilier, hvilket kan være med til at forklare den lave andel af børn i afdelingen.

Derudover har unge under uddannelse og borgere med fysiske handicaps forsteret til 1-rumsboligerne. Alle boligerne i afdelingen er desuden indrettet handicapvenligt, hvilket kan forklare den store andel af ældre i boligafdelingen.

### Husstandstyper

Husstandstyperne i boligafdelingen adskiller sig en del fra det kommunale niveau.



**Figur 2.** Husstande fordelt på husstandstyper i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune pr. 1.1.2009 (KÅS-tal 2009, tabel 2)<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Antallet af husstande i Kollektivhuset er 168, men KÅS-tallene fra Danmarks Statistik afviger i 2009 (men ikke i 2008) fra dette antal. KÅS-tallene for 2009 er således baseret på 170 husstande.

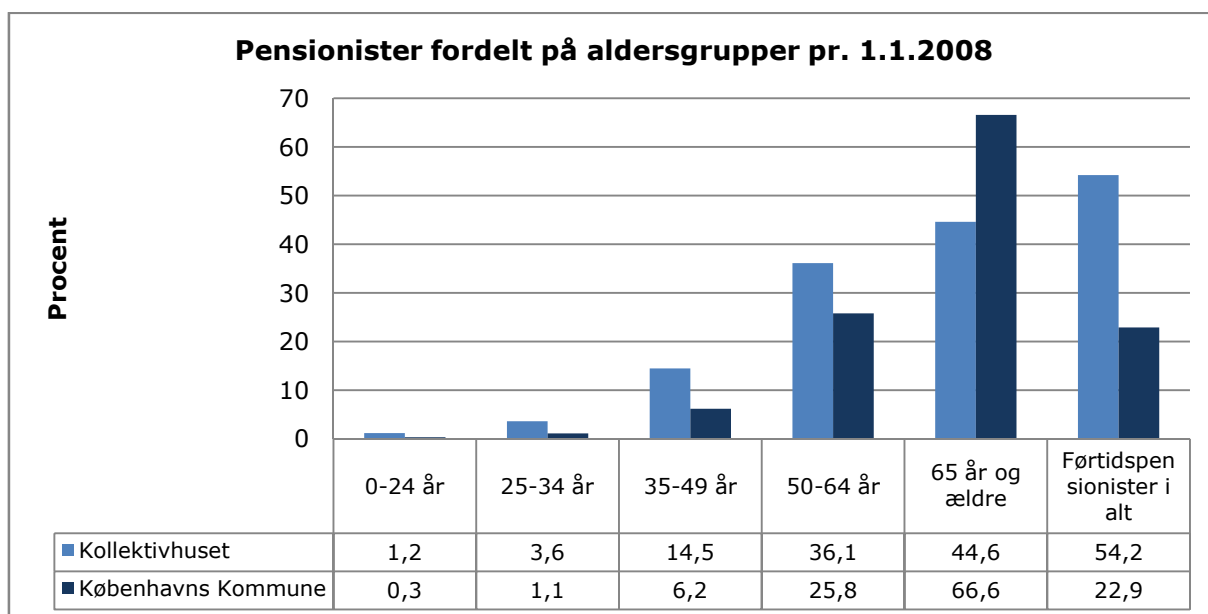
Husstandstyperne i boligafdelingen adskiller sig en del fra det kommunale niveau. Det ses tydeligt på figur 2, at enlige uden børn er den bedst repræsenterede gruppe, da de udgør 74,1 % af husstandene i modsætning til Københavns Kommunes 51,6 %. Andelen af enlige med børn i boligområdet er til gengæld meget lig andelen i kommunen. Husstande med par uden børn er underrepræsenteret med 7,1 procentpoint i boligafdelingen, set i relation til kommunen, ligesom der er en del færre husstande med par med børn i boligafdelingen – 10,8 procentpoint færre i forhold til Københavns Kommune.

I den sidste kategori, husstande med indvandrere/efterkommere, ser vi igen en stor forskel mellem boligafdelingen og kommunen, idet der i boligafdelingen er 27,6 % af husstandene, der bebos af indvandrere/efterkommere, hvilket er 7,4 procentpoint over kommunens niveau på 20,2 %.

Der er en klar overvægt af husstande med enlige uden børn i boligafdelingen. De udgør næsten tre fjerdedele af hele boligafdelingens husstande, mod kun omkring halvdelen i kommunen. Ligeledes bemærkes det, at godt en fjerdedel af boligafdelingens husstande har anden herkomst end dansk imod en femtedel i kommunen.

### Pensionister

I dette afsnit vil vi se på, hvor stor en del af afdelingens beboere, der er pensionister, og hvordan aldersfordelingen blandt disse er.



**Figur 3.** Pensionister fordelt på aldersgrupper i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune pr. 1.1.2008 (KÅS-tal 2009, tabel 4)

Det er værd at bemærke, at 35,6 % (83 beboere) er pensionister, og af disse er 54,2 % førtidspensionister. Koncentrationen af førtidspensionister i afdelingen er større end den er i kommunen jf. figur 3. Der er her tale om, at Kollektivhuset er beboet af en meget stor gruppe

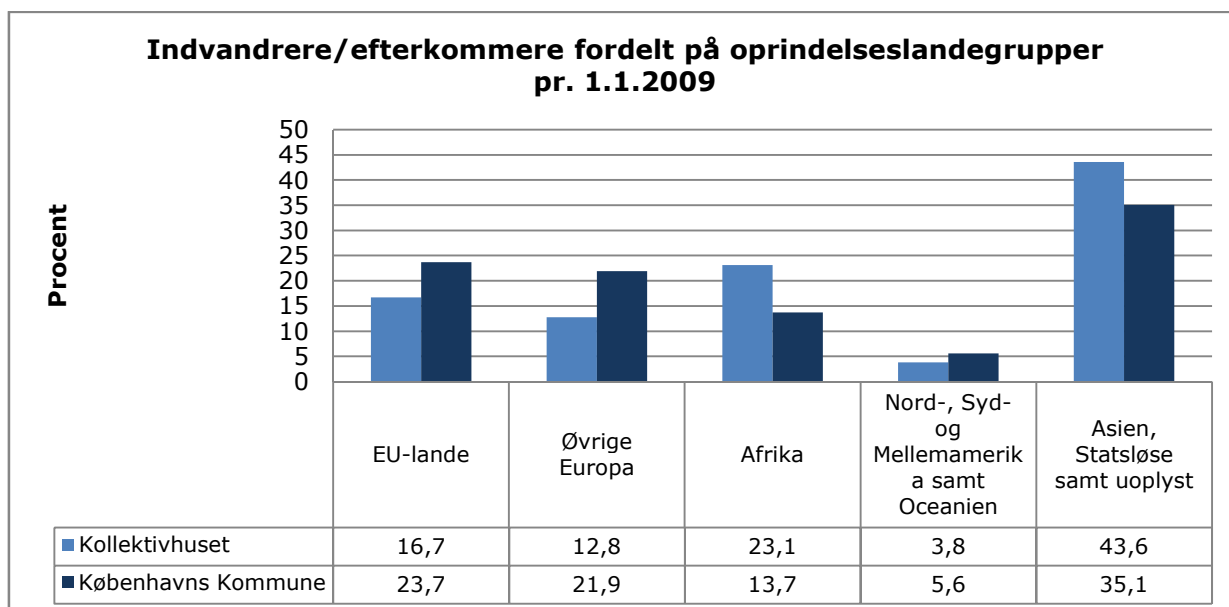
af ikke-arbejdsdygtige beboere, der befinder sig i en alder, hvor de normalt ville stå til rådighed for arbejdsmarkedet.

Den høje andel af førtidspensionister i boligafdelingen kan være problematisk, da erfaringen siger, at disse ofte er økonomisk svagt stillede og kan have sociale vanskeligheder. Ifølge Ankestyrelsen havde 47 % af de nye førtidspensionister i 2007 psykiske problemer, og 21 % havde sygdomme i bevægelsesapparatet.<sup>8</sup>

Der er også en del pensionister i folkepensionsalderen, 65+, nemlig 15,9 % af alle beboerne.

### Indvandrere og efterkommere

I dette afsnit vil vi kigge lidt nærmere på andelen af beboere med anden etnisk herkomst end dansk i boligafdelingen set i forhold til kommunen.

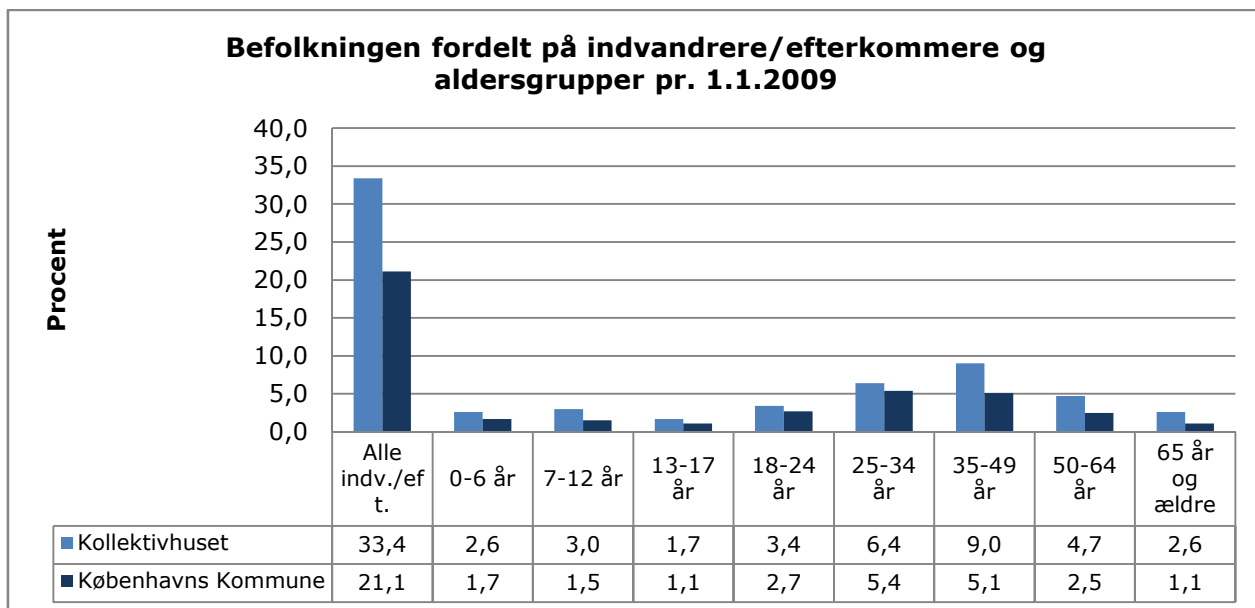


**Figur 4.** Indvandrere/ efterkommere fordelt på oprindelseslandegrupper i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune pr. 1.1.2009 (KÅS-tal 2009, tabel 5)

Som figur 4 viser, bor der en overvægt af indvandrere og efterkommere i boligafdelingen, der enten er fra Afrika eller tilhører kategorien Asien, Statsløse samt uoplyst. Gruppen af indvandrere/efterkommere med afrikansk baggrund er højt repræsenteret i afdelingen, og er med sin andel på 23,1 % den bedst repræsenterede etnicitet blandt områdets indvandrere/efterkommere, hvis man ser bort fra beboere i gruppen Asien, statsløse samt uoplyste, der udgør 43,6 %.

Vi vil i det følgende kigge lidt nærmere på aldersfordelingen blandt indvandrerne/efterkommerne i boligafdelingen set i forhold til kommunen.

<sup>8</sup> Ankestyrelsen – Halvdelen af nye førtidspensionister har psykiske lidelser.  
<http://www.ast.dk/artikler/default.asp?page=861>



**Figur 5.** Befolkningen fordelt på indvandrere/efterkommere og aldersgrupper i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune, pr. 1.1.2009 (KÅS-tal 2009, tabel 6)

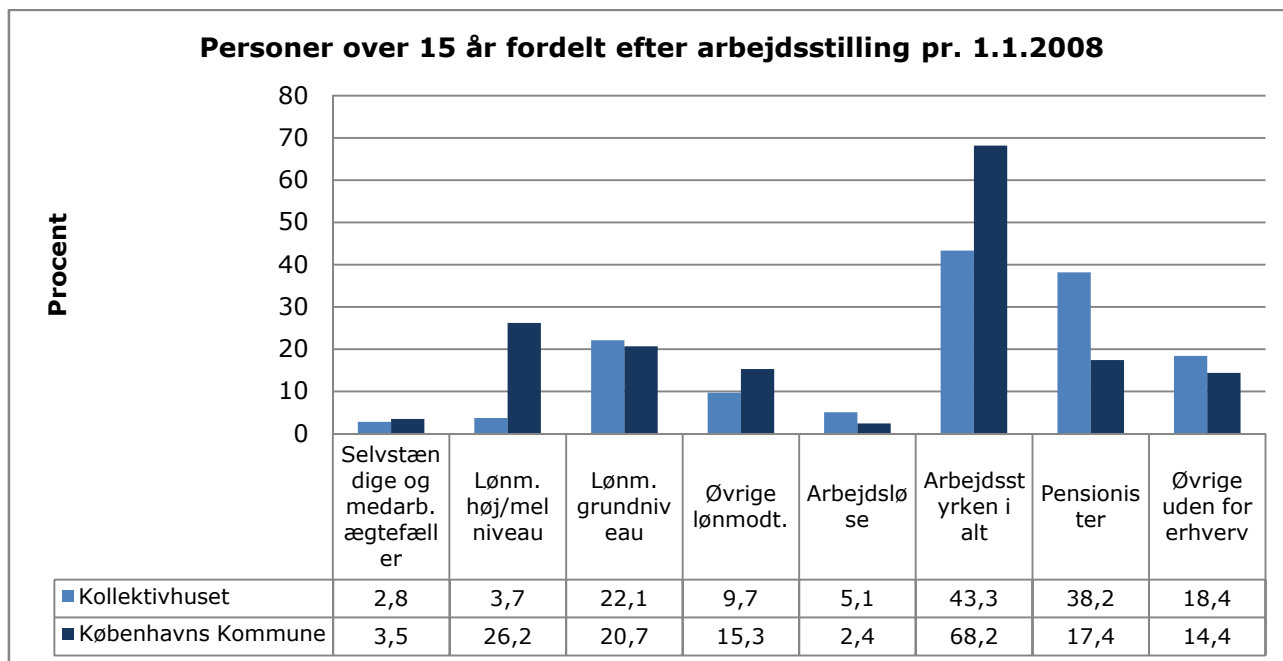
Andelen af beboere med anden etnisk herkomst end dansk udgør en tredjedel af beboerne i boligafdelingen (33,4 %) mod 21,1 % i kommunen som helhed. Samtidig ses det, at boligområdet er overrepræsenteret i forhold til andelen af indvandrere/efterkommere inden for alle alderskategorier set i relation til kommunen.

Andelen af indvandrere/efterkommere i Kollektivhuset har været nogenlunde uændret fra 2008 til 2009 med en mindre stigning i boligafdelingen på 2,0 %, mod en stigning i kommunen på 0,7 %.

Selvom aldersfordelingen blandt indvandrerne/efterkommerne minder meget om den, der er i kommunen, kan den høje koncentration af indvandrere/efterkommere i Kollektivhuset blive en belastning, da arbejdsløsheden blandt indvandrere/efterkommere bosat i almene boliger på landsplan er næsten dobbelt så høj som blandt befolkningen generelt<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Den sociale og etniske udvikling i almene boligafdelinger, SBI 2005:6

## Arbejdsstilling



**Figur 6.** Personer over 15 år fordelt efter arbejdsstilling i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune, pr. 1.1.2008 (KÅS-tal 2009, tabel 7)

Ud fra ovenstående figur kan vi se, at beboernes indkomstniveau adskiller sig fra Københavns Kommune i næsten samtlige kategorier. Dog ses den mest bemærkelsesværdige forskel mellem boligafdelingen og kommunen i kategorien 'Arbejdsstyrken i alt'. Andelen af personer, der er tilgængelige for arbejdsmarkedet, er 24,9 % større i kommunen end i boligafdelingen. Kun 43,3 % af beboerne i Kollektivhuset indgår i arbejdsstyrken mod 68,2 % i kommunen.

I andelen af lønarbejdere med et højt eller mellem indkomstniveau ser vi en markant skævvridning mellem boligafdelingen og kommunen. 26,2 % af kommunens indbyggere befinder sig i denne kategori mod kun 3,7 % af boligafdelingens beboere. Altså er der 22,5 procentpoint færre beboere i boligafdelingen, der falder under denne kategori.

Gruppen 'Øvrige uden for erhverv' udgør i boligafdelingen 18,4 % af beboerne. Samme gruppe udgør 14,4 % af borgerne i kommunen. Der er altså 4 procentpoint flere beboere i denne kategori i boligafdelingen, end det er tilfældet i kommunen.

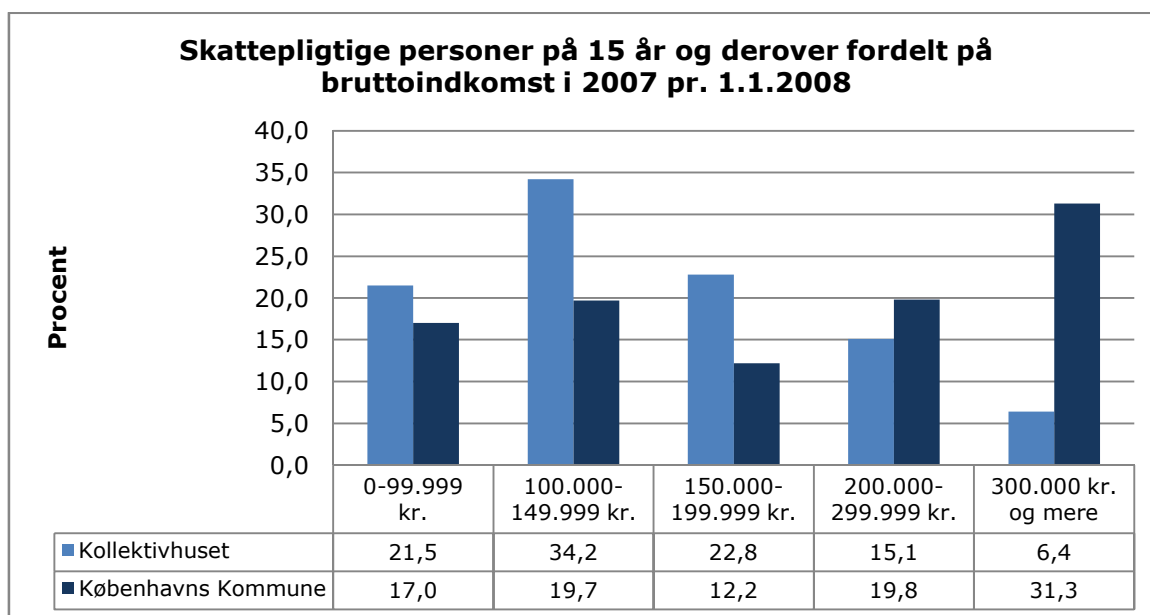
Boligafdelingens relativt høje arbejdsløshed (5,1 %) kan ikke forklares ved, at en stor del af de unge beboere er uddannelsessøgende, da der kun er 32 studerende i afdelingen.<sup>10</sup>

Alt i alt tegner der sig et billede af, at en stor del af boligafdelingens beboere, som vi tidligere har været inde på, er personer uden for arbejdsstyrken. Ydermere får vi her ekspliciteret, at en stor del af områdets beboere ikke tilhører de højere indkomstgrupper.

<sup>10</sup> Det er dog værd at have med i betragtningen, at fordelingen efter arbejdsstilling, og dermed også procentdelen af arbejdsløse, stammer fra 1.1.2008. Den igangværende finanskrisens indvirkning på fordelingen kendes derfor ikke.

Sammenlignes de nyeste KÅS-tal med dem fra året før, har der været en stigning i arbejdsstyrken i boligafdelingen på 5,7 %, mens andelen af arbejdsløse dog er steget med 0,4 %. I kommunen har der i samme periode været en stigning i arbejdsstyrken på 0,2 %, mens der har været et fald i andelen af arbejdsløse på 0,5 %.

## Indkomstniveau



**Figur 7.** Skattepligtige personer på 15 år eller derover fordelt på bruttoindkomst i 2007 i hhv. Kollektivhuset og Københavns Kommune, pr. 1.1.2008 (KÅS-tal 2009, tabel 9)

Beboerne i Kollektivhuset placerer sig generelt indenfor de tre laveste løn kategorier: 0-99.999 kr. (21,5 %), 100.000-149.999 kr. (34,2 %) og 150.000-199.999 kr. (22,8 %). Det er altså en stor del af afdelingens beboere, der befinder sig i de lavere lønklasser. Blandt gruppen af de lavest lønnede i boligafdelingen, nemlig dem med en indkomst på mellem 0-99.999 kr. om året, er boligafdelingen svagt overrepræsenteret med 4,5 procentpoint flere beboere inden for denne kategori end det er tilfældet i Københavns Kommune. Skævheden er endnu større, når vi ser på andelen af beboere med en indkomst på 100.000-149.000 kr. og 150.000-199.999 kr. Her er forskellen mellem boligafdelingen og kommunen på henholdsvis 14,5 % og 10,6 %.

Tallene vender, når vi ser på de højere indkomstgrupper. Andelen af personer, der tjener mellem 200.000-299.000 kr., er 4,7 % højere i kommunen end i boligafdelingen. En endnu mere markant forskel ses i andelen af personer, der tjener 300.000 kr. og derover. Kun 6,4 % af beboerne i boligafdelingen falder ind under denne kategori mod hele 31,3 % i hele kommunen. En forskel på 24,9 %.

Hvad vi før har nævnt som tendenser, får vi altså her igen bekræftet. Der er en overvægt af beboere i afdelingen, der falder ind under de tre laveste løn kategorier. Der er således koncentreret en stor mængde økonomisk ressourcetsvage beboere i Kollektivhuset.



### **Opsummering – beboersammensætningen i Kollektivhuset**

Boligafdelingen bebos overordnet set af færre børn og unge samt voksne i den erhvervsaktive alder end i Københavns Kommune generelt, hvilket omvendt betyder, at afdelingen har en markant større andel af ældre end kommunen. Boligafdelingen huser mange enlige uden børn og en del indvandrere/efterkommere. Afdelingen bebos desuden af få enlige med børn, par med børn samt få par uden børn.

I boligafdelingen udgøres ca. en tredjedel af beboerne af pensionister, hvoraf 54,2 % er førtidspensionister. Dette kan være et problem, da disse ofte har fysiske og psykiske problemer, der kan gøre det svært for dem at bidrage til afdelingen. Herudover har førtidspensionister generelt et mindre økonomisk råderum end personer i arbejde.

Generelt er arbejdsstyrken i boligafdelingen lille, hvilket skyldes de mange pensionister i boligafdelingen.

Alt i alt må afdelingen betragtes som værende belastet på flere punkter, og der er behov for en indsats, så afdelingen kan forbedre sin beboersammensætning og modvirke de sociale problemer, en så skæv beboersammensætning medfører.

## 1.2 Udlejningssituationen

I Kollektivhuset er der en forholdsvis høj fraflytningsprocent. Det er især de store boliger og afdelingens mange 1-værelses boliger, der gør fraflytningsprocenten i afdelingen høj. De små 2-rums boliger er heller ikke attraktive for udefrakommende, da de simpelthen er for små. Man har i afdelingen lejet de 1-værelses lejligheder ud til studerende på forsøgsbasis, hvilket går godt, men det sociale klima i afdelingen gør, at mange studerende flytter fra afdelingen, når de kan.

Da fraflytningsprocenten i afdelingen er høj, er det relevant at se på, hvordan fraflytningsprocenten i Kollektivhuset har udviklet sig over tid.

Årstal	Antal	%		Årstal	Antal	%
2002	19	11,24		2006	37	21,89
2003	25	14,79		2007	35	20,71
2004	34	20,12		2008	29	17,16
2005	25	14,79		2009	31	18,45

Figur 10. Fraflytning i procent 2002-2009 Kollektivhuset.

Som det ses i ovenstående figur, der skitserer udviklingen i fraflytningsprocenten, er fraflytningen fra Kollektivhuset generelt mellem 14 og 21 %. Selvom den er faldet fra 2006 til 2008 er udlejningssituationen vigtig at holde fokus på, og fra 2008 til 2009 er der da også igen sket en lille stigning. Afdelingen er generelt ikke attraktiv og den er klassificeret som en 40+ afdeling.

### **Boligsocial udlejningsaftale med Københavns Kommune**

Der er for perioden 1. januar 2007 til 31. december 2010 indgået en aftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds om den boligsociale anvisning. Reglerne indebærer blandt andet, at hver 9. bolig skal udlejes efter fleksible kriterier (aftalen er vedlagt i bilag 11, faneblad 12). I de afdelinger, der betegnes som 40+ afdelinger, herunder Kollektivhuset, er andelen af boliger, der skal lejes ud via de fleksible udlejningskriterier hævet til 4/9, således at yderligere 1/3 af boligerne, som hidtil har været reserveret til boligsocial anvisning, fremover udlejes efter fleksible kriterier. Udover den fleksible udlejning, er der også lavet aftale om særboliger. Boligselskabet har indgået aftalen med forbehold, fordi særligt Kollektivhuset bliver udsat med de mange små boliger afdelingen har. Derudover skal afdelingen, som det ser ud nu, levere mere end de 4 boliger, og har afdelingen fået stillet i udsigt, at det er beboere med misbrug der flytter ind i afdelingen. Vi skal i helhedsplanen ikke tage stilling til den nuværende aftale – det er ikke et indsatsområde i planen. Men det er klart, at Kollektivhuset vil blive stillet særdeles dårligere, hvis der skal afgives mange boliger til flere resourcesvage beboere. Afdelingen er tilstrækkelig belastet efter vores vurdering, selvom det ikke alene kan læses ud af KÅS tallene og kommunens tal, og en yderligere boligsocial belastning af beboersammensætningen vil på nuværende tidspunkt være meget uhensigtsmæssig for det boligsociale arbejde. Sideløbende med denne helhedsplan drøfter boligselskabets bestyrelse derfor udlejningsreglerne med BL.

### 1.3 Problemstillingerne i Kollektivhuset

Generelt døjer Kollektivhuset med en række problemer, der gør afdelingen trist og mindsker dens attraktionsværdi. De nedenstående punkter giver et indtryk af, hvilke problemstillinger det konkret er, afdelingen kæmper med. Generelt tegner der sig et billede af en afdeling, hvor andelen af socialt dårligt stillede udgør en stor del af beboerne. Andre og mere graverende problemer er stofhandel mellem både beboere og udefrakommende, uindbydende facader og interiør, manglende fællesskab, beboeraktiviteter og hjælp til beboerne, samt en dårlig diskurs omkring at bo i afdelingen.

**Problemer med salg af stoffer** er en af de store problemstillinger i afdelingen. At der bliver solgt stoffer i afdelingen er i sig selv et ganske stort problem, men at afdelingen også tiltrækker folk udefra, der kommer og sælger og køber stoffer i afdelingen, gør ikke problemet mindre. Det giver også problemer med kanyler i afdelingen, særligt på den legeplads, afdelingen har lejet ud til naboen – en daginstitution. Trods henvendelser til nærpolti m.fl. er det ikke lykkedes at komme disse problemer til livs, og det skaber en fornemmelse af utryghed blandt beboerne, at sådanne aktiviteter får lov at foregå. Det er nødvendigt at sørge for, at afdelingen ikke virker indbydende at sælge stoffer i for udefrakommende, at politiet inddrages mere, samt at der sættes ind, så afdelingen ikke er tilgængelig for udefrakommende, der ikke har et positivt ærinde i afdelingen.

**Mange depressive, psykisk syge, sociale skæbner og traumatiserede beboere** er afdelingens største problem. Op imod halvdelen af beboerne i Kollektivhuset står uden for arbejdsmarkedet, og befinder sig i de lavere indkomstkategorier. Det belaster det psykiske og sociale klima i afdelingen, ligesom mange beboere ikke har fællesskaber eller kontakt til andre beboere. Afdelingens boliger er indrettet således, at personer med handicap, både fysisk og psykisk, kan fungere og have en nogenlunde normal hverdag. Af denne grund bebos afdelingen af en del personer, der er uarbejdsdygtige, handicappede eller bevægelsesbesværede. De depressive beboere og beboere med psykiske og sociale problemer har mindre overskud (og for nogens vedkommende mulighed) for at deltage i sociale sammenhænge. Det fører til isolation og ensomhed, hvilket blot forstærker disse beboeres problemer. Det går ud over den sociale kapital i afdelingen, og afdelingen må derfor have hjælp til at støtte og hjælpe disse beboere – både for beboernes og for afdelingens skyld.

**Mangel på sundhed.** Som følge af ovenstående lever mange beboere usundt på den ene eller anden måde. Stoffer, alkohol og massiv rygning fordrer ikke ligefrem velvære blandt beboerne. En gruppe af beboere har dog selv på de sidste par beboermøder drøftet, hvordan de kunne skabe mere velvære i afdelingen. Med renoveringen oprettes og renoveres det lokale, der er i afdelingen i dag, så det bliver et wellness-lignende rum med spa, solarium, sauna mv. Helhedsplanen skal derfor støtte op om beboernes ønske om velvære og med en bred strategi hjælpe beboere, der gerne vil, til at leve sundere, ligesom der skal være tilbud om en mere sund livsstil i afdelingen til alle beboere.

**Fællesskabet er væk i afdelingen.** Efter nedlæggelsen af den gamle beboercafé 'På den gyldne gren' har beboerne kun ét fælles arrangement om måneden – bankospil. Det kører også rigtig godt, men der er behov for at give beboerne det netværk, de havde, tilbage. Der

er behov for, at beboerne kan spise sammen, spille spil, opholde sig sammen, tage på ture og gå til foredrag. Men det kan kun i sparsomt omfang ligge udenfor afdelingen, idet det for mange beboere er uoverskueligt at skulle ud af afdelingen. Vi skal dog sikre, at fællesskabet ikke bliver et drukfællesskab eller en ny narkobule. Alle tilbud i denne helhedsplan skal medvirke til ikke at forøge misbrug og i stedet skabe nye fællesskaber, hvor afhængighed af rusmidler ikke er i centrum.

**Beskidte fællesarealer og dårlig belysning** er andre og mere let løselige problemstillinger, afdelingen døjer med. Det er problemer, der har indflydelse på beboernes tilfredshed med at bo i afdelingen. Vi har allerede konstateret, at der foregår stofhandel i afdelingen, og hvis afdelingen får løst disse problemer, kan det måske få skræmt nogle af de uønskede personer væk fra afdelingens arealer. Andre problemer som generel utryghed blandt beboerne affødes også af mangel på belysning i afdeling, da det ikke føles trygt at færdes i afdelingens lange gange efter mørkets frembrud – særligt ikke hvis man er bevægelsesbesværet. Mangel på lys og beskidte fællesarealer har en negativ effekt på afdelingens udtryk. Endvidere signalerer beskidte gange og tilfældigt henkastet skrald ligegyldighed og manglende ejerskab til afdelingen blandt beboerne, hvilket skader afdelingens image. Derfor skal ejerskabsfølelsen over for afdelingen styrkes. Belysningen i afdelingen retter den fysiske renovering op på, men der skal sættes fokus på at få en ren og tryk afdeling.

**Graffiti** er et andet problem, afdelingen trækkes med. Afdelingen har igennem en længere periode været plaget af graffiti på bygningerne – såvel indvendigt som udvendigt. Afdelingens bygninger indbyder, som de står nu, til at blive benyttet til graffitimaling, grundet de meget store betonfacader, der ligger direkte ud mod Lyngbyvej. En forskønnelse via renoveringen vil hjælpe, men der er også brug for holdningsarbejde i afdelingen.

**Støj fra vej, dårlig beliggenhed og en decideret grim bygning** er også medvirkende faktorer, der alle gør Kollektivhuset til et meget lidt attraktivt sted at bo. På afdelingens 10. sal ligger Rigshospitalets respiratorafdeling. Dette medvirker til, at der ind i mellem er mennesker, der dør i afdelingen, hvorfor rustvognen er en gæst, der fra tid til anden kommer på besøg i afdelingen. Det er ikke noget, der hjælper på den allerede trykkede stemning. Det kan have en decideret traumatisk effekt på visse beboere, at de løbende bliver konfronteret med disse sørgelige omstændigheder. Helhedsplanen kan ikke ændre på dette, men den kan via oplysning til beboerne om Rigshospitalets afdeling på tagetagen hjælpe til at skabe en bedre forståelse blandt beboerne.

Afdelingen er derudover en betonklods, der ligger direkte ud til den meget trafikerede Lyngbyvej. Afdelingen plages af trafikstøj og en dårlig beliggenhed langt fra grønne områder, og den fremstår kold og uindbydende med et godt forareal, hvilket alt sammen giver afdelingen et dårligt image og gør den uattraktiv for ressourcestærke beboere. Der bør derfor gøres en indsats for at forskønne Kollektivhusets udendørsarealer, bygningens fremtoning og at dæmme op for støjgener, hvilket renoveringen hjælper med. Der skal dog i høj grad arbejdes med afdelingens image, forskønnelse af afdelingen, oprydning, håndtering af skrald og den generelle evne til at bo, der mangler hos en del beboere.

**Dårlig diskurs om at bo i afdelingen** er et gennemgående problem for beboerne i Kollektivhuset, og det er et problem, at alle andre taler dårligt om bebyggelsen. Det er meget uheldigt, da beboerne både internt og udadtil derfor går og bekræfter hinanden i, at Kollektivhuset er et dårligt sted at bo. Dette skal afhjælpes, så beboere får små positive historier, de kan fortælle om afdelingen. Der skal sættes fokus på image og branding af afdelingen, og der skal fortælles om, hvad afdelingen kan. Afdelingens største styrke er beboernes interne tolerance, og derudover skal der fortælles om de forbedringer, der bliver fuldført, der skal oprettes et nyhedsbrev, og afdelingens beliggenhed på Østerbro skal fremhæves.

### **Skæv beboersammensætning og halvdårlig udlejning**

Som allerede nævnt er beboersammensætningen i afdelingen ikke særlig hensigtsmæssig. Udlejningssituationen er ikke blevet bedre de sidste par år. Selvom afdelingen er med i den store udlejningsaftale med Københavns Kommune ønsker boligselskabet løbende, at beboersammensætningen skal være i fokus.

### **Manglende samarbejde med kommunen og lokale aktører**

Som det er i dag er Dansk Handicapforbund afdelingens eneste reelle samarbejdspart. Men huset har behov for meget mere hjælp. Gennem denne helhedsplan søger vi at opstarte samarbejder med en række aktører i lokalområdet og med kommunen. Både jobcentrene, Socialforvaltningen, Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, samt handicapcentrene er alle aktører, der allerede er i kontakt med vores beboere. Boligforeningen og afdelingen kan (sammen med administrationen) ikke løfte denne helhedsplan alene, og den manglende tværfaglige indsats i afdelingen hjælper ikke på den boligsociale udvikling. Den bliver bare værre, hvis ikke alle parter står sammen om at løfte Kollektivhuset. Vi søger derfor at stable samarbejder på benene, som kan gavne beboerne i afdelingen.

### **Lav social kapital i Kollektivhuset**

Ovennævnte problemstillinger er alle med til at påvirke Kollektivhusets sociale kapital. Vi vurderer på baggrund af nævnte problemstillinger, at hvis der blev gennemført en måling via Naboskabet, ville følgende resultater fremkomme:

- Lav grad af tilfredshed med at bo i afdelingen (60-70 % af beboerne er utilfredse).
- Lav grad af tilfredshed med det fysiske miljø (60-70 %).
- Størstedelen af beboerne har begrænsede sociale netværk både i og udenfor afdelingen.
- Mange af beboerne i afdelingen føler sig ensomme (50-70 %)
- Lav grad af trivsel set i forhold til lignende boligafdelinger/områder.
- Højere tolerance internt i afdelingen med personer, der afviger fra den borgerlige norm, sammenlignet med andre lignende afdelinger.
- Lav grad af tryghed (mindst 50 % føler sig/har følt sig utrygge).
- En stor gruppe af beboere føler, at der er behov for at gøre noget ved kriminaliteten i afdelingen/området (50 %)
- Beboerne har ikke høj grad af tillid til naboerne og øvrige beboere (60 % eller mere vil have lav eller meget lav grad af tillid).

Når de boligsociale indsatser påbegyndes, skal der gennemføres en naboskabsundersøgelse inden for det første år, og ved afslutningen af indsatsen skal undersøgelsen gentages. Herefter sammenlignes de to undersøgelser og vedlægges som dokumentation til Landsbygefonden. Da det er urealistisk at beboerne vil svare på almindelige papirspørgeskemaer skal de opsøgende medarbejdere inddrages, ligesom beboerne skal hjælpes til at få udfyldt skemaet.

## 1.4 Visioner og mål for Kollektivhuset

I startfasen af denne helhedsplan har beboerdemokratiet været en stor del af processen, og alle beboerdemokrater har været med hele vejen. Det er blevet drøftet med bestyrelserne, hvilke mål, succeskriterier og milepæle helhedsplanen skal have. Der er taget udgangspunkt i SMART-modellen i udarbejdelsen af mål for helhedsplanen, og det er vægtet, at alle mål er målbare, således at vi, når indsatsen har deadline, kan se, om vi har nået de mål, som vi satte os for. De enkelte projekter har derfor alle mål og succeskriterier. Disse konkrete målbare mål er opstillet i milepælsplanen, der er vedlagt i bilag 4, faneblad 5.

Visionerne og målene for den boligsociale indsats i Kollektivhuset er følgende:

### Generelle mål

- Kollektivhuset skal være et attraktivt alment boligområde, hvor der er gode forhold for handicappede og bevægelsesbesværede beboere.
- Der skal være plads til alle beboertyper i afdelingen.
- Helhedsplanen skal fremme integrationen mellem beboerne og give plads til den enkelte beboers behov.
- Afdelingen skal løftes socialt og fremme integration mellem forskellige beboere.
- Helhedsplanen skal fremme rummeligheden i afdelingen.
- Afdelingen skal i 2015 være mere indbydende, pænere og fri for graffiti.
- Antallet af mandetimer fra ejendomssemester-teamet til renholdelse og oprydning af ekstraordinært skrald skal være nedbragt med 75 % i 2015.
- Udgifterne til fjernelse af graffiti skal være reduceret med 75 % i 2015.
- Der skal skabes dynamiske og udbytterige lokale samarbejder og netværk, som kan være med til at integrere Kollektivhuset mere i det lokale samfund, som afdelingen er en del af.
- Kollektivhuset og kommunen skal samarbejde for at løfte afdelingen.
- Der skal arbejdes på at indfri de kommunale målsætninger, som helhedsplanen vedrører.

### Fokus på kollektivet i huset

- Kollektivhuset skal være et sted, beboerne kan blive boede, uanset alder (maks. 14 % fraflytning pr. år i 2015).
- Det frivillige engagement og fællesskab i afdelingen skal styrkes – det vil sige, at der skal skabes flere aktive beboere end i dag, og der skal være et konstant aktivitetsudbud i afdelingen.
- Naboskabet i afdelingen skal forbedres.
- Der skal skabes et fællesskab blandt beboerne i afdelingen.
- Den interne tolerance beboerne imellem skal fastholdes.
- De beboere, der ønsker hjælp, skal tilbydes hjælp.
- Det skal være tydeligt for beboerne, at de kan få hjælp til problemer i Kollektivhuset.
- Der skal være tilbud om fællesskab i afdelingen.
- Opstartsfasen skal forløbe godt og tage udgangspunkt i beboerne.
- Opstartsfasen skal være et godt springbræt til at løfte helhedsplanen.

### **Tryghed og image**

- Beboerne skal være tilfredse med at bo i afdelingen (der skal være mindst 75 % tilfredshed eller mere efter 5 år).
- Afdelingens image skal forbedres.
- Afdelingen er kendt som et åbent og tolerant sted, hvor der er plads til 'skæve' beboere.
- Beboerne og udefrakommende skal føle sig trygge ved at færdes i afdelingen på alle tider af døgnet (maks. 5 % af beboerne må have oplevet kriminalitet i afdelingen efter 5 år).
- Afdelingen skal danne en tryk ramme om beboernes liv i afdelingen (80 % af beboerne skal opleve afdelingen som tryk eller meget tryk efter 5 år).
- Kriminelle handlinger i afdelingen skal være reduceret med 75 % efter fem år, og der skal systematisk føres dialog mellem afdelingen og lokalområdet, samt de aktører der er her.
- Handlen med stoffer i afdelingen skal stoppes.

### **Sundhed**

- Der skal skabes tilbud om et sundt liv til beboerne i afdelingen.
- Sundhedsindsatsen skal målrettes den enkelte beboer, men skal ikke opfordre til fanatisk adfærd. Beboerne skal hjælpes der hvor de er i deres liv.
- Misbrugere der bor og færdes i afdelingen skal kunne få hjælp.

### **Ressourcer til beboerdemokratiet**

- Beboerdemokraterne skal opkvalificeres til at overskue helhedsplan og skal gå foran i arbejdet med helhedsplanen.
- Alle beboerdemokrater skal i 2011 føle sig bedre rustet til at klare opgaven med implementering af helhedsplanen.
- I Kollektivhuset skal kendskabet til beboerdemokratiet være godt (over 40 % af beboerne i afdelingen skal kende til beboerdemokratiet og egen mulighed for indflydelse efter 5 år).
- Beboere og beboerdemokrater skal være repræsenteret i disse lokale samarbejder og netværk.
- Der skal ansættes personale i afdelingen, der kan hjælpe beboerdemokratiet med at løfte den boligsociale opgave.
- Der skal skabes et godt samarbejde med kommunen om den boligsociale indsats i afdelingen.

### **Beskæftigelse og uddannelse**

- Antallet af beboere, der modtager sociale ydelser, skal nedbringes.
- Der skal skabes kompetenceudviklende tiltag for beboerne i afdelingen.
- Beboerne kan via afdelingen få hjælp til at komme i uddannelse eller arbejde.
- Afdelingen skal samarbejde med kommunen om at fremme beskæftigelse og uddannelse blandt beboere, der i dag ikke er i kontakt med arbejdsmarkedet eller uddannelsessystemet.
- Unge under uddannelse skal inddrages i helhedsplanen.
- Der skal skabes information om job og uddannelse i afdelingen.

### **Hjælp til beboere i afdelingen**

- Der skal i Kollektivhuset være hjælp i afdelingen til de beboere, der har sociale problemer.
- Beboerne skal kunne få kontakt til kommunen i afdelingen.



- Der skal ansættes personale i afdelingen til at hjælpe beboerne.
- Der skal laves opsøgende arbejde blandt beboerne i afdelingen for at hjælpe dem, der ikke selv er i stand til at bede om hjælp.

Helhedsplanen har mange mål. Til hvert mål er knyttet en eller flere indsatser. Hver indsats har mål og milepæle, der skal indfries. Disse fremgår under afsnittet om den boligsociale indsats, ligesom alle milepæle og succeskriterier fremgår af milepælsplanen i bilag 4, faneblad 5.

## 2. Den boligsociale indsats i Kollektivhuset

Den boligsociale indsats skal på baggrund af de tidligere nævnte visioner og mål forsøge at vende afdelingen fra at være en trist afdeling til at være det kollektive og trygge hus, der var intentionen med huset, og som beboerne ønsker. Helhedsplanens indsatser for Kollektivhuset skal løfte afdelingen socialt og bidrage til, at afdelingen bliver et dejligere sted at bo.

I det følgende beskrives de planlagte indsatser i helhedsplanen for Kollektivhuset:

### 2.1 Personale i Kollektivhuset

Der ansættes en fuldtids projektleder til at gennemføre helhedsplanen. Vedkommende får ansvaret for at iværksætte indsatserne i helhedsplanen og koordinere de konkrete aktiviteter – både som de fremgår af den boligsociale helhedsplan, og på baggrund af de beboerønsker, der fremkommer i processen.

Det er projektlederens ansvar, at beboerne involveres mest muligt i det boligsociale arbejde, og projektlederen skal sikre, at der er personale nok til de indsatser, hvor der er brug for fleksible timelønnede medarbejdere. Projektlederen er den daglige tovholder på helhedsplanen og skal forankre planen i afdelingen sammen med beboerdemokraterne og de øvrige frivillige beboere.

Det vil desuden være helt centralt for udviklingen af boligområdet, at der udvikles et godt samarbejde med Københavns Kommune og kommunens lokale aktører. I den sammenhæng har det afgørende betydning, at centrale netværkspersoner og professionelle nøgleaktører i området og kommunen inddrages. Her tænkes blandt andet på de sociale medarbejdere i kommunen, repræsentanter for Dansk Handicap Forbund, politiet, naboerne og lokale foreninger. Projektlederen skal samarbejde med disse, styregruppen og de øvrige medarbejdere i afdelingen sikre, at helhedsplanen bliver en succes.

Udover projektlederen ansættes formentlig en medarbejder til beboercaféen i en eller anden form for tilskudsjob, der er ansvarlig for at få caféen op og stå, lave arrangementer, fællesspisning og udflugter mv. Medarbejderen skal samarbejde med projektlederen om helhedsplanen og sørge for, at milepælene i helhedsplanen nås.

Endvidere er der i budgettet afsat midter til opsøgende arbejde. Der er i Kollektivhuset et kæmpe behov for, at de udsatte beboere får en at sludre med, en der kan hjælpe dem, og at der er en person i huset, der kan samarbejde med kommunens boligrådgivere og opsøgende medarbejdere.

Behovet for boligsocial hjælp og opsøgende arbejde er så stort, at det ikke kan forventes, at projektlederen og beboercafémedarbejderen kan stå for det.

#### *Tidsplan*

- Det forventes at projektlederen kan ansættes i 2010-2011 alt afhængig af tilsagn fra Landsbyggefonden.
- Helhedsplanen opstartes ved projektlederens ansættelse og løber fem år frem.

- Der oprettes kontor til projektlederen i forbindelse med ansættelsen.
- Beboercaf medarbejderen er ansat efter behov og på baggrund af beslutning i styregruppen.
- Det opsøgende arbejde igangsættes i 2011, n r personen, der kan hjælpe med det, er fundet.
- Opsøgende medarbejder er fundet og ansat senest i 2011.

#### *Mål og succeskriterier*

- At projektlederen er hovedansvarlig for gennemførelse af milepælsplanen i samarbejde med boligselskabet, afdelingsbestyrelsen, kommunen og Boligkontoret Danmark.
- Projektlederen er ansvarlig for den daglige drift af helhedsplanen og refereret til styregruppen vedrørende fremdrift og strategi.
- De endelige målsætninger for projektlederens ansættes fastlægges i projektlederens kontrakt og funktionsbeskrivelse
- Projektlederen er ansat i hht. overenskomsterne på området.
- Projektlederen refererer rent personalemæssigt til forretningsføreren på Holte kontoret.
- Projektlederen holder løbende (mindst én gang pr. måned) m der med afdelingsbestyrelsen for at sikre koordineringen mellem deres opgaver og helhedsplanen, således at disse integreres med henblik på at arbejde i samme retning til gavn for afdelingen.
- Projektlederen har samarbejdet med ejendomsfunktionæren løbende (mindst ét m de pr. måned) for at sikre integration mellem helhedsplanens indsatser og driften til gavn for afdelingen.
- Projektlederen har i ansættelsesperioden modtaget sparring fra udviklingsafdelingen i Boligkontoret Danmark, og har deltaget i Boligkontoret Danmarks ERFA gruppe for projektledere med helhedsplaner.
- Den opsøgende medarbejder er ansat senest i 2011, og der er etableret god kontakt til kommunen og beboerne i løbet af 2012.
- Beboercaf medarbejderen er ansat efter behov.
- Der er kontakt til mindst 25 % af målgruppen af udsatte beboere hos den opsøgende medarbejder i 2013.
- Der er kontakt til mindst 60 % af målgruppen af udsatte beboere hos den opsøgende medarbejder i 2014-5.
- Der er i samarbejde med kommunen i 2014 lagt en plan for, hvordan vi fortsætter det boligsociale arbejde fra n r helhedsplanen slutter.
- Der har været et godt samarbejde mellem projektleder, beboercaf medarbejder og de opsøgende medarbejdere i hele projektperioden, og der har været holdt netv rkspersonalem der mellem de ansatte i Kollektivhuset og de ansatte i Socialcentrets voksenteam.

*Økonomi*

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Projektleder	2.400.000	-	2.400.000
Cafémedarbejder	250.000	-	250.000
Opsøgende medarbejder/pulje	450.000	-	450.000
Kontorhold	75.000	5.000	80.000
Etablering af kontor	60.000	-	60.000
Kørsel mv.	50.000	-	50.000
I alt	3.285.000	5.000	3.290.000

## INDSAT SOMRÅDE 1

### 2.2 Fokus på kollektivet i huset

De følgende aktiviteter i helhedsplanen sætter fokus på social kapital og fællesskabet i det kollektive hus.

#### Beboercafé og værested

Mange beboere er hjemme i dagtimerne, de har ikke noget stort netværk, og der er ingen fællesaktiviteter ud over det månedlige bankospil i afdelingen.

Afdelingen har tidligere haft en café – 'Den gyldne gren', men med ombygningen af stueetagen bliver arealet inddraget til opholdsareal og postkassetorv. Der er herefter ingen café eller noget socialt værested for beboerne i afdelingen.

Hvis Kollektivhuset skal være det kollektive hus, der var tanken, skal der ske noget markant for det sociale liv. Mange beboere ønsker fællesskab og har i forbindelse med helhedsplanen givet udtryk for at de mangler et sted at samles når der ikke er banko. Flere beboere vil gerne invitere naboen ind, men orker ikke længere at have gæster, og andre beboere kan slet ikke have gæster hjemme fordi deres lejlighed er for lille, eller fordi de ikke ønsker det.

I huset mangler et sted, hvor beboerne kan samles, når de har lyst – et frivilligt sted, hvor man kan få en sludder, kaffe og te og købe lidt kage eller lignende. Hvis denne helhedsplan skal kunne løfte noget boligsocialt ansvar, tror vi, det skal ske gennem fællesskabet og naboskabet i afdelingen.

Ved at lave en beboercafé der har åbent flere dage om ugen både om dagen og om aftenen gives der mulighed for, at beboerne kan mødes, som de gjorde før, danne relationer, få en sludder og vigtigst af alt slippe lidt væk fra ensomheden, som mange dør med.

Da der er mange misbrugere i afdelingen og en del handel med stoffer, skal det sikres, at beboercaféen ikke bliver afdelingens nye narkobule. Afdelingen har allerede investeret i en vagtordning for at skabe tryghed og en stoffri afdeling. Der skal derfor samarbejdes med vagten i afdelingen, hvis der holdes åbent om aftenen i beboercaféen. Det skal også sikres, at caféen ikke alene bliver alkoholikernes samlingssted – om end de har brug for et sted at samles, kan helhedsplanen ikke som udgangspunkt lade beboercaféen være et lokalt værtshus. Dog er det væsentligt at nævne, at alle beboere uanset misbrug eller ej har behov for fællesskab. Der skal derfor i indretningen af caféen tages stilling til rygepolitik og alkoholpolitik. Mange af beboerne i Kollektivhuset er så svage, at det kan betyde meget for deres tilværelse at kunne samles med andre, om end vi så i nogen grad må gå på kompromis med idealerne om røgfrit miljø og ingen alkohol.

Beboercaféen kan ikke, som det er i dag, drives af afdelingsbestyrelsen, da der ikke er nok ressourcer til dette. De får rigeligt at se til med at deltage i møder og løfte helhedsplanens andre indsatser.

Til den daglige drift af beboercaféen ansættes en cafémedarbejder, lidt ligesom afdelingen havde det tidligere. Afdelingen fik tidligere til 'Den gyldne gren' hjælp og tilskud via

Buffistordningen til at have en medarbejder ansat. Det gør den ikke længere, hvorfor der arbejdes på, at cafémedarbejderens stilling kan opslås i samarbejde med Incita – det tidligere REVA-center, som Københavns Kommune har rammeaftale med. Det er i udgangspunktet en deltidsstilling, men der kan også være tale om særjobs eller job med løntilskud mv. som cafémedarbejder.

Der er behov for et egentligt værested i afdelingen, der kunne være målrettet for psykisk syge beboere. Vi har dog valgt, at beboercaféen skal danne den sociale ramme om alle beboere, fordi der i afdelingen er en god intern tolerance beboerne imellem. Beboerne er gode til at acceptere hinanden uanset påklædning, problemer og sociale tilstand, og det er en af beboernes og husets største styrker. Samtidig er der i forbindelse med socialcenter Østerbro på Svendborggade oprettet et værested for psykisk syge. Her kan Kollektivhusets beboere også komme, være og spise. Vi vil samarbejde med personalet her i forhold til vores beboere, og samarbejdet kan forhåbentligt gavne beboercaféen i Kollektivhuset, således at begge tilbud bliver en succes.

Beboercaféen etableres i det eksisterende beboerlokale i kælderetagen, hvor der er elevator, opholdsrum, toiletter og handicapforhold, så alle beboere kan komme der. Der er køkken i forbindelse med lokalet, hvilket dog skal sættes i stand i henhold til fødevareregionens anbefalinger. Der opstartes derfor et samarbejde med Fødevareregionen, med henblik på at få godkendt køkkenet. Ejendomsfunktionærerne inddrages i dette arbejde.

Beboercaféen skal være basen for beboerne og udgangspunktet for dette temas delindsatser, som vi nævner i det følgende.

#### *Tidsplan*

- Der er fundet frivillige til at drive caféen, ligesom der er fundet en medarbejder til caféen i 2011.
- Caféen er opstartet senest i 2012.

#### *Mål og succeskriterier*

- At beboercaféen har holdt åbent mindst to gange om ugen i årene 2012-2014.
- At caféen kører i hele projektperioden.
- At der har været afholdt fællesspisning i beboercaféen mindst to gange om måneden i 2012-2015.
- At beboercaféen har dannet rammen om juleaftensarrangementerne i perioden 2011-2015.
- At beboerne har været medbestemmende i forhold til indholdet af caféen.
- At caféen ikke alene har været samlingssted for beboere med misbrug.
- At der senest i 2011 er udarbejdet politikker for indtag af alkohol og rygning i caféen.
- At der har været udbudt foredrag og fællesskabende aktiviteter i beboercaféen.
- At der er samarbejdet med Videnscenter for Socialpsykiatri om beboercaféen.
- At der i 2011 er udarbejdet en aftale for, hvordan lokalet kan lejes ud til private aktiviteter.

*Økonomi*

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Beboercaf�	215.000	-	215.000
Caf�medarbejder	250.000	-	250.000
Ombygning af køkken	25.000	-	25.000
I alt	490.000	-	490.000

## Madordning

Mange beboere får ikke varm mad i dag, og mange beboere vurderes at leve usundt i forhold til Sundhedsstyrelsens anbefalinger. Vi ønsker at hjælpe beboerne til et bedre liv og et lettere liv på mange fronter.

Der er i dag tanker i gang i huset om at lave en madordning. Tidligere har beboerne haft en spisebilletordning til stor glæde for beboerne, men ordningen stoppede desværre. Problemet dengang var, at mange beboere byttede maden ud for øl eller anden alkohol. Det skal ikke være muligt her.

I huset ligger cateringfirmaet 'Glad for mad' (se billeder i bilag 5, faneblad 6), og det er oplagt at indgå samarbejde med dem om en madordning.

Meningen er, at beboerne via en udbudsliste skal kunne bestille mad til døren efter behov, samt få hjælp til dette. Der skal i ordningen tages højde for udbudsregler, men med oprettelsen af en madordning kan alle beboere få varm og sund mad i huset. Ordningen skal koordineres med kommunen således, at de pensionister, der i dag modtager mad, ikke bliver sorteper i madordningen.

Der skal indgås samarbejdsaftale med leverandøren af maden, ligesom det skal aftales, hvordan vi sikrer sund kost, som et led i sundhedsindsatsen samtidig med, at beboerne ikke mister interessen for maden.

Derudover skal der informeres om ordningen, og enkelte beboere skal have hjælp til bestillingen. Det organiseres af projektlederen.

Ordningen er brugerfinansieret, hvorfor priserne skal passe til beboernes formåen. Der kan ydes tilskud fra aktivitetsmidlerne i helhedsplanen.

### *Tidsplan*

Ordningen igangsættes snarest muligt.

### *Mål og succeskriterier*

- At der udbydes spiseordning i Kollektivhuset i 2011-2015.
- At beboerne får mulighed for at bestille varm mad mindst én gang om ugen i 2011-2015.
- At beboerne løbende informeres om ordningen.
- At der laves samarbejdsaftale med en leverandør – gerne 'Glad for Mad', der ligger i afdelingen.
- At mad ikke kan byttes for stoffer eller alkohol.

### *Økonomi*

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Madordning koordinering og information	10.000	-	10.000
I alt	10.000	-	10.000



## Fællesspisning

Udover tilbuddet om madordning i huset mangler flere beboere fællesskabet omkring måltiderne. Der er derfor i helhedsplanen afsat midler til, at beboerne i forbindelse med beboercaféen kan spise sammen. Maden kan enten bestilles udefra eller laves i afdelingens beboerkøkken. Køkkenet tilpasses, så det lever op til kravene fra Fødevareregionen, og ellers skal der indgås aftale om levering af mad til arrangementerne.

Det ville være optimalt, hvis vi kunne tilbyde beboerne sund og ernæringsrigtig kost og dermed medvirke til at skabe bedre sundhedstilstand blandt beboerne i afdelingen. Som nævnt i indledningen er denne helhedsplan dog realistisk og forholder sig til virkeligheden i Kollektivhuset.

Mange beboere er opvokset med sovs og kartofler og vil ganske simpelt vælge fællesskabet fra, hvis det baserer sig på smoothies, supper og grøntsager. Måltiderne skal derfor være varierede og tilpasses beboernes ønsker. Det skal dog tilstræbes, at beboerne har muligheden for at få sund kost, således at vi skaber muligheden uden dog at trække kostråd ned over beboere, der har rigeligt at gøre med at dukke op til spisningen.

Det kan være, at der er behov for brugerbetaling til arrangementerne. Hvis det er tilfældet af hensyn til budgettet, skal beboernes betaling ligge på et niveau, der tager hensyn til deres økonomiske formåen.

### Tidsplan

- Fællesspisning planlægges i regi af beboercaféen.
- Der tilbydes fællesspisning mindst to gange om måneden til beboerne i alle år.

### Mål og succeskriterier

- Der har været tilbudt fællesspisning til beboerne min. to gange om måneden i 2011-2015 i beboercaféen.
- Der har været mulighed for at få sund kost i projektperioden.
- Beboerne har været medbestemmende i forhold til valg af kost.
- Der er etableret en rygepolitik til arrangementerne.

### Økonomi

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Fællesspisning	175.000	-	175.000
I alt	175.000	-	175.000

## Juleaften

Juleaften er den dag på året, hvor det er rarest at være sammen med andre, synge salmer, spise god mad, nyde fællesskabet og juleevangeliet, samt andre gode historier. Mange beboere i afdelingen sidder ofte alene juleaften, og hvis de kommer ud til familierne oplever flere, at de er til besvær for deres travle børnefamilie. I nogle kommuner har man arrangementer for pensionister juleaften, enten om eftermiddagen og om aftenen, ligesom mange frivillige organisationer driver hygge for enlige borgere juleaften.

I Kollektivhuset skal juleaften ikke være en dag, hvor man som beboer er alene. Derfor vil vi give beboerne muligheden for fællesskab, hygge, spisning og sang juleaften enten om eftermiddagen eller aftenen alt efter, hvad der kan skaffes personale til. Der skal serveres mad, kaffe, lidt lækkert, mandelgave, være pyntet juletræ, skabes fællesskab, synges sange, danses eller køres om juletræet og i det hele taget nyde julens store tradition. Arrangementet afholdes i afdelingens fælleslokale, hvilket gør det let for alle beboere at deltage.

Maden kan bestilles udefra enten via vores samarbejdspartner 'Glad for mad' der bor i afdelingen, eller en anden leverandør. Beboerne kan blive i huset og få fællesskab med andre ligesindede.

Da vi ønsker at afdelingen skal være en del af det lokale bymiljø tilbydes borgere fra lokalområdet i et vist omfang pladser til arrangementet. Personale vil vi søge at skaffe af frivillighedens vej.

### Tidsplan

Vi vil lave første arrangement i 2011 og herefter hver juleaften i helhedsplanens projektperiode.

### Mål og succeskriterier

- Der har været afholdt juleaften for beboerne hvert år i projektperioden.
- Alle beboere har været inviteret.
- Kommunen har fået tilbudt et antal pladser hvert år.
- Borgere fra lokalområdet har været inviteret til fællesskabet i Kollektivhuset.
- Der har været frivillige medhjælpere til arrangementet.
- Brugerbetaling er minimeret, så det ikke er en barriere for beboernes deltagelse.

### Økonomi

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Juleaften, drift	80.000	-	80.000
I alt	80.000	-	80.000

### **Udflugter for beboerne**

Som et led i at skabe fællesskab for beboerne er der afsat midler i helhedsplanen til, at beboerne kan få oplevelser sammen. Mange beboere kommer ikke meget ud og for kørestolsbrugerne er det vanskeligt at komme langt ud og opleve forskellige steder. Der skal i helhedsplansperioden laves udflugter for og sammen med beboerne, således at beboerne får oplevelser med hinanden.

Udflugterne planlægges af projektlederen.

#### *Tidsplan*

Der udbydes mindst tre udflugter i projektperioden.

#### *Mål og succeskriterier*

- At øge fællesskabet blandt beboerne.
- Der er etableret mindst tre udflugter i projektperioden 2011-2015.
- Udflugterne er gået til mål udenfor Kollektivhuset.
- Beboere i kørestol har haft mulighed for at deltage.
- Beboere med bevægelsesbesvær har haft mulighed for at deltage.

#### *Økonomi*

	<b>LBF andel</b>	<b>Egenfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Udflugter inkl. kørsel	150.000	-	150.000
I alt	150.000	-	150.000

## **Opstart af helhedsplan i fællesskab**

Det er vigtigt, at helhedsplanen kommer godt fra start – særligt fordi der kører en byggesag i afdelingen i sidste halvår af 2010. Formålet er fra starten af den boligsociale indsats at engagere og inddrage afdelingens beboere i arbejdet med at gøre Kollektivhuset til en mere velfungerende boligafdeling. Hvis projekterne i den boligsociale helhedsplan skal lykkes er det en nødvendighed, at beboerne støtter op om projekterne og deltager, når der er fællesmøder og arrangementer, selvom det er beboerdemokraterne og de ansatte, der sammen med kommunen må gå forrest.

For at markere, at helhedsplanen og de mange indsatser skydes i gang skal der indledningsvist laves et fællesmøde, hvor beboere, medarbejdere og alle andre aktører bliver orienteret om forløbet af den boligsociale helhedsplan, og hvad formålet og strategien med de forskellige indsatser er. Samtidig får alle mulighed for at bidrage med idéer til eksempelvis nye projekter, og der skal dannes grupper, der skal arbejde med udførelsen af de forskellige indsatser og delprojekter. Der skal særligt lægges vægt på, at beboerne føler fællesskabet til det første arrangement.

Der lægges særlig vægt på projektets første halve år, hvor den primære målsætning for projektlederen er at skabe sig det rigtige fundament af netværk, tillid og kendskab til afdelingen, beboerne og helhedsplanens mange aktører. Fundamentet er vigtigt for at helhedsplanen i alle fem år bliver en succes og Boligkontoret Danmark vil støtte projektlederen i denne fase, så der lokalt er skabt et solidt ejerskab til helhedsplanen hos både beboere og beboerdemokrater.

Undervejs i processen skal der desuden afholdes fællesmøder for beboerne, så de løbende er med i udviklingen udover dagligdagen, hvor der altid er mulighed for at deltage i projekter og kontakte samt få en sludder med projektlederen.

For at få en positiv opstart på gennemførelsen af den boligsociale helhedsplan er det endvidere nødvendigt, at indsatserne koordineres med kommunens socialcenter. Dette arbejde starter allerede nu, således at vi kan være bedst mulig forberedt til byggesagen, hvor vi skal ind i alle lejemål. Allerede nu startes der op med fælles møder mellem afdelingen, dennes ansatte og voksenteam.

Der skal skabes en god dynamik mellem afdelingsbestyrelsen og selskabets bestyrelse, og i forbindelse med oprettelsen af styregruppen for projektet laves et særligt møde for disse parter sammen med projektkoordinatoren, projektlederen og øvrige ansatte.

### *Tidsplan*

- Så snart afdelingen har fået godkendelsen planlægges og gennemføres opstartsdagen for alle dvs. 4. kvartal 2010/1. kvartal 2011.
- Det første halve år af projektperioden er primært brugt på opstart.
- Afdelingsbestyrelsen er mødtes med selskabsbestyrelsen og projektleder samt koordinator og øvrige medarbejdere, så snart bevillingen er givet i 2010.
- Fra 2009 er der løbende afholdt møder med socialcenter Østerbro og de opsøgende boligmedarbejdere.

#### *Mål og succeskriterier*

- At der er lavet et særligt fællesskabsgivende opstartsarrangement for beboerne.
- At projektlederen er kommet godt fra start.
- Alle ansatte har deltaget, og der er skabt kontakt med minimum 20 % af beboerne.
- Der er oprettet minimum 3 arbejdsgrupper.
- Der er fremkommet minimum 3 idéer til nye projekter eller udvikling af allerede eksisterede projekter.
- Afdelingsbestyrelsen i Kollektivhuset, forretningsfører og medarbejdere i projekterne har holdt møde i 1. kvartal 2011 med henblik på at koordinere indsatserne i afdelingen.
- Der er hvert år afholdt mindst én beboerdag, hvor beboerne kan blive orienteret og hvor der er fokus på fællesskab i afdelingen.

#### *Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Opstartsseminar for aktører	5.000	-	5.000
Beboerdage og forankring	35.000	-	35.000
I alt	40.000	-	40.000

## Aktivitetmidler

Helhedsplanens vision er at skabe fællesskab og naboskab i afdelingen til trods for beboersammensætningens udfordringer.

Det er målet, at alle beboergrupper får ejerskab til denne helhedsplan. Der er i dag mange beboere, som ikke deltager i beboerdemokratiet, hverken ad hoc eller i det lange seje træk som bestyrelsesmedlemmer, og der ligger derfor en stor udfordring i at aktivere beboerne i helhedsplanen, uanset hvilken rolle de har.

Der er derfor i budgettet afsat aktivitetmidler for i alt 200.000 kroner til fastlagte og ikke fastlagte aktiviteter.

Nogle af midlerne skal supplere budgettet for image og branding, fællesspisning samt opsøgende arbejde, men der kan indenfor budgettet afholdes flere endnu ikke planlagte arrangementer i Kollektivhuset. Midlerne her skal støtte den strategi helhedsplanen har; at beboerne inddrages og kan komme med gode idéer, som kan realiseres, fordi alle midlerne ikke er båndlagt på forhånd. Strategien skal forstærke beboernes ejerskab, fordi de kan se, at det nytter at deltage, og der er midler til de indsatser, de finder på og brænder for. Det støtter deltagelsen og social kapitalstrategien.

Endvidere vil aktivitetmidlerne være projektlederens råderum til at iværksætte aktiviteter i afdelingen, og med 200.000 kroner mener vi, at midlerne kan udvide antallet af aktiviteter i projektperioden i begge afdelinger.

### *Tidsplan og formål*

Aktivitetmidlerne skal bruges til både planlagte og ikke planlagte aktiviteter i Kollektivhuset, og skal være dækkende for hele projektperioden på de fem år. Der vil i 2014-2015 blive evalueret på, hvorledes midlerne er blevet anvendt, samt hvad der er kommet ud af de enkelte projekter, hvortil der er brugt aktivitetmidler. Styregruppen skal derfor sikre, at der opsættes mål, milepæle og succeskriterier for alle de projekter, der får del i aktivitetmidlerne. Der skal løbende afrapporteres til styregruppen om brug af midlerne.

### *Mål og succeskriterier*

- At der er gennemført aktiviteter, som afdelingens beboere selv er kommet med.
- At der er gennemført flere aktiviteter end de i helhedsplanen planlagte.
- At fællesspisningen, madordningen og imagekampagnen er støttet, hvis der er behov.
- At det opsøgende arbejde blandt beboerne er støttet.
- Der er sat målbare mål for de projekter, der ikke fremgår af milepælsplanen. Disse skal godkendes af styregruppen og indskrives i milepælsplanen.

### *Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Aktivitetmidler	200.000	-	200.000
I alt	200.000	-	200.000

## INDSATSOMRÅDE 2

### 2.3 Tryghed og image

Som det fremgik af afsnit 1.4 har helhedsplanen visioner og mål for at forbedre trygheden i afdelingen, samt afdelingens image. De følgende indsatser skal bidrage til dette.

#### Stoffer ud af afdelingen

Som nævnt i indledningen dør afdelingen med stofhandel. Både beboere og udefrakommende er involveret i dette, og det giver utryghed i afdelingen, at der handles med stoffer, ligesom det påvirker beboerne, der bruger stofferne. Der er behov for at lave en indsats i samarbejde med politiet for at komme problemet til livs, ligesom der er behov for at hjælpe de borgere, der har et misbrug.

Indsatsen og en eventuel kampagne om stoffri afdeling skal aftales med politiet og sociale medarbejdere i kommunen, hvorfor der skal holdes møder med politiet og kommunen.

#### Tidsplan

- Der er i 2011 planlagt en indsats for at komme narkohandlen i afdelingen til livs.
- Beboerne er inddraget i det omfang det er muligt.
- Indsatsen er løbende i 2011-2015.

#### Mål og succeskriterier

- Der er etableret et godt samarbejde med politiet og kommunen i 2011.
- Der er afholdt årlige møder med politiet i 2011-2015.
- Afdelingen har mindre stofhandel i 2015 end i 2010.
- Der er etableret en kampagne om stoffri afdeling.
- Der er etableret tilbud i afdelingen til misbrugere i samarbejde med kommunen. Indsatsen har været løbende i alle fem år.

#### Økonomi

	LBF	Medfinansiering	Budget
Stoffer ud af afdelingen, kampagne, information og koordinering	40.000	-	40.000
Netværksmøder med politi mv.	10.000	-	10.000
I alt	50.000	-	50.000

## Kanylepatrulje og ren afdeling

Kollektivhuset er ikke nogen særlig indbydende boligafdeling, og der ligger meget skrald på fællesarealerne. Derudover ligger der på afdelingens legeplads ofte cigaretskodder, kanyler og andre efterladenskaber så som øldåser, vinkartoner mv. Derudover lider afdelingen under, at der tegnes graffiti på bygningen.

Snart skal afdelingen renoveres, og forarealer skal moderniseres. Hvis ikke vi sætter ind umiddelbart efter, vil afdelingens nyrenoverede arealer hurtigt se ud som nu (se billeder i bilag 5, faneblad 6).

Ejendomskontoret bruger i dag mange mandetimer på at få ryddet op, ligesom det koster mange penge at fjerne graffiti. Dette skal der nu sættes ind over for, så ejendomskontoret kan bruge deres ressourcer på andre punkter. Med opstarten af den boligsociale helhedsplan indføres der derfor en nul tolerance overfor graffiti, hvilket i praksis vil betyde, at graffiti malet på bygninger skal fjernes senest dagen efter, det opdages.

### *Organisering og tidsplan*

I 2011 iværksættes en kampagne af projektlederen og ejendomsmesteren, hvor der klart kommunikeres ud til beboerne om den nye 'nul tolerance'-politik. Ejendomskontoret er drivkraften i den del af projektet, der ligger ud over selve kampagnen. Kampagnen løber i hele projektperioden.

Der ansættes derudover en timelønnet medarbejder i samarbejde med kommunen, der kan fungere som afdelingens grønne mand. Han er i samarbejde med ejendomsmesterteamet afdelingens kanylepatrulje og skal sikre, at skrald på fællesarealer og kanyler mv. ikke ligger og flyder.

### *Mål og succeskriterier*

- At graffiti i afdelingen er reduceret med mindst 75 % i 2015.
- At udgifterne til fjernelse af graffiti er reduceret med mindst 75 % i 2015.
- At udgifter og antallet af graffiti-malerier opgøres systematisk.
- At der kommunikeres om projektet til alle beboere i afdelingen og i nabobebyggelserne.
- Ejendomsmester-teamet har i 2013 nedsat deres forbrug af mandetimer til oprydning med mindst 40 %.
- Ejendomsmester-teamet har i 2015 nedsat deres forbrug af mandetimer til oprydning med mindst 75 %.
- Der er ansat en medarbejder i ejendomsmesterteamet, der kan hjælpe med at fjerne skrald og kanyler mv. i afdelingen.
- Børnehavnen er inddraget i indsatsen.
- Der er færre kanyler og mindre skrald på legepladsen i børnehaven og på afdelingens fællesarealer i 2015 set i forhold til 2010.

### *Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Kanylepatrulje og ren afdeling	230.000	-	230.000
I alt	230.000	-	230.000



## Imagekampagne

Kollektivhuset kendes i dag som 'skavanskloppet', 'spasserhuset' eller 'Codanhuset'. Ingen af betegnelserne er sigende for, hvem der bor der, hvordan der er eller huset som sådan.

I afdelingen bor mange forskellige mennesker, og der er en utrolig tolerance beboerne imellem. Her er både plads til alkoholikeren, narkomanen og den psykiske syge, ligesom studerende, 'normale' og børn bor i afdelingen, om end der er få børn.

Problemet er, at folk udenfor huset ikke kender afdelingen, og at der mangler viden om, hvad afdelingen egentlig kan.

Der skal derfor i helhedsplanen sættes fokus på at åbne huset, omtale huset positivt og udbrede kendskabet til det kollektive, tolerante sted, som ligger på Østerbro. Her er plads til alle – også de der sidder i kørestol, går med rollator, studerer, er på pension og mange andre.

Frem for at være afdelingens begrænsning skal vi fortælle om, hvad det er, vi kan tilbyde i huset.

Med en målrettet imagekampagne skal afdelingens image vendes, og der er i den forbindelse behov for hjælp udefra. Kollektivhuset får derfor konsulentbistand tilknyttet, da imagekampagnen er en større mundfuld, end beboerdemokratiet selv kan klare.

### Tidsplan

- Imagekampagne er planlagt i 2011.
- Imagekampagnen er gennemført i 2012-2013.
- Der er evalueret på kampagnen i 2015.

### Mål og succeskriterier

- Der er brugt ekstern bistand i det omfang, der er behov.
- Beboerne er inddraget i det omfang, det er muligt.
- Afdelingen er i lokalområdet positivt kendt for sit fællesskab og sine tilbud i 2014-5.
- Helhedsplanen og arbejdet heri er kendt af lokalområdet i 2013.
- Afdelingens image er forbedret i 2015.

### Økonomi

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Imagekampagne	100.000	9.500	109.500
I alt	100.000	9.500	109.500

### **Nyhedsbrev i afdelingen**

I dag er der ikke ressourcer til at lave nyhedsbrev i afdelingen. Derfor sættes information op på plakater centrale steder i afdelingen. Med helhedsplanen kommer der mange aktiviteter, som beboerne skal informeres om, og der bliver behov for information i et andet omfang end i dag. Der er derfor i helhedsplanen afsat midler til at kunne supplere plakaterne med et nyhedsbrev. Dette skal på grund af beboersammensætningen også oversættes til flere sprog og deles ud til en bredere kreds af interessenter.

#### *Tidsplan*

- Opstart af nyhedsbrev i 2011-2012.
- Der er udsendt mindst 4 nyhedsbreve om året i 2012-2015.

#### *Mål og succeskriterier*

- Der er udsendt mindst 4 nyhedsbreve om året i 2012-2015.
- Der er stadig sat plakater op med information i stueetagen, når det er relevant.
- Nyhedsbrevet er udsendt på flere sprog.
- Beboerne er inddraget i nyhedsbrevet.
- Nyhedsbrevet har informeret om aktiviteter i Kollektivhuset.
- Nyhedsbrevet er udsendt til alle interessenter i projektperioden.

#### *Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Nyhedsbrev i afdelingen	100.000	-	100.000
I alt	100.000	-	100.000

## INDSATSOMRÅDE 3

### 2.4 Sundhed

Som det fremgik af afsnit 1.4 har helhedsplanen visioner og mål for at forbedre sundheden i afdelingen. De følgende indsatser skal bidrage til dette.

I denne indsats er vi nødt til *at dele afdelingens beboere i to grupper: 1) de der kan nås med sundhedstilbud og 2) de er ikke kan nås*. Den første gruppe er de beboere, der blot ved simple ændringer kan få mere sundhed ind i livsførelsen, og gruppe 2 er de beboere, der allerede i dag er i et misbrug, eller som ikke er i stand til at ændre deres liv selv.

Sundhedsindsatsen i Kollektivhuset er primært for de borgere, der er i gruppe 1, og selvom vi ikke tror, vi kan skabe sundhed for beboerne i gruppe 2, vil det i helhedsplanen være muligt at stå til rådighed for de borgere i gruppe 2, der måtte ønske ændringer i egen livsførelse hen imod en mere sundhedsgavnlig livsstil.

Sundhedsindsatsen kommer fra beboerne selv. På beboermøder har man længe drøftet muligheden for at sætte fokus på wellness og sundhed i afdelingen. I Kollektivhuset er der allerede et wellnessrum, og dette renoveres i forbindelse med byggesagen. Her bliver spabad (også til brug for folk med handicap), sauna, solarium og opholdsfaciliteter.

I forlængelse af dette ønsker helhedsplanen at bidrage til det gode initiativ ved at have en sundhedspulje. Puljen kan støtte konkrete projekter, der fremmer sundhed i afdelingen, og kan søges gennem styregruppen. Der skal dog opstartes et samarbejde med sundhedscentret om indsatsen, ligesom der skal tilbydes rygestop til afdelingens beboere, om end det kun er beboerne i gruppe 1, der kunne tænkes interesseret i dette.

Derudover er der behov for at lave sundhedsdage, hvor personalet sætter fokus på sundhed og fællesskab. Her arrangeres gåture og foredrag, og foreninger inviteres over i Kollektivhuset til sundhedsdag. Projektlederen er ansvarlig for sundhedsdagene i projektperioden, men dagene er en unik mulighed for at vise afdelingen frem og brande afdelingens mange tilbud. Samtidig er det også en mulighed for at lokke beboerne i området over i huset og se afdelingen efter ombygningen.

Beboerlokalet og caféen i huset skal danne rammen om foredrag om emner indenfor sundhed. I dialogen med bestyrelserne er det kommet frem, at der kunne afholdes motionsdage for beboere med handicap, rygestopkurser, oplysningskampagner om alkohol, samt at der bør samarbejdes med andre sundhedsindsatser i området.

Der er en del beboere, som har psykiske problemer. Det hænder, at beboere med alvorlige psykiske lidelser akut bliver meget tydelige at se og høre for de øvrige beboere. Derfor vil vi give beboerdemokraterne viden og indsigt om disse borgere, som betyder, at de kan yde "psykisk førstehjælp". Det er meningen, at beboerdemokraterne skal vide, hvordan man hjælper en ustabil beboer sådan umiddelbart.

### Tidsplan

Sundhedsindsatsen kører i hele projektperioden, men planlægges i 2011-2012.

### Mål og succeskriterier

- Helhedsplanens sundhedsfremme- og forebyggelsestiltag matcher borgernes behov og ønsker, således at borgerne har og bruger mulighederne for at leve sundt og opleve høj livskvalitet, hvor de bor.
- At alle beboerne i huset er tilbudt viden om sundhedsfremmende og forebyggende tiltag.
- At der i 2011 er opstartet et samarbejde med Sundhedscentret.
- At der er udbudt rygestopkurser i afdelingen.
- At der har været afholdt mindst to sundhedsdage i 2011-2015.
- At beboere med handicap kan komme i wellnessrum evt. med hjælper.
- At helhedsplanen har støttet op om beboernes ønsker til drift af wellnestilbud til beboerne.
- At der er opstartet samarbejde med Dansk Handicapforbund om sundhedsfremmende indsatser.
- At der i samarbejde med Dansk Handicapforbund er udbudt mindst et fælles tiltag omkring sundhed i afdelingen.
- At der løbende i 2011-2015 har været fokus på sundhedsfremmende tiltag i afdelingen, og at de øvrige indsatser er tænkt ind i sundhedsindsatsen.
- At beboerdemokraterne har modtaget undervisning i håndtering af psykisk syge.
- At der er opstartet samarbejde med værestedet for psykisk syge i Svendborggade.
- At beboerne er informeret om muligheden for at bruge værestedet i Svendborggade.
- At det i 2015-6 er dokumenteret, hvilke indsatser der har været igangsat, samt hvilken virkning de har haft.
- At midlerne i sundhedspuljen er anvendt til sundhedsfremme og forebyggelse.
- At der er samarbejdet med øvrige sundhedsfremmende initiativer i området.

### Økonomi

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Wellnestilbud og sundhed for handicappede	200.000	-	200.000
Rygestopkurser mv.	50.000	-	50.000
Sundhedsdage	50.000		50.000
I alt	300.000	-	300.000

## INDSATSOMRÅDE 4

### 2.5 Ressourcer til beboerdemokratiet

Som det fremgik af afsnit 1.4 har helhedsplanen visioner og mål for at forbedre beboerdemokratiet og give beboerdemokraterne de rette redskaber til at gennemføre helhedsplanen.

Den boligsociale helhedsplan bliver som følge af projektets størrelse, varighed og de mange indsatser i planen en stor udfordring for boligselskabet og afdelingen. Opbakningen til gennemførelsen af projektet er dog helt klart til stede fra både grupper af beboere, beboerdemokrater og fra kommunens socialcenter. Der er i afdelingen og kommunen en gruppe af ildsjæle, der synes, helhedsplanen er et rigtig spændende projekt, og flere har allerede tilkendegivet, at de gerne vil deltage i planens mange indsatser.

Beboerdemokraterne har fra starten været aktive forkæmpere for den boligsociale helhedsplan. Det er dog vigtigt, at bestyrelsesmedlemmerne, der skal bære dette projekt igennem, er kvalificeret til dette arbejde. Derfor er et af indsatsområderne i helhedsplanen, at beboerdemokraterne og medarbejderne skal uddannes, så de er rustet til udfordringerne.

Der er således behov for, at både projektlederen, de ansatte i helhedsplanen og beboerdemokraterne kommer på kursus i gennemførelsen og ledelsen af helhedsplaner – i emner som kommunikation, ledelse og konflikthåndtering. Beboerdemokraterne ønsker også, at projektlederen, beboerdemokraterne og styregruppen mødes med andre, der er i en lignende situation, så de kan udveksle erfaringer.

Slutteligt er der behov for at sende helhedsplanens medarbejdere på kurser. Beboersammensætningen i afdelingen er så vanskelig, at det kræver særlige kompetencer af projektlederen og de øvrige ansatte. Det kan ikke forventes, at de alle har de kompetencer, hvorfor der vil være behov for supplerende uddannelse, så de kan håndtere de mange forskellige beboere i afdelingen.

#### *Tidsplan*

Løbende, men med hovedindsatsen i første halvdel af projektperioden 2011-2013.

#### *Mål og succeskriterier*

- At beboerdemokraterne i afdelingen og projektlederen har gennemgået et kursus om styring af helhedsplaner samt kursus i kommunikation, konflikthåndtering, ledelse og håndtering af beboere med sociale problemer.
- At kommunen er inddraget i uddannelsesindsatsen.
- At medarbejdere, der arbejder i projektet har fået de rette kurser i at håndtere beboerne i afdelingen, der har problemer.
- At der er samarbejdet med områdeløft om indsatserne, særligt i forhold til beboerdemokratiet.
- At der er afholdt møder med andre helhedsplaners beboerdemokrater i 2011-2015.

*Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Uddannelse af beboerdemokrater	50.000	10.000	60.000
Uddannelse af projektleder	25.000	-	25.000
Uddannelse af medarbejdere	25.000	-	25.000
I alt	100.000	10.000	110.000

## INDSATSOMRÅDE 5

### 2.6 Beskæftigelse og uddannelse

Som det fremgik af afsnittet om beboersammensætningen er en stor gruppe beboere udenfor arbejdsmarkedet. Det er der mange grunde til – manglende sprogkunderskaber, sociale problemer, misbrug, sociale barrierer mm. Beboernes ringe tilknytning til arbejdsmarkedet har en negativ indflydelse på den sociale kapital, men at tro at vi får alle borgere i arbejde er utopi og langt fra en opgave, vi kan løfte i helhedsplanen. Men vi kan bidrage til kommunens målsætninger om at skaffe flere i job samt skabe flere jobs.

Der er mange målgrupper i dette arbejde:

- kontakthjælpsmodtagere
- modtagere af sygedagpenge
- unge
- langvarigt ledige
- beboergruppen som helhed

Og derudover er der dem, der ikke kan arbejde. Mange af afdelingens borgere er i jobcenterregi placeret i matchgruppe 4 og 5 og derfor vanskelige at få ud på arbejdsmarkedet.

I helhedsplanen ønsker vi at bidrage til at indfri beskæftigelsesplanen for 2009s målsætninger og gennem et konstruktivt samarbejde med kommunens forvaltning og jobcentre gøre vores til at informere om muligheden for at komme på arbejdsmarkedet. Vi ønsker at skabe en lokal jobformidling i afdelingen, og allerhelst så vi gerne, at jobcentrets personale sad i Kollektivhuset, da det har givet gode resultater i eksempelvis Urbanplanen. Det ser desværre ikke ud til at være muligt.

#### *Samarbejde med Incita*

I stedet for dette ønsker vi et tæt samarbejde med Incita, der har rammeaftale med Københavns Kommune, og skabe et tilbud til de beboere, der alligevel kommer i jobcentrene. Incita tilbyder forløb med arbejdsprøvninger, praktik, revalidering, særlig beskæftigelsesfremmende indsats og beskyttet beskæftigelse til ledige. De hjælper allerede i dag kommunens jobcentre med at få borgere i arbejde.

Af Incitas hjemmeside fremgår det:

Incita råder over helt unikke kompetencer. Derfor er Incita en naturlig samarbejdspartner for Københavns Kommune, fortæller Torben Brøgger, der er vicedirektør i Københavns Kommune.

700 sagsbehandlere i Københavns Kommune henviser årligt tusinder af mennesker til Incita, som bygger bro mellem den enkeltes ressourcer, kompetencer og jobmuligheder. Blandt de henviste findes både ledige og beskæftigede borgere med risiko for afskedigelse på grund af indtrufne ulykker, sygdom eller psykiske lidelser.

- Selv den mindste tilknytning til arbejdsmarkedet kan vende en negativ spiral. Beskæftigelse styrker integrationen, bekæmper sociale problemer og ghettodannelse - og forbedrer samtidig økonomien i forvaltningen, siger Torben Brøgger.

Målet er at skabe information om de muligheder, der er i kommunen, og give beboerne muligheden for dialog med kommunen, hvor de bor. Vi forestiller os, at der kommer en medarbejder fra Incita, der sammen med den opsøgende medarbejder kan hjælpe de borgere, der i forvejen går i jobcentret ud i en eller anden form for arbejde.

Boligkontoret Danmark har allerede en samarbejdsaftale med Incita og har medarbejdere i praktik herigennem. Det er en god ordning, der også kunne forventes at bruges i helhedsplanen. Så på den ene side går indsatsen ud på at få beboerne i arbejde, og derudover kan helhedsplanen og Boligkontoret måske tilbyde andre ledige praktik eller mindre jobs som følge af helhedsplanen her og andre helhedsplaner.

Derudover har kommunens beskæftigelsesforvaltning foreslået at afsætte midler til at tage ikke beskæftigede beboerne med ud til de frivillighedsprojekter, der er i kommunen. Her kan borgerne se steder, hvor der er mulighed for at være, og hvor der er mulighed for aktivering og beskæftigelse. Fordelen ved stederne er, at det er uforpligtende, og at man ikke tvinges til at være der. Derefter kunne den lokale jobcentermedarbejder eller Incita følge op med samtaler med den enkelte beboer.

#### *Værkstedsfunktion i afdelingen*

Vi ønsker derudover at oprette en værkstedsfunktion i afdelingen, hvor beboerne kan lave små reparationer og hvor man kan mødes og reparere sin cykel eller andre småting. Der er allerede et værksted i afdelingen i dag, men værkstedet skal køre under en eller anden form for opsyn, gerne fra en beboer, således at værkstedet ikke bliver afdelingens nye narkobule. Flere beboere har efterspurgt muligheden for at komme i værkstedet, og det vil vi gerne efterkomme, med de forholdsregler der er i forhold til narko og alkohol.

Der skal samarbejdes med den opsøgende medarbejder om værkstedet, ligesom ejendomsmesterteamet skal involveres i driften af værkstedet.

#### *Tidsplan*

- Indsatsen planlægges i 2011.
- Der vil være informations- og jobformidling i afdelingen fra 2012-2015.

#### *Mål og succeskriterier*

- Antallet af personer i job eller ordinær uddannelse skal øges med min. 5 %.
- Kontanthjælpsmodtagere og starthjælpsmodtagere skal være i aktivitet i højere grad, end de er i dag – i henhold til "En ny chance til alle". Der er opstartet samarbejde med jobcentre/Incita om indsatsen.
- Der er oprettet en jobformidlingsfunktion i afdelingen nogle timer om ugen i samarbejde med Incita og Københavns Kommune.
- Afdelingens unge har haft muligheden for at bruge jobformidlingen i afdelingen.
- Der har været afholdt mindst to udflugter til væresteder for ikke beskæftigede i målgruppen.
- Der er i 2010 oprettet et værksted i afdelingen for beboerne.



- Værkstedet sættes i drift senest i 2012 og kører til 2015.
- Værkstedet har i projektperioden været under opsyn af ejendomsmesterteamet, den opsøgende medarbejder og projektlederen.
- Midlerne til værkstedet er driftsmidler og må ikke bruges til anlæg.

*Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Jobformidling i afdelingen	150.000	-	150.000
Udflugter til frivillighedscentre	100.000	-	100.000
Infodage om job	75.000	-	75.000
Værkstedsfunktion i afdelingen	50.000	-	50.000
I alt	375.000	-	375.000

## INDSATSOMRÅDE 6

### 2.7 Hjælp til beboerne i afdelingen

Som det fremgår i kapitel 1, er der i Kollektivhuset mange svage sjæle, mange enlige og ensomme beboere, og flere af beboerne har få ressourcer. Mange af disse beboere har måske ikke så stort et netværk, er utrygge og sidder ofte alene i deres lejligheder, og der er derfor behov for en indsats omkring opsøgende arbejde på dette område. Den opsøgende indsats skal ske i samarbejde med kommunens boligrådgivere, der i forvejen laver opsøgende arbejde.

Da koncentrationen af disse beboere er stor, kan projektlederen ikke klare dette alene, og der er derfor i budgettet afsat midler til, at en socialrådgiver eller anden socialfaglig medarbejder kan hjælpe os i afdelingen.

Arbejdet starter allerede i byggesagen. Her vil vi som nævnt skulle have adgang til alle lejemål og for mange beboere vil dette være forvirrende, irriterende og uforståeligt, hvorfor der skal samarbejdes med kommunens opsøgende medarbejdere på dette felt. Nogle beboere vil blive decideret truende og måske skal der tvinges adgang til enkelte lejemål. For at denne proces bliver så smidig, som den kan blive, startes der allerede nu med at holde møder med den opsøgende medarbejder, projektlederen på byggesagen i afdelingen og projektkoordinatoren for det boligsociale arbejde i Boligkontoret Danmark. Senere skal håndværkere og entreprenører inddrages. Processen med byggesagen giver os dog en unik mulighed for at lære beboerne at kende – viden vi skal bruge i det opsøgende arbejde efterfølgende.

Strategien i indsatsen er, at vi ikke ved, hvad der skal ske, men at processen med byggesagen skal være med til at afklare dette. Først når vi i samarbejde med kommunen får kontakt til den enkelte borger, kan vi handle. Derfor er indsatsen her ikke fastlagt på forhånd. Vi er nødt til, i samarbejde med socialcenter Østerbro, voksenteam at afvente byggesagen og det opsøgende arbejde. Vi har dog afsat midler til det opsøgende arbejde, vi skal bidrage med, samt til at følge op og lave de tiltag, der kan gavne de svageste borgere i afdelingen.

#### *Tidsplan*

- Projekterne opstartes i 2009 og kører hele projektperioden.
- Delprojekter opstartes efter behov.

#### *Mål og succeskriterier*

- Der er ansat en opsøgende timemedarbejder senest i 2012.
- Der er etableret samarbejde med socialcenter Østerbro i 2009-2010.
- Samarbejdet har fungeret i 2009-2015.
- Der har i 2009 været kontakt til alle beboere i forbindelse med byggesagen.
- De beboere, der har akut behov for hjælp af kommunen, har fået det.
- Der har været opsøgende arbejde blandt beboerne i 2011-2015.
- På baggrund af byggesagen er det klarlagt, hvilke indsatser der er behov for, og der er fastlagt mål for disse.
- Der har været etableret min. 5 delindsatser for beboerne i projektperioden.

- Indsatsen har været koordineret med beskæftigelsesindsatsen og uddannelsesindsatsen.
- Indsatsen har været koordineret med sundhedsindsatsen.
- Der er etableret relevante samarbejder med lokale aktører om projektet.

*Økonomi*

	<b>LBF</b>	<b>Medfinansiering</b>	<b>Budget</b>
Opsøgende arbejde	450.000	-	450.000
I alt	450.000	-	450.000

## 3. Interessentanalyse og milepælsplan

### 3.1 Interessentanalyse

Helhedsplanens interessentanalyse er vedlagt i bilag 3 under faneblad 4.

I interessentanalysen er oplistet de interessenter helhedsplanen har, samt hvilke motiver de kan have for at deltage i helhedsplanen, og hvilke ressourcer de hver især har.

Interessentanalysen forholder sig derudover til hvilke risici, der er forbundet med de enkelte interessenters deltagelse, og hvad der i forbindelse med indsatsen kan gøres for at forebygge disse risici. Endelig handler bilaget om, hvilke afbødende handlinger, der kan blive nødvendige, hvis nogle af de nævnte risici skulle opstå.

### 3.2 Milepælsplan

Der er til denne helhedsplan udarbejdet en milepælsplan. Denne er, som i alle Boligkontoret Danmarks helhedsplaner, helhedsplanens styringsredskab. Denne er vedlagt som bilag 4, faneblad 5.

Milepælsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen, og derudover er den på flere punkter et resultat af beboermøder og de samarbejder, der er aftalt med Københavns Kommune. Milepælsplanen specificerer helhedsplanens indsatser og angiver, hvad der skal opnås og hvornår, hvem der er involveret, og hvem der er ansvarlig tovholder på indsatsen. I henhold til Landsbyggefondens og BL's vejledning er det i skabelonen tilstræbt, at succeskriterierne er målbare således, at der løbende kan evalueres, ligesom der ved helhedsplanens afslutning er mulighed for at evaluere på, om de opstillede mål er nået.

Milepælsplanen er som udgangspunkt projektets sikkerhed for, at det vi lover Landsbyggefonden efterleves, og at pengene rent faktisk bruges på det, de er givet til. Det skal dog bemærkes, at milepælsplanen ikke er et statisk dokument, og der kan undervejs i processen blive behov for at ændre en målsætning, en deadline eller måske en hel indsats. I så fald skal dette dokumenteres og begrundes. Men der kan være ganske gode grunde til, at milepælsplanen bliver ændret, idet arbejdet med sociale forhold og med mennesker i almene boligafdelinger er en størrelse, der konstant er i forandring. I det tilfælde, at der afviges fra milepælsplanen, skal det tages op i styregruppen, og det skal begrundes overfor Landsbyggefonden. Intentionen med milepælsplanen er dog i bund og grund, at vi er ambitiøse men samtidig realistiske i forhold til, hvilke målsætninger vi kan nå i praksis.

## 4. Organisation

Helhedsplanens organisation er på lige fod med andre helhedsplaner hos medlemmerne i Boligkontoret Danmark opbygget for at sikre følgende:

- At afdelingen får det bedre, end den har i dag.
- At der skabes en helhedsorienteret boligsocial indsats i afdelingen i hele projektperioden, samt at der laves en forankringsplan for visse indsatser, således at der fortsat er boligsocialt arbejde efter de fem år.
- At der i hele projektperioden samarbejdes aktivt med Københavns Kommune.
- At der samarbejdes med de lokale kræfter, der er i lokalområdet Østerbro.
- At der kan sikres fremdrift i de enkelte delprojekter og aktiviteter, således at der arbejdes for at indfri helhedsplanens overordnede mål og succeskriterier.
- At der sker relevant koordinering og kommunikation om helhedsplanens mange indsatser med relevante samarbejdsparter og beboere.
- At initiativer og aktiviteter tilpasses hinanden, så de ikke modarbejder de overordnede mål og milepæle.
- At alle relevante aktører inddrages i processen.
- At helhedsplanen kommer godt fra start.
- At beboerne får relevant information i løbet af hele projektperioden samt, at de er inddraget i aktiviteterne.
- At de lovede indsatser iværksættes.
- At beboerne ved, hvordan de kan bidrage, og hvor de kan henvende sig.
- At lokalområdet inddrages, så netværksdemokratiet styrkes.
- At beboerdemokratiet bliver styrket i løbet af de fem år, indsatsen varer.
- At der sker systematisk kvalitetssikring, afrapportering, registrering og evaluering både løbende og ved projektets afslutning.
- At økonomien administreres kvalificeret og forsvarligt efter Landsbyggefondens regulativer.
- At få størst muligt udbytte af helhedsplanens indsatser og økonomi.

Følgende parter danner helhedsplanens organisation:

- Styregruppe (repræsentanter fra politisk niveau, beboere og kommune mv.)
- Boligkontoret Danmarks afdelingskontor i Holte
- Ansatte i afdelingen
- Udviklingsafdelingen i Boligkontoret Danmark

### 4.1 En god start er vigtig for helhedsplanens succes

Helhedsplanens succes grundlægges i starten, og alle aktører skal derfor hurtigt kende egen rolle, ligesom beboerne hurtigt skal inddrages. Der skal som nævnt holdes opstartsmøde for alle aktører, ligesom der skal holdes idémøder med beboerne i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen, udviklingsafdelingen og projektlederen går forrest i dette arbejde, og det er vigtigt, at Københavns Kommune er med fra starten af processen. Styregruppen nedsættes som den første aktivitet og projektlederen ansættes hurtigst muligt.

Udviklingsafdelingen er ansvarlig for opstarten af helhedsplanen og forestår alle indkaldelser og møder i forbindelse med dette. Arbejdet sker i tæt samarbejde med afdelingskontor Holte. Opstart af helhedsplanen regnes efter aftale med Landsbyggefonden fra den dato hvor projektlederen er ansat i sin stilling, og helhedsplanen løber 5 år fra denne dato.

#### **Mål og succeskriterier**

- At projektlederen er ansat i 2011
- At projektlederens stillings annonceres bredt og i relevante medier.
- Ansættelsen af projektleder foregår i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og boligselskabets bestyrelse.
- At ansættelsesudvalget sammensættes med beboere, beboerdemokrater, de ansvarlige ledere, ejendomsmesteren og evt. andre relevante aktører.
- At der bliver ansat en fagligt kvalificeret person, der både kan det boligsociale arbejde samt det administrative.
- At projektlederen får den nødvendige sparring og hjælp i den første tid af både forretningsføreren og udviklingsafdelingen.
- At der kommunikeres til beboerne om opstart af projektet, bevillingen og ansættelsen af projektlederen
- Udviklingsafdelingen indkalder til konstitueringsmøde af styregruppe og sikrer, at de nødvendige parter får mulighed for at få sæde i styregruppen.
- At alle aktører er inddraget i opstartsfasen.

## **4.2 Fremdrift og ansvarsområder**

Helhedsplanens styregruppe har det overordnede politiske ansvar for helhedsplanen. Projektlederen er ansvarlig for helhedsplanens fremdrift og overholdelse af samarbejdsaftaler, mens Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling er ansvarlig for alt arbejde omkring evaluering, målinger og kvalitetssikring.

Derudover er der følgende ansvarsfordeling i helhedsplanen:

**Projektlederen** er ansvarlig for helhedsplanens fremdrift, gennemførelse og ledelse af aktiviteter i afdelingen, koordinering af aktiviteter, ideer, arrangementer og skal sikre samarbejde mellem nøgleaktørerne i helhedsplanen. Derudover skal projektlederen løbende dokumentere indsatserne i forhold til tilslutning og øvrige målsætninger, samt sikre samarbejde og kommunikation om indsatserne. Projektlederen refererer til forretningsføreren, mens forholdet til udviklingsafdelingen er at hjælpe projektlederen med faglig sparring politisk og socialfagligt. Det er udviklingsafdelingen der fastlægger vejledninger og forretningsgang for arbejdet.

Projektlederen er ansvarlig for økonomistyringen, alle fremlæggelser i styregrupper, bogføring sammen med afdelingskontoret, samt overholdelse af det der i denne helhedsplan er lovet Landsbyggefonden.

**Ejendomskontoret** er ansvarlig for at deltage ekstraordinært i helhedsplanen og indberette data om udviklingen i hærværk, indbrud, graffiti mv., hvortil der, om nødvendigt benyttes fotodokumentation. Derudover er kontoret ansvarlig for at indberette udviklingen i tidsforbrug til håndtering af skrald, samt følge op på udviklingen i forekomsten af svineri, forkert placering af skrald, og følge udviklingen af projekterne i afdelingen, herunder særligt, lommepegeprojektet, antigraffiti indsatsen og indsatserne omkring 'evnen til godt naboskab'.

## **Udviklingsafdelingen/Boligkontoret Danmark**

Boligkontoret Danmark administrerer helhedsplanen for boligselskabet og fungerer derfor som ansvarlig overfor Landsbyggefonden og skal derfor sikre, at alle krav efterleves.

I praksis vil ansvaret ligge i udviklingsafdelingen, der skal samarbejde med styregruppen og projektlederen samt afdelingskontoret.

## **Styregruppe**

Der nedsættes en styregruppe for helhedsplanen med repræsentanter fra mindst følgende parter:

- repræsentant fra Boligselskabet DVB København.
- repræsentant(er) fra afdelingen.
- repræsentant(er) fra Københavns Kommune.
- forretningsføreren/chefkonsulenten.
- beboerrepræsentant(er).
- repræsentant fra ejendomsmesterteamet.
- repræsentant fra Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling.

Derudover kan indkaldes

- evt. repræsentant fra naboerne.
- evt. repræsentant fra foreningslivet.
- evt. repræsentant fra SSP (ad hoc).
- evt. repræsentant fra politiet (ad hoc).

Styregruppen er den øverste ledelse i projektet og skal sikre gennemførelsen af milepælsplanen og helhedsplanen generelt. Der skal samarbejdes med områdesekretariatets styregruppe. En helt central rolle i helhedsplanen er projektlederen, der som sekretariatsfunktion sikrer, at styregruppen fungerer, holder relevante møder, når der er behov, samt sikrer, at styregruppen får relevante kvalificerede oplæg til drøftelse og beslutning samt information. Styregruppens rolle er overordnet og skal bestræbe sig på ikke at detailstyre.

Sagsbehandlingen af de enkelte punkter ligger i arbejdsgrupper, netværksgrupper i mellem styregruppemøderne.

Det forventes, at styregruppen mødes 3-4 gange årligt, dog med flere møder det første år.

Projektlederen har den daglige styring og arbejder som samlende nøgleaktør på tværs af afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsen, administrationen, kommunen, afdelingen og beboerdemokratiet samt øvrige aktører.

Der etableres kontor til projektlederen i afdelingen, der koordinerer det daglige arbejde og har ansvaret for indsatserne i praksis. Projektlederen har ansvaret for kommunikation til beboerne og skal løbende føre dialog med afdelingsbestyrelsen, som en af helhedsplanens vigtigste medspillere.

Boligkontoret Danmarks afdelingskontor i Holte har til ansvar at bidrage med den administrative hjælp, herunder HK bistand, som projektlederen har behov for, så beboerne ikke oplever projektorganisationen som bureaukratisk. Der skal være kort fra idé til handling, hvilket skal sikre maksimal udnyttelse af ressourcerne.

Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling har, sammen med styregruppen, og særligt forretningsføreren hovedansvaret for at styre budget og regnskab forsvarligt i overensstemmelse med ansøgningen. I dagligdagen vil dette job blive varetaget af projektlederen.

Al administration af helhedsplanen sker i henhold til Boligkontoret Danmarks forretningsgang for administration af helhedsplanen.

Det er vigtigt at pointere, at helhedsplanens succes afhænger af samarbejdet mellem alle nøgleaktører, styregruppe, administration, kommune og de ansatte. Til trods for at helhedsplanens styregruppe er øverst ansvarlig for helhedsplanen, og i samarbejde med Boligkontoret Danmarks projektkoordinator har til opgave at få gennemført helhedsplanen, afhænger succesen af alle involverede aktører.



## 5. Økonomi

Den boligsociale helhedsplan har et samlet budget på kr. 8.000.000 kroner. Heraf er 6.000.000 kroner Landsbyggefondens andel, mens egenfinansiering fra kommunen udgør 189.440 kroner, og afdelingen og boligselskabet bidrager med 1.810.560 kroner i egenfinansiering.

Københavns Kommunes medfinansiering er beregnet med en timepris til 322 kroner pr. time efter aftale med Teknik- og miljøforvaltningen. Medfinansieringen lægges af SOF – Voksenenhed Østerbro og City.

Vi har specificeret den erlagte egenfinansiering for denne helhedsplan. Til dette formål er der udarbejdet budgetnotat A, der ligger under faneblad 2.

### **Mål og succeskriterier**

- At økonomien i projektperioden er administreret efter Landsbyggefondens krav og regler.
- At projektlederen i det daglige er økonomiansvarlig, mens forretningsfører og udviklingsafdelingen fører budgetkontrol.
- At styregruppen er øverst ansvarlig for økonomien i helhedsplanen, hvorfor budget/regnskabsstatus fremlægges på alle styregruppemøder.
- At helhedsplanen administreres i henhold til vejledninger og forretningsgang for Boligsociale helhedsplaner hos Boligkontoret Danmark.

## 6. Evaluering

Helhedsplanens organisation er opbygget, således at indsatserne gennemføres med størst mulig gevinst. Der lægges vægt på en smidig organisation, hvor der er plads til flere tiltag end dem, der er nævnt her, ligesom der kan ændres på de eksisterende indsatser undervejs, så de bliver tilpasset beboernes behov og livet i afdelingen generelt, når de skal implementeres.

Der vil ske en løbende evaluering af alle indsatser, herunder opfølgning og registrering. Der er dog i helhedsplanen lagt vægt på at have en evalueringsstrategi, der sikrer, at der måles før og efter indsatserne, ligesom der er afsat midler til at yde bistand til beboerdemokrater, projektleder og styregruppe, der er de primære drivkræfter i helhedsplanen.

### De vigtigste delelementer af evalueringen er:

- At bruge naboskabsundersøgelserne til dialog på beboermøder, hvilket fører til konkrete mål for afdelingens arbejde.
- Opsøgende arbejde blandt børn og unge samt ældre for at afdække behovet for aktiviteter.
- Logbog over hærværk, vold, trusler og graffiti fra ejendomskontoret og politiet.
- Løbende evalueringer i styregruppe.
- Løbende evaluering af, hvordan helhedsplanens implementering forløber, herunder hvordan organisationen bakker op om helhedsplanen.
- Løbende evaluering af samarbejdet mellem styregruppens parter.
- Evaluering af alle indsatser og alle aktiviteter jf. de konkrete målsætninger aktiviteterne har i milepælsplanen.
- Midtvejsevaluering af alle indsatserne til styregruppe.
- Slutevaluering på alle delprojekter og aktiviteter jf. milepælsplanen.
- Samlet slutevaluering og undersøgelse af social kapital i forhold til første undersøgelse.
- Deltage i Københavns Kommunes evalueringsmøder.

### Mål og succeskriterier

- At der gennemføres naboskabsundersøgelse to gange i løbet af projektperioden, samt at resultatet indarbejdes i milepælsplanen som rettelser.
- At der i projektperioden er ført logbog over alle aktiviteter.
- At alle medarbejdertimer i helhedsplanen er registreret på Boligkontoret Danmarks timeregistreringsfiler.
- At milepælsplanen er brugt som helhedsplanens styringsredskab i hele projektperioden.
- At milepælsplanen er gennemført i projektperioden, samt at det er dokumenteret, hvis der har været afvigelser.
- At afvigelser fra milepælsplanen er konkretiseret, begrundet og dokumenteret.
- At der er udarbejdet en midtvejsevaluering af helhedsplanen senest i januar 2013.
- At der er gennemført en grundig slutevaluering af helhedsplanen i hht. krav fra Landsbyggefonden.
- At helhedsplanen har bidraget til den nationale evaluering i hht. krav fra Landsbyggefonden.
- At helhedsplanen har deltaget i Københavns Kommunes evaluering, der finder sted to gange om året.

Evalueringsarbejdet udføres i det daglige af projektlederen på de dertil indrettede dokumenter og redskaber, men overordnet af Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling.

Evalueringsarbejdet udføres af Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling i samarbejde med alle ansatte i helhedsplanen.