

POLITIK FOR ALMENT SOCIALT ANSVAR I BOLIGFORENINGEN AAB

Indhold

AAB's sociale ansvar - principielt	1
Respekt for beboerdemokratiet	2
Fremtidssikring	2
Nybyggeri	2
AAB's sociale ansvar - konkrete tiltag	3
Fokus på frivillighed	3
Partnerskabsaftaler	3
Bekæmpelse af social dumping	4
Færre udsættelser	4
AAB's boligsociale helhedsplaner	4

AAB's sociale ansvar - principielt

AAB's mission har lige fra starten for 100 år siden været og er fortsat at skabe gode, billige og sunde boliger til vores medlemmer; for en god bolig er fundamentet for et godt liv. Dette indebærer også at vores beboere føler sig trygge, der hvor de bor.

Almen social ansvarlighed er den almene sektors måde at tage et medansvar for den store samfundsmæssige opgaver, det er at få inkluderet alle borgere i fællesskabet. Den almene sektors tradition for beboerdemokrati, medborgerskab og frivillighed er værdier, som det omkringliggende samfund er ved at få øjnene op for, kan være en del af svaret på udfordringer vi står over for i dag. Det gælder bl.a. med hensyn til: klimaændringer, urbanisering, inklusion/eksklusion, social dumping, utilpassede unge, manglende lærepladser og ensomhed blandt ældre. Som almen boligorganisation må vi erkende, at der bor udsatte mennesker i vores afdelinger, som har behov for sociale indsatser for at få et bedre liv. Ligesom der er brug for mere sammenhængskraft i boligområderne for at øge trygheden generelt.

AAB vil fokusere på løsninger der både er til gavn for vores beboere og for det øvrige samfund generelt. AAB lægger vægt på, at social ansvarlighed skal være bæredygtig. Derfor søger vi løsninger, som kan betale sig for de involverede partnere på langt sigt både økonomisk, socialt og i forhold til miljøet.

AAB skal ikke kun være et sted at bo, men også et sted hvor beboere i fællesskab med forskellige samarbejdspartnere skaber en ramme for et foreningsliv, der både gør brug af og understøtter beboerens egne ressourcer.

AAB skal sammen med både offentlige og private samarbejdspartner udvikle bæredygtige løsninger på sociale udfordringer, særligt i forhold til udsatte grupper. Det handler om at finde nye måder og former, hvorpå man kan løse sociale problemer, som hverken løses af private virksomheder eller offentlige institutioner alene. Målet er at skabe nye konstellationer, hvor man opnår en synergieffekt på tværs af sektorerne i et ligeværdigt samarbejde. AAB kan med fordel indgå partnerskaber med kommuner, hvis formål er få den kommunale kernerdrift til særligt at fokusere på udsatte beboere og boligområder. AAB vil arbejde for at åbne boligområder for det lokale erhvervsliv og byens øvrige borgere, så området bliver en blanding af beboelse og erhverv og ikke afsondrede områder, hvor kun beboerne færdes.

Respekt for beboerdemokratiet

AAB vil fortrinsvis iværksætte og deltage i projekter, der skønnes at blive bæredygtige og selvkørende, når projektperioden er slut. Det vil sige, at der fra starten skal være en forankringsstrategi, så beboere og afdelingsbestyrelser selv kan køre projekter og initiativer videre efter en projekt- eller opstartsfasen. Ved større initiativer, som udarbejdes og udføres i samarbejde med kommunen, skal der fra starten ligge en forankringsstrategi i forhold til, at kommunen kan overtage driften. AAB vil samtidig iværksætte og deltage i forsøgsprojekter, som har til formål at udvikle metoder og redskaber til at løse sociale problemer i de almene boligområder.

Fremtidssikring

Det er vigtigt, at AAB's medlemmer bor godt. Og det er vigtigt, at AAB's boliger er attraktive, så vi ikke får problemer med at udleje dem – hverken nu eller i fremtiden. Som boligforening har vi en fælles interesse og et fælles ansvar for, at vores boligafdelinger er i god stand og løbende tilpasses indretnings- og funktionsmæssigt, så de lever op til nutidens og fremtidens krav til en god lejebolig. Fremtidssikring handler dog ikke kun om afdelingernes fysiske tilstand, men afdelingen som ramme for et godt og trygt socialt miljø og godt naboskab.

Beboerdemokratiet er hjørnesteinen i Boligforeningen AAB. Foreningen arbejder ud fra et decentralt forvaltningskoncept, hvor afdelingsbestyrelsen skal have størst mulig indflydelse på beslutningsprocessen og driften i afdelingen. Fremtidssikring handler også om at sikre et levende og godt beboerdemokrati. Det betyder inddragelse af beboerne i afdelingens arbejde. Beboernes indflydelse på egne boliger og det omgivende miljø er med til at fastholde et engagement og en interesse, som har stor betydning for vedligeholdelsesstandard og en god økonomi.

Nybyggeri

AAB skal være med til at præge udviklingen i København og omegn. Vi vil være én af byens førende almene bygherrer. Vi vil have effektivt, flot, energirigtigt byggeri, der er til at betale for alle. Vi vil arbejde for, at AAB videreudvikler nye industrialiserede byggemetoder, der kan bringe huslejen på nybyggeri ned. Vi skal dog aldrig gå på kompromis med kvaliteten i byggeriet og vi skal fokusere på byggeriets driftsudgifter – og ikke alene på, hvad det koster at opføre.

AAB's sociale ansvar - konkrete tiltag

Fokus på frivillighed

Det er blevet vanskeligere at få midler til sociale indsatser fra Landsbyggefonden. Midlerne bliver først bevilget, når skaden er sket. AAB vil arbejde med indsatser der forebygger problemerne, f.eks. ved renoveringer eller aftaler om fleksibel udlejning. Derfor vil AAB iværksætte sociale indsatser generelt i afdelingerne udover de boligsociale helhedsplaner i særligt udsatte boligområder.

Udvikling af det frivillige arbejde i afdelingerne, vil kræve at bestyrelserne generelt får fokus på frivillighed som en ressource. Det betyder at administrationen, skal kunne yde sparring til både ejendomsfunktionærer og bestyrelser. Der skal informeres om det frivillige forenings- og klubliv i afdelingerne. Afdelingsbestyrelserne skal opfordres til at beskrive det frivillige arbejde i afdelingerne med konkrete eksempler, for at synliggøre det over for omverdenen, og gøre det lettere for flere beboere at deltage. Bestyrelsesrekruttering via fokus på frivillighed, er også en måde at fremtidssikre beboerdemokratiet.

AAB vil arbejde for at indgå partnerskaber med aktører fra civilsamfundet til løse boligsociale problemer. Frivillige organisationer som f.eks. Røde Kors gør allerede et stort arbejde i mange boligområder, ofte i form af lektiehjælp. AAB vil understøtte frivilligt arbejde med lokaler og løsning af problematikker, som kan være en barriere for, at organisationerne rykker ud i boligområderne. Der skal arbejdes på, at de frivillige får så gode arbejdsbetingelser som muligt. Ofte kan frivillige være rollemodeller for områdets unge og sætte gang i en positiv udvikling for de enkelte børn og unge, der kommer i kontakt med dem.

Partnerskabsaftaler

BL – Danmarks Almene boliger indgik i efteråret 2011 en partnerskabsaftale med Dansk Byggeri om i fællesskab at opfordre deres medlemmer til at indgå aftaler om oprettelse af erhvervsuddannelse-praktikpladser og andre former for job- og uddannelsesmuligheder i forbindelse med bygge- og renoveringsprojekter i de almene boligområder.

Parallelt med partnerskabsaftalen med Dansk Byggeri har AAB sammen med BL startet samarbejdet med Københavns Kommunes repræsentanter for erhvervsskolerne og for jobcentret for således at bane vejen for en smidig og hurtig proces med at finde potentielle lærlinge og andre praktikanter til de entreprenører på den aktuelle byggeplads, der kan ansætte.

AAB vil på denne måde gerne være med til at løfte det betydelige samfundsproblem, som den store mangel på praktikpladser udgør, og som på sigt kan betyde, at en stor gruppe unge mennesker har vanskeligt ved at gennemføre deres erhvervsuddannelse og efterfølgende få adgang til arbejdsmarkedet. Når mange unge i dag ikke får en uddannelse og kontakt til arbejdsmarkedet, kan det mærkes i de almene boligområder. AAB har derfor en særlig motivation for at sikre beskæftigelse og uddannelse til unge.

AAB ser det som en forpligtelse at være med til at bryde udsatte gruppers forestillinger om, at arbejdsmarkedet er lukket for dem, også for at denne opfattelse ikke går videre til næste generation. Partnerskabsaftalen kan bidrage ved at sikre beskæftigelse af praktikanter ved boligorganisationernes bygge- og anlægsprojekter samt ved at prioritere særligt udsatte unge,

bosat i områderne. De ressourcer, AAB bruger på at koble en praktikpladsindsats til vores fysiske helhedsplaner og nybyggeri, kan således være en del af det forebyggende arbejde, som styrker beboerne i de enkelte afdelinger.

Bekæmpelse af social dumping

Begrebet 'social dumping' bruges bl.a. om forhold – hyppigt inden for Dansk Byggeris område - hvor udenlandske lønmodtagere har løn- og arbejdsvilkår, som ligger under det sædvanlige danske niveau. Det sædvanlige danske niveau betyder, at vilkårene skal kunne måle sig med de vilkår, som gælder efter overenskomsten for det pågældende faglige område.

Social dumping betyder dårlige vilkår for udenlandske medarbejdere, og det betyder unfair konkurrence for det danske erhvervsliv. AAB stiller derfor krav i vores udbudsmaterialer og entreprisekontrakter til vores entreprenører og deres underentreprenører om at sikre, at de ansatte, som udfører arbejde i bygge sager for AAB, har løn og ansættelsesforhold der ikke er ugunstigere end de vilkår der er gældende, der hvor arbejdet udføres. AAB arbejder løbende på at forbedre vores indsats mod social dumping via vores vilkår i kontrakterne med hoved- og totalentreprenører.

Færre udsættelser

AAB vil arbejde for, at der sker færre udsættelser af beboere med gældsproblemer. Mange udsættelser har store konsekvenser for voksne og især børn, hvis forældre bliver udsat. AAB vil arbejde for at støtte beboere, inden det kommer til udsættelser. Dette kan med fordel gøres ved at formidle den fornødne kontakt om arbejde med gældsrådgivning, hjælp til budgetlægning og kontakt til kommuner. Disse tiltag kan med fordel iværksættes i samarbejde med de relevante kommunale forvaltninger, således at det sikres at udsættelsestruede beboere får de ydelser, som de er berettiget til.

AAB's boligsociale helhedsplaner

Helt grundlæggende skal der være en presserende årsag i en boligafdeling, hvis der igangsættes en boligsocial indsats. Arbejdet skal bidrage til, at AAB forbliver et attraktivt boligtilbud med tryghed og trivsel blandt beboerne i alle aldersgrupper. Herunder skal indsatsen medvirke til at hindre kriminalitet og skabe et godt liv for beboere i alle aldre.

Den boligsociale indsats skal forbinde boligområderne med de omkringliggende bydele og skabe netværk blandt beboerne selv og med andre initiativer, foreninger og institutioner i lokalområdet. Helt grundlæggende må den boligsociale indsats ikke overtage eller udkonkurrere allerede eksisterende frivillige indsatser eller beboeraktiviteter.

Den boligsociale indsats skal arbejde for at fastholde og udvikle et inkluderende lokalsamfund og for at fremme aktivt medborgerskab blandt beboere. Indsatsen skal gøre beboerne glade og stolte over deres boligområde og sikre, at flest muligt beboere føler ejerskab for og har lyst til at medvirke til udviklingen i afdelingerne og dermed understøtter det decentrale forvaltningskoncept. På sigt skal den boligsociale indsats medvirke til at fastholde ressourcestærke og aktive beboere i boligområderne. Samtidig skal den boligsociale indsats forbedre afdelingernes image, så AAB kan blive ved med at tiltrække ressourcestærke beboere og ikke står med tomgangslejligheder.

Det er vigtigt, at de boligsociale projektet har klare og definerbare succeskriterier, og at de løbende evalueres grundigt. Der skal stilles krav til kommunernes medvirken, således at AAB ikke overlades til at løse grundlæggende kommunale opgaver. AAB vil arbejde for, at der indgås resultatkontrakter med de berørte kommunale myndigheder.

Finansiering af de boligsociale helhedsplaner

Boligsociale helhedsplaner finansieres via Landsbyggefonden, hvis nøgletallene i en afdeling viser, at den er særligt udfordret og har brug for en særlig indsats. Hvis Landsbyggefonden støtter projektet dækker fonden 75 % af udgifterne og AAB og kommunen medfinansierer 25% af udgifterne.

Hvis Landsbyggefonden ikke støtter indsatsen går AAB som udgangspunkt ikke ind i et projekt med økonomisk støtte. Men hvis AAB og pågældende kommune finder en indsats nødvendig, kan kommunen og AAB lave et mindre projekt og dele udgifterne. Både med og uden støtte fra Landsbyggefonden kan afdelingernes medfinansiering søges helt eller delvist i dispositionsfonden. Som udgangspunkt skal de enkelte boligafdelinger dog selv støtte den boligsociale indsats enten i form af økonomi eller i form af ressourcer, f.eks. mandskabstimer eller lokaler.

Godkendt på Repræsentantskabsmøde den 26. november 2014