

EN BÆREDYGTIG BOLIGPOLITIK I BRØNDBY KOMMUNE



BOLIGSELSKABERNE I BRØNDBY (BIB)

AUGUST 2017





INDLEDNING: EN BÆREDYGTIG BOLIGPOLITIK

BIB er en sammenslutning af boligselskaber i Brøndby, der tæller mere end 10.000 boliger. Vi er optaget af at skabe et godt velfærdssamfund og at sikre at vores beboere har de bedst mulige rammer og betingelser for et godt liv.

Hvis man tager Brøndby Kommunes almene boligmasse i betragtning, kan det undre, at kommunen ikke har en egentlig boligpolitik og et boligpolitisk udvalg, der løbende følger udviklingen på området.

BIB har i foråret 2017 gennemført en række møder for at udvikle en boligpolitik med fokus på de almene boliger. Formålet er, at opsamle fælles viden om de udfordringer vi ser for de almene boliger i Brøndby og at styrke samarbejdet med Brøndby Kommune om bæredygtige løsninger på området.

I Brøndby oplever BIB en lang række udfordringer på det boligpolitiske område. Vi har mange byggerier fra 50'erne, der gradvist mister konkurrenceevne, hvis ikke de renoveres og følger med tiden. Mange boliger har behov for en omfattende energirenovering, og det stigende antal ældre kræver bedre tilgængelighed og handicapvenlige løsninger. En bæredygtig boligpolitik skal være en del af kommunens fremtidsvision, og den skal bl.a. modvirke tendenser til en skæv social- og etnisk opdeling af kommunen.

En bæredygtig boligpolitik skal have fokus på at fastholde rimelige huslejer og et varieret boligudbud og skal tage højde for, at der tilbydes boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper. Vi ønsker velfungerende lokalsamfund og en stærk social sammenhængskraft.

De kommunale indsatser skal koordineres på tværs af kommunens forvaltninger og på tværs af politikområder med fokus på boligernes kvalitet, livet imellem husene, nærhed til grønne områder, energi og klimakrav og arkitektonisk kvalitet. Også kulturpolitik, børn- og ungepolitik og socialpolitikken bidrager til at skabe bedre og mere velfungerende bolig- og byområder.

Skal de mange udfordringer løses kan det kun ske via et tæt samarbejde imellem boligorganisationer og kommune med udgangspunkt i en fælles forståelse af problemer og udfordringer.



1. EN BÆREDYGTIG BEBOERSAMMENSÆTNING

Der er i Brøndby en skæv social- og etnisk fordeling på by- og boligområder. Nogle bydele har en stor andel af beboere med anden etnisk baggrund end dansk, mens andre områder har en meget lille andel. De lange ventelister skaber et låst boligmarked med en meget lille mobilitet. BIB mener, at Brøndby Kommune skal sikre en bedre kulturel fordeling af beboergrupper og en bedre fordeling af ressourcetsvage familier i kommunens by- og boligområder.

De almene boligers konkurrenceevne svækkes af en skæv social- og etnisk beboersammensætning, der gør at familier og boligsøgende vælger boligområderne fra. Derfor er boliganvisningen vigtig. Der skal etableres et tæt samarbejde og fælles mål, så boliganvisningen fra boligadministration og kommune trækker i samme retning. BIB mener, at den fleksible udlejning skal sikre, at kommune og boligorganisationer via anvisningspolitikken tiltrækker borgere og familier, der er i arbejde eller i uddannelse.

BIB vil undersøge mulighederne i en fælles opskrivning til boliger i Brøndby og vil vurdere om det kan bidrage til at skabe en bedre fordeling. En fælles opskrivning kan samtidig betyde, at boligsøgende kan nøjes med at skrive sig op et sted eller færre steder, hvis de ønsker en bolig i Brøndby Kommune.

BIB mener, at både kommune og boligorganisationer bør have fokus på mere information i forhold til nye beboere om, hvad det vil sige at bo i en almen bolig og i et lokalsamfund. Der bør sættes fokus på regler, normer, naboskab, deltagelse i beboerdemokratiet og forælderrollen i daginstitutioner og skoler.

BIB vil arbejde for:

- at der sker en bedre regulering ud fra sociale og økonomiske kriterier
- at der sker en bedre fordeling af ressourcestærke og ressourcetsvage i de enkelte byområder
- at kommune og boligorganisationer øger brugen af fleksibel anvisning og udlejning
- at kommunen ved nybyggeri har fokus på blandede bo- og ejerformer
- at der iværksættes en øget informationsindsats om det at bo i en almen bolig

2. BEDRE FORDELING AF BØRN PÅ SKOLERNE

I de lokalområder, hvor der er boligområder med en skæv etnisk og social beboersammensætning, er det svært at fastholde de bedste og mest velfungerende børn i de lokale folkeskoler, hvor den skæve fordeling viser sig i de enkelte skoleklasser. Det kan føre til dårlig trivsel for det enkelte barn. Brøndby Strandskole har 85 % børn med anden etnisk baggrund end dansk. Derfor søger mange - især ressourcestærke forældre - om at få deres børn i Brøndbyvester Skole, der til gengæld kæmper med en stor skolesøgning og overbelægning.

Folkeskolerne skal være et godt og attraktivt tilbud til beboerne i vore boligområder. Det er en vigtig kommunal opgave at sikre en god social og etnisk balance skolerne imellem. Der skal fortsat tænkes utraditionelt, hvorfor kommune, boligorganisationer og skoler skal samarbejde om forskellige pilotprojekter.

Folkeskolerne kan bl.a. styrke deres tiltrækningskraft og skoleprofil ved at tilbyde forskellige kompetencer. Det kan være sprogundervisning, idræt, medier, teater eller science. Gennem udviklingsprojekter kan skolerne på den måde tiltrække forskellige elever og dermed bidrage til at blande kortene på en ny måde.

BIB mener, at arbejdet med at søge støtte fra landsdækkende puljer og fonde skal opprioriteres, så alle børn i Brøndby får et skoletilbud af høj kvalitet.

BIB vil arbejde for:

- at der kommer øgede ressourcer og flere bevillinger til de lokale skoler
- at der sker en bedre fordeling af ressourcervage og ressourcestærke børn
- at der bevilges flere penge til lærere, pædagoger og lokale udviklingsprojekter
- at arbejdet med at udvikle skoler, der kan tilbyde noget særligt, styrkes (profil-skoler)

3. STØTTE TIL FAMILIER DER TRUES AF UDSÆTTELSE

Kontanthjælpsloftet øger antallet af fattige i Brøndby, og det lægger især pres på børnefamilier, da børnene får sværere ved at deltage i bl.a. fritidslivet. Loftet betyder, at nogle familier får sværere ved at betale deres husleje. Det kan føre til en stigning i antallet af udsættelser og øgede udgifter for kommune og boligområder. Der er forskellige løsningsmuligheder, bl.a. gældsrådgivning og flytning til mindre lejligheder. Flere boligorganisationer i Brøndby hjælper i dag beboere med personlig gældsrådgivning og med anden støtte. BIB mener, at Brøndby Kommune skal tage et større medansvar for at sikre, at beboere kan blive hjulpet og blive boende.

BIB mener ikke at udfordringen skal løses af frivillige, da der er brug for viden og professionel rådgivning fra ansatte i kommunen. BIB vil arbejde for at undgå udsættelser og i højere grad forpligte kommunen, da det er en kommunal opgave.

BIB vil arbejde for:

- at øge den økonomiske og sociale støtte til de truede familier
- at kommune og boligorganisationer støtter via professionel rådgivning
- at der findes nye og bedre løsninger, der kan fastholde familierne i deres hjem



4. ØGET TRYGHED OG FOREBYGGELSE AF KRIMINALITET

Selvom kriminaliteten generelt er faldende i Danmark har vi stadigvæk boligområder, hvor beboere føler sig utrygge og oplever indbrud og kriminalitet. I mange lokalområder er der i vinterperioden meget mørkt om aftenen – og det giver utryghed for beboere, fordi der ikke er lys nok på gangstier til- og fra stationer.

Nogle boligområder plages af unge, der hænger ud på bestemte pladser, og af beboere der sælger hash og hårde stoffer fra lejligheder. I mange tilfælde ved man, hvem det er som laver kriminalitet, men mangler de konkrete beviser.

BIB går ikke ind for kollektiv straf. Beboerne har også rettigheder. Men der kan være undtagelser, hvor f.eks. de voksne familiemedlemmer ikke kan styre deres børn og dermed har et medansvar for børnenes kriminalitet. Samtidig med at vi går ind for nul-tolerance, påtager vi os et socialt ansvar. Vi går ind og forsøger at hjælpe med at løse udfordringerne på et tidligt stadie. Derefter strammer vi gradvist op og tager de "hårde værktøjer" i anvendelse - som sidste udvej.

BIB fastholder, at bekæmpelse af kriminalitet er en kommunal opgave, men at boligorganisationerne har et vigtigt bidrag. Derfor ønsker BIB et styrket samarbejde imellem administrationer, boligafdelinger, politi og SSP. Det handler bl.a. om, at den enkelte boligafdeling er i tæt kontakt med de lokale politifolk, så der kan handles hurtigt, hvis der skal skaffes konkrete beviser.

Udsættelser er ofte kortsigtede, da man risikerer at flytte problemerne over til nabo-afdelingen. Som en del af det kriminalitetsforebyggende arbejde ønsker boligorganisationerne fortsat at udbygge den boligsociale indsats.

BIB vil arbejde for:

- at der opsættes mere lys på offentlige gangstier fra stationer til boligområder.
- at styrke samarbejdet imellem kommune, SSP og boligområder
- at holde kommunen fast på at kriminalitetsbekæmpelse skal prioriteres højt
- at presse på for at politiet bliver mere synlig i lokalområderne
- at informere bedre og at være i tættere kontakt med politiet
- at styrke den boligsociale indsats i samarbejde med kommunen

5. Effektivisering og udvikling af samdrift

Regeringen ønsker, at den almene sektor frem mod 2020 skal spare 1.5 mia. kr. på driften for at holde huslejerne i ro. Boligorganisationerne i Brøndby har igennem mange år effektiviseret driften, så det er meget forskelligt, hvad de enkelte boligområder vil kunne gøre.

BIB vil arbejde ud fra princippet om, at besparelser ikke skal forringe servicen, men skal ske i form af bedre løsninger. Vi vil fokusere på effektiviseringer, samdrift og forsøg med en koordineret indkøbs-politik.

BIB arbejder for at der i Brøndby er gode og veldrevne afdelinger. Vi ønsker ikke at forringe servicen, men at holde fast i, at driften skal være billigst muligt i forhold til kvaliteten. Vi anbefaler, at flere boligområder forsøger at spare på driften og servicen ved at lave opgaverne selv. Derfor vil vi gennem efteruddannelse opgradere vores medarbejdere, så de kan arbejde mere fleksibelt. Effektiviseringer kan også ske i forhold til nye vurderinger af boligadministrationernes forskellige ydelser. Er de alle relevante?

Det kan være svært at spare på driften, når boligområderne - uden forudgående dialog - mødes med øgede kommunale krav og takster i forhold til f.eks. renovationstakster, affaldshåndtering, renoveringsafgift og belysning.

Derfor anbefaler BIB, at der skal udvikles et tættere samarbejde og en reel dialog forud for nye kommunale krav og forhøjelser af kommunale tariffer, således at boligorganisationerne både får en medindflydelse og får mulighed for - i god tid - at budgettere med eventuelle nye udgifter.

Alle – også Brøndby Kommune - skal bidrage til at finde gode løsninger. BIB opfordrer til at det tages op i forbindelse med styringsdialogen.

Beboerne skal - via beboerdemokratiet – have indflydelse på, hvilke ressourcer, der skal anvendes, og hvilken beboerservice, de ønsker.

BIB vil arbejde for:

- at finde bedre måder at løse opgaver i driften på
- at skabe samarbejde på tværs af nabo-områder
- at lave aftaler om samdrift og fælles brug af maskiner og specialværktøj
- at digitalisere administration, journalisering og flyttesyn
- at spare ved at gøre det selv (VVS, snedkerarbejde og rengøring)
- at spare el-udgifter ved at bruge led-lys, opsætte solceller og vindturbiner
- at eksperimentere med dele-ansættelser
- at lave fælles indkøbsaftaler og rammeaftaler (maskiner, poser, affaldsspande m.v.)
- at give medarbejderne mere uddannelse så de kan blive mere fleksible
- at boligorganisationerne tages med på råd inden nye afgifter besluttet
- at beboerne skal bestemme niveauet af service og brugen af lokale ressourcer



6. BEDRE MILJØ, KLIMA OG AFFALDSSORTERING

Som i andre kommuner er affaldsmængden steget gevaldigt. Derfor er der i de senere år arbejdet seriøst med indretning af containergårde, affaldssystemer og bedre kommunikation. Via en affaldssortering kan vi bedre genanvende ressourcerne i affaldet og samtidig få fjernet de problematiske stoffer. Igennem årene har der imellem kommune og boligorganisationer været et godt samarbejde om affaldssortering, men der er plads til forbedringer.

Der er behov for en videreudvikling af affaldssamarbejdet og at finde nye og endnu bedre løsninger. Det skal være nemt og overskueligt for borgerne at komme af med affaldet - på den rigtige måde - og det skal være nemt for ejendomsfunktionærerne at sikre en god orden i gårdene.

BIB mener, at affaldspolitikken i høj grad dikteres af kommunen, og ser gerne, at boligområderne inddrages mere i en dialog om mulige løsninger. Der kan f.eks. udvikles et endnu tættere samarbejde imellem kommune, ejendomskontorer og afdelingsbestyrelser om nye tekniske og praktiske løsninger og om fælles projekter og kampagner.

BIB mener, at lejere og ejere skal ligestilles i forhold til den kommunale service og i forhold til de affaldspriser, der betales i forbindelse med fjernelse af affald. Priserne skal matche affaldsopgaven, og boligorganisationerne skal kompenseres for deres del af affaldsarbejdet. Hvor kommunen samler affald hos husejerne, der bor spredt på et meget stort område, bruger boligområderne mange ressourcer på selv at samle og sortere affaldet ét sted, hvor det kan opsamles og køres væk.

Boligorganisationerne vil gerne eksperimentere og forstærke samarbejde med kommunen vedrørende afledning af regnvand via kanaler i forbindelse med skybrud, og boligorganisationerne medvirker gerne til udvikling af LAR-projekter flere steder i kommunen.

BIB ser også muligheder i et kommunalt samarbejde om brug af sekundavand, der defineres som vand af en anden kvalitet end drikkevand og som bl.a. kan benyttes til toiletskyl, tøjvask m.v. Brug af sekundavand kræver at boligerne udstyres med et tredje vandrør, der bør tænkes ind, når der renoveres og bygges nye boliger.

BIB vil arbejde for:

- at styrke den sproglige og kulturelle forståelse af hvorfor der skal sorteres affald
- at gøre affaldssorteringen til en bedre oplevelse for den enkelte beboer
- at skabe bedre information ved øget brug af billeder og piktogrammer
- at lave forsøg med nye affaldsbeholdere og systemer i de enkelte lejligheder
- at lave fælles indkøb med en fordelingsnøgle imellem de deltagende boligområder
- at ændre antallet af tømninger i forhold til årstid og containerstørrelse
- at udvikle nyskabende pilotprojekter i boligområder som alle kan lære noget af
- at eksperimentere med vindturbiner i udvalgte boligområder
- at udbrede solceller og udnytte solenergien
- at eksperimentere med løsninger inden for sort og gråt vand
- at udvikle LAR-projekter flere steder i kommunen
- at gøre plads til sekundavand i forbindelse med renoveringer
- at genanvende ressourcer og varmeenergi
- at lave et erfarings- og idékatalog om affaldssortering i boligområderne
- at benytte 2,5 mio. – puljen til at skabe lokale udviklingsprojekter



7. RENOVERINGER OG GENHUSNING

Byggeri af almene boliger blev for alvor sat på dagsordenen efter 2. verdenskrig, hvor mange almennyttige boliger så dagens lys. I Brøndby har vi mange ældre byggerier fra 50'erne, som siden de blev bygget gradvist har mistet deres konkurrenceevne på grund af nedslidning, stigning i velstanden og ændrede forbrugerkrav. Byggeri fra 60'erne bruger tyve gange så meget energi til opvarmning som byggeri fra 90'erne, så potentialet for energibesparelser i de almene byggerier er enormt.

Nogle af byggeriernes udfordringer er dårlig isolering, store indeklimaproblemer med fugt og kuldebroer, et meget højt energiforbrug, mange små lejligheder, ældre køkkener og badeværelser, og forældede el-systemer. Der skal bruges betydelige ressourcer til blot at bevare den oprindelige bygningskvalitet.

BIB vil arbejde for at boligorganisationerne og Brøndby Kommune styrker indsatsen for at vedligeholde og modernisere de almene byggerier, så de forbliver attraktive boliger også for de nye generationer af borgere, der stiller stadig flere krav til miljø og bæredygtighed.

BIB mener, at der i forbindelse med nybyggeri og renoveringer skal stilles krav til bygherrer og entreprenører om, at de skal ansætte, oprette lærlinge- og praktikpladser og tilbyde sommerferiejobs til unge – som en betingelse for at de kan få opgaven.

BIB vil stille krav om at bygherrer og entreprenører benytter mest mulig lokal arbejdskraft, og at alle ansatte skal arbejde ud fra overenskomstmæssige løn- og arbejdsforhold med kædeansvar, så der ikke foregår social dumping.

I forbindelse med renoveringer er det ofte aktuelt med en midlertidig eller permanent genhusning. Ældre, fysisk- og psykisk handicappede har det ofte svært, når en renovering forandrer deres dagligdag. Men midlertidig eller permanent genhusning kan via genhusningen også opleves som en positiv mulighed for at flytte til et nyt boligområde eller at få en kommunal plejebolig. Det forudsætter et tæt samarbejde imellem boligorganisationer og kommune.

BIB vil arbejde for at boligområderne udvikler et forpligtende samarbejde om midlertidig eller permanent genhusning. Et samarbejde om genhusning kan i mange tilfælde reducere omkostningerne.

BIB vil arbejde for:

- at støtte boligområdernes bestræbelser på at renovere og opdatere deres boliger
- at motivere boligorganisationerne til at energirenovere hvor det er muligt
- at udvikle pilotprojekter der fremmer miljø- og klimaindsatsen
- at motivere til at udvikle fysiske helhedsplaner hvor det er relevant
- at stille krav til entreprenører og bygherrer om at tage lærlinge og etablere praktikpladser
- at der til enhver tid arbejdes i forhold til gældende overenskomster
- at der udvikles et samarbejde imellem kommune og boligorganisationer om genhusning



8. STYRKELSE AF DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

Der vil fortsat være behov for at udvikle fysiske og sociale helhedsplaner for boligområder, der har behov for ekstraordinær støtte til både renoveringer og en boligsocial indsats. BIB vil i samarbejde med Brøndby Kommune følge udviklingen i de enkelte boligområder og støtte forebyggende indsatser, da byggeriernes udfordringer skal tages i opløbet. Fra problemer konstateres kan der gå flere år inden renoveringer og boligsociale indsatser kommer i gang og får en effekt.

Det kan blive aktuelt at udvikle helhedsplaner og projekter for flere boligområder, der går sammen om ansøgninger til Landsbyggefonden for at få en boligsocial indsats koordineret af medarbejdere, der servicerer flere boligområder og afdelinger. Der er i Brøndby Kommune og i boligorganisationerne en stor viden og erfaring, som kan komme de enkelte boligområder til gavn.

Mange unge i Brøndby tabes på gulvet, idet de efter folkeskolen ikke kommer i beskæftigelse eller i uddannelse. Der kan gøres en ekstra indsats for at guide unge i uddannelsessystemet og at fastholde unge, så de ikke dropper ud af ungdomsuddannelserne.

BIB mener, at der i større boligområder skal gøres forsøg med jobsatellitter for unge, så man kommer tættere på de unge med henblik på at de kommer i uddannelse eller i job og finder deres rette hylde.

BIB mener, at job- og uddannelsesindsatsen for de unge skal i fokus i forbindelse med renoveringer af almene boliger og i forbindelse med de boligsociale helhedsplaner.

BIB ser positivt på, at Brøndby Kommune nu etablerer et § 17. stk. 4 udvalg, der har som formål at afdække, hvad der skal til for at flere unge i Brøndby får en ungdomsuddannelse. BIB deltager gerne i udvalgets arbejde med viden og erfaringer fra de boligsociale projekter.

BIB vil arbejde for:

- at støtte boligområder der ønsker at udvikle en boligsocial indsats
- at samarbejde med kommunen om at udvikle boligsociale helhedsplaner
- at eksperimentere med lokale jobcentre i udvalgte boligområder
- at bidrage til at flere unge kommer i gang med en ungdomsuddannelse



9. BYGGERI AF FLERE ALMENE BOLIGER

Hvert år søger mere end 10.000 borgere til Storkøbenhavn, hvoraf nogle søger mod Vestegnen og Brøndby. En boligpolitik skal tage højde for mobiliteten og flyttemønstre, så der også bliver plads til nye borgere. I alle boligområder er der i dag lange ventelister og en meget lille fraflytning, så der er stadig behov for bygning af nye almene boliger i Brøndby. Det væres sig familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Der er i dag mange almene ældreboliger og familieboliger i Brøndby, men alt for få kollegie- og ungdomsboliger. Boliger til unge vil kunne bidrage til at styrke de unges lyst og mulighed for at uddanne sig, og de unge kan, ved at bo i Brøndby, stadig få støtte fra forældre i nærområdet.

I Brøndby er der gode erfaringer med at have en kombination af ejer- og lejerboliger i lokalområderne, da det er med til at skabe sammenhængskraft imellem de enkelte borgergrupper og bidrager til at styrke folkeskolerne via flere ressourcestærke elever og forældre. Derfor støtter BIB, at der i lokalområderne er blandede ejer- og boligformer.

Flere boligtyper kan også betyde, at borgerne lokalt får flere valgmuligheder, hvis de ønsker at skifte boligform, men gerne vil blive boende i nærheden af institutionen, skolen og familien lokalområdet. Samtidig vil flere boligformer kunne tage noget af presset fra de almene boliger, så der bliver mere plads til de borgere, der foretrækker den almene boligform.

BIB mener, at man organisatorisk og bygningsmæssigt skal holde ejer- og lejere adskilt. De har forskellige interesser og skal derfor ikke være med i den samme boligforening. BIB og boligorganisationerne ser det ikke som en almennyttig opgave at bygge eller at etablere ejerboliger.

BIB vil arbejde for:

- at der bygges almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger
- at de enkelte bydele har blandede bolig- og ejerformer
- at ejer- og lejerstatus holdes adskilt
- at antallet af almene boliger i Brøndby fastholdes/øges

10. STYRKELSE AF LOKALSAMFUNDENE

Brøndby Kommune rummer mange mindre lokalsamfund, der fungerer som små oaser. De spiller en vigtig rolle for den enkelte borgers identitet og livskvalitet. Boligpolitikken skal bidrage til at skabe bedre ligestevnelse, social balance, gode fællesskaber baseret på tryghed, tillid, ejerskab og fælles ansvarsfølelse.

I Brøndby har vi gode erfaringer med et tæt lokalt samarbejde imellem boligorganisationer, som det bl.a. sker i form af partnerskabet De 9 i Brøndby Strand. BIB ser mange muligheder i, at boligorganisationerne i lokalområderne danner tilsvarende netværk og partnerskaber.

BIB arbejder for at skabe et bredt samarbejde om de fælles problemer i hele Brøndby. Vi skal tænke HELE kommunen ind, herunder skoler, klubber, foreninger og trossamfund med mere.

Boligselskaberne i Brøndby

- Brøndby almennyttige Boligselskab/Rheumpark
- Brøndbyernes Andelsboligforening
- Brøndby Boligselskab
- Det sociale boligselskab Brøndbyparken
- Den selvejende institution Tranemosegård
- Boligorganisationen Nygårdsparken
- Boligorganisationen Lejerbo Brøndby
- Arbejdernes Andels-Boligforening
- Postfunktionærernes Andels-Boligforening

