



LANDSBYGGFONDEN

ÅRSMAGASIN
2022/2023

Velkommen til premieren

Landsbyggefonden er en stor bystrategisk aktør, der indgår i dialog om at finansiere arbejdet med at omdanne store bolig- og byområder som fx Vollsmose og Gellerup. Men der er også mange andre sider af Landsbyggefonden.

Vi finansierer nedlæggelse af boliger i mindre bysamfund, der oplever fraflytning mod de større byer. De resterende boliger gør vi ofte tilgængelige, så de tilbageværende beboere, ofte seniorer, kan få en god og tryk bolig til alderdommen.

Udbedring af alvorlige byggeskader er også en stor del af vores arbejde. Det kan være bekæmpelse af skimmel i en mindre rækkehusbebyggelse, hvor klimaændringer betyder stigende grundfugt. Eller det kan være nedrivning i stor skala af fem højhuse i Brøndby Strand, fordi de desværre er inficeret af miljøgiften PCB.

Der er mange grene af Landsbyggefondens virksomhed. En af de stærke er det boligsociale arbejde, hvor vi i mere end 60 store boligområder med i alt ca. 200.000 beboere hjælper voksne i arbejde og børn til en bedre skolegang.

Seneste evaluering fra det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, VIVE, viser, at det for udsatte børn giver bedre resultater at vokse op i et udsat boligområde med en boligsocial helhedsplan end andre steder.

Vi er stolte af vores mange indsatser – og den samfundseffekt vi er med til at skabe. Derfor vil vi også fortælle om dem og invitere til endnu mere dialog, sparring, forskning osv., så vi alle kan blive endnu bedre.

Det er vigtigt for det enkelte barn og voksen i boligområderne, og det er afgørende for velfærdssamfundet.

God læselyst.



Christian Høgsbro
Formand for Landsbyggefonden

Indholdsfortegnelse

- 03** Velkommen til premieren
- 04** Vi skal dele endnu mere ud af data og alle de gode erfaringer
- 08** Landsbyggefonden er med til at favne forskellene i samfundet
- 12** Evaluering af udsatte boligområder skal nå hele vejen rundt om både byrum og beboere
- 16** Retning for grønne renoveringsmilliarder
- 20** Den digitale fremtid har slået døren ind
- 24** Sociale investeringer i mennesker skal give langsigtet samfundseffekt
- 28** De gode erfaringer skal op i stor skala
- 32** Friske tanker og spændende fagligheder styrker helhedstænkning
- 36** Den danske model skaber sammenhængskraft herhjemme og misundelse i udlandet
- 42** Fakta om Landsbyggefonden





Vi skal dele endnu mere ud af data og alle de gode erfaringer



Landsbyggefonden har fuld fokus på bæredygtighed i alle begrebets betydninger, ligesom data og digitalisering har fået en helt central rolle. Og fondens rolle i samfundet forpligter til i endnu højere grad at vidensdele og vende sig ud mod samfundet, mener driftsdirektør i Landsbyggefonden, Leif Tøiberg.

Den 1. december 2021 tog Leif Tøiberg over for den mangeårige sekretariatschef i Landsbygefonden, Birger R. Kristensen.

Før han fik titlen som driftsdirektør, har Leif Tøiberg været driftsstøttechef i Center for driftsstøtte siden 2010, så han har indgående kendskab til fonden.

”Der er mange nye politiske tiltag, så Landsbygefonden er også under renovering, og vi bygger til,” siger Leif Tøiberg.

Det kan efterhånden ikke komme bag på nogen, at især bæredygtighed også fylder i Landsbygefondens arbejde, fordi det spiller så stor en rolle politisk og i samfundet generelt. Og her tænkes bæredygtighed i den bredest mulige kontekst, understreger Leif Tøiberg.

”Det er både socialt, samfunds- og bolig-mæssigt. Bæredygtighed er alt fra energibesparelser til at få flere beboere tættere på arbejdsmarkedet”

Leif Tøiberg, Driftsdirektør i Landsbygefonden

Data og digitalisering

Et andet emne der gennemsyrrer alt, hvad Landsbygefonden laver, er data. Digitaliseringen de seneste årtier har gjort, at organisationer som Landsbygefonden ligger inde med store mængder data, der i sidste ende kan være guld for boligorganisationerne, men også for forskningen.

Det betyder, at man har en langt større indsigt og forståelse for, hvordan bygninger bør renoveres, men også hvilke behov der findes hos beboerne i boligområderne.

”Vi skal gøre en forskel ved at stille data og viden til rådighed for boligorganisationerne, så de kan arbejde endnu mere effektivt. Vi skal være endnu bedre til at dele vores evalueringer og erfaringer. Det er også en af årsagerne til, at vi laver et årsmagasin. Vi skal vise alle de gode historier, der findes derude, og at man kan samle en masse viden hos Landsbygefonden”

Leif Tøiberg, Driftsdirektør i Landsbygefonden

Driftsdirektøren understreger, at Landsbygefonden også støtter vidensopsamling og forskning i samarbejde med for eksempel fonde. Et eksempel kan være ventilation, der kan virke som en lille ting, men som har stor indvirkning på vores levestandard, hvis man kan finde frem til bedre løsninger.

Størrelse forpligter

Selvom de politiske vinde vender, og der altid vil være nye emner, som Landsbygefonden er forpligtet til at prioritere bedst muligt, så er opgaven den samme som altid. Der skal sikres sunde boliger, der kan stå ude om natten, som Leif Tøiberg siger.

Når man råder over midler til kæmpestore renoveringer, der har indvirkning på store dele af samfundet, har man et ansvar.



”Som organisation har vi en meget central rolle i udviklingen af byområder og boliger. Det skal vi være ydmyge overfor. Vi har en unik model og et ansvar for, at vores støtte giver størst mulig værdi for beboerne og samfundet”

Leif Tøiberg
Driftsdirektør i Landsbyggefonden



Landsbyggefonden er med til at favne forskellene i samfundet

Landsbyggefonden | 8

Som borgmester i Helsingør og tidligere socialminister har Benedikte Kiær samarbejdet med Landsbyggefonden på alle leder og kanter, og ifølge hende spiller den en central rolle i samfundets sammenhængskraft.



”Det er enormt vigtigt, at vi har en aktør, der har den viden og know-how, og som kan supplere med data. Både boligmønstre og beboere ændrer sig, så det er bare med at have fingeren på pulsen, og det synes jeg, at Landsbyggefonden i den grad kan bidrage med”

Benedikte Kiær

Borgmester i Helsingør og tidligere socialminister



Når man er borgmester, giver det sig selv, at man skal have blik for alle kommunens borgere, og man skal have fokus på alt fra skoler til sundhed.

Når man taler med Helsingørs borgmester siden 2014, Benedikte Kiær, mærker man dog hurtigt, at der er et område, hvor man for alvor kan påvirke borgernes liv på mange måder – boligområdet.

Som socialminister tilbage i 2010-2011 var hun med til at lave boligaftale og vækstpakke, hvor almene boliger var i toppen af prioritetslisten, ligesom hun i sin tid som borgmester har forsøgt at gøre op med ghettoer og vende udviklingen i udsatte boligområder den rette vej.

Og Landsbyggefonden har været en vigtig samarbejds- og sparringspartner, siger Benedikte Kiær.

”Det er vigtigt, at man har en overordnet og meget professionel central aktør, der kan være med til at sikre, at vi ikke bare tænker fire år frem, når vi laver boligaftaler, men at vi tænker 10, 20 og 30 år frem”

Benedikte Kiær, Borgmester i Helsingør og tidligere socialminister

Politiske vinde

Selvom Danmark er et lille land, er der ifølge borgmesteren stor forskel på en almen bolig i Nordjylland og Nordsjælland. Og så mener hun, at det er centralt at have Landsbyggefonden som aktør.

”Vi skal huske, at vi har mere end en halv million almene boliger. Det er rigtig mange, og det er nogle, som skal kunne rumme og favne de forskelle og samtidigt kunne levere den viden, der er behov for, for at man kan træffe de rigtige beslutninger, der kan dreje tingene i den rigtige retning,” fortæller Benedikte Kiær.

Som politiker er hun helt bevidst om, at det ikke altid er let at være Landsbyggefonden, da det i sidste ende er op til politikerne at lave rammen for, hvor og hvordan pengene skal bruges.

Derfor glæder det hende også, at Landsbyggefonden ikke ”lægger armene over kors”, når de politiske vinde godt kan blæse voldsomt og i forskellige retninger.

”I stedet går de ind og siger, ’hvordan arbejder vi med rammen, så vi undgår nogle af de konsekvenser, den kan medføre.’ De er meget proaktive, og det er et kæmpe ansvar”

Benedikte Kiær, Borgmester i Helsingør og tidligere socialminister

Fingeren på pulsen

De seneste mange år har de politiske vinde blæst i retning af især bæredygtighed og grøn omstilling med fokus på energibesparelser, når de mange almene boliger for eksempel skal renoveres.

Benedikte Kiær mener også, at Landsbyggefonden kan spille en stor rolle, når det for eksempel kommer til, hvordan man arbejder med cirkulær økonomi og genbrug.

”Det er enormt vigtigt, at vi har en aktør, der har den viden og know-how, og som kan supplere med data. Både bolig mønstre og beboere ændrer sig, så det er bare med at have fingeren på pulsen, og det synes jeg, at Landsbyggefonden i den grad kan bidrage med,” siger hun.

Derfor mener hun også, at Landsbyggefonden kommer til at spille en stor rolle i fremtidens boligaftaler. Det er svært andet, når man ligger inde med så store mængder viden og har de fornødne økonomiske muskler, fortæller Benedikte Kiær.

”Hvis Landsbyggefonden bliver ved på denne måde, så vil det også være et stort fokus fra centralt hold fra Folketingets side. Derfor vil de også i mange år endnu være en vigtig aktør, når der forhandles boligaftaler. Og det er vigtigt, at hver enkelt boligordfører som noget af det første sætter sig ind i, hvad Landsbyggefonden er for en størrelse.





Evaluering af udsatte bolig- områder skal nå hele vejen rundt om både byrum og beboere

Første spadestik er taget til evalueringen af danmarkshistoriens største boligsociale eksperiment. Omdannelsen af 15 hårde ghettoer frem mod 2030 bliver fulgt tæt af forskere fra BUILD på Aalborg Universitet og VIVE. Og det er både helt unikt og på tide, at det fysiske og sociale undersøges i sammenhæng, mener Claus Bech-Danielsen og Gunvor Christensen, som leder evalueringen.

I 2030 skal der ikke findes det, der nu benævnes omdannelsesområder i Danmark. Det er bundlinjen på aftalen om parallelsamfund, som blev vedtaget i Folketinget først i 2018 og udvidet i 2021. Det betyder, at der skal ske store fysiske forandringer i 15 såkaldte omdannelsesområder, hvilket også får vidtrækkende konsekvenser for beboersammensætningen.

Det er langt fra nyt, at man forsøger at ændre på både de fysiske og boligsociale forhold i udsatte områder rundt omkring i landet. Debatten om ghettos har efterhånden mange årtier på bagen. Det er dog nyt, at man fra begyndelsen af projektet tænker de arkitektoniske og menneskelige forandringer i sammenhæng.

Alt imens at der bliver revet ned og bygget, vil et hold af forskere fra Institut for Byggeri, By og Miljø, BUILD ved Aalborg Universitet og Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, VIVE, evaluere forløbet fra start til slut.

”Tidligere har man ofte renoveret og ændret strukturelt og så lavet en masse sociale indsatser, men det har ikke snakket sammen. Nu har man lavet en pakke, hvor idéen netop er at tænke det hele sammen og også evaluere sammenhængende.

Det er ret unikt”

Gunvor Christensen, projektchef og leder af evalueringen hos VIVE

Og det er på tide, at man i endnu højere grad begynder at tænke helhedsorienteret – især når det kommer til så enorme samfundsmæssige investeringer, som der er tale om her, mener Claus Bech-Danielsen, der er professor ved BUILD og leder af deres del af evalueringen.

”Det skal selvfølgelig følges op, så vi bliver kloge på, hvordan man gør tingene rigtigt. Det bliver interessant med det lange tidsperspektiv, og at man kobler det fysiske og sociale sammen. Det er i det samspil, at det hele foregår”.



Følgeevalueringen analyserer parallelsamfunds aftalens spor

Målsætningen for følgeevalueringen er at tegne et nuanceret billede af de kommende års radikale transformationer af de berørte boligområder. Overordnet søger følgeevalueringen at belyse, hvorvidt det lykkes at:

- Fjerne forekomsten af omdannelsesområder i Danmark i 2030.
- Skabe blandede by- og boligområder.
- Øge beboernes livschancer.

Første spadestik er taget

Da der er tale om det, som flere gange er betegnet som danmarkshistoriens største boligsociale eksperiment, er der både lang vej igen ude i omdannelsesområderne, men også med evalueringen. Begyndelsen er gået med at sætte den rette kurs, og der er nu lavet en såkaldt baseline, hvor man har kortlagt forholdene, inden man for alvor går i gang med de fysiske omdannelser.

Det har ifølge Claus Bech-Danielsen været helt essentielt at komme hurtigt i gang og møde både beboere, lokale boligafdelinger og kommunale interessenter, så man løbende kan evaluere processen. ”Vi skal ikke bare skrive en stor, tyk bog, når det hele er overstået”.

Selvom de 15 områder har visse ligheder, så står det dog også allerede soleklart, at de er vidt forskellige både i forhold til arkitektur, beboersammensætning og størrelse.

”Det mindste område kan for eksempel være 36 gange inde i det største. Nogle ligger i udkanten af byer, der ligger i udkanten af Danmark, mens Mjølnerparken ligger i hjertet af Nørrebro, der er

noget af det hotteste. Deres kontekst og muligheder for handling er altså drastisk forskellige” siger Claus Bech-Danielsen.

Mens store dele af nogle områder skal jævnnes med jorden, forbliver nogle andre nærmest intakte rent fysisk, og det spiller også ind på beboernes holdning til omdannelsesprocessen fra start af, fortæller Gunvor Christensen.

Hun ser allermost frem til at undersøge, om omdannelsen og især ændringerne i beboersammensætning rent faktisk løser de sociale udfordringer, eller om man bare ”eksporterer” dem til andre områder. Selvom områderne har nogle grundlæggende problemer, er der nemlig også et fintmasket velfærdsnet, der er klar til at gribe dem.

”Det er naivt at tro, at man har et samfund, hvor der ikke findes mennesker, der har svært ved at klare sig af alle mulige grunde. Når man flytter dem ud af de her områder, skal man være meget opmærksom på deres vanskeligheder. Ellers kan det virke kontraproduktivt”.

Landsbyggefonden spiller central rolle

Landsbyggefonden yder både støtte til de fysiske og boligsociale forandringer, hvilket sker inden for de rammer, der er udstukket fra Boligministeriet.

Den enorme omdannelsesproces ville kort sagt aldrig kunne lade sig gøre uden Landsbyggefonden, forklarer Claus Bech-Danielsen.

”Vi er langt foran dem, som vi normalt sammenligner os med, når det kommer til standarden på vores almene boliger og mulighederne for at handle og lave om på dem. Og det er grundet Landsbyggefonden. Den model er helt unik”.

Ifølge Gunvor Christensen viser omdannelsen af de udsatte boligområder og evalueringen også de kæmpe forandringer, der sker i den almene sektor i disse år.

Hvor boligorganisationer tidligere var en succes, hvis de driftede kvalitetsboliger og havde et fornuftigt regnskab, hvor det hele gik i nul, er de nu blevet til velfærdsleverandører, mener hun. ”De skal være med til at løfte de udfordringer,

der er i området. Det er en helt anden måde at se borgere og beboere på. Det stiller boligorganisationerne i et meget nyt perspektiv, hvor de skal gennem en større organisatorisk ændring”. Gunvor Christensen, projektchef og leder af evalueringen hos VIVE

Og her kommer Landsbyggefonden ifølge projektlederne til at spille en helt central rolle.

”Landsbyggefonden kan sidde med overblikket, hvilket bliver sindssygt vigtigt med alt det, der kommer til at ske på sigt. De kan være primus motor i forhold til at få sat udviklingsprojekter i gang og støtte forandringen i den almene sektor”, siger Gunvor Christensen.

Landsbyggefonden skal være med til at få formidlet de gode historier fra den almene sektor, så man kan få sat en stopper for stigmatiseringen, siger Claus Bech-Danielsen.

”Vi skal ikke bare ændre det fysiske, men det der er i vores hoveder, og det kan være det sværeste. Der er brug for de gode fortællinger, for de fleste handler om udsatte boligområder, og det giver et skævt blik”.



Retning for grønne renoveringsmilliarder



Store dele af Danmarks almene boligmasse står over for omfattende renoveringer i de kommende år. Samtidig gennemfører mange boligforeninger renoveringer, som kan mindske de almene boligers klimaaftryk. Landsbyggefonden arbejder for at sikre de nødvendige renoveringer – og et bæredygtigt perspektiv på arbejdet.

Landsbyggefondens daglige arbejde sker inden for rammerne af Grøn Boligaftale, der blev vedtaget af et bredt flertal i Folketinget i 2020. Aftalen danner rammen for Landsbyggefondens arbejde med at renovere og energieffektivisere den almene boligmasse i Danmark frem til 2026. Den samlede ramme på 30 milliarder skal sikre

et grønt fokus i de mange renoveringer, som Landsbyggefonden er med til at støtte i aftalens løbetid. Samtidig skal Grøn Boligaftale sikre, at foreningerne vil kaste sig ud i de grønne projekter, samt at de mange projekter på Landsbyggefondens venteliste gennemføres.

Grøn Boligaftale sætter rammen for Landsbyggefondens arbejde frem mod 2026



Den samlede ramme for Landsbyggefondens budget frem til 2026 ligger på 30 milliarder kroner. Grøn Boligaftale betyder blandt andet, at alle projekter fremover screenes for et grønt potentiale gennem energibesparelser eller forbedringer af klimaskærmen. Samtidig sikrer aftalen, at hele Landsbyggefondens venteliste til renoveringer i den almene sektor skal fjernes.



Aftalen er vedtaget af et bredt flertal i Folketinget i maj 2020: Den daværende regering (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique.



Hovedpunkterne i aftalen er rammen for renoveringer, herunder afvikling af ventelisten. Det primære fokus er på grønnere almene boliger samt bæredygtigt og digitalt alment byggeri. Herudover behandler aftalen også nybyggeri, effektiv drift samt et opdateret og gennemsigtigt støttesystem.



Den almene boligmasse renoveres i rekordtempo

Et er at få udstykket en ramme. Noget andet er at gennemføre den i praksis. Vi har spurgt Birger Kristensen, som er særlig rådgiver i Landsbyggefonden, hvordan fonden til dagligt arbejder for at sikre, de mange renoveringsmilliarder kommer bedst muligt ud at leve i virkeligheden.

Først og fremmest er Birger Kristensen gennemgående glad for aftalens fokus på både miljø og det store behov for renoveringer af de almene boliger:

”Aftalen har en klart oprettende effekt på den almene boligmasse. Vi udbedr byggeskader og sunde boliger genoprettes i et hurtigt tempo, fordi vi kan afskaffe ventelisten. Her kom vi allerede langt i aftalens første år”

Birger Kristensen, særlig rådgiver i Landsbyggefonden

Den genoprettende effekt er nødvendig, fordi Danmark står over for et omfattende renoveringsarbejde i de kommende år. Det skyldes blandt andet, at nogle af tidligere tiders byggematerialer har haft sundhedsskadelige bivirkninger, som først er blevet opdaget senere: ”Der er et stort behov for at fremme sunde boliger. Vi har et stort problem med skimmelsvamp, mens materialer med skadelige stoffer som for

eksempel PCB tidligere blev brugt i byggeriet, men nu ikke længere må anvendes. Så sunde boliger efterspørges både af beboerne, politikerne og de almene foreninger. Over halvdelen af vores bevillinger går til det formål.”

De mange projekter, som skal skabe sundere boliger, bliver dog komplementeret af aftalens grønne syn på renoveringerne. Her er Birger Kristensen glad for, at Grøn Boligaftale – som navnet indikerer – har et stort fokus på bæredygtige renoveringer: ”Aftalen betyder, at vi i endnu højere grad kan fokusere vores støtte og arbejde på at komme ønsket og behovet for grønne initiativer i møde med energibesparelser og bæredygtighed i byggeriet. Den dagsorden har vi længe støttet i Landsbyggefonden,” siger Birger Kristensen og supplerer: ”Først og fremmest vil vi bidrage til, at de almene boligområder går forrest i den grønne omstilling. Samtidig har projekterne de seneste ti år haft energi som en del af netop bygningsreglementskravene: Hvis man fx renoverer en facade på en ældre bygning, skal den leve op til moderne energistandarder. På den måde har 40% af renoveringsstøtten været inden for energieffektivisering.”

Grøn screening sikrer grøn valuta for pengene

Selvom det grønne fokus også tidligere har været til stede, er der sket store forandringer i renoveringsarbejdet. En af de største ændringer er den såkaldte Grøn Screening, som sikrer fokus på bæredygtighed uden store meromkostninger.

Ifølge Birger Kristensen sætter den prioritering ekstra fart på de almene boligforeningers grønne investeringer: ”Tidligere var det sådan, at hvis grønne investeringer var selvfinansierende, skulle vi ikke støtte dem. Det er ændret nu. I stedet skal vi fremme niveauet for energibesparelser i så mange boliger som muligt,” siger han og tilføjer: ”Det er netop, hvad Grøn Screening kan – vi får sat penge af til renoveringerne, så vi kan opnå ekstra energibesparelser. Det er jo oplagt at fortsætte lidt længere, når vi alligevel allerede har fat i større bygningsdele.”

En grøn screening er kort sagt en supplerende ansøgning til en renoveringssag, der allerede modtager støtte fra Landsbyggefonden. Her beskriver ansøgeren de yderligere grønne tiltag,

som er oplagte at gennemføre i forbindelse med en renovering.

Tiltagene skal være rentable i forhold til nuværende energiforhold, og sammenholdes med anlægs- og driftsøkonomi.

Grøn Garanti skal sikre økonomisk bæredygtige grønne investeringer

Et andet initiativ, som skal skubbe på den grønne udvikling i de danske almene boligområder, er den grønne garantiordning Grøn Garanti.

Garantiordningen betyder kort fortalt, at boligområderne er garanteret den økonomiske gevinst, de er blevet lovet i forbindelse med energirenoveringer.

Uden store ekstraomkostninger reducerer den grønne garantiordning således boligorganisationernes risiko ved at gennemføre grønne investeringer.

Dermed øges incitamentet til at gennemføre de grønne renoveringer, som er så nødvendige for at kunne komme i mål med Danmarks høje ambitioner på reduktion af sin CO2-udledning: "Den grønne garanti mindsker boligorganisationernes risici ved at lave grønne løsninger, som er helt eller delvist finansieret af energibesparelsen," siger Birger Kristensen og slutter:

"Der er mange foreninger, der er glade for, at det er blevet nemmere og mindre risikofyldt at gennemføre grønne og bæredygtige renoveringer. Og heldigvis gør de også brug af muligheden"

Birger Kristensen, særlig rådgiver i Landsbyggefonden

Grøn garantiordning

Ansøgeren får stillet en garanti fra Landsbyggefonden for, at den forventede besparelse i forbrug bliver erstattet, hvis den ikke opnås gennem renoveringerne.



En boligforening er blevet lovet en energi-effektivisering, som nedbringer foreningens udgifter til varme med 25%.



Efter endt renovering oplever foreningen måske kun et forbrugsfald på 10%, og så træder energigarantiordningen i kraft.



Grøn Garanti er således en garanti af de lovede energi-effektiviseringer.



Den digitale fremtid har slået døren ind

Landsbyggefonden har gennem mange år haft en offensiv og strategisk tilgang til digitalisering. Den aktuelle grønne boligaftale har givet mulighed for, at tempoet nu kan sættes et par gear yderligere op. Det åbner til nye muligheder for landets boligorganisationer og kommuner.



Strategien er klar – udførelsen kræver samarbejde

Den grundlæggende filosofi er, at Landsbyggefonden på automatiseret basis løbende indsamler data. Disse kan eksempelvis være oplysninger fra boligorganisationernes administrative systemer, offentlige registre eller finansielle institutioner.

Vi anvender dem til at sikre kvalitet og effektivitet i den løbende sagsbehandling, samtidig med, at vi stiller data til rådighed for boligorganisationer og kommuner.

Som eksempler på disse fritlagte data kan nævnes:

- Regnskabsoplysninger på organisations- og afdelingsniveau
- Løbende huslejedata for alle lejemaal
- Oplysninger om udlejning
- Kommunal anvisning
- Antallet af ledige boliger
- Antallet af udlejning af billige boliger blandt andet til brug for hjemløse i kommunerne
- Udviklingen i beboersammensætningen i de enkelte boligområder
- Effektivitetsdata og meget, meget mere.

Evy I. Nielsen, der er Centerchef for Landsbyggefondens Almene Analyse, er ansvarlig for statistikproduktionen i Landsbyggefonden. Hun konstaterer:

”Vi har stort set alle de data, man kan ønske sig. Mit store ønske er, at de bliver brugt meget mere i boligorganisationer og kommuner”

Evy I. Nielsen, Centerchef for Landsbyggefondens Almene Analyse

Data skal sættes i spil

Netop bestræbelsen i at udbrede kendskabet og brugen af denne dataguldmine arbejder Landsbyggefonden løbende med.

Der udgives statistikker om stort set alt – fra henlæggelser til beboerklager, vandforbrug osv.

Og for godt et års tid siden lancerede Landsbyggefonden et såkaldt GIS-system, hvor stort set alle data i Landsbyggefonden vises geografisk.

Med GIS-systemet kan boligorganisationer og kommuner zoome ned på det enkelte boligområde og se alle tal, bebyggelsesplaner, lokalplaner og meget mere.

Bystrategisk Teamchef i Landsbyggefonden Anita Pedersen er ikke i tvivl om, at det nye GIS-system har styrket brugen af Landsbyggefondens data:

"Vi har alle en forskellig indgang, når vi tænker og bruger data. Med GIS-systemet har vi sat fokus på den geografiske tilgang, og det har helt klart givet nye brugere".

Datavarehus skal gøre det endnu lettere at shoppe data

Med et nyt digitaliseringsprojekt opbygger Landsbyggefonden et datavarehus, som skal gøre det endnu lettere for boligorganisationer og kommuner at anvende data.

Datavarehuset er grundlæggende en struktureret sammenkobling af de databaser, som allerede eksisterer og kan tilgås i Landsbyggefonden.

Udsigten til dette datavarehus er administrerende direktør i administrationsselskabet domea.dk, Thomas Holluf, meget begejstret for:

"For mig er der ingen tvivl. Brug af data er fremtidens konkurrenceparameter, for kan man bruge

data på den klogeste måde, så kan man også sikre den største effektivitet både i den løbende drift og bygningsdriften."

Også bygningsdriften får et digitalt løft

Når det kommer til selve bygningsdriften ser Thomas Holluf frem til, at Landsbyggefondens anden store digitaliseringsprojekt – Det Centrale Almene Bygningsregister – bliver helt færdigt i foråret 2023.

Med dette system kommer der eksempelvis også tal for energiforbruget i bygningerne:

"Vores bygningers værdi udgør milliarder i den almene sektor, og vi skal passe klogt på dem. Planlægger vi vedligeholdelsen intelligent med brug af masser af data, og får vi solide aktuelle data for energiforbruget, så kan energirenoveringer og brug af ESCO-ordninger blive en stor fordel for beboerne"

Thomas Holluf, Administrerende direktør i administrationsselskabet domea.dk

Datavarehus



Bygningsdata (DCAB & ABP)

Stamdata m.v.

Udlejningsdata



Energiforbrug (DCAB)

Data om realkreditlån

Huslejedata



Regnskabsdata/ posterings

Effektivitet

Beboerdata



Her henviser Thomas Holluf til, at der i den grønne boligaftale fra 2020 blev afsat 400 millioner kroner til en energigarantiordning.

Med brug af det helt opdaterede bygningsregister med tal for energiforbruget kan brugerne af systemet i fremtiden ganske hurtigt kortlægge de økonomisk rentable energirenoveringer.

Risikoen i disse renoveringer kan puljen på de 400 millioner kroner være med til at afdække – og dermed skabe sikkerhed for beboernes husleje, når energirenoveringer skal sættes i gang.

Styringsdialogen får også en digital vitaminindsprøjtning

Digitaliseringsstrategien i Landsbyggefonden er også vigtig for landets kommuner – eksempelvis i deres tilsynsrolle og i gennemførelsen af den såkaldte styringsdialog.

Når det kommer til gennemførelsen af styringsdialogen har fonden opbygget en styringsportal, der automatisk danner såkaldte styringsrapporter på baggrund af det store talmateriale i fonden. Samtidig er det dog også krævet, at boligorganisationerne supplerer med en række vurderinger.

Styringsdialogen bliver nu udbygget, så der kommer særligt fokus på de boligafdelinger, hvor der ser ud til at være udfordringer med at udvikle effektiviteten i en positiv retning.

Desuden vil udbygningen af bygningsregistret betyde, at boligorganisationer og kommuner bedre kan identificere afdelinger, hvor der kan være udfordringer med løbende henlæggelser til renovering.

Sociale investeringer i mennesker skal give langsigtet samfundseffekt



Målsætningen er klar. Langt flere af de unge og voksne på passiv forsørgelse skal i gang med en uddannelse eller i beskæftigelse. Virksomhederne mangler arbejdskraft, og god livskvalitet igennem et givende og forpligtende arbejdsfællesskab skal være alle danskere forundt. I Kolding Kommune er de slået ind på en helt ny vej, hvor mange parter er gået sammen for at investere i 'social effekt', der både flytter den enkelte borger, og er en samfundsøkonomisk gevinst.

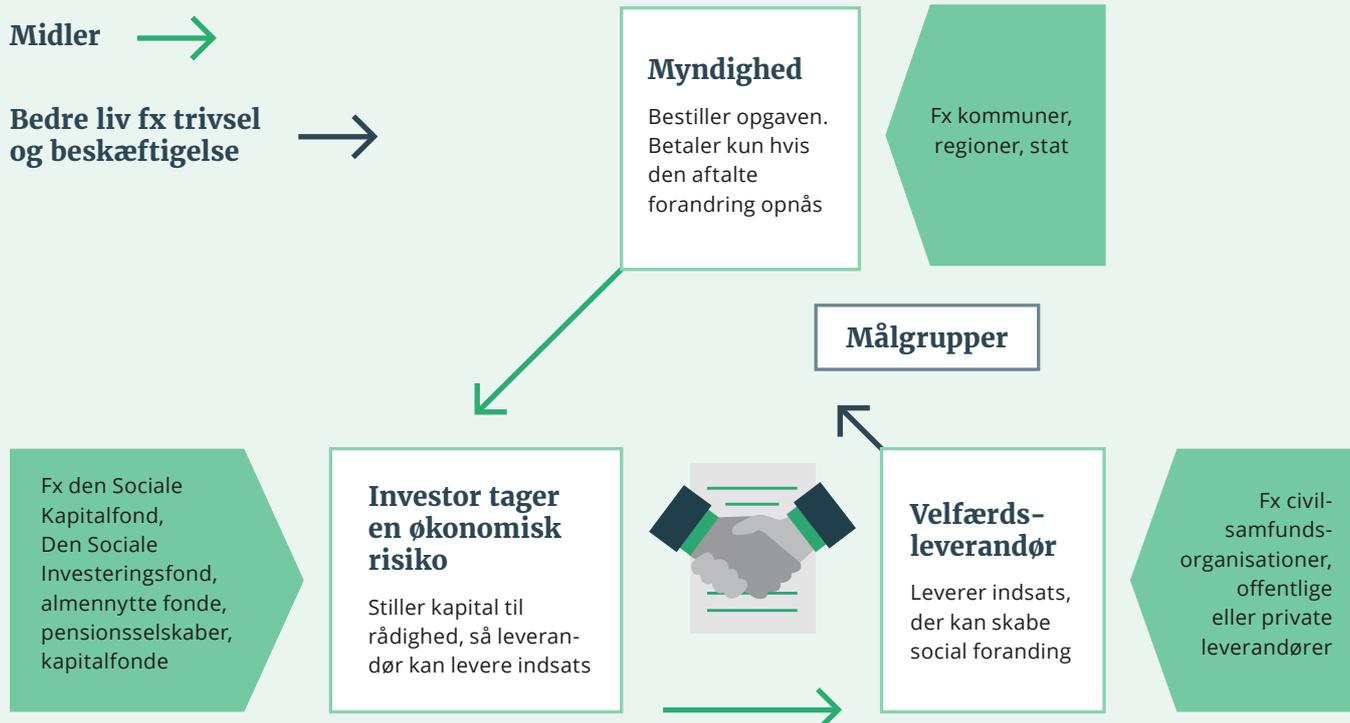
Det er på alle måder ressourcekrævende for samfundet, at hele 45.000 unge og 190.000 voksne danskere i dag er på passiv forsørgelse i stedet for at være i arbejde eller i gang med en uddannelse. Så fundamentale samfundsproblemer kræver handling ud over, 'hvad vi plejer', mener både Kolding kommune og boligorganisationerne.

Mange parter indgår i designet af løsningen

Med det enkelte menneske og dets livskvalitet i fokus, arbejder man i Kolding derfor med såkaldt 'sociale effektinvesteringer'. I Kolding er mange aktører involveret i indsatsen, hvilket er en styrke, fordi så komplekse problemstillinger ikke kan løses af en part alene, hvorfor merværdien skal findes i snitfladerne ved den fælles indsats.

I praksis betyder indsatsen, at ca. 70 mennesker omfavnes af en løsning, hvor det enkelte menneskes behov for støtte og hjælp til at fjerne barrierer for at komme i job eller i gang med en uddannelse er målet. Kongstanken bag de sociale effektinvesteringer er, at finansieringen fra Den Sociale Kapitalfond betales retur i takt med, at effekten i form af udfordrede koldingensere i arbejde viser sig. Byens boligforeninger er via den boligsociale helhedsplan Byliv Kolding en aktiv del af samarbejdet samme med en lang række kommunale forvaltninger.

Processen er designet i et samarbejde mellem Den Sociale Kapitalfond, Landsbyggefonden Kolding Kommune, Byliv Kolding og herunder byens almene boligforeninger, samt de eksterne leverandører Dansk Design Center Kolding i samarbejde med Konsulenthuse Socialt Udviklingscenter (SUS) og Marselisborg.



Arbejdsløshed er en social arv, vi skal bryde

Håbet er at opnå nogle anderledes resultater ved at tilgå udfordringerne på en ny måde frem for de klassiske beskæftigelsesindsatser, forklarer Mette Byskov, arbejdsmarkedschef i Kolding Kommune, der ikke var tilfreds med at lykkes med blot 4 procent af de udfordrede mennesker via deres tidligere men talrige tiltag.

”Vi taler jo om menneskeligt potentiale, der går tabt her – både i form af livskvalitet og værdighed for det enkelte menneske, men også i form af arbejdskraft og bidrag til fællesskabet i virksomhederne og samfundet”

Mette Byskov,
arbejdsmarkedschef i Kolding Kommune

”De 70 mennesker, som vi nu prøver at hjælpe på en meget individuelt målrettet måde, er allerede omfattet af en boligsocial helhedsplan, men de har brug for mere håndholdt hjælp – både for deres egen og de kommende generationers skyld”, siger hun og tilføjer:

”Mange af dem er rollemodeller for deres børn derhjemme – eller børn fra ikke-arbejdende hjem, så det her handler også om at bryde en social arv ved at lære dem glæden ved at klare sig selv, f.eks. ved at løfte et ansvar i en virksomhed. Dét tror vi på kan motivere deres børn til uddannelse og arbejde, for man lærer sine voksen-værdier derhjemme i hverdagen. Selvom det virkelig er en langsigtet investering, tror vi på effekten og værdien af den”, siger Mette Byskov.

Den boligsociale indsats, støttet af Landsbyggefonden, understøtter indsatsen med netværks- og familieaktiviteter i de områder, hvor målgruppen bor og inddrager lokale samarbejdsparter på tværs af ’det offentlige’ og civilsamfundet.

Boligområderne skal være aktive fællesskaber

Byliv Kolding er en sammenslutning af byens almene boligforeninger, hvor de i adskillige år har arbejdet med og gennemført boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.

Derfor er Byliv Kolding et naturligt sted at forankre det praktiske arbejde med sociale effektinvesteringer, når processen når der-til – fordi medarbejderne i forvejen er tæt på borgerne, fortæller Per Nielsen, direktør i boligselskabet Bovia.

”Det kræver en langsigtet indsats at få forældrene ud på arbejdsmarkedet – og ikke mindst at få dem til at blive der. Lykkes det, kommer de i berøring med andre, der er i arbejde og bliver dermed en del af et nyt fællesskab, der ikke ligner det fællesskab, de normalt færdes i – og hvor mange er udfordret og på offentlig forsørgelse. De vil få nogle nye perspektiver på, hvordan livet kan være. Den udvikling smitter af på børnene, så den sociale arv om lediggang brydes på en god måde, og både voksne og børn får indblik i, at samfundet har brug dem”.

Det nye ved de sociale effektinvesteringer er, at der er tale om en meget håndholdt og individ-båren håndsrækning, der handler om at samarbejde på tværs af forvaltninger og sektorer og rydde forhindringer af vejen for at ændre arbejdsmindset og muligheder hos den enkelte, f.eks. ved at tilbyde hjælp til transport til arbejde, hjælp til sprogvanskeligheder, børnepasningsudfordringer, tæt kontakt til virksomhederne og alt, hvad der kan stå i vejen for beskæftigelse. Investor tager risikoen, og kommunen betaler kun, hvis der er effekt. Det gør det lettere at afprøve nye løsninger.

”Som boligforening er vi optagede af, at vi kommer ud af den trummerum, der handler om lediggang og fremtidsperspektiver uden de store udviklingsmuligheder, siger Per Nielsen og fortsætter:

”Al forskning viser, at øget aktivitet i et område begynder med, at beboerne også har noget andet indhold i deres liv end hjemmelivet”

Per Nielsen,
direktør i boligselskabet Bovia

”Derfor giver det ekstremt god mening, at alle Koldings boligselskaber er med i arbejdet med at effektinvestere socialt og langsigtet”.



En investering - lån med muligheder

Jannik Tharben Buchholz er ledende partner i Den Sociale Kapitalfond og fortæller, at fonden først og fremmest investerer i mennesker og i muligheden for at løfte dem, der er udfordret. Det er både bedst for den enkelte og for samfundets kollektive bedste.

Det gør fonden via investeringer, der skal betales retur til fonden, når de positive effekter viser sig, og giver både menneskelig og økonomisk overskud. Derved kan de samme midler efterfølgende komme andre udfordrede mennesker til undsætning i Danmark.

”Alle parter, der er involveret i dette arbejde, har erkendt, at vi er nødt til at gøre noget nyt og arbejde på en anden måde for at få forløst det menneskelige potentiale, der er hos de mennesker, der er tale om i arbejdet med de sociale effektinvesteringer”, siger han.

Fordi problemstillingerne er så komplekse, kræver de løsninger, der rækker ud over det traditionelle velfærdssystem og vanlig arbejdstid, for at få en langstrakt effekt, mener Jannik Tharben Buchholz, hvilket er et af Den Sociale Kapitalfonds stærke fokusområder.

”Vi tror på, at de fleste mennesker gerne vil arbejde, være en del af arbejdsfællesskabet og kunne klare sig selv. Derfor giver det mening for os at bidrage til at muliggøre potentialerne via de sociale effektinvesteringer”

Jannik Tharben Buchholz,
ledende partner i Den Sociale Kapitalfond



De gode erfaringer skal op i stor skala

Succes med den boligsociale indsats i Fredericia får boligorganisationer og kommunen til at tænke stort: En geografisk større bydækkende helhedsplan skal løfte og fastholde den positive udvikling i endnu flere af de udsatte almene boligområder.

Man kan beskrive Fredericias boligsociale succes med tre ord: Relationer, tilgængelighed og fleksibilitet.

Medarbejderne fra kommunens jobcenter har et tæt samarbejde med helhedsplanens boligsociale medarbejdere, og de har en tæt og nær kontakt med de socialt udsatte beboere i boligafdelingerne i Korskærparken, Sønderparken og Skanseparken.

På sekretariatets kontor i Beboerhuset i Korskærparken kan beboerne hurtigt få hjælp og rådgivning, og herfra følger medarbejderne beboernes udvikling tæt og kan sætte ind med hjælp efter behov.

På den måde er ikke bare medarbejderne men selve organisationen i helhedsplanen fleksibel og i tæt relation med beboerne.

”Vi er dem, der opfanger meget i fællesskaberne, fx når vi har grillarrangement, hvor medarbejdere og beboere får en mere uformel snak om problemer, som vi så efterfølgende kan hjælpe med at få løst”, fortæller projektchef for Den Boligsociale Helhedsplan, Kasper Søstrøm Müller sammen med Sanela Ljeskovica, chef for Beskæftigelse og Borgerservice i Fredericia Kommune.

Succes i det store samarbejde

Erfaringerne fra den nuværende helhedsplan ønsker kommunen og de to boligorganisationer, Boli.nu og Boligkontoret Fredericia, at skalere betydeligt op i en bydækkende helhedsplan, der bliver dels geografisk større og dels får større volumen i antal fremskudte medarbejdere fra jobcenteret.

Dertil kommer lokale ressourcer fra boligorganisationerne og et aktivt samarbejde med beboere, de lokale foreninger og erhvervs- og kulturlivet.

Målet er i fællesskab at løse beboernes udfordringer med især ledighed og manglende uddannelse. Men også generelt at løfte beboernes trivsel og sundhed.

For jobcenteret handler det i høj grad om en forebyggende indsats, fortæller chef for Beskæftigelse og Borgerservice i Fredericia Kommune, Sanela Ljeskovica:

”Så fanger vi problemerne, inden de vokser sig store. Det kan ske i samarbejde med skolerne og med fritidstilbud. Det kan være fritidsjob til de unge, og på den måde kommer de måske aldrig i jobcenteret.”

Monitorering giver indblik og hjælper flere beboere

Sammen med Sanela Ljeskovica giver helhedsplanens projektchef, Kasper Søstrøm Müller, et indblik i, hvordan erfaringerne skal bruges i større skala:

Fredericia bliver inddelt i fire zoner, der dækker de almene boligområder i byen, og ved at monitorere data over fx ledighed, fravær i skolerne eller kriminalitetsformer kan den boligsociale indsats sætte ind med en indsats efter det konkrete behov.

”Når man ser på tallene, så kan der være seks unge 150 meter væk, som har nogle af de samme udfordringer som de unge her i Korskærparken. De ryger under radaren i dag, men har jo samme behov for hjælp”

Kasper Søstrøm Müller,
projektchef for Den Boligsociale Helhedsplan

”Med tal for hver af de fire zoner kan vi justere indsatsen løbende. Det handler om at kunne være agil i arbejdet og flytte indsatsen som en task-force,” siger han.

Med monitorering af udviklingen blandt beboerne, fanges problemer inden de vokser sig store, fortæller Kasper Søstrøm Müller. Løsningen kan findes i samspil med de øvrige aktører med fx danskundervisning på biblioteket eller aktiviteter med de lokale sportsklubber.

”Der er begrænsede ressourcer og ingen kan løse denne opgave alene”



Støtte udvikler de lokale velfærdsløsninger

Med Parallelsamfundspakken i 2018 kom der større fokus på at åbne boligområderne og sikre boligområder og byer i social balance – hvilket Landsbyggefonden understøtter med øget støtte til de større bystrategiske samarbejder.

På den måde kan en relativt begrænset støtte fra Landsbyggefonden få stor gennemslagskraft i et forholdsvist stort geografisk område.

”Med lidt store ord, så er Landsbyggefondens støtte med til at løfte og udvikle løsninger i

byerne og velfærdssamfundet. Der er begrænsede ressourcer og ingen kan løse denne opgave alene,” siger Aviaja Julie Sigsgaard, funktionsleder i Landsbyggefondens Center for Boligsocial indsats, kommunikation- og bystrategi.

Parterne i den boligsociale helhedsplan i Fredericia arbejder på at have planen og rammerne klar for den udvidede bydækkende indsats inden udgangen af 2022. Det sker i tæt samarbejde med Landsbyggefonden.

Succes med stor fælles indsats



Siden 2010 har Landsbyggefonden ydet støtte til boligsociale helhedsplaner i Fredericia, og indsatsen har høstet anerkendelse for resultaterne; især med et mærkbart fald i ledigheden.



Alene i Korsværtparken er antallet af beboere udenfor arbejdsmarkedet ifølge statens officielle liste over udsatte områder faldet betragteligt: Fra 49,4% i 2013 til 37,7% i 2021.



Andelen af de unge mellem 15-29 år uden uddannelse er faldet fra 26,6% i 2017 til 22,3% i 2021, viser Landsbyggefondens boligsociale data.



Det nye mål er en geografisk større bydækkende helhedsplan fra 2023-2026.

Friske tanker og spændende fagligheder styrker helheds- tænkning



I 2021 samlede Landsbyggefonden nogle af de fremmeste eksperter fra danske virksomheder og organisationer i et Review Board. Det skal styrke fondens og det almene Danmarks evne til finde helhedsorienterede løsninger på samfundsudfordringer som ensomhed og arbejdsløshed. I den anledning har vi talt med Helle Søholt fra Gehl Architects, som er en af drivkræfterne i arbejdet. Og arbejdet peger ind i fremtiden.

Ti eksperter inden for Landsbyggefondens arbejdsområder blev inviteret til at komme med helt nye input og ideer til Landsbyggefondens arbejde. Eksperternes input skal medvirke til at styrke fondens bystrategiske arbejde ved at afsøge muligheder for nye og bredere koblinger mellem de almene boligområder og de

omkringliggende samfund. Eksperterne kommer fra både danske virksomheder, universiteter og organisationer, og de er blevet samlet i et Review Board, der har haft fokus på henholdsvis renoveringsprojekter og boligsociale indsatser.

Landsbyggefonden har nedsat et Review Board for årene 2021-2022

Det fokuserer på henholdsvis renoveringsprojekter og boligsociale indsatser. Review Boardet har ti medlemmer sammensat af Gehl Architects i samarbejde med Landsbyggefonden. Boardet arbejder tæt sammen mhp. helhed i anbefalingerne.

Medlemmerne af Review Boardet skal:



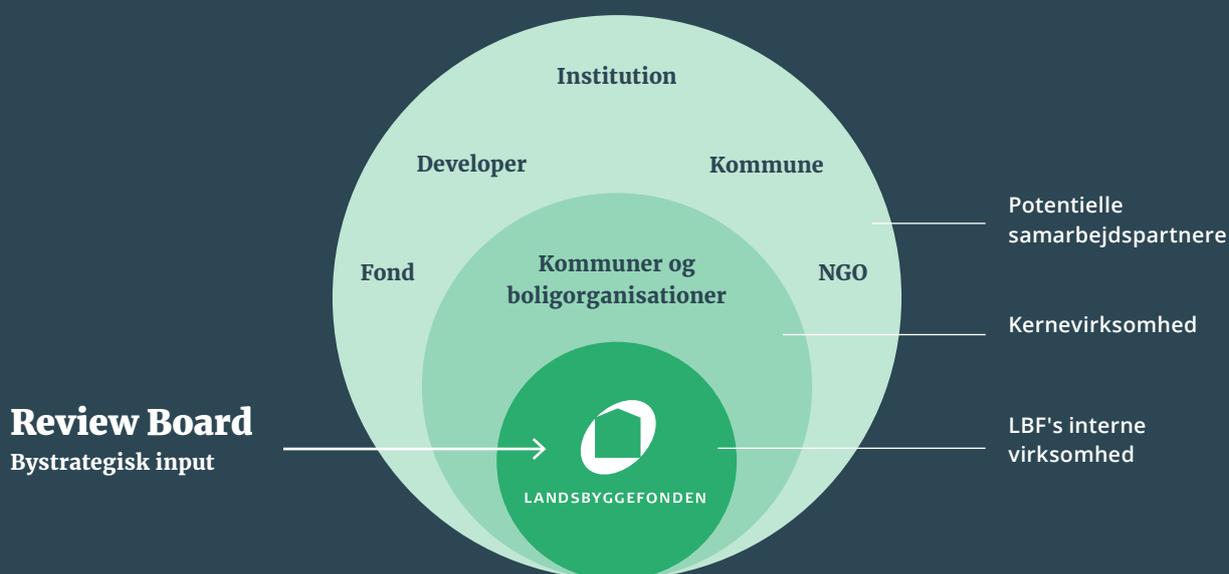
Styrke Landsbyggefondens blik for bystrategiske potentialer.



Inspirere til nye tilgange og løsninger hos Landsbyggefonden og dens samarbejdspartnere.



Fokuserer på fremtid og udvikling, så vanetænkning brydes og nye samarbejder skabes.





Samfundsløsninger kræver helhedsorienteret innovation

Review Boardets arbejde skal finde ny inspiration til Landsbyggefondens bystrategiske arbejde: Hvilken ny viden eller erfaringer kan de komme med, som giver Landsbyggefonden inspiration til nye tilgange eller løsninger på området?

Her arbejder Review Boardet med et særligt fokus på de tværgående, bystrategiske dele af projektet. På den måde kan de tage fat på nogle vigtige problemstillinger, der også har rødder i den nuværende samfundsudvikling, hvor vi for eksempel ser flere ensomme ældre og unge.

Helle Søholt, stifter og direktør i Gehl Architects, står i front for arbejdet med at sikre retning for arbejdet i Review Boardet. Hun er ikke i tvivl om, hvad projektets succeskriterie er:

”Vi skal med vores projekter være med til at se på udfordringerne med friske øjne. På den måde kan vi styrke Landsbyggefondens arbejde for at mindske ensomhed eller styrke borgerne i det enkelte boligområdes tilknytning til arbejdsmarkedet. Hvis det sker, er vi i høj grad lykkedes.”

Nytænkning på området kræver bred opbakning

Derfor forsøger Review Boardet at gentænke Landsbyggefondens engagement i sine projekter. Men det kræver ifølge Helle Søholt, at de kommunale forvaltninger og de almene bolig-selskaber er med på at ændre praksis – og tør gå nye veje med Landsbyggefonden:

“Vi skal kigge på området udenfor det enkelte områdes matrikel: Hvordan ligger området i forhold til skolen? Er der en park i nærheden, som kan knyttes bedre til området? Og hvordan kan vi styrke fællesskabet eller mindske ensomheden i området”

Helle Søholt, stifter og direktør i Gehl Architects

Fokus er således ikke kun på de almene boliger, men også på udfordringerne omkring dem. Her kan et eksempel være et område omkranset af vej og træer, der fungerer som en barriere mod den omkringliggende by. Spørgsmålet vil så være, hvordan projekterne kan være med til at nedbryde den barriere og skabe en bedre forbindelse til den omkringliggende by – og omvendt.

Ifølge Helle Søholt handler projektet på den måde om at sikre, at Landsbyggefondens store investeringer i fysisk renovering eller opgradering af de mange almene boligområder i Danmark også skaber social værdiskabelse. Samtidig skal de sociale investeringer understøtte de fysiske ændringer:

”Vi skal sikre, at vi ikke ender med at igangsætte to projekter, der fokuserer snævert på enten renoveringer eller det boligsociale. Det skal hænge sammen”

Helle Søholt, stifter og direktør i Gehl Architects

Tester tesserne med pilotprojekter

Den opgave har deltagerne i Review Boardet nu arbejdet på i næsten to år, og arbejdet med praktiske erfaringer fra de indledende møder og casearbejdet i Review Boardet.

Review Boardet har siddet med i et pilotprojekt i et udvalgt alment boligområde. Det gav deltagerne mulighed for at komme helt tæt på en konkret udvikling af et boligområde og ind i maskinrummet sammen med Landsbyggefonden. Der arbejdes nu videre med Review Boardets mange gode betragtninger og anbefalinger.





Den danske model skaber sammenhængs- kraft herhjemme og misundelse i udlandet

Siden oprettelsen i 1967 har Landsbyggefonden støttet og gennemført projekter. Vi ser Landsbyggefondens samfundsaftryk gennem øjnene på to direktører for almene boligselskaber.

Heidi Nielsen og Ulrik Hoffmeyer er henholdsvis direktør for de almene boligselskaber Varde Bolig Administration og BO-VEST.

Begge sidder med ansvaret for store renoveringer i samarbejde med Landsbyggefonden og har derfor omfattende viden om Landsbyggefonden og fondens arbejde og samfundsaftryk gennem årene.

Heidi Nielsen og Ulrik Hoffmeyer er enige om, at modellen for den almene boligsektor i Danmark er yderst velfungerende og en unik konstruktion.

”Vi har en utroligt god boligmodel i Danmark. Vi kan stille boliger til rådighed for alle mennesker i alle samfundslag. Det er en vigtig opgave,” siger Heidi Nielsen.

Ulrik Hoffmeyer uddyber: ”Det er jo grundlæggende en smuk indretning og tanke, hvor man arbejder med boliger for alle. Vi skal ikke kun sikre boliger til samfundets fattigste. Selvom det er en vigtig opgave, skal vi sørge for attraktive boliger til alle. Samtidig har beboerne demokratisk indflydelse på, hvordan deres boligområde skal udvikle sig, hvilket også er ret enestående.”



Fakta om Varde Bolig Administration



Varde Bolig Administration er en almen boligorganisation, som har boliger beliggende i fem kommuner: Varde, Esbjerg, Billund, Vejen og Kolding.

Varde Bolig Administration er et samarbejde mellem Ribe Amts Boligselskab, Kongsgaard Andelsboligforening, Boligselskabet Carolineparken, Ansager Boligforening, Skovlund Boligselskab og Boligselskabet Roustvej 2-18.

2.000

**VARDE BOLIG ADMINISTRATION
ADMINISTRERER I ALT CA. 2.000
BOLIGER.**

Landsbyggefond-modellen er unik

Både Varde Bolig Administration og BO-VEST er involverede i tunge projekter med Landsbyggefonden.

Ifølge Ulrik Hoffmeyer fra BO-VEST finder man ikke en institution som Landsbyggefonden andre steder end herhjemme.

"I udlandet bliver de altid dybt, dybt fascinerede. Det har jeg oplevet i en lang række lande. Og i Irland forsøger de lige nu at gøre os kunsten efter. For vores model gør det muligt for almindelige mennesker at bo i gode, billige boliger. Landsbyggefonden gør utroligt meget for at oprette fortidens fejl og sikre fremtiden," siger Ulrik Hoffmeyer, og uddyber:

"Det er for eksempel gamle byggematerialer, som er giftige eller usunde at bo i, hvor Landsbyggefonden hjælper med at finansiere udbedringer. Fonden holder på den måde hånden under en lang række boligområder, som enten ville blive meget dyre at bo i, forslummede eller blive revet ned."

Hos Varde Bolig Administration er Heidi Nielsen først og fremmest glad for, hvordan Landsbyggefonden kanaliserer fondens penge retur til beboerne i de almene boliger.

"Vi kunne ikke få vores renoveringsplaner igennem, hvis vi ikke havde Landsbyggefonden. Ja, det er selvfølgelig beboernes penge, fordi det er dem, som indbetaler dem. Men de kommer tilbage til de rette, hvor de gør størst gavn," siger Heidi Nielsen.

Det er man enig i hos BO-VEST, der lige nu har fem større projekter, hvor de samarbejder med Landsbyggefonden:

"Vi har løbende dialog med Landsbyggefonden om, hvordan vi kan arbejde med boligsociale midler. Her bruger vi deres viden til at bygge videre på vores ideer, så vi kan arbejde med boligsociale indsatser på helt nye måder"

Ulrik Hoffmeyer, direktør hos BO-VEST

"Det er ikke altid alle vores samarbejdspartnere der forstår, hvordan det hele hænger sammen: At Landsbyggefonden dækker risici med videre. Og der kommer fonden altid gerne ud for at fortælle borgmestre og kommunalbestyrelser mere om, hvordan samarbejdet hænger sammen."

Digitalisering fylder mere og mere

Samtidig spiller Landsbyggefondens mange data en stor rolle i BO-VESTs daglige arbejde. Landsbyggefondens arbejde er i høj grad datadrevet, og de store mængder data bliver stillet til rådighed for de almene boligselskaber.

”Vi får for eksempel viden om en boligafdelings behov og overblik over de mange data, vi indberetter ind i systemerne. De har så meget data, så vi for eksempel kan benchmarke og lære fra andre afdelinger”

Ulrik Hoffmeyer, direktør hos BO-VEST

For Varde Bolig Administration handler det i høj grad også om, at Landsbyggefonden har investeret i en række digitale løsninger, som de almene boligselskaber kan drage nytte af.

Et eksempel er kravet om, at alle boligorganisationerne skal have en ekstern rådgiver, som kontrollerer, om boligselskaberne henlægger nok midler til at kunne vedligeholde sine bygninger i fremtiden:

”Landsbyggefonden har stået for at finde rådgiverne. Og de har udviklet et indberetnings-system. Så efter rådgiverne har været ude hos os, skriver de en rapport ind, og så kommenterer vi og sender retur til Landsbyggefonden, som samler oplysningerne. Det gør livet lettere og billigere for os og beboerne,” siger Heidi Nielsen.

Fakta om BO-VEST

BO-VEST administrerer 15.000 boliger i Albertslund, Brøndby, Ishøj, Greve og København på vegne af boligorganisationerne Albertslund Boligselskab, Bo-Vita, Tranemosegård og Vridsløselille Andelsboligforening.

BO-VEST løser opgaver som udlejning, renovering og byggeri, teknik og drift samt rådgivning om miljø og energi og yder økonomisk beboerrådgivning.



15.000

**BO-VEST ADMINISTRERER
15.000 BOLIGER**

55 års udvikling med potentiale til mere

Behovet for nyudviklede løsninger fra Landsbyggefonden er dog langt fra kun på det digitale område. I en tid hvor bæredygtighed spiller en større og større rolle, afspejler dette sig også i forventningerne til Landsbyggefondens arbejde og kommunikation.

Helt konkret ønsker Ulrik Hoffmeyer for eksempel mere kommunikation om de grønne redskaber og muligheder, som Landsbyggefonden stiller til rådighed:

”Vi skal kommunikere mere for at få boligorganisationerne til at bruge de grønne redskaber. Det skal accelereres yderligere, og midlerne skal

geares mere grønt, hvilket vi også ser en bevægelse mod lige nu. Så der vil sidde mange derude og ønske mere information om, hvordan man kan bruge værktøjerne eller ansøge om midler,” siger Ulrik Hoffmeyer.

Samtidig anerkender han, at Landsbyggefonden har oprustet på sin rådgivning i de senere år med flere nye forskellige kompetencer.

Både Heidi Nielsen og Ulrik Hoffmeyer mener, at Landsbyggefonden bør gøre endnu mere for, at forståelsen for fonden kommer helt ud i beboernes stuer.

”Det er en meget kompleks fond, og der skal løbende ske en klar og enkel formidling af fondens virke, så alle forstår, at Landsbyggefondens midler går til gode, fælles tiltag”

Heidi Nielsen, direktør hos Varde Bolig Administration

Ulrik Hoffmeyer mener, at Landsbyggefonden har gennemgået en stor og god udvikling, og at man er godt på vej.

”Jeg ser klart en udvikling fra at have været en lidt lukket lomme til at være meget mere bevidste om den gode dialog, fortællinger om projekter og mennesker og meget andet. De skal skrue endnu mere op og kommunikere mere om værdien, de og projekterne skaber – meget gerne med beboerne i fokus.”

Det skal blandt andet sikre, at formålet med de mange projekter står klart. Herunder også hvorfor nogle projekter støttes, mens andre ikke gør. Ulrik Hoffmeyer fremhæver for eksempel behovet for at vise, hvordan vedligeholdelses-efterslæb ikke støttes, fordi oprettelsen af boliger med dårlige byggematerialer fra 1960’erne eller 1970’erne prioriteres højere.

Samtidig mener Ulrik Hoffmeyer, at Landsbyggefonden skal sikre, at de gode historier kommer frem, så beboerne i de almene boligområder



hører om det vigtige arbejde på store, komplicerede projekter:

”For eksempel har vi samarbejdet om at skabe 1.500 gårdhuse i Albertslund på 100 kvadratmeter til 7.500 kr. om måneden. Det er et kæmpe løft og et vildt projekt, som ikke kunne lade sig gøre uden Landsbyggefonden. De støttede med omfattende renovering af rækkehuse i to etager. Det er forrygende for området og beboerne – og så endda med lave huslejer,” slutter Ulrik Hoffmeyer.



1.500 GÅRDHUSE I ALBERTSLUND





Fakta om Landsbyggefonden

Landsbyggefonden understøtter en strategisk udvikling af landets by- og boligområder. Det varetager vi gennem forskellige tilskuds- og låneordninger, ved at facilitere nyskabende samarbejder med aktører i og udenfor sektoren og ved at stille viden, data og digitale redskaber til rådighed.

Fonden er en hjørnesten i den danske selvfinansieringsmodel – hvor den almene sektor gennem indbetalinger til fonden er med til at styrke boliglivet i landets almene boligafdelinger. Desuden producerer fonden analyser af udviklingen i den almene boligsektor, samt driver platforme for formidling og styring.

Landsbyggefonden peger dermed retningen for en økonomisk, social og klimamæssig bæredygtig fremtid for livet i den almene sektor.



landsbyggefonden.dk

Studiestræde 50, 1554 København V

Telefon 33 76 20 00

Mail lbf@lbf.dk