



Byg Op

Evaluering af Byg Op

Partnerskaber
for lokale job og
praktikpladser

I samspil skaber vi job og praktikpladser, så boligområdet beboere bygger med.

Byg Op

I samspil skaber vi job og praktikpladser, så boligområdet beboere bygger med.

Byg Op er et bydækkende tiltag under Det Boligsociale Fællessekretariat i Aarhus, og projektet har eksisteret siden 2012. I Byg Op besvarer vi *i praksis* to spørgsmål:

Hvorfor skal vi bygge sammen?

Og hvordan kan vi bygge sammen?

I evalueringen præsenterer vi erfaringerne fra de sidste tre år og giver dermed også vores bud på svar på både hvorfor og hvordan.

Rigtig god læselyst.

Udgiver: Det Boligsociale Fællessekretariat

Udgivelse: December 2015

Byg Op kontaktoplysninger: fs-aarhus.dk/bygop

Tekst og interview: Maria Aagaard Jensen

Layout: Gorm Olesen

*Fotos: Martin Krabbe(s. 7), Simon Jeppesen;
Alboa(s. 10); Per Ryolf, Aarhus Kommune(s. 21)
og Gorm Olesen(Resterende)*

Indholdsfortegnelse

Indledning:		
	Det er i samspillet, vi skaber den største udvikling	4
	Hvad sidder du med i hånden?	5
	Hvem er vi?	6
Case 1:		
	Med en plan for fremtiden	7
Overblik:		
	De fire byggerier	8
Problemfelt og motivation:		
	Byggerier bygger bro i udsatte boligområder	9
Case 2:		
	Renoveringen skal skabe beskæftigelse	11
Metode:		
	Tilstedevær, tid, tydelighed og tillid	12
	Samarbejdet med de almene boligforeninger	12
	Relation til lokale samarbejdspartnere	14
	Samarbejdet med entreprenørfirmaer	15
	Relationen til beboerne	16
Case 3:		
	Det bedste ved at arbejde, er det hele	18
Brobyggende social kapital:		
	Beboerne bygger bro til hinanden	19
Case 4:		
	Vi skal udfordres til at tage et socialt ansvar	20
Byg Op i tal:		
	Hvem har vi hjulpet og til hvad?	22
Interview:		
	Byg Op supplerer den kommunale indsats	23
Konklusion:		
	Vi skal være til stede	24
Case 5:		
	Samosa hvad for noget?	25
Kilder:		
	Litteraturliste	26
	Det Boligsociale Fællessekretariat	2

Det er i samspillet, vi skaber den største udvikling

Byg Op arbejder med at skabe lokale job- og uddannelsesåbninger til beboere fra udsatte boligområder i Aarhus i forbindelse med bygge- og renoveringsprojekter i den almene boligsektor. Med de rigtige værktøjer kan en byggesag ikke bare løfte et boligområde gennem fysiske forandringer – den kan samtidig være en åbning til at yde en ekstra social indsats. Og det giver rigtig god mening.

Netop kombinationen af fysiske forandringer og sociale indsatser kan være med til at forandre et udsat boligområde positivt ved at sænke arbejdsløsheden, hæve uddannelses- og indkomstniveauet, mindske kriminaliteten og skabe øget tryghed, tillid og samfundsengagement hos beboerne. Det fastslår et større evidensbaseret studie foretaget af Københavns Kommune og Akademisk Arkitektforening tidligere i år (Københavns Kommune & Akademisk Arkitektforening 2015). Konklusionen – at det er *i samspillet* mellem fysiske og sociale indsatser, at den største vinding er – ligger i direkte forlængelse af tankegangen i Byg Op.

Byg Ops arbejde er tobenet. Som det ene ben arbejder vi for, at de almene boligforeninger i Aarhus indskrifter sociale partnerskabsaftaler i nye bygge- og renoveringssager for at sikre en fælles opmærksomhed på, at byggesagen også bliver en social løftestang for boligområdet. Som det andet ben arbejder vi med at omsætte partnerskabsaftalerne til konkrete beskæftigelsesmuligheder og reelle match mellem beboere og byggeri.

Bogstaveligt talt hviler arbejdet i Byg Op også på, at vi går på to ben. Det kan måske synes som en overflødig konstatering, men den rummer en helt central metodisk pointe; at Byg Op-indsatsen altid foregår i boligområdet, hvor byggeriet finder sted, og dermed i *gåafstand* til byggepladsen og beboerne. Erfaringerne fra de sidste to år viser utvetydigt, at dét er bærende for at kunne skabe det rigtige match mellem beboere og job- og uddannelsesåbninger i byggeriet. Det skyldes ikke mindst, at Byg Op ved at være tilstede i boligområdet bliver lettilgængelig for både beboerne og de entreprenørfirmaer, som er på byggesagen, og at der naturligt opstår en dialog med de øvrige (boligsociale) indsatser i området og dermed et øget lokalkendskab.

Billedligt talt kan Byg Op sammenlignes med det familiemedlem eller den nære bekendte, som lægger et godt ord ind ved arbejdsgiver, når du søger arbejde. I mange tilfælde mangler beboerne i udsatte boligområder det netværk, hvilket kan skyldes, de bor i et område med massiv arbejdsløshed. Ifølge SFI er arbejdsløsheden blandt de 20-29-årige dobbelt så høj, når man sammenligner udsatte boligområder med gennemsnittet på landsplan. Det samme forhold gælder for andelen af unge, som kun har folkeskolen som højeste uddannelsesniveau (SFI 2010). Byg Op har i løbet af de sidste tre år skabt rigtig gode resultater med at bryde arbejdsløsheden og skabe det netværk, som mange af beboerne mangler. På tværs af vores erfaringer står fire ord som helt centrale for at lykkes: *tilstedevær, tid, tydelighed og tillid*. På de følgende sider uddyber vi, hvorfor og hvordan vi ser lige netop disse begreber som trædesten for Byg Op.

Hvad sidder du med i hånden?

Med evalueringen ønsker vi at give indblik i Byg Ops konkrete arbejde med at indskrive og omsætte sociale partnerskabsaftaler i bygge- og renoveringssager i det almene boligbyggeri i Aarhus Kommune. Samtidig ønsker vi at inspirere til, at brugen af sociale partnerskabsaftaler bliver endnu mere udbredt fremover. Det er vores oplevelse, at der bare i Byg Ops levetid er sket en positiv bevægelse mod, at bygge- og renoveringsprojekter inden for den almene boligsektor i stigende grad medtænker sociale indsatser. Det er glædeligt. Det er imidlertid også vores erfaring, at det er afgørende at afsætte specifikke ressourcer til at realisere samspillet mellem fysiske og sociale indsatser. Vi giver vores perspektiver på, hvorfor det er nødvendigt, og hvordan vi mener, ressourcerne skal sættes i spil.

I evalueringen gennemgår vi baggrunden for Byg Op: Hvilket problemfelt er Byg Op med til at dæmme op for? Og hvad har vores motivation været for at søsætte projektet? Samtidig præsenterer vi vores praksisnære refleksioner i forhold til metodebrug, samarbejdsflader og udfordringer. Og så giver vi løbende ordet til dem, Byg Op handler om; bygherrer, beboere, entreprenører og kommunale samarbejdspartner. De perspektiver, vi præsenterer i evalueringen, har selvfølgelig først og fremmest relevans for samarbejder inden for den almene boligsektor. Konklusionerne kan imidlertid med stor fordel læses af alle, som er nysgerrige på, hvordan man kan gennemføre succesrige bygge- og renoveringsprojekter og samtidig tage et socialt ansvar – offentligt, kommunalt og privat.

I løbet af de tre år, Byg Op har eksisteret, har vi indgået samarbejde med fire almene boligforeninger i Aarhus Kommune om konkrete byggerier; Boligforeningen Århus Omegn, ALBOA,

AL2Bolig og Boligkontoret. Byg Op har i forlængelse heraf en lokal beskæftigelsesindsats i fire udsatte boligområder: Rosenhøj og Søndervangen i Viby Syd,

Åbyhøjgård i Åbyhøj og Nydamsparken i Aarhus Nord. Alle fire Byg Op-indsatser adskiller sig fra hinanden i forhold til bærende faktorer såsom det indledende samarbejde om at benytte sociale partnerskabsaftaler i byggeriet, partnerskabsaftalernes karakter og den fysiske placering af Byg Op i de enkelte boligområder. Det betyder, at de hver bidrager med afgørende erfaringer i forhold til at besvare, hvad der er bærende for, at en byggesag samtidig bliver en social løftestang.

Rosenhøj er det boligområde, hvor der har været en Byg Op-indsats i længst tid. Den største datakilde i forhold til det konkrete arbejde med at matche beboere med job- og uddannelsesåbninger stammer derfor herfra. Erfaringerne med at sikre sociale partnerskabsaftaler i det almene boligbyggeri generelt er imidlertid båret af et bredt samarbejde med alle 11 almene boligforeninger i Aarhus og specifikt med de fire boligforeninger, som Byg Op samarbejder med om konkrete byggerier.

Nogen gange er det mest simple bare verdens bedste idé! I Rosenhøj skulle der renoveres 27 boligblokke. Hvem fik de til det? De jobsøgende beboere selvfølgelig! Et stærkt samarbejde med entreprenører, der tager et socialt ansvar, har givet job til beboere på byggepladsen. Beboerne har på den måde både fået en indgang til arbejdsmarkedet, føler ansvar for deres blokke og har fået et dejligere sted at bo. Tak til alle gode folk, der har støttet Byg Op-projektet!

Jens Joel, MF Socialdemokratiet, efter besøg i Rosenhøj.

Hvem er vi?

Byg Op er et bydækkende tiltag under det Boligsociale Fællessekretariat. Projektet er sat i verden for at skabe den bedste synergieffekt mellem bygge- og renoveringsprojekter i den almene boligsektor i Aarhus Kommune og boligområdernes beboere. Vi er for nuværende to ansatte i projektet:



Anette Nitschke
Projektleder
anette@fs-aarhus.dk

Jeg har gennem hele mit virke som socialrådgiver primært arbejdet med beskæftigelse. Jeg tror på, det er vigtigt for enhver at have en arbejds- eller uddannelsesidentitet, og jeg har ofte arbejdet i projekter med mulighed for en håndholdt og anderledes tilgang til at finde vejen derhen.

Jeg blev ansat ved Det Boligsociale Fællessekretariat i 2011, hvor jeg det første år var ansat som beskæftigelseskonsulent og med til at opbygge en funktion som social vicevært i relation til boligområdet Trigeparken. Siden 2012 har jeg været projektleder af Byg Op.

Jeg kommer fra en kommunal baggrund, hvor jeg siden 1994 har været ansat i forskellige beskæftigelsesprojekter, blandt andet som virksomhedskonsulent og vejleder. I kraft af mit arbejde har jeg ikke mindst stor erfaring i at opbygge tillidsfulde samarbejdsrelationer – både til den enkelte borger eller beboer og til relevante samarbejdspartnere. I alle sammenhænge ser jeg nærvær, respekt og synlighed som bærende arbejdsredskaber.

Maria Aagaard Jensen
Projektkoordinator
maria@fs-aarhus.dk



Jeg har været ansat som projektkoordinator for Byg Op siden januar 2015. Mine primære arbejdsopgaver er at bistå arbejdet med at skabe konkrete match mellem beboere og byggeri og sikre erfaringsindsamling og videndeling i projektet – blandt andet som hovedforfatter af evalueringen.

Jeg er uddannet antropolog og har tidligere arbejdet som fuldmægtig ved Beskæftigelsesregion Midtjylland og CSR-konsulent ved HotSpot-centeret under Socialforvaltningen i Aarhus Kommune. Både min uddannelses- og arbejdsmæssige profil er tegnet af min interesse i, hvordan sårbare grupper i samfundet ser og realiserer egne potentialer. Og gennem hele mit virke har integration og beskæftigelse været både mine personlige og faglige kæpheste.

I kraft af min uddannelse og arbejdserfaring har jeg sikre færdigheder inden for særligt kvalitativ analyse og jeg insisterer på at formidle komplekse virkeligheder både tilgængeligt og vedkommende.



En plan for fremtiden

Med en læreplads i hånden byder fremtiden på nye muligheder, som både Khaled Pirzada og Zobair Rasboli for bare et år tilbage havde svært ved at forestille sig.

Khaled Pirzada og Zobair Rasboli bor begge i Rosenhøj og har siden april 2014 bidraget direkte til, at forbedringerne af deres boligområde hver dag skrider frem. De startede begge som pladsmænd, og det var herigennem deres individuelle interesser for blikkenslager- og tømrerfaget blev vakt. I dag er de ved at uddanne sig til netop det, Khaled Pirzada til tømrer og Zobair Rasboli til blikkenslager. Modsat mange andre unge, der kæmper med at finde en læreplads, er de begge startet på deres uddannelser med en uddannelsesaftale i hånden. Det skyldes, at de greb chancen, da den kom, og begge har løftet jobbet som pladsmand med stor overbevisning.

Da Khaled Pirzada og Zobair Rasboli i første omgang tog kontakt til Byg Op, havde de begge et uafsluttet uddannelsesforløb bag sig. Khaled Pirzada havde tidligere forsøgt at blive mekaniker, men blev bremset, da han ikke kunne finde en læreplads. Det samme gjorde sig gældende for Zobair Rasboli, der stoppede på pædagoguddannelsen, fordi han ikke kunne få en praktikpladsaftale. Det havde efterladt dem begge i et vadeded, hvor de havde svært ved at finde retning i deres tilværelse. I dag er virkeligheden en anden.

“

Nu har jeg en plan for de næste tre år af mit liv – det havde jeg ikke for et år siden.

Khaled

De fire byggerier

Rosenhøj



Byg Op indledte samarbejdet med Boligforeningen Århus Omegn om renoveringen af Rosenhøj i foråret 2013. Renoveringen er budgetteret til 700 millioner og strækker sig over fire år. Forbedringerne af boligområdet er planlagt færdige i første kvartal af 2017. Projektet omfatter renovering og ombygning af 840 lejligheder og etablering af åbne bygader, der forbinder områdets boliger med grønne områder og nye torve. Derudover bliver der bygget nye rækkehuse, og fire blokke bygges om til punkthuse med elevatortårne og niveaufri adgang. Enemærke & Petersen er hovedentreprenør på alt udvendigt arbejde, og Wicotec Kirkebjerg er ansvarlig for den indvendige renovering.

Nydamsparken

Byg Op indledte samarbejdet med Boligkontoret om renoveringen af Nydamsparken i efteråret 2014. Renoveringen af Nydamsparken er budgetteret til 162 millioner og er påbegyndt i september 2015. Byggeriet er planlagt færdigt ved udgangen af 2017. Projektet omfatter nye facader, gavle og tage på alle blokke. Derudover får alle 242 boliger nye lavenergivinduer og ventilationsanlæg. 87 af boligerne skal laves helt om og omlægges til i alt 60 tilgængelighedsboliger. Poul Pedersen er hovedentreprenør på byggeriet.



Søndervangen



Byg Op indledte samarbejdet med ALBOA om renoveringen af Søndervangen i foråret 2014. Renoveringen er budgetteret til 144,5 millioner og er planlagt færdig ved udgangen af 2015. Hele renoveringen varer knapt to år. Projektet omfatter isolering og ny facade på alle blokke og ny ventilation i alle 156 boliger. Desuden ombygges 60 boliger til 48 tilgængelighedsboliger, og der etableres elevator i de tilhørende otte opgange. Udvendigt ændres havearealerne med nye belægnings, ny beplantning og nye opholdsarealer. Dansk Boligbyg er hovedentreprenør på renoveringen.

Åbyhøjgård

Byg Op indledte samarbejdet med AL2Bolig om renoveringen af Åbyhøjgård i foråret 2015. Renoveringen er budgetteret til 320 millioner og er påbegyndt i november 2015. Byggeriet er planlagt færdigt ved udgangen af 2017. Projektet omfatter syv blokke, herunder ombygning af tre blokke til rummelige familieboliger. Det betyder, at 81 af de 297 boliger i Åbyhøjgård bliver ombygget, så de er særligt egnede for ældre og handicappede. Den øvrige renovering omfatter primært klimaforbedringer, installationer og nye facader. MT Højgaard er hovedentreprenør på hele byggeriet.



PROBLEMFELT OG MOTIVATION:

Byggerier bygger bro i udsatte boligområder

På tværs af de udsatte boligområder i Aarhus står arbejdsløshed som en særlig stor udfordring. Alene i de fire boligområder, hvor Byg Op i dag er tilstede med en indsats, ligger andelen af voksne uden for arbejdsmarkedet i gennemsnit på over 39 procent, hvilket er mere end to gange højere end gennemsnittet i Aarhus Kommune¹. Der er altså et massivt behov for indsatser, der kan være med til at vende den negative udvikling.

De umiddelbare samfundsmæssige konsekvenser ved, at folk ikke kommer i arbejde, er åbenbare. Pensionskoncernen Skandia og CBS har beregnet, at cirka ti procent af en ungdomsårgang – eller op mod 6.300 danske unge – aldrig kommer i arbejde, og at det kan koste samfundet omkring 105 milliarder kroner i udgifter og tabte indtægter målt over et helt livsforløb (Jensen 2014).

Risikoen for ikke at blive en del af arbejdsmarkedet er særligt høj, hvis du bor i et udsat boligområde. Det skyldes ikke mindst, at den høje arbejdsløshed er med til at skabe – og fastholde – en negativ social arv for beboerne i boligområderne, da mange børn vokser op i familier uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Det medfører et fravær af rollemodeller i hjemmet, og dermed en manglende forståelse for, hvad det vil sige at varetage et job. Samtidig kommer de unge til at stå uden et aktivt netværk at søge job igennem.

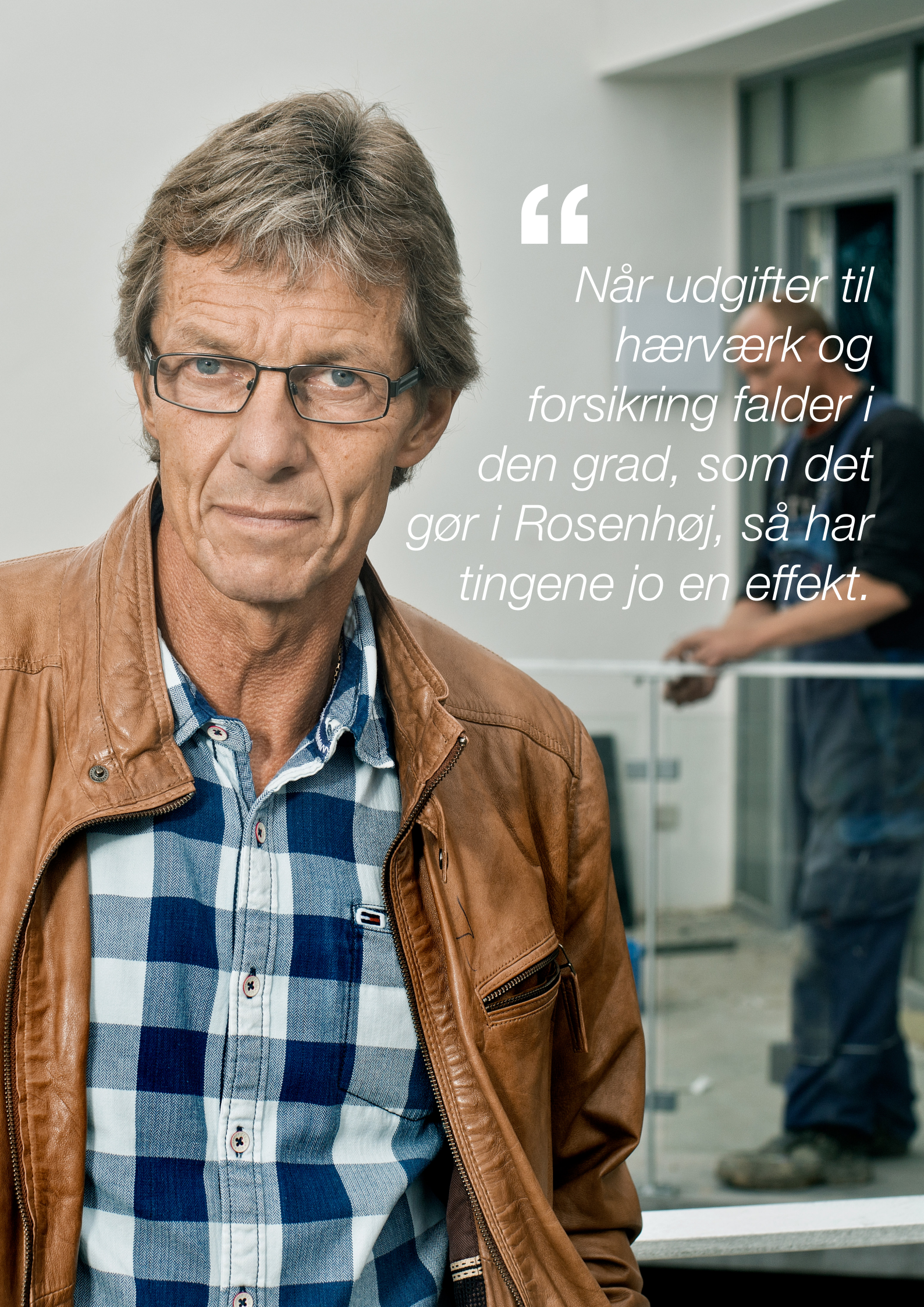
Konsulenthuset Ballisager har for femte år i træk gennemført en rekrutteringsanalyse, der undersøger, hvilke kanaler virksomheder benytter, når de ansætter. Analysen fra i år viser, at af alle seneste ansættelser i både store og små offentlige og private virksomheder blev 56 procent af jobbene besat gennem netværk. For de private virksomheder er tallet helt oppe på 66 procent (Ballisager 2015). Tallene understreger med al tydelighed vigtigheden af at understøtte, at beboere i udsatte boligområder får et aktivt jobsøgningsnetværk.

Da Byg Op startede var det netop med fokus på at give beboerne et lokalt netværk. Etableringen af Byg Op skete i sammenhæng med, at der tilbage i 2012 blev annonceret renoveringer i den almene sektor for cirka 12 milliarder kroner i Aarhus Kommune. Det faktum ønskede Byg Op at udnytte til at præge udviklingen i en positiv retning i de udsatte boligområder, som skulle igennem en renovering.

Med støtte fra Det Lokale Beskæftigelsesråd blev Byg Op søsat for at skabe lokale job- og uddannelsesåbninger i forbindelse med de kommende renoverings- og byggeprojekter. Udgangspunktet var – og er fortsat – at skabe frivillige partnerskabsaftaler mellem de almene boligforeninger i Aarhus og de udbudstagende entreprenørvirksomheder. Derfor har Byg Op også i sin treårige levetid arbejdet ud fra følgende formål:

- **At sikre sociale partnerskabsaftaler i bygge- og renoveringssager inden for den almene boligsektor i Aarhus – for den vej igennem...**
- **...at skabe lokale job- og uddannelsesåbninger til beboere i udsatte boligområder i Aarhus.**

¹ Kilde: BoSocData, som er et boligsocialt monitoreringsredskab udviklet i samarbejde mellem Det Boligsociale Fællesskretariatet og Aarhus Kommune. Tallene er 12-månederstal for juni 2015.



“

*Når udgifter til
hærværk og
forsikring falder i
den grad, som det
gør i Rosenhøj, så har
tingene jo en effekt.*

Renoveringen skal skabe beskæftigelse

Det var holdningen hos Leif Jensen, direktør i Boligforeningen Århus Omegn, tilbage i 2012, da han gik forrest i at planlægge renoveringen af Rosenhøj, og det er det stadig i dag.

Ifølge Leif Jensen skal entreprenørfirmaer lægge sig på sinde, at der i fremtidige byggerier vil være krav om, at de bidrager til at tage et socialt ansvar i lokalområderne på samme måde, som det er tilfældet i Rosenhøj.

For Leif Jensen ligger den største tilfredsstillelse ved samarbejdet i Rosenhøj i at se, hvor positivt nogle af beboerne udvikler sig, når de får chancen for et arbejde. En enkelt af beboerne har Leif Jensen kendt gennem mange år:

Jeg synes, det er glædeligt at vide, at det han oplever – den udvikling og den personlige tilfredsstillelse og den glæde han har fået i livet – den er der rigtig mange andre, der også har fået. Jeg synes, det er glædeligt at se mennesker udvikle sig.

Baggrunden for at oprette lokale job- og uddannelsesåbninger i byggeriet var den store andel af beboere mellem 17 og 24 år, der var uden beskæftigelse og uden for uddannelse – som Leif Jensen siger:

Det var egentlig så simpelt som, kan vi ikke prøve at engagere dem?

Leif Jensen og Boligforeningen Århus Omegn valgte at indskrive sociale klausuler i udbudsmaterialet for at sikre et fælles socialt fokus i renoveringen. I hele processen har Leif Jensen været tydelig med, at entreprenørerne kun skal leve op til klausulerne i det omfang, at de som boligforening har kunnet levere den lokale arbejdskraft:

Vi havde et møde med entreprenørerne, forud for de skulle byde ind, hvor jeg sagde, det er jo klart, at vi forlanger ikke, I selv skal bruge ressourcer på de her ting. Det er os, der skal levere varen, men det er fandeme jer, der skal tage den.

I den sammenhæng har samarbejdet med Byg Op været afgørende for de positive resultater, som er opnået:

Vi har ikke i organisationen de ressourcer, som Byg Op har, og vi har heller ikke den kompetence inden for området – selvom vi havde ressourcerne, så har vi altså ikke kompetencen (...) Og vi havde aldrig opnået de resultater, hvis vi var startet selv. Også fordi hvem skal stå som ansvarlig? En boligsocial koordinator – er det der, man har kompetencen til at lede det? Eller skal det ligge hos mig? Og hvornår er det så? Bortset fra de møder vi har haft omkring, hvilke forestillinger vi har gjort os, så har I jo taget den derfra, og så har jeg ikke været inde i dagligdagen ellers.

Samtidig med den store personlige vinding for beboerne i at få et arbejde, er Leif Jensen ikke i tvivl om, at det lokale samarbejde i Rosenhøj har en samlet positiv værdi for boligområdet:

Selvom vi så kun fik 80 % af udgifterne ind igen, så er der jo en kæmpe forskel som beboer på at komme hjem til et område, hvor der ikke er den der forråelse, hvor der ikke er hærværk, hvor der ikke er graffiti. Og hvis vi trækker gevinsten fra udgifterne, så er det marginalt, hvad det koster at skabe et område, hvor der er en helt anden tryghed, en helt anden glæde ved at være en del af.

Tilstedevær, tid, tydelighed og tillid

I det følgende tydeliggør vi de konkrete skridt, vi tager på vejen, for at imødegå udfordringerne ved den høje andel af beboere, som står uden for arbejdsmarkedet i udsatte boligområder. Skridtene handler ikke mindst om at danne relationer – til beboerne, til entreprenørerne og til en række primært lokale samarbejdspartnere.

Samarbejdet med de almene boligforeninger - der skal skabes en platform fra start

I korte træk...

- **Samarbejde med de almene boligforeninger danner grundlag for arbejdet med at skabe lokale job og uddannelsesaftaler.**
- **Brugen af sociale partnerskabsaftaler inden for den almene boligsektor er ny og kræver opsøgende og vedholdende kontakt til boligforeningerne.**
- **De tekniske chefer og projektledere i boligforeningernes administration skal indføres i tankegangen og metoden bag sociale partnerskabsaftaler.**
- **Jo før des bedre – den sociale indsats kan med stor fordel tænkes ind allerede i udbuddet.**

Byg Ops mandat til at samarbejde med de udbudstagende entreprenørvirksomheder i de fire boligområder Rosenhøj, Søndervangen, Åbyhøjgård og Nydamsparken hviler på, at boligforeningerne – som bygherrer – har ønsket en social profil i byggeriet. Samarbejdet med boligforeningerne om at benytte en byggesag som social løftestang går altså forud for det konkrete matchningsarbejde.

Med det fokus for øje har vi, i de tre år Byg Op har eksisteret, etableret et bredt samarbejde med alle 11 almene boligforeninger i Aarhus. Samarbejdet har blandt andet omfattet, at Byg Ops projektleder har deltaget på fælles møder for boligforeningernes direktører for at introducere dem til grundtanken om at kombinere fysiske forandringer med sociale indsatser. Erfaringerne fra dette samarbejde er, at direktørerne er meget positive over for idéen om Byg Op.

Det er imidlertid også vores erfaring, at det kræver en tæt og kontinuerlig kontakt til først og fremmest boligforeningernes tekniske chefer for at omsætte de positive hensigtserklæringer til reelle samarbejder om konkrete byggesager. Det er de tekniske afdelinger i boligforeningernes administration, der sidder med den daglige kontakt til de entreprenørfirmaer, som byder ind på byggesagerne. Erfaringerne fra samarbejdet på dette niveau viser, at ingen af de tekniske afdelinger tidligere har arbejdet systematisk med koblingen mellem byggeri og socialt ansvar. En stor del af vores arbejde har derfor bestået i at minde de tekniske chefer om at medtænke sociale partnerskabsaftaler i de konkrete byggesager – både under projektplanlægningen og selve udførelsen af byggeriet.

Jeg synes, den største styrke i samarbejdet med Byg Op er, at I har kompetencen allerede, når vi starter. I modsætning, hvis vi selv skulle bygge det op, så havde vi skulle bruge lang tid på at tilføre de her kompetencer – finde ud af relationerne med entreprenørerne, Aarhus Kommune og alle andre delelementer. Vi havde ikke opnået resultaterne så hurtigt, som vi har i dag.

Leif Jensen, direktør i Boligforeningen Århus Omegn

Brugen af sociale partnerskabsaftaler har naturligt været behæftet med en del tvivlsspørgsmål: Fastlæser en partnerskabsaftale valg af entreprenørfirma? Kræver sociale partnerskabsaftaler indgående kendskab til uddannelses- og beskæftigelsessystemet? Det er vores erfaring, at samarbejdet om at skabe en social indsats i byggeriet risikerer at gå i stå, hvis ikke tvivlsspørgsmålene bliver opfanget og besvaret løbende. Vi har oplevet det som en klar fordel, at vi har kunnet assistere boligforeningerne – og entreprenørfirmaerne – med både praksisbaseret viden og konkrete samarbejdsrelationer inden for især uddannelses- og beskæftigelsessystemet.

I praksis er samarbejdet med de fire specifikke boligforeninger alle blevet etableret på forskellige stadier i byggeprocessen. De to byggerier, der har været i gang i længst tid, er renoveringen af Rosenhøj og renoveringen af Søndervangen. Det er samtidig i samarbejdet med de to boligforeninger, at de største forskelle ligger. I samarbejdet med Boligforeningen Århus Omegn om renoveringen af Rosenhøj er Byg Op blevet inddraget meget tidligt i processen. Konkret har Byg Op været med til at definere den sociale indsats sammen med boligforeningens direktør og tekniske chef, allerede inden byggesagen kom i udbud. Det har blandt andet betydet, at Byg Op har været med til at opsætte målsætninger for, hvor mange uddannelsesaftaler og virksomhedsforløb, der skulle oprettes i byggeriet og indskrive dem som sociale klausuler i udbudsmaterialet. Samtidig har Byg Ops projektleder fortalt om Byg Op-indsatsen på prækvalifikationsmøder for de entreprenørfirmaer, som har budt ind på opgaven. Til forskel blev samarbejdet med ALBOA om renoveringen af Søndervangen først etableret, efter udbuddet var vundet, og da byggeriet var i gang.

De to forskellige samarbejdsprocesser har ikke mindst synliggjort betydningen af, at den sociale indsats tænkes ind allerede i planlægningen af byggeriet. Vigtigheden heri skyldes først og fremmest, at entreprenørfirmaerne ligesom boligforeningerne ikke kan forventes at have tidligere erfaringer med sociale partnerskabsaftaler. De skal altså på samme vis forberedes og klædes på til at prioritere den sociale indsats i den pågældende byggesag. I den sammenhæng er det en stor fordel, at den sociale indsats allerede er beskrevet i udbudsmaterialet, og at entreprenørfirmaerne har haft mulighed for at møde Byg Op forud for projektstart. Modsat er erfaringerne fra Søndervangen, at det er svært at skabe en fælles platform for den sociale indsats, når først byggeriet er i gang.

I løbet af Byg Ops treårige levetid har sætningen, *den sociale indsats fylder ikke mere end et enkelt punktum på en hel side i den samlede byggesag*, flere gange tjent som billede på den opgave, der ligger i at få først boligforeningerne og dernæst entreprenørfirmaerne til at medtænke den sociale indsats i byggeriet. I forlængelse heraf er det Byg Ops samlede erfaring, at det er nødvendigt at afsætte specifikke ressourcer til at øge samspillet mellem fysiske og sociale indsatser. Gennem de sidste tre år har Byg Op netop kunnet tilføre disse ressourcer ved i første omgang at være initiativtager til at sætte sociale partnerskabsaftale på dagsordenen og dernæst kontinuerligt følge op på kontakten til de tekniske chefer og senere de vindende entreprenørfirmaer.

Sociale partnerskabsaftaler

En social partnerskabsaftale er en frivillig aftale indgået mellem bygherre og det vindende entreprenørfirma. Aftalen skal sikre fælles fokus på at skabe praktikpladser og andre job- og uddannelsesmuligheder for boligområdets beboere i forbindelse med byggesagen. Partnerskabet tager udgangspunkt i en aftaletekst, som udformes umiddelbart efter, kontrakten er indgået.

Sociale klausuler

En social klausul skal på samme måde sikre lokale job og uddannelsesåbninger i forbindelse med en byggesag. Til forskel fra partnerskabsaftaler er sociale klausuler ikke baseret på en frivillig aftale men indskrevet som krav i udbuddet.

Relationen til lokale samarbejdspartnere – det kræver mange match at kunne matche rigtigt

I korte træk...

- **Tilgængelighed kræver fysisk nærvær.**
- **Lokale samarbejdspartnere er vigtige brobyggere til beboerne.**
- **Vov og prioriter samarbejder – også der hvor matchet ikke er åbenbart.**

Når platformen er på plads, og der er skabt et samarbejde med boligforeningen om en social indsats i det givne byggeri, følger arbejdet med at skabe et aktivt jobsøgningsnetværk for beboerne i det udsatte boligområde. Her er det vores erfaring, at arbejdet med at skabe job- og uddannelsesåbning ikke kun består i det åbenlyse match mellem den enkelte beboer og det konkrete job- eller uddannelsesstilbud i byggeriet. Derimod er arbejdet afhængig af en lang række af match med blandt andre lokale samarbejdspartnere i det givne boligområde.

Grundforudsætningen for Byg Ops arbejde er, at det fysisk foregår i selve boligområdet. Derfor har vi tilstræbt at have arbejdsplads i alle de boligområder, hvor der er en Byg Op-indsats. Med undtagelse af Søndervang er det lykkedes. I Rosenhøj sidder vi således som en del af beboerhuset Nabohuset, i Åbyhøjgården deler vi projektlejlighed med byggekoordinator, bolig-social medarbejder og ejendomsfunktionær fra AL2Bolig, og i Nydamsparken har vi kontor i den opstillede skurby under renoveringen. Som udgangspunkt sidder vi én fast dag om ugen i hvert boligområde med mulighed for at skrue op og ned for vores tilstedevær i takt med de behov, der løbende opstår.

Den største metodiske vinding ved at være til stede i området er, at vi bliver tilgængelige for beboerne, entreprenørfirmaerne og andre lokale aktører – og omvendt – at vi får nemmere ved at etablere et samarbejde med dem. Vores primære værktøj til at skabe den nødvendige kontaktflade er hele tiden at være opsøgende over for nye relationer i lokalområderne, og særligt i opstarten af en Byg Op-indsats fylder det opsøgende arbejde meget.

Det er vores gennemgående erfaring, at det er en stor fordel at dele fysiske rammer med andre tiltag i boligområderne, da de ofte bliver brobyggere mellem beboerne og Byg Op. Især boligsociale medarbejdere, afdelingsbestyrelser, ejendomsfunktionærer og klub- og fritidsmedarbejdere har fungeret som primære kontaktpersoner eller døråbnere. For eksempel har Byg Op i Nabohuset delt kontor med en beboerkoordinator, der er ansat til at hjælpe folk med boligproblemer under renoveringen af Rosenhøj. Nabohuset danner samtidig ramme om ugentlige mødregrupper og åben rådgivning, hvor beboere for eksempel kan få økonomisk vejledning og hjælp til at søge kommunale tilbud. Alle tilbuddene har fungeret som indgang til at udbrede kendskabet til Byg Op.

En væsentlig pointe fra Byg Ops arbejde er, at det er nødvendigt at turde at indgå i og give tid til sammenhænge, hvor der ikke nødvendigvis er et oplagt match mellem det givne tilbud og Byg Ops formål eller målgruppe. Som konkret eksempel har Byg Op samarbejdet med BRF Kredit om et stort mur-mal projekt i Klubben Rosenhøj. Formålet med projektet var at skabe praktiker under Aarhus Tech og samtidig give børn og unge i klubben mulighed for at komme med ideerne til det store murmaleri ved deres nye sportsbane. Selvom klubtilbuddets aldersgruppe umiddelbart er for ung i forhold til job- eller uddannelsesstilbud i byggeriet, har det at være med i klubarbejdet i løbet af mur-mal projektet været med til at udbrede kendskabet til Byg Op til ældre søskende og forældre.

Samarbejdet med entreprenørfirmaer – relationen skal være bevægelig

I korte træk...

- **Den personlige kontakt skaber grobund for entreprenørfirmaers sociale engagement.**
- **Kontakten til entreprenørerne kan med fordel baseres på både et formaliseret og et uformelt samarbejde.**
- **Uformelle 'kaffemøder' er effektive døråbnere.**

Ud over kontakten til lokalområdet er det selvfølgelig afgørende at skabe en bærende relation til hovedentreprenørerne og underentreprenørerne på byggesagen. Igen er det vores erfaring, at det er en klar fordel at være fysisk tilstede i selve byggeriet. Det skyldes, at det er nødvendigt at have en tæt og personlig kontakt til entreprenørerne, hvis de skal løfte opgaven med at skabe lokale job og uddannelsesaftaler.

Vi har fra Byg Op-indsatsen i Rosenhøj rigtig gode erfaringer med at basere kontakten til entreprenørerne på både et formaliseret samarbejde og en mere uformel omgang i det daglige. Det formaliserede samarbejde har bestået i månedlige opfølgingsmøder med hovedentreprenørerne og underentreprenørerne. Det er Byg Op, der har indkaldt til møderne, og møderne er blevet afholdt i skurbyen, som er etableret i forbindelse med byggeriet. Mødernes primære formål er at følge op på igangværende ansættelser og uddannelses- og beskæftigelsesforløb for beboere. Samtidig har entreprenørerne mulighed for at byde ind med kommende behov for arbejdskraft, og ligeledes præsenterer Byg Op relevante ansøgninger fra beboere, der ønsker arbejde i byggeriet.

Den mere uformelle omgang består først og fremmest i, at vi har prioriteret at gå over i byggeriet og drikke en kop kaffe – også selvom der ikke er noget erklæret mål med kontakten.

'Kaffemøderne' er netop vigtige i forhold til at skabe en tydelig relation til entreprenørerne og dermed styrke platformen for den sociale indsats. De uformelle møder har ofte givet anledning til snakke om selve byggeriet, hvilket har øget vores indsigt og dermed også evne til at navigere i overensstemmelse med byggeprocessen. Flere gange har snakken skabt en opmærksomhed på hidtil oversete behov for arbejdskraft, og 'kaffemøderne' har dermed givet direkte anledning til flere jobåbninger. Samtidig har møderne været en mulighed for at give entreprenørerne et mere indgående kendskab til nogle af de beboere, der søger job. Det er vores gennemgående erfaring fra de sidste tre år, at 'kaffemøderne' netop skaber en bevægelighed i samarbejdet, som er nødvendig for at lykkes med det primære match mellem beboere og jobåbninger i byggeriet.

Jeg synes, samarbejdet med Byg Op har været rigtig godt. Vi kan mærke, Byg Op har taget meget af arbejdsbyrden for os i forhold til det opsøgende arbejde. Og de har været meget påtrængende – det er måske et dumt ord – men de har holdt meget på, at vi skulle sørge for at tage nogle af beboerne ind. Det tror jeg har været nødvendigt for, at vi har rykket os så meget. Det skal være sådan. Hvis ikke det er sådan, så tror jeg allerede vi i næste projekt glemmer det. Vi skal nok huske den gode historie.

Martin Hougaard, tidligere entreprisleder på EL hos Wicotec Kirkebjerg

Relationen til beboerne

- beboerne åbner den første dør, og Byg Op åbner de næste

I korte træk...

- **At være tilstede lokalt forkorter vejen til job – både fysisk og mentalt.**
- **Det første afsæt til at styrke en persons tilknytning til arbejdsmarkedet består i at lære vedkommende at kende.**
- **Arbejdsforholdet skal give den enkelte plads til at (gen)skabe en arbejdsidentitet og opøve arbejdsfærdigheder.**
- **Følg op – følg op – følg op.**

Det er Byg Ops samlede samarbejdsrelationer til medarbejderne i de forskellige lokaltilbud og entreprenørerne på byggesagen, der skal sættes i spil i forhold til at skabe et aktivt jobsøgningsnetværk for beboerne. Byg Op ligner i den forstand det familiemedlem eller den bekendte, som mange af os har oplevet at gøre brug af, i forbindelse med vi har søgt arbejde, men som beboerne i de udsatte boligområder ofte mangler.

Til forskel fra et familiemedlem eller en bekendt kender vi ikke på forhånd de beboere, som søger arbejde gennem Byg Op. Derfor består den første – og meget vigtige – del af arbejdet i at lære den enkelte ansøger at kende gennem en række individuelle samtaler. Antallet af samtaler veksler alt efter den enkelte beboers umiddelbare jobparathed. Som udgangspunkt kommer beboerne minimum til to samtaler, inden de eventuelt bliver anbefalet videre til byggeriet. Samtalerne er med til at give indsigt i den enkelte ansøgers baggrund og kvalifikationer og mål og ønsker for fremtiden. Typisk indeholder samtalerne også hjælp til at tilpasse ansøgerens CV til byggebranchen. I de tilfælde, hvor vi vurderer, at en beboer ikke umiddelbart er parat til at indgå på en arbejdsplads, bliver forløbet ofte udvidet til for eksempel at indeholde samtaler om skrevne og uskrevne regler på en arbejdsplads og øvelser i forskellige jobsamtaleteknikker ved hjælp af rollespil.

Grundpræmissen for hvert møde er, at beboeren selv finder den første dør at gå ind af – både bogstavligt talt og billedligt talt. Fysisk er døren let at finde, da Byg Op-indsatsen er placeret i beboernes eget boligområde. Billedligt talt kræver det at åbne døren, at beboeren er motiveret og møder op. Flere af de beboere, vi har hjulpet i Byg Op, har været uden for arbejdsmarkedet i adskillige år, og vejen tilbage i arbejde eller uddannelse kan derfor virke uoverkommelig lang. I de sammenhænge er det vores erfaring, at det er en stor hjælp, at vi fysisk er tilstede i beboernes nærområde. Samtidig er det en klar styrke, at den første kontakt til Byg Op for manges vedkommende bliver skabt i kraft af en allerede kendt relation – for eksempel et kendt ansigt blandt ejendomsfunktionærerne, en beboer, som allerede er blevet ansat i byggeriet eller en boligsocial medarbejder i et af de tilbud, beboerne i forvejen benytter i boligområdet.

Når den mentale dør er åbnet, og vi på baggrund af en række indledende samtaler vurderer, at den enkelte beboer er i stand til at varetage et arbejde, giver vi i første omgang en mundtlig overlevering af ansøgerens profil til entreprenørerne. Det sikrer, at arbejdsgiveren fra start får kendskab til ansøgerens styrker og udfordringer, og understøtter, at det videre forløb tager højde for begge dele. Hvis ansøgerens profil matcher en jobåbning i byggeriet, bliver beboeren efterfølgende indkaldt til en jobsamtale, hvor det konkrete forløb aftales.

Fra de sidste tre år er der rigtig gode erfaringer med, at beboerne i første omgang ansættes som

pladsmænd. Jobbet som pladsmænd giver den enkelte mulighed for at (gen)opbygge en arbejdsidentitet og levner samtidig en nødvendig margen til at træne generelle arbejdsfærdigheder såsom at møde til tiden – hver dag. I tillæg udvider arbejdet den enkeltes kendskab til de forskellige håndværksgrene, hvilket er med til at kvalificere beboerens videre valg af beskæftigelse og uddannelse. I sammenhæng hermed har det været Byg Ops rolle løbende at følge op på hver ansættelse med både arbejdsgiver og -tager. Der har ikke været aftalt en fast form for opfølgningen. I stedet har den været bestemt af de specifikke behov, der løbende er opstået. Fokus i opfølgningssamtalerne har både været at afhjælpe konkrete udfordringer i ansættelserne og at sikre et fælles fokus på, at den enkelte beboers permanente tilknytning til arbejdsmarkedet bliver styrket. Det er især særligt grad lykkedes i renoveringen af Rosenhøj, hvor flere af de ansatte beboere er startet i en virksomhedspraktik, eventuelt efterfulgt af løntilskud, og derefter er blevet ansat på ordinære vilkår som ufaglært for til sidst starte på en erhvervsuddannelse med en uddannelsesaftale i hånden.

I gennem de sidste tre år har Byg Op også fået henvendelser fra beboere, som vi har vurderet, har været for langt fra arbejdsmarkedet til at kunne blive klar til at varetage et job gennem indsatsen i Byg Op. Det har både skyldtes personlige, faglige og familiemæssige udfordringer. Målsætningen har imidlertid fortsat været, at beboerne skal anerkendes for det initiativ, de udviser ved at møde op. I de tilfælde, hvor Byg Op ikke har været den direkte vej hertil, har fokus først og fremmest været at hjælpe beboerne videre via andre relevante tilbud. Konkret har Byg Op samarbejdet med fremskudte job- og uddannelsesvejledere og boligsociale medarbejdere i boligområderne, et virksomhedscenter under Boligforeningen Århus Omegn, Den Byggefaglige Virksomhedsskole på havnen, Aarhus Tech og relevante kommunale myndighedspersoner ved Aarhus Kommune om alternative forløb. Byg Ops rolle har i de sammenhænge været at bidrage til at kvalificere den videre indsats for den enkelte beboere ved først og fremmest at videreformidle de indtryk, vi har fået af vedkommende i kraft af det indledende samtaleforløb.

Anette var med til samtalen og sad ved siden af mig og fortalte også om mig. Det var fint ikke at være helt alene, for jeg er ikke vant til at gå til jobsamtaler. I mine praktikker ved jobcenteret er jeg altid bare blevet fortalt, hvor jeg skulle starte uden en samtale først. Her vidste jeg, der var mulighed for et job efter praktikken, derfor var det vigtigt for mig at gøre det godt. Og der hjalp Anette mig rigtig meget.

Mahmoud Abdelaziz, ansat i renoveringen af Rosenhøj.

Det bedste ved at arbejde, er det hele!

“

Jeg kan ikke bare sidde hjemme. Jeg arbejder! Jeg føler, jeg bidrager og tjener mine egne penge.



Mahmoud Abdelaziz drømmer om at starte på VVS-uddannelsen i det nye år.

Og ifølge Kent Frederiksen, projektchef ved Wicotec Kirkebjerg, har han gode chancer for at gøre Khaled og Zobair kunsten efter og starte på uddannelsen. Kent har lovet Mahmoud Abdelaziz en uddannelsesaftale, hvis han stadig er motiveret til januar.

Mahmoud Abdelaziz har kun været i Danmark siden 2011. Gennem de sidste fire år har han hver dag knoklet for at få en fod ind på det danske arbejdsmarked. Det var imidlertid kun lykkedes ham at komme i gentagne praktikforløb, da han tog kontakt til Byg Op. I dag er Mahmoud Abdelaziz en uundværlig del af renoveringen af Rosenhøj, og flere af underentreprenørerne har lagt billet ind på at få ham med i deres sjak. Mahmoud Abdelaziz drømmer selv om mere – han vil have en uddannelse:

Jeg skal ikke arbejde som pladsmand resten af tiden, jeg skal uddanne mig. Det er svært at finde arbejde som ufaglært. Men hvis jeg for eksempel har uddannelsen som VVS'er, så bliver det nemmere.

BROBYGGENDE SOCIAL KAPITAL:

Beboerne bygger bro til hinanden

I et bredere metodisk perspektiv er Byg Op med til at styrke beboernes – og dermed boligområdernes – *brobyggende sociale kapital*. Begrebet *brobyggende social kapital* er en del af den amerikanske sociolog, Robert D. Putnams, overordnede definition af social kapital. Vores specifikke forståelse af begrebet er inspireret af rapporten "Naboskab i udsatte boligområder", som CFBU, Center for Boligsocial Udvikling, udgav tidligere i år. En af hovedkonklusionerne i rapporten er, at beboernes deltagelse i sociale netværk påvirker deres individuelle evne til at handle (CFBU 2015). Konklusionen er overensstemmende med vores erfaringer fra Byg Op, som med al tydelighed viser, at dét, at beboerne bliver hjulpet til at indgå i nye (arbejds)fællesskaber, ændrer deres perspektiver på og evne til at handle i overensstemmelse med egne ønsker for fremtiden. Zobairs, Khaleds, Mahmouds og Nadifos historier er alle åbenbare eksempler.

Erfaringerne fra Byg Op understreger samtidig, hvor stor en samlet værdi det kan have for et udsat boligområde at engagere beboere som enkeltpersoner i nye brobyggende fællesskaber. Det skyldes, at beboernes individuelle handlinger smitter af på det kollektive fællesskab i boligområderne. I løbet af de tre år, Byg Op har eksisteret, har vi blandt andet set det ved, at mange af de beboere, som Byg Op har haft kontakt med, er kommet, fordi de har en tæt relation til en beboer, som allerede er blevet ansat i byggeriet. Et andet positivt eksempel er, at der i renoveringen af Rosenhøj ikke har været nogen former for hærværk på byggepladsen. Det er atypisk for byggepladser generelt. Både bygherre og entreprenørfirmaerne oplever, at det hænger direkte sammen med, at de har ansat beboere i byggeriet, som er med til at skabe en kollektiv forpligtigelse i hele boligområdet over for byggeriet. I det hele taget er erfaringerne fra Rosenhøj, at det at have beboere ansat skaber et ejerskab til byggeriet og boligområdet og øger beboernes generelle samarbejdsvillighed og tilfredshed.

Ifølge Putnam er det ofte gennem vores brobyggende netværk, at vi bliver opmærksomme på at gøre tingene på nye måder. Netværkene bliver derfor mange gange springbræt til at komme videre i tilværelsen. Brobyggende fællesskaber bygger i udgangspunktet på *svagere sociale bånd* og går på tværs af grupper og sociale skel (CFBU 2015). Vores relation til beboerne kan netop karakteriseres som et *svagere socialt bånd*. Relationen hviler ikke på, at vi i udgangspunktet deler livsvilkår eller -værdier med beboerne, men opstår fordi vi er tilstede med en Byg Op-indsats i lige præcis deres boligområde. Det direkte formål med at indgå i et brobyggende fællesskab er både for os og beboerne, at fællesskabet netop kan fungere som springbræt til nye muligheder. Vores opgave i Byg Op består ikke mindst i at understøtte, at beboernes nye brobyggende fællesskaber bliver stærke nok til at være identitetsbærere, så beboerne (igen) begynder at definere sig selv ved hjælp af en arbejdsidentitet.

Opgaven med at understøtte nye brobyggende fællesskaber er ikke kun relevant i relation til beboerne. Den er også aktuel i Byg Ops relation til entreprenørfirmaerne. Vores primære arbejde består i den sammenhæng i at motivere entreprenørerne til at turde at rekruttere fra andre netværk, end de er vant til. Vi har flere gange mødt en usikkerhed hos entreprenørerne i forhold til at ansætte beboere. Mange gange har usikkerheden ikke været begrundet i konkrete erfaringer men en forventning om, at for eksempel sproglige udfordringer eller manglende arbejdsforståelse hos beboerne vil skabe problemer. I praksis har det oftest vist sig at være omvendt. Som konkret eksempel har de sproglige ressourcer hos ansatte beboere med en flerkulturel baggrund vist sig at være til stor gavn i byggeprocessen, da det har betydet, at entreprenørerne har kunnet kommunikere med beboere, som kun taler et meget begrænset dansk.

Vi skal udfordres til at tage et socialt ansvar

Martin Hougaard og Frank Mortensen er enige om, det tilfører en stor værdi til byggesagen at have beboere ansat.

“

Dét, at vi har lokale ansat, betyder, at vi har fået meget stor forståelse fra beboerne herude.





Da Wicotec Kirkebjerg startede på renoveringen af Rosenhøj, havde de ingen tidligere erfaringer med at samarbejde med udsatte boligområder om lokal arbejdskraft. Det krævede derfor mere end én opfordring fra Byg Op, før de fik mod til at ansætte en beboer som pladsmand. Siden har de gode oplevelser med at have lokale ansat oversteget alle forventninger. Og Martin Hougaard, tidligere entreprenør på EL hos Wicotec Kirkebjerg, er ikke i tvivl:

Flere entreprenører skal støttes til at tage et socialt ansvar på samme måde, som Wicotec Kirkebjerg er blevet gennem Byg Op.

Enemærke & Petersen er hovedentreprenør på den udvendige renovering af Rosenhøj. Til forskel fra Wicotec Kirkebjerg har de den sociale indsats som en væsentlig del af deres virksomhedsprofil. Ikke desto mindre er Frank Mortensen, projektleder ved E&P, enig med Martin Hougaard i, at samarbejdet med Byg Op er en vigtig forudsætning for at fastholde det lokale engagement i byggesagen:

Det er klart, at en byggeplads af den her karakter kræver, at man er på rigtig mange steder, og der er det selvfølgelig vigtigst, at byggesagen kører. Vores hverdag herude er rigtig, rigtig mange ting, og der kommer man lynhurtigt væk fra sporet. Der har det selvfølgelig været en kæmpestor hjælp, at Byg Op har været der.

Martin Hougaard og Frank Mortensen er samtidig enige i, at det tilfører en stor værdi til byggesagen at have beboere ansat. Martin Hougaard forklarer det således:

Det giver et sammenhold at have lokale ansatte. Når vi for eksempel skal snakke med beboere, som taler meget dårligt dansk, så kan vores pladsmand pludselig tale flydende med dem på deres lokale sprog. Så han fungerer som tolk, og det er et kæmpe plus. Så er der pludselig kommunikation mellem beboerne og de ansatte.

Og Frank Mortensen supplerer:

Beboerne har selvfølgelig tusindvis af spørgsmål til, hvad det er for nogle mennesker, der kommer og vender op og ned på deres hverdag. En hel del af alle de spørgsmål, er det min opfattelse, er egentlig blevet besvaret lokalt, fordi man mødes i fritiden og snakker med nogle af de lokale, der er ansat. Det har jeg oplevet som en meget stor fordel.

Ifølge Frank Mortensen er den største tilfredsstillelse ved at tage et lokalt ansvar imidlertid, at det giver ham og Enemærke & Petersen mulighed for at gøre en mærkbar forskel i nogle af beboernes liv:

Altså det, at folk får rejst sig og kommer videre med en hverdag, det kan man vel ikke sætte tal på? Men det mener jeg, vi får fuldstændig klokkeklart oven i hatten. Og det er måske i virkeligheden fortjenesten.

Hvem har vi hjulpet og til hvad?

I de tre år, Byg Op har eksisteret, har vi haft en aktiv beskæftigelsesindsats i de to, hvor vi først og fremmest har hjulpet beboere i Rosenhøj. I alt har vi hjulpet 41 beboere i gang i konkrete beskæftigelsesforløb i forbindelse med renoveringen af deres boligområde. Af de 41 er 21 beboere fortsat i beskæftigelse i renoveringen i dag – 11 af dem i ordinære ansættelser, tre i løntilskud, én i virksomhedspraktik, fire i uddannelse med lærepladsaftaler, én i fritidsjob og én i fleksjob.

Kigger vi på det samlede antal forløb i løbet af de to år, ser tallene således ud:

FORLØB	ANTAL
Ordinær ansættelse	21
Løntilskud	13
Virksomhedspraktik	22
Uddannelsesaftale	5
Fritidsjob	2
Flexjob	2
Skånejob	2

Forskellen mellem antal forløb og antal beboere, vi har hjulpet, skyldes, at et flertal af beboerne har været igennem mere end et forløb i forlængelse af hinanden. For eksempel er ni beboere startet i enten virksomhedspraktik eller løntilskud og efterfølgende blevet ordinært ansat, og ligeledes er fire beboere gået fra en ordinær ansættelse til uddannelse med en uddannelsesaftale i hånden.

I forhold til de 20 beboere, som har været i et forløb gennem Byg Op, men som ikke længere er det, er der flere årsager her til. Det er kun en fjerdedel, hvor årsagen er manglende evner eller samarbejdsvanskeligheder. For resten skyldes det, for eksempel at de er påbegyndt en ikke-håndværksfaglig uddannelse, selv har fundet anden beskæftigelse eller er gået videre i andre tilbud.

Der er en stor spredning i både alder og forsørgelsesgrundlag hos de 41 beboere, vi har hjulpet. Aldersmæssigt går spændet fra 17 til 56 år. Langt størsteparten er dog enten i 20'erne eller 30'erne. I forhold til forsørgelsesgrundlag har størstedelen af beboerne i udgangspunktet modtaget offentlig forsørgelse med en hovedvægt af kontanthjælpsmodtagere og et mindre antal på enten dagpenge, herunder arbejdsmarkedsydelse, førtidspension, integrationsydelse eller SU. De resterende beboere har enten slet intet forsørgelsesgrundlag haft ved indgangen til Byg Op, eller også har de kun haft en lille lønindtægt. Køns mæssigt er der en klar overvægt af mandlige beboere, kun fire af de 41 beboere er kvinder, hvilket med al sandsynlighed skyldes, at størstedelen af jobåbningerne i renoveringen indebærer hårdt fysisk arbejde.

Foruden de 41 beboere har vi været i kontakt med en række beboere, som enten selv har fundet arbejde, inden der bød sig en åbning i renoveringen, eller hvor vi har vurderet, at Byg Op ikke var den rigtige indsats for dem. Vi har ikke registreret forløbene med disse beboere, og derfor har vi ikke et eksakt tal for, hvor mange det drejer sig om. Vores skønsmæssige vurdering er, at vi i alt har været i kontakt med 60 beboere.



Byg Op supplerer den kommunale indsats

I alle tilfælde, hvor beboere er på offentlig forsørgelse, samarbejder Byg Op med beboernes individuelle kontaktpersoner ved Aarhus Kommune. Byg Op har alene oplevet kontakten til kommunen som positiv.

Samarbejdet med Aarhus Kommune gælder både beboere, som Byg Op har hjulpet til et job i renoveringen, og beboere, som er blevet hjulpet i andre tilbud efter de første indledende samtaler med os. I hvert tilfælde har samarbejdet været baseret på, at vi retter personlig henvendelse til den relevante myndighedsperson, og det har i den forbindelse været en stor fordel, at projektlederen af Byg Op har en kommunal baggrund og derfor kender det kommunale system.

Anne Skov Nielsen er sagsbehandler ved Job & Uddannelse hos Aarhus Kommune. Hun fortæller her om sine oplevelser med at samarbejde med Byg Op på baggrund af et konkret forløb, hun har haft med en borger i tilknytning til Byg Op.

Jeg har haft en borger, som er tilknyttet mig herinde i forhold til at modtage uddannelseshjælp. Og han har så selv været i kontakt med Anette, som har hjulpet ham med at finde en praktik ude i området, som så er blevet til et løn-tilskud. Og planen er så, at hvis det går godt, og hvis der er mulighed for det, så skal han ansættes efterfølgende. Der har det været Anette, der har lavet benarbejdet, og mig der har lavet blanketterne. Og det har været super fint.

Byg Op er et supplement til mit arbejde på en positiv måde, fordi der er nogen, der har den praktiske del. Nu har vi jo virksomhedskonsulenter herinde, som kan den samme del, men netop det med, at der sidder nogen i området og har kontakten til virksomhederne, det tænker jeg gør en forskel.

Så der ligger en styrke i det tætte lokale arbejde – også for den unge mand. Det er jo en god måde at få en kontakt til virksomheden, at der er én med, der kender området, og har mødt ham, og de har haft mulighed for at snakke sammen. Og det er nemt at møde op, fordi det er tæt på.

Det var helt vildt fint, at Anette var der, og var behjælpelig i forhold til arbejdsgiver med blanketterne – at hun lige kunne smutte ned forbi i morgen. Den kontakt om at få papirerne sendt af sted og få styr på det. Ikke kun fordi det letter mit arbejde, det letter også den unges, fordi tingene kører, og jeg tænker også, at i forhold til arbejdsgiver er det nok rarere, at der sidder én, som kan fortælle, hvor krydserne skal sættes – én der kender systemet.

Vi skal være tilstede

Som vi skrev i indledningen, arbejder vi i Byg Op hver dag på at besvare to grundlæggende spørgsmål: Hvorfor skal vi bygge sammen? Og hvordan kan vi bygge sammen? Ved også at besvare spørgsmålene her håber vi, vi bidrager til, at sociale partnerskabsaftaler bliver endnu mere udbredt i bygge- og renoveringssager fremover.

Til spørgsmålet om *hvorfor*, er vores svar med afsæt i de sidste tre års erfaringer, at vi skal bygge sammen, fordi det sikrer den højeste grad af beboerengagement og ejerskab for byggesagen og dermed boligområdet. Konkret kan bygge- og renoveringsprojekter være med til at skabe nye beskæftigelsesmuligheder for områdets beboere. Udover at gøre en mærkbar positiv forskel i enkeltpersoners liv, er det med til at løfte boligområdet som hele. Det styrker dialogen mellem beboere og ansatte på byggesagen, forebygger hærværk og tyveri på byggepladsen og skaber positive historier at bygge videre på.

Spørgsmålet er så, *hvordan* vi bygger sammen? Vores udgangspunkt i Byg Op har hele tiden været at få de almene boligforeninger i Aarhus Kommune til at arbejde aktivt med sociale partnerskabsaftaler i nye byggesager. Vi tror på, at partnerskabsaftaler, hvis de medtænkes fra start, danner en solid platform for at skabe lokale job- og uddannelsesmuligheder i forbindelse med byggesagen. Og vores erfaringer siger det samme. Alene i de tre år, Byg Op har eksisteret, har vi oplevet en positiv udvikling i boligforeningernes indstilling til partnerskabsaftaler. Der ligger imidlertid fortsat et arbejde i at få tankegangen implementeret i hele organisationen i boligforeningerne. Her er det vores erfaring, at det er særligt vigtigt at klæde de tekniske afdelinger på til at medtænke den sociale indsats igennem hele byggeprocessen.

Sociale partnerskabsaftaler kan ikke stå alene, og det er nødvendigt, at der medfølger prioriterede ressourcer til at omsætte aftalerne til konkrete match mellem beboere og byggeri. I gennem de sidste tre år, har det været vores rolle i Byg Op. Og vores erfaring er, at det skaber den bedste tilgængelighed – og dermed de største succeser – at sætte ressourcerne i spil i selve boligområderne.

Ved at prioritere tiden til at være tilstede i boligområderne bliver det blandt andet muligt at opbygge lokale netværk, som i vid udstrækning kan bygge bro til beboerne. Samtidig er det vores erfaring, at dét, at Byg Op bogstaveligt talt er lige rundt hjørnet, er med til at nedbryde nogle af barriererne hos de beboere, hvor vejen (tilbage) til arbejde er kommet til at virke uoverkommeligt lang. Endelig betyder den korte afstand til byggepladsen, at vi hele tiden forbliver synlige for entreprenørerne, hvilket er nødvendigt for, at de bliver ved med at prioritere den sociale indsats.

Det første – og vores bedste – svar på spørgsmålet om *hvordan* er altså: Ved at afsætte ressourcerne til at være tilstede – i boligorganisationerne og i boligområderne – og derigennem opdyrke det nødvendige netværk til, at samspillet mellem fysiske forbedringer og sociale indsatser kan lykkes.

“

*Når jeg arbejder,
er jeg glad
- og det bliver
mere og mere.*



Samosa hvad for noget?

Nogenlunde sådan lød spørgsmålet fra Frank Mortensen, projektleder ved Enemærke & Petersen, til Nadifo Nur Alis jobsamtale om et rengøringsjob i renoveringen af Rosenhøj.

Nadifo Nur Alis fik jobbet og samtidig også muligheden for at besvare Franks spørgsmål med et somalisk festmåltid, som hun serverede for både ham og de øvrige byggeledere i renoveringen. Her kunne de både smage samosa og andre somaliske nationalretter.

Nadifo Nur Alis er beboer i Rosenhøj, og forud for jobbet i renoveringen havde hun været uden for arbejdsmarkedet i flere år på grund af først arbejdsløshed og siden en længerevarende sygdom. Det havde imidlertid ikke ændret hendes ønske om at arbejde og være et godt forbillede for sine børn.

Med hjælp fra Byg Op er Nadifo Nur Alis i dag ansat 32 timer i byggeriet, og hun er en højt skattet medarbejder – både for sin høje rengøringsstandard, sine evner i et køkken og sit gode humør. Nadifo Nur Alis' job opstod først, da Frank fik hendes CV i hænderne med en forespørgsel på, om de ikke manglede én til at gøre rent. Hendes forløb startede med to ugers virksomhedspraktik efterfulgt af tre måneders løntilskud og resulterede i, at hun i dag er ansat på ordinære vilkår. Og Nadifo Nur Alis er slet ikke i tvivl – dét at have et arbejde tilfører en stor værdi til hendes liv:

Jeg er glad for at have et arbejde, jeg vil ikke være på kontanthjælp. Hvis ikke jeg arbejder, bliver jeg ked af det. Jeg har også energi til at hjælpe folk, når jeg har fri fra arbejde. Jeg får mere energi. Jeg kan tage ned i byen, købe ind, måske hjælpe med at lave mad, hvis nogle af mine venner er syge. Alt sammen fordi jeg har et arbejde.

For Nadifo Nur Alis giver det en ekstra værdi og sikkerhed, at hun arbejder i sit eget boligområde: *Jeg kender Rosenhøj og området fra mit arbejde som frivillig, skolen og klubben, og derfor ville jeg rigtig gerne have arbejde her, som også er tæt på mit hjem. Jeg vidste, at jeg er kendt for noget godt herude.*

Da Nadifo Nur Alis kom til Danmark i 2001 var det ikke mindst med ønsket om at kunne give sine børn en bedre fremtid. Det kan hun i dag, og både hendes børn og venner tager aktivt del i den glæde, det er. Til festmåltidet for byggelederne bidrog de derfor også til madlavningen med største selvfølgelighed.

Litteraturliste

Ballisager

2015 Rekrutteringsanalysen 2015. Konsulenthuset Ballisager.

CFBU – Center for Boligsocial Udvikling

2015 Naboskab i udsatte boligområder. CFBU.

Jensen, Ditte

2014 Udsatte unge uden job koster kommunerne milliarder. Information 2. juni 2014:
information.dk/499501

Københavns Kommune og Akademisk Arkitektforening

2015 Evidensen for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder. Københavns Kommune og Akademisk Arkitektforening.

SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

2010 Boligsociale indsatser og huslejestøtte. Kortlægning og programevaluering af Landsbyggefondens 2006-10-pulje. SFI og Rambøll Management Consulting.

Det Boligsociale Fællessekretariat

Det Boligsociale Fællessekretariat blev stiftet i 2007, hvor de almene boligforeninger i Aarhus gik sammen om at etablere sekretariatet til at koordinere og styrke den boligsociale indsats i byens udsatte boligområder. Det Boligsociale Fællessekretariat er det første af sin slags i landet, og sekretariatet har specialiseret sig i vidensopsamling, analysearbejde og evaluering og udvikling og afprøvning af nye projekter i udsatte boligområder.

Læs mere om Det Boligsociale Fællessekretariat på fs-aarhus.dk

Læs mere om Byg Op på fs-aarhus.dk/bygop eller ring på 87 34 00 02.

