

Undersøgelse af samarbejde mellem private boligaktører og kommuner i anvisningen af unge med hjemløserfaring



Undersøgelse af samarbejde mellem private boligaktører og kommuner i anvisningen af unge med hjemløseerfaring

Rapport udarbejdet til Hjem Til Alle alliancen

Maj 2024

Udarbejdet af Analytisk Fællesskab FMBA

ANALYTISK FÆLLESSKAB FMBA

Analytisk Fællesskab er en netværksbaseret konsulentvirksomhed, grundlagt i 2022, som foretager analyser, evalueringer og rådgivninger inden for de klassiske velfærdsområder, herunder social-, beskæftigelses- og sundhedsområdet. Vi er et fællesskab af freelance analytikere, hver især med en høj grad af specialisering og mange års erfaring inden for vores respektive områder. For hver opgave nedsætter vi det bedst egnede team af konsulenter baseret på de behov for kompetencer, som er påkrævet for at løse opgaven.

Vores konsulenter i netværket har typisk 10-20 års erfaring med analyser og rådgivning inden for velfærdsområderne. De har erfaring fra ansættelser i den offentlige sektor og som chefanalytikere eller ledere i en konsulentvirksomhed. Nogle er freelance-konsulenter på fuld tid, mens andre har et andet arbejde ved siden af. Fælles for os er, at vi brænder for vores felt og vores faglighed, og vi ønsker at lave analyser af høj kvalitet på en bæredygtig måde.

Analytisk Fællesskab er en medlemsejet og non-profit FMBA, hvilket tillader os at have opgaveløsning, impact og integritet som vores tre primære prioriteter: Vi leverer analyser af den højeste kvalitet, og vi skræddersyr vores design, så vores arbejde har størst mulig sandsynlighed for at gøre en forskel - alt imens vi med god samvittighed kan se os selv, vores kunder og vores familier i øjnene.

Det indebærer også, at vi kan tilbyde ydelser af høj kvalitet til konkurrencedygtige priser. Vores kunder betaler kun for de ressourcer, vi skal bruge på opgaveløsningen og ikke for lokaler, kontorhold, udbetaling af overskud til ejere eller for løn til fastansatte medarbejdere imellem opgaver.

Analytisk fællesskab drives til daglig af en administrerende direktør, som har til opgave at udarbejde tilbud, sammensætte projekt-teams og holde styr på økonomi og drift i projekterne. Den øverste ledelse udgøres af foreningens medlemmer i bestyrelsen.

Analytisk Fællesskab FMBA

Lindevænget 9

3390 Hundested

Mail: hej@analytiskfaellesskab.dk

Tel: +45 3124 3950

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|----------------------------|----|
| INDLEDNING | 4 |
| DE UNGE OG DERES UDBYTTE | 6 |
| ORGANISERING | 8 |
| UDFORDRINGER OG HÅNDTERING | 10 |
| ØKONOMI | 11 |
| NABOSKAB | 12 |
| KONKLUSION | 13 |
| ANBEFALINGER | 14 |
| DATAGRUNDLAG | 16 |

INDLEDNING

Bikubenfonden og Odense Kommune har siden 2016 via kollegiemodellen samarbejdet om anvisning af unge, primært tidligere anbragte unge, til otte boliger på Bikubenkollegiet i Odense. Odense Kommune yder social støtte, baseret på Housing First-tilgangen (se infoboks), mens de unge bor på kollegiet¹. Samarbejdet er faciliteret af Hjem Til Alle alliancen (HTA), som også indgår i følgegruppen, der monitorerer samarbejdet.

Grundtanken i kollegiemodellen er, at unge i eller på kanten af hjemløshed, får adgang til private boliger og hverdagsfællesskaber med andre unge, og dermed integreres i almindelige boliger sammen med andre unge. Det er ikke en boligform, der egner sig til alle med hjemløseerfaring, da der er stor forskel på, hvor omfattende støtte, den enkelte har brug for og hvilken boligform, der vil egne sig til vedkommende. Men for unge med et uddannelsesperspektiv kan det være en boligform, der understøtter social og bolig-mæssig integration.

Bikubenfonden har siden 2016 reserveret 10% af boligerne på deres kollegier i hhv. København og Odense til unge i hjemløshed. Kollegiemodellen er et eksempel på, hvordan et samarbejde med private boligaktører,

Housing First:

Det er grundopfattelsen i den tilgang til hjemløshed, der ligger i begrebet Housing First, at boligen er en basal menneskeret. Alle mennesker har brug for en bolig og for sikkerhed omkring boligsituationen. Der skal derfor være tale om en permanent bolig. I Housing First tilbydes borgeren en selvstændig bolig i almindeligt byggeri og med en fast, tidsubegrænset lejekontrakt.

Tilgangen består af disse grundopfattelser:

- **Boligen som en basal menneskeret**
- **Respekt, empati og medmenneskelighed over for alle borgere**
- **En forpligtelse til at arbejde med brugerne, så længe de har behov**
- **Selvstændige boliger i almindeligt byggeri**
- **Adskillelse af bolig og støttetilbud**
- **Udgangspunkt i borgerens behov og selvbestemmelse**
- **Recovery-orientering**
- **Skadesreduktion**

Housing First-tilgangen bygger på en række bredere tendenser, når det gælder udviklingen af sociale indsatser overfor borgere med sociale støttebehov i form af deinstitutionisering, normale leve- og boligforhold, individuel social støtte og serviceydelser fra forskellige instanser.

*Kilde: Social- og boligstyrelsen
(<https://sbst.dk/voksne/hjemloeshed/housing-first-tilgangen>)*

¹ En kollegiebolig er i ikke en permanent bolig, som principperne bag Housing First ellers foreskriver, da det er boliger, målrettet unge under uddannelse. Men det er en udbredt boligform, som indgår i en helt almindelig 'boligkarriere' for unge, der er på vej ind i voksenlivet.

der ejer studie- og kollegieboliger, bidrager til at udnytte den eksisterende boligmasse².

Mange private boligaktører har et ønske om at gøre godt for udsatte grupper, f.eks. via deres CSR-strategi, men har ofte få eller ingen erfaringer med at etablere samarbejde med kommuner om anvisning af unge på kanten af hjemløshed til deres boliger. De efterspørger konkrete eksempler, de kan spejle sig i.

På den baggrund har HTA haft et ønske om at finde ud af, hvordan man kan tiltrække flere private boligudlejere til et samarbejde med kommuner om anvisning af unge med hjemløseerfaring til private udlejningsboliger. HTA og Odense Kommune har derfor, med støtte fra Bikubenfonden, iværksat denne eksterne undersøgelse af samarbejdet i Odense om anvisning af unge til Bikubenkollegiet i Odense. Formålet med undersøgelsen er at samle op på og formidle erfaringerne fra samarbejdet i Odense i håbet om dermed at kunne inspirere flere private boligaktører til at bidrage med betalbare boliger til unge i eller på kanten af hjemløshed.

Undersøgelsen har fokuseret på:

1. De unges udbytte
2. Organiseringen af samarbejdet
3. Udfordringer og løsninger
4. Økonomi
5. Naboskab
6. Anbefalinger

Undersøgelsen er gennemført på baggrund af primært kvalitative datakilder, herunder interviews med bostøttemedarbejdere og ledere i socialfaglige teams i Odense Kommune, tovholder i Odense Kommune, varmemester for kollegiet, Bikubenfondens facility manager, private boligaktører uden erfaring med anvisningssamarbejde samt unge, som via samarbejdet er blevet anvist en plads på kollegiet. Undersøgelsen blev afsluttet med en analyseworkshop. Se mere i afsnit om datagrundlag.

² Siden begyndelsen har der været gennemført (og gennemføres stadig) en række forskellige vidensaktiviteter og evalueringer af Kollegiemodellen, bl.a. med fokus på at undersøge de fysiske rammers betydning og en procesevaluering (gennemført hhv. af Carlberg og PLUSS). I 2019 gennemførte Hjem til Alle en overordnet erfaringsopsamling med kollegiesamarbejde i tre byer: København, Odense og Herlev. I løbet af 2024 foretages tillige en kvalitativ evaluering af de unges udbytte af Bikubenfondens kollegiemodel i København af Analytisk Fællesskab.

DE UNGE OG DERES UDBYTTE

De unge, som anvises til kollegiet, er tidligere anbragte unge i aldersgruppen 17 til 30 år. Enkelte har dog været 16 år ved anvisningstidspunktet. De unge har alle udfordringer med hjemløshed - enten i form af aktuel boligmangel, ved at være i reel risiko for hjemløshed eller ved at stå i en prekær og uholdbar boligsituation, hvor de måske bor hjemme hos deres familie, men hvor det ikke fungerer. Alle de unge er tidligere anbragte, hvilket indebærer, at nogen er flyttet direkte fra anbringelsesstedet til kollegiet, mens andre har boet for sig selv - eller hos familie - i en kortere eller længere periode, hvorefter de har haft behov for kommunens hjælp til at finde en bolig. Dem, der flytter ind direkte fra anbringelsesstedet, er typisk i den yngre ende af aldersspændet.

Det er en forudsætning for anvisningen, at de unge ikke har et aktivt brug af rusmidler eller en adfærd, der kan være svær at rumme i et nært boligfællesskab. I praksis kan det imidlertid godt indebære, at den unge bruger rusmidler, men at det ved anvisningen vurderes, at det ikke er noget, der leder til uhensigtsmæssig adfærd. Det har ikke været muligt at få oplysninger om omfanget af unge med brug af rusmidler ved anvisning. Det er ligeledes en forudsætning, at den unge enten er studerende eller har planer for at studere indenfor to år efter anvisningen. SU-berettigede uddannelser, elevpladser med SU-lignende indtægter (dvs. lærlingeløn) og andre uddannelser, der er anerkendt af den danske stat (fx. 9. og 10. klasse), tæller i denne sammenhæng som uddannelser, der giver den unge adgang til en lejlighed på kollegiet.

Bostøttemedarbejderne fortæller, at de unge, som er blevet anvist til kollegiet i 2023, primært er unge, som er i efterværn - dvs. de er mellem 18 og 22. De kommer oftere end tidligere direkte fra en anbringelse, og mange af dem har store problemer. Tillige har de ofte meget begrænset eller ingen erfaring med at bo i egen bolig og mangler grundlæggende kompetencer i den henseende.

Blandt de personer, som er blevet interviewet til denne undersøgelse, er der bred enighed om, at kollegiet er et godt sted at bo, og at de unge, som siden 2016 har boet på kollegiet, overordnet set har haft godt udbytte af det. Bostøttemedarbejderne fortæller, at de unge får adgang til en bolig af en kvalitet og til en pris, som ellers ikke ville være muligt. Det betyder, at de unge får ro på, og at Odense Kommune får mulighed for at iværksætte den rette hjælp.

De unge, som blev interviewet til denne undersøgelse, havde begge en baggrund med anbringelse og funktionel hjemløshed/usikker boligsituation, og de fortalte begge om en barn- og ungdom, som har været hård og problematisk på mange måder, og om mangel på familie, sunde relationer og stabilitet. En bolig på kollegiet har for dem begge betydet en start på en særlig stabil periode for dem. De omtaler det begge som et centralt vendepunkt i deres liv. Den ene havde kun boet der nogle måneder, men fortalte allerede om, hvordan han nu fik den hjælp, han skulle have, og at det gik godt med studiet. Den anden havde boet der i flere år og havde afsluttet CTI-støtten og var overgået til at være 'almindelig beboer' på kollegiet - dog stadig med den huslejenedgang, som anvisning via kommunen giver. Han har gennemført en ungdomsuddannelse og er fortsat på en videregående uddannelse. Han er derved et godt eksempel på, hvad indsatsen kan medføre - også på trods af udfordringer hen ad vejen, og selvom livet i dag heller ikke er helt ukompliceret, og der kan være behov for snakke med CTI-støtten en gang imellem.

Fælles - og centralt - for begge de to unge er fortællinger om, hvordan kollegieboligen og CTI-støtten ikke i sig selv har været udslagsgivende, men mere har været den stabile base, som gjorde forandring muligt. Egen bolig og en stabil støtteperson gav dem mulighed for at arbejde med sig selv, og for at kommunen kunne sætte de

rette tilbud i gang. Den ene af de to unge fortalte således mere om det beskæftigelsestilbud, han var blevet tilknyttet end om CTI-medarbejderen og boligen. Det var menneskene på det sted, som påvirkede ham mest og fik ham til at tro på sig selv og på, at han havde en fremtid med job eller uddannelse.

Odense Kommunes Beskæftigelses- og Socialforvaltning (BSF) har udarbejdet en opgørelse over status på samtlige af de 21 unge, som kommunen har anvist til kollegiet siden 2016. Statusopgørelsen dokumenterer de unges alder, forsørgelsesgrundlag, sagsstatus og boligsituation pr. 1. august 2023.

I store træk viser opgørelsen følgende:

- 2/3 af de unge bor nu i egen lejlighed, mens den resterende tredjedel stadig bor på kollegiet eller er flyttet til en anden kommune.
- Ca. halvdelen af alle de unge har fået lukket deres sag i kommunen, hvilket indebærer, at de ikke længere har brug for hjælp. Ca. 40 % har stadig en åben sag, mens sagsforløbet er afbrudt for de resterende knap 10 %.
- 1/4 af de unge er ved opgørelsestidspunktet selvforsørgende, 1/5 er på SU, og godt 1/4 er på uddannelsesyddelse. Forsørgelsesgrundlaget for resten (godt 1/4) er ukendt.
- Alder er ifølge denne opgørelse tilsyneladende ikke en faktor, der har betydelig indflydelse på de unges situation. Det eneste aldersmæssige mønster, som gør sig gældende i opgørelsen, er, at de unge, som stadig har en åben sag, er lidt yngre end dem med afbrudt eller lukket sag.

Det er analytisk ikke muligt at holde denne opgørelse op imod et benchmark, men BSF's boligstrategiske konsulent vurderer, at det er gode resultater, målgruppen taget i betragtning.

De kvalitative interviews med de unge og de socialfaglige støtter viser, at der er flere årsager til de unges positive udbytte:

- De unges udbytte er i høj grad betinget af den sociale støtte, de unge modtager, mens de bor på kollegiet - dvs. både af CTI-medarbejder eller bostøtte og af øvrige tilbud fra Odense Kommune, fx. beskæftigelsestilbud.
- De yngre i målgruppen har muligvis mindre positivt udbytte af en lejlighed på kollegiet. De socialfaglige støtter fortæller om, at det kan være en stor mundfuld for de unge lige pludselig selv at skulle være ansvarlig for en lejlighed, og at kollegiets placering i Odense centrum gør, at fester, alkohol og stoffer kan komme til at fylde for meget. De få eksempler, bostøttemedarbejderne fortæller om i interviewene, hvor forløbet med en ung ikke er gået godt, er således næsten udelukkende med unge på 16-17 år.
- De unges udbytte er tilsyneladende ikke betinget af, at boligformen er et kollegium. Bikubenkollegiet i Odense har kun begrænsede fællesrum og fællesaktiviteter, og lejlighederne har eget køkken og bad - hvorfor de fungerer helt som almindelige 1-værelses lejligheder. De anviste unge har heller ikke noget fællesskab med hinanden og kun meget begrænset med de øvrige studerende, der bor på kollegiet. Erfaringerne fra samarbejdet om at anvise unge med hjemløseerfaring til Bikubenkollegiet i Odense har dermed bred relevans ikke kun for udbydere af kollegieboliger, men for udlejere med helt almindelige boliger i den ordinære boligmasse.

ORGANISERING

Anvisningssamarbejdet er formelt set forankret i en samarbejdsaftale mellem Bikubenfonden og BSF³. Heri angives målgruppen relativt detaljeret samt parternes forpligtelser og betingelserne for ophør af samarbejdet. Ligeledes beskrives forpligtelser ift. deltagelse i følgegruppen og hvordan ekstern kommunikation skal koordineres mellem parterne. Jf. samarbejdsaftalen er ansvarsfordelingen ved anvisningen således, at de unge godkendes til kollegiet via BSF's ungerådgivning, som screener og udvælger unge, som lever op til målgruppekriterierne, hvorefter Bikubenfonden udvælger relevante lejligheder og stiller dem til rådighed. I boksen på næste side beskrives proceduren med anvisning af unge til kollegiet.

Bikubenfonden har valgt at lade lejlighederne administreres via Kollegieboligselskabet (KBS), som er den organisation, som varetager udvælgelse af lejligheder og er ansvarlig for formalia i forbindelse med leje af lejligheden, såsom kontrakt, indkrævning af husleje, sende evt. advarsler ved misvedligholdelse af kontrakt eller ordensregler, samt at følge op på, om den unge er studerende. Den unge indgår således en selvstændig lejekontrakt med KBS - helt som de andre beboere på kollegiet.

Udover det ansvar, som er angivet i samarbejdsaftalen, så har BSF også ansvar for at tilbyde den unge social støtte og for at afholde evt. udgifter i forbindelse med renovering af lejlighed efter fraflytning, der ikke kan dækkes af det indbetalte depositum, samt betale husleje for lejligheder, som er reserveret til en ung, men står tomme indtil den unge kan flytte ind.

Social støtte

Odense Kommune tilbyder social støtte til alle unge, som anvises til kollegiet. Det fremgår imidlertid ikke af samarbejdsaftalen, da det juridisk set ikke er muligt at opstille det som en betingelse for boligen, at de unge tager imod støtten⁴. Men bostøttemedarbejderne motiverer de unge til at tage imod støtten og til at sikre et godt samarbejde med udlejningen. I starten af samarbejdet var det en prioritering fra BSF's side at forsøge at fordele støtten til de unge på kollegiet på så få bostøttemedarbejdere som muligt. Det havde den fordel, at en eller to bostøttemedarbejdere kom ofte på kollegiet, og at de anviste unge havde større berøringsflade med støtten og dermed lettere ved lige at tage fat i vedkommende, hvis han/hun alligevel var på stedet - i stedet for, at der kun var kontakt, når der var lavet en aftale. Det medførte imidlertid også, at nogle unge, når de blev anvist til en lejlighed på kollegiet, var nødt til at skifte støtteperson i kommunen, hvilket ikke altid var hensigtsmæssigt, fx, hvis der var en god og frugtbar relation mellem den unge og bostøttemedarbejderen. BSF har derfor i stigende grad prioriteret at lade den unge beholde sin eksisterende bostøttemedarbejder fra kommunen, hvilket så har resulteret i, at støtten til de unge på kollegiet nu er spredt over flere personer. Lovgivning og overenskomster medfører endvidere, at der kan være en skillelinje ved det 18. år, alt efter hvilken paragraf støtten ydes ud fra, hvilket kan betyde, at en bostøttemedarbejder ikke både kan arbejde med unge under og over 18. Det er således pt. endt med, at hver ung på kollegiet har sin egen støtteperson. De interviewede medarbejdere fra BSF oplever imidlertid ikke, at det er et problem, og giver tværtimod udtryk for, at det er at foretrække, således at

³ Hjem Til Alle-alliancen har gjort en skabelon til en samarbejdsaftale tilgængelige på: <https://privateboliger.hjemtilalle.dk/wp-content/uploads/2024/03/Eksempel-pa-samarbejdsaftale-mellem-privat-udlejer-og-kommune.pdf>

⁴ Det er muligt at organisere anvisningen således, at kommune og udlejer aftaler, at unge, der forud for indflytning tilkendegiver, at de ikke ønsker at tage imod social støtte, ikke tilbydes en lejekontrakt.

den unge ikke skal skifte støtteperson, samt at man er mindre sårbare ved ferier og sygdom, og man har en større bredde i den faglige ekspertise.

Samarbejdet

I interviewene fremgår det, at BSF er meget opmærksom på de behov og eventuelle bekymringer, en privat boligaktør som Bikubenfonden kan have. Her er der særligt fokus på, at de unge, der anvises, skal kunne passe ind på kollegiet. Dette medfører en opmærksomhed på matchingen fra kommunens side, men også på at sikre, at de unge overholder den gældende husorden, har en god relation til naboer og formår at gøre boligen til et trygt sted, så den bliver til et hjem.

Udvælgelse og matching af unge med kollegiet bliver italesat som en afgørende faktor for, at samarbejdet fungerer godt. Således bliver der taget individuelt stilling til alle de unge, som kunne være kandidater til en lejlighed på kollegiet. Når en lejlighed bliver ledig til en ung fra anvisningssamarbejdet, kontakter administrator i KBS den boligstrategiske konsulent i Odense Kommune og oplyser ham om, at der nu er et ledigt lejermål, som BSF kan anvise en ung til. Den boligstrategiske konsulent kontakter derefter lederne i ungerådgivningen og bostøtte-teamet, som så lader deres medarbejdere vide, at der er en ledig bolig. Medarbejdere, som kender til samarbejdet, ser herefter i deres sagsstammer, om der kunne være en egnet kandidat (eller de har allerede en kandidat på venteliste), hvorefter først teamleder og til sidst den boligstrategiske konsulent godkender den unge. Herefter kontaktes KBS, der laves kontrakt mm., og den unge flytter ind.

Man har således organiseret samarbejdet på den måde, at alt går igennem den boligstrategiske konsulent for at sikre, at samarbejdet og anvisningen har høj prioritet, lever op til aftalerne og imødekommer Bikubefondens behov. Det er i det hele taget et opmærksomhedspunkt for BSF at være så let at samarbejde med som muligt for Bikubenfonden. Man er bevidst om, at der er tale om en privat boligaktør, som ikke behøver indgå i et samarbejde med kommunen, og som gør det, fordi de har en mission om at hjælpe unge på kanten. I

Procedure for anvisning af unge

- 1. Indenfor den aftalte målgruppe, vurderer socialforvaltningen i kommunen den aktuelle borger ud fra karakteristika, støttebehov og betalingsevne.**
- 2. Socialforvaltningen i kommunen undersøger, om borgeren vil være berettiget til indskudslån og lån til depositum/forudbetalt leje fra ydelsesafdelingen i kommunen.**
- 3. Det afdækkes om borgeren er i målgruppen for, at kommunen administrerer huslejeindbetalingen eller ej. Det er også muligt at indgå en frivillig administrationsaftale med borgeren.**
- 4. Der er etableret et 'fast track spor' i kommunen, så der ikke er lange sagsbehandlingstider, fra borgeren bliver boligindstillet i socialforvaltningen til der bevilges lån, flyttehjælp, etableringshjælp, mv. fra ydelsesafdelingen.**
- 5. Kommunen understøtter borgeren i at flytte ind i boligen, herunder deltager under indflytningssyn, tilbyder støtte til indkøb af møbler og hjælp til komme på plads i boligen, mv.**

Kilde: *Roadmap om samarbejde mellem private udlejere og kommuner* (<https://privateboliger.hjemtilalle.dk/wp-content/uploads/2024/02/Roadmap-for-samarbejde-om-boliger-til-hjemlose-mellem-private-udlejere-og-kommuner.pdf>)

interviewene fortæller de centrale aktører gentagne gange, at samarbejdet beror på tillid til hinanden, og at den tillid er nødvendig for, at det kan fungere. Det skriftlige samarbejde er nødvendigt og giver nogle formelle rammer, men det, der gør, at det fungerer, er, at der er tillid mellem parterne.

Interviewene med de private boligaktører, som ikke har erfaring med samarbejdet i praksis, bekræfter, at ovenstående formentlig er en god strategi. De private boligaktører fortæller om, at de ønsker at gøre noget godt for udsatte grupper, men at de er bekymrede for, at det vil medføre problemer. Det betyder dels, at de er opmærksomme på, at de anviste borgere er inden for den målgruppe, de ønsker at hjælpe, at de overholder husordenen og ikke forstyrrer naboerne, men også, at samarbejdet med kommunen skal være let, ukompliceret og ikke kræve en stor indsats fra deres side. Desuden skal det være let at komme ud af, hvis det ikke fungerer.

Dette understreges af, at en af de interviewede private boligaktører pointerede, at de ikke behøver et samarbejde med kommunen for at gøre noget godt for en udsat målgruppe, men blot selv kan vælge at prioritere lejligheder til en særlig målgruppe, og dermed ikke være afhængige af et samarbejde med kommunen. Her skal det tilføjes, at en boligaktør, som vælger denne model, så heller ikke vil have den samme ramme omkring samarbejdet med kommunen.

UDFORDRINGER OG HÅNDTERING

De personer, som er blevet interviewet til denne undersøgelse, er alle overordnet enige i, at samarbejdet mellem kommunen og Bikubenfonden fungerer rigtigt godt. På den baggrund er der således også indgået et samarbejde med endnu en privat boligaktør, som er baseret på praktisk talt de samme organisatoriske foranstaltninger og valg, som i samarbejdet med Bikubenfonden - dog med en anden målgruppe end unge, tidligere anbragte.

De udfordringer, der har været, har været små og få, og der er fundet løsninger på dem. Herunder listes udfordringer og hvordan de er håndteret

- Det har været et opmærksomhedspunkt for BSF at understøtte de unge i at overholde husordenen. Det har været en udfordring for nogle af de unge, særligt dem, som ikke har prøvet at bo i egen bolig tidligere, og/eller som er meget unge. Bostøttemedarbejderne fortæller imidlertid, at det kun sjældent har været et større problem, og at de ofte har kunnet forudse denne udfordring og langt hen ad vejen har været i stand til at forebygge potentielle konflikter. Konkret fortæller bostøttemedarbejderne, at de gør meget ud af at have en åben dialog med de unge om, hvordan reglerne er på kollegiet, hvornår der skal være ro (særligt i forbindelse med eksaminer, hvor der er særlige regler for larm og støj på kollegiet), og hvad naboer kan finde generende. De kan også hjælpe de unge med, hvordan man sætter grænser for vennerne, som - på grund af kollegiets centrale beliggenhed - kan have lyst til at bruge lejligheden som et sted, man fester og samles i, inden man går i byen.
- En anden udfordring har været de få unge, som af forskellige grunde har haft en for kaotisk adfærd til at kunne bo på kollegiet. De unge har en selvstændig lejekontrakt med kollegiet (via administrator) og på grund af lejeloven, er det en omstændig, ubehagelig og ressourcekrævende proces, hvis problemerne ender med en opsigelse af lejemålet. En proces, som i øvrigt skal ledes af administrator, og som således også kan opleves som besværligt/ubelejligt for Bikubenfonden og administrator. Jævnfør de ovenstående betragtninger

er det sådan nogle situationer, som BSF prioriterer at undgå for ikke at ligge boligaktøren til last. I de tilfælde, hvor bostøttemedarbejderen ikke har kunnet forebygge eller korrigere den unges adfærd, er BSF gået i dialog med den unge om at finde en anden bolig til vedkommende, inden det er gået så vidt, at der er blevet iværksat en opsigelse. Denne løsning er både til gavn for den unge, som ikke skal igennem en ubehagelig opsigelse og opleve endnu et nederlag i livet og for samarbejdet mellem BSF og Bikubenfonden. For at forebygge sådanne situationer har BSF inden for det seneste halve til hele år skærpet kravene til den målgruppe, som anvises. Her har der særligt været fokus på, at de unge ikke skal være helt unge og gerne som minimum må være omkring 18 år gamle.

- Det kan også være en udfordring, at støtten til de unge ikke er obligatorisk. På grund af den individuelle lejekontrakt, som den unge tegner med Bikubenfonden (som er reguleret af lejeloven), kan kommunen ikke opstille social støtte som en betingelse for lejemålet. De unge kan dermed i princippet frasige sig den - eller gøre sig ukontaktbare (ikke åbne døren eller ikke tage telefonen). Dette er et problem af flere årsager; dels fordi den unge kan komme til at mangle hjælp, som vedkommende kunne have brug for, men også fordi det kan betyde, at BSF ikke får mulighed for at forebygge eller afværge adfærd, som kan blive et problem for naboer eller udlejer - og på sigt for samarbejdet mellem kommunen og den private boligaktør. For at imødekomme denne udfordring er der indgået et mere eller mindre formelt samarbejde med varmemesteren, som har sin daglige gang på kollegiet og derfor har viden om de unge og deres adfærd, som støttepersonen ikke nødvendigvis har. Varmemesteren er i løbende kontakt med de øvrige beboere og får fx viden om larm fra en specifik lejlighed, inden nogen indgiver en egentlig klage. Ligeledes vil varmemesteren også være klar over, hvis en ung ikke har forladt sin lejlighed i en hel uge. Den information kan varmemesteren give videre til den sociale støtte, som så har mulighed for at agere på det. Samarbejdet med varmemesteren er blevet mere besværlig som følge af, at hver ung har sin egen støtte, hvilket medfører, at det ikke altid er klart, hvem varmemesteren skal henvende sig til. Problemet er løst ved, at varmemesteren nu har udvalgt én af bostøttemedarbejderne, som primær kontaktpunkt i forhold til at videregive informationer om de unge. Denne bostøttemedarbejder har til opgave at sørge for at videreformidle denne viden til de rette bostøttemedarbejdere. Samarbejdet mellem varmemester og bostøttemedarbejdere om de unge bærer præg af et ad hoc-samarbejde, og det vil være en fordel at formalisere dette samarbejde

ØKONOMI

Anvisningssamarbejdet indebærer ifølge BSF umiddelbart ikke en merudgift for Odense Kommune. Kommunens udgifter relateret til boligen er den samme som ved andre boliger, kommunen ville kunne anviser unge til. Kommunen har udgifter til betaling af husleje i perioder, hvor lejligheden står tom, dvs. hvis administrator har meldt ud, at de har en ledig lejlighed, BSF har sagt, at de gerne vil anviser en ung til den, men den unge af forskellige årsager endnu ikke er klar til at flytte ind. Herudover kan kommunen have udgifter til betaling af istandsættelse af lejligheden, hvis den kræver mere, end den unges depositum kan dække.

BSF har også udgifter til bostøtte til de unge, men de unge modtager ikke mere støtte, end hvad de ville modtage, hvis de var blevet anvist til en anden bolig.

Fra den private boligaktørs side er der ingen direkte negative økonomiske konsekvenser af en sådan anvisningsaftale, da kommunen afholder ekstraomkostninger til istandsættelse og udgifter til evt. tomgang ifm. indflytning. Der kan dog være en bekymring for indirekte eller afledte negative økonomiske konsekvenser,

ligesom der kan være en økonomisk udgift forbundet med at nedsætte huslejen, hvis boligen er for dyr i forhold til, hvad den unge kan betale⁵.

NABOSKAB

Det er en del af undersøgelsen at se på, hvilken betydning anvisningssamarbejdet har for naboskabet og det øvrige fællesskab på kollegiet.

Undersøgelsen viser imidlertid, at de anviste unge har ingen eller meget begrænset kontakt til de øvrige beboere. De har også meget begrænset kontakt til de andre unge, som har fået bolig anvist via samarbejdet. En af årsagerne hertil er, at der ikke er nogle fællesområder eller noget naturligt fællesskab på kollegiet, som mere har karakter af et lejlighedskompleks med selvstændige lejligheder, som har eget bad og køkken.

De unge fra anvisningssamarbejdet har ofte heller ikke energi eller lyst til at deltage i et fællesskab på Kollegiet. Adspurgt fortalte begge de to interviewede unge, at de er glade for, at der er tale om private lejligheder, og det ikke er et traditionelt kollegie med fælles køkken mm. De fortæller begge, at de har et stort behov for at kunne være sig selv og selv kunne vælge til, når og hvis de vil være sammen med andre - og at når de vil være sociale, så er det med deres venner, ikke med nye mennesker. I kollegieboliger med anviste unge andre steder i landet arbejder man eksplicit med at facilitere fællesskaber på tværs af anvist og ikke anviste unge. Men her vil de fysiske og arkitektoniske rammer typisk også lægge op til det ligesom det flere steder også er en del af anvisningsgrundlaget og den gensidige forventningsafstemning med de anviste unge, at de har lyst til og overskud til at indgå i fællesskaber med naboer/andre unge i boligmiljøet.

En anden årsag til, at de unge på Bikubenkollegiet i Odense ikke har så meget kontakt med hinanden kan være, at der er store socioøkonomiske forskelle mellem de unge fra anvisningssamarbejdet og de øvrige beboere. Kollegiet er et attraktivt kollegium, både fordi det er nyt, man har store selvstændige lejligheder, og det ligger tæt på centrum og dog i et roligt område. Det er heller ikke billigt (husleje på knap 4.000 kr.), og det medfører, at der er mange ressourcestærke beboere, og mange af dem læser på lange videregående uddannelser. Det betyder også, at der er store forskelle mellem de anviste unge og de øvrige beboere, hvilket også kan være medvirkende til, at de ikke har så meget at gøre med hinanden.

De øvrige beboere er heller ikke eksplicit informeret om anvisningssamarbejdet og derfor formodentlig ikke klar over, at der bor unge, som er anvist via kommunen - og dermed har en anden baggrund og historie. Som tidligere beskrevet, så gør bostøttemedarbejderne meget ud af at sikre, at de anviste unge falder godt til og overholder ordensreglerne, hvorfor de som hovedregel heller ikke har en adfærd, der identificerer dem som unge med en særlig historik eller med særlige udfordringer. Endvidere forsøger bostøttemedarbejderne også i et vist omfang at undgå at påkalde opmærksomhed på, at de kommer fra kommunen og er på kollegiet for at støtte en beboer. I et interview blev det fx nævnt, at en bostøttemedarbejder lod som om, hun var tante til en beboer over for de andre beboere på kollegiet.

⁵ Hvis man som udlejer er interesseret i at undersøge mulighederne for at give lejerabat, har Hjem til Alle alliancen samlet viden her: <https://privateboliger.hjemtilalle.dk/okonomi/>

KONKLUSION

Undersøgelsen har dokumenteret en række forhold omkring anvisningssamarbejdet i Odense.

1. Undersøgelsen viser, at aktørerne omkring anvisningssamarbejdet og de interviewede unge tilkendegiver, at de unge har positivt udbytte af anvisningen til kollegiet, og opgørelser fra kommunen understøtter denne oplevelse. De unges udbytte er imidlertid betinget af bostøtte leveret af kommunen, og af de øvrige tilbud den unge også modtager.
2. Undersøgelsen viser også, at det er en god idé med en samarbejdsaftale mellem kommune og privat boligaktør, hvor særligt målgruppens karakteristika beskrives. Herudover viser undersøgelsen, at betingelsen for et vellykket samarbejde i høj grad er en gensidig tillid imellem parterne, og at en central person i kommunen kan sikre, at samarbejdet prioriteres højt, bl.a. ved at sikre, at de unge, som anvises, er i målgruppen og kan få udbytte af anvisningen.
3. Undersøgelsen viser endvidere, at der har været nogle udfordringer i forløbet, som primært har handlet om husorden. De udfordringer er blevet håndteret ved at sikre støtte til de unge og ved at indskærpe anvisningspraksis, herunder ved at mindske antallet af helt unge borgere til kollegiet. Ligeledes har undersøgelsen vist, at et godt samarbejde med den lokale varmemester er en god ide, og at dette samarbejde med fordel kan formaliseres og udbygges.
4. Undersøgelsen viser, at anvisningssamarbejdet ikke umiddelbart lader til at være en økonomisk merudgift for kommunen, men at private udlejere kan være bekymrede for både direkte og indirekte økonomiske konsekvenser ved at indgå i samarbejde om anvisning på hjemløseområdet. Derfor er det afgørende at indgå i dialog, der kan betrygge udlejer, samt indgå konkrete samarbejdsaftaler, der sikrer, at målgruppen tilbydes social støtte, og at kommunen stiller økonomiske garantier.
5. Endelig peger undersøgelsen på, at fællesskab og naboer ikke lader til at have nogen betydning for de unges udbytte af at bo på kollegiet, ligesom de anviste unge heller ikke lader til at påvirke naboerne i nogen særlig grad.

ANBEFALINGER

Som afslutning på undersøgelsen blev en analyseworkshop afholdt med to formål: at gennemgå analysens konklusioner og at udvikle anbefalinger til andre kommuner og private udlejere, som kunne være interesserede i at indgå samarbejde om anvisning af boliger til udsatte unge. Deltagerne på workshoppen var den boligstrategisk konsulent, lederne af Odenses ungerådgivning og bostøtteteam, Bikubefondens facility manager, varmemesteren for kollegiet og en medarbejder fra HTA. Anbefalingerne skal derfor ses fra deres samlede perspektiv.

Workshoppen resulterede i følgende anbefalinger:

Målgruppe og anvisning:

Det er afgørende, at den rigtige målgruppe anvises til boligerne. Det anbefales derfor at:

- Målgruppen skal afklares og aftales mellem kommune og boligaktør, så den matcher begge aktørers ønsker og behov. Der skal være en detaljeret beskrivelse af målgruppen i samarbejdsaftalen mellem kommune og boligaktør. Hvis kommunen har besluttet en politik i forhold til målgruppen for kommunal boliganvisning, bør denne målgruppe som minimum være en delgruppe af den samlede målgruppe.
- De borgere, der anvises, skal være indenfor den aftalte målgruppe, og kommunen skal kontinuerligt følge op på, om det fungerer for borgeren at bo i boligen.
- Borgere til boligerne skal anvises af kommunen, og der skal tages grundig og individuel stilling til, hvorvidt borgeren er et godt match - og hvilken støtte borgeren skal tilbydes for at det sikres, at borgeren får udbytte af anvisningen. Det kræver, at den person/instans, der anviser, har et solidt kendskab til boligerne, til samarbejdsaftalen og til borgeren. En ren administrativ/automatisk anvisning kan ikke anbefales.

Husorden

Af hensyn til samarbejdet med den private boligaktør skal kommunen have særlig fokus på at de kommunalt anviste borgere introduceres til husorden, samt at der er fokus på at denne overholdes. Det anbefales derfor at:

- Kommunen indgår et tæt samarbejde med varmemesteren (eller anden person, som har daglig gang i bygningen og kontakt med de øvrige beboere), så der løbende er en dialog om, hvordan de anviste borgere har det.
- De anviste borgere tilbydes støtte fra kommunen, og at den sociale støtte har særligt fokus på at forebygge larm og uroligheder.
- Der reageres hurtigt og effektivt fra kommunens side, hvis en borger ikke overholder lejekontrakten - evt. ved at tilbyde en anden, bedre egnet bolig til borgeren, inden det bliver nødvendigt at iværksætte en egentlig opsigelse af lejemålet via boligadministrator.

Social støtte:

Den sociale støtte til borgerne er afgørende for deres udbytte af boligen. Det anbefales derfor at:

- De anviste borgere tilbydes støtte fra kommunen, og at det sikres at støtten er relevant og at der allokeres tilstrækkelig med timer. Lovgivningsmæssigt kan støtten (eller aktivt samarbejde med støttepersonen) ikke være en betingelse for anvisningen, men kommunen kan godt forpligte sig over for den private boligaktør på at tilbyde og levere støtten.
- Støtten til de anviste borgere i samme ejendom kan med fordel fordeles på flere personer, så man er mindre sårbar i tilfælde af sygdom, ferier eller andre lignende tilfælde. Det vil ligeledes betyde, at der er et team af socialfaglige medarbejdere med fast gang i ejendommen, hvormed en bredde i forskellige faglige kompetencer sikres.
- Der etableres et formelt samarbejde med vicevært, varmemester eller anden person, som har fast gang i ejendommen, og at denne person har en enkelt indgang til kommunen, således at kommunikationen er så let som mulig. Det er endvidere en fordel, hvis varmemesteren har sociale kompetencer (eller en socialfaglig baggrund eller uddannelse) og kan begå sig med socialt udsatte borgere.

Samarbejde mellem kommune og boligaktør:

Det er afgørende, at boligaktør kan være sikker på, at kommunen støtter borgeren i forhold til at overholde lejekontrakten. Det anbefales derfor at:

- Der indgås en skriftlig samarbejdsaftale om målgruppe, anvisningspraksis, parternes gensidige forpligtelser og betingelser for opsigelse af samarbejdet. Der kan med fordel tages udgangspunkt i samarbejdsaftalen mellem Bikubenfonden og Odense Kommune og/eller skabelon, som kan findes på www.privateboliger.hjemtilalle.dk
- Samarbejdsaftalen kan suppleres med centrale principper eller konkrete procedurer for samarbejdet, som ikke er juridisk bindende, men som udstikker rammerne for samarbejdet. De beskriver fx. i hvilken form og i hvilket omfang, kommunen tilbyder støtte til borgere, hvordan kriser håndteres, hvordan det daglige samarbejde mellem varmemester og social støtte er organiseret osv. Principperne og de konkrete arbejdsgange kan med fordel løbende revideres så de tilpasses nye erfaringer, indsigter og udfordringer.
- Der udpeges en central person i kommunen, som har ansvaret for samarbejdet, og som er tæt inde over anvisningen af borgerne til boligerne. Erfaringerne fra Odense har vist, at formelle samarbejdsaftaler er gode og nødvendige, men at det, der får samarbejdet til at fungere i praksis, er et personligt engagement fra den kommunale tovholder samt boligaktørens tillid til, at tovholderen har forståelse for og varetager boligaktørens interesser.
- Der nedsættes en følgegruppe bestående af repræsentanter for de centrale aktører involveret i anvisningssamarbejdet, som med jævne mellemrum mødes og gør status på samarbejdet. Følgegruppen er særlig relevant i opstarten og i de første år af samarbejdet.

DATAGRUNDLAG

Undersøgelsen er gennemført på baggrund af nedenstående datakilder:

| Datakilde | Omfang |
|--|---|
| Private boligaktører, der ikke (endnu) har samarbejdsaftaler med kommuner om anvisning af unge på kanten af hjemløshed | Der er gennemført 2 telefoniske interviews med private boligaktører. |
| Aktører med erfaring fra samarbejdet mellem Bikubenfonden og Odense Kommune | Der er gennemført 8 individuelle, telefoniske/online interviews med: <ul style="list-style-type: none"> • Boligstrategisk konsulent, Odense Kommune • Leder i Odense Kommunes ungerådgivning • Leder af Odense Kommunes bostøtteteam • CTI-medarbejder, Odense Kommune • Kontaktperson, Odense Kommune • Direktør for Bikubenfonden • Bikubefondens facility manager • Varmemester for kollegiet, KBS |
| Casebesøg med interviews på kollegiet i Odense | Der er gennemført et casebesøg på kollegiet, med interviews af: <ul style="list-style-type: none"> • 2 unge anvist til kollegiet via Odense Kommune • CTI-medarbejder, Odense Kommune |
| Opgørelse af status for de unge, der har boet på kollegiet | Der er udarbejdet en opgørelse af status for de unge med hjemløsebaggrund, der har boet på kollegiet siden 2016 (22 personer), med angivelse af forsørgelsesgrundlag og type af bopæl (eget hjem, kollegium, herberg mm). Opgørelsen er udarbejdet af Odense Kommune. |
| Analyseworkshop | Efter dataindsamling var afsluttet, og de indledende analyser gennemført, er der gennemført en analyseworkshop med centrale aktører og stakeholders (herunder Bikubenfonden og HTA, samt udvalgte repræsentanter fra de involverede aktører), hvor foreløbige fund blev fremlagt, og anbefalinger til samarbejdsmodeller mellem kommune og private boligejere blev udviklet. |