

# RENOVERING OG JOBSKABELSE I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

En undersøgelse af beskæftigelses-  
og uddannelsesindsatser  
for beboerne i forbindelse med  
renoveringer i udsatte boligområder



## **RENOVERING OG JOBSKABELSE I UDSATTE BOLIGOMRÅDER**

En undersøgelse af beskæftigelses- og uddannelsesindsatser for beboerne i forbindelse med renoveringer i udsatte boligområder

Mette Fabricius Madsen  
Helle Nielsen

ISBN-978-87-92798-55-8

© 2018 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling  
Sadelmagerporten 4  
2650 Hvidovre

Tlf: 28 35 58 85  
E-mail: [info@cfbu.dk](mailto:info@cfbu.dk)  
[www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

**AUGUST 2018**

Fotos: Gorm Olesen, Det Boligsociale Fællessekretariat.

Forside og bagside foto er af Mahmoud Abdelaziz, Færdiguddannet VVS'er med fuld uddannelsesaftale ved Wicotec Kirkebjerg i forbindelse med renoveringen af Rosenhøj.

Layout: Mille Vang Hansen og Nikolaj Avlund

Udgivelsen kan frit hentes på [www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

CFBU's udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



er en selvejende institution under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

# INDHOLD

---

Indledning . . . . .	4
Konklusioner og anbefalinger . . . . .	6
Sådan har vi gjort . . . . .	9
Kortlægningen . . . . .	11
Rammer og aftaler . . . . .	16
Hvad motiverer parterne til socialt ansvar? . . . . .	19
Organisering og samarbejde . . . . .	21
Indsatsen på byggepladsen . . . . .	24
Litteratur . . . . .	27
Bilag 1: Metodeovervejelser . . . . .	28

# INDLEDNING

---

Almene boligorganisationer skal sikre, at deres boligområder er socialt velfungerende og i god fysisk stand. For at løse denne opgave har boligorganisationerne igennem de seneste år haft fokus på at bringe alle kompetencer i spil ved at sammentænke fysiske og sociale indsatser. En af de mest nærliggende snitflader er at anvende fysiske renoveringer til at skabe job og uddannelse for boligområdets ledige beboere.

Den almene sektor undergår i disse år en omfattende renovering. Med boligaftalen i 2014 blev der afsat 18 mia. kr. til renoveringer i den almene sektor i årene 2015-2020. En stor del af disse midler bruges i udsatte boligområder, hvor arbejdsløsheden er høj. I disse boligområder fungerer renoveringen allerede i dag mange steder som løftestang for skabelsen af lokale praktikpladser, løntilskudsjob og fritidsjob mv.

Der findes en række succesfulde eksempler på, at fysiske renoveringer kan bidrage til at skabe job- og uddannelsesforløb også til lokale beboere. Med udgangspunkt i disse eksempler sætter denne rapport fokus på, hvilke forhold der har betydning for at lykkes med denne opgave.

Der er vores vurdering, at viljen til at påtage sig et socialt ansvar er til stede i den almene sektor og i byggebranchen, men at der er meget at lære fra de gode eksempler for i højere grad at udnytte potentialet for, at de almene byggesager kan bidrage til at fremme beskæftigelsen i boligområderne.

Rapporten er primært skrevet til beslutningstagere i den almene sektor og projektledere i almene boligorganisationer samt samarbejdspartnere og interesseorganisationer, der er involveret i almene byggesager og ønsker at blive inspireret til, hvordan social ansvarlighed kan sættes på dagsordenen i almene byggesager.

## TAK TIL

Tak til ledere og medarbejdere fra Brinck, MT Højgaard, Enemærke og Petersen, Hansson & Knudsen og Egil Rasmussen, Ungdomsbo, AI2Bolig og Kolstrup Boligforening og AlmenBo Aarhus samt Esbjerg Kommune, Aabenraa Kommune, Haderslev Kommune og AMU-Vest og ikke mindst de to deltagere i indsatserne for at stille op til interview og dele erfaringer med os.

Vi siger særlig stor tak til de boligsociale projektledere og medarbejdere i Esbjerg, Haderslev, Åbenrå, Århus og Tilst, der både har deltaget i interview og hjulpet med at koordinere interview med andre aktører.

Sidst, men ikke mindst, siger vi tak for gode input og kommentarer fra Frans Clemmesen fra BL, Anna Flyverbom Nordgreen fra Landsbyggefonden samt til Anette Nitschke og Maria Aagaard Jensen fra Byg Op.



**Anette Nitschke:** Projektleder af Byg Op under Det Boligsociale Fællessekretariat i Århus

## Baggrundsviden

### DEFINITION AF BESKÆFTIGELSESINDSATSER I FORBINDELSE MED RENOVERINGER

Vi definerer beskæftigelsesindsatser i forbindelse med renoveringen som indsatser, der via en eller flere lokalt forankrede aktører hjælper beboere med at blive ansat i virksomheder tilknyttet renoveringen. Den lokale aktør kan fx være den lokale boligsociale indsats eller en fremskudt kommunal jobcenterindsats i boligområdet<sup>1</sup>.

### ANSÆTTELSESFORMER

Beboerne ansættes typisk i følgende ansættelsesforhold. Ofte har en beboer mere end en ansættelse, fx kan han starte i virksomhedspraktik og bagefter blive ordinært ansat.

**Virksomhedspraktik:** Op til 13 ugers praktik for ledige. Under forløbet modtager den ledige ikke løn, men får kontanthjælp, dagpenge el. lign. Formålet med virksomhedspraktik er afklaring af beskæftigelsesmål og opkvalificering til at opnå job.

**Løntilskud:** Kan gives i op til seks måneder til ledige med minimum seks måneders ledighed. Ved ansættelse med løntilskud hos en privat arbejdsgiver, får den ledige overenskomstmæssig løn. Arbejdsgiveren modtager et løntilskud på 78,12 kr. pr. time. (2018-sats). Formålet er, at den ledige opnår nye kompetencer, erfaringer og kontakter og dermed et bedre udgangspunkt for at søge job.

**Uddannelsesaftale:** Aftale om praktikplads (læreplads) indgået med en virksomhed i forbindelse med en erhvervsuddannelse. Eleven får løn både under praktik og skoleforløb. Formålet med praktikken er at afprøve det lærte på skolen, at blive rutineret og opleve hverdagen i jobbet.

**Ordinært job:** Ordinær ansættelse i virksomheden uden offentlig støtte. Der kan dog gives mentorstøtte til ordinært ansatte, såfremt jobcenteret vurderer, at det har afgørende betydning for, at den ansatte beboer kan gennemføre jobbet.

### AFTALER OM ANSÆTTELSE AF LOKALE BEBOERE

På grund af EU-regler om udbud, må bygherre ikke stille krav og lave sociale klausuler om, at entreprenører ansætter de lokale beboere. Bygherre kan dog lave frivillige aftaler med entreprenøren om at ansatte lokale beboere. Ligeledes kan den lokale beskæftigelsesindsats gøre det nemt for entreprenørerne at få øje på de lokale beboere, når de skal finde kandidater til at opfylde klausuler eller frivillige aftaler om socialt ansvar.

<sup>1</sup> Læs mere om definition af indsatsen i bilag 1.

# KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

---

## **RENOVERINGERNE KAN FØRE TIL ORDINÆRE JOB FOR LOKALE BEBOERE**

Vores undersøgelse viser, at renoveringen af den almene sektor kan fremme skabelsen af lokale job og praktikpladser i udsatte boligområder. 22 af de 38 boligområder, der både har en fysisk helhedsplan og en boligsocial indsats med støtte fra Landsbyggefonden, har etableret et lokalt samarbejde om en beskæftigelsesindsats for de lokale beboere i forbindelse med renoveringen.

Særligt de større byggesager, som har fået tilskud på mere end 250 mio. kr., benytter renoveringen til at tage socialt ansvar for at skabe job- og uddannelsesforløb for lokale beboere. Her har 14 ud af 16 boligområder etableret en indsats.

Indsatserne har samlet set skabt ca. 110 jobs og 70 uddannelsesaftaler (praktikpladser), 80 løntilskudsstillinger og 180 virksomhedspraktikker for lokale beboere gennem beskæftigelsesindsatser koblet til fysiske renoveringsprojekter.

## **FRIVILLIGE AFTALER ER DEN FORETRUKNE MO- DEL, NÅR MÅLGRUPPEN ER LOKALE BEBOERE**

Engagement og tæt opfølgning af de involverede aktører er afgørende for at skabe resultater. Det er af mindre betydning, om socialt ansvar i almene byggeprojekter sikres gennem sociale klausuler eller frivillige aftaler. Hvis indsatserne er målrettet lokale beboere, er frivillige aftaler imidlertid den foretrukne model, fordi frivillige aftaler giver mulighed for at prioritere lokale beboere. Derudover opnår entreprenøren et

større råderum til løbende at vurdere, hvordan og hvor mange lokale beboere der kan ansættes i byggeriet. Det er med til at fremme lysten til at give nogle af de mest udsatte ledige en chance. Det kan være årsagen til, at frivillige aftaler er den mest udbredte aftaleform i de udsatte boligområder.

## **GOD PROJEKTSTYRING SIKRER EN SUCCESFULD INDSATS**

Der er stor variation i indsatsernes resultater. Antallet af unikke ansatte beboere i forskellige beskæftigelsesforløb spænder fra 0 til knap 50 beboere. Der er en sammenhæng mellem antallet af ansættelser og størrelsen på byggesagen, men der er også undtagelser. Det gælder både større byggesager med relativt få ansættelser og mindre byggesager med flere end forventet ansættelsesforløb.

Det viser, at der fortsat er meget at lære af de succesfulde indsatser, og at andre forhold end byggesagens størrelse spiller ind. Den kvalitative analyse af de fem cases peger på, at især organiseringen af indsatsen har betydning for, om potentialet udnyttes bedst muligt.

## **Sådan fastholdes fokus på det sociale ansvar**

Der er skabt de bedste resultater i de indsatser, hvor der er udpeget en projektleder for indsatsen, og hvor projektlederen fungerer som bindeled mellem den byggetekniske afdeling i boligorganisationen og hovedentreprenør og de udførende aktører.



**Frank Mortensen:** Ansat ved Enemærke og Petersen som byggeleder på renoveringen af Rosenhøj og nu byggechef på Tryghedsrenoveringen af Bispehaven.

Projektlederen kan være forankret flere steder. Der er eksempler på, at projektlederen er ansat i den boligsociale indsats, hos jobcenteret og som et selvstændigt team hos boligorganisationen. Fælles for dem er, at de ofte er til stede på byggepladsen og i boligområdet.

En beskæftigelsesindsats i forbindelse med en renovering er en ressourcekrævende indsats, da der ofte arbejdes med en udsat målgruppe, som er langt fra arbejdsmarkedet. Den typiske indsats omfatter både rekruttering af lokale beboere, skabelse af jobåbninger hos entreprenører, match og løbende motivation og støtte til både beboer og entreprenør for at håndtere de udfordringer, der opstår undervejs i ansættelsesforløbet.

Vi anbefaler, at jobcenteret er med som en central samarbejdspartner. Det er afgørende, at ansættelsesforløbene bliver så lette som muligt for entreprenørerne, så papirarbejde og frustrationer over indkøringssudfordringer ikke ødelægger motivationen for at deltage.

Bygherre og hovedentreprenør har ligeledes en betydende rolle for indsatsens succes. Som beslutningstagere og kontraktudbydere bliver der lyttet til dem. Derfor har de et særligt ansvar for at påvirke de centrale aktører til, at indsatsen bliver prioriteret. Erfaringerne fra casene viser, at det er udfordrende for projektlederen at stå alene med opgaven om at fastholde fokus på indsatsen.

### ENGAGEMENT ER DEN DRIVENDE KRAFT

Det personlige engagement er afgørende for, om indsatsen lykkes eller ej. Når entreprenørerne vælger at indgå i samarbejde om at fremme beskæftigelse og uddannelsesaftaler for lokale beboere, er den vigtigste motivationsfaktor, ifølge entreprenørerne selv, ønsket om at hjælpe andre mennesker, der har brug for en ekstra chance.

Vi anbefaler derfor, at der arbejdes målrettet med at motivere de involverede aktører og sikre, at fokus bliver fastholdt. Og den opgave kan bedst løftes af bygherre. Nogle af de mest succesfulde indsatser har skabt et bredt ejerskab til indsatsen ved at invitere både hovedentreprenør og projektlederen for beskæftigelsesindsatsen med allerede i prækvalifikationsfasen, så de kan sætte deres præg på indsatsen fra start.



**Nadifo Nur Ali:** Tidligere ansat ved Enemærke og Petersen i renoveringen af Rosenhøj.



# SÅDAN HAR VI GJORT

---

**Kortlægningen** er baseret på 38 telefoninterviews med ledere af boligsociale indsatser i de boligområder, der har en aktiv byggesag med støtte fra Landsbyggefonden og en igangværende boligsocial indsats. Samt supplerende telefoninterview med samarbejdspartnere i boligorganisationer, jobcentre mv.

Som en del af kortlægningen har vi bedt parterne om at vurdere, hvor mange beboere der, som følge af et samarbejde mellem den fysiske og boligsociale indsats, er blevet ansat i byggeriet. Flere af aktørerne har vanskeligt ved præcist at opgøre antallet af forløb, og det er mange steder baseret på et skøn. Resultatet af kortlægningen er et udtryk for det bedst mulige billede af indsatsernes udbredelse og omfang.

I bilag 1 findes en nærmere beskrivelse af kortlægningens metode.

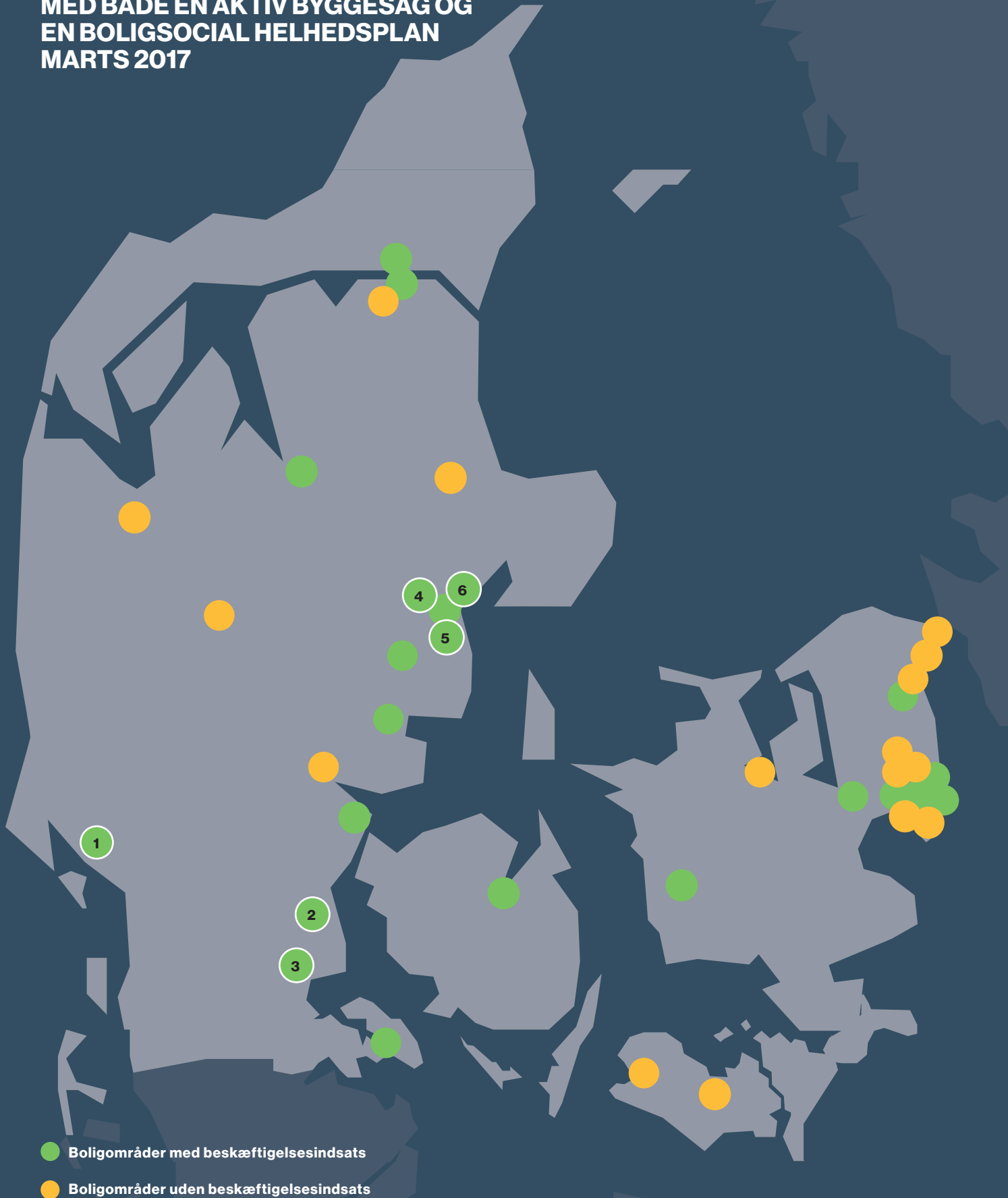
**Den kvalitative undersøgelse** omfatter 20 personlige interview blandt aktører i fem udvalgte boligområder med lovende beskæftigelsesindsatser, herunder interview med:

7 projektledere/koordinatorer for beskæftigelsesindsatsen 4 bygherrer, 5 entreprenører, 4 jobkonsulenter, 1 SSP-medarbejder, 1 afdelingsleder fra AMU og 2 deltagere.



**Mahmoud Abdelaziz:** Færdiguddannet VVS'er med fuld uddannelsesaf-tale ved Wicotec Kirkebjerg i forbindelse med renoveringen af Rosenhøj.

**FIGUR 1: UDSATTE BOLIGOMRÅDER  
MED BÅDE EN AKTIV BYGGESAG OG  
EN BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN  
MARTS 2017**



# KORTLÆGNINGEN

Pr. marts 2017 findes der 38 udsatte boligområder med en aktiv byggesag og en igangværende boligsocial indsats med støtte fra Landsbyggefonden. I marts 2017 havde disse områder aktive byggesager med i alt 11 mia. kr. i støtte fra Landsbyggefonden. Kortet nedenfor viser, hvor i landet de 38 boligområder ligger, og hvilke byggesager der benyttes til at skabe job- og uddannelsesforløb for lokale beboere.

Kortet viser samtidig de fem beskæftigelsesindsatser, som er grundlaget for den kvalitative undersøgelse i denne rapport. Fælles for de fem cases er, at de har præsteret lovende resultater og derfor kan bidrage med inspiration til, hvordan der kan skabes job og uddannelsesforløb for lokale beboere.

## DE FEM CASES

### 1. Esbjerg Brinck-projektet

**Boligorganisation** Ungdomsbo (*Stengårdsvvej*)

**Hovedentreprenør** Brinck

**Indsatsperiode** 2016-2017

**Støtte til renoveringen fra LBF** 394 mio. kr.

**Resultat** 5 unikke beboere – i alt 5 løntilskudsforløb og 5 ordinære job for beboerne.

**Indsatsen** Ansættelsesforløb, der starter med 13 ugers særligt tilrettelagt AMU-kursus med efterfølgende løntilskud og ordinær ansættelse hos entreprenøren.

### 2. Haderslev Boligsocial beskæftigelsesindsats

**Boligorganisation** HAB (*Hjortebroparken*)

**Hovedentreprenører** Egil Rasmussen A/S & Jorton A/S

**Indsatsperiode** 2014 – 2016

**Støtte til renoveringerne fra LBF** 114 mio. kr.

**Resultat** 7 unikke beboere – i alt 6 i ordinære jobs, 1 i virksomhedspraktik og 4 fritidsjob.

**Indsatsen** En boligsocial medarbejder matcher ufaglærte, ledige beboere med entreprenørerne. Beboerne bliver primært ansat ordinært på byggepladsen på lige fod med de øvrige ansatte, men kan få en pladsmand tilknyttet som mentor.

### 3. Aabenraa Jobguiden

**Boligorganisation** Kolstrup Boligforening (*Høje Kolstrup*)

**Hovedentreprenør** Hansson & Knudsen

**Indsatsperiode** 2013-2017

**Støtte til renoveringerne fra LBF** 377 mio. kr.

**Resultat** 30 unikke beboere – i alt 27 virksomhedspraktikker, 6 løntilskud, 7 ordinære job og 5 uddannelsesaftaler (praktikpladser).

**Indsatsen** En fremskudt jobkonsulent har aftale med entreprenøren om bl.a. at benytte renoveringen til afklaring af ledige beboere, der er langt fra arbejdsmarkedet. Indsatsen sigter primært på efterfølgende ansættelse i andre lokale virksomheder.

#### 4. Tilst Job First

**Boligorganisation** AL2Bolig (*Langkærparken*)

**Hovedentreprenør:** Enemærke og Petersen

**Indsatsperiode** 2014-2016

**Støtte til renoveringen fra LBF** 295 mio. kr.

**Resultat** 25 unikke beboere – i alt 25 virksomhedspraktikker, 24 løntilskud, 9 ordinære job, 7 uddannelses-aftaler (praktikpladser) og 1 fleksjob.

**Indsatsen** Unge, som jobcenteret vurderede meget langt fra arbejdsmarkedet, blev ansat i byggeriet. Indsatsen har indeholdt en intensiv håndholdt indsats fra den fremskudte jobcenterindsats og den lokale boligsociale indsats.

#### 5 & 6 Aarhus Byg op

**Boligorganisationer** Boligforeningen Århus Omegn (*Rosenhøj*) Boligkontoret Århus (*Nydamsparken*)

**Hovedentreprenører** Enemærke og Petersen, Wicotec Kirkebjerg, Poul Pedersen A/S

**Indsatsperiode** 2014-

**Støtte til renoveringerne fra LBF** 830 mio. kr.

**Resultat** 40 unikke beboere – i alt 16 virksomhedspraktikker, 9 løntilskud, 20 ordinære job, 11 uddannelses-aftaler (praktikpladser), 2 fleksjob, 2 skånejob og 2 fritidsjob.

**Indsatsen** Byg Op er en bydækkende indsats under Det Boligsociale Fællessekretariat. Byg Op rådgiver bygherrer i almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale partnerskabsaftaler i forbindelse med udarbejdelse af udbud og indgåelse af kontrakt. I byggefasen samarbejder Byg Op med entreprenørerne om ansættelse af beboere. De lokale boligsociale indsatser rekrutterer til indsatsen.

- Byg Op samarbejder også med AL2Bolig (*Åbyhøjgaard*) og entreprenør MT Højgaard samt med Østjysk Bolig (*Bispehaven*). De indgår i den kvalitative analyse, men på grund af kortlægningens afgrænsning er de ikke med i den kvantitative opgørelse. I disse indsatser har Byg Op etableret 12 forskellige ansættelsesforløb for 7 unikke beboere.



## KORTLÆGNINGENS RESULTATER

### STØRRELSEN BETYDER NOGET FOR, OM INDSATSEN OPSTÅR

22 ud af de 38 boligområder, som er med i undersøgelsen, har en aktiv indsats for at skabe job eller uddannelsesforløb for lokale beboere<sup>2</sup>. Kortlægningen viser, at byggeriets størrelse har stor betydning for, om der igangsættes en indsats. I de største renoveringer, hvor Landsbyggefonden har givet mere end 250 mio. kr. i støtte, er 14 ud af 16 renoveringsprojekter koblet til en beskæftigelsesindsats. Hvorimod det samme blot gør sig gældende for én af de otte renoveringer, hvor støtten er på under 50 mio. kr.

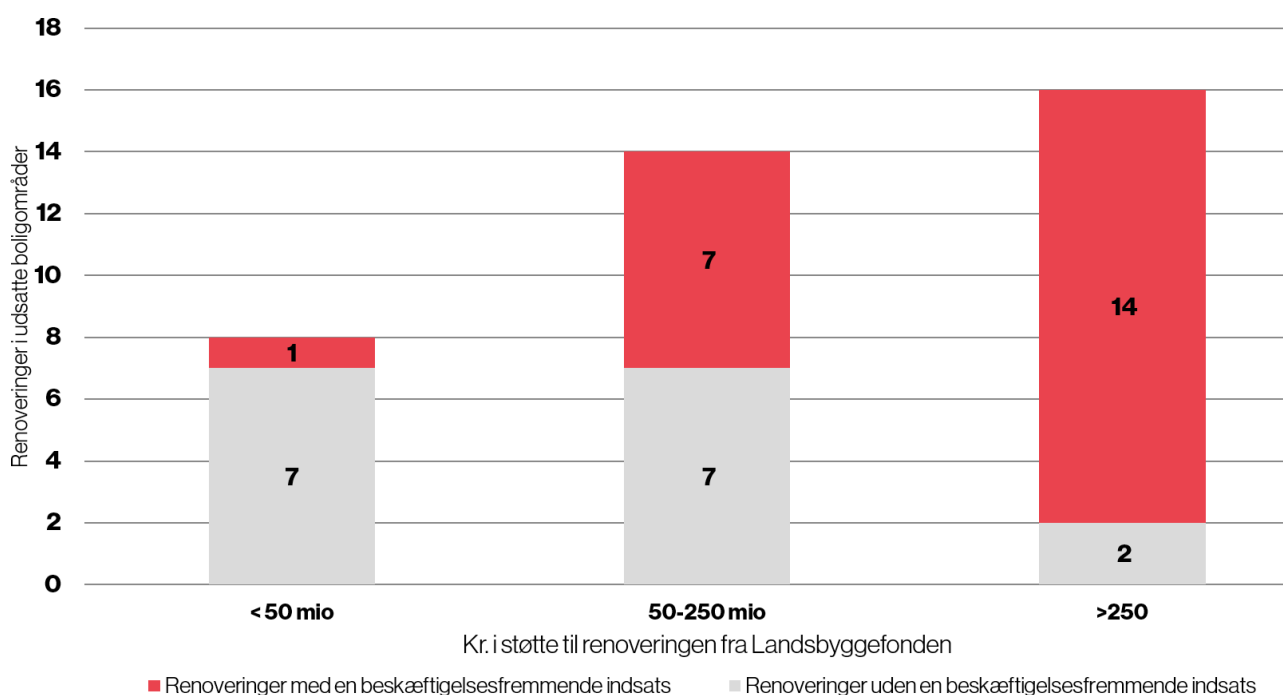
Byggesagsansvarlige ledere i boligorganisationer og entreprenører fra de fem cases kommer med meget forskellige bud på, hvor lille en renovering kan være, for at kunne bære en beskæftigelsesindsats. Enkelte af de interviewede aktører vurderer, at byggesager ned til 10 mio. kr.

kan være relevante for en lokal beskæftigelsesindsats. Potentialet afhænger bl.a. af byggeriets karakter og samspillet med lokale samarbejdspartnere som bl.a. den boligsociale indsats.

### RENOVERINGENS STØRRELSE OG INDSATSENS RESULTAT

Blandt de igangværende indsatser er der stor forskel på, hvor mange beboere der bliver ansat i byggeriet. De mest succesfulde indsatser har fået næsten 50 beboere ansat, mens enkelte indsatser endnu ikke har ansat nogen beboere. Kortlægningen viser, at der er en sammenhæng mellem størrelsen på renoveringsprojektet og antallet af ansættelsesforløb (se figur 3). Kortlægningen viser også, at der er undtagelser. Flere af de store byggesager har relativt få ansættelser, og omvendt har enkelte af de mindre byggesager opnået relativt større resultater end forventet. Det viser, at andre forhold end størrelsen af byggesagen har betydning for indsatseres resultater.

**Figur 2. Renoveringsprojekter i de 38 kortlagte boligområder fordelt efter byggesagens størrelse og forekomst af en beskæftigelses- og uddannelsesindsats i forbindelse med renoveringen.**



Figur 3 viser samtidig, hvilke typer af ansættelser beboerne har opnået i forbindelse med renoveringen i de boligområder, der har en beskæftigelsesindsats. I de 22 boligområder, som har en beskæftigelsesindsats, er der i alt skabt ca. 110 ordinære jobs, 70 uddannelsesaftaler (praktikpladser), 80 løntilskudsstillinger og 180 virksomhedspraktikker for lokale beboere. Dertil kommer ca. 20 andre ansættelser fx i fritidsjob, flexjob og skånejob.

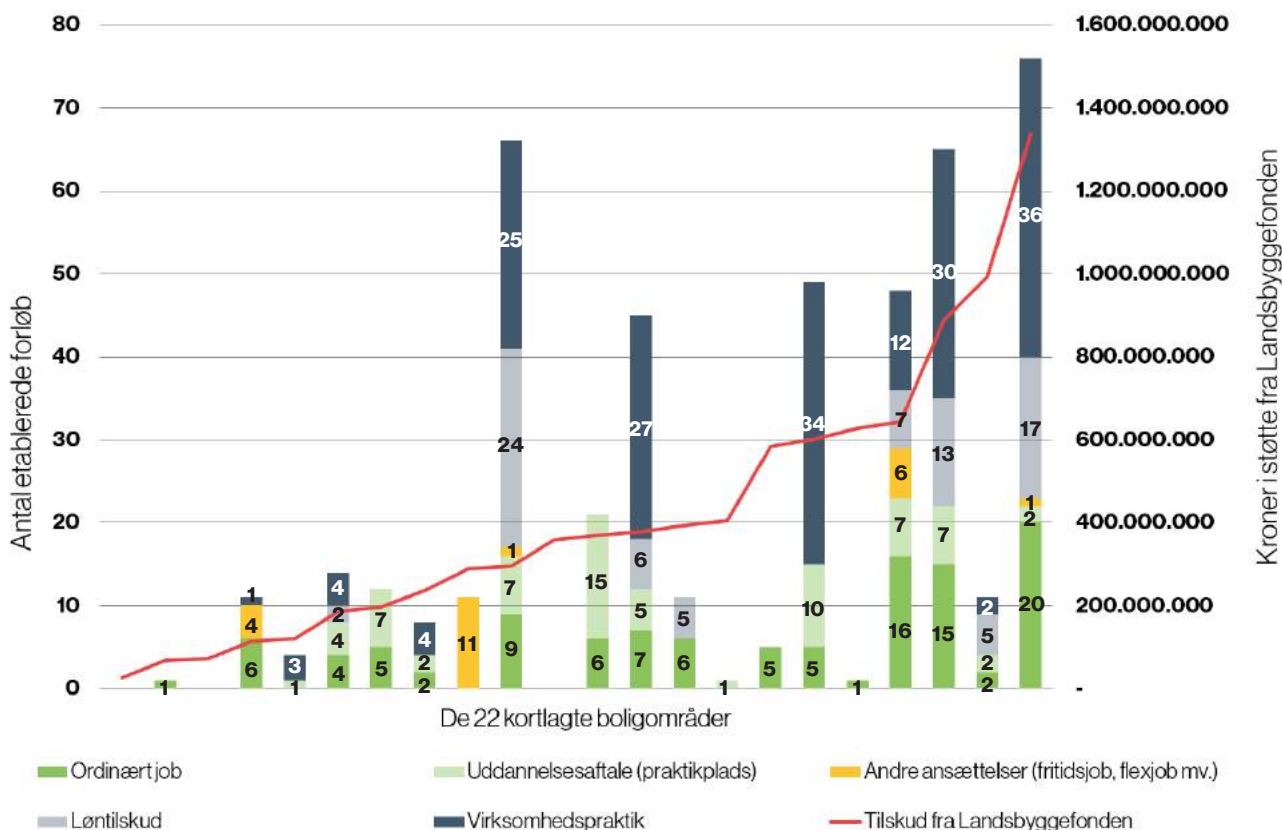
De fleste af indsatserne arbejder på at skabe en progression hos beboeren under ansættelsesforløbet, det betyder, at den samme beboer kan have flere på hinanden følgende ansættelser i forskellige typer af forløb. Endemålet er ofte at skabe et ordinært job eller en uddannelsesaftale i samarbejde med en erhvervsskole. I alt er omkring 300 unikke beboere blevet ansat i forskellige typer af uddannelses- eller ansættelsesforløb i renoveringerne.

### SAMMENTÆNKNING AF DE FYSISKE RENOVERINGER OG DE BOLIGSOCIALE INDSATSER

Årsagen til, at der ikke igangsættes en beskæftigelsesindsats i forbindelse med renoveringen, forklares af lederne i de boligsociale indsatser ofte med, at den boligsociale indsats og byggeriet ikke tænkes sammen, fordi de igangsættes på forskellige tidspunkter. Hvis den boligsociale indsats er godt i gang, når renoveringen starter, skal medarbejdernes tid og ressourcer omprioriteres på bekostning af andre igangværende initiativer, hvis de skal igangsætte en ny aktivitet.

Ligeledes spiller samarbejdet mellem driften og den boligsociale indsats en rolle. I den del af driften, der har med byggesager at gøre, er der, i flere af de medvirkende cases, ringe kendskab til aktiviteterne, faglighederne og kompetencerne i den boligsociale indsats. Det er en generel problematik for sammentænkningen af de fysiske og sociale indsatser, at der er stor forskel på fag-

**Figur 3. Grafen viser, hvor mange ansættelsesforløb der er etableret i renoveringerne i de 22 boligområder, som har en beskæftigelsesfremmende indsats. Boligområderne er fordelt efter størrelsen på Landsbyggefondens tilskud til den fysiske renovering. Det fremgår desuden af grafen, hvilke typer af ansættelsesforløb der er etableret. Hver beboer kan have gennemført flere ansættelsesforløb.**



lighederne og de nødvendige kompetencer i de boligsociale og de fysiske indsatser (Bech-Danielsen 2017). Ved tildeling af midler til fysiske helhedsplaner opfordrer Landsbyggefonden til, at bygherre etablerer partnerskaber med entreprenørerne om etablering af beskæftigelses- og uddannelsesfremmende tiltag for beboerne i forbindelse med renoveringen. Ligesom Landsbyggefonden er lydhøre over for en eventuel omprioritering af ressourcer i den boligsociale indsats, således at den boligsociale indsats kan samtænkes med renoveringen. Flere af de boligsociale projektledere peger imidlertid på, at det kunne være en fordel, hvis Landsbyggefonden stiller et direkte krav om, at den fysiske og boligsociale indsats skal drøfte mulighederne for en beskæftigelsesindsats i forbindelse med renoveringen.

**2** I denne kortlægning har vi specifikt fokus på de resultater, der skabes for de lokale beboere. Nogle af indsatserne har også resulteret i ansættelser af personer, der ikke er bosat i det boligområde, der er under renovering; disse resultater indgår ikke i vores opgørelse. Se bilag 1 for afgrænsning af kortlægningen.

**Martin Hougaard**, Tidligere entreprenørleder ved Wicotec Kirkebjerg på renoveringen af Rosenhøj.



# RAMMER OG AFTALER

---

Boligorganisationen har som bygherre det overordnede ansvar for at tage initiativ og tydeligt fremsætte en forventning om, at byggeriet skal bidrage til at skabe job- og uddannelsesforløb. Flere af de mest succesfulde indsatser har allerede i prækvalificeringen inviteret interesserede entreprenører til at høre om forventningerne til at tage socialt ansvar. Et tidligt fokus på initiativet har skabt lokal begejstring og sikret, at indsatsen kom godt fra start på beslutningstageniveau. Det er dog ikke nogen garanti for opnåelse af resultater, da det primære arbejde ligger i at fastholde parternes fokus på indsatsen og på at skabe konkrete jobåbninger for beboerne på byggepladsen.

## FRIVILLIGE AFTALER ER DEN FORETRUKNE MODEL

Der er to kontraktuelle greb ved indgåelsen af aftaler om socialt ansvar: Bygherre kan indskrive en social klausul i udbuddet eller indgå en frivillig aftale med den vindende entreprenør i forbindelse med indgåelse af kontrakten.

Frivillige aftaler er den foretrukne model, når boligorganisationer ønsker at skabe uddannelsesaftaler og jobåbninger for lokale beboere i udsatte boligområder. Blandt de cases, vi har interviewet, er det langt den mest udbredte aftaleform.

De entreprenører, vi har talt med, giver entydigt udtryk for, at hvis indsatsen skal lykkes, må de ikke føle, at den presses ned over hovedet på dem. De understreger, at det skal give mening for de håndværkere, der i dagligdagen skal fungere på byggepladsen. Fx har et mindre team af håndværkere på to til tre mand svære ved at afsætte tid til oplæring end større teams på fx 8 mand. Arbejdets karakter har også betydning for, hvor nemt det er at finde nok egnede opgaver til en elev eller en ufaglært.

Ifølge undersøgelsen *Praktikpladser til flere* oplever entreprenørvirksomhederne frivillige aftaler som et fælles initiativ, hvor man hjælpes ad med at skabe praktikpladser – i modsætning til klausuler, hvor bygherren ofte stiller krav uden at bidrage til opfyldelsen af kravene (Region Hovedstaden, 2017). I praksis betyder en social klausul dog ikke altid, at bygherren ikke tager ansvar. Byg Op i Aarhus har gode erfaringer med at understøtte både frivillige aftaler og sociale klausuler, og oplever i praksis ikke stor forskel på de to aftaleformer. Det væsentlige er, at der er en indsats, der understøtter entreprenørerne i at opfylde aftalen.

**Sociale klausuler** er et kontraktvilkår om socialt ansvar, som den vindende entreprenør er forpligtet til at overholde. Klausulen kan fx omhandle et krav om etablering af et fast antal uddannelsesaftaler om praktikpladser ifm. erhvervsskoleuddannelser eller stille krav om virksomhedspraktikker.

**Frivillige aftaler** etableres ofte som partnerskaber, hvor både bygherre og hovedentreprenør tager ansvar for at etablere en beskæftigelsesindsats. Andre parter fx jobcenteret kan også indgå i partnerskabet. I et frivilligt partnerskab kan målsætningerne løbende justeres, og indsatsen kan tilpasses byggeriets forskellige faser.

### Læs mere her:

***Praktikpladser til flere – anbefalinger til bygherrer ud fra best practices***, Region Hovedstaden, 2017

**Praktikpladsindsats** på [www.bl.dk/byggeri-energi-og-klima/praktikpladsindsats/](http://www.bl.dk/byggeri-energi-og-klima/praktikpladsindsats/)



### **LOVGIVNINGEN GØR FRIVILLIGE AFTALER SÆRLIGT RELEVANTE I UDSATTE BOLIGOMRÅDER**

På grund af EU's udbudsregler om ikke-forskelsbehandling må bygherre ikke kræve, at elever eller ansatte skal komme fra Danmark eller et bestemt EU-land (Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, 2016). Sociale klausuler kan derfor ikke indeholde krav om ansættelse af lokale beboere. Frivillige aftaler giver derimod mulighed for at aftale, at indsatsen primært målrettes lokale beboere i boligområdet. I udsatte boligområder, hvor der er behov for at fremme uddannelse og beskæftigelse blandt beboerne, kan det derfor være en fordel at benytte frivillige aftaler. Sociale klausuler kan imidlertid godt komme lokale beboere til gavn, såfremt en lokal indsats hjælper entreprenøren med at finde egnede beboere.

### **ENGAGEMENT ER VIGTIGERE END KONKRETE MÅLTAL**

Der er en udbredt erfaring for, at det er vanskeligt at estimere, hvor mange beboere en byggesag kan rumme (Responsible Assets, 2016; Nielsen, 2011). For de fem cases har konkrete måltal en begrænset betydning. Adspurgt om måltal og succeskriterier svarer langt størstedelen af både bygherrerne og entreprenørerne, at der er tale om "bløde eller runde" formuleringer i aftalerne. Entreprenørerne giver samtidig udtryk for, at de er villige til at følge op på de frivillige aftaler, efter kontrakten er underskrevet, på trods af at formuleringerne omkring social ansvarlighed ikke indeholder konkrete krav til antal eller type af uddannelses- og jobforløb.

Byg Op i Aarhus har i kraft af deres tværgående indsats i flere boligområder og byggesager en vis erfaring med at estimere en realistisk succesrate og anvender målsætningerne som et virksomt arbejdsredskab. De bruger dog i højere grad måltallene som et pejlemærke frem for et konkret succeskriterie. Det er dog de færreste projektledere, der har denne mulighed for at opbygge erfaring, som er en forudsæt-

ning for at kunne fastsætte et realistisk måltal. Flere af casene viser, at resultaterne er bedre end målsætningerne. Det understreger, at det er mere væsentligt at opbygge et engagement og samle parterne omkring et fælles initiativ end at bruge kræfterne på at estimere konkrete måltal.

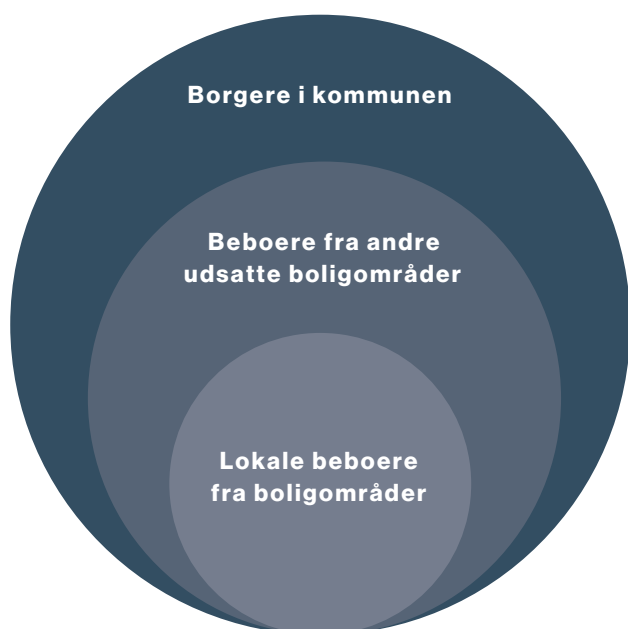
### **REKRUTTERING AF LOKALE BEBOERE KAN VÆRE EN UDFORDRING**

Det er både i boligorganisationernes og Landsbyggefondens interesse, at midlerne til renovering bidrager til både at skabe fysisk og socialt velfungerende boligområder. At nedbringe ledigheden i boligområdet er et vigtigt aspekt af dette. For boligorganisationerne er det derfor centralt, at en beskæftigelsesindsats i forbindelse med renoveringen kommer de lokale beboere til gavn. Det er imidlertid nødvendigt, at indsatsen tillader, at der også ansættes ledige, som ikke bor i boligområdet.



Flere af indsætterne har oplevet udfordringer med at finde nok egnede beboere med adresse i boligområdet. Derfor kan det blive nødvendigt at kigge uden for området frem for at lade mulige ansættelser gå til spilde.

I praksis arbejder mange af indsætterne ud fra en model, der omfatter forskellige målgrupper. Lokale beboere fra boligområdet prioriteres først. Er det imidlertid ikke muligt at finde lokale beboere, søges der efter kandidater i andre nærliggende udsatte boligområder. Er der stadig ubesatte job- eller praktikåbninger, ansættes ledige borgere fra resten af kommunen.



**Figur 4. Model for indsættens forskellige målgrupper.**

Problemerne med at finde nok lokale kandidater kan skyldes, at mange ledige i udsatte boligområder er præget af tunge problematikker. Det er vanskeligt at integrere fysisk syge, psykisk sårbare og misbrugere på byggepladsen. Derudover har genhusning af beboere i forbindelse med renoveringen nogle steder bevirket, at den relevante målgruppe for indsættelsen har været fraflyttet i renoveringsperioden, og derfor har det ikke været muligt at finde kandidater blandt beboerne.

# HVAD MOTIVERER PARTERNE TIL SOCIALT ANSVAR?

## ØNSKET OM AT TAGE SOCIALT ANSVAR

Ønsket om at hjælpe en udsat gruppe mennesker tættere på arbejdsmarkedet er den primære motivationsfaktor hos de involverede boligorganisationer og hovedentreprenører i de fem udvalgte cases. De fortæller samtidig, at det at tage et socialt ansvar ofte er en meget personbåret indsats i deres respektive organisationer, og flere af dem knytter deres engagement sammen med en personlig fortælling. Kortlægningen viser, at langt størstedelen af entreprenørerne er samarbejdsvillige, der er dog også eksempler på modvillige entreprenører. De få steder, hvor entreprenørerne ikke har haft interesse i at udvise socialt ansvar, har indsatsen haft meget sparsomme resultater, eller er slet ikke kommet i gang. Det er med andre ord væsentligt for indsatsernes succes, at hovedentreprenør har et ønske om at tage et socialt ansvar.



**Maria Aagaard Jensen:** Projektkoordinator i Byg Op under Det Boligsociale Fællessekretariat.

BL og Dansk Byggeri indgik i 2011 en aftale, der opfordrer boligorganisationer og byggevirksomheder til at indgå frivillige partnerskaber om at etablere praktikpladser og andre uddannelses- og beskæftigelsesfremmende tiltag (BL, 2014). I forbindelse med bygge- og renoveringsarbejder i udsatte boligområde opfordrer de til, at der sættes særligt fokus på at ansætte lokale beboere. Opfordringen er en medvirkende faktor for, at ønsket om at tage socialt ansvar er blevet udmøntet som beskæftigelsesindsatser for de lokale beboere i flere af de fem cases.

## GOODWILL HOS BEBOERNE OG MINDRE HÆRVÆRK

Derover er der flere faktorer, der giver bygherre og entreprenør incitament til at benytte den fysiske renovering til at skabe jobåbninger for beboerne. Byggeriet påvirker ofte beboernes dagligdag i en længere periode, som kan vare op til flere år. At ansætte lokale beboere på byggepladsen er en positiv historie, som kan skabe goodwill hos de øvrige beboere og øge tolerancen over for de gener, som byggeriet medfører. Der er eksempler på, at de ansatte lokale beboere opfattes som rollemodeller eller bliver talsmænd for renoveringen i området. Helt lavpraktisk er der også eksempler på, at ansatte beboere fungerer som tolke i kommunikationen mellem de øvrige beboere og håndværkerne, fx når arbejdsgangen omkring udskiftning af køkken eller bad skal forklares.

Reduktion af udgifter til hæværk er et andet incitament. Fra tidligere projekter er der erfaring for, at beskæftigelses- og uddannelsesindsatser i renoveringer har en præventiv effekt i forhold til hæværk på byggepladsen (BO-VEST, 2017). Denne erfaring går igen i flere af caseområderne. Særligt i Job First i Tilst, hvor der er ansat en gruppe unge fra området. Her har det også påvirket omfanget af hæværk i boligområdet. De årlige udgifter til hæværk i boligområdet er reduceret fra 1,2 mio. kr. til 180.000 kr. efter ansættelsen af de lokale unge. Flere af de interviewede boligorganisationer og hovedentreprenører er bevidste om denne positive sideeffekt, men de giver udtryk for, at ønsket om at hjælpe beboere væk fra ledighed er den stærkeste motivationsfaktor.

### **MANGLEN PÅ ARBEJDSKRAFT**

Endelig er manglen på kvalificeret arbejdskraft en motiverende faktor, som gør sig gældende blandt flere af entreprenørerne i de fem cases. Én løsning er at hyre udenlandsk arbejdskraft. En anden løsning er, at entreprenørvirksomhederne bliver mere åbne for at ansætte anderledes profiler, som kan dække behovet for arbejdskraft. Beskæftigelsesrådet (BER) foreslår, at der iværksættes målrettede initiativer med fokus på ufaglærte ledige og nyuddannede for at inkludere flere på kanten af arbejdsmarkedet og for at imødekomme virksomhedernes efterspørgsel på arbejdskraft (BER, 2017). Et målrettet fokus på at skabe jobåbninger for lokale beboere i almene renoveringsprojekter kan være et relevant tiltag i denne forbindelse.



# ORGANISERING OG SAMARBEJDE

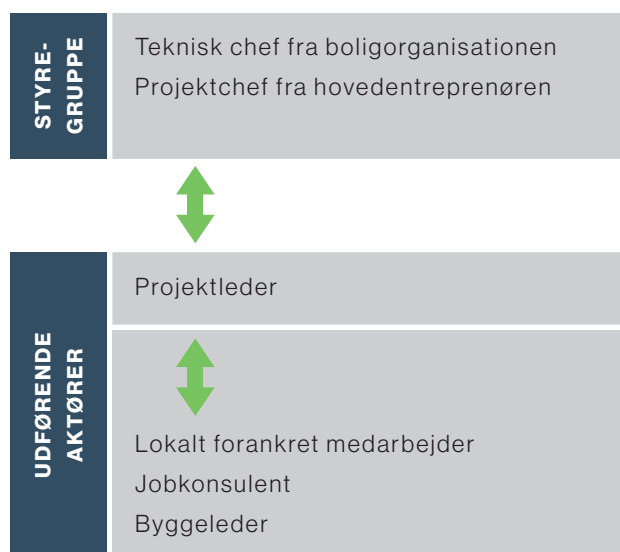
Partnerskaber for beskæftigelsesindsatserne omfatter som udgangspunkt boligorganisationen, hovedentreprenøren og jobcenteret. Den mest almindelige organisering består af en styregruppe med ledende repræsentanter fra boligorganisation og hovedentreprenør samt et udførende niveau bestående af et samarbejde mellem entreprenørens byggeleder, en jobkonsulent og en lokalt forankret medarbejder. De fleste indsatser har en projektleder, som fremlægger resultater for styregruppen og samtidig er en aktiv del af det udførende samarbejde. Se figur 5.

Partnerskabet har ansvar for at fastholde fokus på indsatsen.

De mest succesfulde indsatser har en velfungerende styregruppe, hvor bygherre og hovedentreprenør er enige om rammerne for indsatsen. Det indikerer, at partnerskabet har en væsentlig betydning for opnåelse af gode resultater. Erfaringerne fra de fem indsatser viser, at nogle frivillige partnerskaber fungerer fint med en uformel aftale baseret på et håndslag, andre har indgået en mere formel, nedskrevet samarbejdsaftale. Det vigtigste er, at partnerne forpligter sig til at bidrage til indsatsen.

Medlemmerne af styregruppen spiller en væsentlig strategisk rolle ved løbende at følge op på aftalerne om at ansætte lokale beboere på byggepladsen. Indsatsen bliver lettere en prioriteret opgave, når opfordringen kommer direkte fra ledelsen. En af hovedentreprenørerne ser sin primære rolle som brobygger til underentreprenørerne, da det er dem, der kan skabe flest jobåbninger. Han har store kontrakter med nog-

**Figur 5: Organisering af beskæftigelsesindsats i almene byggesager.**



le af underentreprenørerne, derfor kan de ikke så nemt sige nej til ham. I de indsatser, hvor de udførende medarbejdere selv har ansvaret for at lægge pres på underentreprenørerne, udtrykker de udførende medarbejdere, at det er udfordrende at fastholde underentreprenørernes fokus på indsatsen.

## LÆS MERE HER:

BL har udarbejdet en guide, der giver gode råd til, hvad bygherrer skal være opmærksomme på, når de vil fremme praktikpladser og lignende i forbindelse med en bygge- eller renoveringssag.

Guiden hedder: **Få mere ud af din byggesag – Trin-for-trin guide.**

[www.bl.dk/byggeri-energi-og-klima/praktikplad-sindsats/kom-godt-i-gang/](http://www.bl.dk/byggeri-energi-og-klima/praktikplad-sindsats/kom-godt-i-gang/)

## DE UDFØRENDE AKTØRER I BESKÆFTIGELSESIKTSATS

De centrale udførende aktører er typisk projektleder, en medarbejder fra den boligsociale indsats, byggelederen og en jobkonsulent. Herudover kan det tværgående samarbejde omfatte SSP, AMU-center og forskellige lokale aktører med berøringsflade med målgruppen. Med mange involverede parter er det vigtigt, at der er en klar arbejdsdeling mellem aktørerne.

Konstellationerne blandt de udførende aktører varierer meget, og det er ikke ualmindeligt med personsammenfald i rollerne fx mellem projektleder og den lokalt forankrede medarbejder.

### Projektlederen binder indsatsen sammen

Projektlederen er den gennemgående tovholder og en vigtig nøgleperson i forhold til at fungere som bindeled til alle parter i indsatsen både opad til styregruppen og nedad til de øvrige udførende aktører (BL, 2014). Det er ikke afgørende, hvor projektlederen har sit ansættelsesforhold. Projektlederrollen kan være forankret i en lokal boligsocial indsats, i kommunen eller hos bygherren.



Projektlederens vigtigste opgave er at gøre det så nemt som muligt for byggelederen og underentreprenørerne at ansætte lokale beboere. Det gøres ved at motivere underentreprenørerne til at skabe jobåbninger, rekruttere beboere og skabe et realistisk match med virksomhederne. Det kræver, at projektlederen ofte er til stede på byggepladsen og er i løbende dialog med både byggelederen, underentreprenørerne og beboerne. Det er derfor en ressourcekrævende indsats. Casestudiet viser, at de indsatser, der ikke har en klart defineret projektleder, oplever udfordringer ved at fastholde samarbejdspartnerens fokus på indsatsen gennem byggeperioden.

### Jobcenteret skal gøre det nemt for entreprenøren

Jobcenteret har en central rolle, da ansættelserne ofte starter som virksomhedspraktikker og løntilskudsjob og derfor involverer en jobkonsulent i jobcenteret. Det er vigtigt for entreprenørerne, at de kun skal forholde sig til én person fra jobcenteret, og at de ikke får ekstra papirarbejde i forbindelse med ansættelsen af lokale beboere. Det er en fordel, hvis jobcenteret er lokalt til stede i boligområdet med en fremskudt jobkonsulent, som har myndighed og kompetence til at bevillige løntilskud, arbejdstøj, kurser mv. En fremskudt jobkonsulent bidrager til at optimere samarbejdet med entreprenørerne og skabe en hurtig og let tilgængelig sagsbehandling. Dertil kommer, at en fremskudt jobkonsulent fremmer beboernes tillid til jobcenteret – især hos udsatte borgere – og kan betyde, at flere borgere er villige til at starte i virksomhedsrettet aktivering (Madsen et al., 2015).

**Byggeleder er tovholder på byggepladsen**

Byggelederen har overblikket over arbejdsopgaver, funktioner og personer på byggepladsen og er derfor en nøgleperson i den løbende dialog om relevante arbejdsopgaver og placering af de ansatte beboere. Ofte er det byggelederen, der introducerer nyansatte beboere til sjakket og er daglig tovholder for beboerne. Han har en vigtig rolle i forhold til at sikre, at beboerne kommer godt ind på arbejdspladsen. Det er centralt for indsatsens succes, at han har en god og tæt dialog med projektlederen, så der kan tages hånd om de problematikker, der eventuelt opstår i ansættelsen af beboerne.

**Mohamed Ahmed Mohamed:** Ansat ved Enggaard i forbindelse med byggeriet af OPS Gellerup Nord.

**Lokalkendskab til beboerne er nødvendigt i rekruttering og fastholdelse af beboerne**

Den lokalt forankrede medarbejder bør kende målgruppen og være i stand til at motivere til beskæftigelse. Denne person er central i forhold til at rekruttere de relevante beboere til indsatsen. Den lokalt forankrede medarbejder kan også have en relation til de ansatte beboere, der naturliggør, at denne medarbejder fungerer som særlig støtte for dem i ansættelsesforløbet for at sikre fastholdelse i ansættelsen.

Mange steder er den lokalt forankrede medarbejder en medarbejder ansat i den boligsociale indsats i området. Det kan dog også være en lokalt placeret kommunal medarbejder, der har sin daglige gang i boligområdet, fx en fremskudt jobkonsulent eller SSP-medarbejder.



# INDSATSEN PÅ BYGGEPLADSEN

De udførende aktører spiller en stor rolle for udmøntningen af indsatsen på byggepladsen. Deres kendskab til hinanden og samarbejde i dagligdagen har stor betydning både for rekruttering af den rette målgruppe, matchet mellem beboer og virksomhed og fastholdelse på sigt.

## MÅLGRUPPEN FOR INDSATSEN

Målgruppen for indsatserne er ledige beboere, der ikke selv er i stand til at finde et arbejde. De fleste er ufaglærte eller erhvervsskolelever uden en praktikplads med en hovedvægt af mænd i alderen 18-40 år. Generelt er bygge- og anlægsbranchen en rummelig branche, men det er nødvendigt at være lydhør over for entreprenørernes krav.

De grundlæggende krav, entreprenørerne stiller til målgruppen, er, at deres fysiske form overordnet skal være god, da arbejdet ofte er fysisk krævende. Sprogkunderskaberne – på enten dansk eller engelsk – skal være på et niveau, der gør det muligt at kommunikere om arbejdsopgaver. Det handler både om praktik og om sikkerhed på byggepladsen. Derudover er stabilt fremmøde et udbredt og fast krav fra de fleste entreprenører sammen med overholdelse af almindelig arbejdskultur omkring pauser, sygemeldinger mv. Endelig bliver det som udgangspunkt forventet, at ansættelsen er på 37 timer. Det hænger sammen med branchekulturen og et ønske om, at den ledige skal indgå som en ligeværdig og fuldgyldig del af sjakket.

## ENTREPRENØRENS KRAV:

1. Fysisk stærk
2. Sprogkunderskaber
3. Mødestabil
4. 37 timers arbejdsuge

Der er forskel på, hvor tidligt i forløbet de enkelte entreprenører kræver, at alt det ovennævnte skal være opfyldt. Nogle entreprenører giver en kortere eller længere introperiode, hvor der gives flere chancer til de ansatte beboere, end praksis normalt er på arbejdspladsen. Det kræver et godt match mellem entreprenør og beboer og en realistisk forventningsafstemning.





## GODE EKSEMPLER PÅ ANSÆTTelsesFORLØB

De mest succesfulde cases har en række fælles tilgange til at fremme beskæftigelsen blandt lokale beboere: Der arbejdes ud fra et endemål om fast ordinær ansættelse gennem flere trinvis ansættelsesforløb. Der er fokus på opkvalificering, og der ydes løbende støtte og hjælp til entreprenøren og beboerne.

Indsatserne er derudover meget forskellige og tilpasset lokale forhold og forskellige målgrupper.

### Trinvis ansættelsesforløb

Rent praktisk starter et ansættelsesforløb ofte med en kort virksomhedspraktik i to til seks uger. Hvis det går godt, overgår beboeren til løntilskud i en periode på maksimalt seks måneder. Herefter tages der stilling til, om beboeren kan ansættes på ordinære vilkår i enten en fast stilling eller i en praktikplads med uddannelsesaftale.

Det er stærkt motiverende for ledige at have udsigt til en reel ansættelse, og erfaringen fra indsatserne viser, at entreprenøren også er mere engageret, når nye ansatte beboere bliver betragtet som en arbejdskraft og ikke som et socialt projekt. Derfor er det en vigtig pointe, at endemålet bør være fast ansættelse, og at begge parter er bevidste om dette fra start. Erfaringerne med borgere på kanten af arbejdsmarkedet

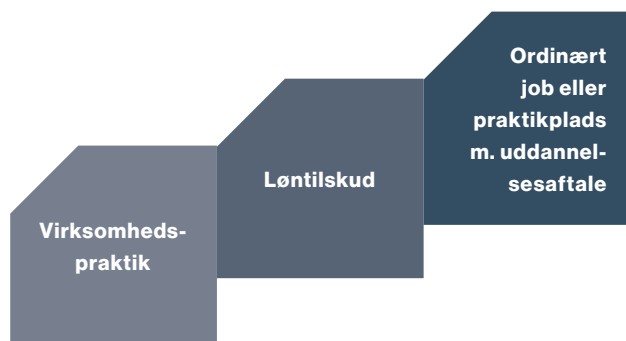
viser, at selv få ordinære løntimer kan øge motivationen og troen på arbejde (Styrelsen for Arbejdsmarkedet og Rekruttering, 2017).

Jobguiden i Høje Kolstrup benytter primært byggepladsen som arbejdsmarkedsprøvning for lokale beboere. Idéen bag denne tilgang er, at entreprenøren tager socialt ansvar for beboerne ved at ansætte nogle af de mere udsatte lokale beboere i virksomhedspraktik som første skridt på vej ud af ledighed. Under praktikken har den fremskudte jobkonsulent mulighed for at yde støtte og vurdere, om beboeren er klar til at komme videre i virksomheder uden for byggeriet. Den fremskudte jobkonsulent har derved indgået en særaftale med entreprenøren, som går ud over, hvad der forventes af de øvrige virksomheder i jobcenterets virksomhedsnetværk.

### Opkvalificering af de ansatte beboere

De ansatte beboere har ofte både behov for opkvalificering i forhold til generelle arbejdsmarkedskompetencer og i forhold til faglige kompetencer. De generelle arbejdsmarkedskompetencer kan handle om alt fra at møde til tiden til at få rettet sit skattekort. Projektlederen eller den lokale boligsociale medarbejder spiller her en stor rolle i forhold til at få udviklet disse kompetencer. Det er dog også en mulighed at ansætte en håndværker som mentor for de ansatte beboere, dette har de haft gode erfaringer med bl.a. i Job First i Tilst.

Udvikling af de faglige kompetencer sker oftest i entreprenørernes regi. I de længerevarende forløb med trappemodellen er der et indbygget incitament til, at forløbene skal føre til udvikling for den enkelte beboer. Den mest anvendte metode er sidemandsoplæring. Det handler om at få sat den ansatte beboer sammen med en erfaren håndværker, der kan lære dem op og hele tiden tilpasse udfordringer og ansvar til den ansatte beboers niveau.



Figur 6. Trappemodellens forløb for ansættelsesforløb

I Brinck-projektet i Esbjerg benytter de et kursusforløb i samarbejde med AMU. Her er entreprenør, jobcenter og boligorganisation gået sammen om et forløb, hvor beboere fra boligområdet gennemgår et 13 ugers AMU-kursus. På kurset er de sammen blevet introduceret til faget og arbejdet på byggepladsen. Deltagerne har fået relevante kursusbeviser, fx i sikkerhed på byggepladsen, og et godt kendskab til fagområdet. Kursusforløbet er starten på et trappeforløb med fast aftale om løntilskud og ordinær ansættelse efterfølgende. Fordelen ved et kursusforløb er, at deltagerne får indblik i sikkerhed, arbejdsmetoder, og at de udvikler sig sprogligt både ift. dansk og de særlige fagudtryk på arbejdspladsen (Kristensen, 2012). Arbejdsgiver kan dermed spare ressourcer til dette og tage flere ind, fordi de er klædt fagligt på og har basal viden om arbejdet på byggepladsen.



I flere af casene bliver arbejdstøjet fremhævet som en vigtig faktor for de ansatte beboeres udvikling. Det betyder noget i forhold til at føle sig som en del af virksomheden, og det gør det lettere at blive integreret blandt de øvrige ansatte i skurvognen og på byggepladsen. Flere af entreprenørerne deler derfor firmatøj ud til de nyansatte beboere allerede på første dag af virksomhedspraktikken, og på kurset i Esbjerg blev der uddelt firmakasketter allerede på anden kursusdag. Det betød, at deltagerne fik en relation til deres kommende arbejdsplads.

### **Støtte og hjælp til beboere og entreprenøren**

Erfaringerne fra caseområderne viser, at når entreprenørerne og de ansatte beboere modtager opbakning og støtte, kan det lykkes at ansætte beboere med større problematikker.

I Job First i Tilst er der fx opnået succes med at beskæftige tidligere kriminelle unge gennem en intensiv håndholdt indsats. Her har de også gode erfaringer med at ansætte en hel gruppe beboere samtidig. Opstart i en gruppe har en fordel i forhold til at få de unge til at møde tidligt om morgenen, det er kort sagt nemmere, når vennerne også skal op. Samtidig har de unge haft ligesindede at dele erfaringer med i skuret på byggepladsen, og har dermed kunnet være en støtte for hinanden. Beboernes behov for støtte stopper ikke nødvendigvis, når den ordinære ansættelse nås, den kan derfor med fordel imødekommes over en længere periode efter ansættelsesforløbet start.

Det er væsentligt, at det ikke kun er beboerne, der får en særlig støtte. Entreprenørerne har også brug for, at der bliver lyttet til deres behov og taget hånd om de udfordringer, de står i. De er i en situation, hvor de skal overholde deadlines og budgetter samtidig med, at de bidrager med en social indsats. Deres behov handler fx om at undgå et stort papirarbejde og om at have adgang til løbende dialog med en projektleder, så problemer kan tages løbende.

De fleste cases har projektleder en hyppig gang på byggepladsen. Det er vigtigt at være til stede både ved de formelle byggemøder og til mere uformelle snakke på byggepladsen. Det er ofte her, det kommer frem, hvis der er problemer i forbindelse med en ansættelse.

# LITTERATUR

---

**BER (2017)** Beskæftigelsesrådets forslag til initiativer til bekæmpelse af mangel på kvalificeret arbejdskraft, Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering

**Bech-Danielsen, Claus og Gunvor Christensen (2017)** Boligområder i bevægelse. Fortællinger om fysiske og boligsociale indsatser i anledning af Landsbyggefondens 50 års jubilæum, Landsbyggefonden

**BL – Danmarks Almene Boliger (2014)** Få mere ud af din Byggesag – Trin-for-trin guide, BL – Danmarks Almene Boliger

**BO-VEST (2017)** BO-VEST skaber praktikpladser. BO-VEST

**Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (2016)** Vejledning om sociale klausuler i udbud (2. version), Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

**Kristensen, Torben H. (2012)** Evaluering af projekt unge mellem 25-30 år i byggefagene, Randers Kommune, Jobcenter

**Madsen, Mette Fabricius et al. (2015)** Fremskudt beskæftigelsesindsats i København - En virkningsevaluering af indsatsens effekt, Center for Boligsocial Udvikling

**Nielsen, Elof Nellemann (2011)** Slutevaluering af projektet Fællesskab med Perspektiv, VIA University College

**Region Hovedstaden (2017)** Praktikpladser til flere – Anbefalinger til bygherre ud fra best practices, Region Hovedstaden

**Responsible Assets (2016)** Baggrundsrapport: Praktikpladser til flere, Region Hovedstaden

**Styrelsen for Arbejdsmarkedet og Rekruttering (2017)** Hvordan opnår borgere i kanten af arbejdsmarkedet ordinære løntimer? Styrelsen for Arbejdsmarkedet og Rekruttering

**Vind, Simon Merner et al. (2016)** Byg Dem Op – byfornyelse med lokal jobskabelse i udsatte områder, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

# BILAG 1. METODE- OVERVEJELSER

---

## **AFGRÆNSNING AF KORTLÆGNINGEN**

I kortlægningen indgår boligområder med både en fysisk helhedsplan og en boligsocial indsats finansieret af Landsbyggefonden. Opgørelsen omfatter renoveringer, der pr. 27. marts 2017 har afleveret skema B til Landsbyggefonden og endnu ikke afleveret slutregnskab. Det vil sige igangværende byggesager eller byggesager, hvor kontrakten med hovedentreprenør er indgået, og byggeriet påtænkes at skulle starte snart. I nogle byggesager er byggeriet i praksis afsluttet, uden at byggeregnskabet er afleveret.

Fysiske helhedsplaner i boligområder uden en boligsocial indsats finansieret af Landsbyggefonden indgår ikke i kortlægningen, ligesom renoveringer, som ikke finansieres af Landsbyggefonden, ikke indgår i kortlægningen. Der er derfor enkelte boligområder, hvor en lokal renovering udnyttes til beskæftigelsesfremme for beboerne, som ikke indgår i denne undersøgelse, fordi renoveringen eller den boligsociale indsats ikke er finansieret af Landsbyggefonden. Vi er dog i forbindelse med kortlægningen kun stødt på få af disse tilfælde.

Ovenstående afgrænsning er valgt dels af praktiske årsager, og dels fordi vi har ønsket at se specifikt på de udsatte boligområder. De udsatte boligområder er bl.a. defineret ved at have en høj grad af ledighed blandt beboerne og må derfor formodes at have relativt større potentiale for, at lokale ledige beboere kan ansættes i renoveringen.

På grund af det snævre fokus på udsatte boligområder, har vi i rapporten udelukkende medtaget indsatsernes resultater for de lokale beboere. Flere af indsatserne har en større succes, hvis der ses på antallet af ansatte borgere generelt.

## **DEFINITION AF BESKÆFTIGELSES- INDSATSER I RENOVERINGER**

Vi definerer det som en beskæftigelsesindsats i forbindelse med renoveringen, når en professionel aktør i lokalområdet aktivt bidrager til, at beboere ansættes i forbindelse med renoveringen i boligområdet. Indsatsen kan i større eller mindre omfang have karakter af et særskilt projekt eller være integreret i den lokale beskæftigelsesindsats i området. Beboere, der på eget initiativ eller som en del af jobcenterets centrale indsats, bliver ansat i en virksomhed tilknyttet renoveringen, betragtes ikke som en del af indsatsen.

Indsatserne er i forskellige stadier og kan både være under opstart og derfor endnu ikke have fået ansat beboere (2 indsats), være aktive (7) eller være afsluttede (11).

## **DATAVALIDITETEN**

Som vi nævner i "Sådan har vi gjort", har det været vanskeligt at få præcise data på indsatserne. Det skyldes flere forhold. For det første har det været vanskeligt at afgrænse indsatserne periodemæssigt. Flere steder har indsatserne løbet over en periode, der rummer flere fortløbende renoveringer og bevillinger, uden at beskæftigelsesindsatsen har skelnet mellem dem. Nogle steder er der ikke kun tale om en renovering finansieret af Landsbyggefonden, men om en bystrategisk satsning, der også involverer, at fx kommunen står bag en del byggeri eller renovering i området. Her er det ikke alle steder muligt at skelne mellem, om beboerne har været ansat i den almene byggesag eller i kommunens byggeri.

Hertil kommer, at der nogle steder er tale om historiske data, som ikke har været noteret i den form, vi har efterspurgt, og at de afrapporterede data derfor er baseret på et skøn.

## **VALG AF CASES**

Udvælgelsen af cases er sket på baggrund af et ønske om at få en rimelig spredning i forhold til indsatsernes karakter, således at der både indgår eksempler på boligsocialt forankrede indsatser, indsatser tilknyttet en fremskudt beskæftigelsesindsats og andre succesfulde konstellationer. Et andet krav har været, at indsatser skulle have en vis succes. Cases med mindre end fem ansatte beboere blev derfor frasorteret. Sidst, men ikke mindst, valgte vi cases, hvor byggeriet var i gang på interviewtidspunktet (efteråret 2017).

