



AlmenNets Årsberetning 2014 - 2015

Indhold

Side

ERFA møder er en stor succes	3
Genhusning - et projekt i sig selv	4
Styrket integration af helhedsplaner	5
IKT for alment byggeri og drift	6
Evalueringsredskab til almene renoveringer	7
Årsresultat 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Bevillingsregnskab	10
Fakta om AlmenNet	11



AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede, almene boligorganisationer.

Vi vil udvikle branchens nybyggeri og transformationsprojekter og medvirke til fremtidssikring af de almene boliger og bebyggelser.

Det gør vi ved at facilitere udviklingsprojekter, konferencer og samarbejder på tværs af boligorganisationer og i dialog med eksterne samarbejdspartnere.

Vi arbejder for at udvikle boligadministrationernes kompetencer i varetagelse af bygherrerollen og derigennem at forbedre den almene boligs konkurrenceevne.

Formanden har ordet

ERFA møder er en stor succes

Året går på hæld og det er tid til at gøre status for vores udviklingsforening. Så lad mig slå det fast med det samme: Det har været et rigtig godt år for AlmenNet, præget af en høj foreningsaktivitet og mange fælles projekter.

Sidste år gjorde jeg reklame for et nyt ERFA initiativ, som vi lige havde sat i søen sammen med DriftsNet og BLs kredse. Dette tiltag er et nyt lokalt forankret ERFA-forum for bygge- og driftsfolk. Nu – et år efter – kan jeg konstatere, at disse ERFA møder har været en stor succes! Der er afholdt fire runder med hvert sit spændende og aktuelle tema. Det har resulteret i meget velbesøgte møder og tilfredse tilbagemeldinger fra medlemmerne. Og det er jo sådan vi rigtig godt kan lide det. Vi fortsætter naturligvis med ERFA møderne i 2016 efter samme opskrift.

Året der gik, bød også på to store konferencer, som AlmenNet stod bag. I foråret lavede vi en conference om industrialisering af byggeriet og i efteråret om effektivisering af driften. Begge arrangementer var særdeles vellykkede og skete i partnerskab med vores ministerium, som vi jo har en fast samarbejdsaftale med.

En anden god samarbejdspartner er Realdania. Her formidler vi kampagnen Det Gode Boligliv, der har givet anledning til mange innovative projekter rundt omkring i de almene boligafdelinger. Som bekendt stopper denne kampagne med udgangen af 2015, og

jeg skal derfor benytte lejligheden til at takke Realdania for den fælles udviklingsindsats. Det er altid spændende og udviklende når der sættes en udfordrende dagsorden i vores sektor, der tillige bakkes op af store ressourcer. Vi ser frem til opsamlingen på de mange projekter.

I år har vi gennemført rekordmange arrangementer. Samlet set er vi oppe på over 30, hvor næsten 1000 personer har deltaget. Det er flot og det har kun kunne lade sig gøre, fordi vores medlemmer er et dedikeret og nysgerrigt folkefærd. Vi skal holde fast i dette store engagement, for det er foreningens brændstof og det, der gør det sjovt at være med i AlmenNet.

Til sidst vil jeg som altid fremhæve foreningens udviklingsprojekter. Mange timers hårdt udviklingsarbejde blandt vores medlemmer har betydet, at vi i år høster frugterne i form af nye publikationer, værktøjer og andre tilknyttede formidlingsaktiviteter. Til alle jer der har slidt med disse projekter, vil jeg bare sige: Godt arbejde! Samtidig har vi i foreningen igangsat en række nye udviklingsprojekter, der vil løbe over det næste år. På de følgende sider har vi valgt at præsentere et udvalg af disse, ligesom vi på opfordring også har inkluderet et overblik over foreningsøkonomien.

Tak for samarbejdet i år og god læselyst!



*Rolf Andersson,
Formand for AlmenNet*

Genhusning

– et projekt i sig selv

Alle, der har stået med en genhusningsproces, ved hvor svært det er og hvor mange ting, der kan gå galt. AlmenVejledning om genhusning hjælper med at sikre en vellykket indsats.

”En af de gennemgående erfaringer, vi har hørt i interviews med genhusningskonsulenterne, er, at genhusning nedprioriteres eller endda glemmes i store byggesager.” Sådan siger konsulent i KAB, Christina Tønder Bell, der er projektleder bag den nye vejledning til genhusning.

Hun fortsætter: ”Genhusning fylder som regel ikke meget i byggesagen, men til gengæld fylder det rigtigt meget for beboerne. Og det er dér udfordringen ligger. Genhusning kræver noget særligt. Det kræver omtanke og respekt for den ømfindtlige situation, beboerne bliver sat i, fordi de skal flytte, men det kræver i høj grad også god planlægning og gennemtænkt projektledelse.”

Planlægning af et genhusningsforløb indebærer derfor som al anden projektledelse en god organisatorisk forankring, tydelig kommunikation, struktur i projektledelsen samt ikke mindst respekt for situationen.

AlmenVejledning i Genhusning er baseret på erfaringer fra en række forskellige boligorganisationer og tænkt som konkret inspiration samt hjælp til tolkning af lovgivningen. Vejledningen er ikke en facitliste til genhusning, men et godt afsæt til en gennemtænkt proces.

Find den nye genhusnings-vejledning på AlmenNets hjemmeside, hvor du også kan downloade en række skabeloner og værktøjer, der blot skal tilpasses til det lokale genhusningsprojekt.



Christina Tønder Bell, KAB

Projektleder

Christina Tønder Bell, KAB

Projektstatus

Afsluttet

Øvrige projektdeltagere

Glostrup Boligselskab, AI-2bolig, DAB, Boligkontoret Danmark, Fællesbo, Boligforeningen Ringgården.

Støttet af

Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet (tidl. MBBL)

Styrket integration af helhedsplaner

I disse år gennemføres mere end 100 områdebaserede helhedsplaner i almene boligområder, hvor der både arbejdes efter et fysisk og socialt spor. Et nystartet AlmenNet projekt sætter fokus på at skabe større synergieffekter.

"De fysiske og boligsociale indsatser gør en kæmpe forskel i boligområderne. Men selvom helhedsplanerne hver for sig er vellykkede, er vi overbeviste om, at man ved en større gensidig integration og sammentænkning i alle indsatsens faser kan opnå et mere succesfuldt resultat. Dette er vores hovedantagelse", siger projektleder Trine Hvidberg Kryger-Jensen fra Himmerland Boligforening.

Sven Buch, udviklingschef og projektansvarlig supplerer: "I sammenlægningen af boligsociale og fysiske programmer ligger et uforløst potentiale, som kan give et større udbytte af de store investeringer i områderne. I projektet vil vi opsamle praktiske erfaringer og udvikle en vejledning til, hvordan indsatserne kan sammenlægges. Målet er en bedre udnyttelse af de forskellige fagligheder, som er repræsenteret i et boligområde - til gavn for boligorganisationen, kommunen og ikke mindst beboerne".

Udgangspunktet for projektindsatsen vil således være en grundig analyse af flere cases. Herigennem skal det belyses hvordan og hvorfor, der er gjort positive erfaringer med at integrere helhedsplaner.

Et andet element i projektet vil være et betydeligt processuelt fokus, hvor projektgruppen kommer til at udveksle erfaringer og skabe fælles viden om, hvordan man konkret kan sammentænke helhedsplaner i forskellige boligorganisationer.

Endelig vil projektet etablere en række erfaringsgrupper, hvor de praktiske og udførende dele af fysiske og sociale indsatser mødes for at arbejde med fælles mål og udfordringer.

"Det handler rigtig meget om, at de involverede får forståelse for hinandens arbejdsopgaver og hvordan disse bidrager til det fælles mål", sammenfatter Trine Hvidberg Kryger-Jensen.

Projektet 'Styrket integration af fysiske og boligsociale indsatser' forventes afsluttet ultimo 2016.



Trine Hvidberg Kryger-Jensen, Himmerland Boligforening.

Projektleder

Trine Hvidberg Kryger-Jensen, Himmerland Boligforening.

Projektstatus

Under gennemførelse.

Øvrige projektdeltagere

Lejerbo, KAB, Boligselskabet Sjælland, Civica, Domea.dk, Boligkontoret Danmark og Brabrand Boligforening.

Støttet af

Landsbyggefonden

IKT for alment byggeri og drift

Kun få almene boligorganisationer ved, hvordan de vil implementere nye digitale processer. AlmenNets IKT-projekt skal vise vejen.

Hvordan kan man som boligorganisation bedst håndtere bygnings- og driftsdata for at opnå den værdiskabende anvendelse af IKT? Hvilke informationer er der brug for til at sikre den løbende drift, e-syn, planlagt vedligehold, renoveringer mv.?

Spørgsmålene er mange og de er ikke lette at besvare. Men det er netop, hvad det igangværende IKT-projekt har til opgave.

IKT (informations- og kommunikationsteknologi) peger meget hurtigt ind på "byggeprojekt". Men med de store formuer, der er bundet i den eksisterende bygningsmasse, kan IKT-tilgangen med fordel ansues med den samlede ejendomsadministration for øje.

"Der er ikke mange boligorganisationer, om nogen overhovedet, der præcist ved, hvordan de skal gribe IKT an, og hvad der kan betale sig. Det hænger også sammen med at næsten ingen har gennemført en fuldstændig digitalisering i hele organisationen, og det er her, anstrengelserne skal bære frugt". Det fortæller projektleder Katrine Fusager Rohde, der har arbejdet med IKT i mange år.

Et godt eksempel er byggeprojekter, hvor IKT bekendtgørelsen skal overholdes. Her stilles der ofte alt for høje krav til rådgiverydelsen i forhold til IKT. Konsekvensen er et unødvendigt stort rådgiverhonorar for en uoverskuelig mængde data, som leveres ustruktureret.

Katrine Fusager Rohde: "Branchens lead-users har skabt gode forudsætninger for at opnå en række IKT gevinster. Med den viden som ballast skal projektet identificere realistiske måder til ikke bare at overholde IKT bekendtgørelsen, men opnå den værdiskabende effekt".

Et af projektets succeskriterie er derfor at placere barren på det niveau, hvor den værdiskabende effekt opnås samtidig med, at projektresultater og -værktøjer er repræsentativt og let tilgængeligt for sektorens aktører.

"Vi vil lægge stor vægt på, at vores fælles projektindsats på IKT-området bliver så lavpraktisk som muligt – hands-on - så den umiddelbart kan anvendes af alle organisationer", slutter projektlederen.

Projektet forventes afsluttet i løbet af 2016.



Katrine Fusager Rohde

Projektleder

*Katrine Fusager Rohde
for AlmenNet*

Projektstatus

Under gennemførelse

Øvrige projektdeltagere

AI2Bolig, Civica, DAB, Domea.dk, B45, 3B, Byggeskadefonden, Landsbyggefonden og DriftsNet.

Støttet af

*Byggeskadefonden
og Landsbyggefonden*

Evalueringsredskab

til almene renoveringer

Snart bliver det nemmere at gennemføre en systematisk evaluering, når almene boliger renoveres. Et praktisk og smart evalueringsredskab er på vej til boligorganisationerne.

Hvordan bliver vi dygtigere til at renovere og hvordan kan vi lære af andres erfaringer? Det spørgsmål har altid været helt afgørende for AlmenNet. Derfor har foreningens bestyrelse igangsat et nyt, centralt udviklingsprojekt. Projektet skal forbedre den enkelte boligorganisations muligheder for at opsamle specifik viden om renoveringsproces og -resultater samt styrke sektorens fælles vidensgrundlag.

"Formålet er at styrke boligorganisationernes egen evaluering af renoveringsprojekterne, for at de kan lære af erfaringerne og blive bedre og dygtigere til at gennemføre fremtidige renoveringer. En sådan læring tilvejebringes ved, at organisationen får hjælp til at opstille mål og vurdere, hvorvidt disse mål kan nås".

Ordene kommer fra projektleder Gert Nielsen. Som tidligere direktør i BL er der få, som kender den almene sektor bedre. Og et indgående branchekendskab er da også nødvendigt for at løse den ambitiøse opgave, der er kernen i projektet; et operationelt evalueringsredskab, der er let at gå til for boligorganisationerne, systematisk opbygget og dækkende for de mange renoveringsindsatser.

Gert Nielsen fortsætter: "Vi skal sikre en god og kvalificeret anvendelse af

de meget store beløb, som i disse år investeres i almene renoveringer. Det skal bl.a. ske ved at styrke boligorganisationernes arbejde med helhedsplanerne, så de i højere grad formår at målrette disse og følge op på dem".

"Projektet har også til opgave at udvikle en database, som skal gøres tilgængelig under AlmenNet. Her vil evalueringsresultaterne blive samlet og systematiseret - til glæde for andre boligorganisationer, som står over for lignende renoveringsopgaver. Med andre ord kan databasen hjælpe en boligorganisation med at finde konkrete erfaringer fra lignende projekter, som den pågældende organisation står over for at skulle igangsætte".

Vi kan næsten ikke vente med at tage evalueringsredskabet i brug, men må væbne os med tålmodighed. Projektet forventes færdigt ultimo 2016.



Gert Nielsen

Projektleder

Gert Nielsen for AlmenNet

Projektstatus

Under gennemførelse

Øvrige projektdeltagere

AlmenNets bestyrelse, Landsbyggefonden, Bo-Vest, Domea.dk, Boligkontoret Danmark og SBI

Støttet af

Landsbyggefonden

Årsresultat 2014

AlmenNets årsregnskab omfatter kun foreningens driftsregnskab. Regnskab for udviklingsprojekter i AlmenNet regi ligger hos projektejeren, dvs. normalt hos den medlemsorganisation, der leder det pågældende projekt. Undtagelsen er de særlige projekter, hvor bevillingen er givet direkte til AlmenNet. Regnskabet for disse kan ses af bevillingsregnskabet.

	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.
Indtægter		
Kontingent	907.800	857.500
Tilskud Landsbyggefonden	400.000	400.000
Diverse indtægter	8.968	
Indtægter i alt	1.316.768	1.257.500
Udgifter		
Administrationsomkostninger		
<i>Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening</i>	905.724	856.000
<i>Konsulent - særlige opgaver</i>		(11.000)
<i>Kontingenter</i>		6.000
<i>Repræsentantskabsmøde</i>	14.750	8.555
<i>Bestyrelsesmøder</i>	165.411	8.555
<i>Netværksmøder</i>	33.984	21.162
<i>Udviklingsseminarer</i>	15.438	6.066
<i>Andre møder</i>	6.543	1.065
<i>Repræsentation</i>		308
<i>Publikationer, pjecer og informationsmaterialer</i>	41.688	85.885
<i>Hjemmeside</i>	187.125	97.500
<i>Andre øvrige udgifter</i>	1.140	2.129
Udgifter i alt	1.371.803	1.181.578
Årets resultat før renter		
Renteindtægter mv.	(55.035)	75.922
	3.801	5.857
Årets resultat	(51.234)	81.779

Balance pr. 31.12.14

Balance pr. 31. december 2014	2014	2013
Aktiver		
Omsætningsaktiver <i>Tilgodehavender</i>	49.658	40.691
Disponible aktiver <i>Bankindestående</i>	467.356	551.683
Aktiver i alt	517.014	592.373
Passiver		
Egenkapital <i>Overført resultat</i>	568.248	486.469
Årets resultat	-51.234	81.779
Egenkapital i alt	517.014	568.248
Kortfristet gæld <i>Skyldige omkostninger</i>	0	24.125
Gæld i alt	0	24.125
Passiver i alt	517.014	592.373

Fakta om AlmenNet

Medlemsoversigt

ALBOA
Almenbo a.m.b.a.
AL2bolig
Alabu bolig
AlmenBo Aarhus
Arbejdernes Andels Boligforening
Arbejdernes Andels-Boligforening Vejle
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus
Arbejdernes Boligforening
Boligforeningen 3B
Boligforeningen Ringgården
Boligforeningen Vesterport
Boligforeningen ØsterBO
Boligforeningen Århus Omegn
Boliggården Helsingør
Bolig Hjørring
Boligkontoret Danmark
Boligkontoret Fredericia
Boligkontoret Århus
Boligselskabet B45
Boligselskabet Fruehøjgaard
Boligselskabet BoMidtVest
Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro
Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg-Kj.
Boligselskabet Sjælland
Boligselskabet Viborg
Boligorganisationen Tårnbyhuse
BOVIA
Bo-Vest
Brabrand Boligforening
Civica
DAB
Domea.dk
FA09
Frederikshavn Boligforening
fsb
Fyns almennyttige Boligselskab
FællesBo
Glostrup Boligselskab

HAB
Himmerland Boligforening
KAB
Lejerbo
Plus Bolig
SALUS
Skanderborg Andelsboligforening
Slagelse Boligselskab
Sundby-Hvorup Boligselskab
Ungdomsbo
Vestsjællands Almene Boligselskab
Vivabolig
Varde Bolig Administration
Østjysk Bolig

Bestyrelsen

Formand

Rolf Andersson, KAB

Næstformand

Søren Ahle Hansen, Boligforeningen ØsterBO

Jens Pilholm, Civica

Jesper Rasmussen, Bo-Vest

Lone Lund-Rasmussen, FA09

Michael Demnitz, Boligkontoret Danmark

Ole Nielsen, Himmerland Boligforening

Palle Jørgensen, Boligforeningen Ringgården

Steen Eising, DAB

Thomas Holluf Nielsen, Domea.dk

Observatører

Henrik L. Bang, Bygherreforeningen

Mikael Lynnerup Kristensen, Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet,

Bent Madsen, BL - Danmarks Almene Boliger

Sekretariat

BL's KonsulentCenter



Astrid Bierring Fonsbøl
Kommunikationsansvarlig
3376 2071



Jeanette Daniel
Sekretær
3376 2033



Aisha Irma Ramadanovic
Studentermedhjælper
3376 2060



Olav Kirchhoff
Sekretariatsleder
3376 2058

AlmenNet

Studivestrate 50, 1554 København V.
Telefon: 3376 2000, www.almennet.dk