



REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 27. NOVEMBER 2012

# BERETNING

## 2011-2012

# INDHOLD

## ALMENNEN

AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede almene boligorganisationer. Vi vil udvikle sektorens nybyggeri og transformationsprojekter.

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

Foreningens formål er at medvirke til fornyelse af almene boliger og bebyggelse med fokus på både fysiske investeringer, boligsociale processer og nye organisationsformer.

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsprojekter med kompetencegivende indhold.

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

Gearskifte i AlmenNet .....	side 3
Bo Trygt .....	side 4
Digital fremtidssikring .....	side 5
Industrialisering af alment byggeri .....	side 6
Projektledelse af større renoveringer.....	side 7
Fra viden til forandring.....	side 8
Synliggørelse af energiforbruget.....	side 9
Nye projekter på vej .....	side 10
Fakta om AlmenNet.....	side 11

## FORSIDEFOTO:

Langhusene – Boligselskabet  
Friheden (KAB)

# GEARSKIFTE I ALMENNEN

Foreningen AlmenNet har efterhånden fem år på bagen. I de første år udviklede vi rammerne for foreningen, mens vi i det efterfølgende brugte kræfterne på at konsolidere os. Igennem denne proces har AlmenNet oplevet en meget positiv udvikling med et voksende antal medlemmer, værdifulde projektindsatser og gode foreningsarrangementer. AlmenNet er således gået fra at være et forsøg, til at blive en fast og central aktør inden for udvikling og fremtidssikring af almene boliger.

I år var tiden så moden til at tage nogle nye skridt med henblik på at udvikle AlmenNet yderligere. Vi har med andre ord foretaget et gearskifte, der skal understøtte det innovative projektarbejde, skabe endnu mere medlemsværdi og styrke foreningen med flere ressourcer.

Afsættet for vores gearskifte har været at udbygge engagementet med gode samarbejdspartnere. Her tænker jeg specielt på samarbejdet med Realdania om DET GODE BOLIGLIV samt formidlingen af DEN ALMENE FORSØGSPULJE, der støttes af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Det har samtidig givet os mulighed for at mande op i foreningens sekretariat, så vi nu står langt stærkere på bl.a. kommunikationssiden og i forhold til betjening


af medlemmerne. For AlmenNet er det naturligvis et stort plus og en forudsætning for at vi kan leve op til vores voksende ambitioner som udviklingsforum.

Disse nye tiltag har dog på intet tidspunkt fjernet fokus fra vores kerneaktiviteter; der har igen i år været fuld damp på foreningslivet. Vi har bl.a. afholdt fire velbesøgte netværksmøder rundt i landet, et udviklingsseminar, kurser, messeaktiviteter, netværkstur, årsseminar samt ikke mindst arbejdet med de mange medlemsdrevne udviklingsprojekter. Endelig vil jeg også nævne et ganske omfattende organisationsarbejde i bestyrelsen.

Årets gang har dermed vist, at foreningen fortsat kan bryste sig af at være frontløber indenfor fornyelse og nytænkning af den almene sektor. Og det er netop, hvad årets beretning også meget gerne skal afspejle. Her har vi rettet blikket på de aktuelle udviklingsprojekter, som du i det følgende kan læse meget mere om.

Rigtig god fornøjelse!



  
Rolf Andersson (formand)

# BO TRYGT

**”Man kan sagtens være glad for sin bolig, selv om man bor småt, beliggenheden ikke er helt i top, eller huslejen er lidt for høj. Men det er meget svært at være glad, hvis man ikke er tryk, der hvor man bor. Tryghed er noget helt essentielt.”**

Ordene kommer fra Marianne Alsing, der til daglig arbejder som landskabsarkitekt i Dansk almen-nyttigt Boligselskab og som har været projektleder for AlmenNets udviklingsprojekt BO TRYGT.

Det er der kommet en inspirerende vejledning ud af med samme navn. I vejledningen kan projektledere, rådgivere og beslutningstagere i de almene boligorganisationer finde inspiration og idéer til tryghedsforbedrende tiltag.

For boligafdelinger, som for eksempel står overfor en kommende helhedsplan eller større renoveringer, vil det være oplagt at nærlæse BO TRYGT, så man kan tænke tryghedsforbedrende tiltag ind fra starten. Her tænkes både på, hvad man kan gøre ved de fysiske forhold og på det boligsociale område.

I BO TRYGT formidles de erfaringer, der er gjort med trygheds-skabende arbejde i forskellige boligafdelinger, sammen med anbefalinger og forskningsresultater fra blandt andet Det Kriminalpræ-

ventive Råd og Statens Byggeforskningsinstitut.

Et overordnet formål med BO TRYGT har været at få samlet al relevant og opdateret viden om tryghed i almene boligområder ét sted, så det bliver nemt at orientere sig.

BO TRYGT indeholder desuden konkrete værktøjer, fx vejledning til den beboerdemokratiske proces, spørgeskemaer til beboerundersøgelser og skemaer til tryghedsvandring.



**MARIANNE ALSING**  
Projektleder – DAB

BO TRYGT findes som multimedierapport på AlmenNets hjemmeside eller kan rekvireres som trykt publikation ved at kontakte AlmenNets sekretariat.



## **PROJEKTSTATUS:**

Afsluttet i år

## **ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**

HAB, Dansk Byplanlaboratorium, Det Kriminalpræventive Råd.

## **STØTTET AF:**

Landsbyggefonden

# DIGITAL FREMTIDSSIKRING

**Kunne du forestille dig at bo uden et hurtigt bredbånd? Nej, vel. Fremtidssikringen af vores boliger kræver derfor, at vi nu ser på, hvordan vi kan indarbejde de digitale løsninger, som vi ved, bliver efterspurgt lige om et øjeblik.**

Steen Ejsing, der har været projektleder for AlmenNets udviklingsprojekt DIGITAL FREMTIDSSIKRING, forklarer:

*"Boligen bevæger sig imod en ny tidsalder. Digitaliseringen er over os, og det får stor betydning for konkurrenceevnen, hvilke muligheder fremtidens bolig kan byde på."*

Boligen skal kunne tilbyde en lang række af funktioner så som Intranet, overvågning, alarmer, kommunikation via TV/bredbånd m.m. Dertil kommer et øget fokus på forbrugs- og energioptimering,

f.eks. at kunne tjekke el- og varmemeforbruget og løbende få råd om styring af lyset, overvågning, åbning/lukning af vinduer m.m.

Begrebet DIGITAL FREMTIDSSIKRING henviser til den moderne bolig, hvor der åbnes op for en ny form for fleksibilitet, der kan tilpasses den enkelte beboers behov, ikke blot på det fysiske plan, men også på et mere virtuelt plan.

Hele dette tænkesæt om fremtidssikring, belyser projekter gennem emnerne Boligdrift og energistyring, Digital kommunikation, Tryghed og sikkerhed samt Care (når man vil være selvhjulpne trods handicap).

Den brugervenlige vejledning DIGITAL FREMTIDSSIKRING er blevet til på basis af eksisterende viden fra konkrete, gennemførte projekter samt viden fra forsk-



## **STEEN EJSING**

**Projektleder – Boligkontoret  
Danmark**

ning og udvikling, der sker i disse år. Den er opbygget som et slags idékatalog, som boligorganisationerne kan bruge ved nybyggeri og større renoveringer.

DIGITAL FREMTIDSSIKRING findes som multimedierapport eller kan downloades som pdf på AlmenNets hjemmeside.



## **PROJEKTSTATUS:**

Afsluttet i år

## **ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**

AI-gruppen

## **STØTTET AF:**

Nykredit Fond og Landsbyggefonden

# INDUSTRIALISERING AF ALMENT BYGGERI

Udfordringen er stor. Det er potentialet til gengæld også. Industrialiserede løsninger på typiske opgaver i forbindelse med en fornyelse - fx nye installationer, nye baderum, bedre tilgængelighed eller nye facader - er en vej til at reducere byggetiden og billiggøre renoveringer og forbedringer.

Michael Graae fra fsb har været leder af foreningens projekt om INDUSTRIALISERING AF ALMENT BYGGERI, så renoveringer bliver bedre, billigere og hurtigere:

*"Som projektleder ser jeg en udfordring i at være med til at skabe en fælles forståelse både hos de almene bygherrer og i byggebranchen. Begge parter har meget at vinde ved at gå industrialiseringsvejen med det fælles mål for øje - at skabe et bedre, billigere og hurtigere*

*byggeri, så bygherren ved fremtidige renoveringer får mere bygningsværdi og mere brugsværdi for pengene."*

En industriel byggeproduktion og en industriel byggeproces stiller store krav til alle aktører. I programmeringsfasen er det afgørende, at bygherren får formuleret sine krav til bygningsdelene mere præcist, sammenlignet med traditionelt byggeri, fordi ændringer efter bestillingen er afgivet vil bidrage til at reducere industrialiseringsfordelene. Bygherrens logistik skal være på plads fra starten og dialogen med beboerne skal foregå tidligt i programmeringsfasen.

Byggebranchens udfordring er i forhold til industrialisering, at følge denne mulighed op med både at skabe en industriel pro-



**MICHAEL GRAAE**

Projektleder – fsb

duktionskapacitet og udvikle kompetence til at arbejde med design og udførelsen på byggepladsen, ud fra en industriel proceskædegang. Det er nøglen til at skabe øget indtjening i de enkelte byggevirksomheder og i byggebranchen som helhed.

Endelig ligger der også en udfordring i at få de almene bygherrer til at se fordelene ved at gå sammen i rammeudbud af udvalgte bygningsdele, som er en forudsætning for at åbne markedet for bedre, billigere og hurtigere energirenovering af almene boliger.

I projektets slutrapport er alle disse udfordringer blevet nøje analyseret, og der gives bud på, hvordan de kan takles i praksis. Endelig skitserer rapporten et ambitiøst hovedprojekt, der for alvor kan sætte skub i INDUSTRIALISERING AF ALMENT BYGGERI. Rapporten kan læses på AlmenNets hjemmeside og naturligvis downloades som pdf.



## **PROJEKTSTATUS:**

Afsluttet i år

## **ØVRIGE**

## **PROJEKTDELTAGERE:**

Al2Bolig, KAB, BSF

## **STØTTET AF:**

Realdania

# PROJEKTLEDELSE AF STØRRE RENOVERINGER

Efter lang tid i støbeskeen er udviklingsprojektet PROJEKTLEDELSE AF STØRRE RENOVERINGER ved at komme i mål med en vejledning. Og godt for det, for behovet er stort.

Større renoveringer i den almene sektor er et meget omfattende job, der stiller store krav til faglig viden og processtyring. Når samtidig renoveringsaktiviteten i disse år kører på fuld damp, er der virkelig tale om et veltimet projekt, som AlmenNet er i gang med.

Ulrik Steen Jensen, direktør i Lejerbo og projektleder for PROJEKTLEDELSE AF STØRRE RENOVERINGER, fortæller om projektet:

*“Det er en overordnet vejledning med tilhørende værktøjer, for det ville være meget vanskeligt at beskrive ned i detaljen, hvad der gør sig gældende i de forskellige processer. På grund af bredden ligger*

*der også en udfordring i at kunne begrænse sig og afgøre, hvad der er vigtigt for vejledningen, og hvad der skal behandles mere indgående i værktøjshæfterne.”*

Er man projektleder i et mindre boligselskab, skal vejledningen kunne hjælpe med at afgøre, om det er et projekt, som et mindre boligselskab kan klare selv, eller om der skal hentes ekspertise ind til at hjælpe med at gennemføre det.

En vigtig del af vejledningen bliver at se på, hvordan andre boligselskaber har grebet større renoveringssager an og hvilke metoder, der har vist sig at være mest succesfulde - altså en fortælling om best practices på området.

Selvom vejledning og værktøjer er målrettet projektlederne i boligadministrationen, vil der også



**ULRIK STEEN JENSEN**  
Projektleder – Lejerbo

være noget at hente for både beboere og beboerdemokrater i de almene afdelinger, der står overfor at skulle i gang med en større renovering. Her kan vejledningen forhåbentlig hjælpe med at give en indsigt i arbejdet og processerne bag den egentlige udførelsesfase.

PROJEKTLEDELSE AF STØRRE RENOVERINGER forventes at blive afsluttet i det nye år.



**PROJEKTSTATUS:**  
Under gennemførelse

**ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**  
DAB, Boligforeningen 3B

**STØTTET AF:**  
Realdania

Parkbohusene, Lejerbo

# FRA VIDEN TIL FORANDRING

**Krav om vidtgående forandringer af de almene boligområder står i kø. Nu er udviklingsprojektet FRA VIDEN TIL FORANDRING i gang med at uddanne ansatte i organisationerne til at håndtere forandringsprocesserne bedre.**

Fremrykkede renoveringer i milliardklassen, helt nye krav til sikring af boliger imod oversvømmelser og tryghedsskabende forbedringer af udsatte boligområder. Landets almene boligselskaber lever i en tid, hvor krav om forandringer tårner sig op som sjældent før. Nu skal ansatte i otte boligorganisationer uddannes til at håndtere forandringerne, så de kommer til at fryde mere end tyngde.

Der er viden nok om, hvordan processerne gennemføres bedst muligt, men den bliver ikke brugt systematisk, viser erfaringerne. Derfor skal FRA VIDEN TIL FORANDRING uddanne 14 såkaldte forandringsagenter, som får ansvaret for, at den omfattende viden, der allerede findes i AlmenNets vejledninger, omsættes til handling i deres organisationer. Lederen af projektet, udviklingschef Katja Lindblad, Boligkontoret Danmark, siger:

*“Vi skal bruge beboernes penge bedst muligt, og vi har derfor et ansvar for, at vi som fagprofessionelle er de bedste.»*

Ud over agentuddannelsen rummer projektet individuel coaching, læringsgrupper til erfaringsudveksling samt konkrete forandringsprojekter som cases i de otte organisationer. Det er læring med bundlinjeeffekt.

Målet er således at uddanne ledere og medarbejdere til at styre bedre uden om fejl og konflikter i forandringsprocesserne, end det sker i dag. Det giver en bedre og hurtigere proces, som i sidste ende sparer penge.

FRA VIDEN TIL FORANDRING er nok AlmenNets mest ambitiøse projekt til dato og vil løbe over de næste to år.



**KATJA LINDBLAD**

**Projektleder – Boligkontoret Danmark**

Projektet skal forankres i BL – Danmarks Almene Boliger som et færdigt projekt- og uddannelsesforløb, som kan tilbydes landets boligorganisationer.



*Nybyggeri i Göteborg*

## **PROJEKTSTATUS:**

Under gennemførelse

## **ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**

Himmerland Boligforening, Boligforeningen 3B, A12Bolig ØsterBo, Boligselskabet Viborg, Sct. Jørgen, Viborg-Kjellerup, KAB.

## **STØTTET AF:**

Realdania



# SYNLIGGØRELSE AF ENERGI FORBRUGET

Energiforbruget er for de fleste beboere "usynligt". Derfor er der i dag stor efterspørgsel på redskaber og metoder, der kan "synliggøre det usynlige" og derigennem tydeliggøre forbrug og besparelespotentiale for den enkelte beboer.

AlmenNet har for nyligt sat udviklingsprojekt SYNLIGGØRELSE AF ENERGI FORBRUGET i søen. Projektet har til formål at udvikle og afprøve forskellige metoder til at synliggøre beboernes forbrug overfor beboerne selv. Det hænger sammen med, at de eksisterende registreringer af forbrugstal alene har til formål at kunne aflæses til afregning, og indebærer ikke nogen pædagogisk virkning overfor beboerne.

"Udviklingen går stærkt på området, så vi vil selvfølgelig også trække på den eksisterende viden i de almene boligorganisationer,

hvor der eksempelvis arbejdes med digitale skærme i boligerne, som viser beboernes aktuelle energiforbrug", siger Projektledert Peter Juul fra Energi og Miljø – et andelsselskab ejet af Domea, Fruehøjgaard, AI2Bolig, AAB Skive og Boligselskabet Viborg.

SYNLIGGØRELSE AF ENERGI FORBRUGET har fokus både på det individuelle forbrug og på det fælles forbrug og skal koordineres med tiltag vedrørende grønne regnskaber og benchmarking, så den lokale bestyrelse og driftsansvarlige kan følge udviklingen og sammenligne sig med andre.

I løbet af projektet vil man afprøve forskellige metoder til at synliggøre det løbende forbrug på en måde, så beboerne til stadighed anspores til at spare på energien. I den forbindelse er blikket især rettet på nye it-løsninger, hvor forbrugstal på individuelt



**PETER JUUL**

Projektleder – Energi og Miljø

eller aggregeret plan tydeliggøres i sammenligning med andre.

Projektets udbytte er således at skabe det nødvendige grundlag for at implementere ny teknologi i de almene boligafdelinger, samt at skabe et overblik over hvordan teknikken kan anspore til en ændret forbrugeradfærd.

SYNLIGGØRELSE AF ENERGI FORBRUGET vil løbe over de næste to år.



## **PROJEKTSTATUS:**

Under gennemførelse

## **ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**

Domea m.fl.

## **STØTTET AF:**

Realdania

Monitor i bolig, Frederikshavn Boligforening

# NYE PROJEKTER PÅ VEJ

Der er mange vigtige problemstillinger, som AlmenNets medlemmer ønsker sat på dagsorden. Nye udviklingsprojekter fødes derfor i en jævn strøm og må efterfølgende gennem en modningsperiode, inden de er klar til igangsættelse. Aktuelt er tre projekter meget tæt på startlinjen.



*Søndergård Park, Gladsaxe almennyttige Boligselskab 1949-1950*

## BO-VÆRDI ØGENDE RENOVERING AF ÆLDRE RÆKKEHUSE

Rundt om i hele Danmark ligger der tusindvis af små rækkehuse fra 40erne og 50erne. De har altid været meget populære, da de både er prisbillige, oftest centralt beliggende, og grundlæggende udgør en attraktiv boform. Mange af dem står imidlertid efter 60-70 års levetid overfor omfattende, bekostelige renoveringer, der vil medføre lejestigninger uden samtidige bo-værdi forøgelser. Ved gennemførelse af en traditionel renovering er risikoen, at lejestigningen bevirker, at boligernes attraktion falder så meget, at de kommer over i kategorien af udsatte boligområder.

Det er hensigten med udviklingsprojektet at udvikle en række modeller for fysiske tiltag, der både løser renoveringsbehovet og samtidig medfører en betydelig bo-værdiforøgelse, der kan modsvare udgifterne og dermed lejestigningerne.

## BOLIGER TIL TIDEN – MARKEDS-ANALYSE SOM VÆRKTØJ VED FORNYELSE OG FREMTIDSSIKRING

Den almene boligsektor skal blive bedre til at målrette sit boligudbud og forny og fremtidssikre i forhold til potentielle beboeres præference og efterspørgsel. Det kræver et overblik over afdelingernes konkurrencesituation og værdikæde, og her udgør markedsanalyse et centralt redskab.

Markedsanalyse kendes særligt fra produktionsvirksomheder som et relevant redskab i udviklingen af en virksomheds værdikæde og afsætning. I takt med samfundsudviklingen har markedsanalysen også vundet indpas i den offentlige sektor. Projektet vil tilpasse og afprøve en markedsanalyse i en almen kontekst, for at vurdere det markeds-mæssige potentiale i relation til den almene boligsektor.

## OVERGANG FRA BYGGERI TIL DRIFT

En af både nybyggeriets og renoveringsprocessens 'klassiske' problemstillinger, er overgangen fra byggeri til drift. Mellem disse faser sker der erfaringsmæssigt et stort tab af information og/eller manglende inddragelse af interessenter/information. Som resultat af dette må mange byggerier efter udførelse slås med forskellige uhensigtsmæssigheder, alvorlige mangler og forkerte løsninger, der virker fordyrende og skadesfremkaldende.

Trods dette, findes der ingen konkret vejledning, der kan forebygge og skabe kompetenceudvikling for de involverede fagfolk.

Det er derfor projektets ønske at få udviklet et sæt af målrettede guidelines, hvorved byggeri og drift bliver tænkt sammen og processen kvalitetssikres, således at de meget store potentialer, der ligger i at få sikret denne overgang, kan frigøres i de enkelte boligorganisationer.

# FAKTA OM ALMENNENET

## MEDLEMSOVERSIGT

Almen Bolig-Administration a.m.b.a.  
Almenbo a.m.b.a.  
AL2bolig  
Alabu Bolig  
Arbejdernes Andels Boligforening  
Arbejdernes Andels-Boligforening Vejle  
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus  
Arbejdernes Boligforening  
Boligforeningen 3B  
Boligforeningen Himmerland  
Boligforeningen Højstrup  
Boligforeningen Kristiansdal  
Boligforeningen Ringgården  
Boligforeningen Statsbo  
Boligforeningen Vesterport  
Boligforeningen Østerbo  
Boligforeningen Århus Omegn  
Boliggården Helsingør  
Bolig Hjørring  
Boligkontoret Danmark  
Boligkontoret Århus  
Boligselskabet B45  
Boligselskabet Fruehøjgaard  
Boligselskabet BoMidtVest  
Boligselskabet Sct. Jørgen, Holsterbro  
Boligselskabet Sct Jørgen, Viborg-Kj.  
Boligselskabet Sjælland  
Boligselskabet Viborg  
BOVIA  
Bo-Vest  
Brabrand Boligforening  
Dansk Almennyttig Boligselskab  
Domea  
Espergærde Andelsboligforening  
Frederikshavn Boligforening  
Fsb  
Fyns almennyttige Boligselskab  
FællesBo  
Glostrup Boligselskab  
HAB

KAB  
Lejerbo  
Postfunktionærernes Andelsboligforening  
RandersBolig  
SALUS  
Slagelse Boligselskab  
Sundby-Hvorup Boligselskab  
Vestsjællands Almene Boligselskab  
Østjysk Boligadministration

## BESTYRELSEN

Rolf Andersson, KAB  
Formand

Bjarne Krog-Jensen, Boligselskabet Fruehøjgaard  
Næstformand

Michael Demsitz, Boligkontoret Danmark  
Søren Ahle Hansen, Boligforeningen Østerbo  
Palle Jørgensen, Boligforeningen Ringgården  
Jesper Rasmussen, Bo-Vest  
Lone Lund-Rasmussen, FA09  
Per Bro, Boligforeningen 3B  
Bent Bøllingtoft, Fyns almennyttige Boligselskab  
Ole Nielsen, Himmerland Boligforening

## Observatører

Henrik L. Bang, Bygherreforeningen  
Mikael Lynnerup Kristensen, Ministeriet for By, Bolig  
og Landdistrikter  
Bent Madsen, BL - Danmarks almene boliger

## **SEKRETARIAT**

### **BL'S KONSULENTCENTER**



Astrid Bierring Fonsbøl  
Kommunikationsansvarlig  
3376 2071



Jeanette Daniel  
Sekretær  
3376 2033



Olav Kirchhoff  
Sekretariatsleder  
3376 2058



Sidsel Stenbek Andersen,  
Studentermedhjælp  
3376 2060