

Evaluering af Den Almene Forsøgspulje

Delundersøgelse A:

Overblik over Den Almene Forsøgspuljes resultater

Hans Kristensen
31. januar 2019
Rettet 5. marts 2019

Indholdsfortegnelse

Forord.....	2
Etableringen af Den Almene Forsøgspulje	2
Forsøgs- og udviklingspuljer i den almene boligsektor 2010-2018 – konteksten for forsøgspuljens projekter.....	3
Udmeldte temaer for Den Almene Forsøgspulje	3
Ansøgninger og udvælgelse af forsøgspuljens projekter	4
Gennemførelsen af programmet.....	5
Forsøgspuljens projekter og puljens målsætninger	6
Antal AlmenNet projekter og forsøgspulje projekter.....	6
Den bevilgede støtte til forsøgspuljens projekter.....	8
Hvordan belyser forsøgspuljens projekter de fire målsætninger?	9
<i>Målsætning: Beboerbehov, fleksible boliger og fremtidssikring</i>	9
<i>Målsætning: Effektiv drift</i>	11
<i>Målsætning: Energivenlig boliger, indeklime og klimatilpasning</i>	12
<i>Målsætning: Arkitektonisk kvalitet</i>	14
Anderledes projekter i forsøgspuljen	16
<i>Arkitektkonkurrence</i>	16
<i>Konferencer</i>	17
<i>Temadage</i>	17
<i>Kampagne</i>	17
Samlet vurdering af forsøgspuljens projekter	17
Bilag.....	20
Projekter fra Den Almene Forsøgspulje der indgår i evalueringen.....	20

Forord

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i efteråret 2018 ønsket at få evalueret de resultater, der er opnået med Den Almene Forsøgspulje.

Evalueringen gennemføres i perioden fra oktober 2018 til februar 2019 og er opdelt i tre delundersøgelser samt en afsluttende sammenfattende analyse og konklusion.

Nærværende rapport omhandler den første delundersøgelse, delundersøgelse A. Den skal give et generelt overblik over forsøgspuljens resultater: På hvilke områder er puljens formål blevet opfyldt – og på hvilke er det ikke lykkedes?

De efterfølgende delundersøgelser skal fokusere på henholdsvis kvaliteten af de gennemførte projekter, delundersøgelse B, og på formidlingen af forsøgspuljens resultater, delundersøgelse C.

Etableringen af Den Almene Forsøgspulje

Den almene forsøgspulje blev etableret i 2010 med en bevilling på 10 mio. kr. årligt i årene frem til og med 2013. I 2014 blev forsøgsperioden forlænget med et år, og der blev afsat yderligere 11 mio. kr. til den. Det gentog sig året efter. Der udover blev der i 2016 overført yderligere 3 mio. uforbrugte kr. fra en anden pulje. I alt har puljen således været på ca. 65 mio. kr.

Puljens formål fremgår af hjemlen i finansloven til etableringen af Den Almene Forsøgspulje. Puljen skal udvikle det almene byggeri, så det er bedre tilpasset de fremtidige boligbehov. Puljens hovedvægt skulle være på fysiske og organisatoriske forhold i den almene sektor. Udviklingsmålene omfatter:

- Behovet for at boligerne er fleksible og mulige at tilpasse fremtidige beboeres behov
- At de er effektive at drive
- At de er energivenlige og med godt indeklima og tilpasset klimaændringerne
- At de har arkitektonisk kvalitet

Puljens midler kunne således bl.a. anvendes til projekter, hvor der afprøves nye bygningskonstruktioner, materialer og teknologiske løsninger, både inden for nybyggeri og inden for renoveringsarbejde, og for forskellige kategorier af boliger. Men puljen var også åben for mere organisatoriske projekter, som f.eks. handlede om drift og vedligeholdelse. Puljens projekter måtte ikke blive for ”sociale”, da denne type projekter snarere hørte hjemme under Satspuljen. Da puljens midler var begrænsede, blev det fra starten besluttet, at støtten til et projekt normalt ikke skulle kunne overstige 1 mio. kr. Det betød, at projekterne i alt overvejende grad måtte blive af analyserende og rapporterende karakter med støtte til intellektuelle ressourcer snare end til egentlige fysiske forsøg.

Forsøgs- og udviklingspuljer i den almene boligsektor 2010-2018 – konteksten for forsøgspuljens projekter

Der har i perioden fra 2010 og frem været flere forskellige finansieringskilder til forsøgs- og udviklingsprojekter i den almene boligsektor udover Den Almene Forsøgspuljes 65 mio kr. og 89 projekter:

- Realdanias Det gode boligliv: 100 mio. kr. – 71 projekter
- AlmenNets udviklingsprojekter: 15 mio. kr. – 32 projekter
- AlmenNets inspirationskatalog: 104 projekter
- Landsbyggefondens innovationspulje: 35 projekter

En væsentlig del af disse projekter ligger tilgængelige på AlmenNets hjemmeside, hvor der i alt er 261 projekter i november 2018.

Selvom udgangspunktet for de forskellige fonde og puljer har været lidt forskellige, er der dog ganske mange lighedspunkter mellem dem. Det må ind imellem have været svært for ansøgere med et ”godt projekt” at beslutte sig til, hvorfra finansieringen skulle søges. Og på nuværende tidspunkt kan det være tilsvarende svært for brugere af erfaringerne at finde frem til, hvilke(t) projekt(er), der rummer den mest relevante viden om et givent emne.

Udmeldte temaer for Den Almene Forsøgspulje

Da bevillingen var blevet givet nedsattes en arbejdsgruppe i ministeriet, som i første omgang, efter en drøftelse internt i ministeriet, udvalgte de temaer, der blev meldt ud i 2010 (og siden i de efterfølgende år). Tanken med at udmelde nogle temaer var, at ansøgere kunne tage bestik af dem. Temaerne var så at sige arbejdsgruppens opfindelse – de var ikke baseret på indmeldinger fra de almene boligorganisationer. Temaerne fremgår af oversigten i tabel 1.

I tabel 2 vises, hvorledes disse i alt 18 temaudmeldinger knytter sig til de fire målsætninger for hele forsøgspuljen. Der er en markant forskel på hvilke dele af målsætningen for forsøgspuljen, der blev omsat til temaudmeldinger og dermed signalerede, hvor ministeriets hovedinteresse lå. Effektiv drift og Energivenlige boliger, indeklime og klimatilpasning har tydeligvis ligget de skiftende boligministerier mest på sinde. Dette til trods, er fordelingen af givne bevillinger og realiserede projekter, ikke helt entydigt koncentreret om disse to målsætninger – som det fremgår af et senere afsnit i evalueringen.

Tabel 1: Udmeldte temaer for Den Almene Forsøgspulje 2010 – 2015

År	Udmeldte temaer
2010	Energirenovering af lejeboliger Ny teknologi i plejeboliger Fremtidssikring af utidssvarende almene familieboliger
2011	Energi og totaløkonomi Effektivisering og byggeprocessen Fremtidssikring og social bæredygtighed
2012	Klimatilpasning Innovative metoder til at billiggøre driften af almene boliger Ustøttede energirenoveringer med beboergaranti (ESCO)
2013	Frivillighed Fremtidens almene ungdomsboliger – smartere, mindre, billigere? Innovative metoder til billiggørelse af driften af almene boliger Energi
2014	Indeklima i renoverede boliger. Beboeradfærdens betydning og påvirkning af den, fx gennem nudgingværktøjer og lokal rådgivning (ny viceværterrolle) Nytænkning af udnyttelse af fællesarealer, herunder tilgængelighed i perspektiv af brugervenlighed og fællesskab Effektiv og innovativ drift – og fremtidssikring af byggeriet
2015	Bæredygtige almene bebyggelser Effektivisering af ejendomsdrift

Ansøgninger og udvælgelse af forsøgspuljens projekter

Den arbejdsgruppe, der havde lavet temaudmeldingerne, behandlede også ansøgningerne, efter hånden som de kom ind. I praksis var det gruppens sekretær, der modtog og gennemgik ansøgningerne, og udvalgte projekter til bevilling. Der kom ganske mange ansøgninger. Der har igennem årene været fire til fem gange flere ansøgninger, end der er blevet givet bevillinger. I alt er der givet 89 bevillinger. Heraf er 73 projekter færdiggjort i november 2018. Af disse er 5 projekter atypiske ved at være en arkitektkonkurrence, en konference eller temadage. Desuden er 4 af projekterne slået sammen og er blevet til 2. Det betyder, at der er 66 ”almindelige” projekter i evalueringen.

Når bevillingen var givet udsendtes et tilsagnsbrev, som specificerede ministeriets formelle krav til projektejer. Der ud over blev projektejer indkaldt til et møde i ministeriet, hvor ministeriets krav og forventninger blev gennemgået.

Tabel 2: Den Almene Forsøgspuljes målsætninger og udmeldte temaer

Målsætning	Udmeldt år	Antal udmeldte temaer
Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring	2010, 2011, 2013	3
Effektiv drift	hvert år 2010 – 2015	7
Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning	hvert år 2010 – 2015	7
Arkitektonisk kvalitet	2014	1
I alt		18

Fra ministeriets side var der et ønske om, at projekterne så vidt muligt var forankret i de almene boligorganisationer – helst således at projektejerne kom der fra. Dette for at sikre, at resultaterne fra projekterne var af interesse for sektoren. Ministeriet var dog ikke afvisende overfor projekter drevet af konsulenter og rådgivere – hvilket den gennemførte projektporteføljes relativt mange konsulentprojekter da også viser. I 35 af de 66 projekter er projektejerne en boligorganisation, mens det i 31 projekter er en konsulent eller i et par tilfælde en kommune, der er projektejer. Det skal dog bemærkes, at der i en stor del af de boligorganisations ejede projekter er tilknyttet en eller flere konsulenter, ligesom der i en del af de konsulent ejede projekter er tilknyttet en eller flere boligorganisation(er). Ministeriet har lejlighedsvis selv taget initiativet til at igangsætte projekter enten ved udlicitering af en opgave eller ved udpegning af en konsulent til løsning af en specifik opgave.

Gennemførelsen af programmet

Langt hovedparten af de 89 bevilgede projekter er blevet – eller bliver – gennemført. Kun 3 projekter har måtte opgives helt. Det giver en gennemførelsesprocent på 97%. En del projekter har af forskellige grunde ikke kunnet overholde den aftalte tidsplan. Især nøglepersoners udskiftning på grund af nyt job, har været en både tids- og indholdsmæssig belastning for flere projekter. Dette problem er også velkendt i forbindelse med AlmenNets projektvirksomhed. Ministeriet har ved disse forsinkelser været langmodig og accepteret udsættelserne af afleveringen.

Bedømt som helhed er en gennemførelsesprocent på 97% meget høj. I lyset af, at der er tale om en forsøgspulje, skal der være åbenhed overfor projekter, der prøver noget nyt og dermed usikkert. Det øger risikoen for at et projekt løber ud i sandet. På den anden side skal der være en hvis sikkerhed for, at et projekt kan gennemføres når der bevilges støtte til det. Den høje gennemførelsesprocent kan skyldes, at balancen mellem disse hensyn har tippet til fordel for ”det sikre”, men forklaringen kan også være, at ministeriet har lagt stor vægt på, at alle projekter – også de delvist mislykkede – afrapporteres.

Forsøgspuljens projekter og puljens målsætninger

I et tidligere afsnit blev det vist, at de skiftende ministeriers udmeldinger af temaer især lå inden for to af forsøgspuljens målsætninger: Effektiv drift og Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning. Det blev i den forbindelse nævnt, at de igennem årene realiserede projekter ikke helt fulgte denne fordeling. I tabel 3 vises hvorledes de realiserede projekter fordeler sig på de fire målsætninger for forsøgspuljen.

Tabel 3: Forsøgspuljens projekter fordelt på puljens målsætninger

Målsætning	Antal realiserede projekter
Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring	11
Effektiv drift	24
Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning	17
Arkitektonisk kvalitet	14
I alt	66

Ikke så overraskende – når ministeriets temaudmeldingerne tages i betragtning – er der flest projekter, som handler om Effektiv drift og om Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning. Temaudmeldingerne og den efterfølgende udvælgelsesprocedure har med andre ord virket. Det er mere overraskende, at ikke mindre end 14 projekter hører hjemme under målsætningen om arkitektonisk kvalitet, hvor der kun var én ministeriel udmelding i 2014, som kom i nærheden af dette emne. Udmeldingen det år handlede om fællesarealer – og ikke mere direkte om arkitektonisk kvalitet i byggeriet. De relativt mange arkitekturprojekter på dette område kan tolkes som en ret stærk interesse for arkitektonisk kvalitet i den almene sektor. De 11 projekter om beboerbehov, fleksible boliger og fremtidssikring ligger tættere på og reflekterer ministeriets temaudmeldinger fra puljens første år.

Antal AlmenNet projekter og forsøgspulje projekter

Forsøgspuljen har fire overordnede målsætninger. Det blev ret tidligt besluttet, at forsøgspuljens projekter skulle formidles på AlmenNets hjemmeside. I første omgang blev forsøgspuljens projekter lagt på en separat hjemmeside hos AlmenNet, men siden blev de præsenteret sammen med projekterne fra de øvrige, samtidige puljer. Der er dog stadig en særskilt præsentation af forsøgspuljen på AlmenNets hjemmeside, hvor der er et projektbibliotek med kun forsøgspuljeprojekter. I praksis har formidlingen via AlmenNet betydet, at forsøgspuljens projekter er blevet indpasset i den kategorisering, som AlmenNet har valgt at benytte på sin hjemmeside. Denne kategorisering opererer med 8 temaområder.

I nedenstående oversigt angives, hvorledes det er valgt, at koble forsøgspuljens fire målsætninger sammen med AlmenNets otte temaer (forsøgspuljens målsætninger er anført med fed skrift, AlmenNets temaer med kursiv):

- **Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring** (*herunder projekter fra AlmenNet temaerne: Beboerinddragelse og Helhedsplaner & fremtidsanalyser*)
- **Effektiv drift** (*herunder projekter fra AlmenNet temaerne: Effektiv drift, IT & teknologi og Projektledelse & forandring*)
- **Energivenlige boliger, godt indeklima og tilpasset klimaændringer** (*herunder projekter fra AlmenNet temaet: Energi, klima & miljø*)
- **Arkitektonisk kvalitet** (*herunder projekter fra AlmenNet temaerne: Arkitektur & bygningskultur og Fællesarealer & tryghed*)

I nedenstående tabel 4 vises i første spalte, hvorledes den samlede projektportefølje på AlmenNets hjemmeside fordeler sig på henholdsvis forsøgspuljens overordnede målsætninger (med fed), dels på de temaer der findes på AlmenNets hjemmeside (med kursiv). I anden spalte er det alene forsøgspuljens projekter, der er fordelt på henholdsvis forsøgspuljens målsætninger og AlmenNets temaer.

Oversigten i tabel 4 viser, at fordelingen af forsøgspuljens projekter ikke afviger markant fra periodens samlede projektportefølje på AlmenNets hjemmeside. Der er dog nogle få undtagelser.

Forsøgspuljens projekter har i dobbelt så stor udstrækning som den samlede projektmængde været placeret under målsætningen Effektiv drift med undertemaerne Effektiv drift, IT & teknologi og Projektledelse og forandring. At der er så relativt mange forsøgspuljeprojekter, der handler om effektiv drift, svarer godt overens med, at netop dette tema – i lidt forskellig udformning – blev udmeldt fra ministeriets side i alle årene fra 2010 til 2015. Lidt overraskende forekommer hverken begrebet IT eller teknologi i ministeriets udmeldinger på trods af den massive samfundsmæssige opmærksomhed om den informationsteknologiske udvikling i forsøgsperioden. Men teknologi nævnes dog eksplicit i forsøgspuljens overordnede formålsbeskrivelse. Så måske det er med til at forklarer, at digitaliserings- og informationsteknologiprojekter er så relativt hyppigt forekommende i forsøgspuljeregi.

Forsøgspuljens projekter har til gengæld været væsentligt mindre repræsenterede under målsætningen Arkitektonisk kvalitet med undertemaerne Arkitektur & bygningskultur og Fællesarealer & tryghed end projekterne i den samlede projektmasse på AlmenNets hjemmeside. Arkitektur & bygningskultur projekter udgør 25% af den samlede projektmasse, mod (kun) 8% af forsøgspuljens projekter. Mængden af arkitekturprojekter i den samlede projektmasse viser, at interessen for dette emne er stor i den almene boligsektor. Så forklaringen på de relativt få arkitekturprojekter i forsøgspuljen afspejler formentlig enten fraværet af begrebet arkitektur i ministeriets temaudmeldinger – eller måske en mere generel oplevelse af manglende interesse for arkitektur og bygningskultur i periodens boligpolitik. Når der dette til trods er pænt mange forsøgspuljeprojekter

knyttet til målsætningen om Arkitektonisk kvalitet skyldes det især de 9 forsøgspuljeprojekter om Fællesarealer og tryghed – et tema, der blev udmeldt i 2014.

Tabel 4: Alle AlmenNets projekter og forsøgspuljens projekter fordelt på forsøgspuljens målsætning og på AlmenNets temaer

Målsætning	Projekter	Forsøgspulje projekter
AlmenNet tema	I alt / %	I alt / %
Beboer behov, fleksible boliger, fremtidssikring	35 / 14%	11 / 17%
Beboerinddragelse	20 / 8%	8 / 12%
Helhedsplaner & fremtidsanalyser	15 / 6%	3 / 5%
Effektiv drift	55 / 21%	24 / 36%
Effektiv drift	16 / 6%	8 / 12%
IT & teknologi	22 / 8%	12 / 18%
Projektledelse & forandring	17 / 7%	4 / 6%
Energivenlige boliger, indeklime, klimatilpasning	61 / 23%	17 / 26%
Energi, klima & miljø	61 / 23%	17 / 26%
Arkitektonisk kvalitet	110 / 42%	14 / 21%
Arkitektur & bygningskultur	65 / 25%	5 / 8%
Fællesarealer & tryghed	45 / 17%	9 / 14%
I alt	261 / 100%	66 / 100%

Den udbetalte støtte til forsøgspuljens projekter

Hvorledes fordeler de samlede projektudgifter og den udbetalte støtte sig på forsøgspuljens projekter indenfor forsøgspuljens fire målsætninger? Svaret fremgår af tabel 5.

De samlede afholdte udgifter til forsøgspuljens 66 projekter beløber sig til 67.164.000 kr., heraf udgør de udbetalte støttemidler 46.277.000 kr., hvilket giver en gennemsnitlig støtteprocent på 69%. Oven i dette kommer bevillinger på 4.769.000 kr. til 5 atypiske projekter (arkitektkonkurrence, konferencer, temadage og kampagner). Der er således i alt udbetalt 51.046.000 kr. i støtte. Derudover er der bevilget 11 mio. kr. til 16 endnu ikke afsluttede projekter, som ikke indgår i nærværende evaluering, og der er ca. 3 mio. kr. i uforbrugte midler. Puljen er således i alt på 65 mio. kr.

Tabel 5: Afholdte udgifter og udbetalt støtte til forsøgspuljens projekter

Målsætning	Antal støtte projekter	Afholdte Udgifter (t.Kr)	Udbetalt Støtte (t.Kr)	Støtte %
Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring	11	11.029	8.061	73
Effektiv drift	24	28.174	18.359	65
Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning	17	13.159	10.199	78
Arkitektonisk kvalitet	14	14.802	9.658	65
Almindelige projekter i alt	66	67.164	46.277	69
Atypiske projekter	5		4.769	
Alle projekter i alt	71		51.046	

Fordelt på de fire målsætninger viser det sig ikke så overraskende, at Effektiv drift både har haft de største samlede projektudgifter på 28.174.000 kr. og også har modtaget de fleste støtte kroner 18.359.000 kr. Men ses der på hvor stor en andel støtten udgør af de samlede udgifter, så viser det sig, at støtteprocenten på 65% inden for dette område er den laveste af de fire områder. Den højeste støtteprocent på 78% findes indenfor området Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning. Her har de samlede projektudgifter været på 13.159.000 kr. og støtten på 10.199.000 kr.

Effektiv drift og Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning er fra ministeriets side de højest prioriterede områder i forsøgspulje sammenhængen. Det harmonere godt med, at disse to målsætningsområder til sammen har fået 62% af den samlede projektstøtte.

Hvordan belyser forsøgspuljens projekter de fire målsætninger?

I dette afsnit gennemgås det, hvorledes de gennemførte forsøgspulje projekter belyser de fire ministerielle målsætninger.

Målsætning: Beboerbehov, fleksible boliger og fremtidssikring

Der er gennemført 11 projekter relateret til målsætningen om Beboerbehov, fleksible boliger og fremtidssikring. Der har været afholdt samlede projektudgifter på 11.029.000 kr. og er givet støtte på i alt 8.061.000 kr., hvilket giver en gennemsnitlig støtteprocent på 73%.

Fra ministeriets side var der temaudmeldinger inden for dette område i 2010 og 2011 om fremtidssikring af almene boliger, og i 2013 om fremtidens almene ungdomsboliger.

Hvilke behov og ønsker vil fremtidens beboere have til boligerne i den almene boligsektor er et helt centralt spørgsmål, at få besvaret for de almene boligorganisationer. Men kun et enkelt projekt (7) tager dette emne op. Projektets hovedbudskab baseret på interview er, at de mange nye familie- og samlivsformer stiller krav til en fysisk omdisponering af ældre boligafdelingers mange relativt små lejligheder. Det kunne være forventet, at der blev udtrykt ønske om nogle større (sammenlagte) boliger. Men i stedet giver interviewene det lidt overraskende indtryk, at der især er behov for etablering af store ”dele-boliger” (mini-kollektiver) og nye fællesrum til specielle aktiviteter (fester, musik, gæster mv.). Projektet omfatter ikke erfaringer med gennemførelsen af sådanne fysiske forandringer – hvilket nok er en nødvendig test, før anbefalingerne rulles ud i større skala. En undersøgelse af unge menneskers ønsker til fremtidens almene ungdomsbolig (39) når nærmest til det modsatte resultat: der er ingen særlige ønsker om fælles lokaler, men et stærk ønske om en egen selvstændig bolig blandt de unge.

En række projekter handler om beboerdemokratiet (10) og beboerinddragelse i egen afdelings drift og vedligeholdelse (33) og (48). Der gives praktiske, gode råd bl.a. at friarealprojekter er særligt velegnede til at aktivere og involvere beboerne. Lidt overraskende omtales de elektroniske mediers muligheder ikke i disse projekter. De benyttes derimod i høj grad i forbindelse med projektet Byggeven.org (31), som er en hjemmeside med et helt overvældende antal links, der kan hjælpe afdelingsbestyrelser, som skal i gang med en renoveringssag. Den noget komplekse hjemmeside understøttes af et forbilledligt fint AlmenHæfte med samme tema (46). Et særligt projekt retter sig mod inddragelsen af børnene i beboerdemokratiet (57) med det direkte formål, at få reduceret hærværket i afdelingen, og det indirekte formål, at opnå kontakt til forældrene. Begge formål blev opnået, og erfaringerne blev samlet i et fint inspirationshæfte. Et beslægtet projekt rettede sig mod inddragelse af de unge 18-34 årige i beboerdemokratiet (14). Erfaringsmæssigt er det op ad bakke, at få de unge med i de beboerdemokratiske processer. Baseret på de unges egne udsagn, går vejen til en øget deltagelse via mere fleksible mødeformer, interessebaseret deltagelse og muligheder for personlig udvikling. Desværre rummer projektet ikke en afprøvning af anbefalingerne. Der kan være langt fra ønsker og forslag til ændret praksis.

Helt aktuelt (i 2018) handler ghetto-planen blandt andet om en form for fremtidssikring af de almene boligområder i ghetto-områderne gennem salg af almene boliger til andels- eller ejerboliger. Det har forsøgspuljen overraskende nok slet ingen projekter om – selvom problematikken har været drøftet intensivt både inden for sektoren og i den bredere politiske og samfundsmæssige debat igennem mange år. Men forsøgspuljen har et ”skævt” projekt om det modsatte (56): hvorledes man kan omdanne private ejerboliger til almene lejeboliger. Projektet tager især sigte på de udkantsområder, hvor ejerboligerne er billige og/eller usælgelige. Projektet undersøger de arkitektoniske, de lovgivningsmæssige og de finansielle sider af en sådan transformation af boliger fra utidssvarende ejerboliger til tidssvarende, velisolerede lejeboliger på en meget grundig måde. Men ved præsentationen af de forskellige teoretiske muligheder for den lokale borgmester, fik projektet et ”dødsstød”, da han udtalte, at det ikke vil kunne nyde fremme

af økonomiske og politiske grunde. Det er da også mere end svært at forstå, hvorfor den almene sektor skal agere nødhjælper overfor den private ejerboligsektor.

Målsætning: Effektiv drift

Der er i alt 24 projekter, som er relaterede til denne målsætning. Der har til disse projekter været afholdt samlede projektudgifter på 28.174.000 kr., hvoraf støttemidlerne udgør 18.359.000 kr. Støtteprocenten er således på 65%.

Effektiv drift optræder som begreb i ministeriets temaudmeldinger i 2012, 2013, 2014 og 2015. Det beslægtede tema: Projektledelse og forandring meldes ikke ud på noget tidspunkt, mens IT og teknologi er med i 2010 – om end i en lidt snæver form: Ny teknologi i plejeboliger.

Effektivisering af driften har været meget højt prioriteret af de almene boligorganisationer igennem hele perioden fra 2010 til 2018, og temaet fik et yderligere boost, da Finansministeriet, Boligministeriet, KL og BL i 2014 indgik en aftale om at prioritere en effektivisering af driften i de almene boligorganisationer. Sigtet med effektiviseringen, og de deraf følgende besparelser på driften, var at nedbringe huslejen i den almene sektor – og dermed de offentlige udgifter til boligstøtte.

Effektivisering af driften har i forsøgspulje sammenhæng været taget op under to forskellige hovedoverskrifter: digitalisering og samdrift.

Den væsentligste projektindsats handler om digitalisering. Ikke mindre end 6 projekter beskæftiger sig med digitalisering af den generelle drift og vedligeholdelse (9), (22), (42-43), (63), (68) og (71). Der er lidt forskellige afgrænsninger af, hvor meget af driften der er med, og lidt forskellige tilgange til digitaliseringen. Men der er også et ganske betydeligt overlap mellem projekterne. Det rejser spørgsmålet, om de 6 projekter i tilstrækkeligt omfang bygger oven på hinanden, eller (og sådan ser det umiddelbart ud) om der snarere er tale om, at næsten ens erfaringer gøres parallelt i forskellige boligorganisationer på næsten samme tidspunkt. Hvis man dertil lægger rækken af projekter i AlmenNet regi uden for forsøgspuljen, som i samme periode også handler om udviklingen af digitaliseret drift og vedligeholdelse, så er indtrykket, at et samlet overblik og en koordinering af indsatserne har været savnet. Der er yderligere en række projekter, som handler om digitalisering indenfor mere specielle sider af driften. Der er et projekt om digitalisering af markvandringen (49), et om fraflytning (16), et om tilstandsvurdering (41), et om varmeregnskaber (13) og et om genhusning (30). I sidstnævnte projekt (30) supplerer den trykte vejledning og de tilknyttede digitale skabeloner og eksempler på hjemmesiden hinanden på fornem vis. (Da jeg evaluerede projektet i 2015 omtalte jeg resultatet som genhusningens ”Børge Højlund bog om beboerdemokratiet”. Større ros kan ikke gives.) Yderligere et par projekter ser på mulighederne for at anvende mobiltelefonen som rapporterings- og styringsredskab, hvor ejendomsfunktionærer i marken på den ene side løbende indberetter, hvor de er og hvad de laver, på den anden side styres hen til nye (akutte) opgaver. Det handler projekterne (66) og (67) om. Denne tætte overvågning bruges til en bedre planlægning af den samlede arbejdsindsats i driften. Kombineret med en overgang til samdrift betyder overvågningen af tidsforbruget på de forskellige

arbejdsopgaver, at der blandt andet kan laves retvisende faktureringer af driftspersonalets indsats for de forskellige afdelinger, der er med i samdriften. Overraskende nok rapporteres der ikke meget om modstand fra ejendomsfunktionærerne i marken, som med denne teknologi kan overvåges i hidtil uset omfang.

Det andet hovedtema i forbindelse med effektiv drift er samdrift, hvor flere boligafdelinger sammenlægger og koordinere driftsopgaver. Det har en række boligorganisationer gennemført forsøg med – eller implementeret. Samdrift mødte modstand fra både driftspersonalet og beboerne ved introduktionen, men slog dog hurtigt igennem på grund af de både økonomiske og driftsmæssige fordele, der kunne opnås. 3 meget gode projekter (21), (40) og (50) tager dette emne op set fra forskellige perspektiver: driftsledelsens, ejendomsfunktionærernes og beboernes. Især er der grund til at fremhæve projekt (21) En innovativ vej til effektiv drift, som på fornemste vis formidler sine resultater både i form af en bog, en vejledning og et AlmenHæfte.

I to projekter ses på en helt anden side af driftsopgaverne for en boligorganisation, nemlig de forskellige udbudsforretninger, man lejlighedsvis skal igennem. I det ene (73) samlede et konsulentfirma, Rambøll, erfaringerne fra 18 forskellige boligselskaber med udbudsforretningerne i forbindelse med både nybyggeri og renovering. De indsamlede erfaringer blev analyseret og vurderet, og på det grundlag blev der udarbejdet to udmærkede vejledninger, en om udbud ved nybyggeri og en om udbud ved renovering. I et andet ”udbudsprojekt” (26) var det et boligselskab, Boligkontoret Danmark, der sammen med et advokatfirma, Bech-Bruun, udarbejdede nogle skabeloner og et regneark, som alle boligselskaber kan bruge i forbindelse med udbud af finansielle ydelser. Begge projekter er formentligt nyttige for boligselskaberne – men forekommer lidt perifere i forhold til forsøgspuljens generelle målsætning om at udvikle det almene byggeri så det passer til de fremtidige boligbehov.

Endelig er der et par temmelig ”skæve” projekter. De må begge ses som respons på ministeriets temaudmelding om ny teknologi i plejeboliger fra 2010. Så de er i en hvis grad selvforskyldte. Det ene (5) handler om indretningen af mindre baderum i plejeboliger. Projektet når sit mål, at udvikle prototyper af et kombineret WC, håndvask og bruser. God og nyttig teknologiudvikling – men lidt ved siden af hovedparten af forsøgspuljens projekter. Det samme kan siges om projekt (4), hvor der udvikles og afprøves en ”trivselsskærm”, som skal gøre beboerne på et ældreplejecenter i stand til at føre deres egen kalender, at følge med i plejecentrets kalender og kostplan, at overskue underholdningstilbud, samt at regulere lys og varme i boligen. På baggrund af 4 forsøgspersoners erfaringer konkluderes, at denne ”trivselsskærm” har fremtiden for sig. Det må siges at være en dristig konklusion.

Målsætning: Energivenlig boliger, indeklima og klimatilpasning

Der er i alt 17 projekter, som er relaterede til denne målsætning. Der har til disse projekter været afholdt samlede projektudgifter på 13.159.000 kr., hvoraf støtten fra forsøgspuljen har udgjort 10.199.000 kr., svarende til 78% af de samlede udgifter.

Energi(besparelse) indgik i ministeriets temaudmeldinger hvert af årene 2010 – 2013, mens indeklima i renoverede boliger blev udmeldt som tema i 2014 og bæredygtighed kom med i 2015.

Tre af energiprojekterne er hovedsageligt af fysisk, bygningsmæssig karakter. To af disse fysiske projekter (1) og (17) analyserer, hvorledes energirenoveringer af ældre bebyggelser kan gennemføres under hensyntagen til den arkitektoniske arv, hvilket ikke altid er så let. De to projekter kommer med hver sit bud på løsningen af denne opgave. Et projekt (2) beskriver meget specifikt, hvorledes Sydjyllandsplanens (et meget anvendt industrialiseret elementbyggeri fra sidst i 1960'erne) mange næsten ens karreer kan renoveres og energiforbedres rationelt og industrielt. Et meget praktisk orienteret projekt.

To af energiprojekterne handler om, hvorledes man kan lave energihandlingsplaner. Mest elementært – så forenklet at det næsten er banalt – er resultatet af et projekt udført af konsulentfirmaet Grontmij (28). Der er udarbejdet en 14 sideres guide til almene bygherrer, som skridt for skridt i ret generelle vendinger fortæller, hvad der skal gøres. Da ministeriet i 2015 udsendte den udarbejdede guide skrev det et følgebrev på 3 sider, som kort og præcist opsummerede, hvad der skal til at udarbejde en energihandlingsplan. Følgebrevet er faktisk mere operationelt end guiden. Et næsten samtidigt projekt (45) blev udført af konsulentfirmaet Sweco (som senere blev slået sammen med Grontmij). Dette projekt analyserede tre cases og mundede også ud i en guide, som desværre er lige så forenklet som Grontmij's.

Et tidligt projekt fra 2011 stillede det helt centrale spørgsmål, om man overhovedet kan regne sig frem til energibesparelserne i forbindelse med energirenoveringsprojekter. Svaret var, at de forventede – eller lovede – besparelser langt fra holdt stik. I stedet for besparelser på 51% i et casestudie blev der kun opnået 36%. Et senere projekt fra 2018 (62) undersøgte den Energisparegarantimodel ministeriet anbefalede og konkluderer noget nedslående, at modellen ikke virker i praksis. Som alternativ anbefaler projektet lidt mindre ambitiøse og mere specifikke performancetest og funktionsafprøvninger. Disse to projekter rummer således begge en advarsel om, at planlagte og garanterede besparelser ikke altid opnås i den virkelige verden.

Den økonomiske side af energitemaet kom i perioden til at handle om ”totaløkonomi modeller og –beregninger”. I totaløkonomimodellerne knyttes der kroner og øre til energiindsatserne. I et projekt fra 2014 (44) udvikles en guide til brug af en totaløkonomimodel. Det er igen konsulentfirmaerne Sweco og Grontmij, der er på spil her. I et senere projekt fra 2015 (27) tester Grontmij, om modellens beregninger holder, og ender med det lidt nedslående svar, at det gør de kun delvist. Samme uforudsigelighed som ved modelberegningerne af energigevinsterne ved renoveringer er på spil her. I en senere status om de nugældende totaløkonomimodeller undersøgte COWI i et projekt fra 2018 (72), hvorledes en lang række boligorganisationer vurderer Landsbyggefondens meget anvendte totaløkonomimodel (LBF-modellen). Denne model er relativ enkelt bygget op med tre hovedparametre: tag, facade og vinduer. Den vurderes til at være god og brugbar. Dens svaghed er imidlertid dens enkelhed. En langt mere kompleks totaløkonomisk model (LCCbyg-modellen) er udviklet af SBI. Den tager højde for flere

forskellige forhold ved et givent renoverings- eller byggeprojekt, men i COWI projektet vurderes det, at den er for kompliceret at anvende i sin nuværende udformning.

Trods den erkendte betydning af indeklimaet for beboernes trivsel og helbred, og trods temaudmeldingen fra 2014 om indeklimaet, så er der ingen projekter, som koncentrerer sig om dette emne. Det indgår dog som en parameter i forbindelse med en undersøgelse (11) af, i hvilken grad og med hvilken effekt beboernes energiadfærd kan påvirkes ved at de løbende kan overvåge og regulere energiforbrug og forskellige indeklimaforhold i egen bolig ved brug af en tablet. Svaret var, at overvågningsmuligheden ikke sænkede energiforbruget og desværre heller ikke forbedrede indeklimaet nævneværdigt. Målrettede kampagner viste sig at have en lidt større – men kortvarig – effekt.

Klimatilpasning – og bæredygtighed – har ikke, trods den hastigt stigende både politiske og samfundsmæssige opmærksomhed, været et stort tema i forsøgspuljen. Men der er dog nogle interessante projekter i puljen som kommer ind på dette. Et handler om oversvømmelsessikring af en hel bydel i Vejle (18), hvor der udvikles en række gode, konkrete og generelt anvendelige løsninger. De er dog ikke så meget anderledes end de rigtigt mange LAR-projekter, som har været produceret i andet regi. I et andet projekt (69) udvikler et ingeniørfirma, Dominia A/S, en såkaldt BDB-model for indarbejdelsen af bæredygtige løsninger i boligafdelingens langtidsvedligeholdelsesbudgetter. Modellen skaber et fint overblik over, hvorledes bæredygtige tiltag kan lægges ind i drift- og vedligeholdelsesbudgetterne for de kommende 10 år. Modellen virker særdeles overbevisende. Et andet projekt anviser en anden prioriteringsmetode, hvor et brætspil (a la Matador) koblet med et Excel regneark, giver en afdelingsbestyrelse mulighed for at overskue konsekvenserne af at vælge den ene eller den anden (bæredygtige) løsning i forbindelse med en klimaindsats i afdelingen. Denne model er knapt så overbevisende, da det virker som om, at det er ganske krævende at finde ud af de vanskelige ”spilleregler” i brætspillet.

Målsætning: Arkitektonisk kvalitet

Der er i alt 14 projekter knyttet til målsætningen om arkitektonisk kvalitet. Der har været afholdt samlede projektudgifter på 14.802.000 kr. og er givet støtte på 9.658.000 kr. til de 14 projekter. Det giver en gennemsnitlig støtteprocent på 65%.

Der har ikke været nogle temaudmeldinger om sikringen af arkitektonisk kvalitet, og kun én temaudmelding som kommer i retning af denne overordnede målsætning. Denne enlige svale kom i 2014 og handlede om nytænkning i forbindelse med fællesarealer.

I overensstemmelse med de manglende temaudmeldinger er der ingen af forsøgspuljens projekter, der handler om arkitektonisk kvalitet forstået som den synlige, bygningsmæssige arkitektur. Der er heller ingen projekter, som handler om bygningskultur. I praksis er emnet eller emnerne af stor betydning for den almene boligsektor – og har altid været det. Det ses bl.a. af at ikke mindre end 25% af det samlede antal forsøgs- og udviklingsprojekter, som findes på AlmenNets hjemmeside, handler om arkitektur og bygningskultur. Havde der været en temaudmelding om disse emner ville

der givet være indkommet projekter herom, og det ville have været med til at understrege betydningen af god arkitektur når der bygges eller renoveres i den almene boligsektor. Den manglende opmærksomhed fra statens/ministeriets side kan nemt blive taget som udtryk for manglende interesse for de arkitektoniske løsninger. Det skal dog bemærkes, at ministeriet i 2013 udskrev en arkitektkonkurrence om Fremtidens bæredygtige almene bolig (15), som i foråret 2014 resulterede i en række visionære forslag til bæredygtige henholdsvis tæt-lave og etageboliger. To af byggerierne er ydermere blevet opført i henholdsvis Seest ved Kolding og Lisbjerg ved Aarhus. Selvom arkitektkonkurrencen således var en enlig svale, så markerede størrelsen af den ministeriel støtte til arkitektkonkurrencen på 4.165.000 kr., at emnet dog blev tillagt en hvis betydning i forsøgspuljesammenhængen (se mere om Arkitektkonkurrencen nedenfor).

Det dominerende tema for projekterne under denne målsætning var betydningen, udformningen og brugen af bygningers fælleslokaler og indendørs fællesarealer. Ikke mindre end fem projekter omhandler dette emne. To projekter (47) og (64) undersøger nutidige beboeres brug af og behov for fælleslokaler, og ender med en række empirisk belagte anbefalinger. Et tredje projekt (53) beskæftiger sig med fremtidens fælleslokaler ud fra en vision om, at et ”digitalt 3D rum” er en løsning, som kan bringe beboerne sammen. Temmelig overraskende foreslås det, at dette futuristiske/visionære rum tages i brug i fremtidens plejehjem. Man må håbe, at visiteringen af beboere til disse fremtidige plejehjem åbner for noget stærkere og mere velfungerende beboere, end dem der kommer ind på nutidens plejehjem!

Et andet tema af stor betydning for nutidens almene boligbyggeri er bestræbelserne på at billiggøre byggeriet. Det blev taget op i et projekt om Almenbolig+ (8), som knyttede sig til et allerede igangværende udviklingsprojekt i KAB regi. Forsøgspuljens bidrag støttede en SBI-evaluering af Almenbolig+ forsøgsbyggerierne og gik også til udarbejdelsen af en bog og en folder i KAB regi. Evalueringen er positiv – og bog+folder er en lækker præsentation af ideen om billigere almene boliger i form af Almenbolig+. Mens dette KAB projekt handler om billigere almene familieboliger, så er der ikke mindre end 3 projekter, som handler om bl.a. udformningen og udstyret, samt ikke mindst billiggørelse af fremtidens ungdomsboliger (35), (36) og (37).

Endelig er der to meget forskellige projekter om tryghed i boligområderne. Det ene handler om indbrudsforebyggelse (58) og resulterer i en grundig og praktisk ”værktøjskasse”, hvori der er en lang række ideer til, hvorledes man forebygger indbrud i et boligområde og i den enkelte bolig. Det andet projekt (20) ser på, hvorledes en omdisponering af friarealer skaber bedre overskuelighed og dermed tryghed samtidigt med, at der sikres mod fremtidige oversvømmelser i området. Dette projekt slår således to fluer med et smæk.

Under nærværende målsætning findes også to ”skæve” projekter. Det ene handler om byseniorer, dvs. 65+ årige der flytter til eller bor i byen (65). Hvilke fælles rum og faciliteter i byen bruger de? Ud fra en spørgeskemaundersøgelse og 17 kvalitative interview opstilles en meget lang liste over, hvilke fælles mødesteder, uderum mv., som ældre sætter pris på. Projektet rummer imidlertid ikke en afprøvning af, om de ældre rent faktisk bruger disse faciliteter (hvis de findes). Det er unægtelig en svaghed, da det gang

på gang har vist sig, at et er at ønske sig noget, noget andet er rent faktisk at bruge det. Det andet skæve projekt er mere spøjst. Det handler om udviklingen af et mobilt udekøkken (61). Det er et lille projekt med et budget på blot 260.000 kr., som består af fem forskellige ideer udført af elever fra KADKs afdeling for bygningskunst og design. Kun et af projekterne endte med ét reelt mobilt udekøkken, der har visse lighedstræk med Storm P.'s interessante mekaniske opfindelser. Det blev under passende opmærksomhed trillet rundt i bebyggelsen Nivåhøj i sommeren 2016 til lokale spisearrangementer. Men trods det sympatiske ved projektet rejser det dog spørgsmålet, om det egentlig hører hjemme i ministeriets forsøgspulje til udvikling af byggeriet?

Anderledes projekter i forsøgspuljen

Arkitektkonkurrence

Der er en lang tradition for, at benytte arkitektkonkurrencer til at udvikle nye former for byggeri. I forsøgspulje sammenhængen er dette instrument blevet benyttet én gang med en bevilling til Arkitektforeningen i 2012 til afholdelse af en konkurrence om fremtidens bæredygtige almene boliger i form af Demonstrationsbyggerier i Seest og Lisbjerg. Den samlede støtte endte med at være 4.165.000 kr., så her dispenseredes fra det generelle princip om ikke at yde mere end max. 1 mio. kr. i støtte pr. projekt.

I konkurrencen, der blev udskrevet i august 2013, skulle der udvikles forslag til et bæredygtigt tæt-lav byggeri i Seest ved Kolding og et bæredygtigt tæt-højt byggeri i Lisbjerg ved Aarhus. Byggerierne skulle overholde kravene i DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) som de er formuleret af DK-GBC (Green Building Council, Denmark), dvs. være miljømæssige, økonomiske og socialt bæredygtige. I konkurrenceprogrammet indgår to mere generelle artikler om henholdsvis almene bebyggelser som omdrejningspunkt for udviklingen af dansk arkitektur skrevet af Claus Bech-Danielsen og om almene bebyggelser som sociale fællesskaber skrevet af Nicolai Carlberg. Begge disse artikler er fine erfaringsopsamlinger af almen interesse.

Der indkom 60 forslag i november 2013. Dommerkomiteen udvalgte 6 vinderforslag, som blev inviteret til at arbejde videre med deres forslag i en anden etape af konkurrencen. Der ud over blev der lavet 7 indkøb af projekter med inspiration til kommende byggerier. De 6 vinderforslag blev i videre bearbejdet form afleveret i april 2014 og konkurrencens to vindere blev udpeget i juni samme år. Vinderne var Dissing + Weitling Architectur med et tæt-lav projekt for Seest, og Vandkunsten med et tæt-højt projekt for Lisbjerg.

Bedømt ud fra dommerbetænkningen er der tale om to meget spændende projekter, som – sammen med de 4 andre projekter der også deltog i anden etape og de syv indkøb fra første etape – har samlet og vist mange gode ideer til et fremtidigt bæredygtigt byggeri. (Begge byggerier er efterfølgende blevet opført – men bedømmelsen af de realiserede byggerier ligger uden for nærværende delanalyse A). Arkitektkonkurrencen har således nået sit umiddelbare mål: at vise gode og realiserbare eksempler på, hvorledes skærpede bæredygtighedskrav kan overholdes i alment boligbyggeri. Det er et mere åbent spørgsmål om arkitektkonkurrencer har mere brede og langvarige effekter. Men i og med

at denne konkurrences byggerier efterfølgende blev opført, så er sandsynligheden for en afsmittende læringseffekt stærkt forøget.

Konferencer

AlmenNet har afholdt årlige konferencer hvert år siden 2012. De fleste har været selvfinansierende, men to gange har ministeriet ydet tilskud gennem forsøgspuljen. I 2013 hvor temaet var Bæredygtige almene boliger (29). Ved denne konference præsenteredes to forsøgspuljeprojekter (1) og (6). Den anden gang var i 2015, hvor temaet for konferencen var En innovativ vej til effektiv drift (60). Her præsenteredes forsøgspuljeprojektet med samme titel (21). Også ved de fire ikke-støttede AlmenNet konferencer har forsøgspuljeprojekter været på programmet. Konferencerne plejer at samle omkring 100 deltagere og er således en god anledning til at formidle bl.a. forsøgspuljens resultater.

Temadage

En anden lignende formidlingsform er temadage, som afholdes af BL i Boligselskabernes Hus. Deltagelse i disse temadage er gratis, og der kommer normalt 80-90 deltagere (lokalet sætter grænsen for deltagerantallet der). I 2015 handlede en af disse temadage om energimåling, adfærd og indeklima. Temadagen og et opfølgende AlmenHæfte med et samlet overblik over de aktuelle forsøgsprojekter vedrørende dette tema blev støttet med en bevilling fra forsøgspuljen (59). Både temadagen og AlmenHæftet var meget vellykkede. Forsøgspuljeprojekter har i øvrigt været på programmet ved de fleste temadage. Temadagene giver en god mulighed for at formidle og skabe opmærksomhed om projekterne.

Kampagne

Konsulentfirmaet COWI fik i 2014 380.000 kr. fra forsøgspuljen til at gennemføre en klimatilpasningskampagne (54). I praksis ligner resultatet fuldstændigt et af de 66 almindelige projekter i forsøgspuljen, idet hovedproduktet fra ”kampagnen” er en publikation med titlen: Den gode klimatilpasningsproces – erfaringsopsamling på klimatilpasningsprojekter. Publikationen er baseret på resultaterne fra forsøgspuljeprojekterne 17, 18, 19 og 20, som på udmærket, systematisk vis præsenteres samlet. Det er lidt svært at forstå, hvorfor denne publikation aldrig har fundet vej til AlmenNets projektbibliotek. Slutproduktet fra ”kampagnen” er et udkast til en pjece: Klimatilpasning i almene bebyggelser – input til styringsdialogen. Pjecen blev imidlertid ikke færdiggjort og følges heller ikke udsendt, da den mistede aktualitet.

Samlet vurdering af forsøgspuljens projekter

Helt overordnet skulle forsøgspuljens projekter ”udvikle det almene byggeri, så det er bedre tilpasset de fremtidige boligbehov”. Det er en ekstremt ambitiøs målsætning, som umuligt kunne nås med en bevillingsramme på 65 mio. kr. Det mål blev følgelig heller ikke nået. Men omformuleres målsætningen til, at forsøgspuljens projekter skal *bidrage* til udviklingen af den almene sektor, bliver målet mere opnåeligt. Og, som det vil fremgå

af det følgende, dette mål blev nået i forhold til to vigtige problemstillinger, den almene boligsektor har stået overfor i den periode fra 2010 og frem, hvor forsøgspuljen har været aktiv.

Den første problemstilling, som har fået stadigt voksende betydning i denne ti års periode, og som utvivlsomt vil komme til at fylde meget i fremtiden, er bestræbelserne på at øge *bæredygtigheden* helt generelt og mere specielt også i de almene boligområder. Dette tema er taget op i flere forskellige projekter under overskriften *Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning*. Projekterne spænder fra oversvømmelsessikring over energirenoveringer til modeller for energibesparelse og totaløkonomimodeller. De praktiske eksempler på renoveringer har, på linje med en mængde tilsvarende projekter i AlmenNet regi, været inspirerende. På det mere modelprægede plan har flere af projekterne bidraget med vejledninger i etableringen af energihandlingsplaner. Men flere af projekterne har imidlertid været skuffende elementære. Et problem for hele energiindsatsen er, at det er forbundet med en betydelig usikkerhed, at beregne sig frem til de energibesparelser, en given indsats kan resultere i. Hvilket blev vist i et af forsøgspuljens tidlige projekter. Andre projekter har taget den økonomiske side af energibesparelserne op i form af totaløkonomimodeller. De tidlige projekter herom viste sig relativt upålidelige i de test der blev gennemført. Men det nyeste projekt om dette emne fra 2018 når frem til anbefalingen af en operationel og relativt sikker totaløkonomimodel (LBF-modellen). Der gennemføres rigtig mange former energibesparelse i den almene boligsektor. De fleste ud fra almindelig snusfornuft. I bestræbelserne på at fremme denne proces, har forsøgspuljens projekter bidraget til udviklingen. Men da der sideløbende med forsøgspuljens projekter har været en ganske betragtelig mængde udviklingsprojekter om energibesparelse i AlmenNet regi og forsknings- og udviklingsprojekter på DTU og i SBi om dette emne, er det umuligt at påvise nogen entydig effekt af forsøgspuljens projekter. Tættest på en sådan effekt har projekterne om totaløkonomi formentlig været, idet de har understøttet kravene om sådanne beregninger fra bl.a. Landsbyggefonden i forbindelse med større renoveringstiltag.

Et andet stort tema i den almene boligsektors verden har i de seneste ti år været billiggørelse af de almene boliger. Et enkelt projekt handler om billiggørelse af nybyggeriet – et projekt som KAB allerede startede i 2007 under betegnelsen Almenbolig+. I forsøgspuljeregi blev gennemført en evaluering af Almenbolig+ konceptet både i 2011 og 2016. Evalueringen faldt positivt ud i begge omgange. De fleste billiggørelsesprojekter handler imidlertid om *effektiv drift*. Effektiviseringen af driften i allerede eksisterende afdelinger ses som midlet til billiggørelse ved at nedbringe omkostningerne og dermed huslejen. Projekterne på dette område blev båret frem af de skærpede krav om effektivisering af driften som kom fra ministeriel side i 2014. I forsøgspuljeregi har fokus været på rationaliseringsgevinsterne ved digitalisering og IT i driften, hvilket der vises mange gode ideer til i flere forskellige projekter. Der er her tale om meget nyttige – og også meget anvendte – projekter. Det andet fokus har været på udviklingen af samdrift, hvor driften i flere boligafdelinger løses i fællesskab. Også dette har slået an og vundet udbredelse – trods en betydelig modstand fra både beboernes og driftspersonalets side i starten. Effektiv drift projekterne er de forsøgspuljeprojekter der – sammen med AlmenNets projekter om samme tema – har haft det stærkeste gennemslag i den almene boligsektor.

I forbindelse med målsætningen om *beboerbehov, fleksible boliger og fremtidssikring* har tyngden i projekterne ligget på udbygning og styrkelse af beboerdemokratiet. To projekter lyser særligt op. Det ene resulterede i en meget efterspurgt Håndbog i bestyrelsesarbejde, det andet i en hjemmeside, Byggeven.org, der støtter bestyrelser i renoveringssager. Når det gælder målsætningen om *arkitektonisk kvalitet*, blev ny bæredygtig arkitektur grundigt belyst i arkitektkonkurrencen herom i 2013-14 og bestræbelserne på billiggørelse af byggeriet i projektet om Almenbolig+. Når forsøgspuljens projekter ikke lyser specielt meget op på disse to områder, skyldes det blandt andet også at der er mange ”konkurrerende” projekter på AlmenNets hjemmeside. Ikke mindst vedrørende arkitektonisk kvalitet, hvor der er næsten 100 projekter ud over forsøgspuljens 14. Projekterne under disse to målsætninger har således nok bidraget til styrkelse af det almindelige vidensniveau – men ikke på samme markante måde, som i forbindelse med målsætningerne om Energivenlige boliger og Effektiv drift.

Hvad blev *ikke taget op* i forsøgspuljen (som kunne/burde have været taget op)?

I de små ti år forsøgspuljen har fungeret er der sket mange ændringer i den almene sektor. De vel nok mest dramatiske ændringer har drejet sig om, hvad der skal gøres ved de *udsatte boligområder*. På den positive side har det handlet om gennemførelse af helhedsplaner og store renoveringer, på den negative side om nedrivninger, salg og tvangsflytning af beboere. Der foreligger en betydelig forskningsindsats på området, som kunne være udviklet og tilpasset til såvel ministeriets som sektorens specifikke behov for viden og udvikling. Men de udsatte boligområder blev slet ikke berørt i forsøgspuljens regi.

Der ud over kan der, i lyset af puljens målsætning om en tilpasning af den almene sektors boliger til fremtidige boligbehov, peges på den helt åbenlyse mangel på et eller flere projekter, som systematisk undersøger de *fremtidige boligbehov* mere bredt. Emnet har været berørt i forsøgspuljen, men meget snævert, idet et par projekter har handlet om unges ønsker til fremtidens ungdomsboliger. Der er flere veje at gå hvis dette emne tages mere bredt op. En vej er et projekt for fremtidsforskere om fremtidens boligbehov for nutidige og fremtidige beboere (i den almene sektor). En anden – og lidt mere jordbunden vej at gå – er at analysere de seneste års udvikling i forskellige gruppers realiserede bolig efterspørgsel og gruppernes forventede boligbehov på f.eks. fem års sigt både i og uden for den almene boligsektor.

Bilag

Projekter fra Den Almene Forsøgspulje der indgår i evalueringen

Bevillings år		Bevilliget støtte	Projekt nummer
2010	HENSYNSFULD ENERGIRENOVERING - Boligselskabet Sjælland	708.813	1
	BYGHERREKRAV ENERGIFACADERENOVERING - AL2Bolig	1.000.000	2
	BOLIGENERGISKOLE - Frederikshavn Boligforening	1.000.000	3
	TRIVSELSSKÆRM - Aalborg/Gentofte Kommuner	945.333	4
	FREMTIDENS BADERUM - Århus Kommune	750.000	5
	BOLIGER TIL ERHVERV - KAB	766.524	6
	UNDER SAMME TAG - Nueva	996.590	7
	ALMENBOLIG+ - KAB	1.000.000	8
2011	EN NY DAGLIGDAG MED IKT - FSB	986.784	9
	BEDRE BEBOERDEMOKRATI - Domea	1.000.000	10
	BEBOERES ENERGIADFÆRD - Fruehøjgaard+AlmenNet	611.094	11
	ENERGIMÆRKNING - AlmenNet+PAB	960.000	12
	DYNAMISK VARMEREGNSKAB - Exergi	913.241	13
	DE UNGE BEBOERDEMOKRATER - BDK	860.000	14
2012	KONKURRENCE OM FREMTIDENS BÆREDYGTIGE ALMENE BOLIGER - Arkitektforeningen	4.165.299	15
	DIGITALT FRAFLYTNINGSSYSTEM - Lejerbo	195.978	16
	KLIMATILPASNING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER - KAB	910.875	17

	KLIMATILPASNING AF EN ALMEN BYDEL - Boligforeningen Østerbo	1.000.000	18
	KLIMATILPASNING OG FORSIKRING - Tranemosegård v/BO-VEST	741.633	19
	FREMTIDSSIKRING AF UDEAREALER I GADEGAVEGÅRD - Domea	768.378	20
	EN INNOVATIV VEJ TIL EFFEKTIV DRIFT - BDK	1.000.000	21
	DRIFTSOPTIMERING MED SMARTPHONE - AAB	475.000	22
	ENERGI OG ESCO-FINANSIERING - Kolding	757.136	23
	EFFEKTERNE AF DYNAMISK VARMEREGNSKAB - DTU	494.258	24
	PROJEKTGRANSKNING I DET ALMENE BOLIGBYGGERI - Sbi	500.000	25
	UDBUD AF BYGGELÅN OG REALKREDITLÅN - BDK	148.600	26
	TOTALØKONOMISKE ENERGIRENOVERINGER - Grontmij	495.019	27
	VEJLENING TIL ENERGIHANDLINGSPLANER - Grontmij	115.739	28
2013	ENERGIKONFERENCE - tilsagn via BYF	44.264	29
	GENHUSNINGSVEJLEDNING TIL AlmenNet - KAB	495.111	30
	LIVABILITY(Byggeven.org) - Nueva	499.442	31
	Foreningsunderstøttelse i Gellerup – Brabrand Boligforening	925.000	32
	Frivillighed, engagement og udvikling af gode fællesarealer – P21	874.992	33
	Campus med kræfter – Frivilligcenter Roskilde	610.000	34
	Godsbanen – Aarhus internationale kollegium – Kollegiekontoret i Aarhus og Arbejdernes Andelsboligforening	500.000	35
	Basisboligen - KAB	850.000	36
	Ungdomsboliger for fremtidens unge - Domea	900.000	37
	Mød fremtiden – drift og fællesskab i almene ungdomsboliger med afsæt i nye digitale muligheder - fsb	750.000	38

	Modelprogrammer for fremtidens almene ungdomsboliger i Aalborg som del af strategisk vidensbyudvikling – Kuben Management	900.000	39
	Samdrift i almene boligafdelinger – billigere drift og bedre beboerservice - fsb	696.549	40
	Effektivitet og værdiskabelse gennem BIM - Bygherreforeningen	950.000	41
	Praksisnetværk – IKT-krav proj. I - Bygherreforeningen	500.000	42
	IKT-krav om FM-data proj II - Bygherreforeningen	500.000	43
	Totaløkonomimodel i praksis - (Grontmij) SWECO	58.125	44
2014	Energihandlingsplaner - Erfaringer og Inspiration - Grontmij	190.206	45
	Målrettet formidling af værktøjet byggeven.org - Nuvea	110.294	46
	Guide og ideer til ny brug af fællesfaciliteter - Boligforeningen 3B	560.455	47
	Plant et frø for nye fællesskaber - Rambøll	900.000	48
	Digital markvandring - Domea	748.060	49
	Samdrift tilrettelagt ud fra principper om leanledelse - Boligforening. AAB	1.000.000	50
	Tomme almene boliger - Bomidtvest	675.000	51
	Fællesarealer i fremtidens ungdomsboliger - Kuben Management	568.000	52
	Intelligente, Digitale Fællesarealer - Kuben afd, Nord	975.400	53
	Klimatilpasningskampagne - COWI	380.000	54
	Totaløkonomiske merinvesteringer i lavenergitiltag - Grontmij	237.549	55
	Boliger på landet - EXERGI	495.000	56
	Børnedemokrati i almene boligområder - AKB Rødovre	500.000	57

2015	Indbrudsforebyggelse - NIRAS	900.000	58
	Temadag om energimåling - AlmenNet(BL)	100.000	59
	Konference om effektiv drift (BDK og AlmenNet)	80.000	60
	"Det mobile udekøkken" - Vibo	260.000	61
	Energisparegaranti - Sweco	495.000	62
	IKT-formidling og -implementering - Bygherreforeningen	300.000	63
	Fra fællesrum til fællesskab" - Stine Konradi	500.000	64
	Gode uderum 65+" – Nueva	500.000	65
	Digitale driftsplaner" – fsb	910.000	66
	Digital selvbetjening" – Domea	974.586	67
	Planlægning og styring - effektiv ejendomsdrift..." - Domea	1.000.000	68
	Bæredygtige vedligeholdelsesplaner" – Dominia A/S	460.000	69
	Dialogværktøj til prioritering af bæredygtigh. – Boligselskabet Sct. Jørgen	967.160	70
2016	Digitaliseringscases - strategi værdi og best pract - Bygherreforeningen	450.000	71
	Totaløkonomiske vurderinger - COWI	490.000	72
2017	Vejledning om udbud af byggeopgaver i alment boligbyggeri - Rambøll	1.000.000	73