

# Evaluering af Den Almene Forsøgspulje

Delundersøgelse B:

## **Kvaliteten af udvalgte gennemførte projekter**

Hans Kristensen  
31. januar 2019  
Rettet 5. marts 2019

## Indholdsfortegnelse

Forord.....	2
Udvælgelsen af projekterne.....	2
Oversigt over projekterne.....	3
De 14 udvalgte projekter.....	3
De 14 udvalgte projekter sammenlignet med alle puljens 66 projekter.....	3
Gennemgang og bedømmelse af projekterne.....	4
Ad. målsætningen: Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring.....	5
Projekt 7: Under samme tag (2011 – 2012).....	5
Projekt 10: Bedre beboerdemokrati (2012 – 2013).....	6
Projekt 31+46: Byggeven.org (2013-2015).....	7
Ad. målsætningen: Effektiv drift.....	8
Projekt 13+24: Dynamisk varmeregnskab med fokus på indeklimamåling (2012 – 2014).....	8
Projekt 21: En innovativ vej til effektiv drift (2013 -2015).....	9
Projekt 30: Vejledning i genhusning (2013 -2015).....	10
Projekt 66: eDrift (2016 – 2017).....	11
Projekt 2: Energifacade renovering (2011 – 2012).....	12
Projekt 18: Klimatilpasning af en almen bydel – et pilotprojekt (2013).....	13
Projekt 69: Bæredygtig handlingsplan (BDB metoden) (2016).....	14
Projekt 70: Dialog- og prioriteringsværktøj for bæredygtigt byggeri (2015 – 2017).....	15
Ad. målsætningen: Arkitektonisk kvalitet.....	16
Projekt 8: Almenbolig+ (2007 -2016).....	16
Projekt 15: Konkurrence om fremtidens bæredygtige almene boliger (2013 – 2014).....	17
Projekt 58: Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse (2015).....	18
Samlet vurdering af kvaliteten af de udvalgte projekter.....	19
Er projekterne gennemført som aftalt?.....	19
Har projekterne leveret de forventede resultater?.....	19
Har projekterne opfyldt puljens mål/målsætninger?.....	19
Er projekterne af generel interesse for den almene sektor?.....	19
Er resultaterne blevet brugt uden for projektet?.....	20
Samlet bedømmelse:.....	20

## Forord

Evalueringen af Den Almene Forsøgspulje består af tre delundersøgelser. Delundersøgelse A, der er afsluttet d. 15.12.2018, giver et overblik over forsøgspuljens resultater. I nærværende Delundersøgelse B skal kvaliteten af 14 udvalgte afsluttede projekter afklares. Det skal ske ved at besvare nedenstående spørgsmål for de udvalgte projekter. Endelig skal Delundersøgelse C vurdere formidlingen af forsøgspuljens resultater.

Hovedspørgsmålene i nærværende Delundersøgelse B er følgende:

- Er projekterne gennemført som aftalt?
- Har projekterne leveret de forventede resultater?
- Opfylder resultaterne et eller flere af puljens formål/målsætninger?
- Er projekternes resultater af generel interesse for den almene sektor?
- I hvilket omfang er projekternes resultater blevet brugt uden for projekterne?

Delundersøgelse B er gennemført som en gennemgang og evaluering af hvert af de 14 udvalgte projekter ud fra de fem ovennævnte punkter. De fire første punkter baseres på det dokumentariske materiale, der ligger på AlmenNets hjemmeside for hvert af projekterne eller er blevet stillet til rådighed af ministeriet. I forbindelse med projekt (15): Konkurrence om fremtidens bæredygtige almene boliger, danner to publikationer om konkurrencen grundlag for evalueringen. Det sidste spørgsmål, om projekternes gennemslag mere generelt i den almene sektor, besvares ud fra interview med projektejerne fra de 14 projekter og ud fra fokusgruppe interview med 13 personer med tilknytning til Den Almene Forsøgspulje.

## Udvælgelsen af projekterne

Transport-, Bygge- og Boligstyrelsen havde allerede ved evalueringens start udvalgt 11 projekter, som styrelsen ønskede bedømt. Styrelsen anmodede evaluatoren om at udvælge yderligere 3 projekter, så det samlede antal projekter, der skulle kvalitetsbedømmes blev 14.

I delundersøgelse A valgtes det at gruppere alle forsøgspuljens 66 projekter efter de fire overordnede målsætninger for forsøgspuljen. De af styrelsen udvalgte 11 projekter fordelte sig med kun et under overskriften: Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring, med 4 under overskriften: Effektiv drift, med 3 under: Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning, samt med 3 under: Arkitektonisk kvalitet. Ud fra et ønske om at der skulle være en nogenlunde ligelig fordeling af projekter under hver af de fire målsætninger, valgte evaluatoren at udvælge yderligere to projekter fra gruppen af projekter om: Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring, og et supplerende projekt om: Energivenlige boliger, indeklima og klimatilpasning. Den resulterende liste over projekterne fremgår af næste afsnit.

## Oversigt over projekterne

### *De 14 udvalgte projekter*

I nedenstående oversigt er de 14 udvalgte projekter grupperet i de fire målsætninger for den almene forsøgspulje, som blev brugt i analyserne i Delundersøgelse A. De 11 projekter, som blev udvalgt af ministeriet, er skrevet med sort, mens de 3, der blev udvalgt af evaluatoren, er skrevet med rødt.

#### *Ad. målsætningen: Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring*

- **Projekt 7:** Under samme tag, Nueva, 2011-2012
- **Projekt 10:** Bedre beboerdemokrati, Domea, 2012-2013
- Projekt 31+46: Byggeven.Org, Nueva, 2013-2014

#### *Ad. målsætningen: Effektiv drift*

- Projekt 13+24: Dynamiske varmeregnskaber med fokus på indeklimamålinger, Exergi, 2012-2014
- Projekt 21: En innovativ vej til effektiv drift, Boligkontoret Danmark, 2013-2015
- Projekt 30: Vejledning i genhusning, KAB, 2013-2015
- Projekt 66: E-drift, fsb, 2016-2017

#### *Ad. målsætningen: Energivenlige boliger, indeklime, klimatilpasning*

- Projekt 2: Energifacaderenovering, Al2bolig, 2011-2012
- Projekt 18: Klimatilpasning af en almen bydel, Østerbo, 2013
- **Projekt 69:** Bæredygtig handlingsplan – BDB-metoden, Dominica A/S, 2016
- Projekt 70: Dialog- og prioriteringsværktøj for bæredygtigt byggeri, Boligselskabet Sct. Jørgen, 2015-2017

#### *Ad. målsætningen: Arkitektonisk kvalitet*

- Projekt 8: Almenbolig+, KAB, (2007)-2016
- Projekt 15: Konkurrence om fremtidens bæredygtige almene boliger, Arkitektforeningen, 2013-2014
- Projekt 58: Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse, Niras, 2015

### *De 14 udvalgte projekter sammenlignet med alle puljens 66 projekter*

De 14 udvalgte projekter kan sammenholdes med den samlede puljes 66 projekter på nogle få parametre.

Ses der først på hvem der er projektejer i de udvalgte projekter, viser det sig, at i 8 af projekterne er det en boligorganisation, som er projektejer, mens det er konsulenter som er projektejer i de 6 andre. Denne fordeling svarer til fordelingen blandt de 66 projekter.

Ses der på de samlede projektudgifters størrelse, så er gennemsnittet for de udvalgte projekter på 1.509.000 kr. (her ses bort fra arkitektkonkurrencen, som med udgifter på 4.165.000 kr. er helt atypisk). Her overfor er gennemsnittet for alle projekterne 1.018.000 kr. Det samme billede fås, når der ser på støttens størrelse. Gennemsnittet for alle projekter var på 715.000 kr., mens den for de udvalgte var på 900.000 kr. Med andre ord: De udvalgte projekter er næsten 50% større end gennemsnittet for hele puljen, når der ses på de samlede udgifter, og godt 25% større når der ses på den tildelte støtte. Dette kan indikere, at der ved udvælgelsen af projekter til kvalitetsanalysen har været en tendens til at tage de større og derfor særligt synlige projekter og udelade de mindre og måske knapt så markante projekter.

## **Gennemgang og bedømmelse af projekterne**

I nedenstående gennemgang af de 14 projekter beskrives hvert projekt ud fra dets tilknytning til forsøgspuljens målsætninger og temaudmeldinger, den indgåede aftale i tilsagnsskrivelsen fra ministeriet ofte suppleret med projektansøgningen, samt projektets egen redegørelse for projektforløbet i de(n) afsluttende rapport. Dernæst vurderes projektets målopfyldelse i forhold til de fem hovedspørgsmål, som danner udgangspunkt for delundersøgelse B. Til slut tildeles projektet et samlet "kvalitetsscore" på fra en til fem stjerner, hvor fem er det bedst opnåelige. Denne summariske kvalitetsvurdering baseres på en sammenvejning af graden af overensstemmelse mellem projektets målsætning og dets resultater, på kvaliteten af de leverede produkter, på efterspørgslen efter projektet og på graden af nytænkning og nytteværdi. Det bør bemærkes, at sammenvejningen er et helt subjektivt skøn fra evaluators side.

## Ad. målsætningen: Beboer behov, fleksible boliger og fremtidssikring

### **Projekt 7: Under samme tag (2011 – 2012)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig til ministeriets temaudmelding fra 2010: Fremtidssikring af utidssvarende almene familieboliger.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

I tilsagnsskrivelsen fra 2010 beskrives formålet med projektet som, at indsamle ny viden om ændringer i familie- og livsmønstre som kan danne grundlag for udvikling af mere alsidige og fleksible fysiske rammer i almene boliger, så de kan huse mangfoldige familiemønstre og samlivsformer.

##### *Fremgangsmåde*

Projektet tager udgangspunkt i de typiske små almene boliger fra 1940-1950'erne, med mange to værelsesboliger. Disse boliger står i dag overfor en modernisering, og i den sammenhæng overvejes over, om boligerne skal sammenlægges eller ændres på andre mere radikale måder.

Det konstateres, at beboersammensætningen i denne type boliger er blevet ændret over tid. Færre – om overhovedet nogen – traditionelle ”to voksne og to børn” familier, mange flere enlige med og uden børn, familier med dele-børn, sammenbragte par med hver sine (dele-)børn osv.

Projektet vælger at se på alternativer til den traditionelle sammenlægning, hvor to to-værelsesboliger slås sammen til en eller tre bliver til to. Denne type sammenlægning er velkendt, men bliver ofte så dyr, at de sammenlagte boliger har svært ved at klare sig på det lokale boligmarked.

I stedet anbefales fire forskellige udviklingsmuligheder: Opgangsfællesskab, dele-boliger, fællesfaciliteter og lysthuse på friarealerne.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

I alt væsentligt svarer projektets resultater til den projektbeskrivelse som udløste bevillingen. Kun mindre detaljer blev justeret under vejs.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Der ligger 4 delrapporter, en om hvert af de fire forslag til fremtidssikring af almene afdelinger. Forslagene i delrapporterne er eksemplificeret med tegninger/materiale fra tre eksisterende KAB afdelinger. Men ingen af forslagene var dog gennemført ved projektets afslutning.

##### *Opfylder projektet puljens formål/målsætning?*

Projektet er tæt knyttet til temaudmeldingen fra 2010 (om temaudmeldinger: se Delundersøgelse A) og ligger klart inden for rammerne af forsøgspuljens målsætning om at komme med ideer til fremtidssikring af almene boliger. Om ideerne med dele-boliger og lysthuse nogen sinde bliver realiserede er måske mere tvivlsomt. De skal i givet fald igennem en beboerdemokratisk beslutning, som netop i denne type afdelinger kan vise sig vanskelig på grund af forslagernes utraditionelle karakter.

##### *Generel interesse for den almene boligsektor?*

Problemer med for mange små og utidssvarende boliger har stort set alle boligorganisationer. Dette projekt – og andre ideer til både traditionelle og utraditionelle forandringer – er meget relevant som inspirationskilde, men ideerne skal naturligvis tilpasses den konkrete kontekst.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektet vakte interesse i sin tid, og projektejeren holdt oplæg i mange KAB afdelinger om ideerne og for en bredere kreds i BL regi. Problemstillingen og ideerne er stadig aktuelle, men opmærksomheden om projektet er aftaget.

*Samlet vurdering: \*\*\**

### **Projekt 10: Bedre beboerdemokrati (2012 – 2013)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter ikke direkte an til ministeriets temaudmeldinger i hverken 2010, 2011 eller 2012 – men der imod lidt til temaudmeldingen i 2013: Frivillighed, som imidlertid først kom efter at projektet var afsluttet.

##### *Tilsagnsskrivelsen beskrivelse af de forventede resultater*

I tilsagnsskrivelsen har projektet titlen: Bedre beboerdemokrati – udvikling af beboerdemokratiske arenaer. Og formålet beskrives som at involvere nye/andre grupper i de beboerdemokratiske beslutninger. Det skal ske ved at udvikle beboerdemokraternes rolle, så de i øget grad kan agere som igangsættere og koordinatore i forhold til initiativer og kræfter i lokalområdet.

##### *Fremgangsmåde*

Fremgangsmåden var at lade afdelingsbestyrelserne i to Domea bebyggelser afprøve forskellige måder at involvere beboerne mere på, samt andre måde at holde afdelingsbestyrelsesmøder på. Resultatet af forsøgene er 7 anbefalinger, som viste sig succesfulde i de to afdelinger. Resultaterne, og en beskrivelse af processen hen til dem, er samlet i en Håndbog i bestyrelsesarbejde, som både ligger på nettet i AlmenNets projektbibliotek, og findes i en handy trykt udgave, som Domea selv har lavet.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet har levet op til de oprindelige mål i tilsagnsskrivelsen – plus produceret en uhyre anvendelig håndbog.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Den meget anvendelig og let tilgængelig håndbog i bestyrelsesarbejde overgår de forventede resultater om en mere almindelig publikation. I håndbogen gennemgås i syv afsnit de typiske problemer en afdelingsbestyrelse møder i sit arbejde, og de værktøjer der kan tages i brug for at løse problemerne.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet ligger inden for forsøgspuljens temaudmelding om frivillighed, som dog først kom på dagsordenen efter at projektet var afsluttet. Det er lidt sværere at se, hvorledes projektet harmonerer med den mere overordnede målsætning om at udvikle det almene byggeri. Men på den anden side er beboerdemokratiet en hjørnesteen i driften af de almene boligafdelinger, og i denne sammenhæng kan projektets anbefalinger bidrage til at få driften til fungere bedre.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Der er ingen tvivl om at projektet har ramt rent ind i rigtigt mange beboerdemokraters interesse og bekymringer.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Der har i sin tid været en stor kursusaktivitet og efterspørgsel efter bogen og trafik på hjemmesiden. Det indikere, at de fundne resultater blev brugt af andre afdelingsbestyrelser og boligorganisationer. Men i dag er interessen dog klinget af og trafikken på hjemmesiden er ret moderat.

*Samlet vurdering: \*\*\*\*\**

### **Projekt 31+46: Byggeven.org (2013-2015)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter ikke direkte an til nogen temaudmelding, men lidt velvilligt fortolket, så er der links til udmeldingen fra 2011 om effektivisering og byggeproces.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

I såvel ansøgningen som tilsagnsskrivelsen havde projektet titlen: "Livability" – modeludvikling om almene boligkvaliteter. Beskrivelsen af projektet i ansøgningen og – i yderst summarisk form – i tilsagnsskrivelsen præsenterer et proces- og analyseværktøj for både beboere og bygherrer i forbindelse med udvikling, ombygning og renovering af almene boliger. Projektet blev efterfølgende udvidet med en formidlingsdel, hvor der skulle laves et AlmenHæfte med essensen af projektet.

##### *Fremgangsmåde*

Projektet består af to dele. Den første og største del var etableringen af en hjemmeside, som fik titlen Byggeven.org. Denne del af projektet blev gennemført i 2013 – 2014. Hjemmesiden kan hjælpe alle parter – men især beboerdemokrater – igennem en renoverings- og byggesag. Det er gjort ved at lave fem opslag på hjemmesiden, som følger forløbet i en typisk renoverings- eller byggesag. Hvert opslag er på en side, med en kort forklarende tekst, og med en mulighed for at klikke sig videre til værktøj og vejledning, der uddyber den fase siden omhandler.

Anden del var udarbejdelsen af et AlmenHæfte. Det udkom i 2015. Det gør resultaterne tilgængeligt for dem, der ikke føler sig hjemme på en hjemmeside.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektets overordnede mål med at udvikle en model til inddragelse af beboerne i renoveringssager er nået. Men i en temmelig anderledes – og betydeligt bedre – form, end den der beskrives i ansøgningen. Der er stadig tale om en digital løsning, men systematikken i Byggeven.org er langt klarere og meget mere brugervenlig, end oprindelig tænkt. Der er således tale om en lykkelig udvikling af et projekt, hvor ministeriet har udvist en meget large og forstående holdning til ændringerne i forhold til den oprindelige ansøgningstekst.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Projektet har ikke leveret de forventede resultater – men noget der bedre opfylder formålet. Projektets hjemmeside er fint disponeret og ret let at gå til. Også AlmenHæftet er meget fint, kort og overskueligt. Det er mindre komplekst end hjemmesiden – men ellers i alt væsentligt identisk med den.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet er særdeles nyttigt og informativt for den afdelingsbestyrelse, der skal i gang med en renoverings- eller byggesag. Men: det ligger trods sine kvaliteter lidt ude i kanten af puljens overordnede målsætning og også i forhold til temaudmeldingerne.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Projektet samler og præsenterer erfaringer udformet som procesforslag, som alle boligafdelinger og – selskaber, der skal i gang med en renoveringssag, kan have glæde af.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektet har været præsenteret i mange forskellige kursusammenhænge både i AlmenNet og BL regi. Det har især vakt interesse hos de mindre boligorganisationer, som ikke selv har en udviklingsafdeling.

AlmenNet har nu overtaget vedligeholdelsen af hjemmesiden ud fra en positiv vurdering af efterspørgslen.

*Samlet vurdering: \*\*\*\**



## Ad. målsætningen: Effektiv drift

### **Projekt 13+24: Dynamisk varmeregnskab med fokus på indeklimatemåling (2012 – 2014)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Da projektet blev besluttet i 2012 havde der endnu ikke været en temaudmelding om energi og indeklima – en sådan kom i 2014. Så projektet fik en tilknytning – eller måske snarere en betydning for – en senere temaudmelding.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Formålet med projektet beskrives som at afprøve indeklimatemålere og et dynamisk varmeregnskab, hvor lejereren betaler for det indeklima, som lejereren vælger og får. Indeklimatemålere skal synliggøre boligens indeklima for lejereren, og gøre det muligt selv at regulere det. Der regnes med opsætningen af ca. 100 indeklimatemålere. Exergi samarbejder med DTU BYG, som fik en særlig bevilling til sin del af projektet.

##### *Fremgangsmåde*

Indeklimatemålere blev opsat i 70 lejligheder hos henholdsvis Lejerbo i Hvidovre og DEAS (privat udlejning) i København. Målinger blev foretaget i vinteren 2012/13, og hver lejer fik månedligt et skema med sine resultater mht. temperatur, fugt og CO<sub>2</sub>, og i skemaet også en grøn, gul eller rød smiley, som opsummerede resultaterne. Lejerne kunne yderligere hente detaljerede måleresultater for deres lejlighed over nettet.

Ambitionen i projektet om, at varmeafregningen skulle ske på grundlag af indeklimatemålingerne lod sig imidlertid ikke gøre på grund af reglerne i Målerbekendtgørelsen og i Almenboligloven, som krævede varmeafregning efter målt varmeforbrug.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Det oprindeligt bevilgede Exergi projekt er gennemført næsten som aftalt. Der blev opsat lidt færre målere, og det blev nødvendigt at udvide DTUs indsats i projektet så meget, at der blev søgt og bevilget et ”tillægsprojekt” kort efter den første bevilling.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Begge projekter har leveret rapporter om de opnåede resultater. Den tekniske side af projektet lykkedes: måleprogrammet og beboertilbagemeldingen fungerede nogenlunde som forventet. Dog med lidt færre adfærdsændringer end forventet. Men varmeafregningssystemet kunne ikke ændres på grund af lovgivningen.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet levede således kun delvist op til sin målsætning. Ikke desto mindre besluttede ministeriet efterfølgende, at indføre en mulighed for yderligere forsøg med indeklimatemålinger som alternativ til traditionelle varmemaalinger i en tre-årig periode. Det var en klar anerkendelse af projektets mulige perspektiver.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Der er stor interesse i sektoren for alternativer til traditionelle varmemaalere, som giver urimelige afregninger til beboere i ”udsatte” lejligheder. Her er indeklimatemålingerne et alternativ, som ydermere er gode for bygningernes sundhedstilstand (skimmelsvamp mv.). Efter projektets afslutning har Københavns kommune og LBF presset på for en ændring af Målerbekendtgørelsen og Almenboligloven. Dette pres har ført til ministeriets dispensation til et storskalforsøg i Domea regi finansieret af LBF. Forsøget afsluttes med en SBI evaluering i 2020, som får betydning for en evt. lovændring.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektets resultater er således i brug ”uden for projektet” i Domea – og mange andre boligselskaber er interesseret i at ændre varmeafregningen til en indeklimateafregning.

*Samlet vurdering: \*\*\*\*\**

### **Projekt 21: En innovativ vej til effektiv drift (2013 -2015)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig til ministeriets temaudmeldinger fra 2012 og 2013: Innovative metoder til at billiggøre driften af almene boliger.

##### *Tilsagnsskrivelsen beskrivelse af de forventede resultater*

I tilsagnsskrivelsen specificeres forventningerne ikke. Men de ligger beskrevet i ansøgningens projektbeskrivelse. Der nævnes fire hovedformål: at afdække eksisterende driftsmodeller med særligt fokus på økonomi og på beboernes forventninger til driften, at identificere udfordringer ved optimering af driften og at identificere ”best practices”, at lette beboernes beslutninger om (nye) driftsmodeller og at finde en metode til at gøre effektiviteten af driften målbar.

##### *Fremgangsmåde*

Projektet har identificeret best practice for God Almen Drift, med fokus på økonomi, tilfredshed og tryghed for beboerne. De identificerede best practice er omsat til driftsoplægninger, som er afprøvet i seks forskellige boligorganisationer.

Som et led i projektet blev der i efteråret 2014 afholdt en workshop for driftsansvarlige, afdelingschefer og projektledere fra hele landet om indførelsen af nye driftsmodeller og nye værktøjer i organisationerne. Denne workshop blev afrapporteret særskilt i en bog.

Projektet anbefaler samdrift, ind- og udlicitering af opgaver, rationalisering og systematisering af udbud og indkøb og leverandøranalyser, samt styring og omlægning ud fra nøgletal og benchmarking. Projektet behandler også de (mange) ledelsesmæssige vanskeligheder der er ved at ændre på driftsformerne, både i forhold til afdelingsbestyrelserne og i forhold til driftspersonalet.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet har helt igennem levet op til de oprindelige målsætninger i tilsagnet.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Projektets har nærmest overopfyldt det forventede med både skriftlig og mundtlig formidling. Der er udarbejdet tre publikationer af forskellig sværhedsgrad. AlmenHæftet er lettest at gå til. Det kan især bruges i afdelingsbestyrelsessammenhæng, mens AlmenVejledningen og bogen snarere retter sig mod ledelseslaget i de almene boligorganisationer.

##### *Opfyldte projektet puljens mål/målsætninger?*

Temaudmeldingerne om effektiv drift er blevet fulgt forbilledligt til dørs i dette projekt. En særlig kvalitet ved projektet er, at der bag vejledningens anbefalinger ikke blot ligger en ”smart tænkt model”, men også realistisk afprøvede ideer og strategier.

##### *Generel interesse for den almene boligsektor?*

Driftsoplægning og effektivisering er på dagsordenen i hele den almene sektor – så projektets resultater kom på rette tid og er blevet formidlet på rette måde til den almene sektor generelt. Det er bl.a. sket på AlmenNet konferencerne i 2015 og 2018 og på en række ERFA møder i 2016.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Dette projekt er et af de mest efterspurgte projekter både i AlmenNets kursus- og konferencevirksomhed og på AlmenNets hjemmeside. Så der er ingen tvivl om at resultaterne er blevet – og stadig bliver – brugt af mange almene boligorganisationer.

*Samlet vurdering: \*\*\*\*\**

### **Projekt 30: Vejledning i genhusning (2013 -2015)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Der er ingen temaudmeldinger fra ministeriet, som nævner genhusning. Men lidt venligt fortolket kan genhusning ses som en del af driften, der omtales i temaudmeldingerne i 2012 og 2013.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Projektets formål resumeres i tilsagnsskrivelsen til at beskrive de gældende regler for genhusning, indsamle viden/erfaringer om forskellige typer af genhusningsprojekter og udarbejde en vejledning til brug for kommende genhusningsprojekter. Projektet forventes afsluttet med en vejledning, der kan formidles og implementeres på en digital platform.

##### *Fremgangsmåde*

Projektets resultater er baseret på indsamling af erfaringer med genhusningsprojekter i 11 forskellige boligafdelinger hos forskellige boligselskaber. Resultaterne er fremlagt i en AlmenVejledning, hvortil der er knyttet diverse digitale skabeloner og eksempler. Vejledningen er meget velskrevet i et særdeles klart og tydeligt sprog. Der er ingen løse ender, alt følges systematisk op, således at man efter endt læsning oplever, at man i princippet har fået alle tænkelige problemer og tilknyttede løsninger præsenteret. Den tilknyttede digitale eksempelsamlings skabeloner til skemaer, breve mv. ligger på AlmenNets hjemmeside, og er lige til at bruge i ens egen genhusningssag.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet har holdt sig til den aftalte problemformulering og har afleveret et meget fint slutprodukt.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

De forventede resultater er opfyldt til fulde med den foreliggende vejledning og de digitale skabeloner.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Puljens ambitioner om af fremme effektiv drift i de almene boligorganisationer omfatter mange forskellige aspekter af driften. Nærværende projekt beskæftiger sig med en speciel driftsopgave, som ikke indgår i en afdelings eller en boligorganisations normale drift, men som – når den bliver aktuel – er både omkostningskrævende og belastende i og med at den berører beboerne meget direkte og voldsomt. Vejledningen kan her være en meget stor støtte for driftspersonalet.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Af ovennævnte grund er vejledningen af generel interesse for de almene boligorganisationer/-selskaber, som kommer ud for renoverings- eller ombygningssager, som kræver genhusning.

Efterfølgende kontaktede Lejernes Landsorganisation AlmenNet og anmodede om, at der blev lavet et særligt hæfte om lejerens rettigheder i forbindelse med genhusning. Det blev lavet og har været meget brugt.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektets resultater har vist sig at være af stor interesse for andre almene boligorganisationer – og resultaterne er blevet brugt flittigt i kursussammenhæng bl.a. i 4 ERFA møder.

Også hæftet om lejernes rettigheder, som LLO foranledigede udarbejdet, gav ophav til 4 ERFA møder og et velbesøgt seminar i Boligselskabernes Hus, samt en del efterfølgende trafik på hjemmesiden.

Samlet vurdering: \*\*\*\*\*

### **Projekt 66: eDrift (2016 – 2017)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig til forsøgspuljens temaudmeldinger om effektiv drift i 2014 og 2015.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Tilsagnsskrivelsen fra ministeriet er ret fåmælt, men i fsb's ansøgning findes en detaljeret redegørelse for de forventede produkter. De omfatter en behovsanalyse på afdelingsniveau, en detaljeret specifikation af den digitale løsning med let tilgængelige driftsplaner både for ejendoms personale og administrative medarbejdere. Endvidere loves en foreløbig evaluering af pilotprojektets brugervenlighed og en endelig evaluering af effekten og brugen af den digitale løsning.

##### *Fremgangsmåde*

fsb har sammen med konsulentfirmaet Compent udviklet 3 platforme for henholdsvis: 1) Administrationen – driftschefer og fagspecialister, 2) Koordinatorer – driftsledere og kontorpersonele på ejendomskontoret og 3) Opgaveløser – ejendomsfunktionærer. De to første er computerbaserede, mens ejendomsfunktionærernes platform er udviklet til smartphone. Ejendomsfunktionæren har sine arbejdsplaner og -opgaver på smartphonen, og kan indberette (nye) opgaver mv. når han er i marken eller hjemme hos beboerne. Bag det hele ligger en digital driftsplan, som omfatter afdelingens driftsopgaver (på alle niveauer).

Projektets resultater præsenteres i tre vejledninger. Men stoffet er ikke helt let at gå til, trods den tilstræbte pædagogik. Så Compent (eller et andet tilsvarende konsulentfirma) skal nok få forespørgsler om hjælp i den udstrækning systemet vinder udbredelse.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektets udviklingsdel er gennemført nogenlunde som aftalt og med de lovede resultater i form af vejledninger. fsb lavede selv en både kvalitativ og kvantitativ evaluering af projektet. Den ligger imidlertid ikke tilgængelig på AlmenNets hjemmeside.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Der foreligger nu et operationelt digitalt driftssystem, hvilket var hovedformålet med hele projektet. Systemet er taget i brug i 73 af fsb's 75 afdelinger – og der er stor tilfredshed med det ifølge en senere opfølgende evaluering fsb lavede i 2018.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

En digitalisering af driften rummer (potentielt) meget store rationaliseringsgevinster, som kan føre til bedre vedligeholdte boliger til en lavere pris. Og det er jo et af forsøgspuljens hovedmål.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Forudsat at projektets værktøjer fungerer som lovet, så er eDrift af meget stor interesse for hele den almene sektor.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektet har været præsenteret i mange forskellige arrangementer både i AlmenNet regi og i andre sammenhænge. Det har især vakt interesse i boligorganisationer der ikke er langt fremme med digitalisering af driften, da det er et ret enkelt system i forhold til senere og mere avancerede digitale driftssystemer. Projektet genererer pænt stor trafik på hjemmesiden.

Samlet vurdering: \*\*\*\*

## Ad. målsætningen: Energivenlige boliger, indeklima, klimatilpasning

### **Projekt 2: Energifacade renovering (2011 – 2012)**

#### **Beskrivelse**

*Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter an til det temaudmeldingen fra 2010: Energirenovering af lejeboliger.

*Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Projektet tager udgangspunkt i en energirenovering af et af den såkaldte Sydjyllandsplans byggerier. I projektbeskrivelsen lovedes det, at der udvikles guidelines for formuleringen af bygherrekrav i forbindelse med energifacade renoveringer, samt for rammeudbud og entreprisekontrakter.

*Fremgangsmåde*

Sydjyllandsplanen er et industrielt byggesystem fra sidst i 1960'erne. Det blev brugt frem til midt i 1970'erne. Der blev i alt opført ca. 16.000 boliger efter dette byggesystem i denne periode. Boligernes energistandard er ikke længere tidssvarende. I lyset af det omfattende energirenoveringsprojekt, som forestår, blev en blok i Langkærparken udtaget som eksempelprojekt for den forestående energirenovering. Efter gennemførelsen af renoveringen er hovedkonklusionen, at det er muligt at energirenovere op til den såkaldte frivillige lavenergiklasse 2020, men at merudgiften ved at gå fra eksisterende bygningskrav til det højere niveau i den frivillige lavenergiklasse 2020 ikke kan dækkes ind ved energibesparelserne i den efterfølgende driftsperiode. Det viste sig også, at solceller til produktion af el til blokkens fællesforbrug er en god investering, hvorimod solfangere til varmtvandsproduktion ikke kan anbefales. Endelig viste det sig, at intensive beboerinformationskampagner om energibesparelse har en positiv effekt på energiforbruget efter renoveringen.

Ud over hovedrapporten blev der lavet 7 værktøjsrapporter om ramme og miniudbudskoncept, klassifikation og opmåling af bygningsdele mv.

#### **Vurdering**

*Er projektet gennemført som aftalt?*

I store træk er projektet gennemført som aftalt. Enkelte dele af den oprindelige ansøgning blev efter aftale med ministeriet udeladt.

*Har projektet leveret de forventede resultater?*

Den resulterende rapport er nyttig, grundig og meget læseværdig – dog især for andre boligorganisationer, som har Sydjyllandsplan-blokke i deres portefølje. Og værktøjerne er operationelle for disse boligorganisationer.

*Har projektet opfyldt puljens mål/målsætning?*

Projektet lever helt op til puljens målsætning om energibesparelse og teknologisk fornyelse af almene boliger – naturligvis primært for de 16.000 tilsvarende boliger i Sydjyllandsplanen.

*Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

I den udstrækning at andre almene bebyggelser ligner Sydjyllandsplanens bebyggelser har projektet almen interesse. Men rammeudbudsmodellen i en af værktøjsrapporterne viste sig – efter at have været brugt i 3 afdelinger – at være uhensigtsmæssig. Entreprenørerne ville ikke være med. Så efterfølgende renoveringer har benyttet traditionelle udbud.

*Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Nogle af energibesparelsesideerne har haft interesse hos andre boligorganisationer – men det er svært at afgøre om det er ideer fra dette projekt eller fra andre projekter, som anvendes.

*Samlet vurdering: \*\*\**

### **Projekt 18: Klimatilpasning af en almen bydel – et pilotprojekt (2013)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Nærværende projekt lægger sig helt tæt op ad temaudmeldingen fra 2012 om klimatilpasning.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Selve tilsagnsskrivelsen rummer ingen indholdsmæssige oplysninger eller præciseringer – der henvises til ansøgningen. Projektet omfatter et lokalområde i Vejle, Østbyparken, med ca. 1100 almene boliger, som har været ramt af oversvømmelse både på grund af nedbør og højvande. Ideen er, at lave en samlet løsning af oversvømmelsesproblemerne inkluderende tekniske løsninger, økonomiske løsninger og organisatoriske løsninger med samarbejde/partnerskab mellem kommune, spildevand og boligorganisation

##### *Fremgangsmåde*

I et omfattende samarbejde mellem boligorganisationen, kommunen, spildevandsselskabet samt konsulenterne Rambøll og GBL (Gruppen for By- og Landskabsplanlægning) blev udviklet et idekatalog, som rummer specifikke anvisninger på, hvad der kan/bør gøres i forskellige delområder. Mange af disse anvisninger er af generel interesse. Essensen af projektet er, at der kan opnås store samtidige miljø- og rekreative forbedringer i området samtidigt med at det sikres mod oversvømmelser.

Ud over idekataloget blev der også udarbejdet et notat om juridiske og økonomiske muligheder og begrænsninger i relationen mellem ØsterBO, Vejle Kommune og Vejle Spildevand når klimasikringsprojektet foldes ud.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Det afsluttende idekatalog løser den aftalte hovedopgave, mens det juridiske notat svarer på de åbne spørgsmål af juridisk og organisatorisk art.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Idekataloget er godt og illustrativt – men adskiller sig ikke markant fra de mange andre samtidige LAR (Lokal Afledning af Regnvand) projekter. Det (og de andre projekter) viser, at der er mange potentielle rekreative og landskabelige gevinster at hente ved at sammentænke oversvømmessikring og generel områderenoovering.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet lever helt op til puljens målsætning inden for det udmeldte tema om klimatilpasning.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Oversvømmelsesrisiciene er naturligvis forskellige i forskellige boligområder, men grundideen om at arbejde bredt – som i dette projekt – når man starter klimasikringen op, er af generel interesse. Dog skal projektets ideer i givet fald selvfølgelig tilpasses til andre omgivelser.

Det måske mest bemærkelsesværdige ved projektet er det lange – og meget vellykkede – samarbejde mellem Østerbo, Vejle kommune og Vejle spildevand om både projektet og den efterfølgende implementering, som afsluttes i 2020.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Projektets resultater (idekataloget) og den efterfølgende implementering har været meget brugt både i AlmenNets og andres conference- og kursusvirksomhed. Projektet har været meget efterspurgt af andre boligorganisationer, og der har været rigtig mange besøgende på besigtigelsesture til Vejle.

Samlet vurdering: \*\*\*\*\*

### **Projekt 69: Bæredygtig handlingsplan (BDB metoden) (2016)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig til temaudmeldingen fra 2015: Bæredygtige almene bebyggelser.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Tilsagnsskrivelsen er helt kortfattet mht. forventede resultater. Der står kun de standard formuleringer, som der står i alle tilsagnsbrevene. Men i ansøgningen står at ideen er, at konkretisere og systematisere bæredygtighed i eksisterende almene boliger, så drift og vedligeholdelsen af byggeriet udføres på en bæredygtig måde med udgangspunkt i DGNB-kriterier. Disse kriterier "oversættes" til 10 koncepter, som er lettere at indarbejde i de langsigtede (10 års) vedligeholdelsesplaner. Denne oversættelse betegnes som BDB-metoden (Bæredygtighed i Byggeriet), som er projektets model.

##### *Fremgangsmåde*

Fremgangsmåden i projektets realisering svarer nøje til projektbeskrivelsen i ansøgningen. Lejerbo bebyggelsen Danmarksgården på Frederiksberg blev valgt som case. Beboerne deltog med svar på interview, desuden deltog afdelingsbestyrelsen og driftspersonalet i både analysen af de aktuelle (bæredygtigheds-)forhold og i visions- og prioriteringsdiskussionerne. Resultaterne blev indarbejdet i den lovede 10 års vedligeholdelsesplan.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet er gennemført som planlagt, både indholdsmæssigt og tidsmæssigt.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Den afsluttende rapport er pædagogisk og let tilgængelig. Og den dækker det lovede. Efter projektets eget udsagn er der i projektføreløbet og vedligeholdelsesplanen blevet skabt klarhed over, hvad der skal gøres og hvornår det skal gøres i den langsigtede bæredygtighedsstrategi. Beboere og driftspersonalet taler nu "samme sprog", som der står.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet er et godt eksempel på, hvorledes de til tider lidt luftige bæredygtighedsambitioner bliver konkretiseret og – hvad der er særligt fortjenstfuldt – lagt ind i en 10 årig vedligeholdelsesplan. BDB metoden har været brugt i Danmarksgården lige siden projektperioden sluttede i 2016 til stor tilfredshed for afdelingen.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Projektets metode er relativt let at gå til – og dermed kopierbar for andre almene boligafdelinger. Der er således et stort potentiale for anvendelse. Men projektet har – lidt overraskende – ikke været præsenteret i AlmenNets konferencer eller i ERFA møder.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Trods projektets kvaliteter, og trods en pæn trafik på hjemmesiden, er det et projekt, som er lidt overset i konference- og kursusammenhæng. Så brugen har (uberettiget) været lidt begrænset.

Samlet vurdering: \*\*\*\*

### **Projekt 70: Dialog- og prioriteringsværktøj for bæredygtigt byggeri (2015 – 2017)**

#### **Beskrivelse**

*Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig til temaudmeldingen i 2015: Bæredygtige almene bebyggelser.

*Tilsagnsskrivelsen beskrivelse af de forventede resultater*

Tilsagnsskrivelsen siger yderst kortfattet, at formålet med projektet er at udvikle et dialogværktøj, der omsætter DGNB-systemet til et sprog, som lægfolk kan forstå, så DGNB kan anvendes af alle parter i den demokratiske proces i afdelingen. I ansøgningen uddybes ambitionerne med dialogværktøjet til, at det også skal kunne omsætte besluttede bæredygtighedsmålsætninger til dokumentationskrav til bygherre, rådgiver og entreprenør.

*Fremgangsmåde*

Dialog- og prioriteringsværktøjet er primært udviklet til projektledere i almene boligorganisationer, til brug i dialogen med beboerdemokrater. Andre (eksterne) parter kan inddrages. Værktøjet er udviklet af en ekspertgruppe og er afprøvet i fem boligorganisationer. Værktøjet har en analog del, som bruges i dialogen med beboerdemokraterne. Denne del er et brætspil, en strategiplade, klodser i fem farver og dialogkort, med temaer til diskussion. Resultatet af dialogens beslutningsprocesser lægges ind i værktøjets digitale del, et Excel ark som leder frem til et prioriteret, bæredygtighedsoptimeret udbudsmateriale, der er rettet mod bygherre, rådgivere og entreprenører.

#### **Vurdering**

*Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet er lykkedes med at omsætte DGNB systemet til et ”prioriterings spil”, som har stået sin prøve i praksis.

*Har projektet leveret de forventede resultater?*

Projektet er ikke enkelt at gå til, der skal deltage personer, som igangsætter og styrer prioriteringsspelet. Men når det er sikret, så kan en afdelings- eller organisationsbestyrelse deltage og prioritere inden for rammerne af DGNB.

*Har projektet opfyldt puljens mål/målsætning?*

Puljens bæredygtighedstema er således blevet honoreret, ligesom projektet lever op til den overordnede målsætning om udviklingen af alment byggeri, så det er tilpasset fremtidens boligbehov.

*Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Bæredygtighedsmålsætningen presser sig på overalt i den almene sektor. Dette projekt tilbyder en alternativ metode til at gennemføre dialog og beslutningsproces, som – med lidt professionel hjælp – er tilgængelig for almindelige beboerdemokrater.

*Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Der har været stor interesse for projektets metode. Interessen tog markant til efter præsentationen på de Almene Boligdage i 2017, og har siden holdt sig på et ret højt niveau. Interessen bekræftes af mange visninger på hjemmesiden. Det er Al2boligs indtryk, at det især har været forskellige konsulenter og rådgivere, som har udvist interesse.

Samlet vurdering: \*\*\*\*



## Ad. målsætningen: Arkitektonisk kvalitet

### **Projekt 8: Almenbolig+ (2007 -2016)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Projektet knytter sig – som et af de få projekter – til den del af den overordnede målsætning for forsøgspuljen, der handler om at afprøve nye bygningskonstruktioner og teknologiske løsninger. Der er derimod ingen entydige links til temaudmeldingerne i 2010, som var det år bevillingen blev givet.

KAB fik allerede i 2007 en (med hjemmel i almenboliglovens §144) ministeriel godkendelse til af fravige almenboligloven på en række punkter i forbindelse med udviklingen og opførelsen af op til 2000 Almenbolig+. Hovedsigtet med Almenbolig+ var at billiggøre nybyggeriet med ca. 30% gennem en rationalisering i form af nyindustrialisering. Billiggørelsen forudsatte også, at beboerne selv i alt væsentligt varetager afdelingernes drift.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

Ministeriets tilsagnsskrivelse omhandler både evaluering, formidling og udviklingen af Almenbolig+ konceptet. Evalueringen skal indeholde et selvstændigt fokus på energisiden. Evalueringen er planlagt til gennemførelse i 2015-2016. Udviklingsiden i projektet skal – ud over selve byggeriet – omfatte et digitalt administrationskoncept, en ny henlæggelsesmodel, en beboeralmanak, en udlejningsmodel og en særlig startpakke med støtte til etablering af en afdelingsbestyrelse mv.

##### *Fremgangsmåde*

Byggeriet af Almenbolig+ var således allerede i gang, da projektet startede i 2010. Under vejs i forsøgsperioden frem til 2015 er der blevet gennemført forskellige temaanalyser, som omfatter nyindustrialisering, tværkommunalt samarbejde, økonomi og drift samt udlejning og naboskab.

Temaanalyserne blev samlet op i en afsluttende evaluering ved SBI i 2016. Evalueringen konkluderede, at Almenbolig+ konceptet i store træk lever op til de forventninger, der var ved udgangspunktet.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Udviklingen af AlmenBolig+'erne er, med opførelsen af ca. 1400 boliger frem til 2015 (flere er opført siden), lykkedes. Udviklingen af driftsmodellen er også lykkedes. AlmenBolig+ afdelingerne fungerer.

Evalueringen og formidlingen er også lykkedes. De tre planlagte temaanalyser blev gennemført, og den afsluttende evaluering blev leveret som aftalt i 2016.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Projektet har bidraget overbevisende til billiggørelse af nybyggeriet. Dog mest mht. driftsudgifterne. Byggeomkostningerne er reduceret med 7%, sammenlignet med andet nyt alment byggeri i Hovedstadsområdet, mens huslejen er ca. 22% under niveauet for tilsvarende alment nybyggeri. Det skyldes især beboernes egen varetagelse af hovedparten af driftsopgaverne.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet har således vist en ny, alternativ vej til at realisere forsøgspuljens målsætning om effektiv drift, billiggørelse og nytænkning i byggeriet.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Projektet er af generel interesse for den almene sektor – også selv om visse boligselskaber i sin tid afvist invitationen til at være med i udviklingen og forsøgsbyggeriet. Måske vil nogle af disse lidt skeptiske selskaber med tiden vise større interesse, nu hvor flere og flere AlmenBolig+ afdelinger realiseres.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Ja, der er efter projektets formelle afslutning i 2016 kommet yderligere AlmenBolig+ afdelinger til.

*Samlet vurdering: \*\*\*\*\**

### **Projekt 15: Konkurrence om fremtidens bæredygtige almene boliger (2013 – 2014)**

#### **Beskrivelse**

Projektet er atypisk for forsøgspuljen. Dels på grund af sin form: en arkitektkonkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig. Dels ved sin størrelse: en bevilling på godt 4 mio. kr. Projektet har resulteret i to publikationer: Et konkurrenceprogram fra august 2013 og en dommerbetænkning fra juni 2014.

#### *Konkurrenceprogrammet*

Konkurrencen blev udskrevet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikt i august 2013. Formålet med konkurrencen var at udarbejde forslag til to bæredygtige demonstrationsbyggerier:

- Et tæt-lavt byggeri i Seest ved Kolding
- Et tæt-højt byggeri i Lisbjerg ved Aarhus

Kravene til bæredygtighed omfattede miljømæssig, økonomisk og socialt bæredygtighed. Det var afgørende, at forslagene var nytænkende i forhold til det almene byggeris udvikling i fremtiden og samtidigt af høj arkitektonisk kvalitet. Forslagene skulle også kunne realiseres inden for de økonomiske rammer, der gælder for alment byggeri.

Konkurrenceprogrammet indeholder en specifikation af kravene til de bæredygtige byggerier, hvor kravene i certificeringsordningen for bæredygtigt byggeri DGNB/DK-GBC skal overholdes som et minimum.

#### *Dommerbetænkningen*

Beskriver resultat af konkurrencen. Der indkom 60 forslag, hvoraf 6 blev valgt ud til at gå videre til konkurrencens 2. etape.

Konkurrencen endte med at to forslag vandt:

- Seest: her vandt Dissing + Weitling Architecture med et byggesystem af trækassetter, som beklædes med træ og isoleres med træ.
- Lisbjerg: her vandt Vandkunsten med et byggeri med et søjle-drager system i træ, med dæk i beton og med træ-kassetter til facader.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektet = konkurrencen kørte lige efter bogen og både konkurrenceprogrammet og dommerbetænkningen er fine publikationer, som har værdi i sig selv.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

I første runde (det forsøgspuljestøtten gik til) blev de to ovennævnte publikationer leveret til tiden i en fornem form. I anden runde (som ligger ud over forsøgspuljens bevilling og tidshorison) blev de to demonstrationsbyggerier opført i Seest og Lisbjerg. Begge byggerierne har efterfølgende påkaldt sig både national og international opmærksomhed.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætning?*

Konkurrencen og de efterfølgende byggerier lever i meget høj grad op til forsøgspuljens målsætning om at udvikle det almene byggeri.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

De to realiserede byggerier viser i skala 1:1 gode eksempler på, hvorledes det kan lade sig gøre at leve op til bæredygtighedskrav, og er dermed af generel interesse for den almene sektor (og for private bygherrer med).

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Der har været overvældende mange både nationale og internationale besøgende med faglig interesse for byggerierne efter de blev opført, så de har tydeligvis skabt bred interesse i arkitekt- og byggeverdenen.

*Samlet vurdering: \*\*\*\*\**

### **Projekt 58: Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse (2015)**

#### **Beskrivelse**

##### *Tilknytning til forsøgspuljen*

Tryghed og indbrudssikring nævnes ikke i nogle af ministeriets temaudmeldinger og ej heller i de mere generelle beskrivelser af forsøgspuljens målsætninger. Men øget tryghed i boligen imødekommer med sikkerhed fremtidens (og nutidens) beboeres behov.

##### *Tilsagnsskrivelsens beskrivelse af de forventede resultater*

I tilsagnsskrivelsen hæfter ministeriet sig især ved, at andre lande er kommet meget langt med at nedbringe indbrudsfrekvensen. Tilsagnsskrivelse opregner 4 faser i projektet: En opstartsfasen, udarbejdelse af en værktøjskasse og et projektforslag til indbrudssikring i 3 pilot bebyggelser, samt en implementeringsfase. Implementeringen skal indgå i renoveringen af 3 bebyggelser, og finansieres af Landsbyggefonden. Endelig skal Niras evaluere resultatet 2 år efter implementeringen.

##### *Fremgangsmåde*

Indsamlingen af udenlandske erfaringer blev mere omfattende, end der var lagt op til i aftalen med ministeriet. Ud over Holland blev også England og Sverige inddraget. Sverige er særligt interessant, da indbrudsfrekvensen pr. 100.000 indbyggere i 2014 var helt nede på 230 mod Danmarks 650. Endvidere blev der indhentet erfaringer fra Danmark. Erfaringsindsamlingen blev gennemført som et desk study. Værktøjskassen er udgivet af Niras, som en rapport i 2015.

Efter udgivelsen af rapporten i 2015 finansierede LBF implementeringen af rapportens anbefalinger i forbindelse med tre renoveringsprojekter (også finansieret af LBF). Disse renoveringer lever ikke helt op til anbefalingerne, men skal trods det evalueres frem til 2020.

#### **Vurdering**

##### *Er projektet gennemført som aftalt?*

Projektets første to dele er gennemført helt som aftalt, mens implementeringen og evalueringen kom til efter ”afslutningen” i 2015.

##### *Har projektet leveret de forventede resultater?*

Den foreliggende publikation med titlen: Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse, er et meget færdigt og gennearbejdet produkt, som til fulde lever op til forventningerne om et umiddelbart brugbart opslagsværk, som inkluderer priser på de indbrudsforebyggende foranstaltninger.

##### *Har projektet opfyldt puljens mål/målsætninger?*

Projektet har med publikationen bidraget til en potentiel forbedring af trygheden i mange danske boligområder. Det er ubetinget en god ting.

Men dette til trods ligger projektet uden for forsøgspuljens målsætninger.

##### *Er projektet af generel interesse for den almene sektor?*

Projektet har stor generel interesse for den almene sektor.

##### *Er resultaterne brugt uden for projektet?*

Niras har holdt oplæg om projektets resultater på ERFA møder sammen med sikkerhedsbranchen og Det Kriminalpræventive Råd. Der var stor interesse for projektet her. I de første år var der også jævnlige henvendelser om projektets resultater – men det er stilnet noget af i dag.

*Samlet vurdering: \*\*\*\**

## Samlet vurdering af kvaliteten af de udvalgte projekter

Alle de 14 udvalgte projekter er rigtigt gode projekter, som i betydelig grad lever op til det ønskede, som ligger bag de fem hovedspørgsmål, ministeriet har villet have belyst. I det følgende gennemgås projekternes målopfyldelse på de fem hovedspørgsmål et for et.

### ***Er projekterne gennemført som aftalt?***

For 9 af de 14 projekter er svaret, at der er fuldstændig overensstemmelse mellem det aftalte og det leverede. I yderligere 2 projekter er der tale om små og ubetydelige uoverensstemmelser. I de sidste 3 projekter er der lidt større uoverensstemmelser mellem det aftalte og det leverede. I et projekt (31+46): Byggeven.org, ændredes projektets slutprodukt fra den lovede hjemmeside med en mere analytisk model til en særdeles brugerrettet og meget tilgængelig og informativ hjemmeside. Det var en markant – men meget lykkelig – afvigelse fra det aftalte. I de andre 2 projekter (66): eDrift og (58): Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse består uoverensstemmelserne i, at de aftalte evalueringer i slutningen af projekterne ikke findes dokumenteret. Men for det ene projekts vedkommende (66) foreligger evalueringerne som interne dokumenter hos boligselskabet, og for det andet vedkommende (58) kan evalueringen først færdiggøres i 2020.

*Konklusion:* Projekterne er med små og ubetydelige afvigelser blevet gennemført som aftalt.

### ***Har projekterne leveret de forventede resultater?***

I 9 af de 14 projekter svarer de opnåede resultater til de forventede. I 3 projekter er der leveret mere og bedre slutprodukter end forventet. Det drejer sig om den meget fine håndbog i bestyrelsesarbejde i projektet (10): Bedre beboerdemokrati, om den meget vellykkede hjemmeside og AlmenHæftet i projekt (31+46): Byggeven.org, samt om de tre publikationer om effektiv drift i projekt (21): En innovativ vej til effektiv drift.

I de 2 resterende projekter (66) og (58) savnes – af forskellige (gode grunde) som ovenfor omtalt – en dokumentation af de afsluttende evalueringer.

*Konklusion:* Projekterne har enten leveret som aftalt, eller overopfyldt aftalen og leveret mere og bedre. De negative afvigelser er få og ubetydelige.

### ***Har projekterne opfyldt puljens mål/målsætninger?***

For 11 af de 14 projekter ligger projekterne helt entydigt inden for enten den overordnede generelle målsætninger for puljen om fremtidssikring af det almene byggeri eller klart inden for rammerne af de forskellige temaudmeldinger. Kun 3 projekter (10): Bedre beboerdemokrati, og (31+46): Byggeven.org og (58): Værktøjskasse til indbrudsforebyggelse ligger perifert i forhold til puljens målsætninger. Det betyder dog ikke, at disse 3 projekter er af dårlig kvalitet. To af dem (10) og (31+46) er endog vurderet som endog meget vellykkede projekter.

*Konklusion:* Næsten alle projekterne ligger inden for puljens overordnede målsætning. De få der ligger perifert i forhold til målsætningen opfylder – dette til trods – vigtige behov i den almene sektor og er i den forstand vigtige for sektoren.

### ***Er projekterne af generel interesse for den almene sektor?***

Langt de fleste af de 14 projekter er af stærk generel interesse for den almene sektor. Ikke mindre end 10 projekter falder i denne kategori, mens yderligere 3 vurderes til at være af

rimelig stor interesse. Kun et projekt (2): Energifacaderenovering er af mere speciel interesse. Det henvender sig hovedsageligt til boligorganisationer med byggeri opført indenfor Sydjyllandsplanen. Den slags bygninger er der en del af – men med 16.000 boliger af denne art, er de dog lidt specielle i forhold til sektorens i alt 550.000 boliger.

*Konklusion:* Projekterne har næsten alle vist sig at være af generel interesse for den almene sektor.

#### ***Er resultaterne blevet brugt uden for projektet?***

I 8 af projekterne har der været en klar efterspørgsel efter resultaterne fra både andre dele af egen organisation og fra eksterne parter som andre boligselskaber, konsulenter og rådgivere. I 4 projekter har efterspørgslen primært været fra egen organisation. Men to af projekterne (2): Energifacaderenovering og (69): Bæredygtig handlingsplan – BDB metoden har kun været efterspurgt i et meget begrænset omfang. Det er forståeligt for det enes vedkommende (2), da det er relativt snævert i sit sigte. Men er mere uforståeligt for det andets (69) vedkommende, da det har en bred appel.

*Konklusion:* Projekterne er – med en enkelt undtagelse – blevet brugt i et rimeligt omfang enten i egen organisation eller (bedre) mere bredt i sektoren. Særligt flittige brugere er sektorens konsulenter og rådgivere.

#### ***Samlet bedømmelse:***

Alle de udvalgte 14 projekter er vellykkede. Der er enkelte svagheder ved nogle af projekterne – men der er ingen katastrofer. Udvælgelsen af de 14 projekter har dog ikke været tilfældig. Det er de større og mest synlige projekter, som blev valgt ud til kvalitetsbedømmelsen. Havde samtlige 66 projekter været inddraget i denne dybtgående evaluering, ville billedet nok have været mere spraglet, med en større andel af knapt så vellykkede projekter og med nogle ganske få helt ”skæve” projekter.

Tildelingen af stjerner kan sammenfatte bedømmelsen af de 14 projekter som vist i tabel 1. Der var ikke nogle ”mindre gode” eller ”dårlige” (henholdsvis 2 og 1 stjerne) projekter blandt de udvalgte.

**Tabel 1: Samlet bedømmelse**

Antal stjerner	Bedømmelse	Projekt nr.
5	Fremragende	10, 13+24, 21, 30,18, 8, 15
4	Meget gode	31+46, 66, 69, 70, 58
3	Gode	7, 2