

AlmenNets Årsberetning

AlmenNets Årsberetning 2020 - 2021

ALMENNENET

Indhold **Side**

Formanden har ordet	3
Aktive stueetager	4
Vilde boligområder	5
Genanvendelse af byggeaffald	6
Genhusning eller ej?	7
Effektiv nabodrift	8
Derfor er 'vent' det bedste råd, når det handler om el-ladestandere	9
Det almene byggeprogram	10
Årsregnskab	12
Balance	13
Bevillingsregnskab	14
Projekt på vej	15
AlmenNets bestyrelse	16
AlmenNets medlemmer	17



AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede, almene boligorganisationer. Vi vil udvikle branchens nybyggeri og renoveringsprojekter og medvirke til fremtidssikring af de almene boliger og bebyggelser. Det gør vi ved at facilitere udviklingsprojekter, konferencer og samarbejder på tværs af boligorganisationer og i dialog med eksterne samarbejdspartnere. Vi arbejder for at udvikle boligadministrationernes kompetencer i varetagelse af bygherrerollen og derigennem at forbedre den almene boligs konkurrenceevne.

Formanden har ordet

AlmenNet som førende videnshub inden for alment byggeri og boligområder

2021 går på hæld og det er blevet tid til at gøre status på det forgangne år. Jeg vil afslutningsvis løfte sløret bestyrelsens nye, visionære ambitioner for fremtidens AlmenNet.

2021 blev året hvor vi igen kunne mødes efter halvandet års nedlukning. Vi lagde dog ud med en stor, digital konference om grønne renoveringer for godt 200 deltagere. Det gjorde vi sammen med Bolig- og Planstyrelsen, som vi i år kan fejre 10-års givtigt samarbejde med. Sammen har vi lavet mange projekter og arrangementer, som har løftet sektoren!

AlmenNet har i skrivende stund 9 aktive udviklingsprojekter, tre netop afsluttede projekter, én lancering lige om hjørnet samt to nye projekter i pipeline. Flere af de projekter kan I læse om på de følgende sider i beretningen.

Det var en stor glæde i sommer endelig at kunne åbne dørene for de fysiske netværksmøder, ERFA-møder m.fl. Samtidig er de korte webinarer blevet en fast del af repertoire i AlmenNet, da vi oplever en stor interesse for den hurtige vidensindsprøjtning i en travl hverdag. Vi har især

haft succes med at formidle projekterfaringer og -resultater i det digitale møderum.

Som lovet vil jeg afslutte med et blik på fremtidens AlmenNet. Bestyrelsen har i 2021 arbejdet intenst med spørgsmålet om, hvordan vi vil arbejde med udvikling i årene fremover. Ønsket om en mere proaktiv metode blev hovedtanken i den principskitse, som fremlægges for AlmenNets repræsentantskab i 2021.

Vores ønske for AlmenNet er at blive den førende videnshub for alment byggeri og boligområder. Ambitionen er, at AlmenNet skal skue fremad og identificere trends, for at kunne pege på områder, hvor udvikling og nytænkning er påkrævet.

Gennem partnerskaber vil vi sikre, at den påkrævede udvikling og nytænkning munder ud i konkrete anvisninger, som sektoren kan bruge i dag, for at imødegå fremtidens største udfordringer. Det fulde forslag er fremsendt til repræsentantskabets behandling og vi glæder os til at arbejde videre med en konkretisering af strategien i 2022.



*Rolf Andersson,
Formand for AlmenNet*

Efter 12 år som formand i AlmenNet har jeg besluttet at træde ned fra formandsposten og give stafetten videre. Det har været en stor ære at være med i fortroppen af sektorens udvikling sammen med dygtige og visionære kolleger i hele landet. Jeg stiller gerne op til et år mere i bestyrelsen som menigt medlem.

Tak for samarbejdet i år og god læselyst!

Aktive stueetager

Konkrete værktøjer skal gøre det let for de lokale i en boligafdeling at komme i gang med at udvikle de lokaler, der ligger i et boligområdes stueetager, for at styrke oplevelsen af byrummet.

Cecilie Ellis Weber er proceskonsulent hos KAB og projektleder på det netop afsluttede projekt om aktive stueetager. For hende handler det om at tage lokalerne i stueetagen alvorligt og blive endnu mere bevidst om deres indflydelse på oplevelsen af hele området.

”De almene boliger udgør en femtedel af landets boliger, og derfor udgør de også en femtedel af landets byrumsoplevelser. Hvis et boligområde i forvejen har et ry for at være et utrygt sted, og mødet med områdets omgivelser er præget af butikker, selskabslokaler eller andet, der fremstår med graffiti, er tomme eller blændede af, så er det med til at underbygge fordommen om de almene boligområder som udsatte og utrygge.”

Der findes mange lokaler, som ikke benyttes, men der findes også dem, som bruges konstruktivt og som bidrager til byrummet i boligområdet. De eksempler har været udgangspunktet for projektet.

”Vi startede oprindeligt med at ville lave et inspirationskatalog over lettilgængelige eksempler på, hvordan man kan bruge stueetagerne konstruktivt i boligområderne. Vi fandt vi dog ud af, at der faktisk ikke findes så mange eksempler, der er skalerbare. Derfor gik vi en anden vej og fandt i stedet frem til fællesnævnerne for de vellykkede stueetager, og dykkede ned i, hvad det er vigtigt at være op-

mærksom på, hvis man eksempelvis har et ønske om at få en socialøkonomisk virksomhed ind i et tomt erhvervslokale eller lave legestue et par gange om ugen i fælleslokalet” fortæller Cecilie Ellis Weber.

Start i det små

Projektet lægger vægt på de simple og mere jordnære forandringer, forklarer Cecilie Ellis Weber:

”Vi fandt løbende ud af, at det var vigtigt at få det ned på jorden. Det bliver hurtigt meget højtflyvende og svært, hvis ambitionerne er store til at begynde med. Dermed ikke sagt, at man ikke skal arbejde på det overordnede niveau og med store ambitioner, men man behøver ikke nødvendigvis at starte der. Små ændringer rækker langt.”

Værktøjskassen er bygget op omkring fem temaer, som enten kan bruges i forlængelse af hinanden eller blot findes frem og anvendes enkeltvist.

”Man skal dykke ned i værktøjskassen efter behov. For nogen kan det give mening at bruge hele værktøjskassen – for eksempel, hvis man skal i gang med større forandringer. Men man kan i lige så høj grad bruge det første værktøj og se på et enkelt lokale. Så vil man få et fælles afsæt til at se på, hvordan man laver en forandring, som kan være helt simpel, men kan gøre en forskel i forhold til aktiviteten og oplevelsen i boligområdet,” siger Cecilie Ellis Weber.



Cecilie Ellis Weber,
proceskonsulent hos KAB

Projektet er afsluttet i oktober og alt materiale kan findes på almennet.dk/projekter.

Læs mere på almennet.dk/projekter

Projektleder

Cecilie Ellis Weber,
proceskonsulent hos KAB

Projektejer

KAB

Projektstatus

Afsluttet

Øvrige projektdeltagere

Himmerland Boligforening,
Brabrand Boligforening,
Civica, Lejerbo og fsb.

Støttet af

Landsbyggefonden,
Byggeskadefonden og
Realdania

Vilde boligområder

Udviklingsprojekt skal gøre det nemmere at forandre udearealer – store som små – til spirende rum af rig og vildere natur og på den måde være aktive i at løse biodiversitetskrisen.

Danmark står overfor en biodiversitetskrise med nedgang i antallet af arter og over 2000 truede dyr og planter alene i Danmark. Dette skyldes blandt andet, at der mangler levesteder og føde til dyr og planter.

Det fokus er noget, som i høj grad kan mærkes i ude i de danske boligorganisationer, fortæller Julie Skoven, kundekonsulent i KAB og projektleder på projektet 'Vilde boligområder', der er lavet i samarbejde med fsb.

"Vi oplever en kæmpe efterspørgsel på hjælp – både fra de selskaber, som vi selv administrerer, men også fra resten af Danmark. Så håbet er, at projektet kan hjælpe andre i gang lidt hurtigere og lettere end da vi selv startede i KAB og fsb", forklarer hun.

KAB og fsb arbejder allerede for at øge biodiversiteten i de almene boligafdelinger de administrerer og kan med enorme udearealer gøre en stor og afgørende forskel.

Samarbejde på tværs skaber flere løsninger

Muligheden for at arbejde med flere cases på tværs af boligorganisationer er væsentligt for projektets udformning. "Samarbejdet med fsb har været utroligt vigtigt og givende. Der er mange måder at gribe opgaven omkring biodiversitet an, og det fungerer rigtig godt, at der er flere om projektet", fortæller Julie Skoven. "Så er der mulighed for at

spejle sig i flere løsninger i det endelige produkt, når projektet er afsluttet." "Mange beboere i almene afdelinger har allerede øje for problemerne i forhold til biodiversitet, og der findes en del projekter hist og pist. Men der er intet samlet koncept eller en egentlig opskrift på, hvordan et boligområde kan "forvildes", for at give plads til levesteder og arter fra den danske natur, og det er det, det endelige projekt skal bidrage med", forklarer Julie Skoven.

"Vi vil gerne bidrage med processer og beskrivelser, som kan gøre det lettere for andre, end hvis de selv skal ud og opfinde det hele. Og hvor der er muligheder for alle," afslutter hun.

Projektet er startet i august 2021 og forventes at være afsluttet i august 2022.



Julie Jettesdatter Skoven,
kundekonsulent i KAB

[Læs mere på
almennet.dk/projekter](#)

Projektleder
Julie Skoven,
kundekonsulent i KAB

Projektejer
KAB

Projektstatus
I gang

Øvrige projektdeltagere
fsb

Støttet af
Landsbyggefonden og
Realdania

Genanvendelse af byggeaffald

Byggeaffald og overskydende jord kan genanvendes til fordel for klimaet, CO2-regnskabet og fremfor alt udearealerne. Et nyt udviklingsprojekt vil samle erfaringerne til inspiration for alle

Der er gang i de almene renoveringsprojekter, og når man dertil lægger planlagte nedrivningsprojekter, så vil boligafdelingerne snart stå med store klimaudfordringer, når de skal håndtere byggeaffald og overskydende jord. I et nyt udviklingsprojekt i AlmenNet vil et partnerskab med bl.a. domea.dk se på, hvordan man kan genanvende byggeaffald og de store mængder overskydende jord.

Projektet vil se på, hvordan man kan genanvende byggeaffald og samtidig udvikle afdelingernes udearealer, forklarer projektleder Mette Mogensen.

“Vi leder efter gode eksempler, men det er sparsomt med erfaringer om, hvordan man kan genanvende byggeaffald og jord til at skabe inspirerende udearealer,” fortæller Mette Mogensen, by- og boligudviklingschef i domea.dk.

Fokus på landskabet

Mette Mogensen forklarer, at man i mange år har genanvendt byggeaffald og jord til at bygge veje og støjvolde. Udover det har man ikke haft fokus på, hvordan man kan genbruge byggeaffaldet, når det handler om landskabsarbejder. Og det undrer hende.

“Vi bruger jo mange ressourcer på at genanvende materialer i selve byggeriet. Den tilgang vil vi overføre til udearealerne.”

Der er flere gevinst at hente for miljøet. Hvis man genanvende overskydende jord lokalt, kan man fx. spare på CO2-regnskabet ift. transport.

“Lige nu samler vi erfaringer fra projekter, hvor man river ned. Der er gode eksempler. De skal bare frem i lyset,” siger Mette Mogensen.

Gentænkte beboerinddragelse

Målet er, at klimavenlige løsninger skal være nemt tilgængelige. Og så vil man se på, hvordan beboerne kan involveres i arbejdet.

“Når vi fokuserer på genbrug af jord og materialer, så skal beboerinddragelsen gentænkes. Her skal vi starte med de materialer, der er til rådighed og så ser på, hvordan de kan genanvendes, når fællesarealerne skal udvikles,” siger Mette Mogensen.

Derfor skal erfaringerne være nemme at kopiere.

“Det skal være nemt at blive inspireret, vi skal gøre de gode klimavalg nemt tilgængelige,” forklarer hun.

Udviklingsprojektet skal munde ud i en konference og i en publikation med en inspirationsguide til alle almene afdelinger.



Mette Mogensen
By- og boligudviklingschef i Domea.dk

[Læs mere på almenet.dk/projekter](#)

Projektejer

Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef i Domea.dk

Projektejer

Domea.dk

Projektstatus

I gang

Øvrige projektdeltagere

KADK, KAB, FAB - Fyns Almene Boligselskab, Odense Kommune/ Erhvervshus Fyn, Høje Taastrup Kommune

Støttet af

Nykredits Fond

Foto: Jacob Ljørring

Genhusning eller ej?

Et nyt udviklingsprojekt i AlmenNet skal samle erfaringer fra mere end 25 renoveringsprojekter til en guide for, hvordan man kan skabe bedre og billigere genhusning. Sundhed er et centralt omdrejningspunkt i projektet.

Kan man skabe bedre og billigere genhusningsprojekter? Og kan man i højere grad tænke beboernes sundhed ind, når man planlægger et genhusningsprojekt? Det er fokus for et udviklingsprojekt i AlmenNet. Projektleder fra DAB, Dennis M Christensen forklarer:

“Vi vil samle viden om både økonomien i en genhusningsproces og erfaringer med, hvordan selve forløbet kan optimeres. I den forbindelse ser vi på, hvordan man kan tænke beboernes sundhed ind.”

Dennis M Christensen har selv arbejdet med genhusning i mere end 10 år, hvor han ofte har set, at der modsatrettede interesser, når man taler om at genhuse beboerne. Rådgivere, entreprenører og boligselskabet har forskelligt fokus. Når byggesagens økonomi samtidig ofte er presset, så er det ikke altid, boligafdelingerne får gennemtænkt hele genhusningsprocessen.

“Derfor ønsker vi at optimere genhusningen ved at se på økonomi og samtidig tage højde for beboernes sundhed,” siger Dennis M Christensen.

Projektet samler erfaringer fra mere end 25 genhusningsprojekter. Samtidig inddrages forskellige eksperter: Sundhedsfagligt personale, forskere fra BUILD, Institut for byggeri, by og

miljø, og endelig sidder Landsbyggefonden med ved bordet, når erfaringer skal samles i en best practice-guide.

Både på økonomi og sundhed

“Økonomien altid vigtig i renoveringsprojekter. Typisk udgør genhusningen 5-10 % af de samlede omkostninger i byggesagen. Men der er behov om gennemsigtighed omkring, hvad pengene bliver brugt til,” pointerer Dennis M Christensen.

Man kan fx ikke se, hvor meget man sparer på byggesagen ved at genhuse. Derfor bør man kortlægge hele økonomien er i hele genhusningsprojektet.

Man bør også se på beboernes sundhed, inden byggesagen starter, og se på hvordan renoveringsprojektet påvirker beboernes sundhed.

“Vi renoverer jo for beboerne,” fortæller Dennis M Christensen.

Projektet skal kan munde ud i en guide, der er så konkret som mulig - med anbefalinger til projektlederen. Og så håber Dennes, at det kan føre til øget fokus på genhusning - på hvorfor og frem for alt hvordan man genhuser.



*Dennis Christensen,
udviklingschef i DAB*

Læs mere på
almennet.dk/projekter

Projektleder
*Dennis Christensen,
udviklingschef i DAB*

Projektejer
DAB

Projektstatus
I gang

Samarbejdspartnere
*KAB, AAB København,
FAB Fyns Almennyttige
Boligselskab, fsb,
Boligkontoret Danmark*

Støttet af
Landsbyggefonden

Effektiv nabodrift

Et udviklingsprojekt i AlmenNet vil inspirere flere boligafdelinger til at inddrage beboerne i effektiv nabodrift. Beboerne skal inspireres til at varetage en del af driften. Der er penge at spare, og så får beboerne større ejerskab til deres afdeling.

Den almene sektor skal effektivisere, så huslejen kan holdes nede. Derfor kan man med fordel se på, om beboerne kan varetage nogle af driftsopgaverne. KAB har stor erfaring med nabodrift. Det sker i de såkaldte AlmenBolig+ afdelinger, hvor driftspersonalet er sparet væk. Erfaringerne skal nu samles i en håndbog, der skal inspirere andre afdelinger til at uddelegere driftsopgaver til beboerne.

Spar penge og styrk fællesskabet

“Vi ønsker at høste frugterne af erfaringerne fra AlmenBolig+,” forklarer Julie Jettesdatter Skoven, der er kundekonsulent i KAB.

KAB samler netop nu erfaringer fra 24 afdelinger, der over en periode på 8 år har arbejdet med AlmenBolig+. Og Julie håber, at ‘almindelige’ almene boligafdelinger kan blive inspireret til at arbejde med effektiv nabodrift.

“Beboere er meget positivt stemt. Dels sparer de penge, og så forklarer alle, at det skaber et godt fællesskab, hvilket også skaber tryghed,” forklarer Julie Jettesdatter Skoven.

Sammen om afdelingen

KAB ser derfor et stort potentiale i at lade beboerne varetage dele af driften. Der er tre områder, hvor det kan skabe stor værdi: Vedligehold (primært på udearealer), kommunikation (fx nyhedsbreve) og afdelingsmøder.

Beboerne kan fx stå for at fremvise ledige lejemaal, og endeligt kan afdelingen spare penge, hvis afdelingsbestyrelsen selv indkalder til- og afholder afdelingsmøder.

“Det kræver, at der er ildsjæle i afdelingen, som går forrest, og så kræver det et godt samarbejde med driften,” fortæller Julie.

KAB har afholdt en række workshops med udvalgte beboere, og de er nu ved at samle anbefalingerne til en håndbog. Håndbogen skal være så konkret, at bestyrelsene kan håndplukke de idéer, der er relevant for dem og bruge dem med det samme.

“Beboerne fortæller, at det styrker fællesskabet, hvilket vi fx kan se på de langt lavere fraflytningsprocenter i AlmenBolig+ afdelingerne,” fortæller Julie Jettesdatter Skoven.

Hvis andre boligafdelinger skal have succes med at indføre nabodrift, så skal det tilpasses de enkelte afdelinger, og så kræver det, at alle i afdelingen er enige om at indføre det nye tiltag.

Projektet ‘Effektiv nabodrift’ afsluttes i sommeren 2022, hvor håndbogen bliver udgivet.



Julie Jettesdatter Skoven, kundekonsulent i KAB

Læs mere på
almennet.dk/projekter

Projektejer
Julie Jettesdatter Skoven,
kundekonsulent i KAB

Projektejer
KAB

Projektstatus
I gang, afsluttes i 2022.

Samarbejdspartnere
Konradi - liv mellem huse

Støttet af
Realdania

Derfor er 'vent' det bedste råd, når det handler om el-ladestandere

Udviklingsprojekt om el-ladestandere er på vej med værktøjskasse til boligorganisationerne. Lige nu er budskabet 'vent'.

"Budskabet er lige nu 'vent'. Vi ved godt, beskeden er lidt af en party killer. Kan du absolut ikke vente, så er det virkelig vigtigt, at du sørger for en tydelig behovsafklaring".

Sådan lyder det fra projektleder Sune Juul Hansen fra den fynske boligorganisation FAB.

Salget af elbiler og pluginhybrider buldrer afsted, men ladeinfrastrukturen kan ikke følge med salget.

Mange boligorganisationer er i fuld gang med at etablere ladestandere til el-biler. Til el-biler, der allerede er på markedet, men også til dem, som kommer. Noget, der kan lyde enkelt, men markedet er – især for boligorganisationer – lidt af en jungle af regler.

Netop det, skal projektets værktøjskasse afhjælpe. Værktøjerne skal gøre det nemmere for beboerdemokrati og boligorganisation at tage beslutninger, når der skal vælges en fremtidssikret model. Og interessen for projektet er kæmpestort fra branchen.

"Vælg en løsning som er fleksibel og skalerbar, så I opnår en fremtidssikret løsning," siger Sune Juul Hansen fra FAB, men understreger igen, at det anbefales at vente på projektets retningslinjer.

Se ud over eget boligområde

Skal Sune Juul Hansen komme med nogle enkle råd, så handler det om at kigge ud over sit eget boligområde. I landets boligområder er der generelt et højt pres på parkeringspladser i landets almene boligområder. Så hvis du pludselig hiver fire pladser ud til el-parkering, hvordan passer det så ind?

"Nogle ser deres boligområde som en isoleret ø. Men ladestanderne er en del af de fleste byer allerede, så der findes måske en generel infrastruktur, som man kan arbejde med i sit projekt. Skal man have åbne systemer, hvor andre fra byen også kan parkere og lade sin bil op, eller vil man have et lukket system? Her kunne det måske være en idé, at man indgik et samarbejde med kommunen, så sådanne el-ladepladser evt. kunne være i nærheden af boligområdet. Der dukker mange spørgsmål op, som vi vil svare på."

Projektet om strategi for elbiler og ladestandere forventes at være afsluttet i februar 2022.

Denne artikel er en redigeret version af en artikel bragt i Fagbladet Boligen den 4. oktober 2021, og kan læses i fuld version på fagbladetboligen.dk.



Sune Juul Hansen, administrativ projektleder i FAB

[Læs mere på *almennet.dk/projekter*](#)

Projektleder

Sune Juul Hansen, administrativ projektleder i FAB

Projektejer

FAB

Projektstatus

I gang

Samarbejdspartnere

KAB, DAB, Rødovre Boligselskab, Boligforeningen Ungdomsbo, Himmerland Boligforening og AAB

Støttet af

Landsbyggefonden

Find fokus med **Det almene byggeprogram**

Seneste tilføjelse til Den almene projekthåndbog er Det almene byggeprogram, der skal sikre, at visionerne for byggeprojektet står klart fra starten

Siden 2018 har der været hjælp at hente til projektlederen i Den almene projekthåndbog - en samling af vejledninger og paradigmer udviklet specifikt til den almene projektleder. Flere og flere bruger den, og det viser i følge projektchef fra Bygherreforeningen Graves Simonsen, at der er et ønske fra projektlederne om at få bedre overblik over byggesagens forskellige faser.

Nyeste opdatering til projekthåndbogen er Det almene byggeprogram, der i første omgang indeholder en Routemap, hvor projektlederen bliver guidet gennem de centrale spørgsmål i projektet.

“Formålet er at få overblik over processen, særligt hvilke beslutninger der skal træffes i den indledende fase,” forklarer projektleder for byggeprogrammet, Graves Simonsen.

Nye krav

Han mener, at byggeprogrammet tidligere har været lidt underprioriteret. Det kunne man i nogen grad slippe afsted med i det tidligere AB-system. Men i 2018 fik byggeriet et nyt AB-system med tilhørende ydelsesbeskrivelser.

“Efter ændringerne i AB-systemet skal bygherre nu være meget skarpere på, hvad projektet skal indeholde og hvilke ydelser, der skal indkøbes. Derfor har byggeprogrammet fået en mere central rolle,” fortæller Graves Simonsen.

Routemappen til byggeprogrammet kan hjælpe projektlederen til at definere, hvilket byggeri man ønsker, og hvilke ydelser man har behov for at tilkøbe udefra. Projektlederen bliver guidet gennem alle beslutninger med hjælpetekster. Det hele er i dag samlet i en excel-fil, men Graves Simonsen fortæller, at det på sigt skal udvikles, så det bliver mere brugervenligt.



*Graves Simonsen,
projektchef i
Bygherreforeningen*

Læs mere på
almenprojekthandbog.dk

Projektleder

Graves Simonsen, Bygherreforeningen i samarbejde med AlmenNet

Projektejer

AlmenNet

Projektstatus

Afsluttet

Projektdeltagere

*Bygherreforeningen
Boligselskabet Sct. Jørgen
- Viborg, COWI Bygher-
rådgivning, Arkitektfirmaet
Kim Christensen*

Støttet af

Landsbyggefonden

Klare mål

Graves Simonsen mener, at byggeprogrammet er et godt supplement til projekthåndbogen, der kan hjælpe bygherre med at blive afklaret, inden man tilknytter ekstern hjælp.

Det kan være særligt relevant for små og mellemstore almene boligorganisationer, som måske ikke har en egentlig byggeafdeling. For selvom man køber bistand udefra, så er der behov for, at man opsætter klare mål for projektet.

“Dybest set, så skal bygherren jo selv kunne definere sit projekt, og hvilke ydelser de ønsker at købe. Nu er der hjælp til at kvalificere bygherrens egne valg,” fortæller Graves Simonsen.

Han fortæller også, at større boligorganisationer har udtryk ønske om at bruge projekthåndbogen. Det ser han som et udtryk for, at man savner opdaterede paradigmer, og at flere ønsker at benytte fælles standarder.

Der er vigtige spørgsmål i “Det almene byggeprogram”, som projektlederen indledningsvis og undervejs skal stille sig selv. På den måde ser Graves Simonsen det som en god anledning til at tage ansvar for sit eget projekt. “Det vil gøre bygherre i stand til at sætte sig i førersædet, inden projektet starter.”

Om Projekthåndbogen

Den Almene Projekthåndbog er bygherreorganisationens redskab til at holde styr på byggesagens dokumenter, og det skal sikre, at projektlederens altid har de opdaterede vejledninger og paradigmer lige ved hånden. Som et supplement til projekthåndbogen, er der udviklet Det almene byggeprogram, som en del af afsnittet “Den Indledende Fase”. Ultimo 2021 overtager Byggeskadefonden opdatering og drift af projekthåndbogen.

Byggeprogrammet er en koordineret sammenfatning af bygherrens krav og ønsker til byggeriet samt til byggeriets projektering og udførelse, og detaljeringsgraden kan derfor tilpasses byggeriets størrelse, kompleksitet og organisering.

Årsresultat 2020

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

	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Indtægter		
Kontingent	1.061.100	1.025.915
Tilskud Landsbyggefonden	400.000	400.000
Diverse indtægter	-	-
Indtægter i alt	1.461.100	1.425.915
Udgifter		
Administrationsomkostninger		
<i>Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening</i>	1.005.502	990.643
<i>Andre udgifter</i>	11.873	7.895
<i>Repræsentantskabsmøde</i>	0	18.086
<i>Bestyrelsesmøder og konferencer</i>	48.766	11.056
<i>Netværksmøder</i>	12.000	31.060
<i>Udviklingsseminarer</i>	675	28.511
<i>Andre møder</i>	58.185	89.193
<i>Repræsentation og gevinster</i>	584	549
<i>Publikationer, pjecer og informationsmaterialer</i>	25.739	51.980
<i>Webinarsoftware/-udstyr</i>	0	0
<i>Hjemmeside</i>	63.371	103.143
<i>Rejseomk. og andre udgifter</i>	0	0
Udgifter i alt	1.231.696	1.332.116
Årets resultat før renter	299.404	93.799
Renteindtægter mv.	0	133
Renteudgifter	148	0
Årets resultat	229.256	93.932

Balance pr. 31.12.20

Balance pr. 31. december 2020	2020	2019
Aktiver		
Omsætningsaktiver <i>Mellemregning med BL</i>	0	606
<i>Likvide beholdninger</i>	1.023.193	785.285
Aktiver i alt	1.023.193	785.891
Passiver		
Egenkapital <i>Overført resultat</i>	708.312	614.379
Årets resultat	229.256	93.932
Egenkapital i alt	937.568	708.312
Kortfristet gæld <i>Kreditorer</i>	76.125	70.205
<i>Skyldige omkostninger</i>	9.500	7.375
Gæld i alt	85.625	77.580
Passiver i alt	1.023.193	785.891

Bevillingsregnskab

Oversigt og status på AlmenNets bevillinger der ligger i BL.
(Status pr. 31.12.2020)

LBF Energiportalen (1)
Realdania - Sociale renoveringer (2)
LBF/BSF - Muligheder i udbudsloven (3)
LBF/Realdania - Projektkoordinatorer og evaluering #2 (4)
LBF - Projekthåndbogen program (5)
LBF - Forvaltningsbygge-
Realdania AlmenNet 2030 (7)
TBST - Formidlingsaftale (8)
Resultatbevillinger efter forbrug
TBST Formidling af forsøgsproj. (9)
Resultat Fastpris bevillinger
Bevillinger i alt

	Bevillinger faktureres efter forbrug									Fastprisbevillinger		
2020												
Bevilling i alt: Løbetid:	151.100 2018-22	350.000 2018-21	1.200.000 2018-20	1.210.000 2018-22	297.500 2019-21	300.000 2020-21	492.000 2020-21	400.000 2020-21		3.450.000 2012-20		
Indtægter	85.000	3.575	99.875	125.100	173.000	91.600	345.000	93.500	1.141.750	200.000	200.000	1.341.750
Udgifter												
Forbrug	0	0	72.425	107.075	167.566	81.633	197.980	136	733.889	30.219	30.219	764.108
Timer	84.600	23.700	22.500	24.250	2.250	1.350	147.775	93.375	424.050	133.200	133.200	557.250
Udgifter i alt	84.600	23.700	94.925	131.325	169.816	82.983	345.775	93.511	635.691	163.419	163.419	799.110
Resultat	400	-20.125	4.950	-6.225	3.184	8.617	-775	-11	506.059	36.581	36.581	542.640
Bevillinger i alt												
Bevilling i alt:	151.100	350.000	1.200.000	1.210.000	297.500	300.000	492.000	400.000		3.450.000		
Indtægter	143.000	200.768	435.375	264.000	173.000	91.600	345.000	93.500	2.010.243	3.362.785	3.362.785	5.373.028
Udgifter												
Forbrug	13.000	30.832	312.837	246.009	168.172	81.633	197.980	136	1.296.607	796.230	796.230	2.092.837
Timer	130.150	295.400	119.250	28.850	4.950	10.350	147.775	93.375	858.950	2.592.762	2.592.762	3.451.712
BL betalte timer	-	-107.600	-	-	-	-	-	-	-107.600	-	-	-107.600
Udgifter i alt	143.150	218.632	432.087	274.859	173.122	91.983	345.775	93.511	2.047.957	3.388.992	3.388.992	5.436.949
Resultat	-150	-17.864	3.288	-10.859	-122	-383	-755	-11	-37.714	-	-	-63.922
Restbevilling	7.950	131.368	767.913	935.141	124.375	208.017	146.245	306.489		0		

Note (1): Bevillingen benyttes til at etablere webportal og formidle LBF demonstrationsprojekter, som vedrører energibesparende foranstaltninger med lang levetid og tilbagebetalingstid. LBF er bevillingsgiver. Indsatsen forventes afsluttet i 2022.

Note (2): Bevillingen benyttes til at etablere webportal og formidle Realdania-kampagnen "Sociale Renoveringer". Realdania er bevillingsgiver. Indsatsen forventes afsluttet i 2021.

Note (3): Bevillingen blev benyttet til udviklingsprojekt vedr. mere fleksibel anvendelse af EU-udbudsreglerne. LBF og BSF var bevillingsgivere. Projektet blev lukket af AlmenNets bestyrelse efter 1. del, ultimo 2020.

Note (4): Bevilling benyttes til betaling af projektkoordinatorer og evaluator, samt journalistisk formidling af AlmenNets udviklingsprojekter. Realdania og LBF er bevillingsgivere. Indsatsen afsluttes eller fornyes i 2022.

Note (5): Bevillingen benyttes til en udvidelse af Den Almene Projekthåndbog med paradigmer og vejledninger til byggeprogram i den indledende fase. Projektet blev afsluttet medio 2021.

Note (6): Bevillingen bruges til et forprojekt til videreudvikling af ForvaltningsKlassifikation, og skal undersøge den aktuelle brug af FvK i de almene boligorganisationer. Forventes afsluttet ultimo 2021.

Note (7): Bevillingen benyttes til arbejdet med en strategi-

proces for AlmenNet frem mod 2030. Bestyrelsen forventes at vedtage ny strategi i sommeren 2021, som bringes for repræsentantskabet nov. 2021.

Note (8): AlmenNet har indgået en 1-årig samarbejdsaftale om formidling af forsøgsprojekter støttet gennem Den Almene Forsøgspulje, herunder med webinarer, temamøder og årlig konference samt artikler. TBST (nu BPST) er bevillingsgiver. Aftalen udløber 15. juni 2021 med mulighed for fornyelse.

Note (9): Bevilling blev benyttet til formidlingsindsats af ministeriets forsøgsprojekter til den almene sektor 2012-2020. TBST var bevillingsgiver. Den samlede indsats blev afsluttet i 2020.

Projekt på vej

Den grønne omstilling i almene boligrenoveringer: Den frivillige bæredygtighedsklasse i praksis

Flere af kravene i den frivillige bæredygtighedsklasse (FBK) er komplekse at arbejde med. Der mangler konkret viden om den praktiske indførelse af bæredygtighedskravene, og konkrete eksempler på, hvordan kravene har betydning for projekterne. Boligkontoret Danmark ønsker derfor, sammen med Boligkontoret Sct. Jørgen i Viborg, Himmerland Boligforening og FA09, at afprøve kravet fra FBK, 'Ressourceanvendelse på byggepladsen', i almene renoveringsprojekter og samle erfaringer omkring mulighederne og begrænsningerne ved udførelse af kravet.

Demonstrationen skal vise hvad bæredygtighedskravet betyder i praksis – både økonomisk, miljømæssigt og adfærdsmæssigt. Projektet vil indsamle viden, som kan benyttes af specielt almene boligorganisationer til at give et praktisk perspektiv på grøn omstilling via FBK, inden det forventeligt bliver obligatorisk 2023.

Projektet afventer at få støtte i november og forventer at starte op i december 2021.

AlmenNets bestyrelse

Bestyrelse og forretningsudvalg november 2020 - november 2021



Rolf Andersen
Formand
Byggedirektør, KAB



Steen Ejsing
Næstformand
Byggechef, DAB



Allan Werge
Medlem
Direktør, AL2Bolig

Forretningsudvalget

Formand: Rolf Andersson,
Næstformand: Steen
Eising,
Medlem: Allan Werge



Pia Lyngdrup Nedergaard
Medlem
Direktør, ØsterBO



Charlotte Nørbak
Medlem
Direktør for Byggeri og byudvik-
ling, Domea.dk



Kasper Nørballe
Medlem
Direktør, FA09



Keld Laursen
Medlem indtil 30.09.21
Fhv. direktør, Brabrand Boligfor-
ening



Lone Zeeberg
Medlem
Bygge- og udviklingschef, fsb



Ole Nielsen
Medlem
Direktør, Himmerland Boligforening



Ole Nielsen
Medlem pr. 01.10.2021
Byggechef, Boligselskabet Sct.
Jørgen i Viborg



Henrik Max Rasmussen,
Suppleant
Byggechef, FAB



Annette Klint Kofod
Observatør
Kontorchef, Bolig- og Plan-
styrelsen



Henrik L. Bang
Observatør
Direktør, Bygherreforeningen



Bent Madsen
Observatør
Direktør, BL - Danmarks Almene
Boliger

AlmenNets medlemmer

- A** Alboa
ALFABO
Almenbo
AL2bolig
AlmenBo Aarhus
AAB Vejle
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus
Arbejdernes Boligforening
Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe
- B** Boligforeningen AAB
Boligforeningen Ringgården
Boligforeningen Vesterport
Boligforeningen ØsterBO
Boligforeningen Århus Omegn
Boliggården Helsingør
Boligkontoret Danmark
Boligkontoret Fredericia
Boligkontoret Århus
Boligorganisationen Tårnbyhuse
Boligselskabet Fruehøjgaard
Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg-Kj.
Boligselskabet Sjælland
Boligselskabet Viborg
BoMidtVest
BoVendia
BOVIA
BO-VEST
Brabrand Boligforening
- C** Civica
- D** DAB
Domea
- F** FA09
Frederikshavn Boligforening
fsb
Fyns almennyttige Boligselskab
FællesBo
- G** Glostrup Boligselskab
- H** HAB
Hasseris Boligselskab
Himmerland Boligforening
- K** KAB
- L** Lejerbo
- N** Nordvestbo
- P** PlusBolig
- S** SALUS
Skanderborg Andelsboligforening
Slagelse Boligselskab
Sundby-Hvorup Boligselskab
- U** Ungdomsbo
- V** Vestsjællands Almene Boligselskab
Vivabolig
Varde Bolig Administration
- Ø** Østjysk Bolig

AlmenNets sekretariat i BL



Astrid Biering Fonsbøl
Sekretariatsleder
T: 3376 2052 E: abf@bl.dk



Jeanette Daniel
Sekretær
T: 3376 2033 E: jda@bl.dk



Niklas Jarnit
Konsulent
T: 3376 2071 E: nja@bl.dk



Camilla Louise Kristensen
Kommunikationskonsulent
T: 3376 2081 E: clk@bl.dk



Anne Ebdrup Brandt-Madsen
Kommunikationskonsulent
T: 3376 2060 E: aeb@bl.dk
Barselsvikar for Camilla

AlmenNet
Studivestergade 50,
1554 København V.
T: 3376 2000,
www.almennet.dk

ALMENNET

