

AlmenNets Årsberetning 2017 - 2018

Indhold

Side

Formandens beretning	3
Den Almene Projekthåndbog	4
Robotterne er her!	5
TEMA: Sociale Renoveringer	6
Nye udviklingsprojekter på vej	7
Årsresultat 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Bevillingsregnskab	10
Fakta om AlmenNet	11



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

Formanden har ordet

Projekthåndbog til byggherrer

2018 går på hæld og det er nok en gang blevet tid til at gøre status på det forgangne år i AlmenNet. Igen i år har der været stor aktivitet med projekter, kampagner, formidling og nye tiltag.

Lad os lægge ud med nogle gode nyheder. AlmenNet har i år etableret et samarbejde med Realdania, Landsbyggefonden og BL om 'Sociale renoveringer'. Hensigten er at få de gode erfaringer bragt frem i lyset – og komme med konkrete forslag til, hvordan renoveringer kan understøtte sociale relationer i boligområderne.

I september kom den nye, digitale projekthåndbog til verden, en lancering jeg ved, at mange har set frem til. Den Almene Projekthåndbog leverer systemer og værktøjer til projektledere og skaber overblik over den til tider komplekse byggeproces. Initiativet kommer fra Byggenetværk Jylland, der, i samarbejde med erfarne projektledere og rådgivere gennem mange år, har lagt et stort arbejde i at udvikle værktøjerne. Resultatet af det gode samarbejde kommer nu hele sektoren til gavn. Det er et fornemt initiativ, som vi er rigtigt glade for at løfte og formidle i AlmenNet.

Lige så vigtigt som at fejre succeserne er det at evaluere og blive endnu bedre til det vi gør. AlmenNets bestyrelse har i 2018 vedtaget at revitalisere det årlige udviklingsseminar, hvilket skal sikre en endnu bedre proces fra idé til projektbeskrivelse – Og samtidig styrke det gode projektsamarbejde imellem medlemmer, som i sidste ende giver mere

værdiskabende projekter. I den forbindelse vil jeg endnu en gang opfordre medlemmer til at byde ind med projektforslag, store som små.

I år har vi afholdt 24 velbesøgte foreningsarrangementer inklusiv 16 lokale ERFA-møder. Det seneste udviklingsprojekt, "Robotterne er her!", om effektivisering af administrative processer, blev lanceret for en stor, interesseret deltager-skare og et tværgående robotnetværk er nu opstået i kølvandet af projektet.

Det var en stor fornøjelse at åbne dørene for godt 200 deltagere til årets konference, som blev afholdt i de inspirerende omgivelser på Experimentarium i Hellerup. Temaet var effektiv drift - 'Fremtid, Forandring, Fællesskab', med fokus på ledelse og forandringsprocesser og på at dele de gode erfaringer. Det er afgørende, at vi kan udvikle løsninger i fællesskab og det er vi glade for at kunne bidrage til. Konferencen blev afholdt i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, samt DriftsNet og BestyrelsesNet.

AlmenNet leverer fortsat udvikling af høj kvalitet med stor medlemsaktivitet. På foreningens formidlingskanaler ser vi ligeledes en stigende interesse for det, vi laver. Så der er god grund til at glædes over endnu et godt år i vores forening. På de følgende sider vil vi præsentere en håndfuld af de igangværende initiativer og afsluttede projekter, som vores engagerede medlemmer arbejder med.

Tak for samarbejdet i år og god læselyst!



*Rolf Andersson,
Formand for AlmenNet*

Den Almene Projekthåndbog

Så er der konkret og praktisk hjælp til din byggesag! Håndbogen henvender sig til bygge- og projektledere, især i små og mellemstore boligorganisationer. Parterne bag Den Almene Projekthåndbog sikrer, at du altid kan hente kvalitets-sikrede og opdaterede dokumenter fra hjemmesiden og gøre til dine egne.

Den almene projekthåndbog er et initiativ fra Byggenetværk Jylland, der i samarbejde med erfarne projektledere og rådgivere har lagt et stort arbejde i at udvikle værktøjerne og vejledningerne. I samarbejde med AlmenNet er Den Almene Projekthåndbog nu lagt på en digital platform.

Det er projekthåndbogens udgangspunkt, at små og mellemstore boligorganisationer kan mangle systemer og værktøjer til at håndtere byggesager, og derfor ofte indkøber ekstern bistand til selv mindre komplicerede bygge- og renoveringsprojekter.

"Den Almene Projekthåndbog giver et godt grundlag for at arbejde med byggesagerne. Materialet er tilpasset til gældende love og betingelser. Det sparer tid. Rammerne for fx indhentning af tilbud er standardiserede og det giver ensartet kvalitet" siger Gunnar Grangaard, Boligselskabet Sct. Jørgen, som har været projektleder på opdatering og digitalisering af Den Almene Projekthåndbog.

"I projekthåndbogen er der inden for de forskellige kapitler og afsnit blå bokse, som henviser til, og ikke mindst husker en på de relevante vejledninger og dokumenter, som kan være med til at sikre en god byggesag. Vi mener, at disse opmærksomhedsfelter rammer mindst 95% af det,

man har brug for," fortsætter Gunnar Grangaard.

Idéen med projekthåndbogen er altså at gøre almene byggeafdelinger i stand til at agere professionelt som bygherre med et godt overblik over byggeprocessen og at gøre opdateret materiale, der basalt er brug for i alle bygge-/renoveringsprojekter, let tilgængeligt. Vælges der mere komplicerede processer som fx udbud med forhandling, bør der fortsat overvejes at supplere med ekstern byggherrerådgivningsbistand.

"I mindre og mere "traditionelle" sager giver Projekthåndbogen mulighed for at gøre mere af arbejdet selv og dermed billiggøres projekterne. I forbindelse med større projekter får projektlederen mulighed for at indhente opdateret forhåndsviden til brug for dialogen med rådgiveren" afslutter Gunnar Grangaard.

Den Almene Projekthåndbog stilles vederlagsfrit til rådighed. Man skal blot have et password for at kunne tilgå dokumentindsamlingen, som fås ved henvendelse til AlmenNets sekretariat. Ultimo 2018 kan brugerne se frem til lanceringen af en AB18-revision af håndbogens dokumenter, med de nye betingelser for bygge- og anlægsarbejder.



*Gunnar Grangaard,
Projektleder*

Den Almene Projekthåndbog findes her: almenprojekthandbog.dk

Projektleder

*Gunnar Grangaard,
Boligselskabet
Sct. Jørgen, Viborg*

Projektejer:

Skanderborg Andelsboligforening

Projektstatus

Afsluttet og i drift

Ny AB18-opdatering

I gang

Øvrige projektdeltagere

*Byggenetværk Jylland og
Bygherreforeningen*

Støttet af

Landsbyggefonden

Robotterne er her!

Og vi snakker ikke R2-D2 og C-3PO fra Star Wars eller robotstøvsugere og ro-botplæneklippere. Det handler til gengæld om værktøjer som Robotic Process Automation (RPA), Machine Learning (ML) og Bots! Begreberne dækker over værktøjer som kan effektivisere administrative processer i boligorganisationen.

"Robotterne er her!" er et nyt AlmenHæfte, og Domea.dk har som projekter stået for udarbejdelsen.

Og hvad er det så for noget?

"Kort fortalt kan de tre værktøjer noget forskelligt, men de sigter alle efter at 'tage robotten ud af mennesket'. Vi kan bruge vores menneskelige evner som metafor til at forstå det. RPA kan udføre det arbejde, vi laver med vores hænder, ML det vi laver med hjernen og Bots det vi bruger ører og mund til" forklarer projektleder, Stine Høiberg Rasmussen, tidl. ansat i Domea.dk.

AlmenHæftet, "Robotterne er her", giver bud på, hvordan forretningsprocesser kan automatiseres. Teknikkerne er kommet for at blive, og er relevante for sektorens fremtidige rammevilkår: Regulering, effektivisering, digitalisering og ændret konkurrencesituation.

Potentialerne er lavere omkostninger, højere kvalitet, glade medarbejdere og beboere samt sidst, men ikke mindst, færre fejl!

"Kunderne stiller stadig højere krav til selvbetjening og individuelle løsninger, for den service får de andre steder. Men udover at være bedre rustet til at løfte den opgave, har værktøjerne også den fordel, at de rutineprægede opgaver overtages af robotterne.

Medarbejderne kan altså bruge tiden på det svære, komplekse – og spændende – arbejde" fortsætter Stine Høiberg Rasmussen.

På en fælles workshop i september bidrog flere boligorganisationer til hæftets tilblivelse. Det har betydet at materialet er relevant for, og tilpasset til, sektorens specifikke vilkår. Der var også enighed om, at det er nødvendigt med et samarbejde på tværs af sektoren.

Ved lanceringen af "Robotterne er her" den 1. november blev der inviteret til deltagelse i netværk, som fremover vil være forankret i DriftsNet, men hvor det er boligorganisationerne selv der står for dagsordenen til møderne. Mikkel Jungshoved, konsulent i BL, er kontaktperson, og der er plads til flere i netværket og i styregruppen. Kontakt: mju@bl.dk

I sammenhæng med hæftet er der beskrevet cases fra 4 forskellige boligorganisationer og omhandler bl.a. digitalisering (DAB), konvertering af rutinearbejde til meningsfuld service (Boligkontoret Danmark), automatisering af dele af fraflytningsprocessen (fsb), samt fokus på at udvikle teknologien selv og gerne i samarbejde med andre boligorganisationer (Boligselskabet Sjælland).

AlmenHæfte, bilag og cases kan findes på AlmenNet.dk og det fysiske hæfte kan rekvireres hos AlmenNet.



*Stine Høiberg Rasmussen,
Projektleder*

Kontakt

Jens Tovborg, Domea.dk

Projektejer: *Domea.dk*

Projektstatus

Afsluttet

Øvrige projektdeltagere

DAB, BDK, fsb, Boligselskabet Sjælland

Støttet af

Landsbyggefonden

TEMA: Sociale Renoveringer

Hvordan kan fysiske tiltag understøtte fællesskabet og øge trygheden i en boligafdeling? Og hvad skal der til for at gøre en renovering social? AlmenNet sætter i 2018-19 fokus på temaet SOCIALE RENOVERINGER, baseret på den antagelse, at man med relativt få greb kan øge værdien af en renovering for nutidens og fremtidens beboere.

Ensomhed er et samfundsproblem, der rammer mennesker på tværs af aldersgrupper og det anslås, at ensomhed koster samfundet 7 milliarder kroner årligt. Boformen kan afhjælpe følelsen af ensomhed og renovering af det almene boligmiljø spiller derfor en vigtig rolle. Med den påstand gik Realdania, Landsbyggefonden og BL sammen om at lave analysen, "Hvordan skaber vi sociale renoveringer, der forebygger ensomhed?" i 2017.

"Det fysiske bygningsmiljø kan have en stor betydning for det sociale hverdagsliv i en boligafdeling. Vi tror på, at der er et stort potentiale i forhold til at dele de gode erfaringer fra færdige renoveringer - og prøve nye løsninger af. Ideen er, at når en afdeling nu alligevel skal renovere, hvorfor så ikke forsøge at få endnu mere ud af det store arbejde? Med få greb kan vi påvirke den enkelte beboers liv i en mere social retning - og det er der al mulig grund til at stræbe efter i lyset af, at almene boligafdelinger også huser ensomhed" fortæller Mette Margrethe Elf, projektchef i Realdania.

De gode eksemplers magt

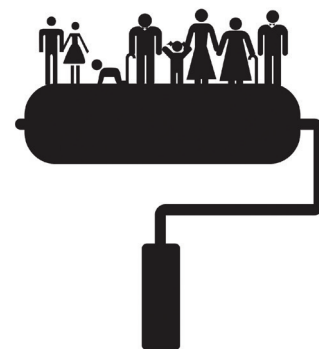
Kataloget kommer med en række anbefalinger til, hvordan man kan arbejde med BOLIGEN, BOLIGENS KANTZONER, FÆLLESAREALER og FORBINDELSE TIL OMGIVELSERNE. Analysens konklusioner understøttes

af flere case-områder fra hele landet, hvis formål er at vise eksempler fra virkeligheden, hvor sociale renoveringer har ændret på livet i boligafdelingen.

AlmenNet har netop lanceret et nyt webunivers med et voksende inspirationskatalog, som med ord, video, billeder og skal inspirere medlemmer til at give fremtidige renoveringer en social merværdi og bidrage til forebyggelse af ensomhed. Den bliver samtidig en platform til formidlingen af 4 udvalgte boligafdelinger som får særlig støtte til at arbejde med sociale tiltag i deres renoveringsprojekter. De 4 projekter vil blive fulgt tæt og kaste en masse idéer og erfaringer af sig, som andre kan bygge oven på.

"Efter 11 års erfaring med at formidle renoveringsprojekter i AlmenNet ved vi, at det er de gode eksemplers magt, der gør AlmenNet til et værdifuldt netværk for udvikling og læring. Der findes allerede mange eksempler på, hvordan boligafdelinger i hele landet har renoveret socialt - og de skal frem i lyset," fortæller Rolf Andersson, formand for AlmenNet.

Ligger I inde med et godt eksempel på elementer i en renovering, som har fremmet det sociale liv i afdelingen, så giv besked til AlmenNet og få jeres sociale renovering med i inspirationskataloget.



Læs meget mere om temaet, hent kataloget og find cases til inspiration på hjemmesiden: sociale-renoveringer.dk

Projektejer

AlmenNets bestyrelse

Kampagneansvarlig:

Mette Margrethe Elf, Realdania

Samarbejdspartnere:

Realdania, Landsbyggefonden og BL

Støttet af

Realdania og Landsbyggefonden

Nye udviklingsprojekter på vej

Tre nye udviklingsprojekter ser snart dagens lys. Her kommer en lille forsmag på projektindholdet.

Seniorbofællesskaber

Antallet af seniorer i Danmark er hastigt stigende og har allerede været det i en årrække. De ca. 80.000 seniorer, som ønsker at bo i seniorbofællesskab, forventes at stige op mod 120.000 i 2044 og vores aktuelle udbud af seniorbofællesskabsboliger er i dag på knap 7.000 boliger.

For at sætte skub i opførelsen af flere almene seniorbofællesskaber, igangsættes et projekt, der har til formål at samle viden og erfaringer fra eksisterende og upcoming almene seniorbofællesskaber.

Der er brug for at opsamle disse erfaringer, udbrede kendskabet og dermed gøre det nemmere at gå til.

Aktive stueetager #2

På baggrund af indhøstede eksempler fra hele landet i projektets nu afsluttede fase #1, vil projektgruppen gå i gang med at anviser mulige strategier for boligorganisationer, som ønsker at arbejde med erhvervsudlejning. Det være sig revitalisering, optimering, frasalg eller omdannelse af eksisterende portefølje, såvel som etablering af spændende handelsoplevelser i nye almene lokaler.

Kommunikationsstrategi i renoveringssager

Dette projekt har til formål, indledningsvist, at skabe overblikket over de mange, gode erfaringer og projekter fra sektoren med kommunikationsredskaber og -strategier i byggeprocessen. Efterfølgende, som en del 2, kan det være en mulighed at udarbejde en procesguide, der både kan fungere som vejviser, pixi-kommunikationsbeskrivelse og ledetråd gennem hele processen. Der skabes med andre ord en lettilgængelig guide, som giver overblikket til at komme helskindet igennem en renoveringsproces.

Årsresultat 2017

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 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Indtægter		
Kontingent	980.750	951.750
Tilskud Landsbyggefonden	400.000	400.000
Diverse indtægter	-	933
Indtægter i alt	1.380.750	1.351.750
Udgifter		
Administrationsomkostninger		
<i>Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening</i>	961.579	940.880
<i>Andre udgifter</i>	7.192	7.173
<i>Repræsentantskabsmøde</i>	7.473	14.391
<i>Bestyrelsesmøder</i>	111.560	127.658
<i>Netværksmøder</i>	13.609	27.856
<i>Udviklingsseminarer</i>	12.500	10.575
<i>Andre møder</i>	116.598	73.655
<i>Repræsentation og gevinster</i>	997	4.845
<i>Publikationer, pjecer og informationsmaterialer</i>	36.771	80.612
<i>Hjemmeside</i>	9.733	80.359
<i>Rejseomk. og andre udgifter</i>	-	-
Udgifter i alt	1.278.012	1.368.005
Årets resultat før renter	102.738	-16.255
Renteindtægter mv.	587	631
Årets resultat	103.325	-15.624

Balance pr. 31.12.17

Balance pr. 31. december 2017	2017	2016
Aktiver		
Omsætningsaktiver <i>Tilgodehavender</i>	0	19.258
<i>Mellemregning med BL</i>	0	20.659
Disponible aktiver <i>Bankindestående</i>	713.051	534.558
Aktiver i alt	713.051	574.475
Passiver		
Egenkapital <i>Overført resultat</i>	570.475	586.099
Årets resultat	103.325	-15.624
Egenkapital i alt	673.801	570.475
Kortfristet gæld <i>Skyldige omkostninger</i>	39.250	4.000
Gæld i alt	39.250	4.000
Passiver i alt	713.051	574.475

Bevillings- regnskab

Oversigt og status på AlmenNets bevillinger der ligger i BL.
(Status pr. 31.12.2017)

	Vejledninger og portal (1)					Projektkoor. og evaluering (2)		IKT-indsats i den almene sektor (3)		Evalueringsredskab til almen renovering (4)		TBST - Ambassadørkorps - Drift(5)		Resultatbevillinger efter forbrug		Resultat Fastpris bevillinger		Bevillinger i alt	
	Bevillinger faktureres efter forbrug						Fastprisbevillinger												
2017																			
Bevilling i alt:	632.000	610.000	1.500.000	500.000	100.000										2.650.000				
Løbetid:	2012-17	2014-17	2017	2017	2017										2012-17				
Bevillingsgiver	LBF	Realdania	LBF og BSF	LBF	TBBM										TBBM				
Indtægter	118.811	70.500	248.500		99.475	562.286								396.701	396.701		958.987		
Udgifter																			
Forbrug	28.000	71.470	324.210	-	4.116	471.877								45.665	45.665		517.542		
Timer	27.200	-	23.252	4.107	108.725	172.284								355.690	355.690		527.974		
Udgifter i alt	55.200	71.470	347.462	4.107	112.841	644.161								401.355	401.355		1.045.516		
Resultat	63.611	-970	-98.962	-4.107	-13.366	-81.875								-4.654	-4.654		-86.529		
Bevillinger i alt																			
Bevilling i alt:	632.000	610.000	1.500.000	500.000	100.000									2.650.000					
Bevillingsgiver	LBF	Realdania	LBF og BSF	LBF	TBBM									TBBM					
Indtægter	348.811	540.000	1.500.000	0	99.475	2.713.286								2.399.345	2.399.345		5.112.631		
Udgifter																			
Forbrug	162.000	540.970	1.485.808	0	4.116	2.275.569								490.016	490.016		2.765.586		
Timer	175.600	0	90.017	4.107	108.725	598.345								1.760.037	1.760.037		2.358.382		
BL betalte timer	-	-	-75.825	-	-	-75.825								0	0		-75.825		
Udgifter i alt	337.600	540.970	1.500.000	4.107	112.841	2.798.089								2.250.054	2.250.054		5.048.142		
Resultat	11.211	-970	0	-4.107	-13.366	-84.803								149.291	149.291		64.489		
Restbevilling	0	69.030	0	495.893	-12.841									399.946					

Note (1): Bevilling benyttes til opdatering af 3 vejledninger samt udvikling af portal for Innovationspuljeprojekter. Periodiseret indtægt. Bevilling kan ikke faktureres på opgørelsestidspunkt.

Note (2): Bevilling benyttes til betaling af projektkoordinatorer og evaluator i AlmenNets projekter.

Note (3): Bevilling benyttes til IKT indsats i den almene sektor.

Note (4): Bevilling benyttes til udviklingsprojekt vedr. udvikling af evalueringsredskab.

Note (5): Bevilling benyttes til en forstærket formidlingsindsats af ministeriets forsøgsprojekter til den almene sektor.

Note (6): AlmenNet står for formidling af ministeriestøttede projekter for Den Almene Forsøgspulje + konferencer o.l.

Fakta om AlmenNet

Medlemsoversigt

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

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

Bestyrelsen

Formand

Rolf Andersson, byggedirektør, KAB

Næstformand

Søren Ahle Hansen, direktør, Boligforeningen ØsterBO

Lone Lund Rasmussen, direktør, FA09

Michael Demsitz, adm. direktør, Boligkontoret Danmark

Ole Nielsen, direktør, Himmerland Boligforening

Thomas Holluf Nielsen, direktør, Domea.dk

Steen Ejsing, byggechef, DAB

Erling Weber Jensen, direktør, Skanderborg Andelsboligforening

Allan Werge, direktør, AL2Bolig

Bente Karlskov, byggechef, Civica

Lone Zeeberg, bygge- og udviklingschef, fsb

Observatører

Henrik L. Bang, direktør, Bygherreforeningen

Bent Madsen, direktør, BL

Mikael L. Kristensen, kontorchef, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Sekretariat BL – Kurser og Rådgivning



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



Sara Frederiksen Garbul
Studertermedhjælper
T: 3376 2081 E: sfg@bl.dk



Cecilie Grivne Høier
Studertermedhjælper
T: 3376 2060 E: cgh@bl.dk

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

ALMENNENET

