



REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 20. NOVEMBER 2013

# BERETNING 2012-2013

# INDHOLD

## ALMENNENET

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

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

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

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsprojekter med kompetencegivende indhold.

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

Et begivenhedsrigt år .....	side 3
Imageskabende udearealer .....	side 4
Kommunikationsredskab til byggesager...	side 5
Forenkling af udbud på finansielle ydelser	side 6
Fremtidsanalyse .....	side 7
Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde .....	side 8
Beboerdemokratisk proces .....	side 9
Nye projekter på vej .....	side 10
Fakta om AlmenNet .....	side 11

## FORSIDEFOTO:

Afd. Tankefuld -  
FaB, Svendborg

# ET BEGIVENHEDSRIGT ÅR

Nu går 2013 på hæld, og i AlmenNet kan vi gøre status efter et godt og begivenhedsrigt år med mange perspektivrige tiltag. Udgangspunktet var et gearskifte, som vi foretog sidste år, og hvor en udbygning af i forvejen gode samarbejdsrelationer lagde grundlaget for nye muligheder. I år har vi så kunne høste de første frugter af dette arbejde.

I samarbejde med Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter samt Foreningen for Bæredygtige Byer og Bygninger gennemførte AlmenNet en flot konference i september, hvor temaet var bæredygtighed. Over 140 deltagere, inklusiv minister Carsten Hansen, fik lejlighed til bl.a. at diskutere ministeriets konkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig. Samtidig markerede konferencen starten på et nyt, åbent netværk, hvor man ikke behøver at være medlem af AlmenNet for at være med.

Indadtil arbejder vi også på at videreudvikle netværksdelen. Det hænger sammen med at flere af vores medlemmer efterspørger lokale netværk, der skal give endnu bedre muligheder for faglige drøftelser og udveksling af værdifulde erfaringer. AlmenNets bestyrelse har i den forbindelse sendt forningens sekretariat på medlemsturné for at spørge ind til ønsker og behov.

Endvidere har vi i foråret gennemført en større spørgeskemaundersøgelse. På den baggrund forventer vi i det nye år at kunne præsentere et konkret tilbud, som skal understøtte de lokale udviklingsindsatser.

I dag har mange af 1940'erne og 1950'ernes almene bebyggelser brug for modernisering og energioptimering, men renovering uden omtanke risikerer at udvande den værdifulde, tidstypiske arkitektur. Derfor har AlmenNet i år indgået en aftale med Bygningskultur Danmark om at formidle en kampagne, der sætter fokus på bevaring og fremtidssikring af de murede boligbyggerier. Vi synes, at det giver rigtig god mening for vores medlemmer, og vi glæder os over at AlmenNet også på dette område kan bidrage til at formidle gode løsninger, tips og vejledning. Du kan læse meget mere om kampagnen, se video og finde værktøjer på vores hjemmeside [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk).

AlmenNets medlemsarrangementer hører til vores kerneaktiviteter, hvorfor vi naturligvis altid lægger store kræfter i at levere noget for pengene.

I 2013 er det blevet til 8 generelt velbesøgte arrangementer, fordelt rundt i landet hos vores gæstfrie medlemsorganisationer.



  
Rolf Andersson (formand)

Du kan nemt holde dig opdateret om de kommende arrangementer i 2014 ved at abonnere på vores nyhedsbrev og følge med på AlmenNets hjemmeside! Sidst men ikke mindst må vi ikke glemme de mange spændende udviklingsprojekter, som vores altid engagerede medlemmer arbejder med. I år har der været gang i hele 15 forskellige. Det er det meget tilfredsstillende at konstatere, at en god del er - eller vil blive - afsluttet i 2013. I det følgende kan du læse meget mere om disse fælles udviklingsarbejder, som vi håber på, vil give inspiration og mod på mere udvikling og fornyelse af de almene boliger.

God læselyst!

# IMAGESKABENDE UDEAREALER

»Der er en stor signalværdi i, at boligforeningen har flotte ankomstarealer og gode uderum. Sat på spidsen signalerer frodighed et overskud, hvorimod ensformige græsarealer, ukrudt og skrald signalerer lavstatus og manglende penge.»

Citatet kommer fra landskabsarkitekt og projektleder i 3B, Ionee Skovgaard, som sideløbende med AlmenVejledningen, arbejder med en omfattende udearealsrenovering af Boligforeningen Egedalsvænge i Kokkedal.

»Attraktive fysiske rammer er én af grundpillerne, når man skal fortælle 'den gode historie' om sit boligområde,» fortæller Ionee.

Projektet har dannet erfaringsgrundlag for den helt nye AlmenVejledning IMAGESKABENDE UDEAREALER, hvis formål er at styrke og udvikle samarbejdet mellem de involverede parter i en friarealrenovering, for at sikre bedre uderum.

Boligforeningens udearealer har mange alsidige funktioner som ankomstareal og som bebyggelsens ansigt udadtil.

Alle disse funktioner skal kunne fungere side om side og medtænkes i både projekt og efterfølgende drift, således at friarealerne kan tilgodese både beboernes og

driftens ønsker og krav til funktioner og indretning.

»Huslejetab, fraflytninger og hærværk koster en afdeling mange penge. Gode uderum er en vigtig faktor, når man vil vende en negativ udvikling i et boligområde og gerne vil tiltrække og fastholde beboere.« - Ionee Skovgaard

Vejledningen beskæftiger sig med planlægnings- og gennemførelsesfasen af renoveringen og henvender sig til både afdelingsbestyrelserne og boligorganisationernes administration og drift.



**IONEE SKOVGAARD**

Projektleder – Boligforeningen 3B

Til artiklerne hører værktøjer og inspiration til videre læsning.

Projektgruppen er netop ved at lægge en sidste hånd på vejledningen og resultatet kan ses i løbet af december 2013.



## PROJEKTSTATUS:

Afsluttes i år

## ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:

FSB & DAB

## STØTTET AF:

Landsbyggefonden



# KOMMUNIKATIONSREDSKAB TIL BYGGESAGER

**At skabe meningsfuld fornyelse i almene boliger kræver en god og gennemskuelig kommunikation med beboerne. Men selv de mest klare varslingsbreve kan være svære at forstå, hvis udgangspunktet er et dårligt dansk.**

I trafikken, i svømmehallen eller på skovturen er det let at forstå, hvad vi skal gøre, hvor og hvornår, da vi her har et fælles billedsprog.

”Billeder, piktogrammer, tegn og figurer er en fortælling, og de er effektive, fordi de er nemme at af-fotografere; uanset evner og nationalitet kan budskabet forstås”, forklarer projektleder Tania Gulddammer Andersen, og spørger retorisk: ”Hvorfor ikke overføre dette til de almene boligorganisationer, når de skal kommunikere, informere og varsle under fx byggesager?”

Derfor har A12bolig og Boligkontoret Danmark udviklet et nyt billedsprog, der kan guide beboerne trygt igennem en byggesag. En varslingsprocedure i billeder, der vha. piktogrammer, tegn og figurer fortæller, hvad der sker, og hvornår det sker. Denne nye ideografiske varslingsprocedure skal understøtte den i Lejeloven beskrevne skriftlige varslingsprocedure.

Projektet er særligt interessant i forhold til almene boligområder, der f.eks. skal have gennemført en helhedsplan. ”Langtfra alle kan læse dansk, og det kan være særlig svært at gøre information om byggeri og varslinger forståelige. Det gør projektet både relevant og værdiskabende, da det sigter mod at kunne bruges generelt”, fortæller Tania Gulddammer Andersen, der i det daglige er leder af A12boligs kommunikationsafdeling.

*”Når håndværkerne skal ind i beboernes boliger, opstår der desværre ofte situationer, hvor både bygherre og beboere står frustrerede tilbage, fordi kommunikationskløften er for stor.”* - Citat fra rapporten

A12Bolig står lige nu over for en kæmpe renoveringsopgave af boligafdelingen Langkærparken i



**TANIA GULDHAMMER  
ANDERSEN**

**Projektleder - A12bolig**

Tilst, Aarhus vest. ”Vi oplever af og til frustration fra både beboere og medarbejdere, når modtagerne af informationen omkring renovering ikke opfatter afsenderens budskaber. Nu har vi fået et godt kommunikationsredskab, som kan minimere misforståelser og bidrage til at skabe en god oplevelse for såvel beboere som de professionelle”, slutter Tania Gulddammer Andersen.



## **PROJEKTSTATUS:**

Afsluttes i år

## **ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**

Boligkontoret Danmark, Epinion og Ole Søndergaard Aps.

## **STØTTET AF:**

Landsbyggefonden



# FORENKLING AF UDBUD PÅ FINANSIELLE YDELSER

«Udbud på finansielle ydelser har altid været omgivet af mystik, store regnestykker og ting, som har været svære at prissætte. Så nu var det tid, til at gøre noget ved det.»

Citatet kommer fra Erik Andreasen, som er initiativtager til projektet og til daglig arbejder som byggeøkonomichef i Boligkontoret Danmark.

Projektets formål var ganske enkelt at nedbringe omkostningerne ved almene boligorganisationers indhentning af bud på byggelån og realkreditlån.

Konceptet går ud på, at hvis man kan nedsætte omkostningerne for realkreditinstitutterne og bankerne, vil det give bedre priser på lånene.

Derfor har arbejdsgruppen i samarbejde med advokatfirmaet Bech-Bruun, udarbejdet fire grundskabeloner.

»Idéen med forenkling af udbuddet, er at gøre det nemmere for boligselskaber som har lidt eller ingen erfaring inden for EU-udbud, ligesom metoden også kan bruges selv om det er unødvendigt med EU-udbud.« - Peter Stig Jakobsen, advokat i Bech-Bruun.

Anvendelse af skabelonen for finansieringsudbud, vil reducere boligselskabets brug af ressourcer.

Tilsvarende vil der være ressourcemæssige besparelser for tilbudsgivere, hvilket også kommer boligselskaberne til gode.



## ERIK ANDREASEN

Projektleder – Boligkontoret Danmark

»Mange boligselskaber griber typisk fat i en advokat, som laver udbuddet for dem. Og det er jo i sidste ende lejernes penge det går ud over. Konceptet her skaber muligheden for at blive mere selvstændig og samtidig få de bedste priser,« fortæller Erik Andreasen.

Projektet startede i AlmenNets byggeøkonomigruppe i 2012.

FORENKLING AF UDBUD PÅ FINANSIELLE YDELSER blev afsluttet i sommer og guiden kan downloades på Den Almene Forsøgspuljes hjemmeside, [www.denalmeneforsogspulje.dk](http://www.denalmeneforsogspulje.dk), sammen med skabelonerne: Udbudsbetingelser, Tilbudsblanket, Virksomhedsbeskrivelse og Beregningsmodul.

## PROJEKTSTATUS:

Afsluttet i år

## ØVRIGE

## PROJEKTDELTAGERE:

Advokatfirmaet Bech-Bruun, Boligkontoret Danmark og ERFA-gruppen Byggeøkonomi

## STØTTET AF:

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter



Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring

# FREMTIDSANALYSE

**Tendenserne viser, at beboerne bliver mere "kræsne" i fremtiden, og det øger forventningerne til boligens funktioner. Alle boligafdelinger vil have gavn af at lave en fremtidsanalyse.**

Projektleder Jonatan Michelsen fra KAB har stået for en tiltrængt opdatering og fornyelse af en af AlmenNets klassikere, "ALMENVEJLEDNING I FREMTIDSANALYSE" fra 2007.

I den nye vejledning er meget af det oprindelige indhold bevaret, men værktøjerne er blevet mere overskuelige, læsevenlige og bedre struktureret.

ALMENVEJLEDNING I FREMTIDSANALYSE tager hånd om mange velkendte problematikker, der vedrører fremtidssikring af ældre boligafdelinger.

Jonatan Michelsen arbejder til daglig med analyse og fremtidssikring og af KABs æl-

dre boligafdelinger og udtaler: "For at de ældre boligafdelinger ikke skal 'sakke bagud' er det vigtigt, at man aktivt tager hånd om udfordringerne i den enkelte afdeling og finder bæredygtige løsninger."

En fremtidssikringsanalyse belyser en afdelings muligheder for eksempelvis at lave fysiske ændringer eller innovative boligsociale tiltag, som sikrer, at boligafdelingen er et attraktivt sted at bo, både nu og om 20 til 30 år.

*»Boliger er altid bygget til fortidens familieformer, under nutidens økonomi, men skal tjene fremtidens behov«* - Citat fra vejledningen

Vejledningen har fokus på emner som fremtidens beboere, attraktionsværdi, energi & indeklima, boligsociale forhold, boligmarkedet, modernisering af boligen m.m.



**JONATAN MICHELSEN**  
Projektleder – KAB

Foruden et designmæssigt og grafisk løft bliver vejledningen sat op i et nyt, læsevenligt app-format, hvor alle AlmenNets publikationer vil være digitalt tilgængelige i nærmeste fremtid.

ALMENVEJLEDNING I FREMTIDSANALYSE kan med fordel anvendes sammen med de to andre AlmenVejledninger: "Beboerdemokratisk proces" og "Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde".



## PROJEKTSTATUS:

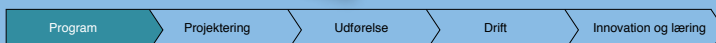
Afsluttet

## ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:

KAB

## STØTTET AF:

Landsbyggefonden



# HELHEDSPANLÆGNING OG MYNDIGHEDSSAMARBEJDE

**Almene boliger skal renoveres for et tocifret milliardbeløb i det kommende år. Det er derfor god timing, at AlmenNet har opdateret den vigtige vejledning om helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde.**

ALMENVEJLEDNING I HELHEDSPANLÆGNING OG MYNDIGHEDSSAMARBEJDE er et redskab til helhedsplanlægningen, lige fra behovet for en renovering overvejes og frem til skema A er godkendt.

Projektleder Sara Terp Uhre fra Boligselskabet Fruehøjgaard har været tovholder for en større revision af vejledningen med samme titel fra 2007.

”Der var behov for en brush up af vejledningen, dels for at være up to date med den nye ansøgningsprocedure i Landsbyggefonden og dels for at gøre værktøjerne mere overskuelige og strukturerede,” fortæller Sara.

Vejledningen har opmærksomhed på helheden omkring en fremtids-sikring, men har sit primære fokus på den fysiske renovering.

Planlægningen af en helhedsrenovering gennemløber typisk fire faser: 1) Forberedelse 2) Idé- og projektudvikling 3) Projektafklaring og 4) Vurdering og godkendelse. Vejledningen er opbygget som en guide, hvor helhedsplanlægningens

gens fire faser beskrives i hver sit kapitel, hvor processen gennemgås detaljeret.

*»Projektorganisationen bør ikke være statisk, men skal kunne forandres, efterhånden som processen skrider frem, og der kommer nye fokusområder og aktører til.«* -Citat fra vejledningen.

Vejledningens anvisninger på helhedsplanlægning kan bruges som inspiration og anvendes i det omfang, det er relevant i den konkrete situation.

Foruden et designmæssigt og grafisk løft, bliver vejledningen sat op i et nyt, læsevenligt app-format, hvor alle AlmenNets publikationer



**SARA TERP UHRE**

Projektleder – Boligselskabet Fruehøjgaard

vil være digitalt tilgængelige i nærmeste fremtid.

HELHEDSPANLÆGNING OG MYNDIGHEDSSAMARBEJDE kan med fordel anvendes sammen med de to andre AlmenVejledninger: ”Fremtidsanalyse” og ”Beboerdemokratisk proces”.



## PROJEKTSTATUS:

Afsluttet

## ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:

Landsbyggefonden, Herning Kommune, Aalborg Kommune, KAB, DAB, Himmerland Boligforening, Boligselskabet Fruehøjgaard

## STØTTET AF:

Landsbyggefonden





# BEBOERDEMOKRATISK PROCES

**Beboerdemokratiet er en vigtig grundpille i almene boligafdelinger. Beboerne skal godkende en renovering og det er derfor vigtigt, at de inddrages og føler ejerskab til en fremtidssikring af afdelingen.**

BEBOERDEMOKRATISK PROCES er en revideret udgave af den tidligere AlmenVejledning fra 2007. Louise Toft Hansen, projektleder i 3B, har stået i spidsen for at opdatere vejledningens indhold, og samtidig gøre den mere læsevenlig og struktureret - herunder med et stærkt reduceret sidetal.

ALMENVEJLEDNING I BEBOERDEMOKRATISK PROCES består af en række værktøjer og aktiviteter, der sigter mod at optimere forløbet med at planlægge og gennemføre et beboerinddragelsesforløb. "Ved brugerinddragelse skal man skelne mellem ideal og realproces. Det er i vekselvirkningen

mellem de to, man kan opnå de gode resultater.", fortæller Louise.

Vejledningen er et arbejdsredskab til aktører involveret i udvikling og gennemførelse af renoveringsprojekter og fremtidssikring i et alment boligbyggeri. Vejledningen præsenterer en række forslag til, hvordan beboerne kan inddrages i selve udviklingen af renoveringsforslaget og føle ejerskab til processen og resultatet.

*»Inddragelse handler ikke kun om demokrati eller om, at alle skal bestemme lige meget, men om at give mulighed for at få noget gennemført så kvalificeret som muligt.«* - Citat fra vejledningen

I den tidligere udgave af vejledningen var der en lang række bilag med værktøjer. I den nye version



**LOUISE TOFT HANSEN**  
Projektleder – Boligforeningen 3B

er der blevet sorteret i bilagene, som vil blive tilgængelige digitalt, på AlmenNets hjemmeside.

Vejledningen bliver desuden sat op i et nyt læsevenligt, app-format, hvor alle AlmenNets publikationer vil være tilgængelige i nær fremtid.

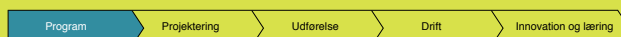
Vejledningen kan med fordel anvendes sammen med de to andre AlmenVejledninger: "Fremtidsanalyse" og "Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde".



**PROJEKTSTATUS:**  
Afsluttet

**ØVRIGE PROJEKTDELTAGERE:**  
FSB, Bo-Vest, Boligkontoret Danmark & Boligforeningen 3B

**STØTTET AF:**  
Landsbyggefonden



# NYE PROJEKTER PÅ VEJ

**Nye udviklingsprojekter fødes i en jævn strøm i AlmenNet som følge af medlemmernes store engagement og gode idéer. Aktuelt er to nye projekter på vej.**

## **KOM I GANG MED LAR**

LAR er en forkortelse af Lokal Afledning af Regnvand, og er en miljørigtig måde at aflaste kloaksystemet på. LAR er blevet mere aktuelt end nogensinde set i lyset af de sidste års klimaændringer med store regnskyl og oversvømmede kældre til følge. I nybyggeri og renoveringssager er indtænkning af LAR et krav fra myndighederne. Der er dog også et meget stort antal afdelinger, der har behov for at klimasikre uden at dette vil være en del af en større renovering.

Der er mange forskellige metoder til at håndtere regnvand lokalt. Fælles for dem er at de i høj udstrækning er anlagt på overfladen som en del af de grønne områder og derfor kan tænkes ind som en ekstra kvalitet til udearealerne. Målet med projektet er således at lave en kvik guide med vejledning og gode råd til brug for boligorganisationer og -afdelinger, inden man skal i gang med at håndtere LAR.



*Lokal afledning af regnvand i Augustenborg, Malmö*

## **GENHUSNING**

I forbindelse med større renoveringsprojekter er der ofte beboere, der skal genhuses - enten på midlertidig eller permanent basis. Genhusning af beboere er typisk et projekt i sig selv, der udover beboerkontakt involverer mange forskellige interne og eksterne samarbejdsparter. Netop samarbejdsrelationerne og de betingelser, som et genhusningsprojekt skal gennemføres på, har stor betydning for, hvordan en genhusning munder ud i praksis. De overordnede beslutninger, og den måde de kommunikeres til de berørte beboere på, har voldsom betydning for hvorledes processen forløber.

Ofte er det projektansatte, der tager sig af en genhusningsproces, og konsekvensen heraf er, at konkret viden om genhusningsprojekter ofte forsvinder ud af organisationen efter relativ kort tid. En opsamling af erfaringer med genhusningsprojekter og deraf følgende vejledning skal derfor medvirke til at fastholde relevant viden i organisationer og samtidig sikre en effektiv og succesfuld genhusningsproces i forbindelse med fremtidige renoveringsprojekter.

# FAKTA OM ALMENNENET

## MEDLEMSOVERSIGT

Almen Bolig-Administration a.m.b.a.  
Almenbo a.m.b.a.  
AL2bolig  
Alabu Bolig  
Arbejdernes Andels Boligforening  
Arbejdernes Andels-Boligforening Vejle  
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus  
Arbejdernes Boligforening  
Boligforeningen 3B  
Boligforeningen Himmerland  
Boligforeningen Højstrup  
Boligforeningen Kristiansdal  
Boligforeningen Ringgården  
Boligforeningen Statsbo  
Boligforeningen Vesterport  
Boligforeningen Østerbo  
Boligforeningen Århus Omegn  
Boliggården Helsingør  
Bolig Hjørring  
Boligkontoret Danmark  
Boligkontoret Århus  
Boligselskabet B45  
Boligselskabet Fruehøjgaard  
Boligselskabet BoMidtVest  
Boligselskabet Sct. Jørgen, Holsterbro  
Boligselskabet Sct Jørgen, Viborg-Kj.  
Boligselskabet Sjælland  
Boligselskabet Viborg  
BOVIA  
Bo-Vest  
Brabrand Boligforening  
Dansk Almennyttig Boligselskab  
Domea  
FA09  
Frederikshavn Boligforening  
fsb  
Fyns almennyttige Boligselskab  
FællesBo  
Glostrup Boligselskab  
HAB

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

## BESTYRELSEN

Rolf Andersson, KAB  
Formand

Søren Ahle Hansen, Boligforeningen Østerbo  
Næstformand

Bent Bøllingtoft, Fyns almennyttige Boligselskab  
Jesper Rasmussen, Bo-Vest  
Lone Lund-Rasmussen, FA09  
Michael Demsitz, Boligkontoret Danmark  
Ole Nielsen, Himmerland Boligforening  
Palle Jørgensen, Boligforeningen Ringgården  
Per Bro, Boligforeningen 3B  
Steen Eising, DAB  
Thomas Holluf Nielsen, Domea

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

## SEKRETARIAT

### BL'S KONSULENTCENTER



Astrid Bierring Fonsbøl  
Kommunikationsansvarlig  
3376 2071



Jeanette Daniel  
Sekretær  
3376 2033



Nina Dramsby,  
Studentermedhjælp  
3376 2060



Olav Kirchhoff  
Sekretariatsleder  
3376 2058