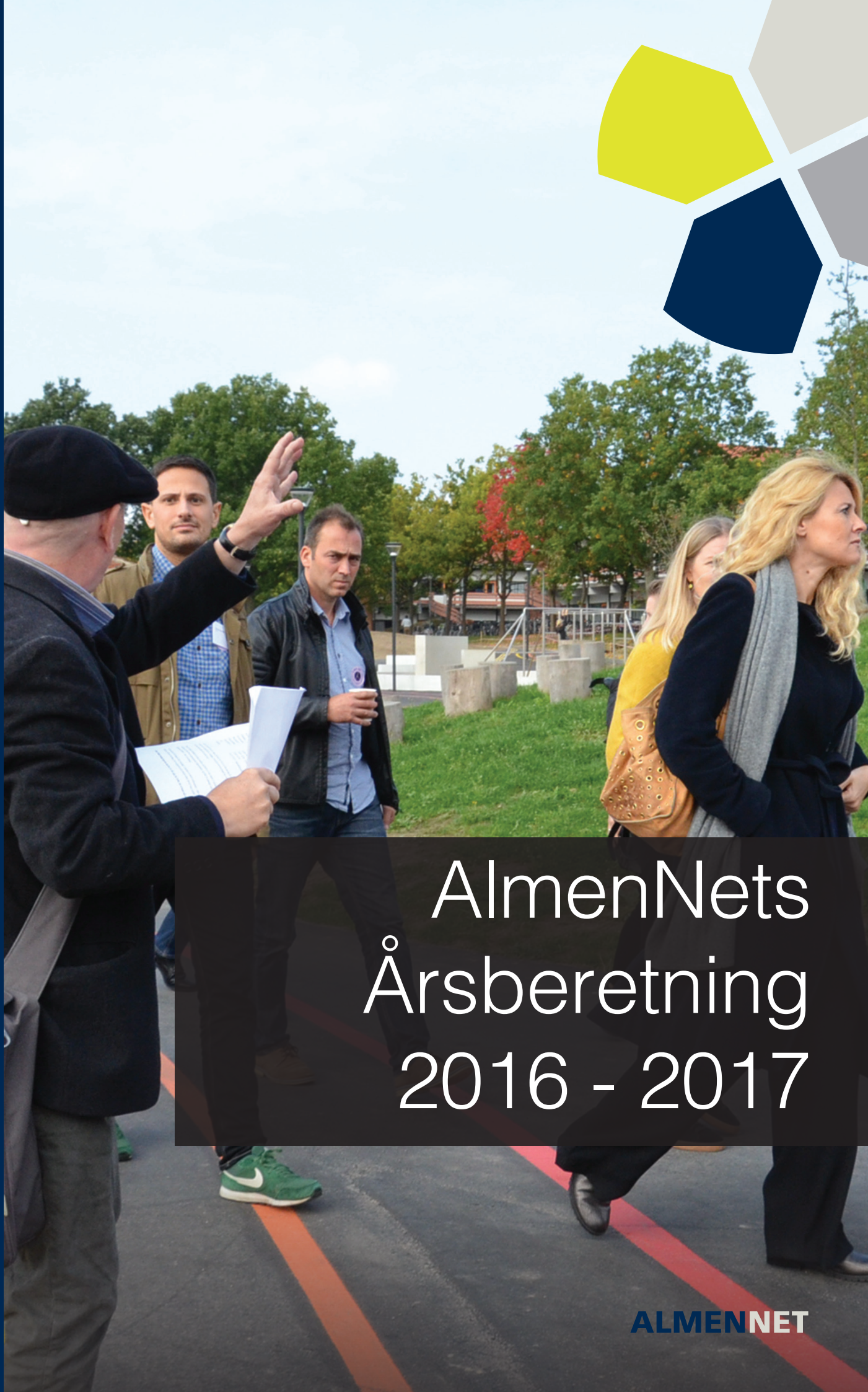
AlmenNets Årsberetning



AlmenNets Årsberetning 2016 - 2017

ALMENNET

Indhold

Side

Viden er guld	**3**
Fremtidens almene bolig	**4**
Sådan sikres IKT i byggeri til drift	**5**
Aktive stueetager	**6**
Muligheder i udbudsloven	**7**
Årsresultat 2016	**8**
Balance pr. 31.12.2016	**9**
Bevillingsregnskab	**10**
Fakta om AlmenNet	**11**

ALMENNET

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.

Forsidefoto:
Konferencen ”Regnvand skaber udvikling” i Kokkedal, AlmenNet.

Formanden har ordet

Viden er guld

Så er det tid til igen at gøre status for det forgangne år. Lad mig derfor benytte muligheden for at lave nogle få nedslag i de mange aktiviteter og udviklingsindsatser, der er foregået i vores forening i 2017.

Jeg vil starte med at fremhæve AlmenNets serie af tema-udgivelser. Disse vidensopsamlinger er noget vi kan mærke en stor efterspørgsel på og indtil videre er det blevet til tre publikationer om hhv. "Energirenovering og energiadfærd", "Effektiv drift" og senest "Klimatilpasning". Fælles for dem er, at de giver et rigtig godt overblik over aktuelle forsøgsprojekter indenfor det pågældende tema. Herved får du som medlem en nem genvej til vejledninger og konkrete værktøjer samt ikke mindst mulighed for at fordybe dig yderligere i de centrale problemstillinger. AlmenNets tema-rapporter kommer dermed ind til kernen af foreningens virke, nemlig at formidle bedste praksis og værdifuld viden til hele branchen. Publikationerne bliver til i samarbejde med Transport- Bygge- og Boligstyrelsen og kan naturligvis findes på AlmenNets hjemmeside.

Jeg vil også gerne slå et slag for AlmenNets et år gamle ambassadørnetværk, der er et forum for udviklingsorienterede medarbejdere i vores medlemsorganisationer. I årets løb har vi afholdt to webinars med fokus på aktuelle udfordringer samt direkte anvendelse af de nyeste projektresultater, formidlet af kollegaer og eksterne fagfolk. Er du interesseret i at blive del af dette spændende netværk og blive ambassadør for din boligorganisation, så er du meget velkommen til at kontakte AlmenNets sekretariat.

I årets løb var AlmenNet vært for den måske mest vellykkede konference, vi til dato har afholdt. Denne gang handlede det om klimatilpasning i boligområderne eller nærmere bestemt: Hvordan man kan opnå gevinster, når boligselskaber, kommuner og vandselskaber går sammen om at løse klimaudfordringerne. Dagen blev således et miks af oplæg, præsentation af løsninger og debat indenfor det almene område og foregik i et partnerskab med Fredensborg Kommune og Klimatilpasning Kokkedal. Lad os endelig få flere af sådanne udbytterige arrangementer.

Jeg slutter af med at nævne foreningens udviklingsprojekter. Det er jo her, at vi i AlmenNet skaber udvikling og fælles læring. Igen i år er flere projekter blevet afsluttet med et godt og brugbart resultat. Det drejer sig blandt andet om genhusning (set med beboerens øjne), IKT og fremtidens almene bolig. På de efterfølgende sider kan du læse mere om vores udviklingsindsatser samt få et overblik over AlmenNets foreningsøkonomi og bevillinger.

Tak for samarbejdet i år og god læselyst!

Rolf Andersson,
Formand for AlmenNet

Fremtidens almene bolig

Hvilke tendenser kommer til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig? Og hvordan kan boligorganisationerne arbejde med fremtidens udfordringer? En helt ny AlmenVejledning belyser fremtidens megatrends og leverer værktøjer og personaer til renoveringer og nybyggeri.

Ny AlmenVejledning

Samfundet er i rivende udvikling. Det skaber nye vilkår og udfordringer for det enkelte menneske, men i høj grad også for virksomheder og organisationer. Det gælder også inden for det almene boligområde. I løbet af de seneste år er det jævnligt blevet gentaget, at en af de vigtigste opgaver for de almene boligorganisationer lige nu er, at fremtidssikre den almene boligmasse, så man kan imødekomme den fremtidige boligefterspørgsel.

AlmenNet har tidligere lavet udviklingsindsatser indenfor fremtidsanalyse ved brug af viden om boligmarkedet og udviklingen af livsformer. Imidlertid har man konstateret, at der stadig er et behov for at se nærmere på, hvilke tendenser, der kan komme til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig, hvad enten der er tale om renovering eller nybyggeri. Derfor har Boligselskabet Sjælland udarbejdet AlmenVejledningen med titlen Fremtidens Almene Boliger, som sætter fokus på netop dette:

”Vi ved ikke, hvad fremtiden bringer, og hvis vi gjorde, ville opgaven med at fremtidssikre de almene boliger være noget lettere. Det eneste vi med sikkerhed ved er, at vi ikke ved nok, og at vi fremover sandsynligvis skal gøre noget andet, end det vi gør i dag. Fordi vi ikke ved, hvad fremtiden bringer, betyder det ikke nødvendigvis, at vi bare skal afvente og se, hvad der sker. Tværtimod.” Sådan siger projektansvarlig og byggechef i Boligselskabet Sjælland, Per Bro.

Vejledning er med til at give et billede af den aktuelle samfundsudvikling ved at belyse, hvilke tendenser, de såkaldte megatrends, der sandsynligvis kommer til at påvirke udviklingen af fremtidens almene bolig, og komme med et bud på, hvordan man i almene boligorganisationer og afdelingsbestyrelser kan arbejde med fremtidens udfordringer ved hjælp af personas. Hertil siger Per Bro:

”Håbet er at inspirere almene boligorganisationer og afdelingsbestyrelser, inden de igangsætter større renoveringer eller nybyggerier, for derved at kvalificere fremtidens almene boligmasse.”

Foruden vejledningen er der udviklet et arbejdsværktøj bestående af en række personaer og arbejdsspørgsmål, som kan printes og benyttes i arbejdet med udviklingen af større renoveringer eller nybyggerier.

Vejledningen blev præsenteret på dette års Almene Boligdage og kan rekvireres via AlmenNets sekretariat eller hentes på www.almennet.dk.

Projektleder
Per Bro,
Boligselskabet Sjælland

Projektstatus
Afsluttet (blev lanceret på Almene Boligdage 2017)

Øvrige projektdeltagere
Boligkontoret Danmark, KAB, Boligforeningen Ringgaarden og Al2bolig

Støttet af
Landsbyggefonden

Sådan sikres IKT i byggeri til drift

Med 8 paradigmer viser AlmenNet vejen for IKT-arbejdet i byggeprocessen - et redskab som sikrer højere kvalitet og større effektivitet

Mange boligorganisationer oplever IKT-bekendtgørelsen som en kompliceret teknisk disciplin og overlader derfor hele styringen af og beslutningerne om IKT-anvendelse til den tekniske rådgiver.

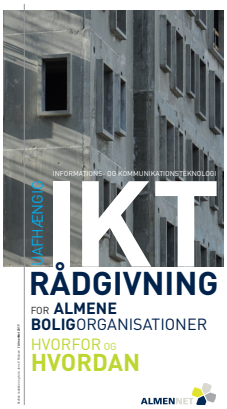
AlmenNets IKT-koncept bygger på et paradigmeskift, hvor boligorganisationen i stedet bruger en uafhængig IKT-rådgiver til at hjælpe med at stille de rette IKT-krav – og ikke mindst sikre, at de stillede krav opfyldes af både teknisk rådgiver, entreprenør og leverandør.

”For os er det et vigtigt udgangspunkt, at det er boligorganisationen, der har både viden og kompetencen, når de nybyggede eller renoverede boliger skal driftes og forvaltes. Derfor er det kun boligorganisationen, der kan stille de relevante krav til hvilke data, de tekniske rådgivere og entreprenører skal levere ved den digitale aflevering”, siger Katrine Fusager Rohde, der har arbejdet med IKT i mange år.

Med AlmenNets IKT-koncept får boligorganisationen et redskab til sammen med den uafhængige IKT-rådgiver at stille præcise IKT-krav til alle byggeriets parter, så effektiviseringen gennem digitalisering sikres bedst muligt i driften. Hermed undgås blandt andet, at rådgivere og entreprenører leverer data, som ingen funktion har for boligorganisationen.

”De fleste boligorganisationer ved slet ikke, hvordan de skal gribe IKT-delen an. Derfor har vi gjort det så let og redskabsorienteret som overhovedet muligt og stillet alle dokumenterne til rådighed i simple, åbne filformater – lige til at tilpasse den konkrete byggeopgave”, fortæller Katrine Fusager Rohde.

Folderen og paradigmerne finder du på AlmenNets hjemmeside: www.almennet.dk/publikationer



IKT-folderen

Projektleder
Katrine Fusager Rohde for AlmenNet

Projektstatus
Afsluttet

Øvrige projektdeltagere
Al2Bolig, Civica, DAB, Domea.dk, B45, 3B, Byggeskadefonden, Landsbyggefonden og DriftsNet

Støttet af
Byggeskadefonden og Landsbyggefonden

Aktive stueetager

Mange steder i landet arbejder boligorganisationer aktivt med at revitalisere by- og handelslivet i de efterhånden mere og mere butikstomme boligområder. Et nyt projekt skal på baggrund af erfaringerne kortlægge barrierer for, samt anvise konkrete løsninger til at arbejde strategisk med erhvervsudlejning.

Stine Kofod, KAB

På tværs af by- og boligområder i både storby og provins, er by- og handelslivet udfordret i disse år. Ændrede handelsmønstre og øget nethandel har stagneret butikslivet og lagt butikslokaler øde. Det udfordrer byudviklingen, for et trygt og godt by- og boligområde hænger i høj grad sammen med et aktivt og socialt liv i gadeplan. Dette gælder ikke mindst i de almene by- og boligområder.

Heldigvis har mange boligorganisationer taget udfordringen op, og der foregår lige nu et væld at initiativer, der aktivt arbejder med at revitalisere by- og handelslivet i almene by- og boligområder. Men indsatsen foregår spredt, og det er afgørende at erfaringerne samles, så de almene boligorganisationer kan stå på skuldrene af hinanden, i forsøget på at revitalisere by- og handelslivet er. Derfor vil KAB samle op på udfordringens omfang og samle de gode eksempler:

”Med projektet ønsker vi at kortlægge barrierer i relation til erhvervslokaler, beskrive særlige problematikker i forbindelse med almene bydele hvor udbuddet af erhvervslokaler ikke matcher efterspørgslen og ikke mindst anvise konkrete løsninger for boligorganisationer, som vil arbejde strategisk med erhvervsudlejning.” Sådan siger Stine Kofod, som er projektansvarlig og teamchef i Sekretariat for by- og boligudvikling i KAB.

Projektet gennemføres i samarbejde med en række boligorganisationer, der samlet repræsenterer hele landet, og er kendetegnede af at være berørte og engagerede i udfordringen: Himmerland Boligforening i Aalborg, Brabrand Boligforening i Aarhus, Civica i Odense og Lejerbo. KAB nedsætter i første omgang en arbejdsgruppe, der skal gennemgå et forløb med workshops og studiebesøg for at belyse udfordringerne og afdække de gode cases.

Herefter skal AlmenNet beslutte om projektet skal fortsætte i en fase 2, der har til formål at pege på mulige strategier – herunder potentialet inden for sideaktivtetsbekendtgørelsen.

”Et godt og varieret udbud af butikker og aktivitet i stueetagen er afgørende for vores evne til at skabe succesfulde bydele. Butikker giver omsætning og byliv. Med et idékatalog kan vi få samlet de gode eksempler fra hele landet, til gavn for alle boligorganisationer, som står med disse problemer.” Afslutter Stine Kofod.

Første fase af projektet er støttet af Realdania og forventes færdiggjort medio 2018.

Projektleder
Stine Kofod, KAB

Projektstatus
Igangværende

Øvrige projektdeltagere
Himmerland Boligforening, Brabrand Boligforening, CIVICA og Lejerbo

Støttet af
Realdania

Muligheder i udbudsloven

Et nyt projekt fra AlmenNet skal kortlægge mulighederne for de almene boligorganisationer i Udbudsloven ved bl.a. at undersøge, hvordan andre lande har benyttet mere innovative og fleksible udbudsformer

I 2014 blev EU's nye udbudsdirektiver vedtaget, hvorefter de blev implementeret i dansk ret ved Udbudsloven i efteråret 2015. De nye direktiver og dermed Udbudsloven giver en række nye og mere fleksible muligheder for at gennemføre udbud. Formålet med udbudsloven var bl.a. at dæmme op for den meget restriktive fortolkning af de tidligere EU-udbudsdirektiver.

Det er en del af Erhvervsministeriets dagsorden at fremme mere innovative og fleksible udbudsformer, der i sidste ende skal skabe bedre og billigere løsninger og på den måde bidrage positivt til vækstdagsordenen.

I den forbindelse er det helt afgørende, at de almene boligorganisationer kan få et bedre og mere praktisk orienteret overblik over, hvad der er muligt inden for de gældende udbudsregler. AlmenNets medlemmer bidrager med kerneløsninger til dansk vækst, herunder energi- og tilgængelighedsløsninger - og samtidig har de en forpligtelse til at bygge så billigt som muligt. Samtidig har Finansministeriet og Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen, som led i dagsordenen omkring billige boliger, hyret Rambøll til at udarbejde en vejledning for udbud af alment byggeri. Her er BL med i styregruppen og flere af AlmenNets medlemmer er med som sparringsgruppe.

Allerede i forbindelse med forhandlingerne af de nye udbudsdirektiver har AlmenNet været interesseret i at fremme en mere fleksibel brug af udbudsreglerne. I den forbindelse er også internationale erfaringer flere gange blevet fremhævet, idet der er eksempler på, at man i andre lande har benyttet de daværende udbudsregler på en mere fleksibel måde end i Danmark.

AlmenNet har derfor igangsat et projekt, som skal kortlægge mulighederne for de almene boligorganisationer i Udbudsloven. Projektet skal dels sikre, at AlmenNet kan give solidt input til Rambøll-arbejdet (via sparringsgruppen, hvor flere af AlmenNets medlemmer deltager) – herunder bringe internationale erfaringer i spil, og dels se på muligheder omkring delegeret bygherremodel.

Projektejer
AlmenNet

Projektstatus
Under opstart

Støttet af
Landsbyggefonden og Byggeskadefonden

Årsresultat 2016

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 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.
Indtægter		
Kontingent	951.750	912.851
Tilskud Landsbyggefonden	400.000	400.000
Diverse indtægter	-	933
Indtægter i alt	**1.351.750**	**1.313.784**
Udgifter		
Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening	940.880	921.121
Andre udgifter	7.173	
Repræsentantskabsmøde	14.391	14.069
Bestyrelsesmøder	127.658	92.827
Netværksmøder	27.856	43.364
Udviklingsseminarer	10.575	8.750
Andre møder	73.655	57.364
Repræsentation og gevinster	4.845	
Publikationer, pjecer og informationsmaterialer	80.612	91.072
Hjemmeside	80.359	13.625
Rejseomk. og andre udgifter	-	3.103
Udgifter i alt	**1.368.005**	**1.245.296**
Årets resultat før renter	-16.255	68.489
Renteindtægter mv.	631	596
Årets resultat	**-15.624**	**69.085**

Balance pr. 31.12.16

Balance pr. 31. december 2016	2016	2015
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender	19.258	407.422
Mellemregning med BL	20.659	0
Disponible aktiver		
Bankindestående	534.558	275.299
Aktiver i alt	**574.475**	**682.721**
Passiver		
Egenkapital		
Overført resultat	586.099	517.014
Årets resultat	-15.624	69.085
Egenkapital i alt	570.475	586.099
Kortfristet gæld		
Skyldige omkostninger	4.000	96.622
Gæld i alt	4.000	96.622
Passiver i alt	**574.475**	**682.721**

Bevillings-regnskab

Oversigt og status på AlmenNets bevillinger der ligger i BL.
(Status pr. 31.12.2016)

	Vejledninger og portal (1)	Projektkoor. og evaluering (2)	IKT-Indsats i den almene sektor (3)	Evalueringsredskab til almen renovering (4)	TBBM ekstra formidlingsindsats (5)	Resultatbevillinger efter forbrug	TBBM formidling af forsøgspulje (6)	Resultat Fastpris	Bevillinger i alt
	Bevillinger faktureres efter forbrug						Fastprisbevillinger		
2016									
Bevilling i alt:	*632.000*	*610.000*	*1.500.000*	*500.000*	*550.000*		*2.650.000*		
Løbetid:	*2012-17*	*2014-17*	*2017*	*2017*	*2016-19*		*2012-17*		
Bevillingsgiver	LBF	Realdania	LBF og BSF	LBF	TBBM		TBBM		
Indtægter	230.000	469.500	741.500		200.000	**1.641.000**	390.000	**390.000**	**2.031.000**
Udgifter									
Forbrug	162.000	84.000	675.579		24.187	**946.766**	109.036	**109.036**	**1.055.802**
Timer	67.435	-	64.970		238.245	**370.650**	322.365	**322.365**	**693.015**
Udgifter i alt	229.435	84.000	741.549		262.432	**1.317.415**	431.401	**431.401**	**1.748.817**
Resultat	**566**	**385.500**	**-49**		**-62.432**	**323.585**	**-41.401**	**-41.401**	**282.183**
Bevillinger i alt									
Bevilling i alt:	*632.000*	*610.000*	*1.500.000*	*500.000*	*550.000*		*2.650.000*		
Bevillingsgiver	LBF	Realdania	LBF og BSF	LBF	TBBM		TBBM		
Indtægter	513.189	469.500	1.251.500	0	200.000	**2.434.189**	2.002.644	**2.002.644**	**4.436.833**
Udgifter									
Forbrug	493.490	469.500	1.161.598	0	24.187	**2.148.775**	444.351	**444.351**	**2.593.126**
Timer	122.756	0	114.590	0	238.245	**475.591**	1.271.847	**1.271.847**	**1.747.438**
Udgifter i alt	616.246	469.500	1.276.188	0	262.432	**2.624.366**	1.716.199	**1.716.199**	**4.340.564**
Resultat	**-103.057**	**469.500**	**-24.688**	**0**	**-62.432**	**-190.177**	**286.446**	**286.445**	**96.269**

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 a.m.b.a.
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
Boligselskabet B45
Boligselskabet Fruehøjgaard
Boligselskabet BoMidtVest
Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro
Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg-Kj.
Boligselskabet Sjælland
Boligselskabet Viborg
Boligorganisationen Tårnbyhuse
BoVendia
BOVIA
Bo-Vest
Brabrand Boligforening
Civica
DAB
Domea.dk
FA09
Frederikshavn Boligforening
fsb
Fyns almennyttige Boligselskab
FællesBo
Glostrup Boligselskab
HAB
Himmerland Boligforening
KAB
Lejerbo
Plus Bolig
SALUS
Skanderborg Andelsboligforening
Slagelse Boligselskab
Sundby-Hvorup Boligselskab
Ungdomsbo
Vestsjællands Almene Boligselskab
Vivabolig
Varde Bolig Administration
Østjysk Bolig

Bestyrelsen

Formand
Rolf Andersson, KAB

Næstformand
Søren Ahle Hansen, Boligforeningen ØsterBO

Jens Pilholm, Civica
Lone Lund-Rasmussen, FA09
Michael Demsitz, Boligkontoret Danmark
Ole Nielsen, Himmerland Boligforening
Palle Jørgensen, Boligforeningen Ringgården
Steen Eising, DAB
Thomas Holluf Nielsen, Domea.dk
Erling Weber Jensen, Skanderborg Andelsboligforening

Observatører
Henrik L. Bang, Bygherreforeningen
Mikael Lynnerup Kristensen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen,
Bent Madsen, BL - Danmarks Almene Boliger

Sekretariat BL's KonsulentCenter

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

Jeanette Daniel
Sekretær
T: 3376 2059 E: jda@bl.dk

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

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

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

Olav Kirchhoff
Sekretariatsleder
T: 3376 2058 E: oki@bl.dk

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

ALMENNET