



NOTAT

Dato: 27. juni 2013

Udmelding af temaer for forsøgs- og udviklingsprojekter i den almene boligsektor 2013 – orientering til BYB

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan med almenboliglovens forsøgsbestemmelse yde tilskud til projekter, som medvirker til at udviklet almene byggeri.

Der er i perioden 2010-2013 afsat 10 mio. kr. årligt til igangsættelse, evaluering og formidling af forsøg i den almene boligsektor – både i nybyggeriet og det eksisterende byggeri. En del af midlerne fordeles efter en ansøgningsrunde, der sigter mod forsøgs- og udviklingstemaerne for 2013.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter forventer i år på baggrund af denne udmelding af temaer at give tilskud i størrelsesordenen 400.000 kr. – 1.000.000 kr. til 5-8 projekter. Derudover har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter løbende mulighed for at støtte og igangsætte relevante forsøgsprojekter.

Formålet med forsøgs- og udviklingsmidlerne er at skabe og udbrede ny viden indenfor det almene byggeri og den almene sektor, så det også i fremtiden kan sikres, at almene boliger udgør et attraktivt og konkurrencedygtigt tilbud på boligmarkedet.

Midlerne skal bruges til at igangsætte projekter, der kan bidrage til den almene boligsektors løbende udvikling og tilpasning til de udfordringer og forandringer, som de almene boligområder og boligmarkedet generelt står overfor.

Forsøgsprojekterne skal skabe væsentlige og nye resultater, være nytænkende og bidrage til at udvikle nye arbejdsmetoder og løsningsmodeller for hele sektoren. Resultaterne af de støttede projekter skal således kunne bruges af andre aktører i den almene sektor. Forsøgene skal med andre ord være generaliserbare og stilles til rådighed for offentligheden.

I 2013 prioriterer Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fortrinsvis at støtte projekter indenfor 4 temaer:

1. Frivillighed
2. Fremtidens almene ungdomsboliger – smartere, mindre, billigere?
3. Innovative metoder til billiggørelse af driften af almene boliger
4. Energi

Temaerne er uddybet nedenfor.

Tema 1: Frivillighed

Organisationsarbejdet/-driften i den almene sektor har i en længere årrække stået overfor den udfordring, at det mange steder er svært at rekruttere til og sammensætte effektive og levedygtige afdelingsbestyrelser, som er repræsentative for beboere. Arbejdet i bestyrelserne opleves mange steder som administrativt tungt, tidskrævende og besværligt, ligesom fordommene er mange – fx at medlemskab af en bestyrelse ikke opleves som frivilligt arbejde, hvor man ud fra samfundssind yder en indsats til gavn for ens nære omgivelser – som fx i idrætsklubber e.lign.

En CFBU-rapport om frivillige i det boligsociale arbejde fra 2012 slog fast, at helhedsplanernes inddragelse af og samarbejde med frivillige i det boligsociale arbejde styrker den sociale sammenhængskraft og trivsel i de berørte boligområder. Derudover er det en konklusion fra rapporten, at frivillige aktiviteter understøtter den positive udvikling, som helhedsplanerne igangsætter. En række tilsvarende undersøgelser viser, at frivilligt arbejde i bred forstand har positive effekter i forhold til brobygning og forståelse mellem forskellige grupper og geografiske områder i samfundet. Det frivillige arbejde øger mængden af viden og sammenhængskraft, afmonterer potentielle konflikter og forstærker potentialet for det sociale engagement.

I tillæg til denne brobyggende egenskab kan det frivillige arbejde (bl.a. i den almene sektor) også betragtes som en nødvendighed, hvis vores velfærdssamfund skal bestå fremover. I slutningen af 2012 aktualiseredes frivillighedsaspektet med en debatkampagne med overskriften "Det sociale enzym". Formålet var at understrege betydningen af større personligt ansvar for at sikre et bedre samspil mellem stat, marked og civilsamfund. Målet er at fastholde og udvikle et samfund med vækst, i balance og fyldt med mangfoldighed og velfærd. Det frivillige arbejde er en nøglespiller i dette sociale enzym. Den eksisterende frivillige struktur, der allerede eksisterer i den almene sektors beboerdemokrati, kan potentielt være en vigtig platform for en øget individuel ansvarlighed og deltagelse.

Boligkontoret Danmark lancerede i 2012 en frivillighedsmodel, som introducerer en ny måde at betragte de frivillige ressourcer i organisationens afdelinger på. Modellen opererer med fire persontyper (Den kernefrivillige, Tovholderen, Deltageren og Specialisten), som på hver deres måde, og med hver deres motivationsfaktorer, kan bidrage til at styrke arbejdet og sammenhængskraften i afdelingerne. Modellen bygger ovenpå, og supplerer det frivillige arbejde, der allerede foregår i den traditionelle struktur i beboerdemokratiet.

På den baggrund kan ministeriet give støtte til projekter, som undersøger og/eller udbygger og afprøver forskellige metoder til, hvordan frivilligt arbejde dels kan styrkes i de almene boligområder, dels hvorledes det frivillige arbejde kan styrkes på tværs af de almene boligområder og de omkringliggende by- og boligområder. Frivilligt arbejde skal forstås

bredtsom deltagelse i den fysiske og sociale "drift" og udvikling af de almene boligområder. Der vil blive lagt vægt på projekter, som styrker det fremtidige rekrutteringsgrundlag for det formelle beboerdemokrati.

Tema 2: Fremtidens almene ungdomsboliger – smartere, mindre, billigere?

Behovet for betalelige boliger til unge og studerende er størst i landets store byer. Det er her arbejdspladserne og uddannelsesinstitutionerne ligger. Og det er derfor også her konkurrencen om boligerne med ligestillede og andre mere formuende befolkningsgrupper er størst. Naturligt nok prioriterer unge mennesker i tillæg hertil kort afstand til venner, studiekammerater og storbyens kultur- og forlystelsestilbud, når de vælger bolig.

Huslejeniveauet, boligens beliggenhed og boligen som social ramme har derfor altid haft stor betydning, når unge og studerende skal vælge bolig.

Lejeniveauet bestemmes af boligernes etableringsomkostninger (anskaffelsessum) herunder beliggenhed (grund), boligernes størrelse og kvalitet og af boligernes løbende driftsomkostninger. Kvaliteten af de valgte materialer i byggeriet, og de løsninger, som er valgt i indretningen og udformningen, har stor betydning. Hertil kommer udgifter til forbrug af varme, el, vand, internet, mm.

Idet unge ofte flytter og botiden i en ungdomsbolig er relativ kort, er det tillige også centralt, at fraflytningsomkostningen er lav.

Der synes at være et vist potentiale for at bygge billigere uden at det går ud over bokvaliteten. På den baggrund udmeldes et tema, hvor ministeriet kan give støtte til projekter, som giver eksempler på, hvordan fremtidens almene ungdomsbolig kan etableres med en mere effektiv udnyttelse af grund- og boligareal og med en fremtidssikret indretning, som integrerer smarte, vedligeholdelseslette og bæredygtige løsninger i indretningen af boligen og dens umiddelbare omgivelser.

Projekterne skal både tage højde for mønstrene i unge menneskers liv, deres behov og ønsker, samt potentialerne i det sociale liv med naboerne og deling af fællesfaciliteter. Der vil blive lagt vægt på inddragelse af totaløkonomiske (drift)aspekter i projekterne.

Produkterne fra projekterne skal have karakter af skitse-/idéprojekter.

Der vil i forbindelse med meddelelse af tilsagn under dette tema blive afsat midler til en opsamling af de ideer, der fremkommer via de gennemførte projekter.

Tema 3: Innovative metoder til at billiggøre driften af almene boliger

I almene boliger slår lavere driftsudgifter alt andet lige direkte igennem i lavere husleje. Kapitaludgifterne i det eksisterende almene byggeri ligger som udgangspunkt fast, og mulighederne for at reducere huslejen knytter sig derfor til en effektivisering af driften, der fx indeholder boligafdelingernes udgifter til renhold, almindelig vedligeholdelse og

administration. Billiggørelse af driften kan potentielt forbedre mange menneskers økonomi og mindske det offentlige udgifter til boligstøtte.

På driftsområdet har en række tiltag i de senere år bidraget til at styrke såvel analysegrundlaget som udvalget af redskaber til styrkelse af effektivitet og omkostningsbevidsthed i den almene sektor. Landsbyggefonden har gennemført flere analyser af administrationsudgifter, renholdelsesudgifter, planlagt vedligeholdelse og økonomistyring samt udviklet systemer og anvisninger til benchmarking. Hertil kan også anvendes den regnskabsstatistik, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter offentliggør.

Temaet åbner for nye projekter, der på innovativ vis sigter mod at udvikle metoder til konkrete driftsbespareser i eksisterende alment byggeri og dermed indebærer mulighed for lavere husleje. Temaet blev ligeledes udbudt i 2012. Se hvilke projekter, der blev støttet på hjemmesiden <http://www.denalmeneforsogspulje.dk/>

Tema 4: Energi

Der er i finanslovsaftalen for 2013 afsat en energisparepulje til den almene boligsektor på 20 mio.kr. til brug i 2013. Af denne pulje er der afsat 5 mio. kr. til forsøgsprojekter, hvor nye måder at opnå energiforbedringer afprøves. Der indkaldes derfor forsøgsprojekter, der direkte kan relateres til sammenhængen mellem energiarbejder og renoveringsprojekter og/eller den almindelige drift af ejendommen.

Der indkaldes ansøgninger, der kan afsøge mulighederne for at understøtte incitamentsstrukturer for billiggørelse af den almene boligs energidrift gennem påvirkning af lejernes og ejendomsfunktionærernes adfærd.

De projekter, der gives tilsagn til, skal fx via et idékatalog eller digitale værktøjer indeholde konkrete anvisninger, der på en enkel og brugervenlig måde kan gøre den enkelte lejer i stand til i det daglige at følge og dermed kunne reagere på energiforbruget fordelt på opvarmning og el, gerne i sammenhæng med indeklimaet, især fugtighed og luftskifte. Projekterne skal endvidere indeholde konkrete forslag til, hvordan beboeren kan reducere energiforbruget under hensyntagen til et forsvarligt (for beboeren og boligen) og godt indeklima. Moderne teknologi som apps, "intelligent" energistyring o.lign. skal ud over mere traditionelle forslag være en del af projekterne/ideerne. Endelig kan projekterne også indeholde forslag til organisering af energispareaktiviteterne i de enkelte afdelinger, herunder inddragelse og uddannelse af ejendomsfunktionærer, energiambassadører blandt beboerne og beboerne generelt.

Hvad kan der gives støtte til?

Der kan gives støtte til igangsættelse, evaluering og formidling af forsøg, herunder indsamling af data, udviklings- og innovationsprojekter, oplysning og vejledning samt registrering, forskning og evaluering m.v. vedrørende det tilladte forsøg og samspillet med det øvrige boligmarked. Se evt. bemærkningerne til lovforslag nr. L 208 fra samling 2008-09 på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Der gives kun støtte til selve forsøgsdelen i forbindelse med projekterne og ikke til øvrige anlægsudgifter. Der kan ikke gives støtte til gennemførelse af praktiske byggeprojekter eller produktudvikling, som en given producent umiddelbart kan udnytte kommercielt. Der gives heller ikke støtte til projekter eller drift af projekter, der allerede er igangsat, eksisterende aktiviteter eller lønudgifter til kommunalt ansatte.

Projektforslagene og mulige løsninger skal tage udgangspunkt i og kunne anvendes indenfor rammerne af almenboligloven. Opmærksomheden henledes dog på, at almenboliglovens § 144, stk. 1, giver mulighed for – i særlige tilfælde – at lovens bestemmelser kan fraviges. Ansøgninger om forsøg vil derfor kunne omfatte både § 144, stk. 1 og stk. 3.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter giver maksimalt et tilskud på 1.000.000 kr. til hvert enkelt projekt. Projekter, der budgetterer med et større tilskud, vil ikke komme i betragtning.

Udvælgelseskriterier

Ved udvælgelsen af projekter lægger Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vægt på:

- at projekterne er fremsynede og nytænkende i forhold til udviklingen af den almene sektor
- at projekterne er relevante og brugbare for tilrettelæggelse og gennemførelse af forbedringer og moderniseringer i den almene sektor
- at projekterne har generel nytteværdi, og at resultaterne er generaliserbare og kan stilles til rådighed for offentligheden
- at projekterne ud fra en helhedsbetragtning viser den billigste løsningsmodel på relevante problemstillinger og udfordringer
- at projekternes tidsperspektiv er fastlagt, så resultaterne kan præsenteres inden udgangen af 2015.

Ansøgningsfrist

Ansøgningsfristen er tirsdag den 1. oktober 2013.