



NOTAT

Dato: 27. juni 2014
Kontor: Almene boliger
Sagsnr.: 2014 - 110
Sagsbeh.: Forsøgsgruppen
Dok id: 50565

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

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

Der er i 2014 afsat 11 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 2014.

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 2014 prioriterer Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fortrinsvis at støtte projekter indenfor 3 temaer:

- Indeklima i renoverede boliger, beboeradfærdens betydning og påvirkning af den, fx gennem nudging-værktøjer og lokal rådgivning (ny viceværterrolle)

- Nytænkning af udnyttelsen af fællesarealer, herunder tilgængelighed i perspektiv af brugervenlighed og fællesskab
- Effektiv og innovativ drift – og fremtidssikring af byggeriet

Temaerne er uddybet nedenfor.

- Indeklima i renoverede boliger – beboeradfærdens betydning og påvirkning af den, fx gennem nudging-værktøjer og lokal rådgivning (ny viceværterrolle)

Indeklimaet har fået stadig større aktualitet, og flere beboere og boligorganisationer bliver stadig mere bevidst om vigtigheden af et godt og sundt indeklima. Både ud fra et sundhedssynspunkt og ud fra et trivsels- og komfortsynspunkt. Der tænkes med dette tema derfor både på indeklima generelt (temperatur, luftfugtighed og luftskifte) og på indeklima, der påvirker/er påvirket af negative forhold som f.eks. skimmelsvamp, PCB, e.lign.

Den tekniske udvikling gør, at ejendommene bliver stadig mere tætte og behovet for rigtig udluftning og anvendelse af mekanisk ventilation vil stige. I takt med kravet om reduktion af energiforbruget i boligsektoren og gennemførelsen af (energi)renovering af et stort antal almene (ældre) ejendomme vil der derfor komme øget fokus på boligernes indeklima.

Der har længe været opmærksomhed på, at den forventede energibesparelse i energirenoveringsprojekter efterfølgende hyppigt viser sig ikke at blive realiseret fuldt ud. Det tilskrives typisk adfærdændringer hos beboerne, som fører til øget komfort, fx højere stuetemperatur. Beboeradfærd har imidlertid også en anden dimension, nemlig at det nye udstyr ikke betjenes korrekt.

Det må på den baggrund forventes, at brugen af fremtidens almene bolig vil komme til at forudsætte mere aktiv/bevidst medvirken og engagement fra den enkelte beboers side – i henseende til boligens teknik, energiforbrug og indeklima.

Beboeren skal derfor fremover mere aktivt kunne håndtere og styre en lejligheds indeklima og teknik. Beboeren vil få behov for på en nem og overskuelig, men også troværdig, måde at kunne følge udviklingen i boligens indeklima.

Dette kan bl.a. ske gennem brug af digitale medier, effektiv og overskuelig måling, pædagogisk og målrettet tilgang til beboeren - differentieret i forhold til brugerens mulighed for at forstå og agere på informationen, mv.

Det skal i den forbindelse overvejes, hvordan og i hvilket omfang nudging-værktøjer kan inddrages. Nudging, der styringsmæssigt er et alternativt til påbud, økonomiske sanktioner, etc. handler i denne sammenhæng om at påvirke den enkelte beboers til at træffe det valg, der optimerer indeklimaet i hans eller hendes bolig ved hjælp af værktøjer, der tager udgangspunkt i bl.a. beboernes motivation og forudsætninger.

I sammenhæng med fokus på indeklimaet og mulighederne for øget brug af den tekniske udvikling og de konsekvenser dette afføder, kan det tænkes, at der opstår behov for/efterspørgsel efter mere støtte/hjælp fra f.eks. en vicevært eller et

"efteruddannelsesforløb" for alle beboere eller nye måder at organisere beboerinddragelsen og kommunikationen med beboerne, fx ambassadører/ildsjæle blandt beboerne. Dette aspekt af temaet skal derfor inddrages.

De seneste udviklingsprojekter (bl.a. støttet af ministeriet) inden for indeklimaområdet skal inddrages i behandlingen af temaet, så dette kan behandles med størst mulig aktualitet.

Der indkaldes på den baggrund forslag til projekter, der med afsæt i det øgede behov for fokus på indeklimaet og brugeradfærd belyser, hvordan et godt og sundt indeklima kan opnås i boligerne, ikke mindst ved påvirkning af beboernes adfærd, fx gennem nudging eller "efteruddannelse". Der lægges med temaet ikke op til udvikling af egentlige nye tekniske løsninger, men snarere om en bredere tilgang til emnet – det vil som udgangspunkt siges forslag til løsninger, der fungerer inden for allerede eksisterende tekniske muligheder.

- Nytænkning af udnyttelsen af fællesarealer, herunder tilgængelighed i perspektiv af brugervenlighed og fælleskab

Tanken bag temaet er at se fællesarealer, brugen af disse og deres tilgængelighed i et bredere perspektiv – herunder ikke mindst i retning af større fleksibilitet i samspillet med det individuelle boligareal.

Forslag under dette tema kan i en vis udstrækning udfordre den praksis, som fælleslokaler, fællesarealer og adgangsforhold i dag er omfattet af. De gældende økonomiske rammer kan dog ikke anfægtes. Den fysiske tilgængelighed skal være på plads og løbende udvikles, men også lys, akustik, normer og regler for brug af fællesarealer/-lokaler spiller en vigtig rolle for hverdagens tilgængelighed/brugbarhed.

Målet med temaet er at få afdækket om, og i givet fald hvordan, fælleslokaler kan erstattes helt eller delvist af fællesarealer, samt hvordan man kan tilskynde brugen af disse arealer.

Eksempelvis kan man som et alternativ til almindelige fælleslokaler overveje mulighederne i at etablere en glasoverdækning af et udeareal, som kan få en bredere anvendelse end traditionelle fælleslokaler.

Temaet udspringer bl.a. af arkitektkonkurrencen om fremtidens bæredygtige almene bolig og nogle af de forslag, der er fremkommet i den forbindelse, se nedenfor. Dvs. temaet kan gå på etablering af en slags mellemfase mellem boligen og udearealerne – en mellemfase der kan bruges en stor del af året som almindeligt mødested, til sociale begivenheder, mv. Dette kan ikke mindst være relevant i ungdomsboliger, hvor der herigennem kan etableres nogle billige arealer, der i et vist omfang kan substituere selve boligarealet.

Det forventes, at forslag under dette tema inddrager de idéer/forslag, der er udviklet i forbindelse med ministeriets konkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig, se www.fbab.dk

Der indkaldes derfor forslag, der udfordrer den hidtidige tankegang bag og brug og indretning af fælles- og adgangsarealer i eksempelvis ungdomsboliger.

- Effektiv og innovativ drift – og fremtidssikring af byggeriet

Driften af det almene byggeri vil løbende forudsætte overvejelser om og tiltag til at effektivisere og billiggøre driften – af familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Temaet fokuserer på idéer, der kan bidrage til at dæmpe huslejudviklingen i fremtiden, fx gennem effektivisering af drift og planlægning, udvikling af tekniske løsninger (øget digitalisering), ændret organisering af ejendomsforvaltningen internt i boligorganisationen, udbygget samarbejde mellem boligorganisationer, inddragelse af beboerne mv. Heri ligger tillige spørgsmålet om fremtidssikring af byggeriet i form af hensigtsmæssig planlægning af vedligehold og forbedring, herunder kobling til lokale energi- og klimasikringshandlingsplaner. Løsningsforslag bør inddrage digitalisering i videst muligt omfang.

I almene boliger slår lavere driftsudgifter alt andet lige direkte igennem i lavere husleje. Billiggørelse af driften kan potentielt forbedre mange menneskers økonomi og mindske det offentliges 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. Endvidere er MBBL ved at færdiggøre en rapport, der indeholder mange ideer til effektivisering af driften.

Temaet åbner for nye projekter, der på innovativ vis sigter mod at udvikle metoder til konkrete driftsbesparelser i eksisterende alment byggeri og dermed indebærer mulighed for lavere husleje.

Temaet er tidligere udbudt i 2012 og 2013 og det forventes, at ansøgere sætter sig ind i og forholder sig til de projekter, der har modtaget støtte, se www.denalmeneforsogspulje.dk. Der modtages gerne ansøgninger, der fokuserer på driften af ungdomsboliger, idet det her på grund af målgruppens betalingsevne er særligt vigtigt at holde huslejen nede.

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.

Hvem kan søge puljen:

Alle involverede i det almene boligbyggeri inviteres til at komme med projektforslag.

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 fredag den 19. september 2014.