



# Evalueringsredskab for almene renoveringer

ERFA-møder

August og september 2019

**ALMENN**ET

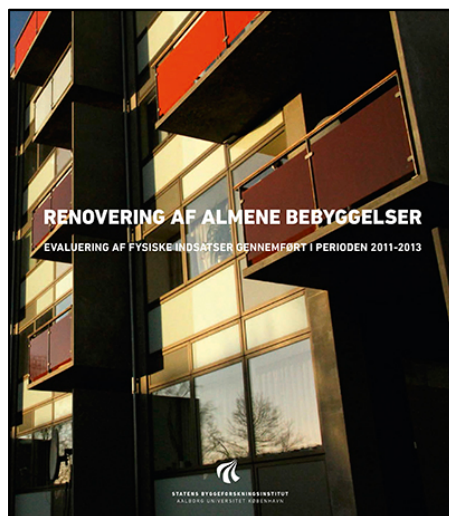


# Hvorfor skal vi evaluere?

- I den almene sektor renoverer vi for milliarder hvert år.
- Boligorganisationerne bruger enorme mængder af tid og kræfter på renoveringssagerne.
- Beboerne lever med byggerod og andre gener igennem måneder/år.
- ... alt sammen for at skabe bedre boligområder og øge boligkvaliteten.
- Men hvad ved vi egentlig om de konkrete resultater? Hvad lærer vi fra erfaringerne og bruger vi dem næste gang vi renoverer?

# En fælles udfordring

- I en travl hverdag er der ofte ikke tid til at samle erfaringer op.
- Ingen tilgængelige og systematiske værktøjer.
- Måske mangler vi en egentlig 'kultur' for at evaluere?



# Så hvad er problemet?

- Vi lærer ikke af vores fejl og vores succeser!
- Vi er ikke i stand til at dokumentere de positive resultater!
- Vi arbejder med mavefornemmelser i stedet for fakta!
- Vi risikerer at komme i 'dumme' situationer i forhold til omverdenen, medier mv.

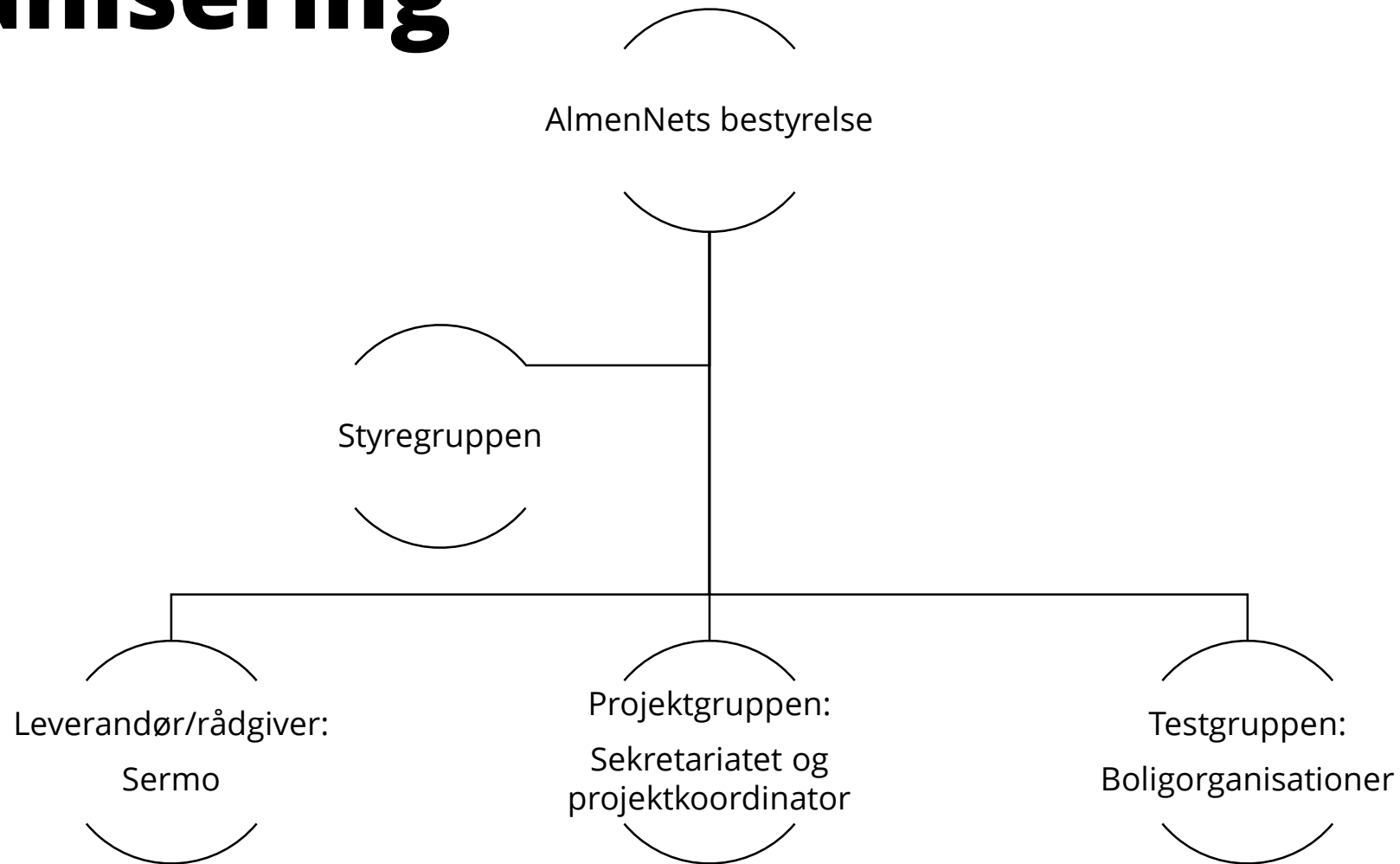
# Bruger I evaluering hos jer?

- 5 min. med sidemakkeren
- 2 min. opsamling i plenum

# Projektet

1. Styrke boligorganisationernes egen evaluering af renoveringsprojekter.
  2. Styrke arbejdet med fysiske helhedsplaner.
  3. Skabe vidensdeling på tværs af boligorganisationer om renovering af det almene byggeri.
  4. Sikre omverdens vurdering af at der udføres kvalitetsarbejde og skabes resultater som følge af renoveringsindsatserne.
- Ønskede output: et evalueringsredskab
  - **Vigtig forudsætning: Evalueringen skal være enkel og et praktisk værktøj, som boligorganisationerne selv kan udføre.**

# Organisering



# Organisering

## Styregruppens medlemmer:

Rolf Andersson, byggedirektør i KAB

Michael Demnitz, direktør i Boligkontoret Danmark

Klaus Freddi Juelshøj, tidl. Projektleder i Domea.dk, nu byggechef i VIBO

Claus Bech Danielsen, professor hos SBI

Lars Holmsgaard, funktionsleder, byggeteknisk funktion i Landsbyggefonden

Aviaja Sigsgaard, Konsulent, Boligsocial funktion i Landsbyggefonden

## Arbejdsgruppen:

Jesper Rasmussen, Projektkoordinator, seniorkonsulent i BO-VEST

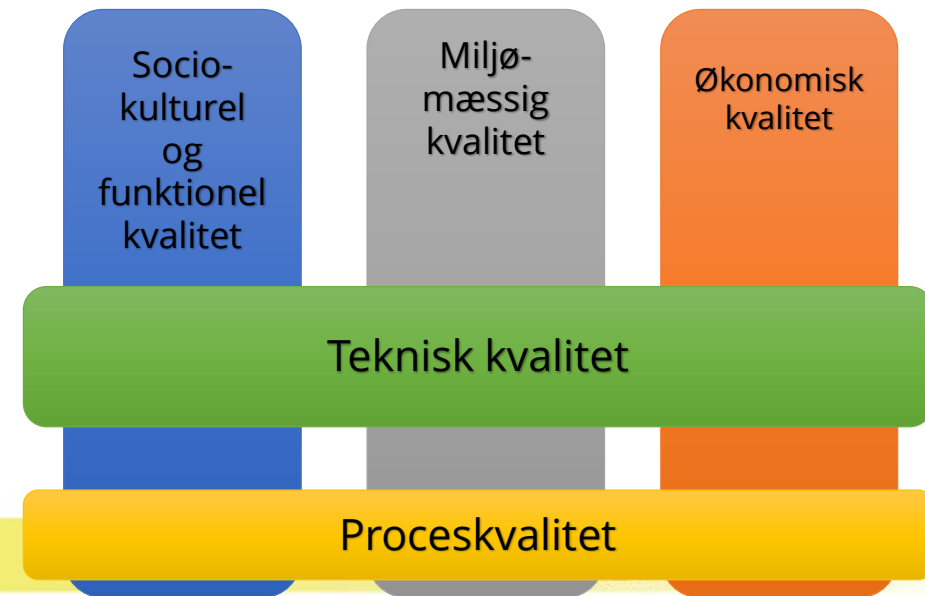
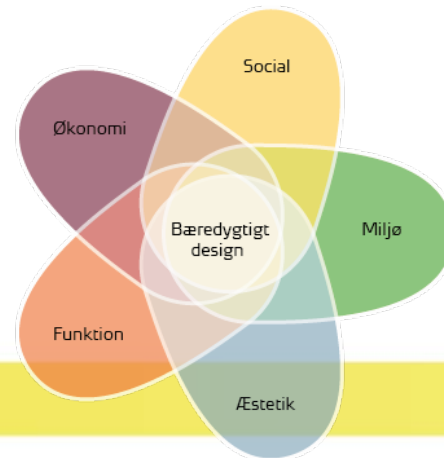
Niklas Jarnit, Konsulent i BL/AlmenNet

Olav Kirchhoff, projekt- og netværkschef i BL

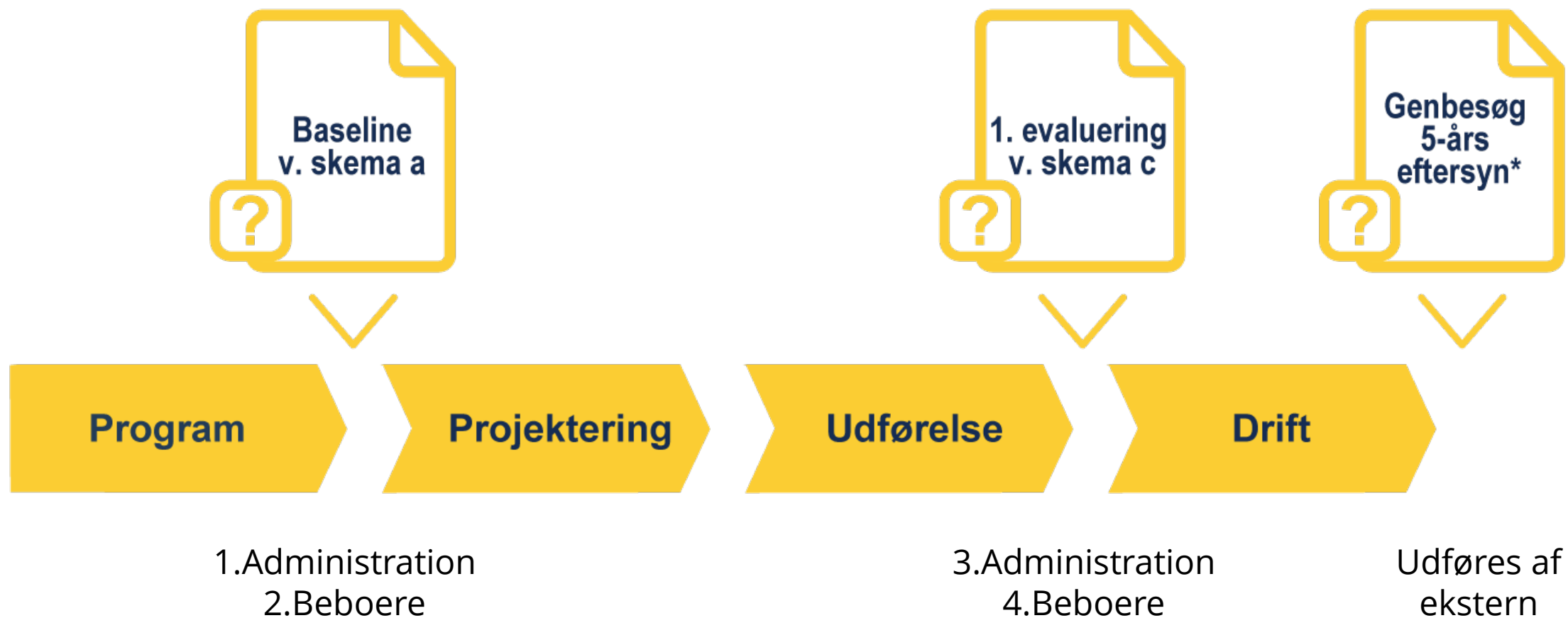


# Inspirationskilder

- Inspireret af SBI's vejledning om Egenevaluering (Niels Haldor Berthelsen).
- SBI: Evaluering af fysiske indsatser i almene boligområder – for LBF
- Byggeskadefonden: Bygherrenøgletal & god byggeskik
- Kuben: Evaluering af Gyldenrisparken
- DGNB
- Byggeriets evalueringscenter: byggerating
- Værdibyg: Evaluering af byggeproces



# Evalueringstværktøjet



# Evalueringsværktøjet

## Administration

1. Stamdata
2. Attraktivitet
3. Boligsociale forhold
4. Boliger, bygninger og udearealer
5. Bymæssige sammenhænge og infrastruktur
6. Økonomi
7. Processer og samarbejde
8. Refleksion (kun ved skema C)

## Beboer

1. Trivsel
2. Boligens kvalitet
3. Områdets omdømme
4. Info om adspurgte

# 1. Stamdata

- Generel info om renoveringen
  - Størrelse, omfang, bebyggelsestype, tidsestimater, entrepriseform osv.
- Formål
  - Overordnede formål
  - Konkrete indsatsområder

# 1. Stamdata - eksempel

---

## Overordnet formål

At fremtidssikre afdelingen ved at sikre et bedre indeklima, etablering af smart behovsstyret ventilation. Solhusene ønsker flere større familieboliger for at skabe en bredere beboersammensætning. Etablering af hybrid solcelle anlæg, åbne op mod naboområderne ved anlæggelse af flere haver, at etablere tilgængelighedsboliger mv.



# 1. Stamdata - eksempel

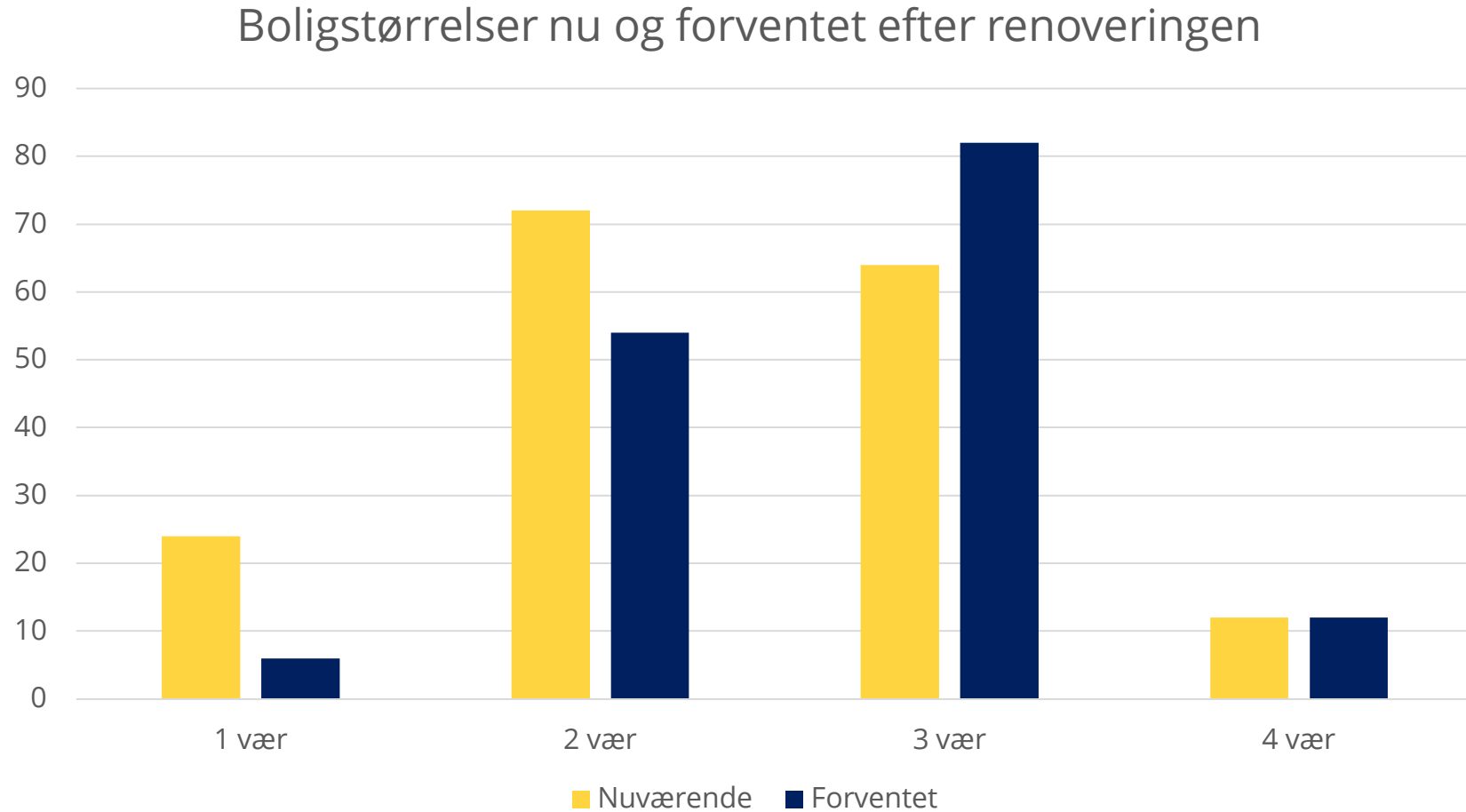
---

## Overordnet formål

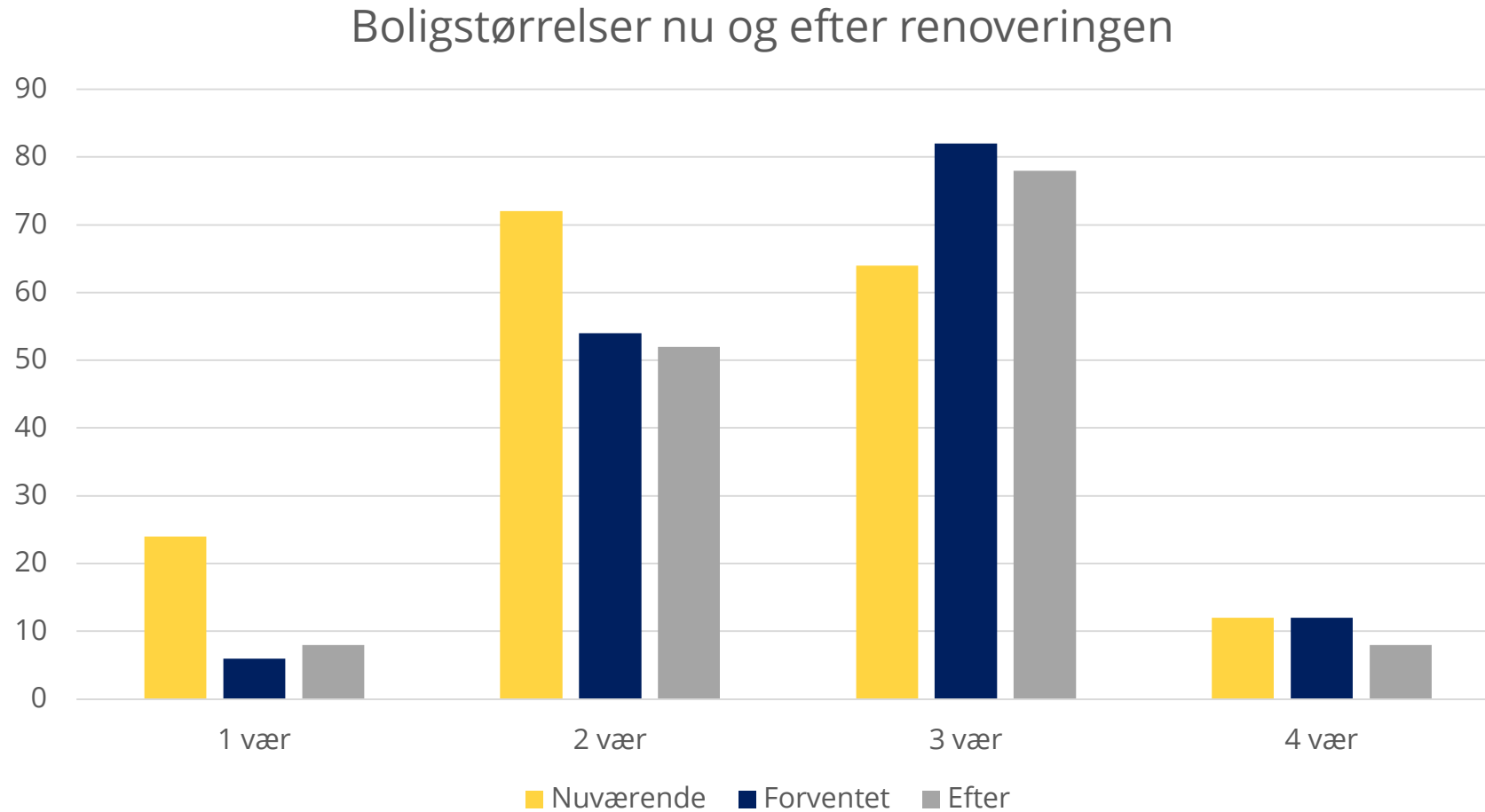
At fremtidssikre afdelingen ved at sikre et bedre indeklima, etablering af smart behovsstyret ventilation. **Solhusene ønsker flere større familieboliger for at skabe en bredere beboersammensætning.** Etablering af hybrid solcelle anlæg, åbne op mod naboområderne ved anlæggelse af flere haver, at etablere tilgængelighedsboliger mv.



# 1. Stamdata - eksempel



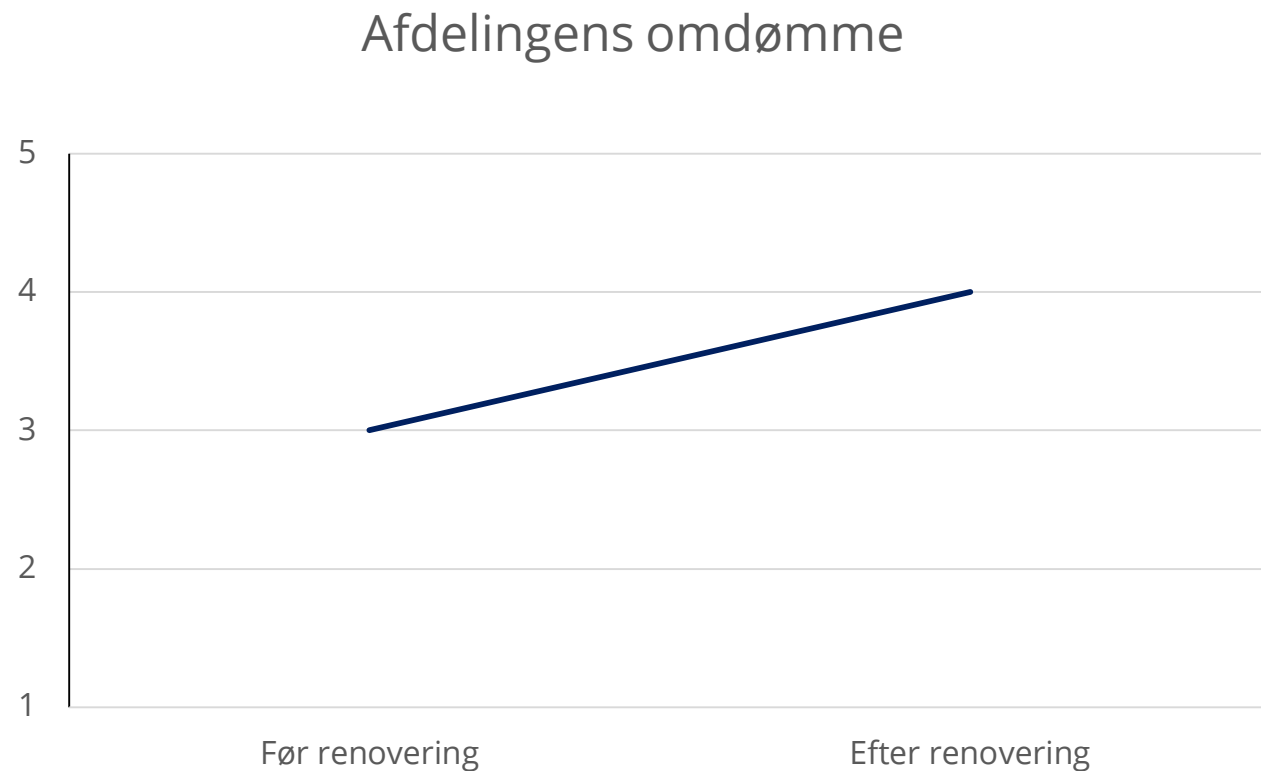
# 1. Stamdata - eksempel





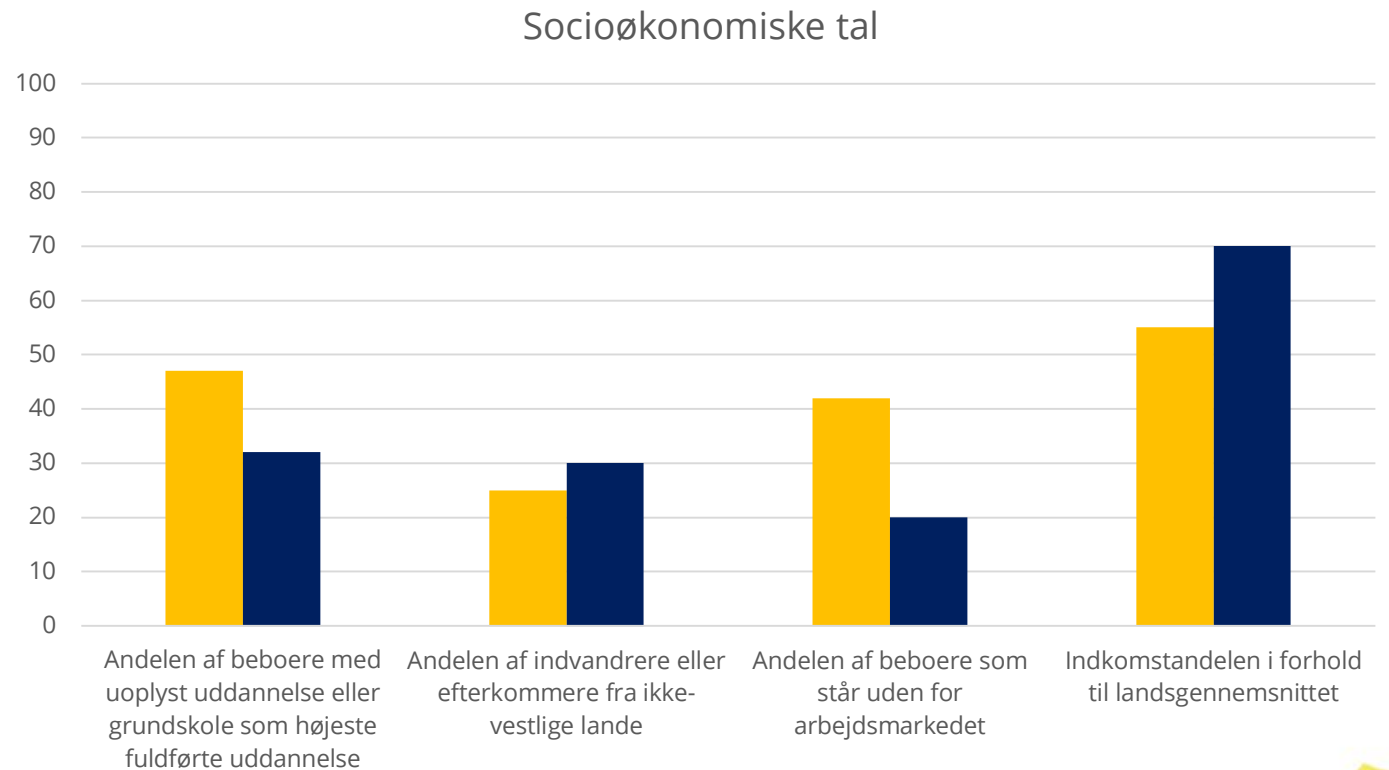
# Attraktivitet

- Fraflytningsprocent
- Tomgang
- Vurdering af omdømme



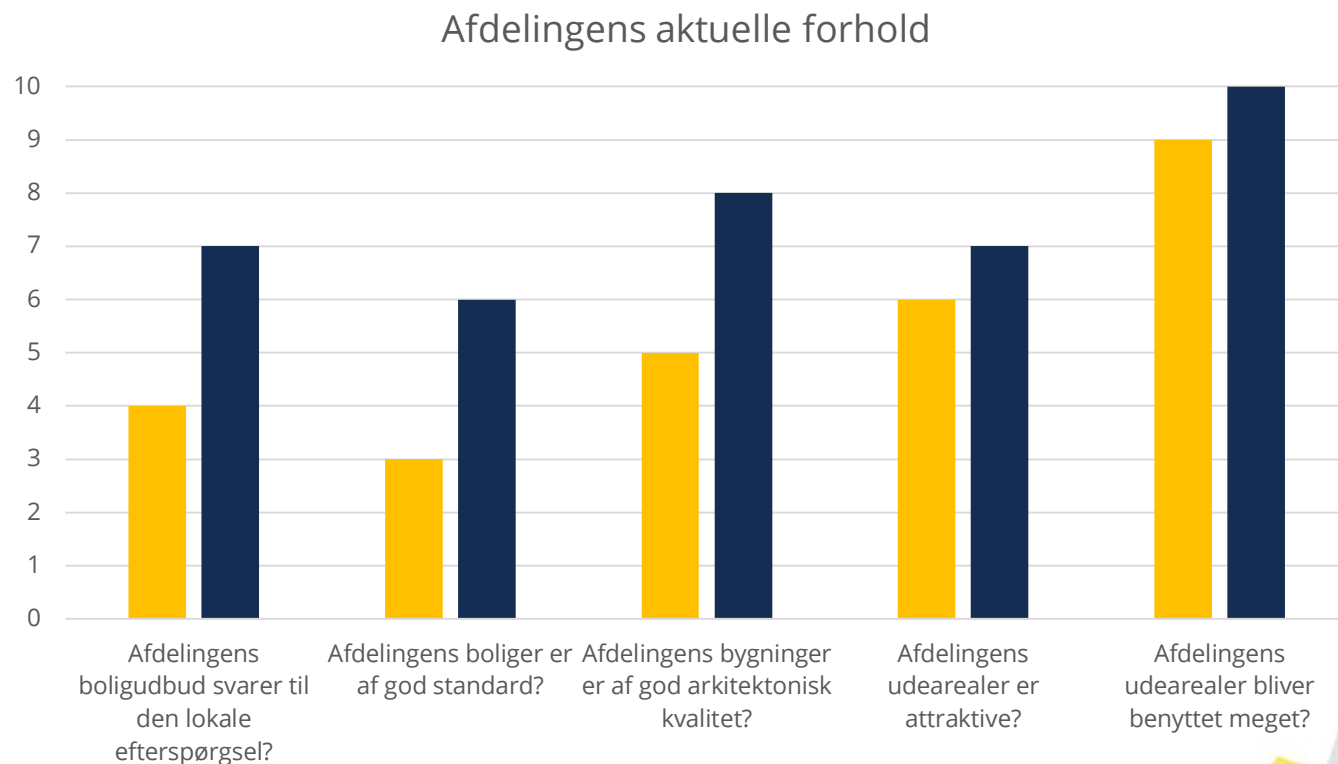
# Boligsociale forhold

- Socioøkonomiske data
- Anvisning
- Udlejningsaftale
- Hærværk



# Boliger, bygninger og udearealer

- Vurdering af boligernes stand, variation, arkitektoniske kvalitet
- Energimærkning og forbrug på fællesarealer



# Bymæssige sammenhænge og infrastruktur

- Samspil med det omkringliggende
- Støtte fra infrastrukturpuljen
- Partnerskaber i renoveringen



# Økonomi

- Anlægsudgifter pr. bolig
  - Støttet og i alt
- Driftsomkostninger, henlæggelser og husleje
  - Før og efter

# Processer og samarbejde

Administration og beboere

Fysisk og boligsocial indsats

Genhusningsprocessen

Stemmeprocenten ved vedtagelsen (og resultatet)

Entrepriseform

Samarbejde mellem entreprenør, rådgiver og kommune

# Refleksion

- Hvad har været særligt succesfuldt i den gennemførte renovering?
- Hvad ville I have gjort anderledes hvis I skulle gøre det hele om i dag?
- Har renoveringen givet anledning til nye indsatsområder, arbejder eller initiativer i afdelingen eller organisationen?

# Beboerskema

- Generel tilfredshed
- Boligens kvalitet
  - Indeklima, udseende, badeværelse, køkken, udearealer mv.
- Fællesskab, tryghed, omdømme
- Om beboeren



# Hvad kan vi bruge det til?

- Lære af erfaringer i organisationen og på tværs
- Lever arbejdet op til det oprindelige formål?
- Dialogværktøj med interne og eksterne parter
- En rapport der viser de opnåede resultater, som kan benyttes i interessevaretagelsen hos den enkelte boligorganisation
- Blive dygtigere til at renovere og arbejde med helhedsplaner

# På sigt...

## Viden

- Database, hvor man kan trække erfaringer fra lignende renoveringssager

## Politisk formål

- Vise resultaterne af det store arbejde den almene boligsektor leverer

# Inspirationskatalog.dk

## ALMENNETS INSPIRATIONS KATALOG

- Inspiration til alment byggeri



PROJEKTER

OM KATALOGET

DIT KATALOG

KONTAKT

Søg i kataloget blandt innovative renoverings- og nybyggeriprojekter fra den almene boligsektor

### PROJEKTSØGNING

ALLE

RENOVERING

NYBYGGERI

fritekst, postnr., kommune, region

Søg

### KATEGORIER

UDVIDET KATEGORISERING

- Bygning & Bolig
- Udearealer
- Tilgængelighed
- Indeklima
- Energi & Miljø
- Arkitektur & Bevaring
- Tryghed
- IT-teknologi

➤ Tilføj boligtype og bebyggelsestype

Søg

VIS ALLE PROJEKTER PÅ KORT

### SENESTE PROJEKTER

RENOVERING



#### Nydamsparkens nye klæder

Boligorganisation: Boligkøret Aarhus

En gennemgribende og tiltrængt renovering har pakket Nydamsparken ind i nye facader.  
Bygning & Bolig, Tilgængelighed



RENOVERING

#### Forvandling i Skjern - fra not til hot

Boligorganisation: Bomidvest

En nedslidt blokbebyggelse med store bygningsmæssige problematikker har gennemgået en forvandling, så det nu er moderne boliger, der skaber glæde i den vestjyske by.  
Altan, Arkitektur & Bevaring, Bygning & Bolig, Indeklima, Klimaskærm



RENOVERING

#### Pris og hæder til Grønnegården

Boligorganisation: Hossens Boligselskab

Det gennemgribende arbejde i Grønnegården har resulteret i en renovering af ekstraordinær høj kvalitet, der har høstet pris

ALMENNETH



# Fedt! Hvordan kommer jeg i gang?

- [Almenet.dk/projekter](https://almenet.dk/projekter)

ALMENNET

PROJEKTER PUBLIKATIONER ARRANGEMENTER NYHEDER

Om AlmenNet Projektstøtte Kontakt Netværk

FORSIDE > PROJEKTER

## PROJEKTER

**ALMENNETS UDVIKLINGSPROJEKTER**  
Motoren i AlmenNet er vores udviklingsprojekter

**SØG STØTTE**  
Sådan søger du støtte til et udviklingsprojekt

Åben søgekriterier + Nulstil

### SENESTE PROJEKTER (VISER 1-30 UD AF 292)

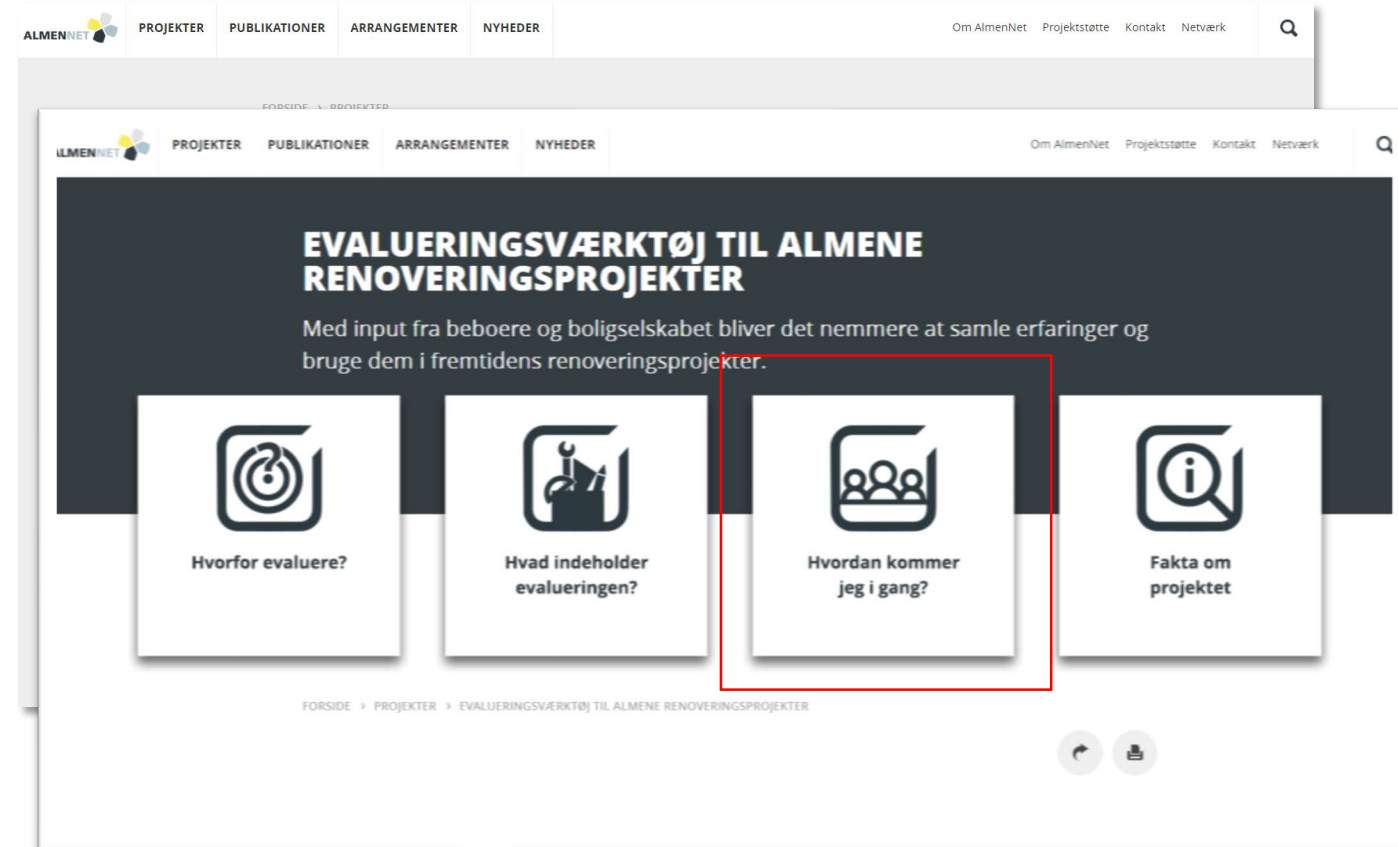
**EVALUERINGSVÆRKTØJ**  
**EVALUERINGSVÆRKTØJ TIL ALMENE RENOVERINGSPROJEKTER**

**EVALUERING AF DEN ALMENE FORSØGSPULJE**  
Hvad kan vi lære af Den Almene Forsøgspulje? Læs evalueringen her!

**BEDRE ALMEN LÆRING**  
Hvor lang tid tager det at slå 1 m<sup>2</sup> græs? Få svaret i nyt AlmenHæfte om nøgletal og benchmarking i den almene sektor.

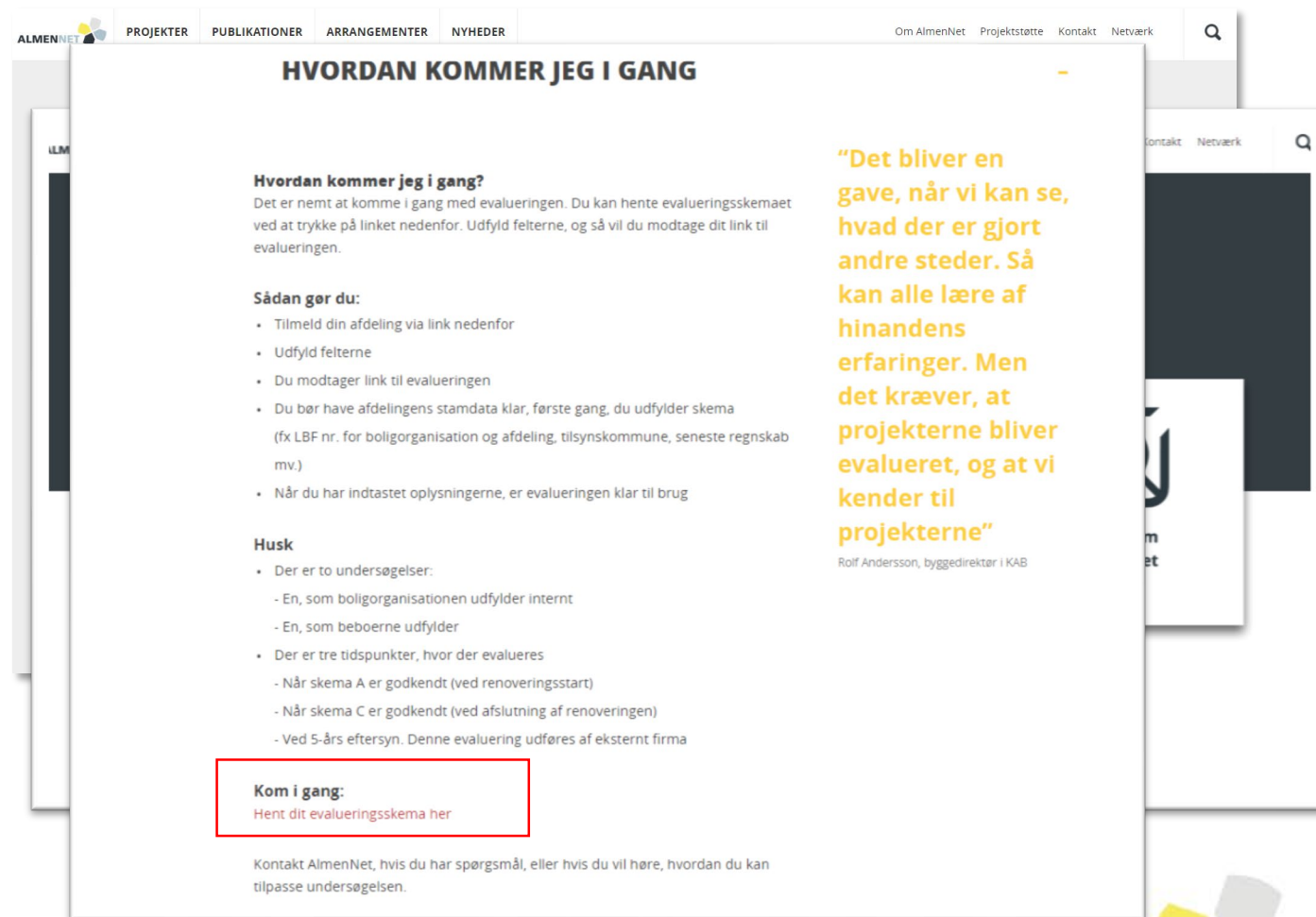
# Fedt! Hvordan kommer jeg i gang?

- [Almennet.dk/projekter](https://almennet.dk/projekter)



# Fedt! Hvordan kommer jeg i gang?

- [Almennet.dk/projekter](https://almennet.dk/projekter)



The screenshot shows a web page from Almennet.dk with the title "HVORDAN KOMMER JEG I GANG". The page is in Danish and provides instructions on how to get started with an evaluation. It includes a navigation menu at the top with links for "PROJEKTER", "PUBLIKATIONER", "ARRANGEMENTER", and "NYHEDER". A search bar is located in the top right corner. The main content area is divided into sections: "Hvordan kommer jeg i gang?", "Sådan gør du:", and "Husk". A red box highlights a link labeled "Kom i gang: Hent dit evalueringsskema her". On the right side, there is a quote in orange text: "Det bliver en gave, når vi kan se, hvad der er gjort andre steder. Så kan alle lære af hinandens erfaringer. Men det kræver, at projekterne bliver evalueret, og at vi kender til projekterne". The quote is attributed to Rolf Andersson, byggedirektør i KAB. At the bottom of the page, there is a contact information section for Almennet.

ALMENNED

PROJEKTER PUBLIKATIONER ARRANGEMENTER NYHEDER

Om Almennet Projektstøtte Kontakt Netværk

## HVORDAN KOMMER JEG I GANG

### Hvordan kommer jeg i gang?

Det er nemt at komme i gang med evalueringen. Du kan hente evalueringsskemaet ved at trykke på linket nedenfor. Udfyld felterne, og så vil du modtage dit link til evalueringen.

### Sådan gør du:

- Tilmeld din afdeling via link nedenfor
- Udfyld felterne
- Du modtager link til evalueringen
- Du bør have afdelingens stamdata klar, første gang, du udfylder skema (fx LBF nr. for boligorganisation og afdeling, tilsynskommune, seneste regnskab mv.)
- Når du har indtastet oplysningerne, er evalueringen klar til brug

### Husk

- Der er to undersøgelser:
  - En, som boligorganisationen udfylder internt
  - En, som beboerne udfylder
- Der er tre tidspunkter, hvor der evalueres
  - Når skema A er godkendt (ved renoveringsstart)
  - Når skema C er godkendt (ved afslutning af renoveringen)
  - Ved 5-års eftersyn. Denne evaluering udføres af eksternt firma

**Kom i gang:**  
Hent dit evalueringsskema her

Kontakt Almennet, hvis du har spørgsmål, eller hvis du vil høre, hvordan du kan tilpasse undersøgelsen.

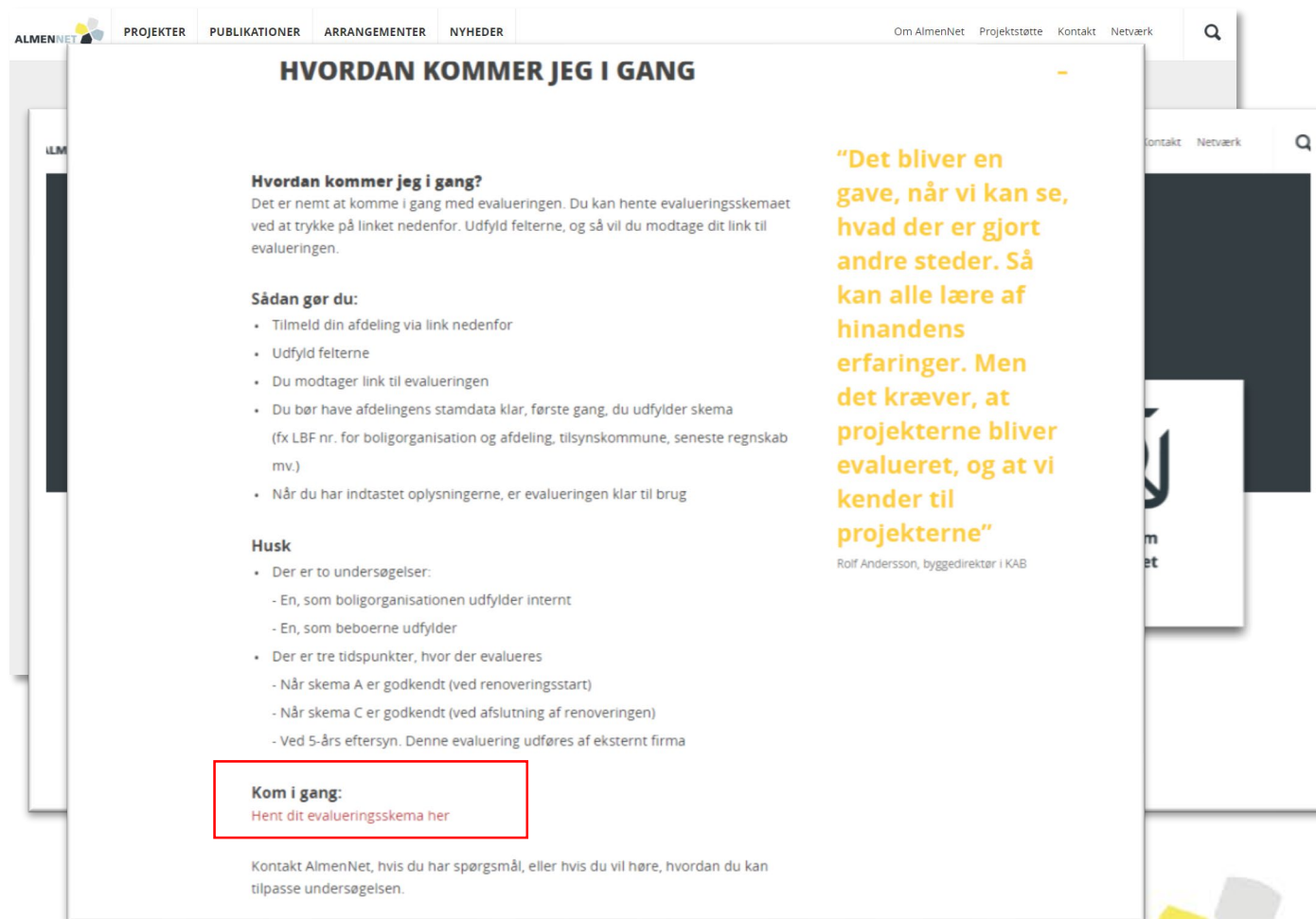
**“Det bliver en gave, når vi kan se, hvad der er gjort andre steder. Så kan alle lære af hinandens erfaringer. Men det kræver, at projekterne bliver evalueret, og at vi kender til projekterne”**  
Rolf Andersson, byggedirektør i KAB

ALMENNED



# Fedt! Hvordan kommer jeg i gang?

- [Eller... Klik her](#)



The screenshot shows a web page from AlmenNet with a navigation menu at the top containing 'PROJEKTER', 'PUBLIKATIONER', 'ARRANGEMENTER', and 'NYHEDER'. The main heading is 'HVORDAN KOMMER JEG I GANG'. The article text includes instructions on how to start an evaluation, a list of steps to follow, and a 'Husk' (Remember) section with specific details. A red box highlights a button labeled 'Kom i gang: Hent dit evalueringsskema her'. A quote on the right side of the page reads: 'Det bliver en gave, når vi kan se, hvad der er gjort andre steder. Så kan alle lære af hinandens erfaringer. Men det kræver, at projekterne bliver evalueret, og at vi kender til projekterne'. The author is identified as Rolf Andersson, byggedirektør i KAB.

**HVORDAN KOMMER JEG I GANG**

**Hvordan kommer jeg i gang?**  
Det er nemt at komme i gang med evalueringen. Du kan hente evalueringsskemaet ved at trykke på linket nedenfor. Udfyld felterne, og så vil du modtage dit link til evalueringen.

**Sådan gør du:**

- Tilmeld din afdeling via link nedenfor
- Udfyld felterne
- Du modtager link til evalueringen
- Du bør have afdelingens stamdata klar, første gang, du udfylder skema (fx LBF nr. for boligorganisation og afdeling, tilsynskommune, seneste regnskab mv.)
- Når du har indtastet oplysningerne, er evalueringen klar til brug

**Husk**

- Der er to undersøgelser:
  - En, som boligorganisationen udfylder internt
  - En, som beboerne udfylder
- Der er tre tidspunkter, hvor der evalueres
  - Når skema A er godkendt (ved renoveringsstart)
  - Når skema C er godkendt (ved afslutning af renoveringen)
  - Ved 5-års eftersyn. Denne evaluering udføres af eksternt firma

**Kom i gang:**  
Hent dit evalueringsskema her

Kontakt AlmenNet, hvis du har spørgsmål, eller hvis du vil høre, hvordan du kan tilpasse undersøgelsen.

**“Det bliver en gave, når vi kan se, hvad der er gjort andre steder. Så kan alle lære af hinandens erfaringer. Men det kræver, at projekterne bliver evalueret, og at vi kender til projekterne”**  
Rolf Andersson, byggedirektør i KAB





# Hvad tænker I om det?

