



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

EVALUERING AF ALMENBOLIG+

SBI 2016:07



Evaluering af AlmenBolig+

Jesper Ole Jensen
Anne Gro Stensgaard

Titel	Evaluering af AlmenBolig+
Serietitel	SBi 2016:07
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2016
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Anne Gro Stensgaard
Sprog	Dansk
Sidetæl	66
Litteratur- henvisninger	Side 35
Emneord	AlmenBolig+, billiggørelse, almene boliger, selvforvaltning, naboskab
ISBN	978-87-563-1757-3
Fotos	KAB
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

Projektet er støttet af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	3
Forord	4
Baggrund og metode	5
Kort beskrivelse af AlmenBolig+	5
Formål og metode	6
KAB's syn på AlmenBolig+	8
SBI's syn på AlmenBolig+	9
Sammenfatning og konklusion på evalueringen	10
Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde	13
Motivation og forventninger	13
Nyindustrialisering	13
Udfordringer	13
Naboskab og driftsforhold	15
Beboersammensætningen i AlmenBolig+	15
Drift, vedligehold og naboskab	15
Udvidet råderet	18
Digital kommunikation	18
Beboerdemokratiet	19
Udlejningsprocedurer	20
Tilfredshed og generel erfaring med AlmenBolig+	21
Udfordringer relateret til naboskab og drift	22
Tekniske og økonomiske forhold	24
Byggetekniske forhold	24
Energiforhold i AlmenBolig+	26
Huslejeforhold i AlmenBolig+	27
Forslag til forbedringer	31
Mulige konsekvenser for lovgivningen	33
Referencer	35
Litteratur	35
Interviews	35
Bilag 1. Forsøgselementerne i AlmenBolig+	36
Bilag 2. Kopi af forsøgstilladelse fra Ministeriet	39
Bilag 3. Oversigt over AlmenBolig+ afdelinger og afdelinger der medvirker i undersøgelsen	41
Bilag 4. Huslejeniveau og byggeudgifter i AlmenBolig+	42
Sammenligning af huslejeniveau	42
Udvikling i maksimumsbeløb for opførelse af nyt alment byggeri	43
Byggeomkostninger for AlmenBolig+ og nyt alment byggeri i Hovedstadsområdet	43
Bilag 5. Sammenfatning af beboersurvey	45
Karakteristik af respondenterne	46
Valg af AlmenBolig+	49
De fysiske rammer	50
Bilag 6. Sammenfatning af survey til afdelingsbestyrelser	60
Bestyrelsesmedlemmerne	60
Bestyrelsesarbejdet	62
Afdelingsmøder	63
Organisering og drift af afdelingen	63
Genudlejning	64
Ibrugtagning af byggeriet	65
Samarbejde med boligadministrationen via digital kommunikation	65
Opsummering	65
Opmærksomhedspunkter og tiltag	66

Forord

Denne rapport udgør den samlede evaluering af AlmenBolig+ konceptet. AlmenBolig+ er et nyt alment boligkoncept, der kombinerer billiggørelse i produktion med selvforvaltning i drift og vedligeholdelse, og indeholder i den forbindelse en række forsøgselementer i forhold til den almene boliglovgivning.

Rapporten er baseret på to foregående tema-analyser og en afsluttende analyse, der tilsammen udgør den samlede evaluering. Den første tema-analyse blev gennemført i 2011, den anden i 2013, og den tredje i 2015. Evalueringen er gennemført af SBI i samarbejde med KAB, med støtte fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, som en del af forsøget med AlmenBolig+.

Rapporten indeholder indledningsvis en præsentation af de overordnede ideer med AlmenBolig+, og de perspektiver som KAB og SBI ser i konceptet. Dernæst præsenteres i komprimeret form evalueringens hovedresultater. Det rummer dels en kort sammenfatning af tema-analyse 1 (nyindustrialisering, økonomi og kommunalt samarbejde), en sammenfatning af forhold, der vedrører naboskab og driftsforhold (tema-analyse 2 og 3) samt en sammenfatning af de tekniske og økonomiske vurderinger i evalueringen (tema-analyse 3). Endelig foreslås en række forbedringer af AlmenBolig+ konceptet, og der afsluttes med overvejelser af, hvilke mulige konsekvenser AlmenBolig+ kan have for lovgivningen.

SBI ønsker at rette en stor tak til de mange forskellige parter, som har medvirket i evalueringen, herunder beboere, afdelingsbestyrelser, boligselskaber, kommuner, producenter, rådgivere m.m. Det er håbet, at evalueringen kan virke som inspiration til den fortsatte udvikling af den almene boligsektor.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
By, Bolig og Ejendom
Marts 2016

Hans Thor Andersen
Forskningschef, SBI

Baggrund og metode

Kort beskrivelse af AlmenBolig+

Hovedidé

AlmenBolig+ er et forsøgskoncept, som har til formål at afprøve etableringen og driften af moderne basisboliger kendetegnet ved:

- Et huslejeniveau, der ligger op til 30 % under det i dag normale niveau for nyopførte almene boliger.
- Rationalisering af byggeriet gennem nyindustrialisering. Forsøgskonceptet bygger på, at boligerne kan opføres væsentligt under maksimumsbeløbet ud fra lokale forhold.
- Enkle storrumsboliger med køkken, bad, toilet og gulve. Beboerne indretter selv resten ved etablering af skillevægge mv.
- Lavere omkostninger til bygningsdriften ved at beboerne selv i al væsentlighed varetager afdelingens drift.
- Vedligeholdelse og henlæggelser i nyt koncept
- Løbende regulering af beboerindskud
- Familieboliger på op til 130 m² organiseret i afdelinger med typisk 50-100 boliger under eksisterende boligorganisationer.

Målgruppen for boligerne er fortrinsvis unge familier, der ønsker at bo i en lejebolig i eller omkring de store bycentre, som gerne vil kunne præge deres bolig, og som har lyst til at tage ansvar for bygningsdriften. Intentionen er dog en meget bred målgruppe, og at der skal være plads til alle grupper i AlmenBolig+.

Konceptet indebærer en række forsøgselementer, som blev godkendt af det daværende Socialministerium i 2007, i form af en ramme på opførelse af op til 2.000 boliger i perioden frem til 2012. Herefter skulle det udviklede driftskoncept testes. Den samlede forsøgsperiode løb indtil udgangen af 2015.

Forsøget har baggrund i de senere års offentlige debat om, hvordan der i de store byområder med voldsomt stigende ejendomspriser også sikres etablering af lejeboliger til en husleje, som boligsøgende med almindelige indkomster vil kunne betale. Forsøget ligger ligeledes i forlængelse af et behov for styrkelse af produktiviteten i byggesektoren, bl.a. gennem produktudvikling, højere kvalitet og billiggørelse af byggeriet, f.eks. forsøg med rammeudbud af alment nybyggeri. Endelig skal AlmenBolig+ ses på baggrund af et voksende behov for at fremtidssikre de almene boliger, både mht. indretning og drift, så de imødekommer forskellige boligbehov og udgør et attraktivt tilbud til et bredt udsnit af de boligsøgende.

Partnere

Det har været en målsætning for AlmenBolig+, at andre boligorganisationer end de, der administreres af KAB, ville deltage i realiseringen af de op til 2.000 boliger, som godkendelsen omfatter. KAB inviterede derfor de øvrige store boligorganisationer i København til at deltage, ligesom man kontaktede boligorganisationer i det østjyske område, med særligt fokus på Aarhus og Trekantsområdet.

Blandt de københavnske boligorganisationer var der delte meninger om projektet, idet nogle fandt, at driftskonceptet ikke passede til deres måde at se den almene bolig på, og derfor takkede de nej til at deltage. Boligforeningen 3B og Domea, der ligesom KAB er paraply for et stort antal lokale boligorganisationer, herunder nogle i Østjylland, indgik i et partnerskab med KAB om realiseringen af AlmenBolig+. Herudover blev der etableret et samarbejde med Østjysk Bolig i Aarhus, som har opført 70 boliger af denne type i Mårslet. I særlig grad 3B har

været en aktiv partner i såvel udvikling som realisering af projektet, og det har ført til opførelse af fire byggerier, tre i Københavns Kommune og et i Herlev, i alt 212 boliger. Domea har været bygherre for et byggeri i København, med 113 boliger. De resterende ca. 1.000 boliger er opført af KAB-administrerede boligorganisationer, og den geografiske spredning går fra København via flere omegnskommuner til Køge og Roskilde.

Projektets finansiering

Til brug for udvikling af projektets delprodukter samt formidling og evaluering af forsøget er der løbende søgt om ekstern støtte. Der er ad flere omgange blevet ydet støtte til udviklingsprojektet. Med udgangen af 2009 udgjorde den samlede støtte 900.000 kr., fordelt på Boligfonden Kuben med 400.000 kr. og Landsbyggefonden med 500.000 kr. Der blev i 2010 søgt støtte til projektets videre udvikling og evaluering i Socialministeriets pulje til forsøg i den almene sektor. Med tilsagn af 30. november 2010 har Ministeriet ydet støtte på 1.000.000 kr. fordelt over årene 2010, 2011 og 2013.

Tidslinje for AlmenBolig+

- Ansøgning af 24. april 2007 fra KAB til Socialministeriet om Forsøg med styrkelse af den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af den almene bolig, AlmenBolig+.
- Foreløbig godkendelse af 9. juli 2007 fra ministeriet på nærmere vilkår og betingelser, som KAB skal redegøre for.
- Endelig ansøgning af 24. oktober 2007 fra KAB med diverse redegørelser for forsøgets indhold.
- Ministeriets godkendelse af 29. november 2007 med en forsøgsperiode på 8 år, således at der indtil udgangen af 2011 kan gives tilsagn til opførelse af maksimalt 2000 boliger. Forsøget skal senest med udgangen af 2015 afsluttes formelt med en samlet evaluering.
- KABs ansøgning af 8. juli 2010 om økonomisk støtte til projektet, 1,3 mio. kr., og ministeriets bevilling af 1,0 mio. kr. af 30. november 2010.
- Ansøgning fra KAB af 25. marts 2011 og ministeriets godkendelse af 28. marts 2011 vedr. mulighed for at give godtgørelse for etablering af skillevægge i disse særlige byggerier, som er opført uden skillevægge.
- Ministeriets godkendelse af 5. april 2011 af ansøgning fra KAB, af 29. marts 2011 om forlængelse af tilsagnsperioden med et år til udgangen af 2012
- Ansøgning af 23. marts 2012 fra KAB om en version 2.0 (bæredygtighed m.m.) af AlmenBolig+ og en forlængelse af tilsagnsperioden til udgangen af 2013.
- Godkendelse af 23. maj 2012 fra ministeriet af, at tilsagnsperioden forlænges til udgangen af 2013, bl.a. under forudsætning af, at de resterende byggerier opfylder BR 10's energikrav for bygningsklasse 2020.

Formål og metode

Der er ved starten af forsøgsperioden udarbejdet et evalueringsdesign, der beskriver formål, indhold og tidsplan for evalueringen, herunder de temaer der skal indgå i evalueringen. Samlet har evalueringen til formål at:

- Samle op på erfaringer med afprøvning af AlmenBolig+
- Bidrage til eventuel tilretning af forsøgskonceptet igennem forsøgsperioden
- Opstille konkrete forslag til eventuelle ændringer af det almene regelsæt.

Evalueringen består af to temaanalyser og en afsluttende analyse:

Tema-analyse 1: Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde
Denne devaluering har set på, hvordan konceptet har etableret en industrialiseret byggeproces, hvordan man har imødekommet de økonomiske krav, og

hvilke udfordringer man har mødt, herunder en vurdering af efterspørgslen fra kommuner og boligselskaber. Det er belyst gennem kildestudier i kombination med kvalitative interviews med udvalgte parter tilknyttet byggeprocessen.

Tema-analyse 2: Udlejning og naboskab samt beboernes ansvar for drift og vedligehold

Denne analyse har fokuseret på følgende temaer:

- Beboersammensætningen
- Tilfredsheden med AlmenBolig+
- Udlejningsprocedure
- Naboskab og driftsforhold.

Evalueringen bygger på interviews med beboere og bestyrelser i en række AlmenBolig+-bebyggelser (se bilag 5), interviews med KAB og 3B om indflytningsprocedurer, en tidligere spørgeskemaundersøgelse fra 2013 blandt beboerne i fire AlmenBolig+-bebyggelser. Hertil kommer et specialestudie om naboskab i AlmenBolig+ (Stensgaard, 2015).

Tema-analyse 3 og afsluttende evaluering

Den afsluttende evaluering indeholder følgende fokuspunkter:

- En overordnet vurdering af beboernes tilfredshed og erfaringer med AB+-konceptet.
- En overordnet vurdering af afdelingsbestyrelsernes tilfredshed og erfaringer med AB+-konceptet.
- En vurdering af energiforholdene i AlmenBolig+
- En vurdering af den byggetekniske kvalitet i AlmenBolig+
- En vurdering af huslejeniveauet i AlmenBolig+.

Evalueringen af tilfredshed og erfaringer bygger på en survey blandt beboerne og afdelingsbestyrelser i AlmenBolig+. I surveyen er indbygget spørgsmål og temaer fra tema-analyse 2, der var ønske om at belyse nærmere.

Vurderingen af energiforhold og byggetekniske forhold er belyst gennem en sammenfattende analyse af dokumenter, udarbejdet af KAB i forskellige sammenhænge.

De 14 forsøgselementer, der indgår i AlmenBolig+ (se liste i bilag)¹ er inddraget i evalueringen under følgende punkter:

- a. Beboernes evne til selv at forestå drift og vedligeholdelse (forsøgselement pkt. 2, 3 og 8). Input: Tema-analyse 2 og survey 2015.
- b. Sikring af lav husleje. Input: Byggeomkostninger ved præfab og masseudbud (forsøgselement pkt. 1, 3 og 4), delvist behandlet i tema-analyse 1, 15 måneders intervallet fra Skema A til B (forsøgselement punkt 12), samt vurdering af huslejeniveau 2015, inkl. tilkøb for diverse ydelser (forsøgselement pkt. 3).
- c. Byggeteknisk kvalitet (forsøgselement pkt. 3 og 8). Input: Byggeskadefondens 1-års gennemgange og intern byggeteknisk vurdering.
- d. Udvidet råderet og indvendig vedligeholdelse (forsøgselement punkt 9, 11 og 15). Input: Tema-analyse 2 og survey 2015.

Herudover indgår en række andre forhold, som vurderes at være relevante i en sammenfattende evaluering, eksempelvis det digitale forvaltningskoncept, der er kommet til undervejs i konceptudviklingen.

¹ Heri er ikke medtaget punkter, der af KAB vurderes at være irrelevante, fordi disse ikke kom til at indgå i forsøget: (punkt 5, "afprøvning af forsøgselementerne" og punkt 13, "Byggeri på lejet grund")

KAB's syn på AlmenBolig+

Det har altid været KABs ambition at være med til at skubbe til udviklingen og give svar på tidens udfordringer, og med AlmenBolig+ er sigtet dobbelt, idet vi udfordrer såvel traditionen i byggeriet som den måde, boligerne drives på.

Det er næsten 100 år siden KAB stod bag opførelsen af Bakkehusene, og man kan se AlmenBolig+ som det 21. århundredes pendant til disse. Et industrialiseret og enkelt byggeri, som i kraft af sin identitet som rækkehus og med arkitektonisk kvalitet tiltrækker tidens boligsøgende, som man forsøgte at gøre det med Bakkehusene i 1920'erne. Ambitionen er dog udvidet, idet det i særdeleshed er byens kernetropper, sygeplejersker, politibetjente, og andre af de grupper, der holder byens hjul i gang, som byggerierne henvender sig til, så de ikke skal være tvunget til at flytte langt væk fra storbyen for at finde en bolig, de kan betale.

Efter i mange år primært at have understøttet den almene idé om, at også de dårligst stillede i landet skal have ordentlige boligforhold og service, har det været ønsket med AlmenBolig+ at afprøve nye veje i den almene bolig. Ikke fordi KAB på nogen måde ønsker at vende den almene idé ryggen, men fordi vi ønsker at afprøve, om der ikke også i nutiden er interesse for det koncept, som KAB skabte med de parlamentariske ejendomme, hvor det i høj grad er beboerne selv, der styrer driften. Således kom driftskonceptet til verden, og det er meget enkelt skruet sammen på den måde, at stort set alt omkring den daglige drift overlades til beboerne selv. Det gælder også den måde beboerdemokratiet udøves på i de enkelte afdelinger.

KAB tøver ikke med at kalde AlmenBolig+ en succes, hvilket nærværende evaluering efter vores opfattelse også bekræfter.

Konceptet er blevet en del af KABs dna, og har givet anledning til udvikling af nye byggesystemer som basisboligen, der har mangfoldige anvendelsesmuligheder, og det nye byhus for flere generationer. Der indgår elementer af AlmenBolig+ i stort set alt det nybyggeri, der diskuteres og planlægges i disse år.

I øvrigt er der igangsat andre byggerier, som ligner AlmenBolig+, men som ikke kan være omfattet af forsøget, da de er godkendt senere end 31. marts 2014. Og det gælder ikke kun i KAB-regi, der kommer stadig henvendelser fra boligorganisationer i hele landet, som ønsker at høre nærmere om konceptet.

Det er derfor ganske givet, at konceptet AlmenBolig+ ikke er en døgnflue, men er kommet for at blive. Det pålægger os (KAB og andre der arbejder videre med konceptet) en forpligtelse til, at der stadig, ligesom i forsøgsperioden, arbejdes med udvikling af konceptet, ikke mindst i arkitektonisk og energirigtig retning.

Rolf Andersson, Direktør, KAB

SBI's syn på AlmenBolig+

Myndigheder, boligselskaber og andre aktører på boligmarkedet har brug for nytænkning og udvikling af nye kloge og bæredygtige boligtilbud. Det byggede miljø repræsenterer store samfundsværdier, og det stiller krav om udvikling og viden, når det skal investeres fornuftigt. For den enkelte husstand har boligsituationen afgørende betydning for trivsel og velfærd.

I disse årtier skyldes behovet for nye boligtilbud især den fortsatte urbanisering, der sætter boligmarkedet under pres og skubber priserne op. En øget opsplitning af vækstbyerne udfordrer sammenhængskraften. Samtidig ændres befolkningens boligønsker og behov, og det kalder alt sammen på nye muligheder for at udvikle et varieret boligudbud med hensyn til ejerformer, boligstørrelser og husleje. Billigere boliger gennem øget produktivitet er en mulighed, men i den almene sektor har der også længe været fokus på mulighederne for at reducere de andele af huslejen, der dækker fælles services og faciliteter.

AlmenBolig+ forsøget søger netop svar på en række af disse udfordringer:

- Om vi kan bygge billigere og samtidig skabe populære boliger for familier med mellemindkomster?
- Om vi kan nedbringe huslejen ved at give beboerne ansvaret for drift og vedligeholdelse af bebyggelsen, som de står for i deres fritid?
- Om de nye almene beboere er klar til at påtage sig opgaver, som vi kender dem fra andre ejerformer som fx ejerlejligheder og andelsboliger?
- Om vi kan bygge billigt uden at gå på kompromis med kvaliteten og ambitiøse mål om bygninger med et lavt energiforbrug?
- Om vi med denne nye model i virkeligheden kan styrke det lokale beboerdemokrati, som den almene sektor bygger på?

Behovet for at finde nye løsninger er langt fra alene dansk. De samme udfordringer gør sig gældende i vækstbyer som fx Stockholm og London. AlmenBolig+ er på den måde et dansk bud på en international dagorden, så selvom forsøget er udført i en danske kontekst og under den danske almene boligmodel, vil erfaringerne bidrage til løsning af tilsvarende udfordringer i andre lande.

Med AlmenBolig+ bidrager den almene boligsektor til udvikling af nye løsninger på helt centrale udfordringer, helt i tråd med sektorens historiske rolle som fornyer af boligproduktion og boligforvaltning.

Og denne gang tages der livtag med flere dogmer i sektoren, herunder om den almene bolig primært skal være for de svage i samfundet, eller den skal være for den almindelige dansker? Og hvis beboerne selv står for væsentlige driftsopgaver, er der så fortsat plads til de svagere beboere, som ikke nødvendigvis kan rydde sne og rense tagrender?

AlmenBolig+ er på alle måder et interessant forsøg, fordi det stiller spørgsmål ved sektorens selvforståelse med forslag til radikale og kontroversielle løsninger. Læring herfra er særdeles værdifuldt og den vil påvirke den måde, man fremover udvikler og forvalter almene boliger. Derfor er der brug for at tage ved lære af erfaringerne fra AlmenBolig+, og det er netop målet med denne evaluering.

Thorkild Ærø, Direktør, SBI

Sammenfatning og konklusion på evalueringen

Evalueringen viser, at AlmenBolig+ konceptet i store træk lever op til de forventninger, der var til det i udgangspunktet, og at de forsøgselementer, der var indbygget i konceptet også har vist sig at fungere tilfredsstillende. Det gælder nyindustrialisering af produktionen, billiggørelse af boligerne, efterspørgsel på konceptet fra beboerside samt efterspørgslen på de store boliger, beboernes varetagelse af driften og den udvidede råderet, som var væsentlige forsøgselementer. Nok så væsentligt er det dog, at konceptet har givet værdifulde erfaringer omkring det potentiale og de udfordringer der ligger i selvforvaltningen i forhold til beboerdemokrati, drift og vedligeholdelse, herunder de nye rammer for samarbejde mellem beboere, afdelingsbestyrelser og boligselskab, det fører med sig.

Baseret på de tre del-analyser sammenfatter vi her kort de styrker, der har vist sig ved AlmenBolig+ konceptet:

- Der er en generel høj tilfredshed med både boligerne og konceptet. Det er især boligtypen (rækkehus med have) og den lave boligudgift, der har tiltalt beboerne (har haft "afgørende betydning" for hhv. 67 % og 65 % af beboerne). Den store søgning og det lave antal fraflytninger (størsteparten af afdelingerne ligger på 1-5 % om året, hvor 25-40 % i de første år af et alment nybyggeri ikke er unormalt) peger på, at AlmenBolig+ har en høj attraktionsværdi.
- I AlmenBolig+ kommer 66 % af beboerne fra andre ejerformer (23 % fra en andelsbolig, 16 % fra en ejerbolig, 22 % fra en privat lejebolig og 5 % fra "andet"). Med AlmenBolig+ har man således i langt højere grad end i den almene sektor generelt formået at tiltrække beboere fra andre ejerformer.
- Børnefamilier udgør hovedparten af beboerne i AlmenBolig+; 50 % af husstandene er par med børn, mens det til sammenligning er 13 % i den almene sektor i Hovedstadsområdet.
- Uddannelses- og indtægtsniveauet blandt beboere i AlmenBolig+ er markant højere end i den almene sektor i Hovedstadsområdet som helhed, og i de respektive kommuner, som de er beliggende i.
- Drift og vedligehold fungerer generelt godt; beboerne vurderer, at områderne fremstår rene og pæne, og der har ikke været bemærkninger ved de årlige markvandring. Langt de fleste beboere deltager i driftsarbejdet. Afdelingernes brug af servicetilkøb og udliciteringer af opgaver har hidtil været begrænset.
- Varetagelsen af driftsopgaverne er med til at skabe stærk sammenhængskraft i afdelingerne. Fire ud fem beboere er ifølge surveyen helt eller delvist enige i, at beboernes ansvar for drift og vedligehold medfører et større ejerskab til boligen og afdelingen.
- Der er en høj beboerdeltagelse i både beboerdemokratiet og de sociale arrangementer. 50 % af respondenterne svarer, at de altid kommer til afdelingsmøderne, mens fire ud af syv afdelingsbestyrelser vurderer, at 50-75 % af husstandene deltager i møderne. I den almene sektor som helhed oplever kun 2 % af afdelingerne, at mere end 50 % af husstandene deltager i afdelingsmøderne.
- Mere end 90 % af husstandene har fået foretaget forbedringer, og den udvidede råderet er ifølge beboerne med til at styrke ejerskabsfølelsen og tilknytning til boligen. Reglen om evt. godtgørelse af forbedringer er et godt incitament, men ikke afgørende for beboernes lyst til at foretage forbedringer.

- Ifølge surveyen finder 70 % af beboerne, at den digitale kommunikation fungerer godt. Brugen af afdelingernes Facebookgrupper vurderes overvejende positivt af respondenterne og er med til at understøtte naboskabet i afdelingerne.
- Huslejen ligger i gennemsnit 22 % under tilsvarende nye almene bebyggelser i Hovedstadsområdet, med variationer på 18-27 % for de respektive afdelinger.
- Der er opnået en billiggørelse i opførelsesfasen på omkring 7 %, sammenlignet med andet alment nybyggeri.
- De energimæssige krav synes i store træk opnået, selvom der er forskelle på de enkelte afdelinger.

Evalueringen viser dog også, at der er en række udfordringer og opmærksomhedspunkter i konceptet, særligt:

- Der savnes klare retningslinjer omkring sanktionsmulighederne overfor de husstande, som konsekvent udebliver fra driftsarbejdet.
- Byggeskadefonden forholder sig kritisk til kombination af de byggetekniske forhold, og det at ikke-fagfolk har ansvaret for driften, og anbefaler, at man sikrer en løbende kontrol af den ind- og udvendige vedligeholdelse.
- Der er enkelte afdelinger, hvor det ikke vurderes, at beboernes egen varetagelse af driften fungerer godt, og der er grund til opmærksomhed på disse afdelinger.
- Ved genudlejning kan det være en udfordring at sikre, at kommende beboere får en grundig præsentation af AlmenBolig+, inden de flytter ind.
- Beboerne påpeger i interviews og survey en række byggetekniske mangler, særligt at gulvenes kvalitet er ringe, og at de store glaspartier bidrager til at boligerne særligt i sommermånederne bliver meget varme.
- Flere bestyrelser har haft udfordringer med frafald, grundet omfanget af arbejdsopgaver i bestyrelsen. Da bestyrelsen spiller en afgørende rolle for, hvordan afdelingen fungerer som helhed, er det vigtigt, at boligorganisationerne er opmærksomme på dette og evt. kan træde til.
- Beboerne giver i interviews og survey udtryk for, at de manglende fællesfaciliteter er en udfordring i forhold til at opbevare materialer, som relaterer sig til arbejdet i bestyrelsen og arbejdsgrupperne, samt når der skal afholdes afdelingsbestyrelsesmøder og sociale arrangementer.

Det skal understreges, at evalueringen udgør et øjebliksbillede, men at alle afdelinger har en dynamik, som betyder, at forholdene kan udvikle sig i forskellige retninger. Det er derfor vigtigt fortsat at følge afdelingernes udvikling, både for at understøtte eventuelle udfordringer og for at tage ved lære af erfaringerne.

Oversigten herunder sammenfatter de metoder og væsentligste observationer på de forskellige temaer, som har indgået i evalueringen.

Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde

Tema	Metode / Kilde	Vurdering og bemærkninger
Motivation og forventninger	Interviews med boligselskaber, kommuner, arkitekt og producent.	Tilslutning fra boligselskaber og kommuner begrænset. Betæneligheder ifht koncept, byggekvalitet og drift.
Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde		Samarbejde mellem kommuner, boligselskaber, byggeproducent og arkitekter velfungerende.

Naboskab og driftsforhold

Tema	Metode / Kilde	Vurdering og bemærkninger
Beboersammensætning	<ul style="list-style-type: none"> - Beboer-survey (KAB) - Survey til beboere og afdelingsbestyrelser (SBI). - Interviews med beboere og afdelingsbestyrelser. - Interviews med boligselskaber. 	Generelt ressourcestærke beboere
Tilfredshed (herunder boligen, overdragelse af byggeriet og fællesfaciliteter)		Beboere mangler fællesfaciliteter. Problematiske eksempler med overdragelse af byggeriet, men bedre med tiden.
Udlejningsprocedurer og genudlejning		Visitering og information ved genudlejning en potentiel udfordring.
Naboskab og driftsforhold		Håndtering af ikke-deltagende beboere en potentiel udfordring.
Beboerdemokrati		Styrket gennem ejerskab til boliger
Udvidede råderet		Fungerer overvejende positivt
Digital kommunikation		Fungerer overvejende positivt

Tekniske og økonomiske forhold

Tema	Metode / Kilde	Vurdering og bemærkninger
Energiforhold	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdering af energiforbrug (KAB-undersøgelse). - Vurdering af ovennævnte undersøgelse ved energiteknisk ekspert, SBI. 	<p>Energiforbrug lever overvejende op til krav.</p> <p>Flere beboere oplever problemer med indeklima og varmegenvindingsanlæg.</p>
Byggeteknisk kvalitet	<ul style="list-style-type: none"> - Erfaringsopsamling fra evalueringsmøde vedr. rammeaftale 1. - Sammenlignende oversigt over byggeskadefondens 1-års gennemgange (Orbicon). - Byggeskadefondens sammenfatning af 1-års eftersyn og kommentarer til Orbicons oversigt. -Vurdering af ovennævnte materiale ved byggetekniske eksperter på SBI. 	Erfaringerne overvejende positive, men risici med bygningskonstruktioner der kræver overvågning som varetages af ikke-fagfolk. Der opfordres til løbende overvågning.
Huslejeniveau og byggeudgifter	<ul style="list-style-type: none"> - Sammenligning med husleje i nyere alment byggeri i hovedstadsregionen. - Beregnet forskel til "traditionelt byggeri". - Sammenligning af faktiske byggeudgifter for AlmenBolig+ og nyt alment byggeri i hovedstadsregionen. 	<p>Huslejen i AlmenBolig+ vurderes at ligge 22 % under niveauet for tilsvarende nye almene boliger.</p> <p>Byggeomkostningerne er reduceret med omkring 7 % sammenlignet med andet nyt alment byggeri i Hovedstadsregionen.</p>

Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde

I det følgende sammenfattes kort første tema-analyse (udført i 2011), der havde til formål at vurdere konceptets forudsætninger om produktionsforhold, billiggørelse og samarbejde mellem aktørerne, og indhente de foreløbige erfaringer om dette.

Motivation og forventninger

Deltagelse fra kommuner og boligselskaber i AlmenBolig+-konceptet er afgørende for, at boligerne bliver opført, og at konceptet finder fodfæste. Der er i opstartsfasen af AlmenBolig+ rettet henvendelse til en række kommuner og boligselskaber, som forventedes at være interesserede i konceptet.

Omkring 1/3 af de kontaktede kommuner har indvilget i at deltage. De deltagende kommuner ser en række perspektiver i AlmenBolig+, bl.a. muligheder for boliger til mellemindkomstgrupper og til at mindske pendling, skabe en mere blandet beboersammensætning, være løftestang for de udsatte boligområder. Hertil kommer, at konceptet passer godt ind i kommunens profil.

Kommunernes argumenter for ikke at deltage i AlmenBolig+ er bl.a., at man ikke ønsker flere almene boliger, finansielle problemer, eller at produktet ikke er relevant i forhold til det lokale boligmarked.

For de almene boligorganisationer lægges der særlig vægt på den individuelle tilpasning og selvforvaltningsprincippet, og at erfaringerne herfra kan overføres til de eksisterende boliger. AlmenBolig+ ses som 'en ekstra vare på hylderne', der kan være med til at styrke den almene sektor som helhed.

Blandt boligselskaberne vurderes det, at 1/3 er negativt stemt overfor AlmenBolig+-konceptet. Dette er primært af ideologisk karakter, da man ser AlmenBolig+ som et nicheprodukt, der ikke inkluderer de svageste beboere. Blandt potentielle lejere var der stor efterspørgsel, og oprindeligt var ca. 8.000 skrevet på en såkaldt interesseliste. De første boliger blev lejet ud inden færdiggørelse, hvilket er usædvanligt for almene boliger.

Nyindustrialisering

Der er i løbet af projektperioden opbygget et produktionsapparat og en infrastruktur, der prismæssigt og kvalitetsmæssigt forekommer overbevisende. Blandt de interviewede er man overbeviste om, at nyindustrialiseringen styrker forholdet mellem pris og kvalitet, og at fabriksproduktionen således vil tilbyde både billigere og bedre boliger. Hvis den hidtidige pris på minimum 10 % under maksimumsbeløbet skal holdes, vurderes det at være nødvendigt med en ordre på mindst 100 boliger.

Udfordringer

De væsentligste betænkeligheder og udfordringer blandt deltagerne knytter sig til:

- Kvaliteten af byggeriet: Flere har haft overvejelser om, hvorvidt ensartetheden og den lave pris går ud over den tekniske og arkitektoniske kvalitet.

- Drift og vedligeholdelse: De fleste erkender, at selvforvaltningen udgør en potentiel risiko, men alle har tilsvarende taget stilling til, hvilke forholdsregler man vil tage i anvendelse, hvis vedligeholdelsen svigter.
- Fællesfaciliteter: Flere peger manglen på fælles udearealer og fælleslokaler som et problem.

Sammenfattende vurderes det, at en væsentlig risiko for AlmenBolig+ konceptet er manglende deltagelse fra kommuner og boligselskaber. De foreløbige meldinger fra to af kommunerne er, at man ikke vil opføre flere AlmenBolig+ boliger foreløbig, mens den største kommune København efterlyser planhåndtag, der kan sikre AlmenBolig+ konceptet en plads i nye byudviklingsprojekter. Den kritiske attitude blandt dele af den almene sektor kan desuden være med til at svække legitimiteten af, at det er et koncept for hele den almene sektor.

Siden denne devaluering blev afsluttet i 2011 har det vist sig, at der har været en pæn efterspørgsel fra andre kommuner (og boligselskaber). Således er der opført nye AlmenBolig+ afdelinger i Roskilde, Albertslund, Ishøj og Frederiksund, samt yderligere to afdelinger i Københavns Kommune (Ørestad) (se bilag 3).

Naboskab og driftsforhold

I det følgende sammenfattes de dele af tema-analyse 2 og 3 som handler om beboernes tilfredshed med AlmenBolig+ konceptet, om beboersammensætning i afdelingerne, og om hvordan beboernes håndtering af driften fungerer. Der er desuden fokuseret på temaer, som relaterer sig til dette, herunder oplevelse af naboskabet, og vurderingen af beboerdemokratiet, ligesom brugen af udvidet råderet og digital kommunikation er vurderet.

Beboersammensætningen i AlmenBolig+

Analysen baseret på interviews og en survey blandt beboerne tyder på, at det i høj grad er børnefamilier fra mellemlaget, som bor i AlmenBolig+. I sammenligning med den almene sektor som helhed og med de respektive kommuner, hvor AlmenBolig+ ligger, kan man konstatere at:

- Par med børn er stærkt overrepræsenteret i AlmenBolig+ sammenlignet med den almene sektor generelt. I AlmenBolig+ afdelingerne er 50 % af husstandene par med børn; i den almene sektor i Hovedstadsområdet er det 13 %.
- Aldersgruppen mellem 25 og 49 år udgør i AlmenBolig+ afdelingerne 73 %, mens den i den almene sektor i Hovedstadsområdet udgør 41 %.
- Enlige uden børn udgør 14 % i AlmenBolig+, mod 50 % i den almene sektor i Hovedstadsområdet.
- Beboere med mellemlang og lang videregående uddannelse udgør (blandt respondenterne) 60 % i AlmenBolig+, mod 22 % i Københavns Kommune, og 11-13 % i omegnskommunerne. Den gennemsnitlige husstandsindtægt i AlmenBolig+ er væsentligt højere end i den almene sektor generelt, og højere end gennemsnittet i de kommuner, som AlmenBolig+ er lokaliseret i.

Et af formålene med opførelsen af AlmenBolig+ var at skaffe boliger til familier med mellemindkomster, hvilket i høj grad er lykkedes. Selv om konceptet lægger op til, at alle skal kunne bo i AlmenBolig+, er afdelingerne, ikke mindst de som er beliggende i København, domineret af børnefamilier. Samtidig er konceptet med til at tiltrække beboere fra andre ejerformer, idet hhv. 12,5 % og 25 % af beboerne i AlmenBolig+ kommer fra hhv. ejer- og andelsboliger.

Drift, vedligehold og naboskab

Som et led i billiggørelsen er der i AlmenBolig+ ikke ansat ejendomsfunktionærer, og i stedet er det beboerne, som har ansvaret for drift, renhold og den løbende vedligeholdelse af afdelingen. Beboernes ansvar for drift og vedligehold blev som tema belyst i interviews og survey med beboere og afdelingsbestyrelser (tema-analyse 2 og 3). Konklusionen var, at beboernes egen forvaltning af drift og renhold overvejende fungerer godt i og med, at de fleste beboere deltager i driftsarbejdet og områderne fremstår rene og velholdte.

Organisering og deltagelse i driften

Afdelingerne har valgt at organisere driften ud fra to overordnede principper; enten ved at samtlige husstande deltager fast i en eller flere faste arbejdsgrupper (fem afdelinger), eller ved at afdelingens driftsopgaver roterer på skift mellem alle husstandene (to afdelinger). Adspurgte om, hvilke typer af arbejdsopgaver de deltager i, svarer beboerne:

Tabel 1. Hvilke typer arbejdsopgaver deltager beboerne i. Kilde: SBI beboersurvey.

Arbejdsopgave	Procentdel af beboerne som deltager
Fælles arbejdsdage	98 %
Renhold og vedligehold	92 %
Andre arbejdsopgaver	83 %
Administrativt arbejde	35 %
Hjemmeside	34 %
Fest og aktivitetsudvalg	34 %

Som det fremgår, er der blandt respondenterne stor deltagelse i de fælles driftsopgaver og sociale arrangementer. Dette afspejler næppe beboerne som helhed, men formentlig, at respondenterne tilhører de mere aktive beboere.

Interviews og survey giver ingen indikationer på, at de beboere, som er flyttet ind efter afdelingens opstart, er mere eller mindre deltagende end de oprindelige beboere. Ligeledes er der ingen signifikant forskel mht. alder, husstandstype og den type aktivitet, man deltager i. Derimod giver interviews og tallene fra surveyen indikationer på, at man i de afdelinger, som ligger tættest på Københavns centrum bruger lidt mindre tid på drift og vedligeholdelse, hvilket kan forklares med, at de har mindre fællesarealer.

Der er spurgt til, om beboerne finder arbejdstiden ved selvforvaltningen passende. Her svarer et stort flertal (81 %), at de finder arbejdsomængden passende og relativt få (3 %), at de bruger for meget tid.

Tabel 2. Hvordan vurderer beboerne deres reelle arbejdsindsats i forhold til drift og renhold. Kilde: SBI beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Arbejdsomængden er passende	81 %
Jeg bruger for meget tid	3 %
Jeg bruger for lidt tid	9 %
Ved ikke	7 %

De afdelinger, hvor man bruger mindst tid på de praktiske opgaver, er samtidig de afdelinger, hvor man finder den største gruppe respondenter (14 til 25 %), som mener, at de bruger for lidt på renhold og vedligehold. I enkelte afdelinger har der i informationsmaterialet været et estimeret timeforbrug på 14 timer årligt, hvilket langt fra dækker det reelle behov – ikke mindst i etableringsfasen af en afdeling. Dette har medført, at nogle beboere ikke har følt sig forpligtet til at bidrage med mere end det anførte timeantal.

De områder, der vurderes at være de mest problemfyldte, er affaldsområdet og de private haver. Flere respondenterne påpeger i interviews og kommentarer i surveyen vigtigheden af, at have en vis fælles standard for de private haver, da ukrudt i selvsamme haver har tendens til at sprede sig til fællesområderne og dermed øge arbejdsomængden i forhold til at vedligeholde hele området.

Manglende deltagelse i driftsarbejdet

I samtlige afdelinger findes der husstande, som undlader at deltage i driftsarbejdet, men det opleves ikke som et lige stort problem og håndteres derfor forskelligt fra afdeling til afdeling. I to AlmenBolig+ afdelinger har man valgt at forholde sig passivt i forhold til de husstande, som ikke deltager i afdelingens drift, da det fungerer fint med dem, som bidrager. I de resterende afdelinger noteres det, hvilke husstande, der er fraværende, og de kontaktes efterfølgende med henblik på at få dem til at deltage fremover. Fire afdelinger har tillige kontaktet boligorganisationen med henblik på at få iværksat en form for sanktion overfor de husstande, som konsekvent undlader at deltage i driftsarbejdet.

Interviews viser, at i de mindre afdelinger med relativt få lejemål kan fraværet af blot et par husstande føre til, at arbejdsomængden øges betydeligt for de øvri-

ge beboere. At man i bestyrelsen undlader at reagere på, at enkelte beboere ikke deltager i driftsarbejdet, handler derfor ikke nødvendigvis om, at man har en mere afslappet holdning, men at man som afdeling godt kan rumme, at nogle enkelte husstande ikke deltager i driften.

Interviews med afdelingsbestyrelserne viser, at de ofte er usikre på, hvordan man forholder sig til de beboere, som ikke bidrager til driften, og efterlyser retningslinjer for, hvordan man kan håndtere og evt. sanktionere dem. De manglende konsekvenser opleves at være næsten ligeså frustrerende som det, at nogle beboere ikke deltager i driften. Flere bestyrelsesmedlemmer giver udtryk for, at de manglende konsekvenser er selvforstærkende og er med til at fastholde, og visse steder øge, andelen af beboere, som ikke deltager i driften.

Naboskabet

Udførelsen af driftsopgaverne stiller i højere grad end i almindelige almene afdelinger krav om, at man som beboer skal kunne samarbejde og indgå i dialog med sine naboer. Igennem de mange fælles arbejdsopgaver kommer beboerne til at kende hinanden godt, og afdelingerne er kendetegnet ved et højt engagement og stort fremmøde ved både afdelingsmøder og sociale arrangementer. I tema-analyse 2 fremhæver alle de interviewede det gode naboskab, som beskrives som noget helt særligt, og de, som tidligere har boet alment, mener, at AlmenBolig+ naboskabet har en særlig ånd. At AlmenBolig+ ofte er et aktivt tilvalg, og at beboerne "ligner hinanden" er også faktorer, som er med til at styrke naboskabet.

Driftsarbejdet kan dog føre til mindre konflikter, og flere respondenter bemærker, at det kan være en udfordring at finde frem til et fælles fodslag med hensyn til standarden på både fællesområdet og de private haver, og det ofte er beboernes forskellige ambitionsniveau, som er årsag til, at der er konflikter om ren- og vedligeholdelse af udearealerne.

Udlicitering

Tilkøb af serviceydelser i AlmenBolig+ afdelingerne har indtil nu været begrænset. Tre afdelinger har ifølge surveyen valgt at udlicitere opgaven med snerydning, da man ikke har tid og ressourcer til at gøre det selv. I en enkelt afdeling koster udliciteringen under 20.000 kr. årligt, og i de resterende afdelinger er de årlige udgifter mellem 20.000 kr. og 50.000 kr. Huslejeopgørelser for fem AlmenBolig+ afdelinger viser, at udgifterne til renholdelse ligger på 3-4 kr./m², hvilket er meget lidt sammenlignet med andre nyere almene byggerier, hvor udgifterne er omkring 40 kr./m².

Betydningen af beboernes ansvar for driften

I surveyen til beboerne er der spurgt til, om beboernes ansvar for drift og vedligehold medfører større ejerskab til afdelingen. Dette er fire ud fem beboere helt eller delvist enige i. Ligeledes vurderer et flertal af beboerne, at driftsarbejdet fører til et bedre naboskab, hvorimod kun 1 % af respondenterne mener, at det giver dårligere naboskab. 11 % af respondenterne er helt enige i, at det giver konflikter, og 64 % er helt eller delvist enige i, at den manglende deltagelse skaber frustrationer.

Tilfredshed med drift og renholdelse

I surveyen vurderer afdelingsbestyrelsen i to afdelinger, at beboernes ansvar for drift og vedligeholdelse fungerer meget tilfredsstillende, fire afdelinger at det fungerer tilfredsstillende, og i en enkelt afdeling vurderer afdelingsbestyrelsen, at det ikke fungerer tilfredsstillende. Den afdeling, hvor driften vurderes til ikke at fungere tilfredsstillende, er også den afdeling, der har den laveste andel af beboere, der deltager i driften.

Som en del af den oprindelige aftale vedr. AlmenBolig+ indførtes en årlig markvandring, hvor afdelingens fysiske tilstand gennemgås af bestyrelsen og repræsentanter fra boligorganisationen. Ingen af markvandringerne har resultere-

ret i negative bemærkninger, hvilket også kan tages som en indikation af, at renholdelse og vedligeholdelse fungerer tilfredsstillende.

Udvidet råderet

De oprindelige boliger i AlmenBolig+ er indrettet med et mindre køkken samt en åben planløsning, hvor det er muligt for beboerne selv at udvide køkkenet, ligesom mange har opsat skillevægge. Den udvidede råderet indebærer, at man kan få godtgjort sine investeringer, hvis boligen har øget brugsværdien ved fraflytning. Den udvidede råderet har været belyst som tema i både tema-analyse 2 samt i beboer surveyen i tema-analyse 3.

92 % af surveyens deltagere har lavet forbedringer, heraf har 76 % lavet køkkenet og 76 % har opsat skillevægge. Andre hyppigt forekommende forbedringer er ekstra badeværelse, indbyggede skabe og terrasse. Samtlige husstande, som består af 2 voksne og 1 eller flere børn, har lavet forbedringer, hvorimod kun 81 % af husstandene med 1 voksen og ingen børn har lavet forbedringer. Den primære årsag til, at man ikke har foretaget forbedringer er, at lejlighedens oprindelige indretning passer til ens behov.

Tabel 3. Hvilken betydning har reglen om godtgørelse haft for beboernes incitament til at få lavet forbedringer. Kilde: SBI beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Stor betydning	31 %
Nogen betydning	23 %
Mindre betydning	21 %
Ingen betydning	21 %
Ved ikke	1 %
Jeg kender ikke reglerne om godtgørelse af forbedringer	1 %
Jeg har ikke fået foretaget forbedringer	2 %

For de beboere, der svarer, at reglen om godtgørelse har haft en mindre eller ingen betydning, handler det hovedsagligt om, at man har planer om at blive boende i mange år, og udsigten til at godtgjort sine investeringer derfor er uaktuel. Den udvidede råderet fremhæves af mange beboere, som en af AlmenBolig+ væsentligste kvaliteter, da den giver en fornemmelse af frihed og er med til at skabe ejerskabsfølelse til selve boligen.

Digital kommunikation

For at holde administrationsudgifterne nede, er al kommunikation mellem boligorganisation og beboere/afdelingsbestyrelsen digital. I interviews med beboerne (del-analyse 2) blev den digitale kommunikation belyst i forhold til det administrative samarbejde med boligorganisationen, og her var tilkendegivelserne, at det overordnet fungerer godt. Det samme kom til udtryk i surveyen til beboerne i alle afdelinger (del-analyse 3), hvor der blev spurgt til deres erfaring med den digitale kommunikation.

Tabel 4. Hvordan fungerer det for beboerne, at al kommunikation med boligadministrationen er digital? Kilde: SBI Bbeboersurvey.

	Procentvis fordeling
Godt	69 %
Mindre godt	18 %
Dårligt	6 %
Ved ikke	7 %

Alder og uddannelsesniveaue har ifølge interviews og survey ingen betydning for, hvorvidt man synes, at den digitale kommunikation fungerer godt eller ej, hvorimod der er en smule forskel afdelingerne i mellem. Også internt i afdelingerne er mails og hjemmesider de primære kommunikationsformer.

Facebook

I interviewene i 2. tema-analyse fortalte beboerne om afdelingernes brug af facebookgrupper og den store betydning, det havde for den interne kommunikation i afdelingerne. Samtlige afdelinger har en intern Facebook gruppe, og i surveyen tilkendegiver 87 % af respondenterne, at de er medlem af afdelingens Facebookgruppe. Facebookgrupperne bruges primært til at udveksle information og erfaringer f.eks. anbefalinger af lokale daginstitutioner og bortgivelse af brugt børnetøj. I flere afdelinger spiller Facebookgruppen også en vigtig social rolle, hvor det virtuelle fællesskab er med til at understøtte det fysiske naboskab. Et flertal af respondenterne giver udtryk for, at Facebookgrupperne er med til at understøtte og styrke naboskabet.

De fleste afdelinger har erfaring med "mudderkastning" i Facebookgruppen, hvilket har fået enkelte beboere til at trække sig fra gruppen. Dermed er det ikke alle, som benytter sig af Facebookgruppen, og den kan derfor ikke bruges som primær digital platform. Flere afdelinger efterlyser derfor en bedre, digital platform, hvor udvalgene og bestyrelsen kan kommunikere internt og med resten af beboerne.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet var ikke et tema i tema-analyse 2, hvor det kun sporadisk blev omtalt i beboerinterviewene. I tema-analyse 3 er der i surveyen spurgt til antallet af afdelingsmøder samt til beboernes deltagelse i førnævnte.

Afdelingsmøderne

Antallet af afholdte afdelingsmøder varierer fra afdeling til afdeling; fem afdelinger holder 2-3 afdelingsmøder om året, to afdelinger afholder henholdsvis 1 og 4 eller flere afdelingsmøder om året. Afdelingsbestyrelserne er ligeledes blevet spurgt om, hvor stor en andel af husstandene, de vurderer deltager i afdelingsmøderne. Hertil svarer 4 afdelinger, at mellem 50 og 75 % af husstandene deltager, to afdelinger, at mellem 50 og 25 % deltager, og 1 afdeling svarer ved ikke.

Tabel 5. Hvor ofte deltager beboerne i afdelingsmøderne. Kilde: SBI Beboersurvey.

Hvor ofte deltager du i afdelingsmøderne	Procentvis fordeling
Altid	50 %
Ofte	34 %
Sjældent	11 %
Aldrig	4 %

I surveyen vurderer fem ud af syv afdelingsbestyrelser, at fremmødet til afdelingsmøderne har været faldende siden afdelingernes start, de resterende 2 afdelinger, at fremmødet har været uændret. Trods faldende fremmøde er deltagelsen til afdelingsmøderne stadig markant højere i AlmenBolig+ end i den øvrige almene sektor, hvor kun 2 % af afdelingerne oplever, at mere end 50 % af husstandene deltager i afdelingsmøderne.

Bestyrelsesarbejdet

Der har generelt været en stor lyst til at engagere sig i bestyrelsesarbejdet, som har oplevet stor søgning, men også en række udfordringer. Et flertal af de interviewede bestyrelsesmedlemmerne har været overraskede over omfanget af be-

styrelsesarbejdet, ligesom der har været usikkerhed om den praktiske håndtering af driften, herunder en oplevelse af manglende overblik, usikkerhed om opgavefordeling mellem afdeling og selskabet m.m. Der efterspørges større grad af sparring med bolig-selskabet og andre AlmenBolig+ afdelinger omkring bestyrelsesarbejdet. Afdelingsbestyrelserne i AlmenBolig+ har generelt flere og yngre medlemmer end afdelingsbestyrelserne i den øvrige almene sektor. Der har været meget få kommentarer vedr. beboerdemokratiet både fra beboere og medlemmer af afdelingsbestyrelserne, hvorved det må antages, at det langt overvejende fungerer godt.

Udlejningsprocedurer

Den generelle annoncering efter beboere til AlmenBolig+ sker gennem omtale og annoncering i aviser og blade, opslag på hjemmeside m.m. I forbindelse med etablering af hver af de nye AlmenBolig+ afdelinger er der blevet afholdt en række møder, hvor de interesserede får information om AlmenBolig+ konceptet samt vejledning, som skal styrke opstarten af de enkelte afdelinger. Der afholdes typisk mellem fire og seks informationsmøder. Møderne er en generel introduktion til AlmenBolig+ konceptet, boligens indretning, placering, tidsplan samt udlejningskriterierne.

Hvis en deltager på mødet ønsker at komme i betragtning til en bolig, indsendes ansøgning med dokumentation på, at man opfylder mindst ét udlejningskriterie for fleksibel udlejning. Efter informationsmøderne åbnes for tilmelding til en bolig, så der typisk er tilmelding over tre dage, og derefter trækkes der lod blandt de tilmeldte. Udlejningsprocedurerne kan dog variere boligorganisationerne imellem.

Ved de efterfølgende møder deltager kun de, som har fået tildelt en lejlighed, og ved det første møde trækkes der lod om lejlighederne. Møderne er emneopdelt og handler blandt andet om selvforvaltning, beboerdemokrati, introduktion til at bo i en energivenlig bolig, opfordring til at etablere en facebookgruppe samt oprettelse af forskellige udvalg.

Et sidste møde afholdes 1-2 måneder efter indflytning, og har karakter af et stiftende afdelingsmøde, hvor der vælges en bestyrelse. Afholdelsen af informationsmøder er løbende blevet evalueret af boligorganisationerne i takt med, at man har fået nye erfaringer. Eksempelvis har det vist sig, at mange af dem, som blev valgt til afdelingsbestyrelserne er blevet overrasket over arbejds-mængden og derfor efterfølgende har valgt at fratænde deres post. Derfor har KAB nu valgt, at de som er interesseret i at stille op til bestyrelsen, inden da har mulighed for at deltage i et møde, hvor man kan høre om, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer.

Hovedparten af de interviewede beboere har deltaget i informationsmøderne og har følt sig godt informeret, men med et ønske om mere fokus på organisering af afdelingen. Boligorganisationerne har foretaget en løbende tilpasning af procedurerne ved indflytning, baseret på de erfaringer der indhøstes. Visiteringen med sigte på en blandet beboersammensætning har for nogle segmenters vedkommende (ældre og gør-det-selv-folk) været udfordret af, at disse i begrænset omfang har søgt AlmenBolig+-konceptet.

Genudlejning

Den visitering og information, der har fundet sted forud for indflytningen, og som er vigtig for konceptet, fungerer på væsentligt andre vilkår ved genudlejning, hvor samme procedurer ikke er mulige. I de KAB administrerede afdelinger spiller afdelingsbestyrelsen en aktiv rolle i genudlejningen i forhold til fremvisning og formidling af konceptets forudsætninger. Denne fremgangsmåde giver god mening i forhold til det fælleskabsorienterede element, men har dog haft visse udfordringer i og med, at et flertal af afdelingerne har oplevet, at de ikke altid bliver kontaktet af beboeren i det opsagte lejemål, så der kan laves en aftale om

fremvisning af lejemålet. Der ligger således en mulig udfordring på sigt med information til nye beboere om konceptet. Generelt har den hidtidige fraflytning fra AlmenBolig+ afdelingerne dog været lille. Fraflytningsprocenten ligger ifølge KAB i intervallet 1-10 % om året, heraf har størstedelen af afdelingerne en fraflytningsprocent fra 1-5 % om året, og derfor har de mulige udfordringer i forbindelse med genudlejning i praksis været begrænsede.

Ved genudlejning benytter kommunerne sig i forskelligt omfang af den kommunale anvisningsret. Følgende kommuner har i KAB-regi gjort brug af anvisningsret (med antal udlejninger i parentes): København (3), Rødovre (5), Herlev (10), Hvidovre (23) og Køge (2). Nogle kommuner vælger ikke at gøre brug af deres anvisningsret, hvilket ifølge KAB skyldes to forhold: Dels, at de boligsøgende ikke kan leve op til de fleksible udlejningskriterier, og dels, at huslejen er for høj. Når der ikke benyttes kommunal anvisning rekrutterer selskaberne beboere fra egne ventelister.

Tilfredshed og generel erfaring med AlmenBolig+

AlmenBolig+ er en relativ ny boligtype, hvor økonomien både er tænkt ind i materialevalg, opvarmning og byggeproces, og det har derfor været væsentligt at få klarlagt beboernes erfaring med at bo i netop denne type bolig. I den tema-analyse 2 var indtrykket, at beboerne overvejende var tilfredse med de fysiske rammer, men samtidig påpegede, at der var visse udfordringer med blandt andet opvarmningen og udearealerne. I surveyen er der fulgt op på de væsentligste problemstillinger. Følgende underafsnit er temaer, som har fået særlig megen omtale af beboerne i forbindelse med tema-analyse 2 og 3, og som ikke er behandlet i de andre afsnit.

Fællesfaciliteter

For at holde omkostningerne nede har man undladt at etablere fællesfaciliteter i AlmenBolig+. I interviews med beboerne gav en del udtryk for, at de savnede et fælleshus, og at man fandt det besynderligt, at en boligform, som forudsætter et højt beboerengagement ikke har de fysiske rammer til at understøtte det. I surveyen er der spurgt til, hvorvidt man ønsker et fælleshus mod en huslejestigning på 400 kr. månedligt, hvilket 32 % af respondenterne svarer ja til. Flere respondenter bemærker i kommentarfeltet, at de finder, at prisen på 400 kr. for et fælleshus er sat for højt, og at flere ville være positive over for et fælleshus, hvis prisen havde været sat lavere. De som ikke ønsker et fælleshus nævner, ud over de økonomiske udgifter, at de ikke ønsker at skulle bruge ressourcer på driften samt forudser, at det kan blive svært at komme til enighed om placeringen af et fælleshus. Enkelte afdelinger har overvejet at inddrage et ledigt lejemål og etablere et fælleshus, men dette vil kræve en tilladelse fra kommunen.

Udearealer

I det omfang det har været muligt, er udearealerne udlagt til privathaver, og ved indretningen er der lagt vægt på materialer, som kræver mindst mulig vedligeholdelse. I surveyens kommentarfelt forekommer en del bemærkninger vedr. udearealerne bl.a., at der mangler udendørsvandhaner og at jordkvaliteten generelt er ringe og plaget af traktose, hvilket vanskeliggør pasning af arealerne. Det er afdelingerne selv, som har etableret f.eks. legepladser, og her peger flere beboere på, at de ikke har været opmærksomme på at vælge materialer, som gør det let at vedligeholde og renholde områderne.

I visse afdelinger er der stor forskel på de private haver med hensyn til størrelse og attraktionsværdi, og da netop de private haver er et af de mest attraktive elementer ved AlmenBolig+, foreslår flere respondenter en form for husleje reduktion eller kompensation til lejemål med mindre attraktive haver. Dette indgår dog allerede i legeberegningen i KAB's afdelinger.

I enkelte afdelinger har der været fejl i optegningen af parkeringsarealerne, så der er for få parkeringsbåde i forhold til antallet af lejemål, hvilket har afstedkommet konflikter.

Lejlighederne

En evaluering foretaget af KAB i 2013 viste, at den primære årsag til at vælge AlmenBolig+ var boligtypen; rækkehus med egen have til en billig husleje. Også i tema-analyse 2 fremhævede et flertal af de interviewede boligtypen, rækkehus med egen have, som værende en af de primære årsager til, at man har valgt AlmenBolig+. Svarene fra surveyen peger i samme retning, hvor boligtypen endnu engang fremhæves som værende en af de vigtigste årsager til, at man vælger at flytte i AlmenBolig+.

I surveyen giver respondenterne udtryk for, at de overvejende er tilfredse med boligerne, som beskrives som lyse og med et moderne udtryk, om end planløsningen i de huse, hvor køkken og toilet/bad ligger ved siden af hinanden fungerer dårligt. Blandt de elementer, som fungerer mindre godt, er gulvene, hvis kvalitet er ringe, samt de store glaspartier, som bidrager til at boligerne særligt i sommermånederne bliver meget varme.

I nogle afdelinger er der brugt materialer og malingstyper, som det ikke er muligt at købe i almindelige byggemarkeder, hvorved det er en udfordring løbende at vedligeholde lejemålene. Enkelte beboere oplever, at boligerne er meget lydfølsomme, men langt flere kommenterer, at boligerne er særdeles godt lydisolerede, hvilket er medvirkende til, at det er forholdsvis let at bo tæt.

Overdragelse af byggeriet

De bestyrelsesmedlemmer, som er blevet interviewet, har givet udtryk for at ibrugtagningen af byggeriet har været en krævende proces, hvor der er brugt mange ressourcer på at kommunikere med boligorganisationen samt håndtere fejl og mangler. Flere bestyrelsesmedlemmer rapporterer om udfordringer i forbindelse med aflevering og ibrugtagning af byggeriet, hvor der er en række grænseflader mellem administration og afdelingsbestyrelse, man løbende har måttet afklare.

Ved overleveringen af byggeriet har bestyrelsens oplevelse i nogle tilfælde været, at boligselskabet har glemt at tage højde for konceptets særlige forudsætninger, som betyder man ikke bare kan gøre "som man plejer". Både i surveyen og de kvalitative interviews i tema-analyse 2 har beboere givet udtryk for, at det arbejde som knyttede sig til ibrugtagningen af byggeriet, har været en af de primære årsager til, at flere afdelinger oplevede adskillige udskiftninger i afdelingsbestyrelserne. Tre ud af syv afdelinger oplever flere år efter indflytningen, at de stadig skal bruge ressourcer på at håndtere fejl og mangler.

Udfordringer relateret til naboskab og drift

Beboernes ansvar for drift og vedligehold

Beboernes ansvar for drift og vedligehold vurderes hovedsagligt at fungere godt, om end samtlige afdelinger oplever, at der er beboere, som ikke deltager i driftsarbejdet. Der savnes klare retningslinjer omkring sanktionsmulighederne overfor de husstande, som konsekvent udebliver fra driftsarbejdet.

Byggeskadefonden forholder sig kritisk til kombinationen af de byggetekniske forhold og det, at ikke-fagfolk har ansvaret for driften, og peger på at man skal sikre en løbende kontrol af den ind- og udvendige vedligeholdelse. Hertil kommer, at der kan være opgaver som, hvis ikke de varetages tilfredsstillende af beboerne, ender med udgifter, som afdelingen skal betale, eksempelvis løbende vedligeholdelse af ventilation, hvor det påhviler de enkelte beboere at skifte filtre. Hvis ikke det sker, kan det i yderste konsekvens betyde, at ventilationsanlægget bryder sammen. Omvendt vil ansvaret ved problemer som vedrører den udvendige vedligeholdelse, fx fugtdannelse i krybekældre, ligge hos selskabet.

Disse skillelinjer kan ligeledes være nødvendige at klarlægge overfor beboere og afdelingsbestyrelser.

Den udvidede råderet

I surveyen svarer 92 % af deltagerne, at de har foretaget forbedringer. Reglen om godtgørelse for forbedringer er et godt incitament, men ikke afgørende for beboernes lyst til at få foretaget forbedringer i og med 41 % svarer, at reglen kun har mindre eller ingen betydning. I forbindelse med tema-analyse 3 har Boligselskabet 3B oplyst, at de har haft en udfordring med at udleje en af de lejligheder, hvor værdien af forbedringer oversteg 50.000 kr.

Beboersammensætning

Et markant flertal af beboerne i AlmenBolig+ består af børnefamilier, ligeledes udgør mellemlaget en relativ stor andel af beboerne. Den ressourcestærke og homogene beboergruppe er med til at skabe stærk sammenhængskraft i afdelingerne, men enkelte beboere påpeger dog, at den i nogen afdelinger meget homogene beboergruppe kan gøre det svært for f.eks. ældre eller andre, som "falder udenfor gennemsnittet" at føle sig som en del af afdelingen. I tema-analyse 2 efterlyste flere beboere med håndværksmæssige færdigheder.

Den digitale kommunikation.

Et stort flertal af beboerne har gode erfaringer med den digitale kommunikation, og ifølge surveyen finder kun 6 % af respondenterne, at den digitale kommunikation fungerer dårligt. Et flertal af respondenterne mener, at facebookgrupperne er med til at understøtte og styrke naboskabet, om end ikke alle beboere er medlem af facebookgruppen, hvorved Facebookgruppen ikke kan benyttes som primær informationskilde mellem beboerne. Flere beboere efterlyser en digital platform, som både kan fungere som primær kommunikationsform og samtidig kan bruges til at gemme referater og lign.

Beboerdemokratiet

Flere bestyrelser har haft udfordringer med frafald grundet omfanget af arbejdsopgaver i bestyrelsen, om end det har været mest udpræget i de ældste afdelinger. Bestyrelsen spiller en afgørende rolle i forhold til, hvordan afdelingen fungerer som helhed, hvorved det er vigtigt, at boligorganisationerne kan træde til, hvis der f.eks. opstår interne problemer i bestyrelsen.

Fællesfaciliteter

Omkring hver tredje beboer ønsker ifølge surveyen et fælleshus, selv om dette vil føre til en huslejeforhøjelse. Beboerne giver i interviews og survey udtryk for, at de manglende fællesfaciliteter er en udfordring i forhold til at opbevare materialer, som relaterer sig til arbejdet i bestyrelsen og arbejdsgrupperne, samt når der skal afholdes afdelingsbestyrelsesmøder og sociale arrangementer.

Genudlejning

Ved genudlejning kan det være en udfordring at sikre, at kommende beboere får en grundig præsentation af AlmenBolig+, inden de flytter ind. I de KAB administrerede afdelinger spiller afdelingsbestyrelsen en aktiv rolle i formidlingen af AlmenBolig+ konceptet, men fremgangsmåden har vist sig at rumme visse udfordringer. Der arbejdes på at udvikle en procedure for genudlejningen som kan sikre, at kommende beboere ved, hvad de går ind til.

Udearealerne

Udearealerne har i flere afdelinger været i en ringe stand, hvilket har betydet at afdelingerne til stadighed må investere tid og penge i ny beplantning. Ligeledes har uklar kommunikation mellem bygherre, boligadministrationen og beboerne medført øget arbejdsmængde ved anlæg af udearealer. I nogle afdelinger er der væsentlig forskel på havernes størrelse og attraktionsværdi.

Tekniske og økonomiske forhold

Det følgende sammenfatter de dele fra tema-analyse 3, som vedrører erfaringer fra byggetekniske forhold, energimæssige forhold og økonomiske forhold i AlmenBolig+ afdelingerne.

Byggetekniske forhold

De byggetekniske forhold er vurderet på baggrund af eksisterende gennemgange og erfaringsopsamlinger om den byggetekniske kvalitet i AlmenBolig+ afdelingerne:

- Erfaringsopsamling fra et evalueringsmøde vedr. rammeaftale 1, afholdt af KAB d. 28. jan. 2014 med deltagelse af Scandic Byg (totalentreprenør), KAB, 3B, ONV Arkitekter, Bascon (ingeniørrådgiver, Orbicon (ekstern gransker) og DOMINIA (bygherrerådgiver). Heri indgår, hvordan erfaringerne fra rammeudbud 1 kan indgå i rammeudbud 4.
- "Sammenlignende oversigt over byggeskadefondens 1- års gennemgange" notat udarbejdet af Orbicon for KAB. Orbicon har gennemgået BSF 1-års eftersyn samt reklambrevene fra KAB til entreprenørerne, og konkluderer, at der er meget få emner, som går igen fra bebyggelse til bebyggelse.
- Byggeskadefondens (herefter BSF) sammenfatning af 1- års eftersyn inkl. kommentarer til Orbicons oversigt. BSF er ikke enig i denne konklusion og påpeger i deres sammenfatning, at visse emner optræder i flere afdelinger samt, at der gennemgående er et problem med manglende KS-dokumentation.

Herudover er ovennævnte materiale forelagt byggetekniske eksperter på SBI, seniorforskere Eva B. Møller og Ernst Jan de Place Hansen, og på den baggrund er mulige byggetekniske mangler og risici diskuteret.

Byggetekniske udfordringer

Der er i KAB's egen erfaringsopsamling, som baserer sig på input fra repræsentanter fra bygherrer (KAB og 3B), totalentreprenør (Scandi Byg), arkitekt (ONV) og rådgivere (DOMINIA, Bascon og Orbicon), gennemgået en lang række byggetekniske forhold i bebyggelserne fra rammeudbud 1, herunder: Fundamenter, præfabrikerede badeværelser, ventilation, VVS, facadebeklædning, tag, gulve, udearealer, beboernes egne ombygninger, drift og vedligeholdelse og fremtidssikring af bygningerne. Der er ligeledes samlet op på de procesmæssige erfaringer i forhold til samarbejde, koncept, projektering, landskab, samarbejde med Byggeskadefonden, udførelse, afleveringsforløb, mangelfhjælpning, drift og vedligehold, beboervejledninger. De centrale dele af erfaringsopsamlingen vedrører:

Fugt og krybekældre

I Byggeskadefondens 1 års eftersyn af de enkelte afdelinger er det især den ventilerede krybekælder, de anvendte materialer og manglende dokumentation for udførelse af badeværelser, som går igen. Byggekonstruktionen med den ventilerede krybekælder er ifølge Byggeskadefonden sårbar overfor vand, og samtlige afdelinger i evalueringen har haft udfordringer med overfladevand. Der har fra start af projektet været særlig fokus på fugtrisikoen, og der er etableret fugtmålinger i kældrene for at følge udviklingen og gribe ind overfor stigende fugtighed og risiko for skimmelsvamp. De foretagne fugtmålinger fra afdelinger-

ne Enebærstien, Ragnhildgade og Mårslet vurderes ikke umiddelbart at være kritiske i og med, at træfugten er målt til mellem 10 og 20 % (interview, Møller og de Place Hansen). Det er dog ikke muligt ud fra materialet at se, hvor fugtmålerne har været placeret, hvilket har betydning for det endelige resultat. Desuden mangler der fugtmålinger for flere afdelinger, herunder Ravnsborg, som er den afdeling, der har størst problemer med afvanding, samt fra Langhusene, hvor der er etableret dræn efter indflytning i afdelingen. Endelig er det uklart, hvordan krybekældre kan inspiceres og om fugtforholdene overvåges i hvert hus (interview, Møller og de Place Hansen).

Bad og ventilation

I forhold til de præfabrikerede badeværelser efterspørger BSF dokumentation for, at konstruktionen i praksis er udført som angivet i tegningsmaterialet, herunder, hvordan de er samlet på fabrikken. Fremadrettet er entreprenøren derfor opmærksom på behovet for mere fotodokumentation. I forhold til ventilation skal man være opmærksom på placeringen af ventilationskanalerne, og på at ventilationen også dækker, når beboerne opsætter skillevægge.

Varme

Varmeanlægget fra Nilan har givet en række problemer i driften, bl.a. i forhold til beboernes muligheder for at indstille anlægget og det efterfølgende varmebrug, som i nogle lejligheder har været højt. Der er opmærksomhed på forskellige muligheder for, hvordan problemerne kan afhjælpes. Desuden har kombinationen af lavenergihuse, maksimal udnyttelse af rum (ingen tagrum), materialevalg (sort tagpap) og valg af ovenlys medført meget varme rum på 1 sal, hvor der flere steder er målt op til 30 grader på varme sommerdage.

Materialer

Der er i vid udstrækning valgt skifer til facadebeklædningen af hensyn til bæredygtighed og det arkitektoniske udtryk, men der har været en del tilbagemeldinger fra beboerne om, at der har været støj (klapren) fra skiferen, særligt i blæsevejr. Byggeskadefonden har konstateret enkelte løstsiddende skiferplader.

De i rammeudbud 1 og 3 anvendte lakerede trægulve, har vist sig at være yderst trykfølsomme, og der har tillige været problemer med, at temperatursvingninger har medført revner i gulvene, hvor vand og snavs kan hobe sig op.

Udearealer

Flere afdelinger har haft problemer med kvaliteten af jordoverfladen, hvor der har været traktose og knoldet, stenet jord med tidsler etc. Samtlige afdelinger har oplevet afvandingsproblemer. To afdelinger har fået etableret supplerende dræn i fællesarealerne, hvilket dog har været planlagt, da man har ønsket at tage udgangspunkt i beboernes erfaringer med, hvor vandet samler sig. Ved fremtidige byggerier bør man lægge fliser fremfor græs ved skurene.

Beboernes egne ombygninger

Omkring 90 % af lejemålene har lavet egne ombygninger i køkkenerne. På erfaringsopsamlingen foreslås det at kvaliteten af bordpladen evt. højnes, da alle vælger at udskifte den. Det bør overvejes fremover at lave bedre el installationer, som tager højde for en evt. udvidelse af køkkenet. I ramme 1 har det ikke været muligt at opsætte ekstra skabe på badeværelserne, da der ikke må laves huller i væggene af hensyn til vådmembranen. I ramme 3 kan man ikke få det underskab, som passer til vasken, da modellen er udgået.

Procesmæssige erfaringer

Der er overordnet positive erfaringer med samarbejdet og processen omkring rammeudbud 1 (hvilket også fremgår af første devaluering), herunder det gode samarbejde mellem bygherre, arkitekt og entreprenør, som medvirker til, at der har været få konflikter, og de store volumener i byggeriet, som betyder at mange ting har kunnet lade sig gøre. Der er dog også en række udfordringer,

hvor der på baggrund af gennemgangen foreslås en skærpet opmærksomhed fremadrettet, herunder:

- Sikre den fornødne dokumentation gennem byggeprocessen. bl.a. ved stikprøver og fotodokumentation, således at ønskerne fra Byggeskadefonden imødekommes.
- Skabe større klarhed om mangelfhjælpning, og hurtigere indsats fra selskabernes side.
- Sikre at beboerne får den fornødne introduktion til tekniske installationer og udarbejdelse af mere enkle instruktioner og vejledninger.
- Sikre at relevant viden fra f.eks. Byggeskadefonden formidles videre til afdelingerne.
- Overdragelse til drift har i nogle tilfælde fungeret dårligt.

Udfordringer

Det er en helt central udfordring for AlmenBolig+ konceptet, at driften varetages af lægfolk. Det betyder, at de valgte løsninger skal være robuste og ikke indebære større tekniske udfordringer eller vedligeholdelsesbehov.

Netop kombinationen af de byggetekniske forhold, de svære betingelser ved 1-års gennemgangene og drift af ikke-professionelle finder BSF problematisk. Særligt peges der på, hvordan man fremadrettet sikrer en systematisk gennemgang af afdelingen og boligen, når driften forstås af ikke-fagfolk herunder, hvordan det sikres, at relevant viden, fra f.eks. BSF, formidles videre til beboerne i en form, som kan læses af ikke-professionelle. Disse bebyggelser tilses imidlertid, ligesom almindelige almene bebyggelser, af boligadministrationernes teknikere, som tillige deltager i de årlige markvandring. Der er derfor også fokus på de nævnte problemstillinger i administrationen, som er ansvarlig for afdelingernes tekniske drift.

Energiforhold i AlmenBolig+

Opgørelse af energiforbrug i AlmenBolig+ afdelinger

En del af konceptet har været, at AlmenBolig+ bebyggelserne udover at have en lav husleje, også skal opføres som lavenergibyggeri. Det er i en separat undersøgelse på vegne af KAB² undersøgt, om energiforbruget i en række AlmenBolig+-afdelinger lever op til deres respektive bygningsklassekrav.

Energiambitionerne har været forskellige i de fem afdelinger: Tre afdelinger (Langhusene, Ravnsborg og Enebærstien) er opført som lavenergiklasse 1 efter BR08; en afdeling (Irishaven) er opført som lavenergiklasse 2015 efter BR10 og en afdeling (Danmarkshusene) er opført som lavenergiklasse 2020 efter BR10. De fem afdelinger, som er med i rapporten har alle et varmegenvindingsanlæg (Genvex), som sørger for opvarmning, varmt vand og ventilation. Ved at isolere elforbruget til varmegenvindingsanlæg i beregningerne, kan man finde frem til nøgletallet gjort op i kWh/m²/år. Dette nøgletal bekræfter, hvorvidt boligerne lever op til de bygningsklassekrav, som bebyggelserne er bygget efter. De enkelte afdelinger har haft forskellige oplysninger, som kan bruges i beregningerne, fx er der bi-målere i enkelte boliger i enkelte afdelinger. Andre afdelinger kan blot bidrage med start- og slutmålinger fra indflytning til dags dato. Yderligere er der afdelinger, som kun kan informere om start-målinger fra indflytning. For at isolere energiforbruget til varmegenvindingsanlæg er der gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, hvor der er spurgt til større energiforbrugende apparater, særligt dem der bruges dagligt. Udvalget er faldet på tv-apparater, computere, komfurer/kogeplade, køleskabe, vaskemaskine, tørretumbler og diverse lampesteder. På baggrund af disse oplysninger er der udregnet et skønnet forbrug, som er fratrukket det samlede elforbrug, hvilket giver et estimat af energiforbruget til opvarmning og ventilation. I Danmarkshusene er

² Tim Ingemann, studerende ved DTU (Ingemann 2015)

der desuden etableret et solcelle-anlæg, hvis bidrag til elforbruget også er indregnet i det samlede forbrug.

Tabel 6. Data for de fem KAB-afdelinger er indsamlet sommeren 2014.

Afdeling	Kommune	Energiklasse	Resultater
Langhusene 125 boliger opført 2011	Hvidovre	Lavenergiklasse 1 (BR08)	Ikke muligt at finde konkrete målinger i afdelingen
Ravnsborg 70 boliger opført 2012	Køge	Lavenergiklasse 1 (BR08)	4 ud af 9 husstande lever op til kravene i BR08 lavenergi klasse 1.
Enebærstien 36 boliger, opført 2012	Herlev	Lavenergiklasse 1 (BR08)	15 ud af 23 husstande lever op til BR08 lavenergi klasse 1 kravene.
Danmarkshusene 70 boliger opført 2013	Rødovre	Lavenergiklasse 2020 BR10	Alle 72 husstande lever op til BR10 2020 kravene.
Irishaven 13 boliger opført 2013	Herlev	Lavenergiklasse 2015 BR10	12 ud af 13 husstande lever op til BR10 2015 kravene.

På det foreliggende grundlag må det vurderes, at de undersøgte afdelinger i overvejende grad lever på til de energikrav der er opstillet.

Energiundersøgelsen er diskuteret med energiekspert og seniorforsker på SBI, Kim B. Wittchen. Her vurderes det overordnet, at beregningerne virker pålidelige. Det påpeges dog, at driftsenergiforbruget er stærkt påvirket af beboernes adfærd, og derfor er det mindre sikkert som indikation på, om bygningerne overholder energikravene. Det fremhæves også, at i forhold til vurdering af elforbruget i Danmarkshusene har reglerne fra forsommeren 2014 været, at al el produceret fra solceller skal regnes ind i forbruget, og kun må fratrækkes varmpumper, ventilation, varmeveksler m.m. Derfor kan det være fejlagtigt at trække det fra det samlede forbrug. Reglerne blev ændret, så det ikke skulle være muligt at bygge et dårligt isoleret hus og opnå en lavenergiklasse kun ved at beklæde det med solceller. Det er ikke vurderet, hvordan dette påvirker beregningerne af energiforbruget i Danmarkshusene, som er den eneste bebyggelse med et større solcelleanlæg.

Udfordringer mht. energiforhold

Som det fremgår af de byggetekniske forhold og af surveyen blandt beboerne, er der en række udfordringer med indeklimaet i AlmenBolig+ bebyggelserne. I surveyen svarer 17 % af respondenterne således, at de er utilfredse med indeklimaet og er plaget af støv og tør luft, som giver irritation i slimhinderne. Ligeledes påpeger mange af respondenterne, at der - på grund af varmegenvindingsanlæg størrelse - er problemer med varmfordelingen, så der er koldt i stueetagen og meget varmt på første og evt. anden sal. En del af beboerne har svært ved at forstå og håndtere Nilan-anlæggene, og de der servicerer anlæggene har angiveligt svært ved at kommunikere med ikke-fagfolk. Disse udfordringer er identificeret af administrationen i KAB jfr. erfaringsopsamlingen fra første rammeudbud, og det vil fremadrettet vise sig, om man er i stand til at følge op på de forslag, der er stillet til at imødegå udfordringerne.

Huslejeforhold i AlmenBolig+

Målsætningen for AlmenBolig+ er et huslejeniveau, der ligger op til 30 % under det i dag normale niveau for nyopførte almene boliger. Det tænkes opnået gennem:

- Rationalisering af byggeriet gennem nyindustrialisering og at der etableres enkle storrumsboliger med køkken, bad, toilet og gulve, hvor beboerne selv indretter resten ved etablering af skillevægge mv. Det indebærer, at boligerne kan opføres til en byggepris på 10 % under rammebeløbet. En forudsætning for billiggørelsen er, at der arbejdes med et 15 måneders interval fra

- Skema A til B (mod normalt 9 måneder), hvilket muliggør større udbud og dermed lavere produktionsomkostninger.
- Lavere omkostninger til bygningsdriften ved at beboerne selv i al væsentlighed varetager afdelingens drift, hvilket forudsættes at indebære besparelser på 20 % af huslejen. Herunder hører også reducerede henlæggelser i starten af perioden.

Der kan i princippet benyttes to tilgange til at vurdere, om målsætningerne opnås: Der kan foretages en konkret sammenligning af huslejer i lignede byggerier, og der kan foretages en beregning af, hvor store besparelser der opnås ved at beregne besparelserne på de konkrete poster i AlmenBolig+. Ulempen ved den sammenlignende huslejevurdering er, at det kan være vanskeligt at finde et egnet sammenligningsgrundlag, og at en række andre forhold udover de billigørende elementer har indflydelse på den endelige husleje. Derfor kan en udregnet huslejebesparelse ved en "alt andet lige"-vurdering, have en berettigelse, vel vidende at der er tale om en forventet besparelse.

Forventede besparelser

Konkret kan der ifølge konceptets forudsætninger forventes følgende billigørelse af huslejen, når en AlmenBolig+ sammenlignes med en traditionel nyopført almen bolig:

- **Entrepriseudgifter:** Der forudsættes en billigørelse med 10 % i forhold til maksimumsbeløbet for almene boliger, svarende til at et skyggebudget har 11 % højere nettokapitaludgifter, og at det traditionelle byggeri opføres til maksimumsbeløbet (ca. 22.000 kr./m²). Det betyder at den samlede anlægssum for en lejlighed på 104 m² bliver 2.288.000 kr., og at de deraf følgende årlige nettokapitaludgifter bliver 64.064 kr. (2,8 %). I og med, at anlægsrammen for AlmenBolig+ er på 90 % af maksimumsbeløbet bliver der en besparelse i nettokapitaludgifter på 6.406 kr. pr. lejlighed pr. år, svarende til 62 kr./m² pr. år.
- **Administrationsudgifter:** Budgettet korrigeres for yderligere administrationsudgifter svarende til KAB's prisblad (hvor AlmenBolig+ afdelingerne ligger på et lavere niveau end andre). Det anslås, at der spares omkring 700 kr. årligt pr. bolig, svarende til 7 kr./m² årligt.
- **Renholdelse:** Der spares anslået udgifter til 386.000 kr. årligt pr. 100 boligenheder, eller 37 kr./m² årligt for en bolig på 104 m².
- **Henlæggelser:** Henlæggelser, der i AlmenBolig+ er ret små i begyndelsen og reguleres op over en 30 årig periode, ligesom fælleskontoen for istandsættelse ved fraflytning er mindre i AlmenBolig+. De lavere henlæggelser i AlmenBolig+ er begrundet i et forventeligt mindre slid, færre fraflytninger og et større ejerskab til boligerne. Henlæggelserne i AlmenBolig+ afdelingerne er på omkring 40 kr./m² pr. år, mens det i tilsvarende nyere afdelinger typisk vil være højere, eksempelvis 125 kr./m² årligt. Der spares således omkring 85 kr./m² årligt.
- **Fælleshus:** Indgår ikke i AlmenBolig+, hvilket anslås at spare 400 kr. i husleje pr. måned, eller 46 kr./m² årligt for en bolig på 104 m².
- **Energiforhold:** AlmenBolig er opført som lavenergibyggeri efter BR2015 eller BR2020. Andet byggeri har mulighed for at gøre brug af energitillæg, hvis der bygges efter disse lavenergistandarder. Tillægget til maksimumsbeløbet udgør 970 kr./m² boligareal, som vil udløse en ekstra husleje på anslået 27 kr./m² (2,8 % af 970 kr./m²). Omvendt kan der, hvis der sammenlignes med konventionelt byggeri, hvor der ikke gøres brug af energitillægget, argumenteres for, at der spares på huslejen i form af lavere varmeudgifter i AlmenBolig+.

Tabel 7. Forventet huslejebesparelse i en AlmenBolig+ afdeling sammenlignet med en konventionel afdeling.

Post	Anslået besparelse, kr./m ²
Nettokapitaludgifter	62
Administrationsudgifter	7
Renholdelse	37
Henlæggelser	85
Fælleshus / ejendoms kontor	46
Energitillæg	27
I alt	237

I alt kan der på forventes besparelser på 237 kr./m² årligt for en bolig på 104 m², sammenlignet med nyt alment byggeri. Det svarer til en besparelse på 21 % sammenlignet med huslejen for nyopførte almene boliger i Hovedstadsområdet i 2015, der er på 1.116 kr./m² (Landsbyggefonden, 2015).

Sammenligning med husleje i nyt byggeri

Som supplerende vurderingsmetode er der foretaget en sammenligning af huslejen i AlmenBolig+ med huslejen i nyere alment byggeri i Hovedstadsregionen. Der er indhentet udspecificerede huslejeopgørelser for fem AlmenBolig+ afdelinger for 2013, som viser en gennemsnitlig husleje i disse afdelinger på 855 kr./m², inkl. udgifter til tilkøbte ydelser, med variationer på 799 kr./m² for den billigste og 896 kr./m² for den dyreste afdeling (se bilag 4). Den gennemsnitlige leje i nye almene boliger (ibrugtagningsår 2000-2013) i Hovedstadsområdet er ifølge Landsbyggefondens statistik på 1.090 i 2013. Med udgangspunkt i 2013-niveauet ligger AlmenBolig+ afdelingerne således som gennemsnit 22 % lavere end huslejeniveauet for nyt alment byggeri Hovedstadsområdet med variationer på mellem 18 % og 27 % for de fem afdelinger.

Der er imidlertid en række potentielle fejlkilder i denne sammenligning, herunder:

- Huslejeniveauet kan afspejle forskelle, der ikke relaterer sig til billiggørelsen, herunder forskelle i grundpriser og ejendomsskat. Det kan således ikke vides, om det nye almene byggeri i Hovedstadsregionen i højere grad end AlmenBolig+ er opført i omegnen til København, hvor grundudgifterne er lavere.
- Huslejen bør sammenlignes med afdelinger, der har både fælleshus, vaskeri, fuld service m.m., hvilket ikke nødvendigvis gælder alle nyopførte afdelinger i hovedstadsområdet.
- Den gennemsnitlige husleje for nyt alment byggeri i hovedstadsområdet kan være præget af, at AlmenBolig+ afdelingerne indgår og dermed trækker gennemsnittet ned.
- Nogle af de billiggørende elementer fra AlmenBolig+ kan være benyttet i nogle af de andre afdelinger, der sammenlignes med. Eksempelvis har de gennemsnitlige byggeudgifter for nyt almene byggeri været faldende som følge af, at der også i andre boligselskaber har været en udvikling og anvendelse af præfabrikeret byggeri, bl.a. ansporet af, at der perioden op til 2007 var stærkt stigende bygge- og boligudgifter (se Beim og Kristensen, 2011). Det samme gælder niveauet for henlæggelser, hvor det ikke kan udelukkes, at der også i andre afdelinger og selskaber opereres med lavere henlæggelser i starten af perioden.

Som konkret eksempel på en nyopført almen afdeling i KAB i Hovedstadsområdet kan nævnes Herlev Åhuse, som består af 12 rækkehuse beliggende i Herlev Kommune med ibrugtagningsdato 1. oktober 2015. Her er den årlige husleje på 1.154 kr. pr. m². Den gennemsnitlige husleje i de fem AlmenBolig+ afdelinger ligger således 26 % under dette beløb.

Sammenligning af byggeudgifter

For at vurdere målsætningen om billiggørelse af byggeudgifterne ved AlmenBolig+ er der indhentet oplysninger om de gennemsnitlige byggeudgifter til almene boliger i hhv. hele Hovedstadsområdet og til AlmenBolig+ byggeri i perioden 2010-2015. Det viser, at entreprissummerne for AlmenBolig+ afdelingerne samlet set har ligget 6,6 % under andet alment byggeri, der er opført i Hovedstadsregionen i samme periode. Ser man udelukkende på tæt-lav byggerier, har billiggørelsen af den samlede anskaffelsessum dog været 8,2 % over hele perioden. Billiggørelsen har medvirket til, at den samlede gennemsnitlige anskaffelsessum for AlmenBolig+ afdelingerne, som huslejen baseres på, har været 5,6 % lavere end for det øvrige almene nybyggeri i Hovedstadsregionen.

Som i sammenligningen med huslejeniveauer er der også her en række usikkerheder i sammenligningsgrundlaget, der betyder, at tallene skal tages med forbehold.

Opsamling

De ovennævnte sammenligninger og vurderinger indikerer, at huslejeniveauet i AlmenBolig+ afdelingerne ligger et sted mellem 18 og 27 % under niveauet for tilsvarende nyopførte almene boligafdelinger i Hovedstadsområdet. Der er imidlertid flere mulige usikkerheder i denne sammenligning, jfr. ovenfor, særligt at sammenligningsgrundlaget for nettokapitaludgifterne formentligt er for lavt. Sammenligningen af byggeudgifter i det almene byggeri i Hovedstadsregionen indikerer, at AlmenBolig+ byggeriet har opnået en billiggørelse på omkring 7 %, selvom der er store usikkerheder i opgørelsen.

Der kan dog ske ændringer i huslejen over tid; eksempelvis kan beboerne i AlmenBolig+ vælge at tilkøbe sig flere serviceydelser, hvilket vil forhøje huslejen. Med tiden vil også henlæggelserne i AlmenBolig+ tilnærme sig "traditionelle" afdelinger, og dermed vil en del af besparelsen falde væk. Omvendt kan beboerne også selv vælge at stå for de dele af de vedligeholdelses- og genopretningsopgaver, der vil opstå med tiden, som kan spare dem penge sammenholdt med andre afdelinger.

Forslag til forbedringer

På baggrund af interviewene i tema-analyse 2 og surveyen udført i forbindelse med tema-analyse 3 er der herunder listet en række forbedringer op, som kan overvejes for at imødekomme nogle af konceptets udfordringer:

Beboersammensætning

- Flere afdelinger mangler "håndværkertyper", ligesom der er relativt få ældre i bebyggelserne. Det kan derfor overvejes, om der fremadrettet bør arbejdes for en større heterogenitet i de meget homogene afdelinger. En mulighed kunne være, at man ved genudlejning giver fortrinsret til de beboergrupper, som mangler i den pågældende afdeling.

Information til nye beboere om AlmenBolig+:

- Ved informationsmøder og genudlejning er det afgørende at gøre opmærksom på, at man som beboer i AlmenBolig+ skal være motiveret for at gå i dialog med sine naboer, da en væsentlig del af driftsarbejdet består i at planlægge og koordinere driftsarbejdet.
- At gøre det klart for kommende beboere, at den lave husleje i AlmenBolig+ også skyldes, at beboerne står for en del af den administrative drift – og hvad dette indebærer.
- Kvalificere informationen til beboerne om, hvad det vil sige, at bo i en billig bolig, herunder hvilke forventninger man kan have til materialer, komfort og serviceniveau.

Styrkelse af bestyrelsesarbejdet

- Supervision eller mentorordning for afdelingsbestyrelser kan være en måde at imødegå udfordringerne for de nye bestyrelser. Afdelingsbestyrelsen spiller en central rolle i AlmenBolig+ afdelingerne, og derfor kan interne konflikter og udfordringer med at rekruttere bestyrelsesmedlemmer få indflydelse på bl.a. driftsarbejdet i afdelingen.
- Fortsat udvikling og anvendelse af Almanakken, der er udviklet af KAB som hjælp til bestyrelserne i form af en kørebog eller årshjul med beskrivelse af arbejdsgange og opgaver i forhold til bestyrelsesarbejdet og afdelingen som helhed.
- Afklaring af, hvad det juridiske handlerum er i forhold til at sanktionere de beboere, som ikke overholder deres forpligtelser i forbindelse med driftsarbejdet. Her skal man dog være opmærksom på, at risikoen for opsigelse af lejemålet også kan påvirke kulturen omkring fællesarbejde, arbejdsweekender m.m. Idealet skulle gerne være, at det primært er lysten og ikke frygten, der er grundlag for arbejdet.
- I forbindelse med overdragelse er der behov for at styrke samarbejdet mellem afdeling og boligselskab med henblik på at klargøre ansvarsforholdet for udbedring af bl.a. fejl og mangler, ligesom der er behov for at styrke dokumentationen gennem byggeprocessen bl.a. ved stikprøver og fotodokumentation.

Drift og vedligeholdelse

- Behov for at sikre en løbende, systematisk gennemgang af afdelingerne, når driften forestås af ikke-professionelle.
- Sikre at relevant viden fra f.eks. Byggeskadefonden formidles videre til afdelingerne.

Indeklima

- Der er behov for forbedring af indeklimaet, hvor der er problemer med for høj varme og tør luft.
- Bedre information om, hvad det vil sige at bo i en energivenlig bolig, herunder forventninger til forbrug, hensigtsmæssig adfærd og introduktion i brugen af særlige varmesystemer samt uddannelse af superbrugere.
- Sikre at beboerne får den fornødne introduktion til de tekniske installationer for at styrke deres muligheder for selv at kunne forestå regulering af varme, ventilation og indeklima.

Digital kommunikation

- Der kan være behov for, at beboerne også skriver under på, at de vil kommunikere digitalt internt i afdelingen. Det vil lette arbejdet for bestyrelsen og arbejdsgrupperne, hvis de kunne slippe for at uddele mødeindkaldelser og lign. på papir.

Fælles faciliteter og udearealer

- Det bør overvejes at skabe rammerne for, at beboerne kan etablere "fælleshus" i et af lejemålene. Herunder kan der udvikles et koncept for "billige fælleshuse", som matcher de tanker og ideer, som ligger bag AlmenBolig+.
- Opprioritering af udearealernes kvalitet, da de spiller en væsentlig rolle i beboernes samlede oplevelse af AlmenBolig+. De private haver er en afgørende faktor for, at mange vælger at flytte i AlmenBolig+, og en mindre attraktiv have kan opleves som en væsentlig forringelse af boligens attraktionsværdi.

Mulige konsekvenser for lovgivningen

En stor del af forsøgelementerne i AlmenBolig+ kræver ikke særlige tilladelser eller dispensationer fra gældende regler. Udgangspunktet for gennemgangen her er de i Bilag 1 opstillede elementer, som karakteriserer det samlede forsøg, men dette afsnit vil alene fokusere på dem, der baserer sig på tilladelser fra ministeriet til at fravige gældende lovregler m.v.

- 1 Som det første blev der givet tilladelse til at forlænge fristen for godkendelse af Skema B fra ni til 15 måneder efter godkendelse af Skema A. Dette var nødvendiggjort af det forhold, at der skulle produceres et større antal, 300-500, boliger (på fabrik) for, at prisen kunne holdes, ligesom boligerne skulle fordeles på flere sager og flere kommuner. Der er tale om en ændring i regelsættet, som der nu arbejdes på at gøre permanent.
- 2 Boligstørrelser var et andet element, hvor der blev dispenseret, idet ministeriet godkendte, at den gældende maksimumstørrelse på 110 m² kunne forhøjes til 125 m², som senere blev forhøjet til 130 m² på grund af øgede isoleringskrav. Boligerne i AlmenBolig+ ligger mellem 85 m² og de nævnte 130 m², og der er ingen tvivl om, at de mest efterspurgte boliger er dem på 110 og 130 m². Det er i øvrigt KABs opfattelse, at man med fordel kunne forøge boligstørrelsen til 150 m², idet de flere kvadratmetre dog skulle ligge i et ikke opvarmet rum, værksted el.lign., i tilknytning til boligen. Forsøget dokumenterer imidlertid behovet for, at der gives mulighed for mere fleksibel tilgang til boligstørrelser med udgangspunkt i det enkelte byggeris særkende, beliggenhed og byggeform. Forslaget er derfor, at lovgivningen ændres således, at det i højere grad bliver op til kommunerne at foretage en vurdering af boligstørrelser i hver enkelt byggesag, dog naturligvis indenfor en overordnet ramme, som imidlertid skal være mere fleksibel end de nugældende regler.
- 3 I forsøget indgår, at beboerindskud kan pristalsreguleres, og den mulighed er benyttet og blevet godt modtaget af beboerne, som gerne ser værdien af deres indskud fastholdt over tid. Det er udviklingen i nettoprisindekset, der anvendes som grundlag, og da der i nyere tid kun har været en beskedent stigning i priserne, har reguleringen ikke haft den store praktiske betydning, ligesom der heller ikke har været mange fraflytninger. De deltagende boligorganisationer er dog enige om, at det er en kvalitet ved udlejning af almene boliger, at indskuddets værdi fastholdes i bo-perioden, så også denne fravigelse af eksisterende regler bør permanentgøres.
- 4 Den største gevinst for såvel beboerne som boligadministrationerne er uden tvivl den forenkling af råderetsreglerne, der er sket i forsøget. De meget bureaukratiske regler, som almindeligvis omgærder råderetten, er afløst af et regelsæt, som er enkelt at forstå og enkelt at administrere. Det går ud på, at den enkelte beboer selv bestemmer og udfører ændringer og forbedringer i lejemålet uden godkendelse, hverken forudgående eller efterfølgende, fra administrationen. Først i forbindelse med fraflytning sker der en besigtigelse og vurdering af de foretagne ændringer og forbedringer. En vurdering som udføres af en uafhængig vurderingsmand, som er vant til at foretage sådanne vurderinger. Det er boligorganisationernes opfattelse, at dette forenklede regelsæt kan overføres til alle råderetssager, idet det meget sjældent sker, at der foretages ændringer i almene lejemål, som er af direkte værdiforringende karakter. Til gengæld opretholdes der et tilsynsberedskab omkring råderetten, som er ude af trit med, hvad almindelige mennesker anser for rimeligt og fornuftigt, ligesom det er med til at opretholde et image af nutidens boligadministrationer som unødigt bureaukratiske. En lempelse af reg-

lerne a la det, der er gældende for AlmenBolig+, vil derfor også styrke sektorens konkurrenceevne, ligesom den bør medføre reducerede administrationsomkostninger.

- 5 Afslutningsvis skal det nævnes, at de øvrige forsøgselementer, det særlige driftskoncept, henlæggelsesordningen og bestemmelserne om ind- og udvendig vedligeholdelse, ikke har krævet dispensation fra gældende regler, og de vil derfor ikke blive omtalt nærmere her, men der henvises til bemærkningerne herom i Bilag 1.

Referencer

Litteratur

Beim, A. og Kristensen, H. (2011). *Blev de billige boliger bedre? Sammenfattende rapport*. Cinark overblik.

Byggeskedefonden. (2015). *Svigteftersyn af AlmenBolig+*. Brev dateret 20.01.2015.

Danmarks Statistik. Udtræk fra Statistikbanken

Dominia AS. (2014a). *AlmenBolig+. Afrapportering, Erfaringsopsamling, rammeaftale 1*. KAB

Dominia AS. (2014b). *Erfaringsopsamling. Byggetekniske og procesmæssige erfaringer fra de eksisterende AB+ afdelinger*. Notat dateret 24.01.2014.

Ingemann, T. (2015). *Energirapport gældende AlmenBolig+*. Udarbejdet af afdelingen SKE i KAB. Udarbejdet fra august – december.

KAB. (2013a). *AlmenBolig+ undersøgelse*. Spørgeskemaundersøgelse fra 2013 blandt beboere i fire AB+ afdelinger. Udført af Defgo.net i perioden 14-05-2013 - 12-08-2013. KAB Totalrapport, 2013.

KAB. (2013b). *Almenbolig+. Statusrapport juli 2013*.

Landsbyggefonden. (2014a). *Beboere i den almene boligsektor 2013*.

Landsbyggefonden. (2014b). *Husleje- og udgiftsstatistik 2013*.

Orbicon. (2015). *Sammenlignende oversigt over byggeskedefondens 1-års gennemgange af AlmenBolig+ afdelinger*. Notat dateret 09.01.2015

Sermo. (2012). *Undersøgelse af beboerdemokratiet*. Boligselskabernes Landsforening. Lokaliseret på: <https://bl.dk/beboerdemokrati/fremtidens-beboerdemokrati/undersogelse-af-beboerdemokratiet/>

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Aalborg Universitet. (2015a). *Survey blandt beboere i AlmenBolig+*. Internt arbejdsnotat

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Aalborg Universitet. (2015b). *Survey blandt afdelingsbestyrelser i AlmenBolig+*. Internt arbejdsnotat

Stensgaard, A.G. (2014). *Vi flytter aldrig – en undersøgelse af hverdagsliv, fællesskab og stedstilknytning i Almenbolig+ 2014*. Speciale-afrapportering på By, Bolig og Bosætning, Aalborg Universitet

Interviews

Kim B Wittchen, seniorforsker på SBI, om energiforbruget i AlmenBolig+
d. 21.08.2015

Eva B. Møller og Ernst Jan de Place Hansen, seniorforskere på SBI,
d. 20.08.2015

Bilag 1. Forsøgselementerne i AlmenBolig+

Listen over forsøgselementer herunder, som er et internt arbejdspapir for KAB, tager udgangspunkt i ministeriets (foreløbige) godkendelsesskrivelse af 9. juli 2007, hvor der indgår 14 elementer. Nr. 15 er etablering af skillevægge som forbedring.

1. Volumen

Der blev givet tilladelse til opførelse af op til 2000 boliger, fordelt geografisk i landets udviklingsområder. Resultatet er ca. 1300 boliger, som bortset fra 65 boliger i Aarhus, alle er opført i Storkøbenhavn, inkl. Køge. KAB tøver dog ikke med at kalde forsøget en succes, hvilket fremgår af andre elementer af denne evaluering.

2. Beboernes deltagelse i og ansvar for driften

Ministeriet forudsatte i godkendelsen, at dette element blev fulgt nøje for at sikre, at vedligeholdelsestilstanden til stadighed er tilfredsstillende. En årlig markvandring skal udgøre et element i denne sikring. Der er hidtil ikke fundet anledning til bekymring over beboernes engagement i og udførelse af renholdelses- og vedligeholdelsesopgaver. Arbejdet organiseres i de fleste afdelinger af afdelingsbestyrelsen, som dog kan uddelegere opgaven til særlige grupper eller enkeltpersoner med speciel indsigt i driftsforhold. KABs kundekonsulenter, som arbejder sammen med beboernes repræsentanter og jævnligt kommer på ejendommene, har ikke konstateret tegn på svigt eller manglende vedligeholdelse, men der er heller ikke gået lang tid, siden de første bebyggelser blev ibrugtaget i 2011/12. Der vil således være behov for skærpet tilsyn og opmærksomhed på, at niveauet holdes i fremtiden.

3. Tekniske perspektiver, herunder totaløkonomi og energi

Ministeriet forudsætter, at forsøget omfattes af kravet om totaløkonomi og i øvrigt lever op til de krav, der stilles til moderne byggeri i henseende til miljø, energi etc. KAB udviklede en principangtidsplan, der er indgået som et væsentligt element i selve tilrettelæggelsen og udbuddet af byggerierne. Planen forudsætter, at bygningsdele har en gennemsnitlig levetid på minimum 30 år, og at den arkitektoniske kvalitet er i top. Hvad angår energisiden har projektet til stadighed mere end levet op til de officielle krav, og de seneste byggerier opfylder 2020-kravene i så henseende.

4. Nyindustrialisering af byggeriet

Ministeriet bemærker, at en billigørelse af byggeriet forudsætter en vis volumen. Processen blev tilrettelagt ud fra en forudsætning om, at den nødvendige (lave) pris ville indebære et udbud af boliger på 300 – 400 stk. Det betød vægt på logistik og koordinering, når det typiske byggeri indeholder 50 – 100 boliger. Denne udfordring blev løftet, også fordi der i de berørte kommuner var forståelse for og accept af, at byggerierne måtte opføres i en fornuftig rækkefølge ud fra produktionsforholdene. Ved de senere udbud er det dog lykkedes at holde den lave pris selv ved udbud på omkring 100 boliger. Det viser, at også producenterne ser en fremtid i denne form for byggeproduktion. Der henvises i øvrigt til Evalueringsrapport 1, som bl.a. indeholder elementet: Nyindustrialisering.

5. Afprøvning af forsøgselementerne

Ministeriets godkendelse indeholdt en forudsætning om, at de enkelte elementer kunne afprøves i forskellige delmodeller, herunder en der indeholdt grundleje m.m. I den virkelige verden blev disse elementer ikke afprøvet hver for sig men samlet, idet grundleje aldrig blev aktuelt, eftersom finanskrisen og den efterfølgende afmatning i grundpriserne betød, at der ikke var behov for denne del af forsøget. Skulle forsøget fortsætte i det nuværende økonomiske niveau for grundkøb, ville tanken bestemt kunne genbruges. Grundpriser på attraktive steder som Nordhavn i København er så høje, at de umuliggør denne form for nybyggeri.

6. Boligstørrelser

Ministeriet godkendte, at den gældende maksimumsstørrelse på 110 m² blev overskredet, således at boligerne kunne variere fra 75 m² til 125 m². Specielt de største boliger, som senere blev 130 m², som følge af de øgede isoleringskrav, har været populære blandt beboerne, som er karakteriseret ved at være børnefamilier. Den mindste bolig i langt de fleste byggerier er 83 – 85 m² og bebos ofte af enlige, herunder enlige med et enkelt barn.

7. Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Ministeriet forudsætter, at der foretages passende henlæggelser, uanset der i udgangspunktet opereres med henlæggelser i størrelsesordenen 30 kr./m² (2007 tal). Baggrunden for denne beskudte henlæggelse var to ting: den enkle måde disse boliger er konstrueret på og muligheden for at bruge den del af kapitallydelsen, som ikke indeksreguleres, til at forøge henlæggelserne år for år.

Sidstnævnte mulighed forsvandt da finansieringsmetoden blev ændret, og det har betydet, at udgangspunktet er sat op, og at det årligt drøftes med afdelingsbestyrelsen, hvorvidt henlæggelserne skal forøges. Det sker med baggrund i den udførte markvandring, og har hidtil ikke givet anledning til problemer.

8. Udvendig vedligeholdelse

Ministeriet bemærker, at den udvidede forpligtelse for lejeren til at vedligeholde og renholde, også uden for boligen, kalder på særlige forholdsregler i tilfælde af manglende opfyldelse af pligterne.

Indtil videre har det ikke givet anledning til problemer, og det er særskilt fastlagt i lejekontrakten, at der kan blive tale om, at udlejer må udføre arbejdet for lejers regning og efterfølgende opkræve det skyldige beløb. Der er endnu ikke eksempler på, at manglende opfyldelse af forpligtelserne har medført retslige skridt, i sidste ende opsigelse af lejeren. Men det er KABs opfattelse, at der skal føres en sag herom, når den oplagte situation måtte opstå, hvor en lejer nægter at udføre sine forpligtelser. Dette for at sikre retstilstanden fremover.

9. Indvendig vedligeholdelse

Ministeriet bemærker, at den nødvendige information om fravigelse af reglen om, at betaling for normalistsandsættelse overtages af udlejer, forudsættes opfyldt og særligt fremhævet i lejekontrakten.

Det er i kontrakten fastlagt, at forpligtelsen påhviler lejer, der som udgangspunkt skal betale det såkaldte NI-beløb til brug for den næste lejers istandsættelse af lejemålet i forbindelse med indflytning. Beløbet kan reduceres i forhold til boperioden og den vedligeholdelsesstandard, som lejemålet afleveres i.

10. Størrelse og regulering af beboerindskud

Ministeriet har i sin godkendelse af forsøget tilladt, at der i indtil ¼ af byggerierne kan opkræves et indskud, der svarer til 2 % af maksimumsbeløbet for familieboliger, uanset anskaffelsessummen ligger 10 % eller mere under maksimum. Tillige er det godkendt, at indskuddet reguleres efter nettoprisindekset. Den tilladte forøgelse af indskuddet har ikke været praktiseret af KAB og øvrige deltagende boligorganisationer. Den vurderes at være for vanskelig at kommunikere og praktisere. Pristalsreguleringen, som er fastlagt i lejekontrakten, foretages således, at den nye lejer i forbindelse med en lejers fraflytning betaler det således forhøjede indskud.

11. Råderet

Ministeriet godkender, at råderetsgrænsen kan forøges med 50 % af det til enhver tid gældende beløb for råderet, og at dette kan ske i op til 20 % af samtlige lejemål. Det godkendes endvidere, at der foretages en konkret eksternt vurdering af de udførte arbejder på fraflytningstidspunktet, og at afskrivningsperioden kan være op til 30 år, som også er den periode som en ny lejer kan få beregnet sin lejeforhøjelse efter, såfremt forbedringen har en restlevetid af tilsvarende længde. Der er optaget bestemmelser om disse forhold i lejekontrakten, og der er engageret eksterne vurderingsmænd til at foretage syn og beregning af godtgørelsen. Der har ikke været mange fraflytninger, men stort set alle har omfattet forbedringer udført af fraflytter, og kun i et par tilfælde har der været utilfredshed hos denne med godtgørelsens størrelse.

Det har ikke været muligt at kontrollere, hvorvidt der måtte være flere end 20 % af de forberede lejemål, hvor råderetsgrænsen er forøget med op til 50 %. Der sker ikke godkendelse af de forbedringer, som beboerne løbende foretager. Imidlertid kan det konstateres, at der kun i ganske få tilfælde er godkendt forbedringer i forbindelse med fraflytninger, som overstiger den almindelige råderetsgrænse.

12. Forlængelse af fristen for godkendelse af skema B

Ministeriet godkendte, at denne frist kunne forlænges fra 9 til 15 måneder, således at der kunne gennemføres en kontinuerlig og sammenhængende byggeproces. Det har været til stor gavn for byggesagerne, at fristen blev forlænget, og det overvejes, om denne fristforlængelse kan permanentgøres. Ministeriet har i den anledning udbedt sig en redegørelse fra KAB, som har fremsendt en sådan i september 2014.

13. Byggeri på lejet grund

Som det fremgår ovenfor, se pkt. 5, er denne mulighed ikke taget i anvendelse, og den vil derfor ikke blive kommenteret yderligere.

14. Partnerskabsaftale

Der er indgået en partnerskabsaftale mellem de udførende boligselskaber, 3 B, Domea og KAB, ministeriet, de deltagende kommuner og KL, Landsbyggefonden og SBI.

De nævnte indgår i forsøgets følgegruppe, som mødes en til to gange om året.

15. Etablering og godtgørelse for skillevægge

Ministeriet godkendte i brev af 28. marts 2011, efter særskilt ansøgning og redegørelse fra KAB, at der i disse boliger vil kunne ske godtgørelse for etablering af skillevægge, idet boligerne ifølge konceptet opføres uden interne skillevægge, bortset fra vægge omkring badeværelset. Det forudsættes, at der er tale om opsætning af generelt anvendelige skillevægge, og at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Praktiseringen af denne del af forsøget har ikke givet anledning til problemer.

Bilag 2. Kopi af forsøgstilladelse fra Ministeriet

KAB
Att.: Adm. direktør Jesper Nygård
Vester Voldgade 17
1552 København V

29. november 2007

KAB - Direktionen	VELFÆRDSMINIST
Modtaget: 4/12-07	
Original tit: JNY	
Kopi til: P. IN, RAN, TRB	via
U207/20 #204.3	pdf
Erindres:	

Departement

Holmens K
1060 Købe

Tlf. 3392 93

Fax. 3393 1

E-mail sm@

HSV/ J.nr.

Godkendelse af ansøgning om forsøg med styrkelse af den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af en ny generation af den almene bolig - AlmenBolig+

KAB har med henvendelse af 24. april 2007 fremsendt ansøgning om tilladelse til gennemførelse af en række forsøgs-elementer efter almenboliglovens § 144 i forbindelse med opførelse af almene boliger - AlmenBolig+ - med en startleje, der er op til 30 pct. lavere end normalt. Ansøgningen er senere uddybet med mails af 19. juni og 26. juni 2007. Ansøgningen har endvidere været drøftet på møder mellem ministeriet og KAB.

Socialministeriet, nu Velfærdsministeriet, meddelte med brev af 9. juli 2007 en foreløbig godkendelse af forsøget. Den foreløbige godkendelse indeholder en række forudsætninger for godkendelse af forsøget og samtidig udbad ministeriet sig yderligere oplysninger i sagen.

KAB har herefter med henvendelse af 24. oktober 2007 fremsendt en endelig forsøgsansøgning med bilag, hvor de omhandlede forudsætninger og supplerende oplysninger er indeholdt.

Velfærdsministeriet kan på grundlag af den endelige ansøgning med bilag og under henvisning til den foreløbige godkendelse af 9. juli 2007 med de deri indeholdte forudsætninger og bemærkninger godkende forsøget.

Velfærdsministeriet har ved godkendelse af forsøget lagt særlig vægt på, at billigørelsen af boligerne ikke sker ved at overføre centrale dele af den normale lejebetaling til tillægsbetaling udenfor huslejen eller til andre (senere) lejere. Det har således været en central forudsætning, at byggeriet finansieres med lån med løbende afdragsbetaling samt at henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse overholder de gældende krav.

Velfærdsministeriet har noteret sig, at KABs forsøg omhandler moderne basisboliger, der giver beboerne mulighed for selv at videreindrette boligen, og at beboerne udtrykkelig vil blive gjort opmærksom på dette forhold inden lejekontraktens indgåelse.

Velfærdsministeriet skal ikke mindst i henseende til relationen til de berørte lejere for en god ordens skyld særligt understrege følgende forudsætninger, der lægges til grund ved den endelige godkendelse af forsøget:

- At KAB ved forsøgets videre tilrettelæggelse meget nøje påser, at der ved byggeri på lejet grund tilstræbes størst mulig sikkerhed i forbindelse med affattelsen af de klausuler, der regulerer afdelingens fortsættelse ved lejemålets ophør.
- At udlejning af boliger skal ske inden for de gældende regler for udlejning og anvisning af almene boliger, herunder skal eventuelle aftaler indgået mellem kommunerne og boligorganisationerne overholdes.
- At lejere informeres grundigt om alle særlige forhold og forpligtelser, herunder særligt deltagelse i indvendig og udvendig vedligeholdelse.
- At der i henhold til gældende regler foretages passende henlæggelser, således at de nødvendige henlæggelser til dækning af udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse til enhver tid er til stede, og at udviklingen i henlæggelserne samtidig tilrettelægges således, at huslejestigninger som følge af vedligeholdelsesarbejder undgås.
- At der ved den videre tilrettelæggelse af forsøget tilsikres en rimelig hensyntagen til lejere (f.eks. ældre eller handicappede lejere), der ikke helt eller kun delvist er i stand til at deltage i den videregående beboerdeltagelse - dvs. at den udvidede beboerdeltagelse ikke alene meget klart tilkendegives for lejeren inden lejeaftalens indgåelse, men også at der ved forsøgets praktisering udøves en rimelig fleksibilitet, der tilgodeser flest mulige lejere.

Velfærdsministeriet forudsætter videre, at ministeriet - med mindre andet aftales - modtager en statusrapport med udgangen af 2008 og herefter ved udgangen af hvert af de følgende år, hvor forsøget løber.

Endelig forudsættes det, at KAB, når forsøget afsluttes og senest inden udgangen af 2015, iværksætter en samlet evaluering af forsøget, som tilstilles ministeriet.

Ministeriet er indstillet på at deltage i en følgegruppe for forsøget.

Med venlig hilsen



Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 3. Oversigt over AlmenBolig+ afdelinger og afdelinger der medvirker i undersøgelsen

Herunder en oversigt over alle hidtidige AlmenBolig+ afdelinger (opgjort januar 2016). Afdelinger markeret med fed har indgået i undersøgelsestemaanalyser i form af interviews og surveys til beboere og afdelingsbestyrelser.

Tabel 3.1. Oversigt over AlmenBolig+ afdelinger

Rammeudbud	Bebyggelse	Antal boliger	Ibrugtagning	Bygherre
Ramme 0	Grøndalsvænge, København NV	83	2011	AKB/KAB
	Signalgården, København S	53	2011	3B
Ramme 1	Langhusene, Hvidovre	125	2012	Boligselskabet Friheden
	Enebærestien, Herlev	36	2012	Herlev Boligselskab
	Ravnsborgvej, Køge	70	2012	Sydvestens Boligselskab
	Teglværkshaven Herlev	60	2012	3B
	Præstehaven, Mårslet, Århus	70	2012	Østjysk Bolig
	Dortheavej, København NV	51	2013	3B
Ramme 2	Ragnhildgade, København Ø	113	2013	Domea
	Sundbygård, København S	108	2015	AKB, København
	Sundbyvang, København S	126	2015	AKB, København
Ramme 3	Danmarkshusene, Rødovre	72	2013	AKB, Rødovre
	Irishaven, Egedal	12	2013	Egedal Boligselskab
	Skibstedgård	15	2013	Egedal Boligselskab
Ramme 4	Alberts Have, Albertslund	72	2015	AKB, Albertslund
	Arenakvarteret, Ørestad	52	2017	3B
	Fasanskellet, Ishøj	34	2016	Sydbo
	Park Kvarteret	56	2017	AKB, København
	Nordre Fælled Kvarteret	60	2017	AKB, København
	Kløverbladsgade	31	2016	3B
	Gyldenstens Vænge, Frederikssund	36	2016	Frederikssund Boligselskab
	Tømmergården, Jyllinge	35	2016	Roskilde Nord Boligselskab
Sundholm Syd	48	2015	3B	
Boliger i alt som del af forsøget		1.418		
Udbud udenfor forsøg	Åmosevej, Hillerød	80	2018	Frederiksborg Boligselskab
	Robinievej, Ledøje-Smørum	48	2016	Bo-Vest
Boliger i alt udenfor forsøg		128		

Bilag 4. Huslejeniveau og byggeudgifter i AlmenBolig+

Sammenligning af huslejeniveau

For at vurdere huslejeniveauet i AlmenBolig+ er der i tema-analyse 3 indhentet udspecificerede huslejeopgørelser for fem AlmenBolig+ afdelinger for 2013, og tilsvarende opgørelse for nyt almene byggeri opført i Hovedstadsregionen 2000-2013. Disse tal fremgår af tabel 4.1 herunder.

Tabel 4.1. Husleje (2013) opdelt på udvalgte poster i fem AB+-afdelinger, og for nyere almene byggeri i Hovedstadsregionen (Ibrugtaget 2000-2013). Kilde: Regnskaber fra KAB og 3B samt opgørelse fra Landsbyggefonden (2014). Hovedstadsregionen omfatter Københavns og Frederiksberg Kommuner, samt kommuner i de tidligere Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter.

	Enebær- stien	Lang- husene	Ravns- borg	Grøndals- vænge	Irishaven	Gennemsnit AB+	Gennemsnit nyt alment byggeri i HR
Nettokapitaludgifter	605	569	607	603	671	611	602
Ejendomsskatter	116	63	68	117	48	83	69
Vandafgifter	3	2	2	-	-	1	10
Renovation	37	26	9	25	26	24	26
Forsikringer	22	10	22	16	12	16	15
El til fællesarealer	3	5	2	3	1	3	17
Administrationsbidrag	40	37	42	34	53	41	52
Renholdelse	4	3	5	5	1	3	69
Almindelig vedligeholdelse	14	22	19	9	17	16	22
Planlagt og periodisk vedligehold (henlæg.)	36	38	45	38	40	39	81
Istandsættelse ved fra- flytning (henlæg.)	1	2	-	1	1	1	18
Øvrige udgifter (1)	15	21	13	16	11	15	110
Udgifter i alt	896	799	833	867	881	855	1.090

(1): Dette omfatter posterne, "Dispositionsfond", "Arbejdskapital", "Diverse", "Tab ved lejeledighed", "Renter", "Korrektioner fra tidligere år" og "Godtgørelse til fraflyttede lejere".

Som det fremgår ligger den samlede husleje i AlmenBolig+ afdelingerne i gennemsnit 235 kr./m² under gennemsnittet for nyt alment byggeri, svarende til en forskel på 22 %. Det bemærkes, at nettokapitaludgifterne for de fem AlmenBolig+ bebyggelser (611 kr./m²) ligger over det gennemsnitlige beløb for almene boliger opført i Hovedstadsregionen i perioden 2000-2013 (602 kr./m²), selvom man kunne forvente det modsatte. Det skyldes formentlig, at sidstnævnte er opført tidligt i perioden, og AlmenBolig+ afdelingerne senere.

I tabel 4.3 og 4.4 fremgår det desuden, at for perioderne 2010 og 2013-2015 har anskaffelsessummen for AlmenBolig+ afdelinger opført i denne periode været 5,6 % lavere end nyt alment byggeri Hovedstadsregionen, hvilket også kunne indikere, at forskellen i nettokapitaludgifter formentlig er lavere i AlmenBolig+ afdelingerne, hvis man kun ser på perioden 2010 og 2013-2015.

Samtidig fremgår det fra tabel 4.1, at der er tydelige besparelser i AlmenBolig+ afdelingerne på elforbrug, renholdelse samt henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og planlagt vedligeholdelse, alle poster der kan henføres direkte

til AlmenBolig+ konceptet. Posterne renholdelse og henlæggelser udgør de største besparelser på tilsammen 125 kr./m² årligt. Dette svarer nogenlunde til den teoretisk forventede besparelse på de to poster (jfr. tabel 11) på i alt 122 kr./m², dog med en anden fordeling mellem dem.

Udvikling i maksimumsbeløb for opførelse af nyt alment byggeri

Udviklingen i maksimumsbeløbet for alment nybyggeri i Hovedstadsregionen fremgår af tabellen herunder.

Tabel 4.2. Maksimumsbeløb for nye almene boliger i Hovedstadsregionen 2010-2014, kr./m².

År	2010	2011	2012	2013	2014	Gns. 2010-2013
Kr./m ²	21.680	22.130	22.590	22.950	23.170	22.338

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter hjemmeside <http://www.mbbi.dk/bolig/almene-boliger/regler-om-almene-boliger/etablering-af-almene-boliger/maksimumbeloeb-stoettet>

Dette omfatter energitillægget (970 kr./m² boligareal), der kan benyttes hvis byggeriet opføres som lavenergi byggeri efter BR2015 eller BR2020.

Byggeomkostninger for AlmenBolig+ og nyt alment byggeri i Hovedstadsområdet

For at vurdere målsætningen om billiggørelse af byggeudgifterne ved AlmenBolig+ er der indhentet oplysninger om de gennemsnitlige byggeudgifter til almene boliger i hhv. hele Hovedstadsområdet og til AlmenBolig+ byggeri i perioden 2010-2015. Tallene fremgår af tabel 4.3 og 4.4 herunder. Udgifterne er opdelt på tre typer byggeri (tæt-lav, etagebyggeri og blandet byggeri) og på to byggeperioder (2010 og 2013-2015). Billiggørelsen af AlmenBolig+ gennem præfabrikation vil primært komme til udtryk i enterprisesummerne, mens de samlede anskaffelsessummer herudover rummer grundudgifter samt øvrige omkostninger og gebyrer.

Tabel 4.3 Byggeudgifter, nyt alment byggeri i hovedstadsområdet 2010+2013-1.halvår 2015. Tallene er baseret på i alt 65 projekter (heraf 41 i 2010 og 24 i 2013-15).

Type	Grundudgifter kr./m ²			Enterprisesum kr./m ²			Øvrige omkostninger og gebyrer* kr./m ²			Samlet anskaffelsessum kr./m ²		
	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt
Tæt/lav byggeri	4.529	4.719	4.556	13.477	14.380	13.607	3.324	3.976	3.418	21.330	23.075	21.581
Etage byggeri	3.738	3.761	3.744	14.375	15.412	14.674	3.216	3.968	3.433	21.328	23.141	21.851
Blandet	2.969	2.109	2.558	15.719	14.096	14.943	3.653	3.290	3.479	22.341	19.495	20.980
Alle	3.959	3.802	3.919	14.134	15.180	14.403	3.259	3.928	3.430	21.352	22.911	21.752

Kilde: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet 2016. Note: "Øvrige omkostninger og gebyrer" omfatter bl.a. udgifter til teknisk rådgivning, byggesags-honorar, byggelånsrenter og bidrag til Byggeskedefonden.

Tabel 4.4. Byggeudgifter, AlmenBolig+ byggeri 2010+2013-1.halvår 2015. Tallene er baseret på i alt 18 projekter (heraf 10 i 2010 og 8 i 2013-15). I sidste linje er angivet den relative forskel (billiggørelse) i forhold til nyt alment byggeri i Hovedstadsregionen (tabel 4.3).

Type	Grundudgifter			Entreprisenum			Øvrige omkostninger og gebyrer			Samlet anskaffelsessum		
	kr./m ²			kr./m ²			kr./m ²			kr./m ²		
	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt	2010	2013-15	I alt
Tæt/lav byggeri	3.307	4.011	3.500	13.723	12.253	13.320	2.217	5.012	2.982	19.247	21.277	19.803
Etage byggeri	1.435	4.639	4.403	17.759	10.839	11.350	2.587	5.821	5.582	21.781	21.300	21.335
Blandet	2.262	3.899	2.721	16.804	14.687	16.210	3.880	2.841	3.589	22.946	21.427	22.520
Alle	3.060	4.263	3.530	14.418	11.949	13.452	2.553	5.093	3.546	20.032	21.304	20.529
Forskel	22,7 %	-12,1 %	9,9 %	-2,0 %	21,3 %	6,6 %	21,7 %	-29,7 %	-3,4 %	6,2 %	7,0 %	5,6 %

Kilde: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet 2016

Samlet set har entreprissummerne for AlmenBolig+ afdelingerne ligget i gennemsnit 6,6 % under andet alment byggeri, der er opført i Hovedstadsregionen i samme periode. Dette er således ikke helt på niveau med de 10 % der var målsætningen. Billiggørelsen har medvirket til, at den samlede gennemsnitlige anskaffelsessum for AlmenBolig+ afdelingerne, som huslejen baseres på, har været 5,6 % lavere end for det øvrige almene nybyggeri i Hovedstadsregionen. Sammenligner man den samlede anskaffelsessum udelukkende for tæt-lav byggerier, som er den primære byggetype for AlmenBolig+ og derfor lettest at sammenligne, er der opnået en billiggørelse for hele perioden på 8,2 % (fordelt med hhv. 9,8 % for 2010 og 7,8 % for 2013-2015) i forhold til andet nybyggeri i hovedstadsregionen, og det er denne forskel som slår igennem på huslejen for beboerne.

De samlede entreprissummer i perioden dækker dog over store forskelle for hhv. 2010 (som omfattede opførelse af 10 AlmenBolig+-projekter) og 2013-2015 (som omfattede opførelse af 8 AlmenBolig+-projekter). I første periode var entreprisudgifterne 2 % højere end for andet nybyggeri, mens de i sidste periode var 21 % lavere end andet nyt alment byggeri. Det afspejler nogle meget lave entreprissummer for de nyopførte AlmenBolig+ afdelinger i denne periode (11.949 kr./m²), hvor det i gennemsnit var 14.418 kr./m² for de afdelinger der blev opført i 2010. Hvorvidt dette kan tilskrives en produktivitetstigning for de sidste afdelinger i AlmenBolig+ er dog usikkert.

Generelt er der tale om relativt små byggerier, hvor der kan være store lokale forskelle fra byggeprojekt til byggeprojekt. De gennemsnitlige tal skal derfor tages med noget forbehold.

Bilag 5. Sammenfatning af beboersurvey

Dette afsnit er baseret på resultaterne fra en survey udsendt til beboerne i ti AlmenBolig+ afdelinger i forbindelse med tema-analyse 3. De centrale dele af surveyen til beboerne er sammenfattet i et internt SBI-notat (SBI, 2015a), der danner reference for udsagnene i teksten, i det omfang de ikke fremgår af tabellerne. For at sammenligne svar fra surveyen trækkes der på generelle data om beboersammensætningen i den almene sektor (Landsbyggefonden, 2014).

I surveyen er der udsendt spørgeskemaer samt opfølgende rykkerbrev ud til 611 lejemål. I henhold til personregisterloven har det ikke været muligt for SBI at sende spørgeskemaerne direkte til beboerne, men i stedet er surveyen blevet sendt til boligadministrationen/selskabet, som har sendt en mail til afdelingsbestyrelserne med en vedhæftet fil, som indeholdt en mail, som skulle videresendes til beboerne. Mailen indeholder et link til selve spørgeskemaet.

Der er indkommet 150 besvarelser, svarende til en besvarelse på 25 %.

Der kan være forskellige forklaringer på den lave besvarelsesprocent. I en afdeling har ingen beboere besvaret spørgeskemaet, hvilket formentligt skyldes at beboerne ikke har modtaget spørgeskemaet. Hvis man ikke medtager denne afdeling deltager 541 lejemål, og med 150 besvarelser giver det en svarprocent på 27,7 %. Spørgeskemaet blev ved en fejl også udsendt til en helt nystartet afdeling, og udelukkes denne afdeling, er spørgeskemaet udsendt til 493 lejemål og med 147 besvarelser, hvilket giver det en svarprocent på 29,8 %. En svarprocent på lige under 30 % er lav, og man skal med det udgangspunkt være påpasselig med drage for mange konklusioner. Da der ikke findes statistisk materiale om beboersammensætningen i AlmenBolig+ er det ikke muligt at vurdere om respondenterne udgør et repræsentativt udsnit af beboerne i AlmenBolig+ afdelingerne.

Tabel 5.1. Oversigt over afdelinger som har deltaget i surveyen med antal lejemål og besvarelser.

Navn på AB+-bebyggelse	Antal lejemål/antal besvarelser	Bygherre
Signalgården, Amagerfælledvej	53/17	3B
Langhusene, Hvidovre	125/37	Boligselskabet Friheden
Grøndalsvænge: Jordbærvej, København NV	83/27	AKB, KBH afd.
Enebærstien 1-36, Herlev	36/15	Herlev Boligselskab, afd. Enebærstien
Ravnsborgvej, Køge	70/0	Sydvestens Boligselskab, afd. Ravnsborg:
Teglværkshaven Herlev	60/18	3B
Dortheavej, København NV	51/7	3B
Sundholm syd	48/3	3B
Irishaven, Egedal	13/3	Egedal Boligselskab
Danmarkshusene, Rødovre	72/23	AKB Rødovre

Karakteristik af respondenterne

Dette afsnit vil indeholde en beskrivelse af, hvad som kendetegner beboersammensætningen i AlmenBolig+.

Husstandenes sammensætning

Som det ses i tabel 1.1 er der blandt respondenterne i AlmenBolig+ en overrepræsentation af beboere mellem 25 og 49 år, en underrepræsentation af 18-24 årige samt beboere over 60 år i forhold til aldersfordelingen i den øvrige almene sektor.

Tabel 5.2. Aldersfordeling blandt respondenter og deres ægtefæller/samlever, og den øvrige almene sektor. Kilde: Beboersurvey og Landsbyggefonden.

Alder	Respondenterne	Respondenternes ægtefælle/samlever	Den almene sektor Hovedstaden	Den almene sektor hele landet
18-24 år	1 %	5 %	12,8 %	13,8 %
25-34 år	26 %	35 %	16,5 %	16 %
35-49 år	47 %	41 %	24,9 %	22,4 %
50-64 år	22 %	11 %	22,3 %	21,4 %
65-79 år	3 %	4 %	16,8 %	17,7 %
80 år +	1 %	4 %	6,7 %	8,3 %

Desuden fremgår det af surveyen, at 40 % af respondenterne er mænd og 60 % er kvinder. 9 ud af 10 af respondenterne har boet i AlmenBolig+ siden afdelingens opstart. 46 % af husstandene har børn mellem 0-6 år, 36 % af husstandene har børn mellem 7-17 år og i 23 % af husstandene bor der ingen børn. De to afdelinger, som ligger i København NV domineres af husstandstypen to voksne med 1 eller flere børn, i de øvrige afdelinger er der en større spredning mellem husstandstyperne.

Der er i AlmenBolig+ en overrepræsentation af par med børn, både i forhold til den øvrige almene sektor og i befolkningen som helhed, samt en markant underrepræsentation af enlige uden børn.

Tabel 5.3. Husstandstyper blandt respondenterne. Kilde: Beboersurvey.

Husstandstype	Procentvis fordeling	Antal respondenter
1 Voksen uden børn	14 %	21
2 voksne uden børn	16 %	24
1 voksen med 1 barn	10 %	15
1 voksen med 2 eller flere børn	10 %	15
2 voksne med 1 barn	16 %	25
2 voksne med 2 eller flere børn	34 %	51
Øvrige	1 %	1

Tabel 5.4. Husstande i Almenbolig+ sammenlignet med den øvrige almene sektor, beboere i Hovedstaden samt husstande i Danmark Kilde: Beboersurvey og Landsbyggefonden. At tallene ikke nødvendigvis samlet giver 100 % skyldes at vi ikke har medtaget kategorien "andet".

	AlmenBolig+	Den almene sektor hovedstaden	Den almene sektor hele landet	Alle husstande DK
Enlige uden børn	14 %	50 %	57 %	38 %
Enlige med børn	20 %	12 %	11 %	7 %
Par uden børn	16 %	16 %	15 %	27 %
Par med børn	50 %	13 %	11 %	21 %

Uddannelse og beskæftigelse

Uddannelsesniveaet er højt blandt alle aldersgrupper i AlmenBolig+, og der er ingen signifikant forskel på uddannelsesniveaet i mellem de enkelte afdelinger (resultatet skal dog tages med det forbehold at højtuddannede vil være mere tilbøjelige til at svare på spørgeskemaer). Sammenlignet med uddannelsesniveaet i de kommuner, hvor AlmenBolig+ afdelingerne er beliggende har beboerne i AlmenBolig+ et højt uddannelsesniveau. Knap 60 % af respondenterne tilhører gruppen med en mellemlang uddannelse, som var blandt den primære målgruppe for AlmenBolig+.

Tabel 5.5. Uddannelsesbaggrund blandt 152 respondenter sammenlignet med indbyggere i udvalgte kommuner, hvor der findes AlmenBolig+ afdelinger. Kilde: Beboersurvey samt Danmarks statistik.

Længst gennemførte uddannelse	AB+ respondenter	AB+ samlever/ægtefælle	Kbh. Komm.	Herlev Komm.	Hvidovre Komm.	Køge Komm.
Grundskole	4 %	9 %				
Almen gymnasial uddannelse	8 %	6 %				
Erhvervsudd.	28 %	31 %	13 %	22 %	23 %	26 %
Mellemlang videregående udd.	32 %	25 %	10 %	9 %	8 %	8 %
Lang videregående udd.	28 %	21 %	12 %	4 %	4 %	3 %
Ved ikke		8 %				

Sammenlignet med den øvrige almene sektor har AlmenBolig+ en høj andel af beboere, som er i beskæftigelse og en lav andel af personer udenfor arbejdsmarkedet. Mest markant er forskellen mellem antallet af beboere som er på førtidspension og kontanthjælp. Årsagen til disse tal skal formentlig findes i reglerne for fleksibel udlejning, som bl.a. kræver at mindst en person i husstanden skal være i beskæftigelse ved indflytningen i en AlmenBolig+.

Tabel 5.6. Respondenternes beskæftigelse. Kilde: Beboersurvey

Beskæftigelse	Almenbolig+ respondenter	Almenbolig+ Ægtefælle/samlever
I arbejde	82 %	64 %
Ledig	3 %	5 %
Ledig i aktivering	1 %	1 %
Kontanthjælp	0 %	1 %
Sygemeldt	2 %	3 %
Førtidspensionist	1 %	1 %
Pensionist	3 %	3 %
Studerende	5 %	12 %
Andet	3 %	10 %

I kategorien "andet" findes blandt andet beboere som er på barsel og selvstændige. Bruttoledigheden for hele landet var i april 2015 på 4,7 % (Danmarks statistik), hvor med det vurderes at ledigheden i AlmenBolig+ ligger tæt på landsgennemsnittet.

Tabel 5.7. Procentvisfordeling af beboere mellem 18-64 år udenfor arbejdsmarkedet i den almene sektor. Kilde: Landsbyggefonden (2014).

	Hovedstaden	Hele landet
Ledig	6 %	5,4 %
Ledig i aktivering	5,1 %	6,2 %
Kontanthjælp	6,8 %	6,9 %
Sygedagpenge	1,4 %	1,5 %
Førtidspensionist	11,4 %	16,2 %
Samlet	30,7 %	36,2 %

Indkomst

Der er i surveyen spurgt til beboernes samlede husstandsindkomst, opdelt i forskellige intervaller (se tabel 1.8). Det kan anslås, med en vægtning af de forskellige kategorier, at gennemsnittet for husstandsindtægter blandt respondenterne er omkring 490.000 kr., dog med en vis usikkerhed, bl.a. om respondenternes repræsentativitet i forhold til AlmenBolig+ afdelingerne.

Tabel 5.8. Husstandsindkomst blandt respondenter Almenbolig+. Kilde: Beboersurvey.

Husstandsindkomst	Procentvis fordeling
Mindre end 200.000 kr.	1 %
200.000 - 400.000 kr.	22 %
400.000 – 600.000 kr.	31 %
600.000 – 800.000 kr.	20 %
Mere end 800.000 kr.	14 %
Ved ikke/ønsker ikke at svare på det	11 %

Den gennemsnitlige husstandsindkomst for beboere i den almene sektor i Københavns Kommune ligger på mellem 185.000-200.000 kr. og for Hvidovre og Herlev Kommune mellem 216.000-232.000 kr. At indkomstniveauet i AlmenBolig+ er langt højere end i den øvrige almene sektor, skyldes formentligt et højt antal husstande med to indkomster, et højt antal beboere som er i beskæftigelse samt at et flertal af beboerne har et højt uddannelsesniveau.

Forrige boligtype

Der er i surveyen spurgt til, hvilken ejerform man kom fra før man flyttede til AlmenBolig+. Her svarer 1/3 at de tidligere har boet alment, mens 2/3 kommer fra andre ejerformer, primært andelsbolig (23 %) eller privat lejebolig (22 %). 16 % kommer fra en ejerbolig, og 6 % fra en anden AlmenBolig+ afdeling eller fra "andet".

Tabel 5.9. Boligtype inden man flyttede til Almenbolig+. Kilde: Beboersurvey.

Boligtype	Procentvis fordeling
Andelsbolig	23 %
Ejerbolig	16 %
Privat lejebolig	22 %
Almenbolig	33 %
Anden Almenbolig+ afdeling	1 %
Andet	5 %

Afdelinger som er beliggende i Herlev, Rødovre og Hvidovre Kommune har en høj andel af beboere som kommer fra en anden almen bolig (henholdsvis 35 %, 40 % og 50 %) og de to afdelinger som ligger i København NV (Dortheavej og Grøndalsvænge) har en høj andel af beboere, som kommer fra en andelsbolig (henholdsvis 75 % og 37 %). Surveyen understøtter dermed resultaterne fra de kvalitative interviews, hvor deltagerne gav udtryk for at beboerne i de køben-

havnske afdelinger typisk kom fra privat udlejning eller andelsbolig, hvorimod afdelingerne udenfor København havde en høj andel af beboere fra øvrige almene sektor.

Til sammenligning fremgår det af tabel 1.10, hvor mange tilflytninger den almene sektor generelt har fra den øvrige boligsektor.

Tabel 5.10. Tilflytning til den almene sektor fra den øvrige boligsektor fordelt på alder.
Kilde: Landsbyggefonden (2014).

Alder	Procent
18- 24 år	40,7 %
25-34 år	28,3 %
35-49 år	20,3 %
50-64 år	10,7 %

Ser man bort fra gruppen af 18-24 årige er andelen af tilflyttere som kommer fra den øvrige boligsektor markant højere i AlmenBolig+ end i den øvrige almene sektor. Med AlmenBolig+ har man således fået et skabt et koncept, hvor beboerne har en mere forskellig boligbaggrund end man normalt har i den almene sektor.

AlmenBolig+ og den øvrige almene sektor

Den typiske AlmenBolig+ husstand består af to voksne med et eller flere børn. forældrene er mellem 25 og 50 år, har en mellemlang, erhvervs- eller lang videregående uddannelse og har arbejde. Husstanden har en årlig indkomst på mellem 400.000 og 600.000 kr. Bor man i en af de Københavnske afdelinger er det sandsynligt at man tidligere har boet i en andelsbolig eller privat udlejningslejlighed, bor man derimod uden for Københavns er det sandsynligt at man kommer fra en anden almen bolig eller en ejerbolig. Surveyen bekræfter dermed tidligere undersøgelser, som peger på at det især er børnefamilier fra mellemalderen som bor i AlmenBolig+.

Sammenligner man AlmenBolig+ med den øvrige almene sektor, finder man at AlmenBolig+ har en overrepræsentation af par med børn og en underrepræsentation af enlige uden børn. AlmenBolig+ har en overrepræsentation af beboere mellem 25 og 50 år, men en underrepræsentation af børn mellem 7 og 17 år, unge mellem 18 og 24 år samt beboere over 65 år. I forhold til den øvrige almene sektor, er beboerne i AlmenBolig+ bedre uddannede, har en højere indtægt og har væsentligt højere beskæftigelsesfrekvenser.

Målt på parametre som husstandstype, uddannelse, indtægt og tilknytning til arbejdsmarkedet må beboerne i AlmenBolig+ alt andet lige anses for at være mere ressourcerstærke end beboerne i den øvrige almene sektor. Dette vilkår bør være væsentligt at medtage når man skal vurdere om konceptet har været en succes, og hvorvidt det er muligt at overføre dele af konceptet til den øvrige almene sektor.

Valg af AlmenBolig+

Vi har i surveyen spurgt beboerne om, hvad der havde betydning for deres valg af AlmenBolig+. To ud af tre respondenter peger på boligudgiften og boligtypen som værende afgørende for at man valgte AlmenBolig+. Her ud over er der ikke en afgørende faktor som har betydning for at man vælger en AlmenBolig+, og bortset fra "det er en almen bolig" har de fleste elementer haft nogen eller afgørende betydning for at man valgte AlmenBolig+. Dette bekræftes i kommentarfeltet, hvor flere beboere skriver at de fandt konceptet i sin helhed tiltalende.

Tabel 5.11. Hvilke elementer havde størst betydning for at beboerne valgte AlmenBolig+ procentvis fordeling. Kilde: Beboersurvey.

Årsag	Afgørende betydning	Nogen betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
Boligtypen (rækkehus med have)	67 %	25 %	6 %	2 %
Boligudgiften	65 %	27 %	5 %	2 %
Det er en lejebolig	42 %	28 %	23 %	7 %
Størrelsen	50 %	42 %	7 %	1 %
Boligens beliggenhed	47 %	40 %	12 %	1 %
Mulighed for at præge sin egen bolig	28 %	40 %	26 %	6 %
Naboskabet	30 %	41 %	23 %	6 %
Det er ny bolig	29 %	43 %	22 %	7 %
Det er en almen bolig	11 %	34 %	35 %	20 %
Det er en energirigtig bolig	35 %	47 %	14 %	4 %
Et godt sted at bo	50 %	21 %	13 %	16 %

De fysiske rammer

Vi har i surveyen spurgt ind til beboernes oplevelse og erfaringer med de fysiske rammer og konceptets elementer.

Boligens indretning, kvalitet og materialevalg

Overordnet er beboerne glade for lejlighederne, som beskrives som lyse og med en moderne planløsning. Dog peger flere beboere på, at boligernes indretning ikke fungerer optimalt, herunder at badeværelse og køkken- og spiseplads ligger klos op ad hinanden, at trapperne er farlige for mindre børn (kan falde igennem trinene og sidde fast, herunder at det er svært at montere et sikkerhedsgitter) og at man savner et stort rum, hvor det er muligt at have gæster.

En del beboere mener at boligerne, grundet indretningen og svind pga. isole-ring, fremstår væsentligt mindre i virkeligheden end på papiret. Der er mange klager over gulvenes kvalitet, som er meget trykfølsomme og hurtigt komme til at se slidte ud. Enkelte beboere oplever, at boligerne er meget lydfølsomme, men langt flere kommenterer, at boligerne er særdeles godt lydisolerede, hvilket er medvirkende til, at det er forholdsvis let at bo tæt.

Udearealer

Udearealerne i AlmenBolig+ indeholder både privathaver og fællesarealer. Man har ved den oprindelige indretning og ved valg af materialer taget hensyn, så fællesarealerne kræver mindst muligt vedligeholdelse. Det har været beboernes opgave at etablere legeplads samt at beplante fællesområderne. Der er i surveyen adskillige kommentarer vedrørende de grønne fællesarealer, som hovedsagligt går på, at jordkvaliteten er meget ringe og plaget af traktose, hvilket medfører at beplantningen dør og løbende må skiftes ud. Adskillige beboere kommenterer, at de manglende udendørsvandhaner vanskeliggør pasning af udendørsarealerne. Flere respondenter påpeger, at de som beboere ikke har været opmærksomme på at vælge materiale som gør det let at vedligeholde og renholde områderne, og det anbefales at gøre fremtidige afdelinger opmærksomme på dette.

I nogle afdelinger er der stor forskel på de private haver med hensyn til størrelse og attraktionsværdi, og da netop de private haver er et af de mest attraktive elementer ved AlmenBolig+, foreslår flere en form for husleje reduktion eller kompensation til de lejemaal, hvor haverne er meget små eller mindre attraktive. Dette indgår dog allerede i legeberegningen i KAB's afdelinger.

I enkelte afdelinger har der været fejl med optegningen på parkeringsarealerne, så der er for få parkeringsbåde i forhold til antallet af lejemaal, hvilket har afstedkommet konflikter.

Forbedringer og udvidede råderet

Som beboer i AlmenBolig+ har man via den udvidede råderet øget mulighed for selv at foretage forbedringer i sin bolig og, såfremt boligens brugsværdi øges ved en evt. fraflytning, kan fraflyttede få godtgjort sine investeringer.

92 % af respondenterne har fået lavet forbedringer, heraf har 76 % har fået lavet køkken og 76 % har fået opsat skillevægge. Andre typiske forbedringer er etablering af nyt badeværelse, opsætning af indbyggede skabe og etablering af terrasse. Det er typisk husstande uden børn, som ikke har fået lavet forbedringer, og som svarer at lejlighedens oprindelige indretning passer til deres behov. Blandt enlige uden børn har kun 81 % af husstandene fået lavet forbedringer, hvorimod alle husstande med 2 voksne og 1 eller flere børn har fået lavet forbedringer. Et par beboere kommenterer, at

"materialevalget i boligen har vist sig at være svært at eftergøre med de samme materialer, da der ikke er brugt ikke almindelige produkter som umiddelbart kan købes i byggemarked. Det gælder både maling på vægge og diverse gulv og skyggelister".

Den udvidede råderet fremhæves af mange beboere, som en af AlmenBolig+ væsentligste kvaliteter, som giver en fornemmelse af frihed og er med til at skabe ejerskabsfølelse til selve boligen.

Tabel 5.12. Hvilken betydning har reglen om godtgørelse haft for beboernes incitament til at få lavet forbedringer. Kilde: Beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Stor betydning	31 %
Nogen betydning	23 %
Mindre betydning	21 %
Ingen betydning	21 %
Ved ikke	1 %
Jeg kender ikke reglerne om godtgørelse af forbedringer	1 %
Jeg har ikke fået foretaget forbedringer	2 %

For de beboere, hvor reglen om godtgørelse har haft en mindre eller ingen betydning handler det formentligt om, at man har planer om at blive boende i mange år, og at udsigten til at godtgjort sine investeringer derfor mindre væsentlige.

AlmenBolig+ som energirigtig bolig

Der er spurgt til, i hvor høj grad beboerne lægger vægt på, at AlmenBolig+ er et lavenergikoncept. 43 % svarer at det har stor betydning, mens halvt så mange – 21 % – svarer, at det har ingen eller mindre betydning.

Tabel 5.13. Hvilken betydning tillægger beboerne det, at AlmenBolig+ er en energirigtig bolig. Kilde: Beboersurvey

	Procentvis fordeling
Stor betydning	43 %
Nogen betydning	35 %
Mindre betydning	16 %
Ingen betydning	5 %

Kigger man nærmere på tallene viser det sig, at jo nyere afdelingen er, jo flere beboere er det, som tillægger det en stor eller nogen betydning at AlmenBolig+ er en energirigtig bolig. Blandt svarpersonerne er 32 % helt enige og 40 % er delvist enige i at boligen har et godt indeklima. 17 % er utilfredse med indeklimaet, hvor utilfredsheden går på at luften er tør, føles støvet og giver røde øjne. Grundet boligernes indretning (ovenlysvinduer, glasfacader og småvinduer) er

det ofte ikke muligt at lufte ordentligt ud og flere har investeret i ventilatorer og lign. for at holde temperaturen ned på de øverste etager.

”Vi bor på 83 kvm. 2 voksne og 2 små børn. Her er generelt for varmt og så snart har bare er få gæster, er vi nødt til at åbne vinduer og døre. Her er 1 lille vindue i underetagen, hvilket ikke er nok til at få temperaturen ned. Ovenlys vinduet kan jo ikke åbnes i regn og blæsende vejr”

Ligeledes påpeges det af flere beboere, at kapaciteten i varmegenvindingsanlægget ikke passer med boligernes størrelse, så der ofte er køligt i stueetagen og meget varmt på de øverste etager, samt at det kunne være ønskværdigt, hvis det var muligt at køle ned med varmegenvindingsanlægget. Ligeledes handler mange kommentarer om, at boligerne er kolde om vinteren, og at man er uforstående overfor, at der ikke er installeret gulvvarme i badeværelset og evt. hele underetagen.

Blandt respondenterne er der en udbredt frustration over Nilan anlæggene, som beskrives som komplicerede og meget lidt brugervenlige, og at det dertil knyttede servicefirma ofte har svært ved at kommunikere med almindelige mennesker, som ikke har en faglig forforståelse.

”Nilan-anlægget er svært at forstå, selv om man læser brugervejledningen. Det servicefirma, vi har i øjeblikket, er heller ikke specielt gode til at kommunikere”.

Andre kommentarer drejer sig om ventilationen, som er placeret uhensigtsmæssigt og trækker ”lugt” ind fra andres lejligheder eller når naboen står udenfor og ryger. 24 % af survey deltagerne er helt enige eller delvist enige i at energiforbruget er højere end de forventede, hvorimod 40 % erklærer sig helt enige eller delvist enige i at energiforbruget er lavere end forventet. Der er markante forskelle afdelingerne imellem, hvilket kunne tyde på at man i nogle afdelinger har fået etableret bedre energiløsninger end i andre.

Drift og vedligehold

Et af de væsentligste opdrag i forbindelse med surveyen var at få afdækket erfaringerne med at beboerne selv står for drift og vedligehold af afdelingerne. Vi har i surveyen spurgt beboerne, hvilken type opgaver de deltager i og om de finder at mængden af arbejdsopgaver er passende.

Svarene viser, at der generelt set er en stor deltagelse i de forskellige arbejdsopgaver; 98 % af respondenterne giver udtryk for, at de deltager i de fælles arbejdsdage, 92 % at de deltager i renhold og vedligehold og 83 % i andre arbejdsopgaver. Blandt de mere specialiserede opgaver som administrativt arbejde, vedligeholdelse af hjemmeside og forskellige udvalg er det omkring 1/3 som deltager.

Tabel 5.14. Hvilke typer arbejdsopgaver deltager beboerne i. Kilde: Beboer surveyArbejdsopgave.

	Procentdel af beboerne som deltager
Fælles arbejdsdage	98 %
Renhold og vedligehold	92 %
Andre arbejdsopgaver	83 %
Administrativt arbejde	35 %
Hjemmeside	34 %
Fest og aktivitetsudvalg	34 %

Der er ingen signifikant sammenhæng mht. alder, afdeling eller husstandstype og så den type aktivitet man deltager i. Sammenligner man tallene over, hvor meget tid man bruger på de forskellige opgaver, er der en tendens til, at man i de afdelinger, som ligger tættest på Københavns centrum (og dermed har de mindste fællesarealer), bruger lidt mindre tid på renhold og vedligehold samt på

de fælles arbejdsdage. Det kan afspejle, at der er færre fællesarealer sammenlignet med afdelinger udenfor København.

Der er også spurgt til, hvordan beboerne vurderer arbejdsomængden relateret til drift og vedligehold. Her svare et stort flertal på 81 % at arbejdsomængden er passende, mens 9 % mener de bruger for lidt tid, og kun 3 % mener de bruger for meget tid. Der er altså ingen tegn på, at beboerne oplever arbejdsbyrden ved drift og vedligeholdelse som værende for stor.

Tabel 5.15. Hvordan vurderer beboerne deres reelle arbejdsindsats i forhold til drift og renhold.

Kilde. Beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Arbejdsomængden er passende	81 %
Jeg bruger for meget tid	3 %
Jeg bruger for lidt tid	9 %
Ved ikke	7 %

De afdelinger hvor man bruger mindst tid på de praktiske opgaver, er samtidig de afdelinger hvor flest respondenter (14 til 25 %) mener at de bruger for lidt på renhold og vedligehold.

I enkelte afdelinger har der i informationsmaterialet været beskrevet et estimeret timeforbrug på 14 timer årligt, hvilket langt fra dækker det reelle behov – ikke mindst i etableringsfasen af en afdeling. Det har derfor ifølge afdelingsbestyrelsen medvirket til, at nogle beboere ikke har følt sig forpligtet til at bidrage med mere end det anførte timeantal.

Flere respondenter bemærker, at det kan være en udfordring at finde frem til et fælles fodslag med hensyn til standarden på både fællesområdet og de private haver, og at det ofte er beboernes forskellige ambitionsniveau, som er årsag til konflikter om ren- og vedligeholdelse af udearealerne. Mange nævner problemer med manglende sortering og renhold af affaldsområdet, og 35 % af respondenter oplever, at affaldsområdet har en mindre eller ikke tilfredsstillende fremtoning. De private haver er et andet udfordret område, idet 38 % af respondenterne syntes de fremstår mindre eller ikke tilfredsstillende. Flere respondenterne påpeger, at vigtigheden i at have en vis standard for de private haver, da ukrudt i selvsamme haver vil have tendens til at sprede sig til fællesområderne, og dermed øge arbejdsomængden i forhold til at vedligeholde området.

Snerydningen, gangstier og parkeringsområder er de områder, som vurderes til at fremstå mest tilfredsstillende.

Fire ud fem beboere er helt eller delvist enige i, at det skaber større ejerskab til afdelingen, når det er beboerne selv som står for drift og vedligehold. Et flertal af respondenterne har erfaring med, at man passer bedre på afdelingens fællesfaciliteter, at det er motiverende at man kan holde udgifterne nede og at det giver bedre naboskab. Kun 1 % af respondenterne er helt enige i, at beboernes ansvar for drift og vedligeholdelse giver et dårligere naboskab, og 11 % er helt enige i at det giver konflikter. Blandt respondenterne er 64 % helt eller delvist enige i, at den manglende deltagelse skaber frustrationer, hvilket både handler om at nogle beboere undlader at deltage, men også at det er svært at sanktionere selvsamme beboere.

Informationsmøder

I forbindelse med opstart og indflytning bliver der afholdt en række informationsmøder, som blandt andet skal sikre at kommende beboere har forstået og accepteret AlmenBolig+ konceptet.

Tabel 5.16 Hvor mange beboere har deltaget i informationsmøderne. Kilde: Beboer survey.

	Procentvis fordeling
Jeg har deltaget i samtlige informationsmøder	49 %
Jeg har deltaget i 1-2 informationsmøder	34 %
Jeg har ikke deltaget i informationsmøderne	16 %

De surveydeltagere, som ikke har deltaget i informationsmøderne begrundet det hovedsagligt med, at det ikke har været muligt, da de fik tildelt deres lejlighed efter at møderne var afholdt. De beboere, som ikke har deltaget i informationsmøderne, har typisk fået information fra netværk eller relationer, og de som er flyttet ind efter afdelingens opstart har fået information om konceptet fra afdelingsbestyrelserne. Ni ud af 10 af respondenterne føler sig godt informeret både med hensyn til den udvidede råderet, beboernes ansvar for drift og vedligehold, den digitale kommunikation, evt. godtgørelse ved fraflytning, beboerdemokratiet og boligens sparsomme indretning. Netop pga. af det høje informationsniveau påpeger flere af surveydeltagerne, at det næppe kan være manglende information, som er årsag til, at enkelte beboere undlader at deltage i afdelingernes drift. Enkelte beboere efterlyser mere information om det at bo i en billig bolig, herunder hvilken betydning det har for f.eks. materialevalg og service.

Sociale arrangementer

Langt de fleste AlmenBolig+ afdelinger afholder en række sociale arrangementer i løbet af året, og med pæn tilslutning fra beboerne; 2/3 (66 %) svarer, at de altid eller ofte deltager i arrangementerne.

Tabel 5.17. Hvor ofte deltager beboerne i afdelingens sociale arrangementer. Kilde: Beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Altid	15 %
Ofte	51 %
Sjældent	23 %
Aldrig	5 %
Ved ikke	4 %
Der bliver ikke afholdt arrangementer i min afdeling	2 %

Interviews og survey-resultater viser desuden at det især er børnefamilier der altid eller ofte deltager i de sociale arrangementer. Det kan skyldes, at hovedparten af de afholdte arrangementer har børneaktiviteter som omdrejningspunkt. Kun 4 % af husstandene med børn under 18 år svarer at de aldrig deltager i afdelingens sociale arrangementer. Tallene viser desuden, at 84 % af respondenterne er helt eller delvist enige i, at de sociale arrangementer er med til at styrke naboskabet – også selv om det som oftest er de samme beboere, som deltager i de sociale arrangementer.

Fælleshus

I de kvalitative interviews påpegede en del beboere at fraværet af et fælleshus var en stor mangel, og at man netop i en afdeling som AlmenBolig+ har brug for et sted, hvor man kan mødes, opbevare materialer etc. Etablering og drift af et fælleshus koster iflg. KAB erfaringsmæssigt omkring 400 kr. pr. måned pr. bolig. I surveyen er der derfor spurgt til, i hvor høj grad beboerne vil være villige til at betale 400 kr. om måneden i ekstra husleje for at få et fælleshus.

Tabel 5.18. Med en månedlig merudgift på 400 kr. hvor mange af respondenter har så et ønske om at et fælleshus. Kilde: Beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Ønsker et fælleshus	32 %
Ønsker ikke et fælleshus	57 %
Ved ikke	11 %

Det er knap 1/3 af beboerne som ønsker et fælleshus, hvis det vil koste dem 400 kr. ekstra i husleje pr. måned. Flere respondenter bemærker i kommentarfeltet, at de finder, at prisen på 400 kr. for et fælleshus er sat for højt, og at flere ville være positive over for et fælleshus, hvis prisen havde været sat lave/re/mere realistisk. De som ikke ønsker et fælleshus, nævner ud over de økonomiske udgifter, at de ikke ønsker at skulle bruge ressourcer på driften samt forudser at det kan blive svært at skabe enighed om placeringen af et fælleshus. Enkelte afdelinger har overvejet at inddrage et ledigt lejemål og etablere et fælleshus, men dette kræver dispensation fra kommunen.

Beboerdemokratiet

I surveyen er der spurgt ind til, hvordan beboerdemokratiet fungerer i Almenbolig+ i form af mødedeltagelse.

Tabel 5.19. Hvor ofte deltager beboerne i afdelingsmøderne. Kilde: Beboersurvey

Hvor ofte deltager man i afdelingsmøderne	Procentvis fordeling
Altid	50 %
Ofte	34 %
Sjældent	11 %
Aldrig	4 %

84 % af respondenterne har svaret at de altid eller ofte deltager i afdelingsmøderne, og den høje deltagelsesprocent understøttes af svarene fra afdelingsbestyrelses surveyen, hvor man i fire ud af syv afdelinger vurderer at mere end 50 % af beboerne deltager i afdelingsmødet. Alle afdelinger har høj deltagelse ved afdelingsmøderne, og der er ikke ingen afdelinger, hvor flere end 8 % som svarer at de aldrig deltager. Der er stort set ingen kommentarer vedr. beboerdemokratiet. Sammenlignet med den øvrige almene sektor fremstår beboerdemokratiet i AlmenBolig+ således velfungerende (se også afsnit om afdelingsbestyrelserne)

Den digitale kommunikation med boligadministrationen

I forbindelse med lejekontrakten skriver beboerne under på, at al kommunikation med boligadministrationen skal foregå digitalt, dvs. at det som udgangspunkt ikke er muligt at kontakte boligadministration på telefon, men at man skal benytte e-mails. Der er i surveyen blevet spurgt ind til beboernes erfaring med den digitale kommunikation. Samlet set er 69 % af respondenterne godt tilfredse med den digitale kommunikation, men tallene dækker over stor variation afdelingerne imellem. I fire afdelinger svarer mere end 70 % af respondenterne at det fungerer godt, i to afdelinger fungerer det godt for mellem 60 og 70 % af respondenterne, og i en enkelt afdeling svarer 40 % at det fungerer godt.

Tabel 5.20. Hvordan fungerer det for beboerne at al kommunikation med boligadministrationen er digital. Kilde: Beboersurvey.

	Procentvis fordeling
Godt	69 %
Mindre godt	18 %
Dårligt	6 %
Ved ikke	7 %

Alder og uddannelsesniveau har ifølge interviews og surveybesvarelser ingen indflydelse på, hvorvidt man syntes at den digitale kommunikation fungerer godt eller ej. Der er ingen kommentarer vedr. den digitale kommunikation med bolig-administrationen, hvilket indikerer at det ikke volder problemer.

Tabel 5.21. Beboernes erfaring med den digitale kommunikation. Kilde: Beboersurvey.

Udsagn	Procent som er helt eller delvist enige i udsagnet
Det er fleksibelt at kommunikere digitalt	68 %
Svartiden er passende	59 %
Det kan være svært at udtrykke sig på mail	33 %

Facebook

Alle AlmenBolig+ afdelinger har en Facebookgruppe, som bliver etableret inden indflytning, så de kommende beboerne kan aftale fælles indkøb af hvidevarer, etablere arbejdsgrupper etc. Vi har i surveyen spurgt ind til beboernes erfaring med facebookgrupperne og deres betydning for naboskabet. 87 % af respondenterne er medlem af afdelingernes Facebookgruppe. Blandt de 25-34 årige er 95 % medlemmer, og herefter falder deltagelsen proportionelt med at alderen stiger, så der blandt respondenter over 60 år er 75 % medlemmer. Afdelingerne imellem svinger antallet af medlemmer mellem 100 og 65 %. De der ikke er medlem af afdelingens Facebookgruppe begrundet det med, at man ikke er på Facebook i det hele taget, eller at man har været medlem, men har valgt at melde sig ud fordi man ikke bryder sig om tonen i Facebookgruppen.

Tabel 5.22. Hvilken betydning tillægger beboerne brugen af Facebook. Kilde: Beboersurvey

Udsagn	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig	Ved ikke
Det styrker naboskabet	39 %	31 %	14 %	4 %	6 %	6 %
Konflikter vokser pga. Facebook	20 %	36 %	12 %	10 %	14 %	8 %
Det er nemmere at få information ud i afdelingen	45 %	30 %	8 %	8 %	9 %	7 %
Afdelingen er delt mellem dem som bruger gruppen og ikke	17 %	25 %	20 %	20 %	4 %	24 %
Facebookgruppen giver en dårlig stemning i afdelingen	4 %	22 %	20 %	20 %	29 %	9 %
Facebookgruppen er med til at styrke beboerdemokratiet	22 %	27 %	24 %	24 %	11 %	10 %

Langt de fleste beboere oplever at Facebook gør det lette at få information ud i afdelingen, men i og med, at det ikke er alle som er medlem af Facebookgruppen, er man i afdelingerne nød til at supplere med en anden digital platform. Netop den udbredte brug af Facebook har betydet, at det i mange afdelinger har været svært at få beboerne til at deres bruge afdelingens egen hjemmeside og enkelte respondenter giver udtryk for at facebookgruppen kan have en "hæmmende" effekt i forhold til at få etableret en egen digitalt platform, som alle i afdelingen bruger regelmæssigt.

Der en del kommentarer om tonen i Facebookgruppen, som mange oplever som hård og dermed bidrager til, at diskussioner og konflikter eskalerer. De færreste har erfaring med at bruge sociale medier i nabosammenhænge, og for de fleste afdelinger har det krævet en indkøringsperiode før man har fundet en form som virker. Langt de fleste respondenter oplever dog, at Facebookgruppen bidrager med noget positivt til naboskabet.

Tilfredshed med AlmenBolig+

For at undersøge beboernes tilfredshed med at bo i AlmenBolig+ har vi spurgt til, hvad de værdsætter ved at bo i AlmenBolig+, hvor tilfredse de er samt hvor længe de forventer at blive boende.

Tabel 5.23. Hvilke kvaliteter værdsætter beboerne ved at bo i Almenbolig+? Det været muligt for at markere op til tre steder. Kilde: Beboersurvey.

Hvilken kvalitet	Procentvis af beboerne som værdsætter
Billig husleje	64 %
Rækkehus med have	57 %
Boligens størrelse	38 %
Egen have	36 %
Naboskabet/fællesskabet	36 %
Boligens placering	30 %
Det er en ny bolig	26 %
Det er en energirigtig bolig	26 %
Mulighed for selv at præge/indrette sin bolig	25 %
Det er en almen bolig	25 %
Boligens indretning	7 %
Andet	1 %

Det, som flest respondenter værdsætter ved at bo i AlmenBolig+, er den billige husleje, rækkehuset med have samt boligens størrelse. I de afdelinger som ligger i Københavns Kommune værdsættes boligens placering højt. I Teglværks- haven, Grøndalsvænge og Langhusene er naboskabet og fællesskabet blandt de tre mest værdsatte ting. I Danmarkshusene, som er en af de få afdelinger, hvor der er opsat solceller, er energirigtig bolig sammen med rækkehus med have det mest værdsatte.

Til spørgsmålet om, hvor længe man forventer at blive boende svarer omkring 2/3 (65 %), at de ingen planer har om at flytte, mens 9 % svarer, at de forventer at flytte indenfor 1-2 år.

Tabel 5.24. Hvor længe forventer man at blive boende. Kilde: Beboersurvey.

Udsagn	Procentvis fordeling
Jeg forventer at flytte indenfor 1-2 år	9 %
Jeg forventer at flytte indenfor 3-5 år	8 %
Jeg forventer at flytte indenfor 5-10 år	11 %
Jeg har ingen planer om at flytte	65 %
Ved ikke	8 %

Der er ingen signifikant forskel afdelingerne imellem, dog er der i to afdelinger en højere andel af beboere som forventer at flytte indenfor 1-2 år. Tidligere undersøgelser har vist, at Almenbolig+ sammenlignet med andre tilsvarende nye almene boliger har en særdeles lav fraflytningsprocent (I 2013 var fraflytningsprocenten blandt almene boliger på landsplan 20 % for boliger, som var taget i brug i perioden 2000-2013).

Fraflytningsprocenten i AlmenBolig+-afdelingerne ligger ifølge KAB i intervallet 1-10 % om året, heraf har størstedelen af afdelingerne en fraflytningsprocent fra 1-5 % om året. Fraflytningsprocenter på 25-40 % i de første år af almene nybyggerier er ikke unormalt, og sammenlignet hermed er fraflytningsprocenten i AlmenBolig+ afdelingerne markant lavere. Den lave fraflytningsprocent i AlmenBolig+ kan ses som en indikation på, at beboerne tilfredse med deres bolig.

Når man har en forventning om at bo et sted i mange år, vil der formentlig være en tendens til, at man engagerer sig mere i stedets fællesskaber og aktiviteter, og føler større tilknytning til stedet. I de kvalitative interviews har mange af

beboerne fortalt, at de er flyttet ind med en forestilling om "at her skal vi bo i mange år" hvilket alt andet lige må forventes at skabe et positivt engagement.

Med hensyn til den generelle tilfredshed har vi bedt beboerne om på en skala fra 1 til 10, hvor tilfredse de er med at bo i AlmenBolig+. Som det ses er der en udbredt tilfredshed; 76 % af respondenterne giver de tre højeste karakterer (8, 9 eller 10), mens kun 5 % giver en samlet score der er lavere end middel (5 eller derunder).

Tabel 5.25. På en skala fra 1 til 10, hvor tilfreds er beboeren med at bo i AlmenBolig+. Kilde: Beboersurvey

Skala	Procentvis fordeling blandt respondenter
10	24 %
9	28 %
8	24 %
7	15 %
6	4 %
5	2 %
4	2 %
3	0 %
2	1 %
1	0 %

Med hensyn til tilfredsheden med at bo i AlmenBolig+ er der ingen signifikant sammenhæng mellem graden af tilfredshed og afdeling, køn, husstandstype eller alder.

Opsamling

Hvad fungerer godt:

- Drift og vedligehold; områderne fremstår rene og pæne og der har ikke været bemærkninger ved de årlige markvandring. Langt de fleste beboere deltager i driftsarbejdet, som er med til at styrke beboernes ejerskab til afdelingen.
- Den udvidede råderet; mere end 90 % af husstandene har fået foretaget forbedringer, og råderetten er med til at styrke ejerskabsfølelsen og tilknytning til boligen. Reglen om evt. godtgørelse af forbedringer er et godt incitament, men ikke afgørende for beboernes lyst til at få foretaget forbedringer.
- Det er med AlmenBolig+ at lykkes at skabe et koncept som kan tiltrække børnefamilierne, som udgør hovedparten af beboerne i Almenbolig+. Ligeledes udgør mellemlaget en relativ stor andel af beboerne.
- Den digitale kommunikation. Selvom det umiddelbare resultat fra surveyen viser at kun godt 70 % finder at kommunikationen fungerer godt, er de manglende kommentarer om det modsatte en god indikator på, at den digitale kommunikation fungerer forholdsvis uproblematisk (kun 6 % syntes den fungerer dårligt). Brugen af afdelingernes Facebookgruppen vurderes overvejende positivt af respondenterne og er med til at understøtte naboskabet i afdelingerne.
- Hus med egen have er den mest attraktive bolig for flertallet af den danske befolkning, og med AlmenBolig+ er det lykkedes at frembringe en attraktiv boligtype, som er til at betale for mellemlaget.
- Høj beboerdeltagelse i både beboerdemokratiet og de sociale arrangementer.
- Den ressourcestærke og homogene beboergruppe er med til at skabe stærk sammenhængskraft i afdelingerne, hvilket kan have betydning for det store fremmøde til afdelingernes arrangementer.

- Generel høj tilfredshed med både boligerne og konceptet samt det lave antal fraflytninger peger på at man med AlmenBolig+ har fået skabt en række boliger, som har en høj attraktionsværdi.

Hvad fungerer mindre godt:

- Manglende guidelines for hvilke sanktionsmuligheder man kan iværksætte overfor de beboere som undlader at deltage i driften, skaber frustration og virker de motiverende blandt en gruppe af de øvrige beboere.
- Indretning i de huse hvor køkken og toilet/bad ligger ved siden af hinanden fungerer dårligt. Ligeledes påpeger flere at indgangspartiet som ligger ved siden af køkken ikke har plads nok til at rumme fod og- overtøj til en familie.
- Gulvenes kvalitet er meget ringe – de er meget trykfølsomme og modtagelige for slitage.
- 17 % af respondenterne er utilfredse med indeklimaet og generes af støv og tør luft, som giver røde øjne og irritation i slimhinderne.
- Varmegenvindingsanlægget passer ikke til lejlighedernes størrelse, og bevirker at der er problemer med varmfordelingen, så der er koldt i stueetagen og meget varmt på første og evt. anden sal.
- De store glaspartier bidrager til at boligerne særligt i sommermånederne bliver varme.
- En del af beboerne har svært ved at forstå og håndtere Nilan anlæggene, og samtidig påpeges det at de der servicere anlæggene har svært ved at kommunikere med ikke-fag folk.
- Jordkvaliteten i flere afdelinger er meget dårlig (traktose), og disse afdelinger må til stadighed investere tid og penge i ny beplantning.
- Den i nogen afdelinger meget homogene beboergruppe, kan gøre det svært for f.eks. ældre eller andre som "falder udenfor gennemsnittet" at føle sig som en del af afdelingen.
- For lidt information og fokus på, hvilken betydning det har for boligen og serviceniveauet at det er "billige boliger
- Manglende fælleshus og fællesfaciliteter kan være en begrænsning for fælleskabet og beboerdemokratiet.

Bilag 6. Sammenfatning af survey til afdelingsbestyrelser

Dette afsnit er en sammenfatning af besvarelserne fra SBI's survey udsendt til afdelingsbestyrelserne i syv AlmenBolig+ afdelinger i forbindelse med tema-analyse 3. De centrale dele af surveyen til afdelingsbestyrelserne er sammenfattet i et internt SBI-notat (SBI, 2015b), der danner reference for udsagnene i teksten, i det omfang de ikke fremgår af tabellerne. For at sammenligne resultaterne fra surveyen trækkes der på en undersøgelse om det almene beboerdemokrati gennemført for Boligselskabernes Landsforening i 2012 (Sermo, 2012).

Arbejdsopgaverne for en afdelingsbestyrelse i AlmenBolig+ adskiller sig på mange punkter fra arbejdsopgaverne i en bestyrelse i de øvrige almene boligafdelinger. AlmenBolig+ afdelingerne er overvejende selvadministrerende og har derfor ansvaret for en lang række opgaver som i den øvrige almene sektor er placeret hos enten administrator eller på ejendomskontoret.

I surveyen er der udsendt spørgeskema til afdelingsbestyrelserne i syv afdelinger. Spørgeskemaet består af 2 dele; første del af spørgeskemaet vedrører de enkelte medlemmers erfaringer og vurderinger, og skal udfyldes af alle bestyrelsesmedlemmerne. Anden del af spørgeskemaet fokuserer på organisering, genudlejning og beboerdeltagelse og kan enten udfyldes af et medlem af afdelingsbestyrelsen eller alle bestyrelsesmedlemmer. De to første afsnit; "bestyrelsesmedlemmerne" og "bestyrelsesarbejdet" bygger på resultater fra surveyens første del, de resterende afsnit er fra surveyens anden del.

Der er indkommet i alt 14 besvarelser. I seks afdelinger; Grøndalsvænge, Danmarkshusene, Teglværkshaven, Ravnsborgvej, Dortheavej og Langhusene har respondenterne besvaret både første og anden del af spørgeskemaet. I to afdelinger, Enebærstien og Sundholm Syd, har bestyrelsen ikke svaret på spørgeskemaets anden del, og i Signalgården og Irishaven har man slet ikke svaret på spørgeskemaet. Det lave antal besvarelser gør det således lidt svært at drage konklusioner mht. bestyrelsernes sammensætning, da en enkelt eller to besvarelser mere vil ændre det samlede billede.

Bestyrelsesmedlemmerne

Materialet til dette afsnit stammer fra spørgeskemaets første del, hvor der i alt er indkommet 14 besvarelser. Her er der spurgt til bestyrelsesmedlemmernes køn, alder, uddannelse og erhvervstilknytning for at kunne få en karakteristik af, hvem det er som sidder i afdelingsbestyrelsen og hvordan sammensætningen er i sammenligning med den øvrige almene sektor. Svarpersonerne fordeler sig med 5 kvinder, og 9 mænd, men den lave svarprocent gør det usikkert at sige noget generelt om fordelingen af i køn i afdelingsbestyrelserne i AlmenBolig+.

Tabel 6.1. Bestyrelsesmedlemmernes alder i AlmenBolig+ og den øvrige almene sektor.
Kilde: Afd. bestyrelse survey og Sermo (2012).

Alder	Antal respondenter	Andel Almenbolig+	Andel øvrig almen sektor
Under 30 år	3	21 %	2 %
Mellem 30-49 år	5	36 %	18 %
Mellem 50 -64 år	4	29 %	50 %
65 år eller mere	2	14 %	31 %

Sammenlignet med den øvrige almene sektor, har afdelingsbestyrelserne i AlmenBolig+ en væsentligt højere andel af yngre medlemmer. I AlmenBolig+ er 21 % af medlemmerne i afdelingsbestyrelserne under 30 %, mens det er 4 % i den almene sektor som helhed. Selv om det i en vis grad afspejler, at andelen af yngre beboere er højere i AlmenBolig+ end i den øvrige almene sektor, er det bemærkelsesværdigt at man har formået at rekruttere et så højt antal yngre bestyrelsesmedlemmer. Det høje uddannelsesniveau i AlmenBolig+ slår også igennem i bestyrelserne, hvor 28 % har en lang videregående uddannelse, mens det for den almene sektor som helhed er 14 % (Sermo, 2012).

Tabel 6.2 Længst gennemførte uddannelse Afdelingsbestyrelsen og beboerne i AlmenBolig+. Kilde: Afd. bestyrelse survey og Sermo (2012).

Uddannelse	Antal respondenter	Andel AlmenBolig+	Andel Øvrige almene sektor
Folkeskole	1	4 %	7 %
Gymnasial Uddannelse	1	8 %	7 %
Erhvervsfaglig uddannelse	6	28 %	43 %
Mellemlang videregående uddannelse	4	32 %	29 %
Lang videregående uddannelse	2	28 %	14 %
Andet	0	0 %	0 %

Generelt er antallet af medlemmer af bestyrelsen også større i AlmenBolig+ afdelingerne. I to afdelinger har bestyrelsen fem medlemmer, i de resterende fem afdelinger har afdelingsbestyrelsen syv eller flere medlemmer. Til sammenligning er det 8 % af afdelingsbestyrelserne i den øvrige almene sektor, der har mere syv eller flere medlemmer i bestyrelsen.

Samtlige afdelingsbestyrelser har oplevet udskiftninger blandt bestyrelsesmedlemmerne; to afdelinger har haft mindre end to udskiftninger, fire afdelinger har haft mellem 3-5 udskiftninger og i en afdeling har der været mere end seks udskiftninger. Arbejdsomængden er den primære årsag til det relativt store frafald, og flere tidligere og nuværende medlemmer giver udtryk for at det er en udfordring at kombinere bestyrelsesarbejdet med fuldtidsarbejde og familieliv.

Kun to ud af fjorten bestyrelsesmedlemmer har erfaring fra bestyrelsesarbejdet i en anden almen boligafdeling, og fem ud af fjorten medlemmer har erfaring fra bestyrelsesarbejdet i en andelsboligforening eller lignende. Det er således relativt få bestyrelsesmedlemmer som har erfaring fra den almene sektor, hvilket man skal være opmærksom på ved overdragelse og opstart af de enkelte afdelinger. Flertallet af dem, som sidder i bestyrelsen gør det, fordi de kan lide arbejdsopgaverne, og fordi de gerne vil have ansvar. En tredje svarer, at de også sidder i afdelingsbestyrelsen, fordi det er svært at rekruttere beboere til bestyrelsen.

KAB har i forbindelse med opstart af de sidst tilkommende AlmenBolig+ afdelinger valgt at afholde et særskilt informationsmøde for de beboere, som overvejer at stille op til afdelingsbestyrelsen, så de er bedre informeret om blandt andet arbejdsomængden inden de tager beslutningen om at stille op. Noget kunne tyde på at informationsmøderne har haft den tilsigtede hensigt, da de sidst tilkommende afdelinger ikke har oplevet nævneværdige udskiftninger i deres afdelingsbestyrelser. I takt med at afdelingsbestyrelserne er blevet mere erfarne og fået etableret faste rutiner og arbejdsgange, samt i et vist omfang uddelegeret ansvarsområder til arbejdsgrupperne, er antallet af udskiftninger faldet i afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelsesarbejdet

Dette afsnit beskriver de konkrete arbejdsopgaver samt hvordan de enkelte bestyrelsesmedlemmer oplever arbejdsopgaverne. Bestyrelsesarbejdet i en AlmenBolig+ rummer en række forskellige arbejdsopgaver, som adskiller sig væsentligt fra bestyrelsesarbejdet i den øvrige almene sektor. Afhængig af hvordan man som afdeling har organiseret sig og hvilken boligorganisation man hører under, består arbejdsopgaverne i afdelingsbestyrelsen af administrativt arbejde herunder regnskab og budget, afholde afdelingsmøder, fremvise lejligheder ved genudlejning, kontakt til entreprenør og håndværkere, opretholde husorden samt udarbejde og effektuere interne arbejdsgange.

Tabel 6.3. Hvor meget tid bruges der på bestyrelsesarbejdet. Kilde: Afd. bestyrelse survey.

Tidsforbrug	Antal respondenter
Mere end 1 time dagligt	1
3-6 timer dagligt	6
1-2 timer dagligt	6
Mindre end 1 time om ugen	1

Ti medlemmer finder, at omfanget af arbejdsmængden i afdelingsbestyrelsen er passende, en at den er for lille og tre at arbejdsmængden er for stor.

Tabel 6.4. Hvordan vurderer medlemmer af afdelingsbestyrelsen de enkelte arbejdsopgaver? Kilde: Afd. bestyrelse survey.

Arbejdsopgave	Antal beboere som finder opgaven udfordrende	Antal beboere som finder opgaven passende	Antal beboere som finder opgaven let
Genudlejning	5	6	3
Administrative opgaver	7	7	0
Afholde afdelingsmøder	4	10	0
Samarbejde med øvrige beboere	5	9	0
Få overblik over arbejdsopgaver	6	8	0
Samarbejde med øvrige arbejdsgrupper	4	9	1
Samarbejde med boligadministrationen	7	7	0
Det interne samarbejde i bestyrelsen	3	4	7
Opretholde husorden	5	5	4
Håndtere byggetekniske opgaver	8	3	3

De arbejdsopgaver som flest bestyrelsesmedlemmer finder udfordrende er håndtering af byggetekniske opgaver, kommunikation og samarbejde med boligadministrationen samt administrative opgaver herunder budget og regnskab. Opgaver så som at opretholde husorden og samarbejde med de øvrige beboere opleves overvejende som passende. De opgaver som færrest medlemmer finder udfordrende er at afholde afdelingsmøder, samarbejde med øvrige arbejdsgrupper samt det interne samarbejde i afdelingsbestyrelsen.

Det må dog formodes at bestyrelsesmedlemmernes oplevelser afspejler de udfordringer som afdelingerne har været præget af, f.eks. har omfanget af fejl og mangler været mere udtalt i nogle afdelinger fremfor andre. Ligeledes kan de personlige ressourcer samt sammensætningen og kemien i de enkelte bestyrelser have påvirket vurderingen af arbejdsopgaverne. De tre bestyrelsesmedlemmer som finder at arbejdsmængden er for stor, bruger henholdsvis mere end 1 time om dagen, 3-6 timer om ugen og 1-2 timer om ugen på bestyrelsesarbejdet.

Afdelingsmøder

Dette afsnit undersøger hvor mange afdelingsmøder de enkelte afdelinger afholde, og hvor stort fremmødet er. Antallet af afholdte afdelingsmøder varierer fra afdeling til afdeling; fem afdelinger holder 2-3 afdelingsmøder om året, to afdelinger afholder henholdsvis 1 og 4 eller flere afdelingsmøder om året.

Tabel 6.5. Hvor stor en andel af husstandene er repræsenteret ved afdelingsmøderne.

Kilde: Afd. bestyrelse survey

Hvor stor en procentdel af husstandene er repræsenteret ved afdelingsmøderne	Antal afdelinger
Mere end 90 %	0
Mellem 75-90 %	0
Mellem 50-75 %	4
Mindre end 50 %	2
Mindre end 25 %	0
Ved ikke	1

Fem ud af syv afdelinger oplever, at fremmødet har været faldende siden afdelingernes start, de resterende to at fremmødet har været uændret. Selvom flere afdelingsbestyrelser oplever at fremmødet til afdelingsmøderne er faldende, er fremmødet til afdelingsmøderne i Almenbolig+ stadig markant højere end i den øvrige almene sektor, hvor kun 2 % af afdelingerne oplever et fremmøde på mere end 50 % til afdelingsmøderne (Sermo, 2012).

Organisering og drift af afdelingen

Dette afsnit omhandler beboernes ansvar for drift og vedligeholdelse herunder, hvordan afdelingerne driften, hvilket omfang man har udliciteret arbejdsopgaver og hvorvidt det er det lykkes at få beboerne til at deltage i afdelingernes arbejdsopgaver.

Afdelingerne i AlmenBolig+ har valgt at organisere driften ud fra to overordnede principper; enten ved at alle husstande deltager i en eller flere arbejdsgrupper (fem afdelinger) eller ved at afdelingens drifts opgaver roterer mellem alle husstandene (to afdelinger). I forbindelse med lejekontrakten skriver kommende beboere under på, at de forpligter sig til at bidrage til driften af afdelingen. I surveyen er der spurgt til, hvor mange beboere man vurderer faktisk opfylder dette.

Tabel 6.6. Andelen af beboere, som ifølge afdelingsbestyrelsens, opfylder deres forpligtelse ved at deltage i drift af afdelingen. Kilde: Afd. bestyrelse survey.

Hvor mange procent af beboerne opfylder deres andel	Antal afdelinger	Procentvis fordeling
Flere end 90 %	3	43 %
Mellem 75-90	2	29 %
Mellem 50-75 %	1	14 %
Mindre end 50 %	0	
Mindre end 25 %	0	
Ved ikke	1	14 %

Knap 60 % af afdelingerne oplever at fremmødet til arbejdsdage og arbejdsgrupper er uændret siden afdelingens opstart, mens 43 % af afdelingerne oplever at deltagelsen til afdelingens arbejdsdage er faldende. Ligeledes vurderer hver tredje afdeling, at deltagelsen i arbejdsgrupperne er faldende. En enkelt afdeling oplever at deltagelsen i arbejdsgrupperne er stigende. Der er ingen in-

dikationer på at de lejere om som flyttet ind efter at afdelingens opstart, er mere eller mindre deltagende end de oprindelige beboere.

Alle afdelinger har erfaring med at der er husstande, som vælger ikke at tage del i afdelingens drift, men det opleves ikke som et lige stort problem og håndteres derfor forskelligt fra afdeling til afdeling. I to afdelinger har man valgt at forholde sig passivt i forhold til de husstande som ikke deltager i afdelingens drift, da det fungerer fint med de som bidrager. De resterende afdelinger noterer, hvilke husstande der er fraværende, og kontakter dem med henblik på at få dem til at deltage fremover. Fire af disse afdelinger har tillige kontaktet boligadministrationen med henblik på at få hjælp til at få iværksat en form for sanktion overfor de husstande som konsekvent ikke deltager i driftsarbejdet.

I afdelingsbestyrelserne er man i tvivl om, hvordan man kan sanktionere beboere, som ikke bidrager til driften, og denne usikkerhed opleves at være næsten ligeså frustrerende, som det at nogle beboere ikke deltager i driften. Flere bestyrelsesmedlemmer giver udtryk for at de manglende konsekvenser er selvforstærkende og er med til at fastholde, og visse steder øge, andelen af beboere som ikke deltager i driften.

Det er i denne sammenhæng værd at bemærke at omfanget af arbejdsopgaver varierer fra afdeling til afdeling; de afdelinger som ligger tættest på Københavns centrum har ofte et relativt lille fællesområde, hvorimod de afdelinger som ligger længere væk fra Københavns centrum har et større fællesareal og opgaven med at vedligeholde og renholde området er dermed væsentligt større. Er man samtidig en mindre afdeling, kan den manglende deltagelse fra blot et par husstande betyde væsentligt større arbejde til de resterende beboere. At man vælger ikke at reagere på manglende deltagelse handler ikke nødvendigvis om, at man har en mere afslappet holdning, men at man i afdelingen godt kan rumme at et mindre antal husstande ikke deltager i driften.

Tre afdelinger har valgt at udlicitere opgaven med snerydning, hvilket i høj grad handler om at man ikke har tid og ressourcer til at gøre det selv. I en enkelt afdeling koster udliciteringen under 20.000 kr. årligt i de resterende afdelinger er de årlige udgifter mellem 20.000 kr. og 50.000 kr.

Som en del af den oprindelige aftale om AlmenBolig+ indførtes en årlig markvandring, hvor afdelingens fysiske tilstand gennemgås af bestyrelsen og repræsentanter fra boligorganisationen. I seks ud af syv afdelinger har markvandring haft deltagelse af bestyrelsen, 4 afdelinger har haft deltagelse af boligorganisationen og en enkelt afdeling har haft markvandring med deltagelse fra bygherrerådgiver.

Samlet set vurderer 2 afdelinger at beboernes ansvar for drift og vedligeholdelse fungerer meget tilfredsstillende, 4 afdelinger at det fungerer tilfredsstillende og en enkelt afdeling at det ikke fungerer tilfredsstillende.

Den afdeling, hvor driften vurderes til ikke at fungere tilfredsstillende, er også den afdeling som har den laveste andel af beboere, som deltager i driften.

Genudlejning

I de af KAB administrerede afdelinger, spiller afdelingsbestyrelsen en væsentlig rolle i genudlejningen af de ledige lejemål. Her har afdelingsbestyrelsen ansvaret for at fremvise lejemålet, informere om afdelingens drift og organisering samt generel information om AlmenBolig+ konceptet. De afdelinger som har ansvar for førnævnte har alle, ifølge surveyen, taget del i genudlejning.

Respondenterne fremhæver, at fremvisningen ofte indeholder et vigtigt socialt aspekt, hvor medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og kommende lejere mødes uformelt og snakker om løst og fast som vedrører afdelingen.

Den nuværende fremgangsmåde har dog haft visse udfordringer, således har et flertal af afdelingerne oplevet at de ikke altid bliver kontaktet af beboeren i de opsagte lejemål, så der kan laves en aftale om fremvisning af lejemålet. I 2

afdelinger er fremtidige lejere ikke er mødt op til fremvisningen, og er efterfølgende flyttet ind uden at have fået information om AlmenBolig+ konceptet. Fire ud af fem afdelinger har oplevet, at kommende beboere hovedsagligt har været interesseret i et billigt lejemål, og en enkelt afdeling har oplevet at fremtidige beboere ikke har passet til AlmenBolig+ konceptet.

Ibrugtagning af byggeriet

Dette afsnit undersøger, hvordan afdelingsbestyrelsen har oplevet ibrugtagningen af byggeriet. Hvordan vurderer afdelingsbestyrelserne ibrugtagningen af byggeriet?

Tabel 6.7. Hvor mange afdelingerne er enige i følgende udsagn. Kilde: Afd. bestyrelse survey.

Udsagn; brugte tid/ressourcer på:	Helt enig	Delvist enig	Hverken eller	Delvist uenig	Helt uenig
Fejl og mangler	5	2			
At for lidt overblik over arbejdsopgaver	4	1	1	1	
Kommunikation med entreprenør	3	3	1		
Kommunikation med boligadministrationen	6		1		

Samlet set har alle de adspurgte afdelinger oplevet, at ibrugtagningen af byggeriet har været ressourcekrævende proces, ikke mindst er der brugt tid og ressourcer på fejl og mangler samt kommunikation med boligadministrationen. Tre ud af syv afdelinger oplever flere år efter indflytningen, at de stadig skal bruge ressourcer på at håndtere fejl og mangler. Både i surveyen og de kvalitative interviews i forbindelse med tema-analyse 2 har beboere givet udtryk for at det arbejde som knyttede sig til ibrugtagningen af byggeriet, var en af de primære årsager til, at flere afdelinger oplevede mange udskiftninger i afdelingsbestyrelserne.

Samarbejde med boligadministrationen via digital kommunikation

Fire afdelingsbestyrelser vurderer at den digitale kommunikation mellem bestyrelserne og boligadministrationen fungerer meget tilfredsstillende, to vurderer den som tilfredsstillende og en enkelt afdeling oplever den digitale kommunikation er utilfredsstillende, men undlade at uddybe, hvad det er, som ikke fungerer.

Opsummering

- Afdelingsbestyrelserne i AlmenBolig+ er kendetegnet ved at have medlemmer, som er relativt unge og veluddannede, og som i høj grad afspejler beboersammensætningen i AlmenBolig+.
- Medlemmerne bruger i gennemsnit et par timer om ugen på bestyrelsesarbejdet, hvilket 71 % af medlemmerne finder passende.
- Relativt få medlemmer har erfaring fra den øvrige almene boligsektor.
- Hvorvidt det ”nybyggerånden” har haft en indflydelse på rekrutteringen til og sammensætningen af afdelingsbestyrelserne er usikkert, men det kan ikke udelukkes at fraværet af ”det plejer vi at gøre”, samt den lave gennemsnitsalder blandt de øvrige medlemmer, har haft en vis betydning for rekrutteringen af yngre medlemmer.

- De arbejdsopgaver, som bestyrelsesmedlemmerne oplever som værende mest udfordrende (håndtering af byggetekniske opgaver, samarbejde med boligadministrationen samt det administrative arbejde), er af en sådan karakter, at man må formode, at afdelingsbestyrelserne med relevant hjælp fra boligadministrationens vil kunne afhjælpe en del af problemet.
- Flere afdelinger oplever et faldende engagement i driften og en enkelt afdeling giver udtryk for at driften ligefrem fungerer utilfredsstillende.

Opmærksomhedspunkter og tiltag

- I forbindelse med opstilling og valg til en nystartet afdelingsbestyrelse bør beboerne gøres opmærksomme på, at det er en fordel, hvis afdelingsbestyrelsens medlemmer besidder forskellige kvalifikationer, som kan matche de mange forskelligartede arbejdsopgaver som findes i bestyrelsesarbejdet.
- At gøre kommende beboere opmærksomme på at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne så vidt muligt repræsenterer de forskellige husstandstyper, så også "minoriteternes" synspunkter og ønsker kommer til orde.
- Udarbejde guidelines til hvordan afdelingerne kan håndtere og sanktionere beboere, som ikke deltager i driften.
- At få udarbejdet en handlingsplan for hvordan man håndterer en afdeling, som oplever et faldende engagement i drift og vedligeholdelsesarbejdet.
- Informationsmøder for kommende beboere, som overvejer at stille op til bestyrelsen, bidrager til fastholde bestyrelsesmedlemmerne.

Denne rapport indeholder en samlet evaluering af AlmenBolig+ konceptet. AlmenBolig+ er et nyt alment boligkoncept, der kombinerer billiggørelse i produktion med selvforvaltning i drift og vedligeholdelse, og indeholder i den forbindelse en række forsøgs-elementer i forhold til den almene boliglovgivning. Der er p.t. opført omkring 1.200 AlmenBolig+ boliger, overvejende i Hovedstadsområdet.

Rapporten beskriver de overordnede ideer med AlmenBolig+, og de perspektiver som KAB og SBI ser i konceptet.

Evalueringen ser på konceptets styrker, udfordringer og opmærksomhedspunkter i forhold til ny-industrialisering, økonomi og kommunalt arbejde, naboskab og driftsforhold samt tekniske og økonomiske forhold.

Desuden foreslås en række forbedringer af AlmenBolig+ konceptet, og der overvejes, hvilke mulige konsekvenser AlmenBolig+ kan have for lovgivningen.

1. udgave, 2016

ISBN 978-87-563-1757-3