

Internt Notat

Dato: 15-12-2023

Sagsnummer: 03.10.04-P27-1-23
Sagsbehandler: Inger Krogh-Jensen
Ansættelsessted: Jura

Til: Kommunalbestyrelsen

Evaluering af almenbolig+ konceptet i AKB, Rødovres afd. Danmarkshusene

BAGGRUND

AKB Rødovres afdeling Danmarkshusene består af 72 familieboliger, beliggende Brunevang 101-243 med et areal på 82-129 m². Bebyggelsen er opført efter almenbolig+ konceptet. Det er en forsøgsordning, hvor byggeriet søges opført af præfabrikerede elementer til den lavest mulige pris uden at gå på kompromis med boligkvaliteten. Bebyggelsen er opført efter en plan, så omfanget af fællesareal begrænses mest muligt, men hvor der samtidigt lægges op til at beboerne mødes i de fælles uderum. Udgangspunktet er, at basishuslejen skal være så lav som mulig, og at beboerne skal have et øget ansvar for indretning af boligerne og for driften. Det er derfor afgørende for forsøgsordningens succes, at beboerne understøtter konceptet.

Formålet med udlejningsaftalen om de fleksible udlejningskriterier er at opnå en beboersammensætning, der er indstillet på og velegnet til at påtage sig et øget driftsansvar for afdelingen samt medvirke til et godt naboskab.

Forsøgsordningen almenbolig+ har kørt i ca. 10 år. Det er derfor relevant på nuværende tidspunkt at forholde sig til, om ordningen lever op til forsøgsordningens succeskriterier herunder for afdelingens drift og vedligeholdelse.

I forbindelse med behandlingen af udlejningsaftalen for AKB Rødovre afdeling Danmarkshusene besluttede KB på sit møde den 27. september 2022, at der i 2022-2023 skulle gennemføres en sådan evaluering af almenbolig+ konceptet i Danmarkshusene.

På baggrund af evalueringen tager Kommunalbestyrelsen stilling til, om almenbolig+ konceptet i tilstrækkelig grad adskiller sig fra andre almene afdelinger, og om det har relevans, at udlejningen sker efter særlige kriterier og ikke efter de almindelige udlejningsregler.

EVALUERINGSMODEL

Evalueringen er gennemført af Juridisk Enhed, som varetager tilsynet med de almene boligorganisationer, i samarbejde med Teknisk Forvaltning og KAB, som administrerer AKB, Rødovres afdelin-

ger. Evalueringen er baseret på oplysninger fra forvaltningen, herunder regnskabsmateriale og styringsrapporter. Fra KAB er modtaget oplysninger om beboerdemokrati og bestyrelsens arbejde. Derudover er der foretaget besigtigelse af bebyggelsen, hvor repræsentanter fra kommunens tilsyn, Teknisk Forvaltning og KAB deltog.

Almenbolig+ konceptet er en forsøgsordning og er beskrevet nærmere i forbindelse med AKB Rødovre v/KAB's ansøgning om tilsagn til opførelsen af 84 familieboliger i november 2010. Konceptet er ikke beskrevet med entydige succeskriterier, men det kan udledes af ansøgningsmaterialet, at øget beboeransvar for bygningsvedligeholdelse og daglige bygningsdrift, godt naboskab og fællesskab samt rum til kreative løsninger er bærende elementer i konceptet.

På den baggrund har forvaltningen opstillet følgende 3 evalueringsparametre:

1. Opfyldelse af formål og målsætning for almenbolig+ konceptet, herunder øget beboeransvar for driften og beboernes indstilling til at understøtte opbygningen gennem godt naboskab i bebyggelsen.
2. Øget beboeransvar for bygningsvedligeholdelse og daglige bygningsdrift, herunder afdelingens hensættelsesmodel, effektive drift og bebyggelsens visuelle fremtoning
3. Udlejningskriterier og boliganvisninger, herunder efter hvilke af kriterierne beboerne er anvist.

GENNEMGANG AF DATA INDHENTET TIL BRUG FOR EVALUERINGEN

Ad 1 Opfyldelse af formål og målsætning for almenbolig+ konceptet, herunder øget beboeransvar for driften og beboernes indstilling til at understøtte opbygningen gennem godt naboskab i bebyggelse.

Evalueringen er foretaget på grundlag af data vedrørende:

- Effektivitetstal for de seneste 5 år med nærmere redegørelse for den opnåede effektivitetsgrad.
- Beboerdemokratiet, herunder beboernes deltagelse i beboermøder (referater fra de seneste 5 år), valg til bestyrelse og interesse for bestyrelsesarbejdet.

Effektivitetstal for afdelingen

Afdeling Danmarkshusene har de seneste 5 år haft effektivitetstal på 100 %. Da det er forholdsvis usædvanligt med så høje effektivitetstal, har tilsynet spurgt ind til årsagen hertil. Svaret har fra boligorganisationens side været, at der spares penge på driften ved, at afdelingen selv står for en del af driften, og fordi der ikke er anvendt penge til akut vedligeholdelse. Da høj effektivitet også kan være udtryk for, at der spares på vedligeholdelse og istandsættelse, skal tallene ses i sammenhæng med bebyggelsens vedligeholdelsesstand, og om der løbende henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse, se nedenfor.

Beboerdemokratiet

Om beboerdemokratiet oplyser KAB, at der er iværksat en ny organisering af administrationen af Danmarkshusene, jævnfør den model, som er generel for AlmenBolig+ afdelingerne i KAB. Et team bestående af en kundekonsulent og en driftskonsulent fungerer som bestyrelsens primære kontaktpersoner og sørger for løbende sparring, oplæring, og varetagelse af opgaver, som bestyrelsen fin-

der svære, fx håndtering af forsikringsager. Danmarkshusene driftes dermed på samme måde som de øvrige Almenbolig+ driftes i KAB.

Der er valgt en afdelingsbestyrelse for afdelingen, og der afholdes bestyrelsesmøder og afdelingsmøder. Det vurderes, at der er et rimeligt fremmøde til afdelingsmøderne.

Det er kundekonsulenten, som er i løbende dialog med bestyrelsen, og det vurderes her, at bestyrelsen er engageret og har det fornødne kendskab til systemer og de politiske processer.

Boligorganisationen har ønsket en tættere kontakt til afdelingen, og Danmarkshusene er således indtrådt som medlem af organisationsbestyrelsen i 2023, og der er afholdt møde mellem boligorganisationens formandskab og afdelingsbestyrelsen.

Med denne indtrædelse bliver Danmarkshusene en del af de drøftelser og beslutninger, som træffes på selskabsniveau.

Ad 2 Bygningsvedligeholdelse, drift og økonomi. Herunder beboerengagement i vedligehold.

Evalueringen af evalueringsparameter II er foretaget på grundlag af data vedrørende:

- Beboernes engagement i drift og vedligeholdelse
- Afdelingens økonomi (regnskaber for de seneste 5 år) med henblik på vurdering af henlæggelsesmodel og anvendelse af midler.
- Besigtigelse af bebyggelsen med henblik på vurdering af bebyggelsens fremtoning, for så vidt angår kreative løsninger, indretninger eller andet, der inviterer til fællesskab, uvendige vedligeholdelsesstand samt helhedsindtryk.

Beboerengagement

KAB oplyser, at beboerdrift- og vedligehold fungerer tilfredsstillende i afdelingen. Der afholdes fælles arbejdsdage, hvor løbende drift af fællesarealer bliver varetaget.

Der er dog ikke altid et tilfredsstillende beboerfremmøde, hvorfor afdelingsbestyrelsen har besluttet at iværksætte forskellige tiltag, fx fællesspisning, ny organisering og turnusopgaver. Bestyrelsen er desuden blevet opfordret til at registrere fremmøde ved arbejdsdage, så KAB's juridiske afdeling kan tage nødvendige greb i brug ved evt. udeblivelse.

Et velfungerende beboerdrift- og vedligehold er afhængig af beboersammensætningen og af, at de, der bor og flytter ind i afdelingen, er indstillet på at bidrage til fællesskabet og det fælles arbejde. Ud over underskrift på tillægget til kontrakten, skal kommende beboere orienteres om det forventede arbejde, fx ved fremvisning af boligen, hvor bestyrelsen deltager.

Det indvendige vedligehold bliver varetaget tilfredsstillende. Ved at beboerne selv prøver at udføre mindre reparationer som f.eks. udskiftning af blandingsbatteri. Alternativt sørger afdelingen for det. Hvis det kræver autorisation, rekvirerer bestyrelsen håndværkere til at udføre opgaven.

Afdelingens økonomi herunder henlæggelsesmodel

Almene boligafdelingers budget skal være i balance, og der må ikke budgetteres med hverken overskud eller underskud. Danmarkshusenes årsresultater for perioden 2018-2022 viser forholdsvis små overskud og balancerer dermed stort set: 2018 131.965 kr.; 2019 677.901 kr.; 2020 132.674 kr.;

2021 138.284 kr. og 2022 21.575 kr. Der har ikke i revisionsprotokollaterne været særlige bemærkninger om Danmarkshusene. Sammenholdt med effektivitetstallene ovenfor giver det indtryk af, at afdelingen har en sund økonomi.

I styringsrapporten og de underliggende oplysningsskemaer for afdelingerne, medtages de væsentligste nøgletal fra regnskaberne blandt andet årets henlæggelser i kr./pr. bolig samt opsparede henlæggelser til vedligeholdelse. Disse tal sammenholdes med benchmark for branchen. I perioden 2018-2022 lå tallene for Danmarkshusene således:

regnskabsår	Årets henlæggelser til vedligeholdelse kr./pr. bolig		Årets opsparede henlæggelser til vedligeholdelse kr./pr. bolig	
	Danmarkshusene	Benchmark	Danmarkshusene	Benchmark
2018	6.944	8.280	19.607	28.939
2019	29.182	9.038	45.792	32.536
2020	8.819	9.666	50.587	37.645
2021	10.097	10.172	54.849	40.969
2022	9.027	11.250	52.408	36.272

Som det ses af tabellen, afviger henlæggelsesniveauet i Danmarkshusene ikke bemærkelsesværdigt fra benchmark. Tallene er i øvrigt ikke markeret i styringsrapporten, hvilket ville være tilfældet, hvis der var tale om afvigelser, som krævede nærmere redegørelse fra boligorganisationen.

Da afdelingen er relativt ny, har der hidtil ikke været behov for større vedligeholdelsesarbejder. KAB oplyser, at der forventes en stigningstakt i henlæggelser på 5-10% årligt efterhånden som større udgifter til renovering og udskiftninger ses i langtidsbudgettet inden for de næste 25-30 år. Stigningen evalueres årligt og justeres efter behov.

Besigtigelse

Med henblik på at vurdere bebyggelsens ydre fremtoning blev der den 2. oktober 2023 foretaget besigtigelse af Danmarkshusene med deltagelse af repræsentanter fra KAB og Rødovre Kommunes tilsyn og Teknisk Forvaltning.

Resultatet af besigtigelsen vises i skemaet nedenfor.

Vurdering af bebyggelsens fremtoning f.s.v. angår:	Bemærkninger
Kreative løsninger En del af konceptet handler om at beboerne kan råde mere kreativt, i	Beboerne vælger selv hegn og havlåger, som derfor er forskellige i udformning på samme måde som i private haver. Der er ikke andre synlige elementer omkring bebyggelsen, der adskiller området fra lignende boligkvarterer.

stil med private grundejer end traditionelle afdelinger.	
<p>Indretninger eller andet der inviterer til fællesskab</p> <p>Konceptet har til formål at fremme godt naboskab og fællesskab</p>	Der er flere områder med legeredskaber, en bålplads, borde og bænke o.l., der inviterer til og giver indtryk af fælles aktiviteter. Derudover er der flere steder, hvor beboerne selv har opsat gynger i træerne o.l. som også er til fælles benyttelse.
<p>Vedligeholdelsesstand</p> <p>Beboerne står selv for indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det må dog ikke være på bekostning af afdelingens vedligeholdelsesstand.</p>	<p>Fællesarealerne fremstår renholdt og passende vedligeholdt med klippede hække og passede græsarealer. Hvorvidt der trænger til at blive luget ukrudt er en smagssag. Dog lægger bebyggelsens og udearealernes udformning og beliggenheden ned mod Harrestrup Å og Vestvolden op til et mere naturpræget udtryk.</p> <p>Affaldsområdet er velordnet og rydeligt.</p> <p>Bebyggelsens facader, adgangsdæk mv. fremstår vedligeholdt. Det skal dog bemærkes, at al facadebeklædning nedtages i forbindelse med reovering af væggene, hvor MgO-plader skal fjernes. Arbejdet finansieres af Byggeskade-fonden.</p>
<p>Helhedsindtryk</p> <p>Fremstår afdelingen sund, velvedligeholdt, som et sted hvor fællesskabet trives.</p>	<p>Danmarkshusene adskiller sig ikke påfaldende fra andre almene tæt-lav bebyggelser. Dog fremstår haverne og indgangspartierne til boligerne med større variation, men uden at det provokerer eller forstyrrer et helhedsindtryk af et attraktivt boligkvarter.</p> <p>Eftersom vedligeholdelsen udføres af beboerne på skift og fællesarealerne fremstår passende vedligeholdt, giver det indtryk af, at den løsning beboerne har aftalt vedrørende disse opgaver fungerer i praksis.</p>
Andet	<p>I en periode vil bebyggelsen være præget af den omfattende facaderenovering som skyldes fjernelsen af de underliggende MgO-plader. Det betyder, at haver, beplantning, terrasser mv. skal fjernes og retableres, når arbejdet er gennemført.</p> <p>BL Danmarks almene boliger har produceret en lille film om Danmarkshusene i serien "Vis mig din almene genistreg: Danmarkshusene i Rødovre" som kan ses på YouTube</p> <p>https://youtu.be/UySst-VwTjs?si=-qqKrHmrRYPr0i09</p>

Ad 3 Udlejningskriterier og boliganvisninger

Evalueringen er foretaget på grundlag af data vedrørende:

- På hvilket grundlag vurderes om kriteriet "med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats" er opfyldt?
- På hvilket grundlag vurderes om kriteriet "beskæftigelse fra vedligeholdelse af bygninger" er opfyldt?
- Hvilke kriterier er de nuværende beboere anvist efter?

Ud af de i alt 72 husstande, har 40 boet i afdelingen siden første indflytning, svarende til 5%.

Flyttemønstret for afdelingen ser således ud:

År	Genudlejet	Genudlej. %	Udsat af fogen- den/ophævet	Note
2013	72		0/0	Førstegangsudlej- ning 1/8 2013
2014	0		0/0	
2015	2	2,8	0/0	
2016	1	1,4	1/0	
2017	3	4,2	0/0	
2018	2	2,8	0/4	
2019	2	2,8	0/4	
2020	5	6,9	0/0	
2021	6	8,3	0/2	
2022	5	6,9	0/0	
2023	6	8,3	0/0	

KAB har oplyst, at genudlejningsprocenten er væsentlig lavere for de første år efter 2023 sammenlignet med deres generelle erfaring ved genudlejning af nybyggeri. Og de efterfølgende år ligger procenten pænt lav, hvilket kan indikere, at beboere generelt er glade for at bo i afdelingen.

Selskabet har ikke kendskab til årsagen til fraflytningen ved en normal fraflytning. Men der har på de 10 år været en udsættelse samt et antal ophævelser, hvor beboerne ikke har betalt huslejen til tiden. I nogle år er genudlejen lavere end udsættelsen, hvilket skyldes, at beboerne når at betale inden udsættelsen og dermed kan blive boende.

Tallene for udsættelser/ophævelser går kun tilbage til 2018.

De 72 husstande er anvist således:

	De gældende udlejningskriterier	Antal	Bemærkninger
1	Boligsøgende børnefamilier bosiddende i kommunen med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats.	12	De boligsøgende har ifm de blev skrevet op til afdelingen udfyldt et spørgeskema, hvor de angiver, at de ønsker at opfylde dette kriterie. Kriteriet går igen i alle 5 fleksible kriterier.
2	Boligsøgende børnefamilier med beskæftigelse beliggende i kommunen og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats.	13	
3	Boligsøgende med beskæftigelse beliggende i kommunen og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats.	8	
4	Boligsøgende i beskæftigelse med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats.	19	Hvis de boligsøgende ønsker at søge efter kriterie 4, skal de redegøre for, hvordan de har tilegnet sig denne erfaring, enten i form af en håndværksuddannelse, håndværksmæssigt arbejde eller har stået for vedligeholdelse af egen bolig. Håndværksuddannelse dokumenteres med-kopi af uddannelsesbevis.
5	Boligsøgende med beskæftigelse og ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats, herunder seniorer over 55 år.	5	
	Oprykning internt afdeling u/kriterier	4	
	Bytte u/kriterier	5	
	Boliggarantibevis u/kriterie	1	
	Boligsocial anvisning	4	
	Total	72	

Ud af de 58 husstand der er anvist efter kriterierne 1-5, er der 1 bytte og 9 fra oprykningsventelisten i henholdsvis AKB, Rødovre og KAB-fællesskabet.

SAMMENFATTENDE EVALUERING AF ALMENBOLIG+ KONCEPTET I DANMARKSHUSENE

Almenbolig+ konceptet er udviklet af KAB for 10-15 år siden og er tænkt som et alternativ til de traditionelle almene boligafdelinger. Det er tilsynets opfattelse, at det som udgangspunkt er positivt, at der i Rødovre Kommune er et varieret udbud af boligformer også inden for den almene sektor.

Ud fra afdelingens økonomi, herunder effektivitetstal og henlæggelsesniveau sammenholdt med vedligeholdelsesstanden synes konceptet at virke. Det er således lykkedes at holde huslejen, som primo 2022 udgjorde 897 kr./m²/år, på et forholdsvist lavt niveau uden, at det har påvirket afdelingens økonomi og vedligeholdelsesstand negativt.

Konceptet forudsætter, at beboerne i højere grad end i andre almene boligafdelinger medvirker til driften. Beboerinvolveringen kan dog ikke stå alene og kræver, at der er et administrativt bagland, der løbende vurderer om forudsætningerne for konceptet holder, og som kan gribe ind, hvis det begynder at skride.

Selv om de boligsøgende er bekendt med udlejningskriterierne, når de flytter ind, viser det sig ind imellem, at forståelsen af kriteriet "høj grad af egen indsats" er flydende og dermed kan være vanskeligt at håndhæve. KAB har oplyst, at første generation af beboere i denne type afdelinger og i bo-fællesskaber typisk er meget engagerede i at få tingene til at fungere, men at senere tilflyttere ikke er har samme engagement. Dette kan slide på fællesskabet med risiko for, at beboerdeltagelsen i driften falder, hvilket går ud over vedligeholdelsesstanden af fællesarealerne og det gode naboskab. Netop de faktorer der skulle kendetegne Almenbolig+ konceptet.

Som det ses af tabellen ovenfor vedrørende anvisninger, sker anvisninger overvejende til boligsøgende, der har skrevet under på, at de er indstillet på høj grad af egen indsats og eller som har en håndværksmæssig uddannelse e.l.

KAB har skærpet indsatsen i forhold til at sikre beboerdeltagelse og muligheden for håndhævelse af manglende deltagelse. Uden dette tiltag vil det efter tilsynets opfattelse være vanskeligt at fastholde beboerne på de præmisser, som de har fået anvist boligerne på, og udlejningskriterierne vil blive mere eller indre illusoriske. Det er tilsynets vurdering, at KABs tiltag modvirker forsøgsordningens største svaghed – risikoen for manglende beboerdeltagelse.

Beboerdemokratiet synes ikke at adskille sig fra andre almene boligafdelinger. Spørgsmålet er dog, om et aktivt beboerdemokrati i sig selv er et succeskriterie. Som konceptet er formuleret, er det beboerengagement i driften, der er centralt, hvilket synes at være opnået, selv om det i perioder kan svinge.

Sammenfattende er det tilsynets opfattelse, at Danmarkshusene opfylder succeskriterierne for almenbolig+ konceptet. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at økonomien er sund, vedligeholdelsestilstanden er tilfredsstillende, og at der tages aktivt hånd om de udfordringer, der er forbundet med at beboerne skal deltage i driften på en kvalificeret måde.

TILSYNETS ANBEFALING IFT. TIL UDLEJNINGSAFTALEN

Idet tilsynet lægger til grund at almenbolig+ konceptet fortsætter, anbefaler tilsynet, at udlejningen som hidtil udlejes efter særlige kriterier, da beboerdeltagelse i driften og vedligeholdelsen af afdelingerne er et bærende element i Almenbolig+ konceptet. På den baggrund anbefales det, at den gældende aftale med boligorganisationen om udlejning efter særlige kriterier fornyes for en 4-årig periode.

Hvis der ikke indgås en udlejningsaftale, er boligorganisationen forpligtet til at udleje boligerne alene efter boligsøgendes anciennitet på ventelisterne. Boligorganisationen vil ikke kunne stille krav til de boligsøgende om beboerdeltagelse, og man vil ikke kunne udvælge boligsøgende, der kan og er

indstillet på at efterleve almenbolig+ konceptet. Konsekvensen vil være, at konceptet udvandes, og at Danmarkshusene vil overgå til den gængse driftsform for almene boligafdelinger, hvor afdelingen i højere grad står for drift og vedligeholdelse finansieret over huslejen.