

Midtvejsevaluering af Dele-bo

Indhold

Midtvejsevaluering af Dele-bo	1
Indhold	1
1. Opsummering af konklusionerne i midtvejsevalueringen	1
1.1 Væsentlige konklusioner i evalueringen	1
1.2 Identificerede udfordringer	2
2. Baggrund	2
2.1 Læsevejledning	3
2.2 Midtvejsevaluering – aftale og formål	3
3. Status på forsøgsprojektet	3
3.1 Ændrede forudsætninger	3
3.2 Tildeling af bolig	3
4. Kriterier for evaluering	4
4.1 Datagrundlag	4
5. Analyse	5
5.1 Efterspørgsel og boperiode	5
5.2 Tilfredshed med boligen	6
5.3 Naboskabet	7
5.4 Udlejningsaftalen	9
6. Opsamling: Konklusion / anbefalinger	9
<i>Efterspørgsel og boperiode</i>	10
<i>Tilfredshed med boligen</i>	10
<i>Naboskabet</i>	10
<i>Udlejningsaftalen</i>	10

1. Opsummering af konklusionerne i midtvejsevalueringen

1.1 Væsentlige konklusioner i evalueringen

Overordnet viser evalueringen en overvejende tilfredshed med henholdsvis boformen og faciliteterne omkring deleboligerne, mens beboerne i varieret omfang har forskellige holdninger til og behov for fællesskab med deres bofæller og det større fællesskab i Dele-bo.

Fraflytningsfrekvensen i Dele-bo har vist sig at være højere end gennemsnittet for ungdomsboliger i Københavns Kommune, men tæt på tilsvarende med øvrige ungdomsboliger/kollegieboliger i Tingbjerg. Det vurderes, at fraflytningsfrekvensen og botiderne i Dele-bo i høj grad influeres af de fleste unges ønske om at bo centralt og institutionsnært. Dette til trods opleves der ingen udlejningsbesvær.

Den primære bevæggrund for tilvalg af Dele-bo har vist sig at være huslejen, der som følge af boformen og størrelserne på enkeltværelserne, er en metode, hvorpå kommunen og boligorganisation kan tilvejebringe boliger med en særdeles lav husleje til unge. Dertil

udgør Dele-bo et konkret eksempel på en metode til at ændre beboersammensætningen og variere boligudbuddet i et boligområde.

Midtvejsevalueringen bidrager med ny viden om, hvordan bofællesskabet kan styrkes f.eks. i forbindelse med udlejningsprocessen herunder beboernes indflydelse på, hvem der flytter ind, og oplysning til nye beboere om, hvilke forpligtelser der følger med at bo i Dele-bo.

1.2 Identificerede udfordringer

Evalueringen har vist, at lydgener kan forekomme værelserne imellem, hvilket er en ulempe ved omdannelse af en familiebolig til ungdomsbolig. Dette forhold kan udlejer i højere grad gøre kommende beboere opmærksomme på.

Ved genudlejning af enkeltværelserne i forbindelse med inddragelse af lejerne i valget af nye bofæller kan der opstå perioder, hvor der opstår tomgang. Erfaringerne har vist, at administrationen af udlejning kan forbedres for at imødekomme både beboernes ønske om indflydelse på valg af bofælle, og behovet for at udleje boligerne hurtigt.

Det vurderes endvidere, at der mangler en metode til fordeling af udgifter til misvedligehold/vedligehold af fællesboligen og fællesarealerne i de enkelte lejligheder.

2. Baggrund

Det er almindelig praksis blandt unge at dele en lejlighed med flere værelser. Det sker typisk ved, at venner finder en privat eller almen lejebolig sammen, eller at en eller flere unge, der har fået mulighed for at leje en bolig med flere værelser, annoncerer efter bofæller. I disse tilfælde holdes en enkelt person eller kærestepar juridisk ansvarlig overfor udlejer, mens de øvrige aftaler indgås formelt eller uformelt beboerne imellem.

Samvirkende Boligselskaber (SAB) ønsker at skabe et alment alternativ til selvbestaltede dele-boliger til unge (kollektiver og bofællesskaber). Ønsket er at sikre en formaliseret udlejning for den enkelte lejer samt at samle en række dele-boliger mellem unge i eksempelvis hele opgange, der kan underbygge et styrket fællesskab. Målet er at skabe grund for at etablere ungdomsmiljøer i afdelinger, der ellers primært består af familieboliger. Afdeling Utterselvhus, som indgår i Udviklingsplanen Tingbjerg / Utterslevhus fra 2019, skal bidrage til, at antallet af familieboliger i omdannelsesområdet reduceres med ca. 60 pct. Bl.a. ved ommærkning til ungdomsboliger.

Indtil 2019 var der i afdelingen et opgangsfællesskab bestående af 16 familieboliger. Kommunen besluttede at afvikle opgangsfællesskabet og søgte sammen med SAB Transport- og Boligministeriet om godkendelse af, at boligerne som forsøg blev ommærket til ungdomsboliger med henblik på udlejning efter reglerne for familieboligbofællesskaber. Ministeriet godkendte et 5-årigt forsøg, og SAB og kommunen indgik en aftale om udlejning som trådte i kraft 1. oktober 2020. De første indflytninger skete 1. oktober 2020 og alle boliger var endeligt udlejet omkring årsskiftet 2020/2021.

Det skal bemærkes, at en betragtelig del af bofællesskabets eksistens har været præget af corona-nedlukning i samfundet. Det er vanskeligt at vurdere, i hvilket omfang det har haft indflydelse på bofællesskabet i forsøgsperioden.

2.1 Læsevejledning

Midtvejsevalueringen koncentrerer sig om en gennemgang og analyse af datagrundlaget for evalueringen.

Bilag 1A redegør for spørgeskemaundersøgelsen. Det vil sige, de stillede spørgsmål og svar i søjlediagrammer.

Bilag 1B indeholder faktuelle oplysninger om afdelingen og forsøget.

2.2 Midtvejsevaluering – aftale og formål

På et møde mellem det daværende Indenrigs- og Boligministerium og Københavns Kommune den 24. juni 2022 blev det aftalt, at kommunen i samarbejde med SAB ved KAB gennemfører en midtvejsevaluering af forsøget, som vil kunne indgå i ministeriets mulige overvejelser om en ændring af lov om almene boligers regler for bofællesskaber inden forsøgsperiodens udløb.

3. Status på forsøgsprojektet

Pr. 1. februar 2023 er 14 af de oprindelige 16 familieboliger ommærket og udlejet til 42 ungdomsboliger. En af de oprindelige familieboliger er omdannet til fællesboligareal for hele bofællesskabet, og den sidste er stadig beboet af den oprindelige lejer og indgår derfor ikke i denne evaluering.

3.1 Ændrede forudsætninger

Projektet er i sit udgangspunkt et udlejningsprojekt, hvor målet var at ændre måden lejlighederne blev udlejet, med mindst mulig indgriben i boligens fysiske rammer. Der blev opsat enkelte skillevægge for at skabe tre individuelle værelser, der alle fik monteret låse, således at der kunne tilknyttes en lejekontrakt til enkeltværelserne.

Udlejningen på individuelle kontrakter betyder, at udlejningen overgår til enkeltværelsesudlejning, som anses for at være som en anvendelsesændring i henhold til byggeloven. Byggemyndigheden vil i den forbindelse kunne stille andre krav til brandsikkerhed mv. i henhold til bygningsreglementet. Dette adskiller sig fra en udlejning af boligen på kollektiv lejekontrakt eller ved fremleje af værelser, der ikke på samme vis kræver godkendelse i henhold til byggeloven.

Det har vist sig, at godkendelse af anvendelsesskiftet og opfyldelse af evt. brandsikkerhedsvilkår m.v., gør en omdannelse fra bolig til kollektivt bofællesskab mere usmidig. En tilbageførsel til familieboligudlejning vil endvidere også kræve en godkendelse af anvendelsesændring.

Udlejning på individuelle kontrakter betyder imidlertid også, at den enkelte lejer kun hæfter for sin egen husleje og dermed kan holde sin økonomi adskilt fra de andre lejeres, jf. Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger af 10. maj 2016.

3.2 Tildeling af bolig

Processen for tildeling af bolig har været tilrettelagt som en fællesskabsproces i forbindelse med førstegangsudlejningen, hvor beboerne mødte hinanden i en stor gruppe, og havde mulighed for at ønske bofæller på tværs af hele gruppen, hvorefter beboerne blev sammensat på baggrund af deres ønsker.

Ved efterfølgende udlejning er de eksisterende beboere i en lejlighed blevet forelagt navn og kontaktoplysninger på den person, der står øverst på ventelisten til en bolig i Dele-bo. Herefter aftaler administrationen et digitalt møde mellem eksisterende beboere og potentiel ny beboer. Efterfølgende skal de eksisterende beboere melde tilbage, om de ønsker at takke ja eller nej til, at vedkommende flytter ind. Hvis beboerne takker nej, er det næste på ventelisten og så fremdeles. Der er ikke nogle fastsatte deadlines, og der er ikke fra boligselskabets side sat begrænsninger for, hvor mange mulige bofæller der må takkes nej til.

4. Kriterier for evaluering

Forsøget skal ifølge Transport- og Boligministeriets forsøgsgodkendelse afdække og belyse alle relevante udfordringer forbundet med beboernes inddragelse i anvisningsproces, drift af projektet og det forhold, at beboerne deler den oprindelige boligs køkken, bad og stue.

Forsøget skal ifølge SAB's og kommunens udlejningsaftale også afdække, hvordan og i hvilket omfang bofællesskabet understøtter visionen om, at Tingbjerg/Utterslevhuse skal være en aktiv, åben og grøn bydel.

- Der er i udlejningsaftalen opstillet disse succeskriterier: Beboernes boperiode skal gennemsnitlig være lige så lang, som den gennemsnitlige boperiode i øvrige ungdomsboliger i Københavns Kommune.
- Udgifter for mislighold skal ligge under gennemsnittet for tilsvarende boliger.
- De unge tager i løbet af forsøgsperioden initiativ til mindst 2 fællesskabende aktiviteter i Tingbjerg/Utterslevhuse.

På denne baggrund er forsøget evalueret ud fra følgende parametre:

- Efterspørgsel – er alle boligerne udlejet og har der været udlejningsvanskeligheder.
- Beboernes drivkraft/bevæggrund for at bo i ét ungdomsbofællesskab værende socialt (fællesskabende), økonomisk (billig husleje), miljømæssig (mere bæredygtig boform).
- Beboernes tilfredshed med boformen og boligernes stand.
- En vurdering af udlejningsaftalen, herunder teknikken i aftalen.
- En vurdering af om udlejningsaftalen har givet den tilsigtede medindflydelse på udlejningen – set fra lejer og udlejers perspektiv.

4.1 Datagrundlag

I forbindelse med midtvejsevalueringen er der udsendt et spørgeskema til alle 42 lejere i december 2022. Heraf har 22 svaret. Spørgeskemaet er sendt ud på både dansk og engelsk, og for hver svarmulighed har der også været mulighed for at uddybe med et kvalitativt svar. Ved nogle spørgsmål kunne der gives flere svar. Spørgeskemaundersøgelsen er desuden blevet suppleret med to kvalitative og mere dybdegående interviews med hhv. én nuværende og én tidligere beboer. Analysen bygger dertil på data fra og drøftelser med nøglepersoner i administrationen af Dele-bo, CIU (ventelisteansvarlige for ungdomsboliger) samt fsb (Tingbjerg Kollegiet).

5. Analyse

5.1 Efterspørgsel og boperiode

Efterspørgsel – er alle boligerne udlejet og har der været udlejningsvanskeligheder?

Pr. 1.februar 2023 er alle boligerne udlejet. Værelser kan dog stå tomme omkring tre måneder. Dette skyldes imidlertid udlejningsprocessen, og ikke manglende efterspørgsel på boligerne (jf. afsnit 5.4).

Beboernes boperiode skal gennemsnitlig være lige så lang, som den gennemsnitlige boperiode i øvrige ungdomsboliger i Københavns Kommune.

Da der ikke forefindes generel data på boperioder for ungdomsboliger i Københavns Kommune sammenlignes Dele-bo med gennemsnittet i Københavns Kommune ved fraflytningsfrekvens. Fraflytningsfrekvensen er defineret som andelen af fraflytninger i det forgangne år.

For at vurdere Dele-bos attraktion ift. boliger med et sammenligneligt geografisk grundlag, er fraflytningsfrekvensen i Dele-bo desuden blevet sammenholdt med de øvrige ungdomsboliger i Utterslevhuse (18 boliger) og boligerne på Tingbjerg Kollegiet (270 boliger).

Tabel 1: Sammenligning af fraflytningsfrekvens

	Dele-bo	Ungdomsboliger i Utterslevhuse	Tingbjerg Kollegiet	Almene ungdomsboliger i Københavns Kommune
Fraflytningsfrekvens	47,6 % (2022)	45 % (2022)	53,3 % (2022)	26,2 % (2022)
	59,5 (2021)	50 % (2021)	41,5 % (2021)	29,6 % (2021)
				30,4 % (2020)

Tabel 1 ovenfor viser, at fraflytningsfrekvensen i Dele-bo er tæt på tilsvarende ungdomsboligerne i Utterslevhuse og boligerne på Tingbjerg Kollegiet. Ved sammenligning med gennemsnittet for ungdomsboliger i Københavns Kommune, ses det, at der fraflytter forholdsmeæssigt flere fra Dele-bo, end der gør gennemsnitligt i almene ungdomsboliger i København. Det kan dog konkluderes, at fraflytningsfrekvensen generelt er højere for ungdomsboliger i Tingbjerg end den er i resten af byen. Ved sammenligning af tallene inden for Tingbjerg ses det, at Dele-bo har en lidt højere fraflytningsfrekvens end de øvrige ungdomsboliger i Utterslevhuse og en lidt lavere fraflytningsfrekvens end i Tingbjerg Kollegiet i 2022.

Sammenligner man botiderne i Dele-bo med Tingbjerg Kollegiet, viser det sig, at botiden er en smule højere i kollegiet end i Dele-bo.

Botid (opgjort 8. februar 2023)	Dele-bo (2022)	Tingbjerg Kollegiet (2022)
Under et år	56%	35%
Mellem 1-2 år	33%	31%
Mere end 2 år	11%*	34%

*Det skal bemærkes at udlejningsprocessen og første indflytning i Dele-bo først blev afsluttet omkring årsskiftet 2020/2021, hvorfor der ikke er et egentligt sammenligningsgrundlag for boperiode udover 2 år.

Konklusion / anbefalinger

- Pr. 1.februar 2023 er alle boligerne udlejet. Værelser kan dog stå tomme omkring tre måneder pga. udlejningsprocessen.
- Tingbjerg er beliggende i Brønshøj-Husum, som overvejende er en bydel præget af familieboliger, villaer og en generel lav bebyggelsestæthed med forholdsvis langt til større uddannelsestilbud. Af disse årsager er det et ambitiøst mål at ønske sig en lige så lang boperiode som i det øvrige København, hvor langt de fleste ungdomsboliger vil være placeret mere centralt og med kortere afstand til uddannelse. Det formodes derfor, at dele-boligerne i Utterslevhuse som følge af den geografiske placering i udkanten af kommunen, har en højere fraflytningsfrekvens end gennemsnittet for ungdomsboliger i København, hvilket understøttes af den højere fraflytningsfrekvens i Tingbjerg generelt.
- Fraflytningsfrekvensen i Dele-bo er næsten den samme som de øvrige ungdomsboliger i Utterslevhuse og kollegieboligerne i Tingbjerg Kollegiet. Botiderne er imidlertid længere i Tingbjerg Kollegiet end i Dele-bo, hvilket kan tilskrives at kollegiet har eksisteret længe og har et mere etableret ungdomsboligmiljø, hvor mange unge er samlet et sted.
- 60 % af spørgeskemabesvarelseserne er foretaget på engelsk, hvilket giver en indikation af, at en stor del af beboerne er udvekslingsstuderende eller lignende. Dette kan have påvirket boperioden negativt, da denne målgruppe har et kortere boligbehov på et halvt til et helt år.

5.2 Tilfredshed med boligen

Beboernes tilfredshed med boformen og boligernes stand.

Overordnet rapporterer beboerne i spørgeskemaundersøgelsen tilfredshed eller stor tilfredshed med boformen (86%), og en overvægt svarer ligeledes, at det fungerer godt eller meget godt at dele bad og køkken med andre unge (72%).

Et mindretal på 28 % mener omvendt, at det fungerer dårligt eller meget dårligt at dele bad og køkken. I de kvalitative svar og de dybdegående interviews peges der på, at det er afgørende, at de eksisterende bofæller får mulighed for at mødes og have indflydelse på nye bofæller/lejere, inden de flytter sammen, hvilket ikke altid er sket tilfredsstillende ifølge vores respondenter. Uenigheder handler typisk om forskellige rengøringsstandarder, som kan undgås, hvis dialogen mellem beboerne i den enkelte lejlighed er god. Her efterspørges en mulighed for at opsiges bofæller, der ikke lever op til de indbyrdes aftaler, der indgås eller er til direkte gene for de øvrige bofæller, men omvendt frabeder de interviewede sig fælles rengøringsstandarder eller lignende udbredt fra udlejers side.

Der peges enkelte gange i kvalitative svar på udfordringer med støjgener, da det rapporteres, at lejlighederne er meget lydte værelserne imellem. Dette til trods, er tilfredsheden med boligerne overvejende, herunder er en overvægt på 55 % tilfredse med fællesfaciliteterne, mens en mindre andel på 25 % er enten utilfredse eller meget utilfredse.

Udgifter for mislighold skal ligge under gennemsnittet for tilsvarende boliger.

Administrationens erfaring med Dele-bo er, at der er et lavt misvedlighold af værelserne, og at misvedlighold indtil videre ikke er et problem.

I de to kvalitative interviews efterspørges mere viden om finansiering og rammer for at lave forbedringer på fællesarealer samt om vedligehold i boligerne. Eksempelvis er en lås i stykker et sted og en ovn et andet, og de unge er i tvivl om, hvor de skal hente hjælp.

Konklusion / anbefalinger

- Tilfredsheden med boformen og fællesfaciliteterne er generelt altovervejende.
- Det bør overvejes at granske processen for genudlejning med henblik på at afhjælpe uoverensstemmelser mellem bofæller, hvilket må forventes at øge tilfredsheden beboerne imellem.
- Selv om mislighold ikke udgør et problem, skal der udarbejdes klare regler/procedurer for, hvordan den løbende vedligeholdelse af fællesarealer i de enkelte boliger håndteres, herunder hvordan eventuelle udgifter til mislighold fordeles mellem beboerne ved fraflytning. Reglerne/procedurerne vedlægges udlejningsaftalen. Administrationen sikrer vedligeholdelse af festlokalet via vedligeholdelseskontoen. Hærværk håndteres efter sædvanlige regler. Disse forhold bør afklares.

5.3 Naboskabet

Beboernes drivkraft/bevæggrund for at bo i et ungdomsbofællesskab værende socialt (fællesskabende), økonomisk (billig husleje), miljømæssig (mere bæredygtig boform).

I spørgeskema og interview er det kommet frem, at den primære bevæggrund for at dele en bolig er den billige husleje (86%). Beboere svarer hernæst, at det sociale (40%) og den bæredygtig boform (14%) spiller ind.

Det fremgår af interviewet med den tidligere beboer, at andelen af beboere der tilvælger Dele-bo for det sociale og bæredygtige er faldet, og at dette var et større fokus for dem, der var en del af førstegangsudlejningen.

Interviewene peger desuden på, at en anden motivation for at vælge at bo i Dele-bo kan være et bevidst fravalg af den tætte by. En beboer beretter om en tidligere bofælle, der bevidst havde valgt at flytte væk fra byen og til Dele-bo for at komme tættere på natur og ro. I spørgeskemaet svarer 45 %, at de benytter områdets aktiviteter og tilbud i nogen grad. Her peges især på naturkvaliteterne.

Beboernes erfaringer med naboskabet i boligen

Beboerne er i spørgeskemaet blevet spurgt om, hvor ofte de har sociale aktiviteter med deres bofæller. Knap 15% svarer 1-3 gange om måneden, mens størstedelen (48%) er på 1-6 gange om året. 38% har svaret "aldrig". Det er dog ikke ensbetydende med at beboerne ønsker mere samvær med deres bofæller, og at det sociale fællesskab er knyttet til hyppigheden af sociale aktiviteter. Dette indikeres også af, at 59 % svarer, at det sociale fællesskab med bofællerne i lejligheden fungerer i høj eller nogen grad, mens kun 5 % svarer i ingen grad.

I et af de dybdegående interviews pegede beboeren på, at det er naturligt at det primære sociale liv udspiller sig omkring studiet og evt. studiejobs, da det er de helt centrale parametre i unges liv. Boligen er på den måde sekundær ift. sociale relationer.

De unge tager i løbet af forsøgsperioden initiativ til mindst 2 fællesskabende aktiviteter i Tingbjerg/Utterslevhuse.

I spørgeskemaet svarer 25%, at der er sociale aktiviteter for alle i Dele-bo 1-2 gange om året, mens 20% mener, at det er oftere, og 30% mener "aldrig". 25% har besvaret "ved ikke". Kun 5% svarer, at de i høj grad deltager i det sociale fællesskab, mens 18% svarer "i nogen grad", og 36% svarer "i mindre grad".

I fælleslejligheden har der ifølge interviewene været fredagsbarer, fællesspisning, bogklub, filmaftner m.v. Aktiviteterne toppede i foråret/sommeren 2021, hvor der også var en del fælles fester. Aktiviteterne svandt ind i løbet af efteråret og vinteren 2021/2022 i sammenfald med coronanedlukning, og ifølge den nuværende beboer, har der ikke været tegn på fest i fælleslejligheden siden. Men nogle af de nye beboere bruger, ifølge interviewet fælleslejligheden til at se film sammen en gang imellem.

Svarene fra beboerne indikerer, at der er stor forskel på beboernes engagement i og behov for fællesskabet på tværs af lejlighederne. Dette bekræftes af interviewene, hvor den nuværende beboer er tilfreds med niveauet og søger socialt fællesskab andre steder (studie og arbejde) mens den fraflyttede beboer, der især valgte bofællesskabet til pga. ønsker om et stærkt socialt liv i nærhed til boligen, oplevede det som en mangel. Den tidligere beboer rapporterer, at der var flere med et stort socialt engagement ifm. førstegangsflytningen og at mange af disse fraflyttede efter 1 eller 2 år. Ifølge den tidligere beboer manglede beboerne støtte fra administrationen – både i form af økonomisk støtte til fælleslejligheden og i form af arbejdstimer til at understøtte fællesskabende aktiviteter.

Administrationen var tovholder for førstegangsflytningen, hvor der kørte en fællesskabsproces på tværs af Dele-bo, og har siden støttet beboerne i et initiativ med at dekorere bygningen, udført med kunstneren Qnud Kaos og med støtte fra boligselskabets kunstpulje.

Konklusion / anbefalinger

- Den primære drivkraft for at bo i Dele-bo er den lave husleje, som muliggøres ved boformen, og dernæst delvist af sociale årsager. Evalueringen indikerer, at både definition og behov for fællesskab samt aktiviteter knyttet hertil varierer mellem beboerne.
- Fraflytningsfrekvensen i Dele-bo (jf. afsnit 5.1) kan også være med til at udfordre fællesskabet, da der ofte skal inviteres nye ind i fællesskabet.
- En overvejende del af beboerne er tilfredse med niveauet af det sociale fællesskab i Dele-bo. Det indikeres, at administrationen kan spille en aktiv rolle i at facilitere fællesskabsfremmende aktiviteter og derigennem underbygge det sociale fællesskab.
- Der er endnu ikke afsøgt potentiale i at skabe større tilknytning til kollegiet og på tværs af de øvrige ungdomsboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse.
- Der kan også gemme sig et potentiale i at fremhæve områdets naturkvaliteter i rekrutteringen af nye beboere, hvis ønsket er at tiltrække beboere, der vælger området til, og derfor må forventes at have lyst til at blive boende i længere tid.

- Det er ikke muligt at evaluere, hvordan coronanedlukningen har påvirket det sociale liv og fællesskabet i Dele-bo. Det er rimeligt at antage, at nedlukningerne har haft en negativ påvirkning på at etablere og fastholde sociale fællesskaber.

5.4 Udlejningsaftalen.

En vurdering af udlejningsaftalen, herunder teknikken i aftalen.

Udlejningsprocessen er justeret i forhold til projektets start, da der ved opstart var hele tomme lejligheder, der skulle have nye beboere. Administrationen melder, at processen omkring førstegangsudlejningen gik godt, men krævede ekstra ressourcer og flere runder, ift. at tiltrække unge, der havde lyst til at engagere sig i en fællesskabsskabende proces.

Ved genudlejning sætter administrationen et møde op med en potentiel kommende lejer (første på venteliste). Her er tilbagemeldingen, at de fleste eksisterende beboere prioriterer at mødes med en kommende beboer, men at de ofte handler i et tempo, der udfordrer udlejningen, når målet er at få værelset udlejet hurtigst muligt og dermed undgå tomgangsleje. Det bliver især en udfordring i de tilfælde hvor den først indstillede kandidat ikke er et match og processen dermed må starte forfra. Det er afdelingen via tidligere lejers indskud, der dækker tomgang (manglende lejeindtægt i den periode værelset står tomt) de første tre måneder, derefter betaler boligorganisationen.

En vurdering af om udlejningsaftalen har givet den tilsigtede medindflydelse på udlejningen – set fra lejer og udlejers perspektiv.

82% svarer, at de er tilfredse eller meget tilfredse med processen omkring tildeling af deres egen bolig, mens 14% er utilfredse. Beboerne er også blevet spurgt, om de mener, at de havde godt nok kendskab til, hvem der skulle være deres kommende bofæller, og hvor tilfredse de er med indflydelsen på valg af ny bofælle. På disse to spørgsmål er svarene langt fra entydige med en jævn fordeling af varierende svar (se spørgsmål 12 og 14 i bilag 1A).

Nogle beboere uddyber, at de ikke havde en samtale med eller mener at have haft mulighed for at vælge den sidst tilkomne roommate. Interviewene peger også på, at der kan være tvivl omkring proceduren for at vælge kommende bofæller fra ift. deadline. Herfra rapporteres som eksempel, at to eksisterende beboere fik besked fra administrationen om, at en tredje bofælle ville flytte ind, inden de nåede at melde tilbage, at de ikke ønskede at bo sammen med vedkommende.

Konklusion / anbefalinger

- Der peges fra lejernes side på, at der ikke er stor nok indflydelse på, hvem der bliver ens bofælle, ligesom der peges på, at nye beboere ikke i høj nok grad introduceres til forventningerne til fællesskabet i Dele-bo. Udlejer peger på, at der skal findes en balance mellem involvering af beboere og tomgang.
- Processen for udvælgelse af nye beboere bør derfor bearbejdes, så processen opleves tilfredsstillende for eksisterende og kommende beboere uden for stort økonomisk tab for boligorganisationen.

6. Opsamling: Konklusion / Anbefalinger

Efterspørgsel og boperiode

Boligerne bliver udlejet, og fraflytningsfrekvensen i Dele-bo er stort set tilsvarende de øvrige ungdomsboliger i Utterslevhuse og kollegieboligerne på Tingbjerg Kollegiet, men sammenlignet med gennemsnittet for fraflytning i København generelt, er fraflytningsfrekvensen væsentlig højere, hvilket vurderes at handle om placeringen af boligerne. Længst de fleste ungdomsboliger i København er placeret mere centralt og tættere på uddannelsesinstitutioner.

Geografien kan også påvirke, at dele-boligerne i Utterslevhuse har en kortere boperiode end gennemsnittet. Dele-bo kan være et mellemstop for unge, indtil de får en bolig tættere på fx uddannelsesinstitution, dog kan den store andel af udenlandske studerende i Dele-bo også indvirke ind på boperioden, hvis mange af de studerende er udvekslingsstuderende ol. jf. afsnit 5.1.

Endeligt viser evalueringen, at konstruktionen af boformen er en metode, hvorpå kommunen og boligorganisationen kan tilvejebringe et større antal betalbare boliger til unge, som ikke kan modsvares i konventionelle almene ungdomsboliger.

Tilfredshed med boligen

Evalueringen indikerer altovervejende tilfredshed med boformen på et generelt niveau, herunder deling af fællesfaciliteter, som er særlig for boformens konstruktion.

Der vurderes at være behov for at granske processen for genudlejning, med henblik på at afhjælpe uoverensstemmelser mellem bofæller og minimere tomgangsleje i afdelingen.

Evalueringen peger endvidere på, at der mangler procedure for hvordan misvedligehold/vedligehold af fællesarealer i de enkelte boliger afgøres og kan håndteres hensigtsmæssigt. Det vurderes, at disse forhold bør afklares.

Naboskabet

Den primære drivkraft for at bo i Dele-bo er den lave husleje, som muliggøres ved boformen og dernæst delvist af sociale årsager.

En overvejende del af beboerne er tilfredse med det sociale fællesskab og mængden af aktiviteter i Dele-bo, selvom det også indikeres, at administrationen i højere grad kan arbejde aktivt for at styrke det sociale fællesskab yderligere og derigennem fastholde beboere i længere tid.

Der vurderes at være et endnu ikke afsøgt potentiale i at underbygge en kobling til det eksisterende ungdomsfællesskab i Tingbjerg Kollegiet samt at fremhæve Tingbjergs grønne og rekreative kvaliteter i rekrutteringen af nye beboere.

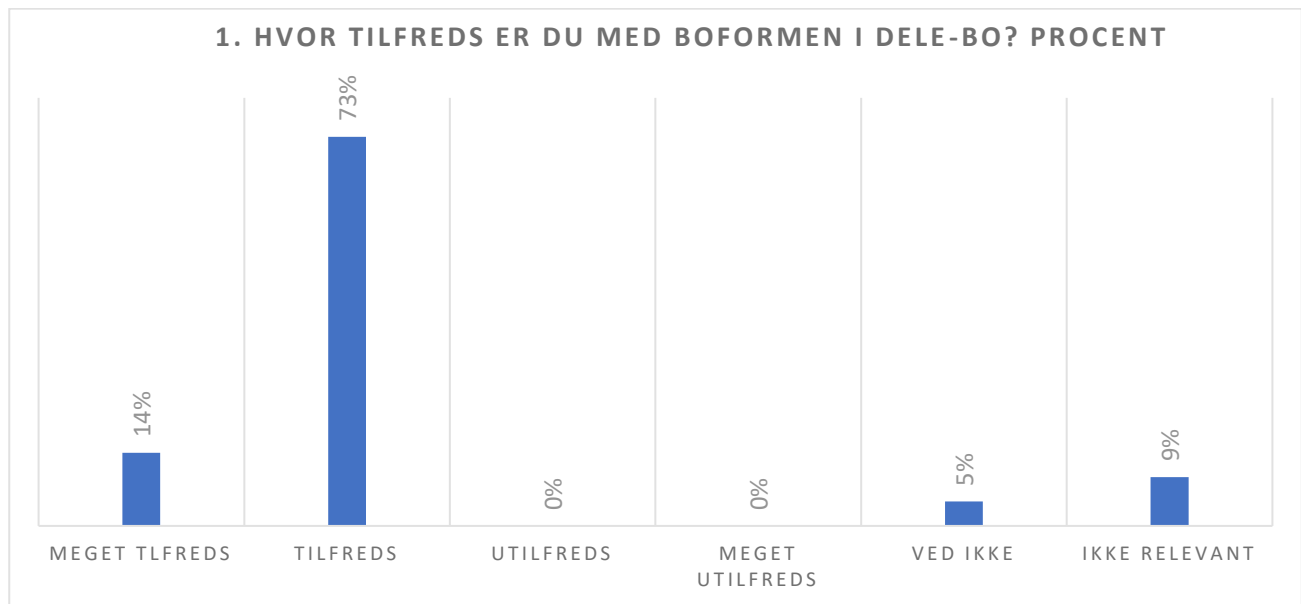
Udlejningsaftalen

Der påpeges fra lejernes side, at der ikke er stor nok indflydelse på, hvem der bliver ens bofælle, ligesom der peges på, at nye beboere ikke i stor nok grad introduceres til de forventninger, der er til fællesskabet i Dele-bo. Udlejer peger på, at der skal findes en balance mellem involvering af beboere og tomgang.

Processen for udvælgelse af nye beboere bør derfor bearbejdes, så processen opleves tilfredsstillende for eksisterende og kommende beboere uden for stort økonomisk tab for afdelingen.

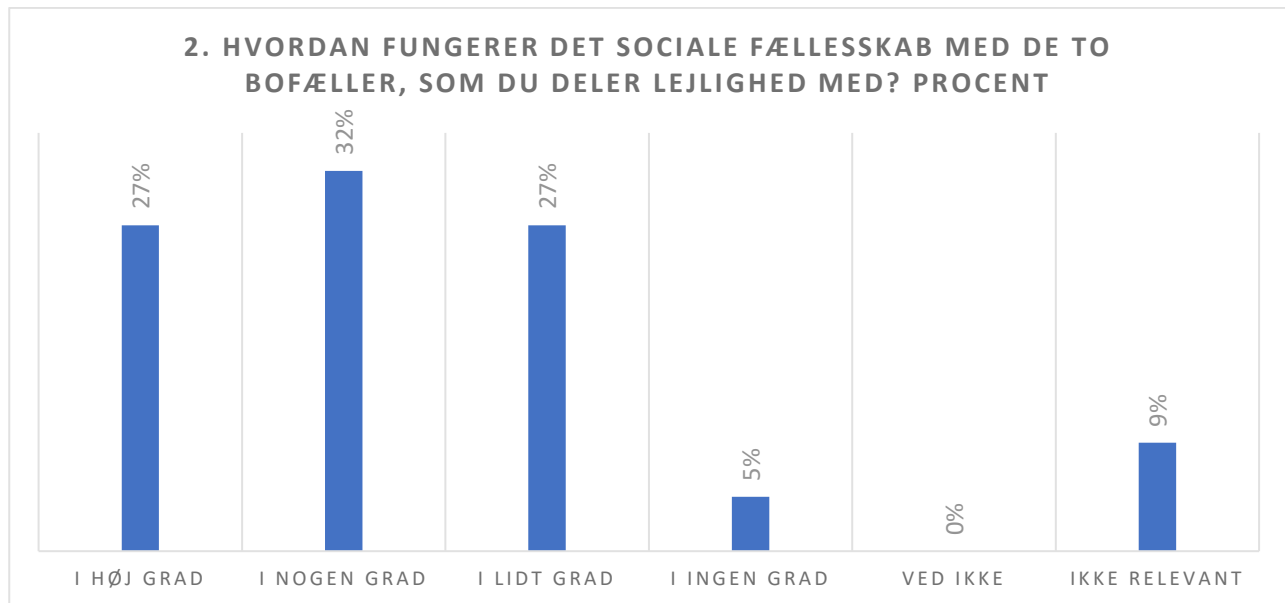
Bilag 1A

Resultat af spørgeskemaundersøgelse foretaget mellem 5. december 2022 og 23. januar 2023. Der var i alt 22 respondenter der svarede i perioden.



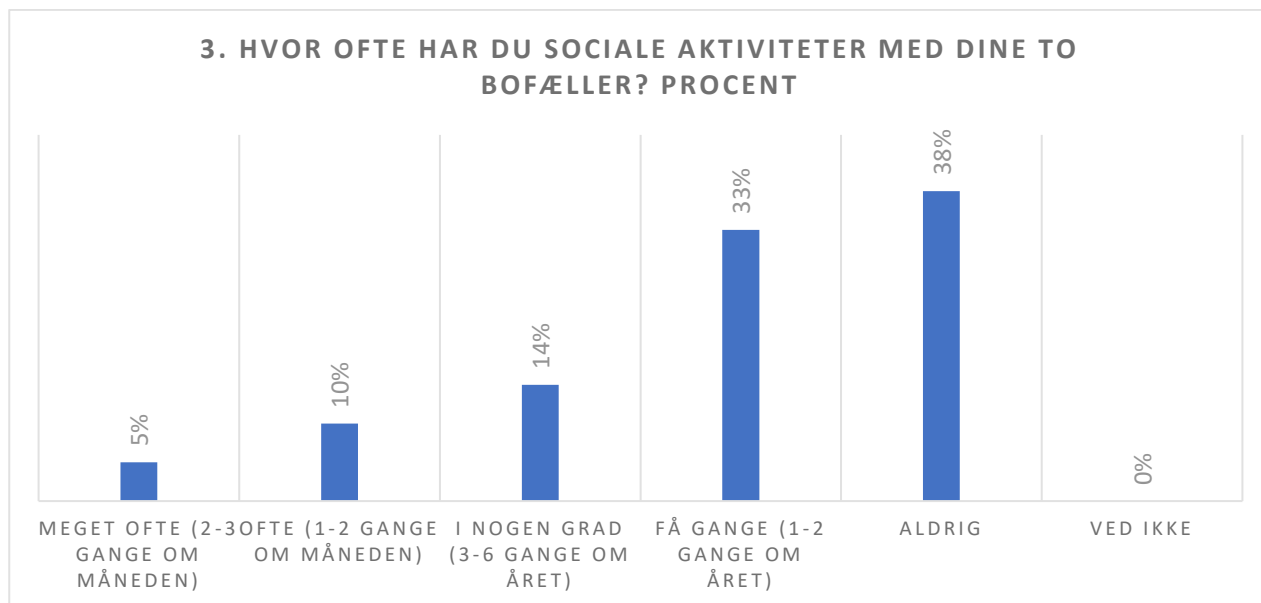
Uddybende svar:

- 1) The apartment is nice, the location is very pleasant, sharing a kitchen and bathroom with 2 other people is not a problem at all, and the rent is better than comparable options in Copenhagen. My only complaint would be the poor sound isolation of the inner walls of the apartment, while in my room I can hear every step of a roommate walking on the kitchen or even turning over on their bed, almost as if there was no wall at all separating us.
- 2) Jeg er sådan set tilfreds med boformen, men jeg er meget utilfreds med, at der ikke er en bedre mulighed for f.eks at opsiges roomies, som viser sig at være nogle dårlige bofæller.
- 3) Koncept er godt. Sted er fint. Håndtering er passende. Dog bessides en voldsnarkoman som roommate.
- 4) Out of my two roommates, I get along very well with one, as we are in similar stages of our life, both studying at university. The third roommate, who had been living here for longer, was quite unwelcoming and 'ruled' the apartment.
- 5) Intet socialt fællesskab med roomies, tror det er en god ide at spørg inden man bliver sat sammen med nogle om de er udadvendte eller ikke
- 6) I never had an interview with my roommates and we just didn't click



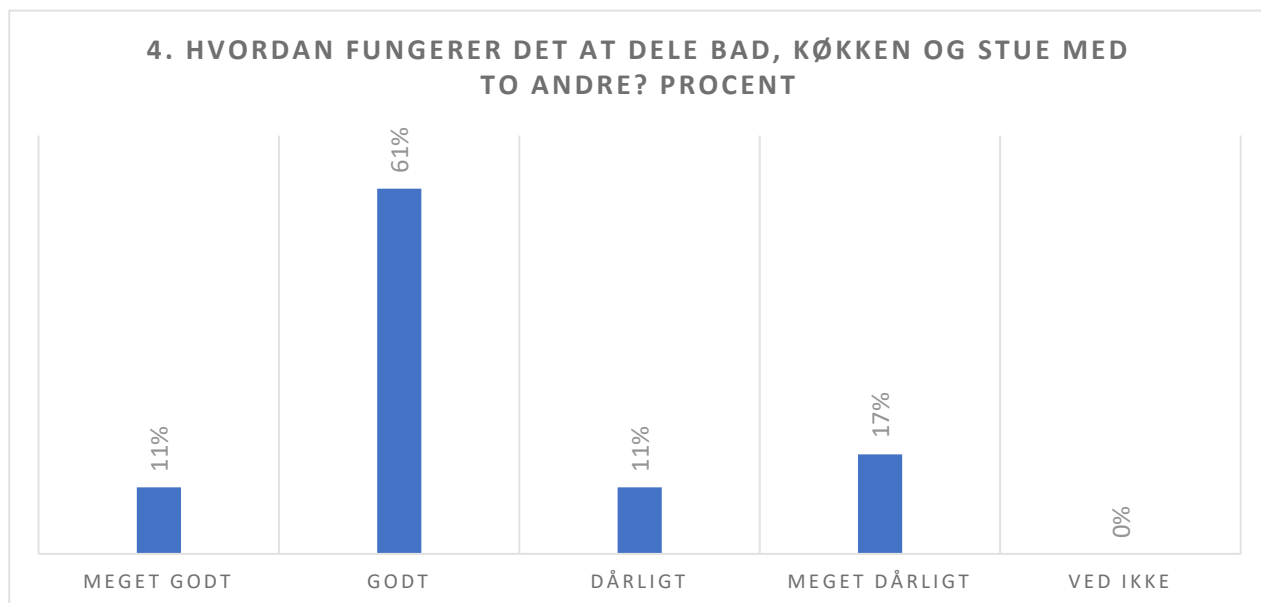
Uddybende svar:

- 1) Out of my two roommates, I get along very well with one, as we are in similar stages of our life, both studying at university. The third roommate, who had been living here for longer, was quite unwelcoming and 'ruled' the apartment.
- 2) Intet socialt fællesskab med roomies, tror det er en god ide at spørg inden man bliver sat sammen med nogle om de er udadvendte eller ikke
- 3) I never had an interview with my roommates and we just didn't click
- 4) We rarely talk, but we are on good terms. We can share expenses for things of shared use like cleaning products or kitchen equipment without a problem.
- 5) Jeg har det meget godt med min ene bofælle, men tilsvarende meget dårligt med min anden bofælle.
- 6) Voldsnarkoman som ene roommate.
- 7) We didnt have interview with our third roommate, he was just randomly assigned to the apartment which is not good.



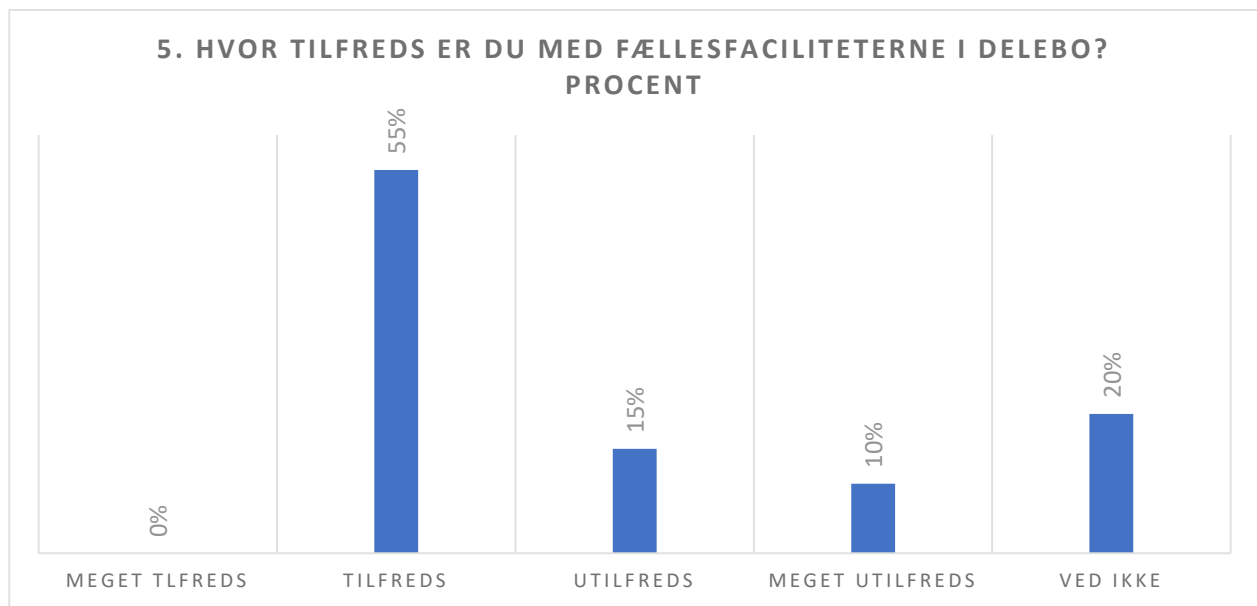
Uddybende svar:

- 1) We just chit-chat when we see each other, nothing more.
- 2) 3 times a week.



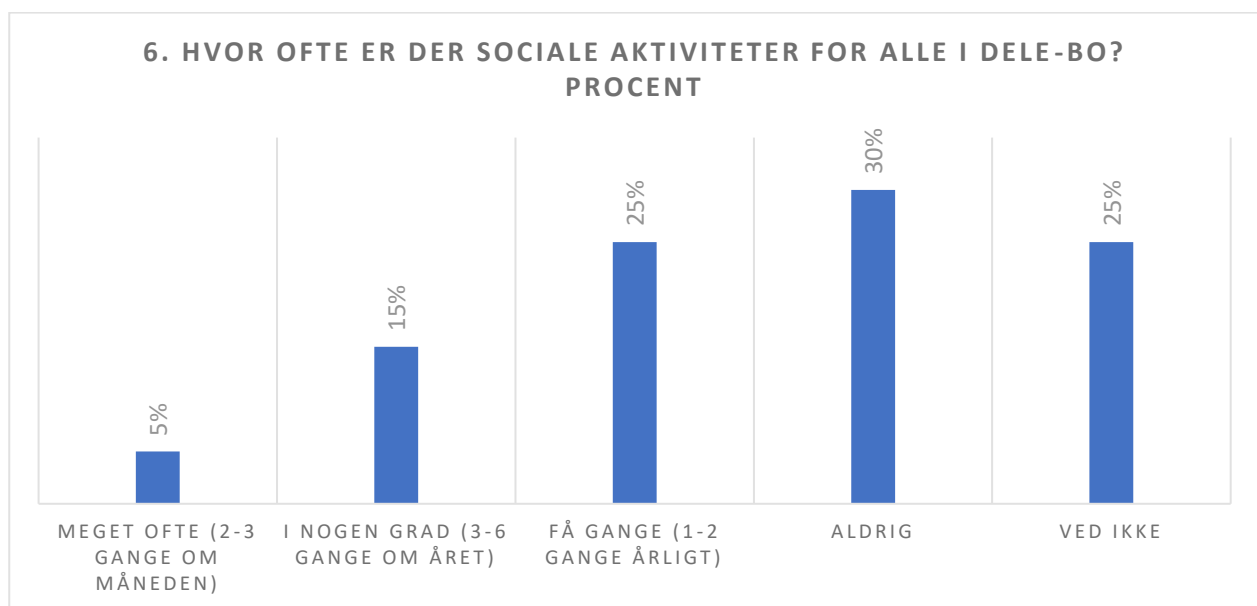
Uddybende svar:

- 1) At this point, very well. However, that is only because our other roommate hasn't been at home. She would leave dishes out for a week and complain that we didn't clean enough
- 2) Rengøringen svinger pga. en roomie ellers ville det fungere godt. Der burde være forbud for folk som ikke gider at gøre rent
- 3) Some don't clean up after themselves
- 4) Det er okay. Men inventar er generelt i dårlig stand og køleskabet er småt at deles om 3 personer
- 5) Super godt, det eneste besværligt er når man skal lig en brunkage og de andre hygger sig på toilettet med tlf osv.
- 6) No real problems, except the lock in the bathroom door being broken, meaning you have to be careful not to walk in on something using the bathroom.



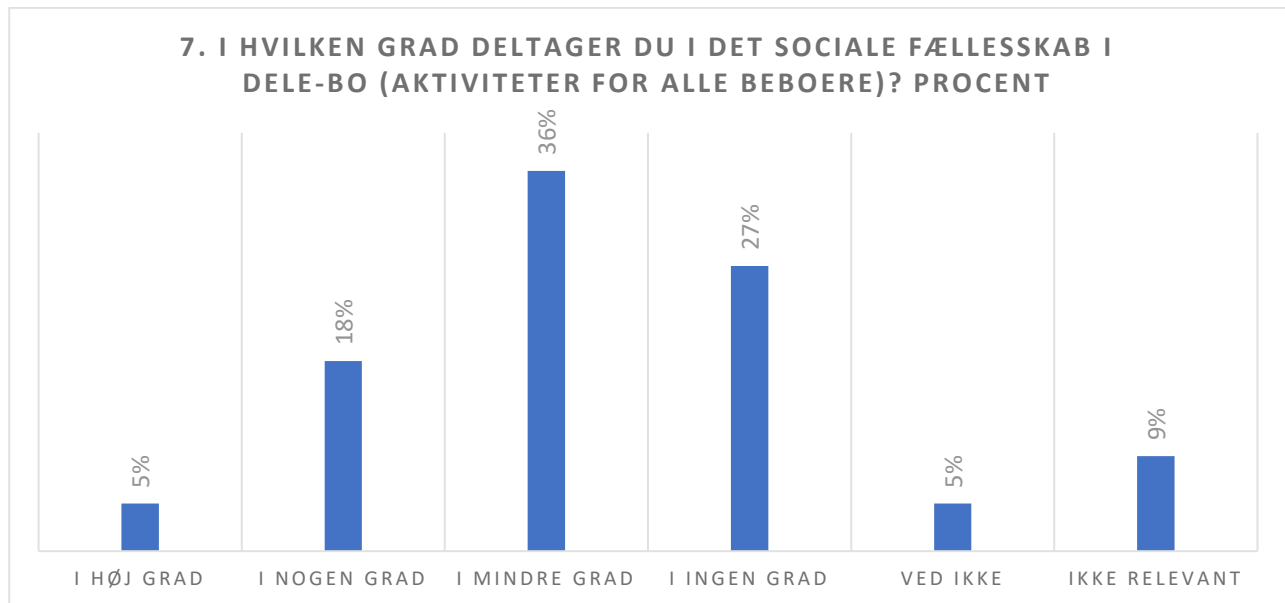
Uddybende svar:

- 1) There are some pros and cons. For instance sharing is convenient but there is lack of social gathering etc.
- 2) Fælleslejligheden er total trashed og vaskerummet efterlader fedt lign. pletter ellers all good
- 3) They work fine.



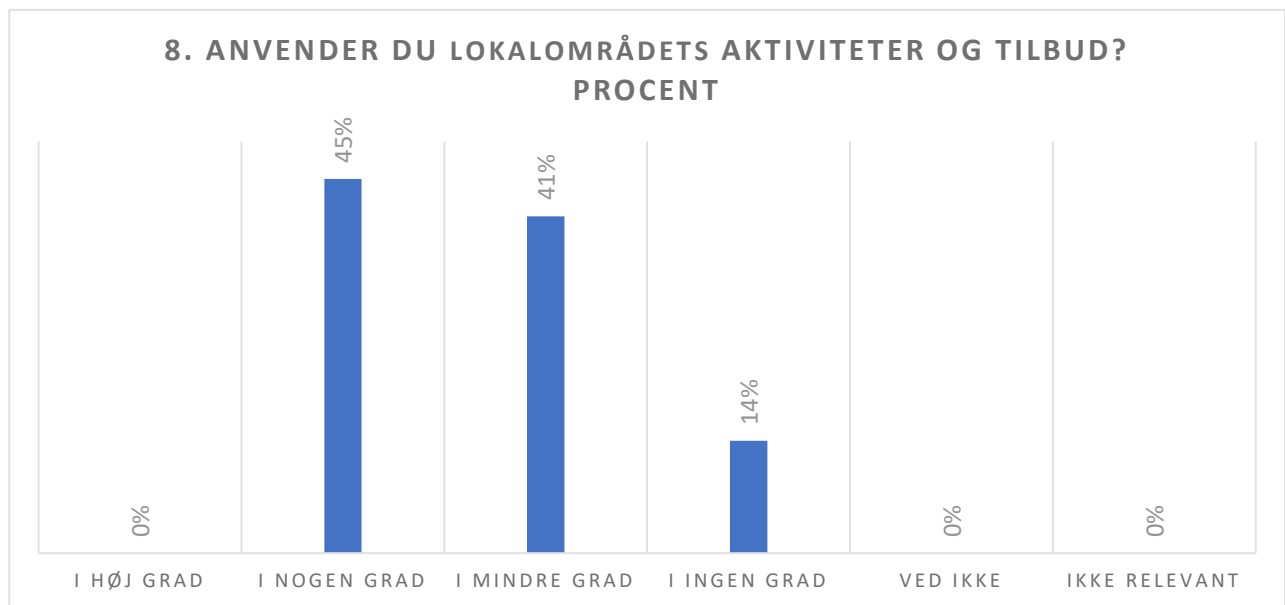
Uddybende svar:

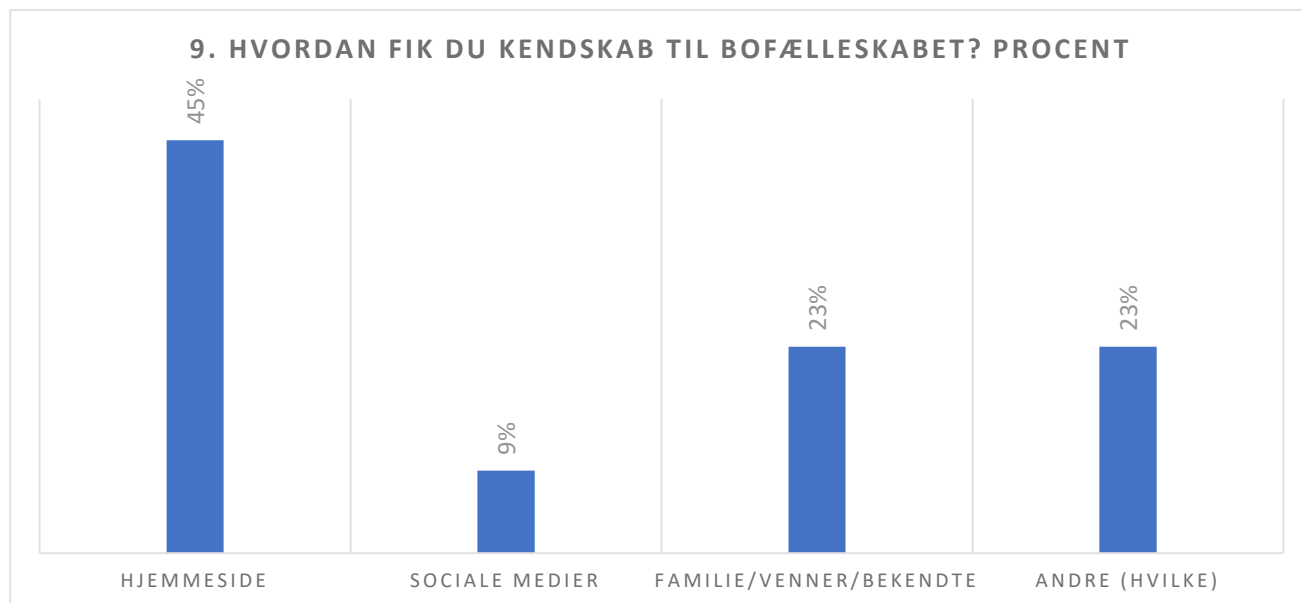
- 1) I don't take part in any, if they exist.



Uddybende svar:

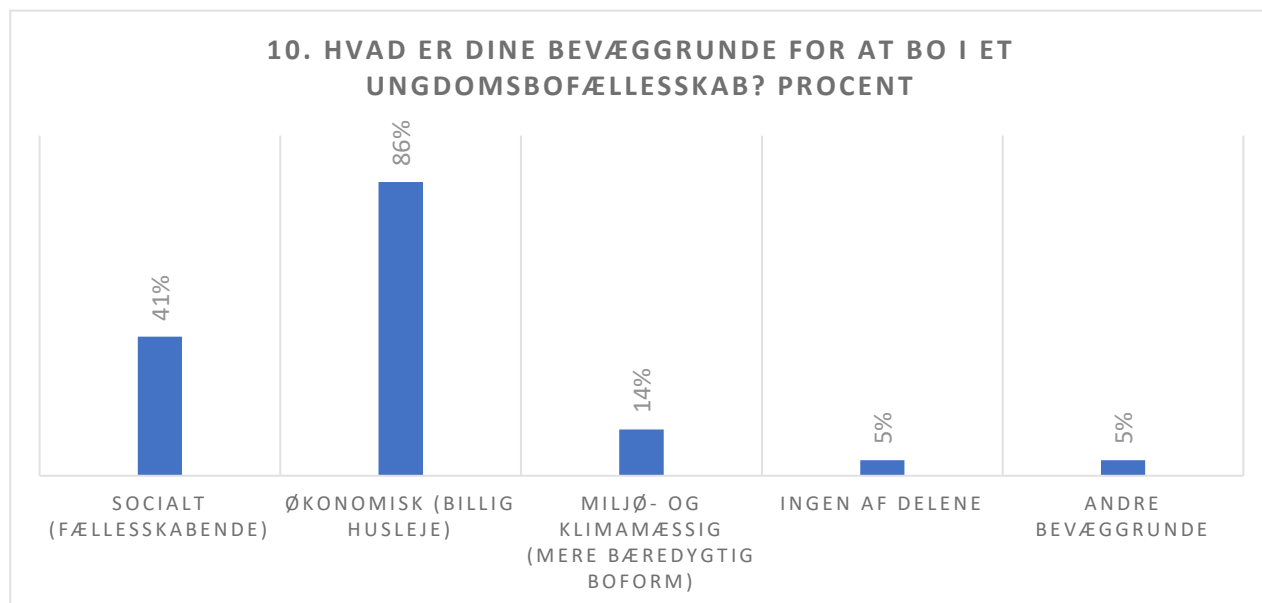
- 1) Det sociale fællesskab findes ikke på tværs af lejlighederne.
- 2) There are no activities for residents





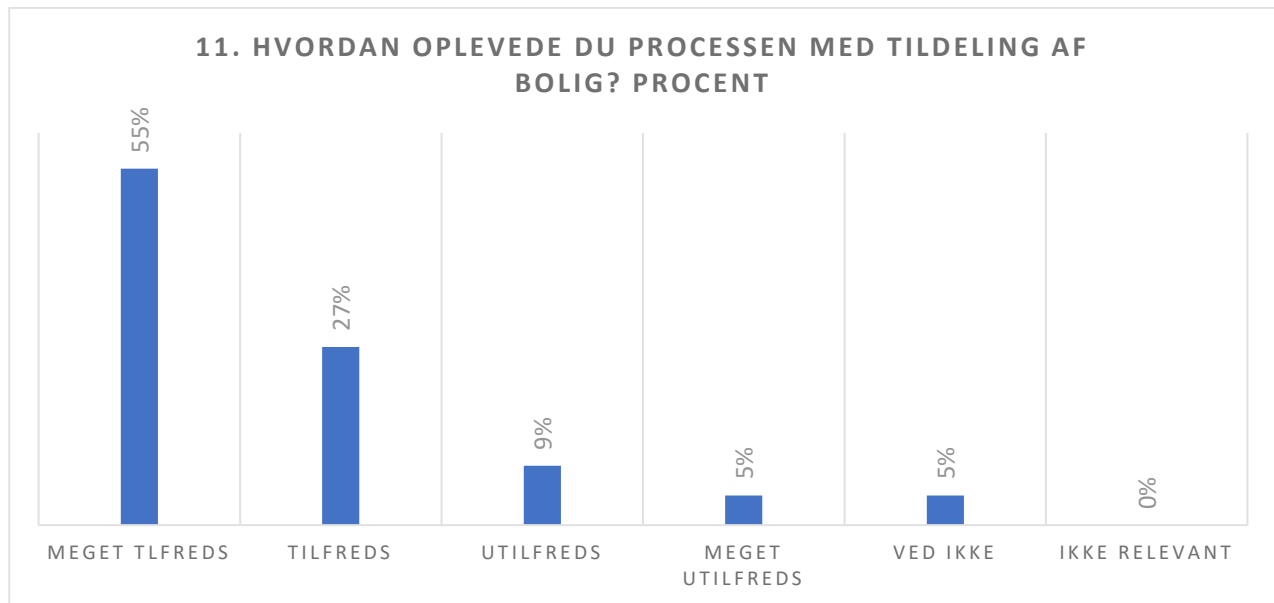
Uddybende svar:

- 1) allocation of student housing via s.dk
- 2) s.dk
- 3) s.dk
- 4) s.dk
- 5) S.dk
- 6) Tty



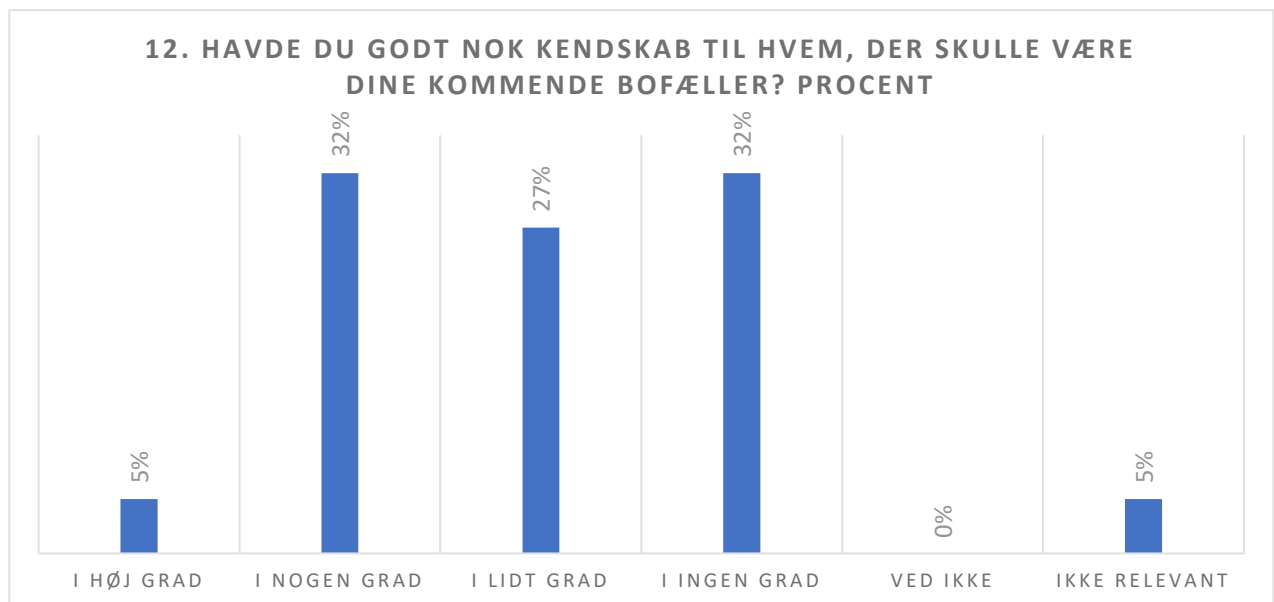
Uddybende svar:

- 1) Men det sociale har vist sig ikke at fungere som håbet



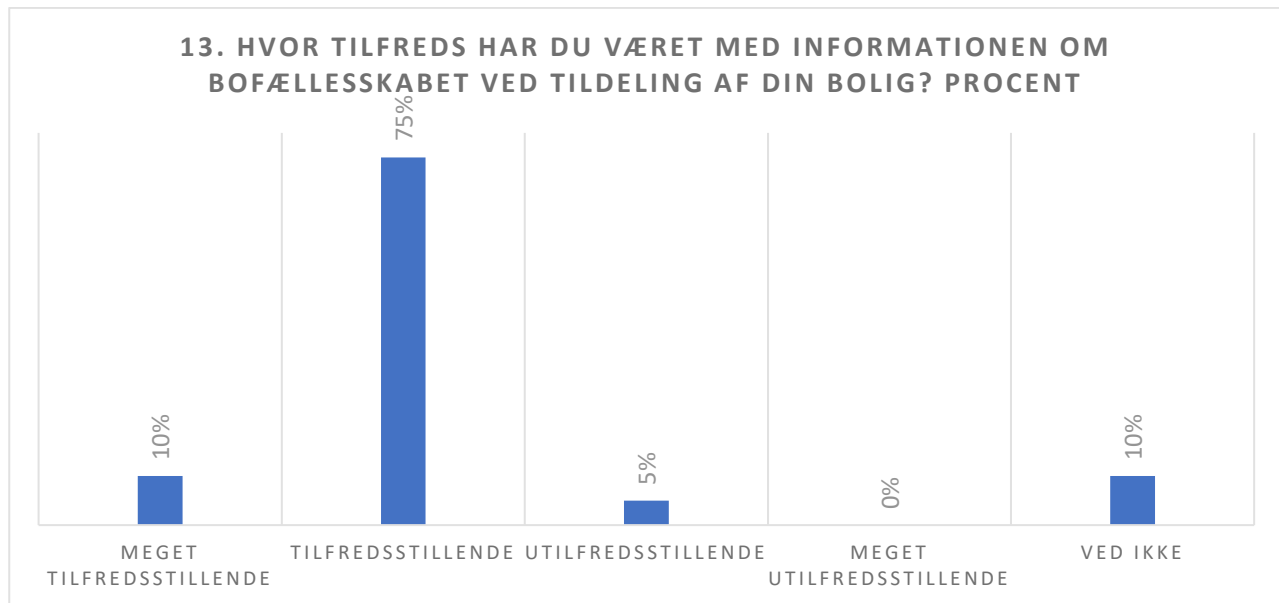
Uddybende svar:

- 1) The person who allocated the room to me was very helpful.
- 2) Ønskede piger. Fik drenge. Ønskede B mennesker, men mine roomates går i seng kl. 5 eller 6. Sådan nogle mennesker lider af en diagnose. Renlighed er slet ikke som jeg ønskede.



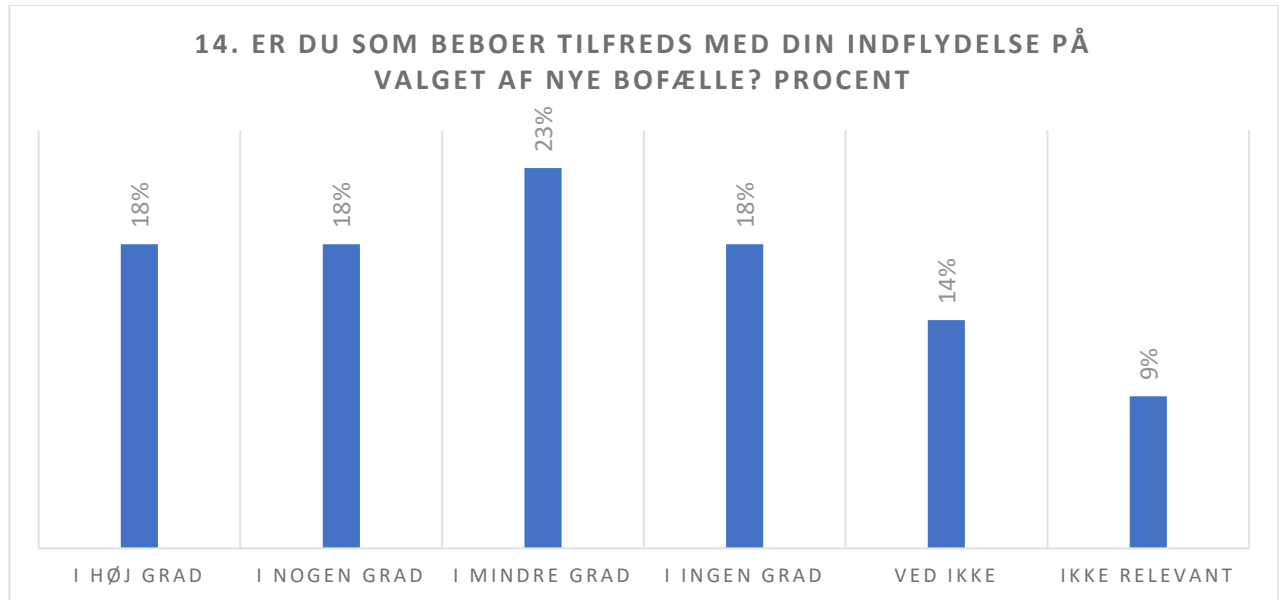
Uddybende svar:

- 1) Ik super høj grad, men det kan jeg faktisk også lide. Det godt man bor med folk man kan snakke med men ikke er ens med en, så man lærer man en masse socialt.
- 2) We talked online as part of the process of accepting to live together.



Uddybende svar:

- 1) Slightly overwhelmed by most information being solely in Danish
- 2) No information about the available facilities



Uddybende svar:

- 1) I didn't get to choose one of them at all.
- 2) My roommates are not social and are not interested in living collaborately which is a surprise
- 3) I ingen grad. Vi følte vi ikke havde nogen indflydelse

BILAG 1B - Baggrundsnotat

Bilag til Midtvejsevaluering af ungdomsboligbofællesskabet Delebo i afdeling Utterslevhuse, Samvirkende Boligselskaber.

Fakta om afdeling Utterslevhuse:

Samvirkende Boligselskaber, afdeling 3040 Utterslevhuse
Ruten 151 – 267, 2700 Brønshøj
Taget i drift 1. januar 1996.
Indeholder 196 familieboliger og 18 ungdomsboliger, i alt 214 boliger*.
(*Inden etablering af Delebo).
Afdelingen er omfattet af Udviklingsplanen for Tingbjerg / Utterslevhuse godkendt af Transport- og Boligministeriet den 19. september 2019.
Afdelingen har siden 1. december 2022 været forebyggelsesområde.

Baggrund

Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019, omfatter afdeling Utterslevhuse, Samvirkende Boligselskaber (SAB). Udviklingsplanen forudsætter, at antallet af familieboliger i området nedbringes med 60 pct., herunder ved ommærkning til ungdomsboliger.

Forsøgets 16 familieboliger blev indtil 2019 lejet ud som et opgangsfællesskab med anvisningsret for Københavns Kommune, hvor kommunen besluttede at afvikle det. Hermed opstod en mulighed for en samlet ommærkning af familieboligerne til ungdomsboliger.

SAB og kommunen blev enige om, at Tingbjerg/Utterslevhuse området havde brug for at tiltrække lejere, der ville kunne understøtte udviklingen af området. Der var også behov for at reducere antallet af familieboliger, jf. Udviklingsplanen Tingbjerg / Utterslevhuse. Endelig var der enighed om, at en ommærkning til ungdomsboliger på grund af de snævre fysiske forhold i boligerne, ville kræve særlige udlejningsredskaber for at sikre en vellykket udlejning.

Forsøget

På den baggrund ansøgte kommunen og KAB den 14. februar 2020 om godkendelse af et forsøg, jf. lov om almene boliger § 144, stk. 1, med henblik på, at boligerne skulle lejes ud efter reglerne for familieboligbofællesskaber, selvom de blev ommærket til i alt 33 ungdomsboliger. Det vil sige på grundlag af en aftale med boligorganisationen, der ville give beboerne i bofællesskabet en medindflydelse på udlejningen, jf. lov om almene boliger § 51 a.

Den 9. marts 2020 godkendte Transport- og Boligministeriet et 5-årigt forsøg med boformer og udlejning af ungdomsboliger i afdelingen. Forsøget går på, at de 16 familieboliger ommærkes til 33 ungdomsboliger og udlejes efter reglerne for familieboligbofællesskaber i henhold til lov om almene boliger m.v.

Boligerne

Forsøget omfattede oprindeligt 16 familieboliger fordelt på 12 stk. 3-værelses boliger og 4 stk. 4-værelses boliger.

Alle boliger er altangangsboliger og indeholder entre, bad, stue, køkken og henholdsvis 2 og 3 værelser. Alle boliger har lille altan / lille opholdsterrasse i stuetagen.

De 4-værelsesboliger varierer i størrelsen fra 95,7 m² til 96,1 m².
De 3-værelsesboliger varierer i størrelsen fra 81,7 m² til 87,4 m².

En bolig bebos stadig af den oprindelige lejer. Forsøget består derfor i praksis af 15 boliger.

Hvert værelse i de tidligere familieboliger udlejes som en ungdomsbolig med adgang til den oprindelige boligs køkken/stue/bad/entre som fælles boligareal. En bolig i stueetagen anvendes som fællesboligareal for hele bofællesskabet.

Det viste sig meget tidligt, at det var vanskeligt at leje værelserne i de oprindelige 3-værelsesboliger ud på grund af den noget højere husleje, der skyldes det forholdsvis større fællesboligareal pr. værelse. Der er derfor besluttet, at der etableres et ekstra værelse i de 3-værelsesboliger ved opsætning af skillevæg.

Bofællesskabet indeholder i alt 42 værelser. Værelserne varierer i størrelse – fx 8,6 m², 9,8 m² og 13,4 m².

Huslejevfordeling, indskud, husleje og forbrug.

Huslejen pr. m² i 2023 er 980,07 kr. (ex. forbrug). Husleje og indskud fordeles efter nettoareal af værelser tillagt lige stor andel af fællesboligarealet. Hertil kommer en lige stor brøkdel af fællesboligens areal. Udgiften til forbrug fordeles på lejerne efter værelsesstørrelse.

- Den månedlige husleje for et værelse på 8,6 m² ved en oprindelig bolig på 95,7 m² bliver ca. 2.500 kr. ex forbrug.
- Den månedlige husleje for et værelse på 13,4 m² ved en oprindelig bolig på 95,7 m² bliver ca. 2.900 kr. ex forbrug.
- Eksempel på aconto gennemsnitforbrug pr. måned: Vand: 187-218 kr. El: 187-218 kr. Varme: 281-326 kr. (mindste pris = mindste værelse og omvendt).

Udlejning

Målgruppe

I overensstemmelse med lov om almene boliger § 52 udlejes boligerne til unge under uddannelse. SAB og kommunen har aftalt at friholde boligerne fra boligsocial anvisning i forsøgsperioden, jf. at det er et udviklingsplansområde.

Kommunens retningslinjer for udlejning af støttede ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger i København skal lejes ud efter retningslinjer, som opstiller principper for vurderingen af de boligsøgendes boligbehov (Borgerrepræsentationen 26. maj 2016). Det indebærer bl.a., at nyoptagne studerende på en uddannelse i hovedstadsregionen, der har lang transporttid til uddannelsesstedet, har mulighed for via studiestartslisterne at komme foran i køen med akutpoint i perioden ved studiestart fra 1. august til 30. november hvert år. Fortrinsretten med akutpoint kræver, at den boligsøgende har søgt uprioriteret inden for en times transporttid fra uddannelsesinstitutionen og accepterer første boligtilbud.

Parterne var enige om, at trivslen i de nye ungdomsboliger afhænger af, at udlejningsprocessen understøtter en gensidig forventningsafstemning inden indflytning. Nye beboere skal være indstillet på at indgå i et socialt fællesskab indenfor de givne snævre fysiske rammer. Tildeling af bolig på grundlag af akutpoint kan ikke forenes hermed.

Borgerrepræsentationen besluttede derfor i møde den 24. juni 2020, at boligerne i ungdomsboligbofællesskabet blev undtaget fra kommunens retningslinjer, herunder reglerne om udlejning med akutpoint i efterårssemestret.

Fællesanvisning

Centralindstillingsudvalget – CIU – anviser boligsøgende til bofællesskabets interesseliste.

Løjekontrakter og enkeltværelsesudlejning

De enkelte værelser udlejes til beboerne på individuelle lejekontrakter. Den enkelte lejer kommer herved alene til at hæfte for sin egen husleje og vil således kunne holde sin økonomi adskilt fra de andre lejeres, jf. Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger af 10. maj 2016.

Konsekvensen af udlejning på individuelle lejekontrakter er, at udlejningen overgår til enkeltværelsesudlejning, hvilket anses for at være en anvendelsesændring, som skal godkendes i henhold til byggeloven. I den forbindelse vil byggemyndigheden kunne stille krav om, at relevante bestemmelser i det gældende bygningsreglement skal overholdes, herunder krav vedrørende brandsikkerhed.

Kommunen har den 6. marts 2023 meddelt byggetilladelse til anvendelsesændringen på vilkår, at kapitel 5 om brand og kapitel 9 om bygningers indretning i BR18 iagttages.

Det betyder konkret, at der i Dele-bo skal etableres serieforbundne røgalarmer i den enkelte deleboligs værelser / opholdsrum tilsluttet strømforsyning med batteribackup. Derudover skal der etableres befæstet areal af hensyn til brandvæsenets indsatsforhold.

Udlejningsaftale

Der er indgået en udlejningsaftale mellem SAB og kommunen. Aftalen trådte i kraft den 1. oktober 2020.

Udlejningsaftalen er bygget op omkring et listesystem.

1. De boligsøgende optages via CIU på en interesseliste.
2. De 10 øverste på interesselisten har mulighed for at komme på en venteliste. Det kræver en kort skriftlig begrundelse for ønsket om at bo i Dele-bo og at man deltager i et møde med ventelisteudvalget i Dele-bo.
3. Boligtilbudslisten består af de øverste på ventelisten. Ledige boliger tildeles de optagne på boligtilbudslisten.
4. Der nedsættes et ventelisteudvalg bestående af 2 beboerrepræsentanter og 2 repræsentanter for udlejer. Udvalgets opgave er udvælge nye beboere og i den forbindelse ved høring inddrage de bofæller, der skal dele køkken og bad med den pågældende.

Dele-bo blev opstartet i coronaperioden, hvilket gjorde blandt andet fysiske møder vanskelige.

Der er aldrig etableret et ventelisteudvalg, da det blev vurderet, at det var mest hensigtsmæssigt, at de eksisterende lejere i en bolig var ventelisteudvalget, når der er et værelse tomt i deres lejlighed.

Ved genudlejning sætter administrationen et online møde op mellem de eksisterende beboere i lejligheden og potentiel ny lejer. De nye lejere udfylder et skema i forhold til match. De eksisterende lejere, kan fravælge beboeren, hvorefter der sættes et nyt møde op med en potentiel lejer. Administrationen udvælger mulig ny lejer på baggrund af match og nummer på ventelisten.

Afstand og transport

Afdeling Utterslevhuse og Tingbjergområdet betjenes af buslinjerne 2A og 132.

Nærmeste S tog er Husum Station, som i gå / cykelafstand er ca. 1,5 km.

Afdelingen ligger tæt på uddannelsesinstitutioner som DTU og Danmarks Medie & Journalisthøjskole.

På cykel er der ca. 30 minutter til Københavns centrum.