

Velfærdsministeriet  
Almene boliger  
J.nr. 2006-566  
mis/apf

17. december 2007

**Notat  
om  
Evaluering af støttede private ungdomsboliger (foreløbig afrapportering)**

**Indledning**

Den 17. december 2002 vedtog Folketinget lov om støttede private ungdomsboliger (lov nr. 1089). Efter loven gives der i perioden 2003-2007 statsligt tilskud til opførelse af en ny type ungdomsboliger – støttede private ungdomsboliger.

Formålet med loven er at fremme etablering af private ungdomsboliger til udlejning til unge uddannelsessøgende herunder udenlandske udvekslingsstuderende i områder med stor koncentration af større uddannelsesinstitutioner. Derudover er det hensigten, at der i privat regi skabes øget konkurrence, således at der etableres flest mulig boliger pr. tilskudskrone.

Alle private bygherrer kan opføre støttede private ungdomsboliger med undtagelse af almene boligorganisationer.

Velfærdsministeriet administrerer ordningen. Der ydes tilskud til de projekter, der ansøger om den laveste støtte, dog under hensyntagen til kvalitet, beliggenhed og huslejeniveau.

Pr. 1. august 2007 er der ydet tilskud til 1958 ungdomsboliger fordelt på 25 projekter. Det skønnes, at der med de tilbageværende midler kan blive ydet tilskud til yderligere godt 1000 ungdomsboliger.

I forbindelse med vedtagelsen af lovforslaget blev det besluttet at afsætte midler til en evaluering af ordningen med henblik på en vurdering af den forudsatte kvalitet herunder byggeproces, kvaliteten af bygningerne og boligerne, beboertilfredshed samt økonomien for stat, bygherrer og driftsherrer.

På den baggrund sendte det daværende Socialministerium evalueringsopgaven i EU-udbud i 2005, og på baggrund heraf, blev der i april 2006 indgået kontrakt med et konsortium bestående af Capacent Epinion, KPMG, SBS og EMCON om at udføre evalueringen.

I udbudsmaterialet stillede ministeriet krav om, at evalueringen skulle omfatte:

- Bygningernes og boligernes kvalitet
- Byggeprocessen herunder ordningens administration
- Beboertilfredshed og boligforhold
- Økonomi for byg- og driftsherrer (anlæg og drift) og staten

At der skal foretages en komparativ sammenligning med mindst 5 nyere almene ungdomsboligbyggerier

Endvidere er der stillet krav om, at den endelige afrapportering skal foreligge medio 2008, og at der medio 2007 aflægges delrapport om foreløbige resultater. Sidstnævnte foreligger nu, hvorfor Boligudvalget orienteres om de foreløbige resultater.

### **Delrapportens konklusioner**

Delrapporten bygger på følgende grundlag:

- 12 byggerier har gennemgået kvalitetsregistrering
- 11 bygherrer og 3 driftsherrer er blevet interviewet
- 8 kommuner er blevet interviewet
- 158 beboere ud af samlet 263 har udfyldt spørgeskema

Det er således på nuværende tidspunkt et relativt spinkelt datagrundlag, hvorpå konklusionerne bygger, og de må derfor tages et vist forbehold. Baggrunden herfor er bl.a. at en række byggerier er forsinkede, hvilket hovedsageligt skyldes den generelle efterspørgsel i byggebranchen de senere år. I forbindelse med den endelige afrapportering i 2008 vil datagrundlaget sikre større grad af validitet. Det bemærkes endvidere, at den komparative analyse med et antal nyere almene ungdomsboligbyggerier først foretages i foråret 2008.

#### *Ad: Bygningernes og boligernes kvalitet*

I vurderingerne af bygningernes og boligernes kvalitet er der skelnet mellem arkitektonisk og funktionel kvalitet. Det overordnede billede af de undersøgte byggerier er, at det arkitektoniske ambitionsniveau har været relativt lavt, mens den funktionelle og bygningsmæssige kvalitet er tilfredsstillende og svarer til almindelig standard i dansk byggeri. Ses der bort fra enkelte byggerier er spredningen i de byggetekniske løsninger meget lille.

De udendørs opholdsarealer er generelt præget af minimalisme, men der er også mange eksempler på gode løsninger.

Normkravene i de 12 byggerier er generelt overholdt, men der er også eksempler på, at det ikke helt er tilfældet. Det gælder eksempelvis i forhold til manglende overdækning af cykel-p-pladser og manglende vaskemaskiner og tørretumbler i fællesvaskerierne.

#### *Ad: Byggeprocessen*

Bygherrernes kendskab til ordningen kommer hovedsageligt fra rygter og dagbladsannoncer. Ser man på typen af bygherrer, er lidt under 1/3 godtgørende selvejende institutioner, mens resten enten opfører boligerne som led i vanlig

porteføljeleje, eller som led i forretningsudvikling, hvor man ønsker at opnå erfaring med byggeri af ungdomsboliger. Fælles for de to sidstnævnte er selvfølgelig ønsket om at tjene penge.

Alle bygherrerne har oplyst, at muligheden for støtte har været altafgørende for at gå ind i projektet.

Overordnet udtrykker bygherrerne stor tilfredshed med administrationen af ordningen herunder tilskudsprocessen, der opleves som ikke-bureaukratisk. Der er ligeledes forståelse for, at der med støtten følger en række normkrav, men det tilkendes, at særligt arealkravene er rigide og vanskelige at overholde.

Kommunerne fører tilsyn med ordningen, men stort set ingen har fastlagt en praksis for administration af ordningen, og i ingen af kommunerne har man orienteret politikerne om ordningen. Samtidig har der intet særligt tilsyn været i forhold til, om normkravene er overholdt og om bygherrerne har overholdt udbudsreglerne.

En af årsagerne til kommunernes manglende engagement i forhold til ordningen kan være, at de ikke har direkte indflydelse på, hvor byggerierne opføres, og et mindre antal kommuner har tilkendegivet, at de er modstandere af flere ungdomsboliger – at de med andre ord har nok i forvejen.

Kommunerne oplyser endvidere, at der ikke i forbindelse med ordningen har været problemer i forhold til de almene boligorganisationer, og at de ikke er bekendt med, at opførelsen af støttede private ungdomsboliger har medført udlejningsvanskeligheder i den almene sektor. Til gengæld har de private bygherrers placering af byggerierne ifølge to af kommunerne medført udlejningsvanskeligheder.

#### *Ad: Beboertilfredshed og boligforhold*

Konsortiet har foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i de byggerier, der har været beboet i mere end 6 måneder, hvilket er 6 byggerier. Spørgeskemaet er sendt ud til i alt 263 beboere, hvoraf 158 har svaret.

Svarene viser, at beboerne er ganske tilfredse med byggerierne. Tre af fire angiver, at de er tilfredse eller meget tilfredse med boligen, og halvdelen er tilfredse med udenomsarealerne. Ser man på hvilke forhold, der har størst betydning for graden af tilfredshed, er det særligt huslejeniveauet, boligens størrelse samt eget køkken og bad, der er af stor betydning for beboerne. Mindre vægt lægger beboerne på støj og lugtgener jf. figur 1 nedenfor.

Figur 1: Konkrete forhold ved boligen, der har betydning for beboernes tilfredshed med boligen samlet set.

Stor betydning	Nogen betydning	Svag betydning	Ingen signifikant sammenhæng
Huslejeniveau i forhold til stand og størrelse	Eget køkken samlet set	Anden støj udefra	Trafikstøj
Boligens størrelse	Bad og toiletforhold	Lugtgener	Andres mulighed for at kigge ind i bolig
Mulighederne for at justere temperaturen	Mulighederne for at udlufte boligen		
Udformning og indretning af boligen			

Et signifikant resultat af beboerundersøgelsen er, at fællesrummene kun meget sjældent bliver brugt. Mere end hver fjerde benytter dem aldrig, og hver anden angiver, at de meget sjældent bruger dem.

Med forbehold for, at delrapporten omfatter et begrænset antal beboere, synes normkravene om fællesfaciliteter ikke i tilstrækkelig grad at sikre social relationsbygning. Hvorvidt det skyldes, at unge i dag slet ikke efterspørger eksempelvis fælleskøkkener, eller at udbuddet ikke er godt nok, er der ikke grundlag nok for at sige i delrapporten, men i forbindelse med kvalitetsvurderingen af byggerierne er der i flere tilfælde observeret fællesrum, der er placeret særdeles uhensigtsmæssigt.

*Ad: Økonomi for bygherrer, driftsherrer og staten*

Da byggerierne skal have haft et fuldt regnskabsår for at driftsøkonomien kan analyseres, indgår denne del ikke i delrapporten, idet kun tre byggerier har et revideret årsregnskab.

I forhold til anlægsudgifterne ligger de på niveau med anskaffelsessummerne for tilsvarende almene ungdomsboliger fordelt på hovedstadsområdet og provinsen. I ingen af de støttede byggerier ligger tilskudsgraden over 50 pct. jf. figur 2. nedenfor, som er niveauet for tilskuddet til almene ungdomsboliger. Således svinger den mellem godt 30 pct. og 50 pct.

Figur 2: Anlægsomkostninger pr. bolig herunder tilskudsstørrelse fordelt på de 11 byggerier i delrapporten.

