

Opfølgning på Andelsprojektet Mellem Fem Gader

Version 1.0 20/01/2020 TRI

Initiativgruppen for andelsprojektet har gennemført en webbaseret undersøgelse blandt ejendommens beboere for at få en indikation af årsagerne til, at AB Mellem Fem Gader ikke fik nok medlemmer til at andelsboligforeningen kunne overtage ejendommen Store Møllevej 5-9 m.fl. 53 meldte sig ind mens omkring 130 indmeldinger var nødvendige for at kunne sikre den nødvendige 60% tilslutning.

Per 22. oktober 2019 er det modtaget besvarelser fra 85 lejemål hvilket svaret til 39,4 % af lejemålene i ejendommen

Af disse 85 lejemål meldte 30 sig ind i andelsboligforeningen svarende til 37,65 %.

1: Meldte du dig ind i andelsboligforeningen?			
	Ja	Nej	Sum
Antal	32	53	85

Ud af de 62,35 %, der ikke meldte sig ind, havde 79,2% imidlertid været interesseret i det.

2b: Overvejede du på noget tidspunkt i forløbet at melde dig ind for at kunne overtage din lejlighed som andelsbolig?			
	Ja	Nej	Sum
Antal	42	11	53

Af de, der faldt fra var de væsentligste årsager, at den månedlige ydelse blev for høj samt at indskuddet blev for højt. Det var muligt at angive flere svar og svarene var opdelt efter om man havde været interesseret i at overtage sin lejlighed eller ej (spørgsmål 2b)

3: Hvad var grunden til, at du/I faldt fra eller slet ikke ønskede at blive andelshaver? (flere svar muligt)			
	Interesseret (svar fra 2b)	Ikke interesseret	Sum
Den månedlige ydelser var for høj	23	3	26
Indskuddet var for højt	13	3	16
Frygtede ikke at kunne sælge min lejlighed igen	13	1	14
Min bank ville ikke låne mig til indskuddet	9	4	13
Der var for kort tid til at overveje at blive andelshaver	10	1	11
Hæftede for en for stor del af gælden	9	2	11
Dele af vedtægterne	4	0	4
Ville gerne flytte internt, men kunne ikke finde nogen at bytte med	2	0	2
Sum	83	14	97

Det endelige realkreditlån endte med at blive mere fordelagtigt end forventet således at boligafgiften kunne sættes betydeligt ned ift. det oprindelige budget (bankpakke 1). Dette gjorde det muligt for betydelig del af de, der svarede på spørgeskemaet, igen at kunne deltage. Svarene tyder på, at bankpakke 2 ikke kom for sent - i hvertfald blandt de, der svarede på spørgeskemaet

4: Ændrede de nye tal i bankpakke 2 noget?				
	Indmeldt (svar fra 1)	Interesseret (svar fra 2b)	Ikke interesseret	Sum
Ja, det gjorde det igen realistisk at deltage	14	6		6
Nej, jeg havde stadig ikke råd / mulighed / vilje		23	7	30
Nej, jeg havde allerede besluttet at deltage	18	5	1	6
Boligafgifter fra år 11 var for høj		6	0	6
Har ikke sat mig ind i tallene i bankpakke 2 - den kom for sent		4	0	4
Ved ikke		5	1	6
Sum	32	49	9	58

På trods af, at initiativgruppen satte mange opslag op i opgangene og sendte mange nyhedsbreve ud, lader det ikke til, at beboerne drukende i information. Ingen svarede, at "Der kom for meget information fra initiativgruppen"

5: Initiativgruppens arbejde	
	Antal
Der kom tilpas meget information fra initiativgruppen	73
Der kom for lidt information fra initiativgruppen	2
Ved ikke	10
Hovedtotal	85

Endelig har DIPs Penthouseprojekt og andelsprojektet gjort, at en stort del af de, der meldte sig ind, overvejer at flytte.

De der meldte sig ind blev stillet spørgsmålet: Har andelsboligprojektet og DIPs penthouseprojekt (konstruktion af lejligheder på 6. sal) påvirket dine boligplaner?		
	Antal	Andel
Nej, jeg bliver boende	13	38%
Ja, jeg overvejer at flytte nu	10	29%
Ved ikke	5	15%
Ja, jeg overvejede allerede at flytte før andelsboligprojek	4	12%
Nej, har hele tiden overvejet at flyttet	2	6%
Hovedtotal	34	100%

Konklusionen er, at den væsentligste faktor for at andelsprojektet ikke lykkedes var, at de månedlige ydelser blev for høje efterfulgt af indskuddenes størrelse. Således lader det til, at initiativ gruppen havde fundet et fornuftigt niveau mellem størrelsen på indskudets størrelse og den månedlige ydelse. Herudover ses ingen tydelig tendener hverken til ift. forløb eller informationsbehov.

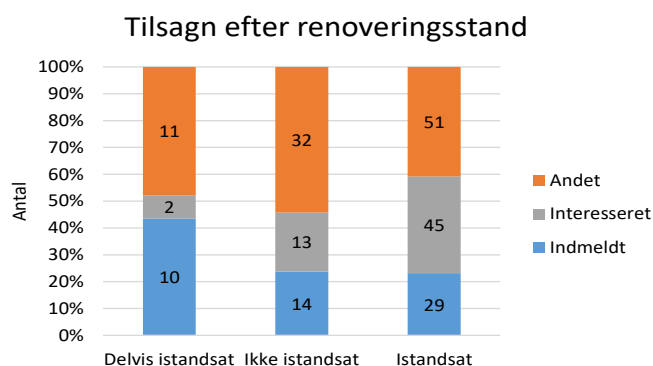
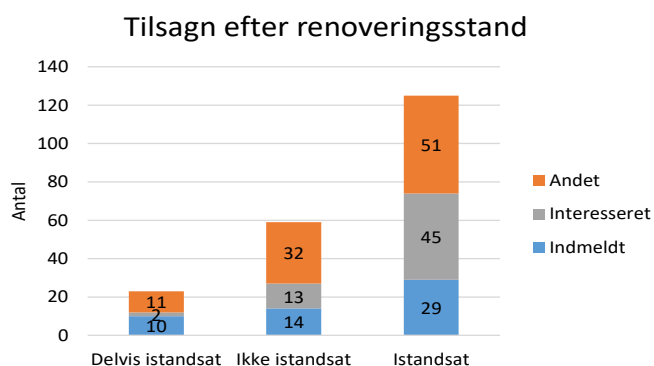
Del 2: Analyse af interesse for andelseprojektet efter lejemåls karakteristika

Initiativgruppen foretog et grundigt informationsarbejde hvor opgavansvarlige forsøgte at sikre at alle i ejendommen kendte til andelsprojektet. I denne forbindelse blev beboernes interesse for andelsprojektet registreret. Dette sammenholdes med lejemålenes karakteristika samt indmeldte lejemål for at finde eventuelle tendenser.

Opdeling af lejemål efter interesse for andelsprojektet

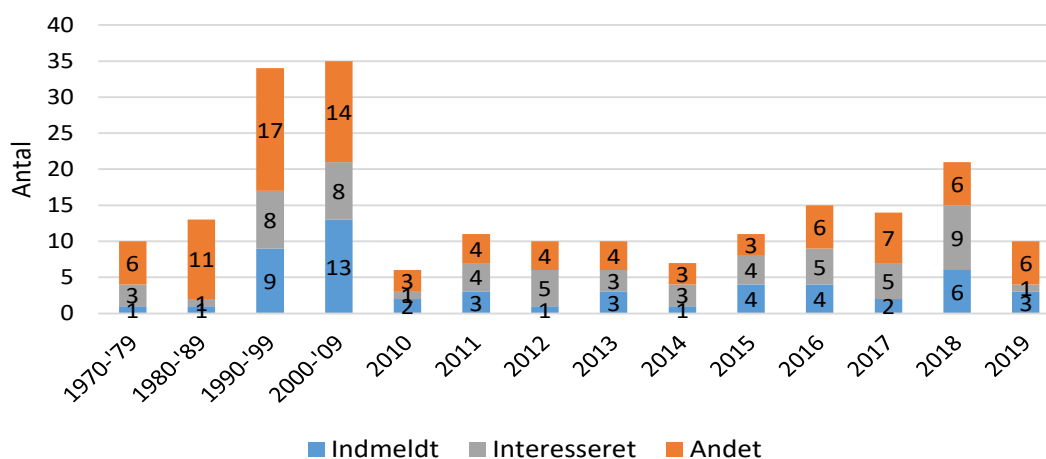
Kategori	Detaljer	Total	Andel	
Indmeldt	Indmeldt	53	24,5%	På trods af et grundigt kontaktarbejde lykkedes det ikke at komme i kontakt med godt 21% af lejemålene. Disse samt de, der ikke var interesserede og de, der måske var interesseret, er alle grupperet i kategorien "Andet" den i efterfølgende analyse.
Interesseret	Interesseret	60	27,8%	
Andet	Måske	14	6,5%	
	Nej	37	17,1%	
	Ukendt	43	19,9%	
Tom		9	4,2%	
Hovedtotal		216	100,0%	

Opdelt efter renoveringsstand ses, at der blandt de istandsatte lejemål er flere, der indmeldte sig i projektet eller som var interesserede end i de ikke-renoverede lejemål.

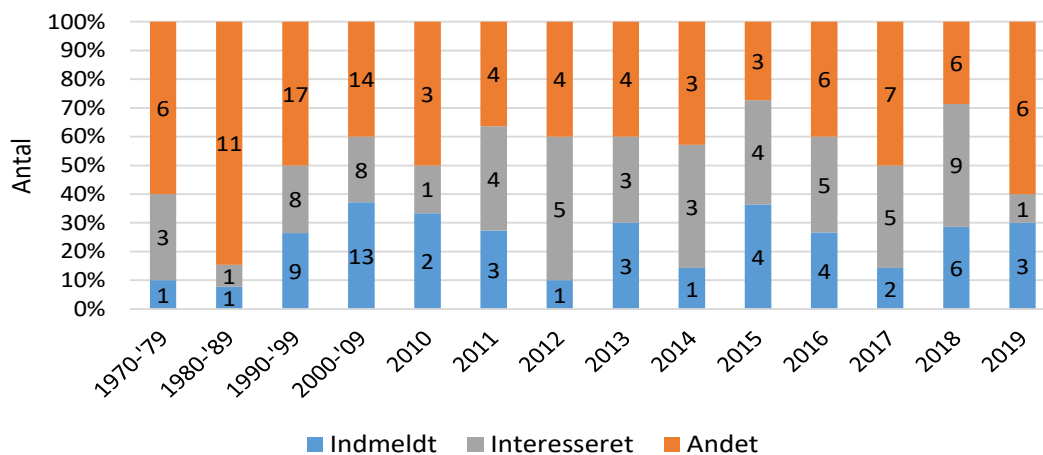


Opgjort efter indflytningstidspunkt er der ikke nogen klar tendens udover at de, der er flyttet ind i 2019 (12 lejemål) generelt var mindre interesserede. Interessen blandt de, der er flyttet ind i 1980'erne (12) er markant lavere end blandt alle andre. Begge disse observationer formodes at skyldes lejernes personlige forhold snarere end andelsprojektet.

Tilsagn efter indflytningstidspunkt

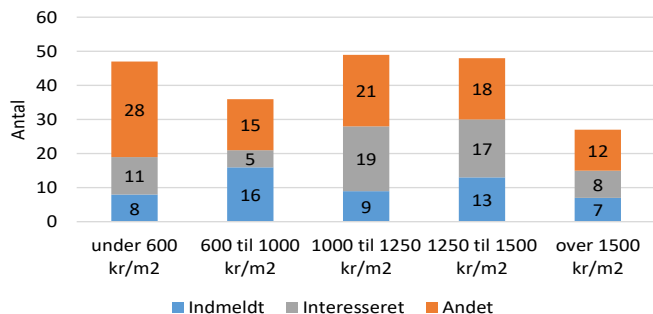


Tilsagn efter indflytningstidspunkt

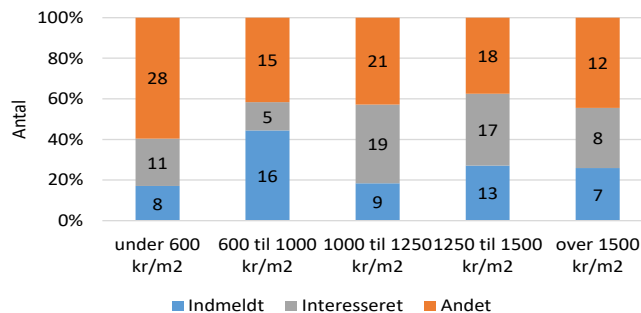


Interessen for andelsprojektet opgjort efter m² husleje viser ikke noget tydeligt billede udover, at der var størst interesse blandt lejermål med moderat lav husleje. Det var således ikke blandt de lejermål, der havde den største økonomiske gevinst ved andelsprojektet, at den største opbakning skulle findes. Dette kan virke overraskende, men formodes igen at skyldes personlige forhold så som opsparing og fremtidsplaner.

Tilsagn efter m² husleje

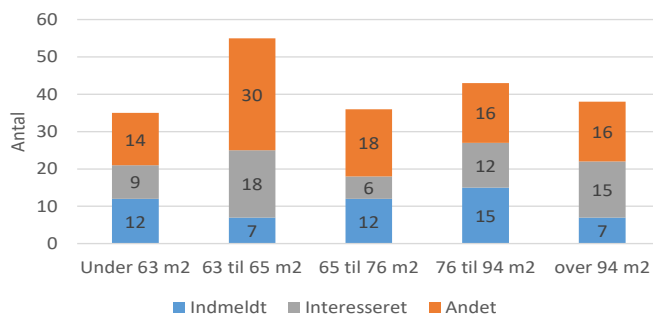


Tilsagn efter m² husleje

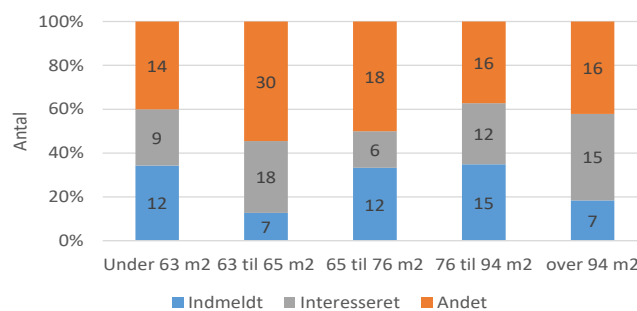


Opgjort efter lejlighedsstørrelse ses ingen markant tendens udover, at der er færre indmeldte blandt lejerne af de små og helt stor lejligheder. Dette formodes at skyldes attraktiviteten af lejlighederne / fremtidsplaner for de små lejligheder samt det forholdsvis store indskud for de helt store lejligheder.

Tilsagn efter areal



Tilsagn efter areal



Eneste overraskende observation, der er blevet gjort ved denne analyse er at de lejermål, der objektivt havde den største fordel ved deltagelse i andelsprojektet (høj m² husleje) ikke havde en tilsvarende høj indmeldingsgrad. Største indmeldingsgrad fandtes blandt de lejermål med moderat lav husleje.

Del 3: Hvad kunne initiativgruppen have gjort anderledes?

Set i bagspejlets ulidelig klare lys, ville det formentlig have været muligt at få en højere tilslutningsprocent end de 24,5 % som det endte med, havde initiativgruppen ageret anderledes. Dog er det usandsynligt, at tilslutningsgraden ville være kommet i nærheden af de nødvendige 60 %. Væsentligst barrierer var alt andet lige de lovgivningsmæssige krav fra den nye lovgivning om andelsboligforeninger.

Rekruttering af resurser til initiativgruppen blandt beboerne

Selv om mange beboere meldte sig til initiativgruppen og mødte frem til de første møder, kneb det alligevel med resurser i de afgørende sidste uger op mod tilmeldingsfristen. Mange var (naturligt nok) på ferie i kortere eller længere dele af perioden og enkelte havde meldt sig til initiativgruppen på forkerte forudsætninger.

Initiativgruppen burde løbende have annonceret efter flere kræfter til arbejdet blandt beboerne, for der var brug for alle tilgængelige kræfter til at få fat i vore naboer i ejendommen. Det var også noget overraskende hvor svært og resursekrævende det var at komme i kontakt med beboere, og det lykkedes heller aldrig helt.

Det skal også nævnes, at der var lejere, som ignorerede vores henvendelse i stedet for bare at sige nej tak. Dette forhold medførte noget spild af kræfter.

Prioritering af resurser

Initiativgruppen brugte meget tid på vedtægtsarbejdet. Det var et nødvendigt arbejde for at blive enige om forudsætningerne for de konkrete og præcise vilkår, som man kunne blive andelshaver på baggrund af. Og når der var så stor forskel på vores nuværende huslejer og øvrige forudsætninger, var det ikke nogen enkel opgave. Thomas Rysgaard havde forberedt initiativgruppen på, at denne proces var tidskrævende.

Havde initiativgruppen i højere grad lænet sig op ad ABFs standardvedtægter, kunne vedtægtsdiskussionen være afsluttet tidligere og flere kræfter herefter allokeret kampagnearbejdet.

Koordinerende information mht. kreditmuligheder / bankforhold

Initiativgruppen var meget forsigtige med at rådgive og informere mht. hvilke banker beboerne kunne kontakte for at få lån til indskuddet. Det kan konstateres, at der var stor forskel på bankernes villighed til at give andelsboliglån.

Tidligere og mere præcis information kunne have medvirket til at flere havde fået et positivt svar fra bankerne. Her kunne det have hjulpet, hvis der - f.eks. i ABF - havde været en videnbank, som initiativgruppen kunne have trukket på.

Tidsplan

Initiativgruppen var presset op mod tilmeldingsfristen. Det var også uheldigt, at den stiftende generalforsamling måtte udskyde med meget kort varsel pga. manglende / sen tilbagemelding fra de kreditinstitutioner, som skulle finansiere andelsboligforeningen hovedlån.