

Viborg Kommune
Sekretariatet
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
Att.: Teamleder Christina Lindgaard Ovesen

Brovej 18
DK-8800 Viborg
Tlf. 87 925 925
Fax 86 627 872
CVR-nr. 45 72 47 19
www.bsjviborg.dk
post@bsjviborg.dk

Viborg, den 24. januar 2017

Viborg Kommune har anmodet Boligselskabet Sct. Jørgen om interesseltilkendegivelse i forhold til etablering af almene familieboliger efter BEK nr. 403 af 21/04/2016 omfattende små billige boliger. Boligselskabet fremsendte positiv tilkendegivelse den 13. oktober 2016, og skal hermed konkretisere Boligselskabet tilkendegivelse.

For den almene sektor, der i forvejen leverer lejeboliger til en bred kam af samfundsgrupper, er det kun naturligt at forpligtige sig til også at levere boliger, som tilgodeser de målgrupper der efterspørger billigere boliger. Det er boligselskabets opfattelse, at der også i Viborg kommune er grundlag for at opføre flere lejeboliger til at dække det stigende behov for boliger til en overkommelig husleje, hvilket nødvendigvis betyder små boliger.

På baggrund af det stigende behov for små boliger og mulighederne i BEK nr. 403 af 21/04/2016, har Boligselskabet Sct. Jørgen udviklet et koncept til opførelse af nye små lejeboliger til overkommelig husleje, der både øger udbuddet af billige boliger her og nu og samtidig har et langsigtet perspektiv, der sikrer udlejningen fremover – dette koncept hedder Almen(S)Flex Boliger og er beskrevet i medsendte folder (programoplæg).

Boligselskabet Sct. Jørgen skal hermed tilkendegive stor interesse i at medvirke til etablering af almene familieboliger efter Bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger jf. BEK nr. 403 af 21/04/2016.

Almen(S)Flex Boliger.

Idéen med Almen(S)Flex Boliger er at skabe en boligform med en husleje på ca. 15-20 % under niveauet for traditionelt alment nybyggeri, og som samtidig er så fleksibel, at den let vil kunne tilpasses udlejningsændringer. Lige nu er efterspørgslen på små billige boliger opadgående, men det kan ændre sig med tiden. Derfor er der behov for en økonomisk langsigtet og social bæredygtig løsning.

Almen(S)Flex Boliger består af små boligheder i sektionsofbygning indrettet således, at de relativt nemt vil kunne sammenlægges til større familievenlige lejeboliger.

Boligerne skal være enkelt udstyret og driftsmæssigt tilpasset, så huslejeniveauet holdes nede. Konceptet rummer samtidig en udvidet råderet.

Boligselskabet Sct. Jørgen vil være garant for en ordentlig byggekvalitet, funderet på traditionel og rationel byggestil, som samtidig er indbydende at se på og bo i. Boligerne opføres efter bygningsreglement 2015.

Boligstørrelse og indretning.

Boligerne udgør som udgangspunkt 40 m² med to beboelsesrum og opbygges således, at to sideliggende/overliggende boliger kan sammenlægges til fx en 3, 4 eller 5 rums bolig på 80 m². På den måde sikres det, at boligerne både på kort sigt og lang sigt kan tilpasses den unge, den ældre eller børnefamiliens behov. Forslag til boligernes indretning fremgår af medsendte folder (programoplæg).

Bebyggelsens udvikling.

Boligselskabet Sct. Jørgen har i samarbejde med KPF Arkitekter udviklet en fleksibel boform i sektionsofbygning, som tilgodeser en muligt fremtidig sammenlægning af 2 små boliger. Udgiften vil til den tid formodentlig kunne dækkes af boligselskabets dispositionsfond, så afdelingens økonomi og dermed beboernes husleje ikke påføres en ekstra omkostning.

To modeller til opførelse og placering.

Ved opførelsen af Almen(S)Flex Boliger er det afgørende at finde en byggegrund, hvor der både kan sikres en god social balance og en tæt forbindelse til lokalsamfundet. Boligselskabet Sct. Jørgen har arbejdet med to modeller for, hvordan konceptet Almen(S)Flex Boliger kan realiseres.

Model 1: integreret del af nybyggeri.: Den ene model er at etablere Almen(S)Flex Boliger som en del af et nybyggeri i et velfungerende eller opblomstrende område. Som vist i eksemplet (tegning af X og O) foreslås det at opføre et mix af små og store lejeboliger, både som sideliggende i et plan og som selvstændige eller sammenlagte etageboliger. På denne måde appellerer boligerne til en blandet beboersammensætning.

Model 2: fortætning i eksisterende boligområde.: Den anden model er at etablere Almen(S)Flex Boliger som boligfortætning i en eksisterende boligafdeling, hvor der er behov for på små og billige boliger. Boligerne opføres på boligafdelingens frie udearealer under varsom hensyntagen til de eksisterende bebyggelser i området. Ved at opføre Almen(S)Flex Boliger i eksisterende boligafdelinger udnyttes potentialet for betydelige besparelser i byggeriets anlægsudgifter, herunder udgifter til grundkøb og infrastruktur, lige såvel som potentielle stordriftsfordele i driften kan udnyttes efterfølgende.

Screening af boligområder.: For at vurdere potentialet i opførelsen af Almen(S)Flex Boliger i Boligselskabet Sct. Jørgens eksisterende boligafdelinger, har boligselskabet i samarbejde med Boligkontoret Danmark udarbejdet et screeningsmønster for alle almene boligafdelinger.

Screeningsmønstret indeholder parametre, som boligområderne vurderes ud fra i forhold til hovedområderne: udlejningspotentiale, grundareal og beboersammensætning. Det handler om at finde frem til, hvilke eksisterende boligområder, som relativt problemfrit kan rumme Almen(S)Flex Boliger i Boligselskabet Sct. Jørgens eksisterende boligafdelinger. Screeningsmønstret bruges til at kortlægge potentielle byggegrunde til Almen(S)Flex Boliger ud fra et økonomisk og socialt bæredygtigt perspektiv, som også vil komme de nuværende beboere til gode. Opførelsen af Al-

men(S)Flex Boliger kan nemlig både medføre en lavere husleje til beboerne og være til gavn for hele området, der vil få nyt liv og positiv omtale.

Efter opførelsen af Almen(S)Flex Boliger vil en fortsat monitorering af både beboersammensætningen og udlejningen skulle følges tæt. Både for at sikre afdelingens trivsel på sigt og for at kunne reagere tidligt på eventuelle ændringer i efterspørgslen på det lokale boligmarked. Boligselskabet Sct. Jørgen får løbende udarbejdet markedsanalyser, der viser udviklingen i dels markedets og de boligsøgende efterspørgsel, dels beboernes trivsel og behov, som vil kunne anvendes hertil.

Boligselskabet Sct. Jørgen foreslår Viborg Kommune følgende projekter:

Ud fra den i Viborg Kommunes skrivelse anførte ramme på 100 boliger på 40 m² opført i henhold til bekendtgørelsen om tilskud til etablering af almene familieboliger efter BEK nr. 403 af 21/04/2016, er Boligselskabet Sct. Jørgen interesseret i at opføre 70 (100) små boliger som Almen(S)Flex Boliger i Viborg og Bjerringbro.

30 Almen(S)Flex Boliger á 40 m² som en del af nybyggeriet Banebyen.: Når en hel ny bydel i Viborg tager form de næste par år, opføres der omkring 1.700 boliger, og her vil det give god mening at integrere Almen(S)Flex Boliger som en del af nybyggeriet. Boligselskabet Sct. Jørgen har foreslået at opføre 30 Almen(S)Flex Boliger. Ved et samarbejde mellem de involverede boligselskaber og Viborg Kommune med anvendelsen af fleksible udlejningskriterier, vil boligerne kunne anvendes til pendlere, unge studerende, et vist antal flygtninge og evt. andre lavindkomstgrupper, som både vil få gavn af og vil kunne bidrage til opblomstringen af den nye bydel.

20 Almen(S)Flex Boliger á 40 m² som boligfortætning i den eksisterende boligafdeling Klostervænget.: Efterspørgslen på små lejligheder er stor i Klostervænget i Viborg, og samtidig har afdelingen et stort uudnyttet område, der vil kunne anvendes til byggegrund. For at styrke økonomien på lang sigt og skabe et livligt og eftertragtet boligområde, har Boligselskabet Sct. Jørgen derfor undersøgt muligheden for at bygge Almen(S)Flex Boliger ind som et supplement til de nuværende lejligheder. Det vil være til stor gavn for de nuværende beboere, som vil få tilført nyt liv i afdelingen og samtidig få reduceret huslejen med omkring 10 %.

20 Almen(S)Flex Boliger á 40 m² i Bjerringbro i forbindelse med eksisterende boligafdeling.

I Bjerringbro viser ventelister og henvendelser fra borgere, at der er et aktuelt behov for små boliger til lav husleje til de anførte målgrupper. Boligselskabet foreslår derfor, at der opføres 20 Almen(S)Flex Boliger i Bjerringbro i forbindelse med Boligselskabets eksisterende afdeling i Bjerringbro midtby, slagtergrunden.

Såfremt andre boligorganisationer i Viborg ikke opfører de resterende 30 almene boliger efter bekendtgørelse BEK nr. 403 af 21/04/2016, som Viborg kommune har afsat, er Boligselskabet interesseret, idet Screeningen af Boligselskabets boligområder i Viborg By, viser at yderligere to eksisterende Boligafdelinger er relevante.

Den kommunale anvisning.

Anvisningen til de anførte Almen (S)Flex Boliger har Viborg kommune jf. BEK nr. 403 af 21/04/2016, hvilket Boligselskabet også finder hensigtsmæssigt. Skulle behovet og/eller målgrupperne på et senere tidspunkt ændre sig, er Boligselskabet indstillet på at medvirke ved overtagelse af anvisningsretten og forpligtigelsen jf. BEK nr. 403 af 21/04/2016 § 5 stk. 4,

Økonomi og huslejedannelse.

- Statslig medfinansiering fra puljen til små boliger.
- Billig opførelse og drift: Boligerne opføres med præfabrikerede bygningselementer, er enkelt udstyrede og driftsmæssigt tilpassede, så der opnås en pæn besparelse samtidig med, at bygningskvaliteten opretholdes og lever op til bygningsreglementets bestemmelser 2015.
- Pris: Der arbejdes på at opnå en m2-pris på omkring 750 kroner. Boligselskabet Sct. Jørgens ambition er at nå en husleje på 2.500 kr. for 40 m2 bolig, med mulighed for prisdifferentiering.
- Huslejeniveauet vil ligge ca. 15 % lavere end ved traditionelle nybyggede almene familieboliger.
- Fremtidssikring af udlejningen – foretages ved løbende monitorering af udvalgte udlejningsparametre samt markedsundersøgelser af efterspørgslen og beboertvivlsen.

Overordnet tidsplan.

For de af Boligselskabet Sct. Jørgen foreslåede projekter kan der opstilles følgende samlet overordnet tidsplan:

1. kvartal 2017
 - Tilvejebringelse af nødvendigt plangrundlag og projektmateriale.
 - Udarbejdelse af skema A.
2. kvartal 2017
 - Kommunal Skema A behandling og godkendelse.
 - Kommunal byggesagsbehandling.
3. kvartal 2017
 - Projektering og udbud.
 - Udarbejdelse af skema B.
4. kvartal 2017
 - Kommunale Skema B behandling og tilsagn.
 - Indgåelse af entrepriseaftaler og byggestart.
1. og 2. kvartal 2018
 - Byggesagen pågår.
3. kvartal 2018
 - Ibrugtagning og indflytning.

Boligselskabet har udarbejdet en folder (projektmateriale) der beskriver det i nærværende skrivelse anførte. Folderen er vedhæftet.

Med venlig hilsen

Hans Erik Lund
Direktør