

ALMEN(S) FLEX BOLIGER

– boliger til fremtiden



Hos Boligselskabet Sct. Jørgen forventes kontant-
hjælpsløftet at ramme omkring 150 familier
eller enlige, der risikerer udsættelse fra deres
nuværende bolig.



Behov for mindre boliger og dermed Lavere husleje

Danskernes behov for en rummelig bolig har i mange år været opadgående, især fordi vi er blevet rigere gennem tiden. Ikke desto mindre bor vi færre og færre i boligerne. Ser vi nærmere på boligens husstandsstørrelse, er antallet af folk, der bor alene, steget med 12% siden år 2000. I dag bor hele 38% af Danmarks befolkning alene med kun 1 husstandsindkomst til at dække huslejen (kilde: Danmarks Statistik).

Samtidig lægger urbaniseringen et pres på boligudbuddet i byerne. Der bygges nyt og fortættes i byerne, hvilket stiller krav til effektiv udnyttelse af de relativt sparsomme kvadratmeter til rådighed. Vi står i dag med nogle målgrupper i vores samfund, der af forskellige grunde efterspørger mindre og billigere boliger. Og det skaber et væsentligt pres på behovet for lejeboliger med et overkommeligt huslejeniveau. Et behov, der kun vil stige yderligere i de kommende år, også set i lyset af indførelsen af den nye integrationsydelse og det nye kontanthjælpsloft, som forventes at ramme over 30.000 familier.

For den almene sektor, der i forvejen leverer lejeboliger til en bred kam af samfundsgrupper, er det kun naturligt at forpligte sig til også at levere boliger, som tilgodeser de nye målgrupper og den

stigende efterspørgsel efter billigere boliger. Derfor indgik regeringen og Kommunernes Landsforening i marts 2016 en aftale om en tilskudsordning til opførelse af små boliger. For skal der opføres flere lejeboliger til at dække det stigende behov, og skal disse være til en overkommelig husleje, er de nødvendigvis nødt til at være små. Det hænger også fint sammen med husstandsstørrelsens reduktion og udviklingen i by-fortætning.

Der blev afsat en pulje på 640 millioner kroner til fordeling mellem landets kommuner, som skal dække udgifter til grundkapital for opførelse af nye almene lejeboliger. Kravet for at få del i tilskuddet er, at halvdelen af boligerne skal være under 55 m².

På baggrund af det stigende behov for billige boliger og mulighederne i den nye støtteordning 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.

Almen(s) Flex Boliger

Ideen 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 uolejningsændringer. 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.

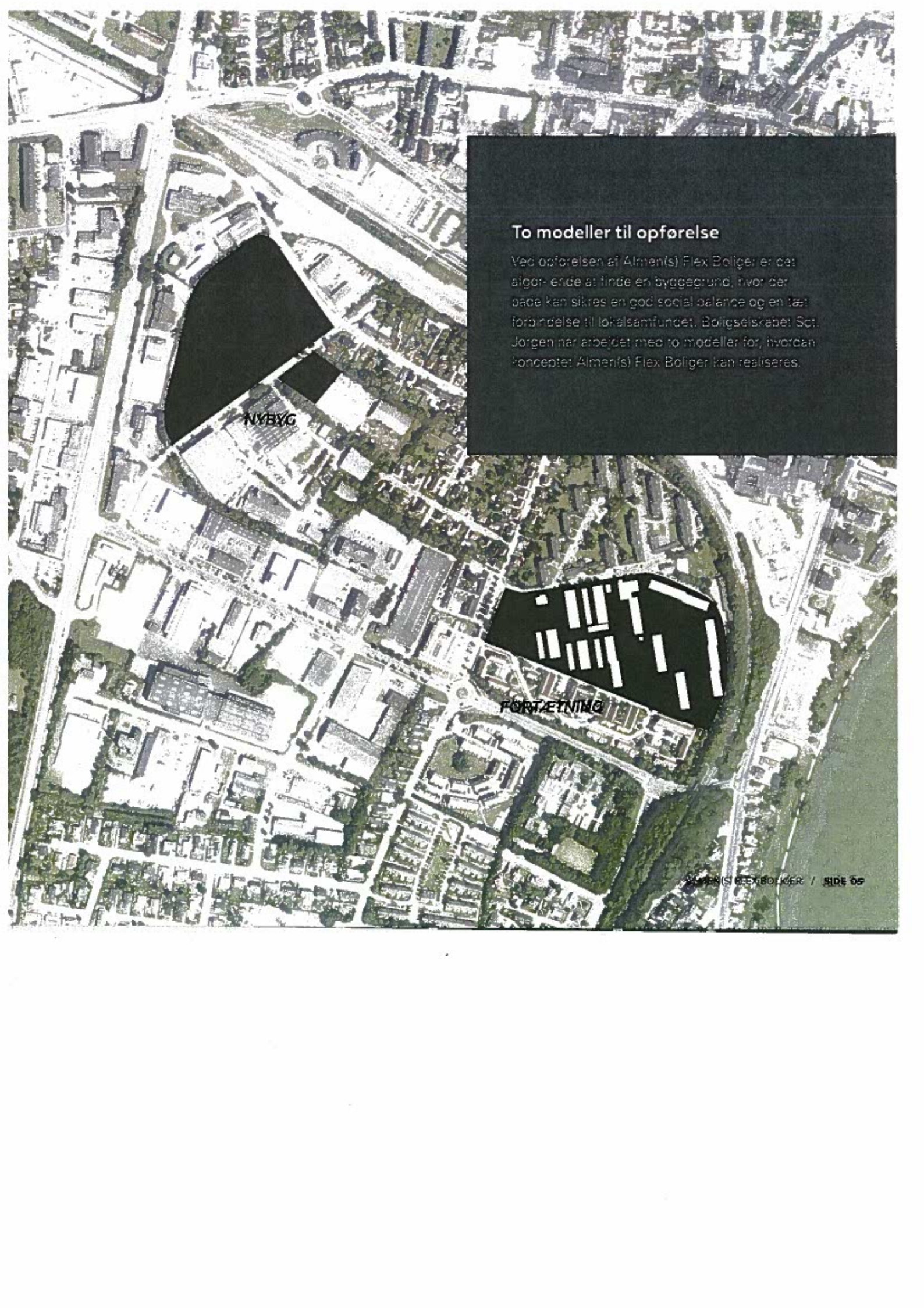
Almen(s) Flex Boliger består af små boligheder i sektionsofbygning indrettet således, at de relativt nemt vil kunne sammenlægges til større familievenlige lejeboliger.

Boligerne skal være enkelt udstyret og driftsmæssigt tilpasset, så huslejeniveauet holdes nede. Det betyder, at beboerne selv skal medvirke til drift, renholdelse og vedligehold. Konceptet rummer samtidig en udvidet råderet, så beboerne får mulighed for selv at indgå i ændringer og forbedringer af boligen, som de derefter kan få godtgjort ved fraflytning.

Boligselskabet Sct.Jorgen 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 2020.

Boligerne udgør som udgangspunkt 40 - 50 m² med to til tre beboelsesrum og opbygges således, at to sideliggende/overliggende boliger kan sammenlægges til fx en 3, 4 eller 5 rums bolig på 80 - 100 m². På den måde sikres det, at boligerne både på kort sigt og lang sigt kan tilpasses den unge, den ældre eller børnefamiliens behov.

Boligselskabet Sct.Jorgen har i samarbejde med KPF Arkitekter udviklet en fleksibel boform i sektionsofbygning, som tilgodeser en fremtidig sammenlægning af 2 små boliger til maks. 50.000 kr. i renoveringsudgift. Udgiften vil til den tid formodentlig kunne dækkes af boligselskabets dispositionsfond, så afdelingens økonomi og dermed beboernes husleje ikke påføres den ekstra omkostning.

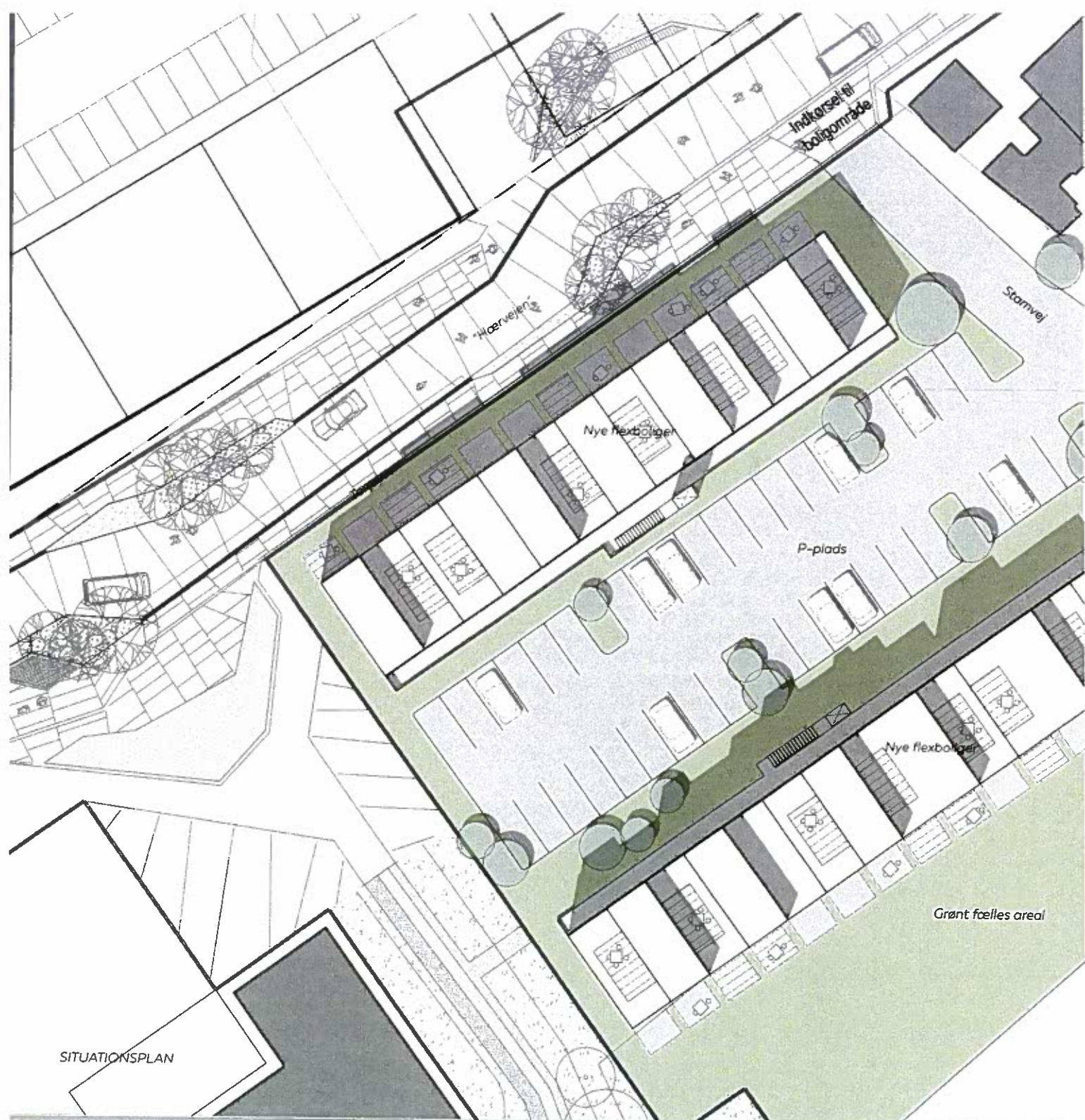


To modeller til opførelse

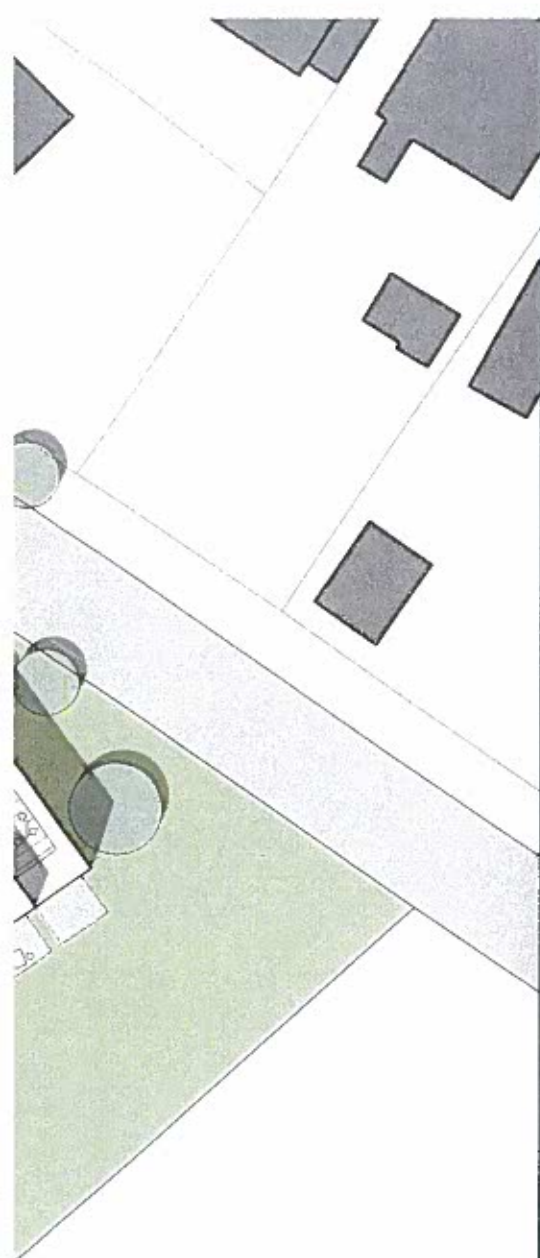
Ved opførelsen af Almen(s) Flex Boliger er det afgørende at finde en byggegrund, hvor der både kan sikres en god social balance og en tæt forbindelse til lokalsamfundet. Boligselskabet Sct. Jørgen har arbejdet med to modeller for, hvordan konceptet Almen(s) Flex Boliger kan realiseres.

NYBYG

FORTÆTNING



SITUATIONSPLAN



MODEL 1

– nybyg

Den ene model er at etablere Almen(s) Flex Boliger som en integreret del af nybyggeri i et vel-fungerende eller opblomstrende område.

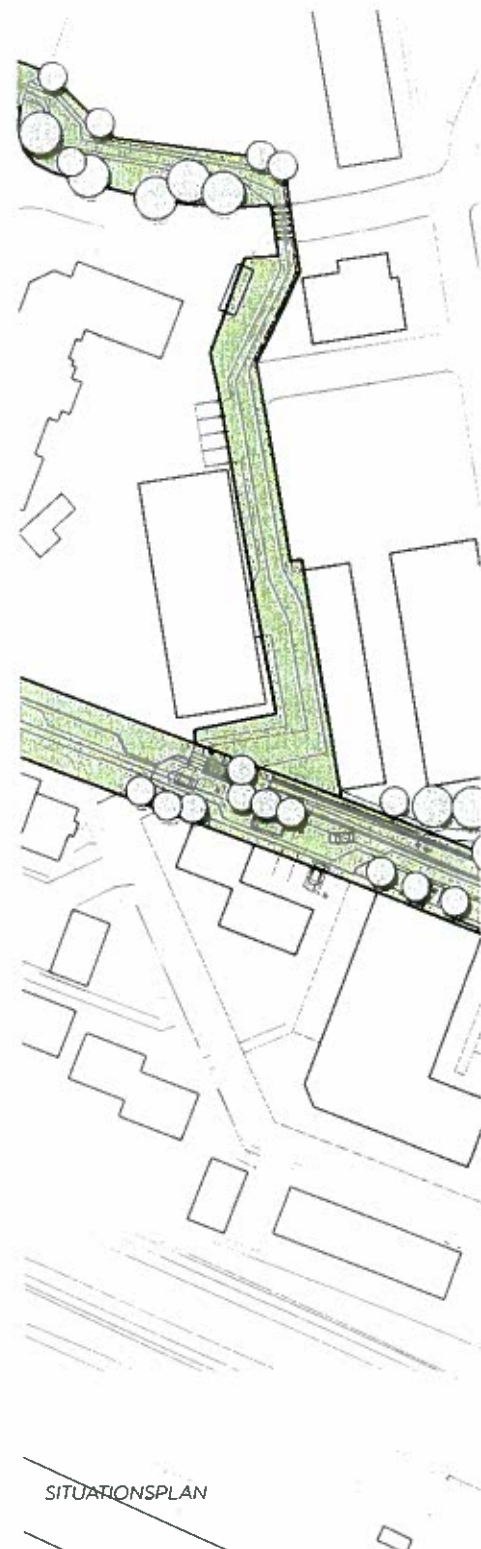
Det foreslås, at der opføres et mix af små og store lejligheder, både i et plan og som selvstændige eller sammenlagte etageboliger. På denne måde appellerer boligerne til en blanded beboersammensætning.



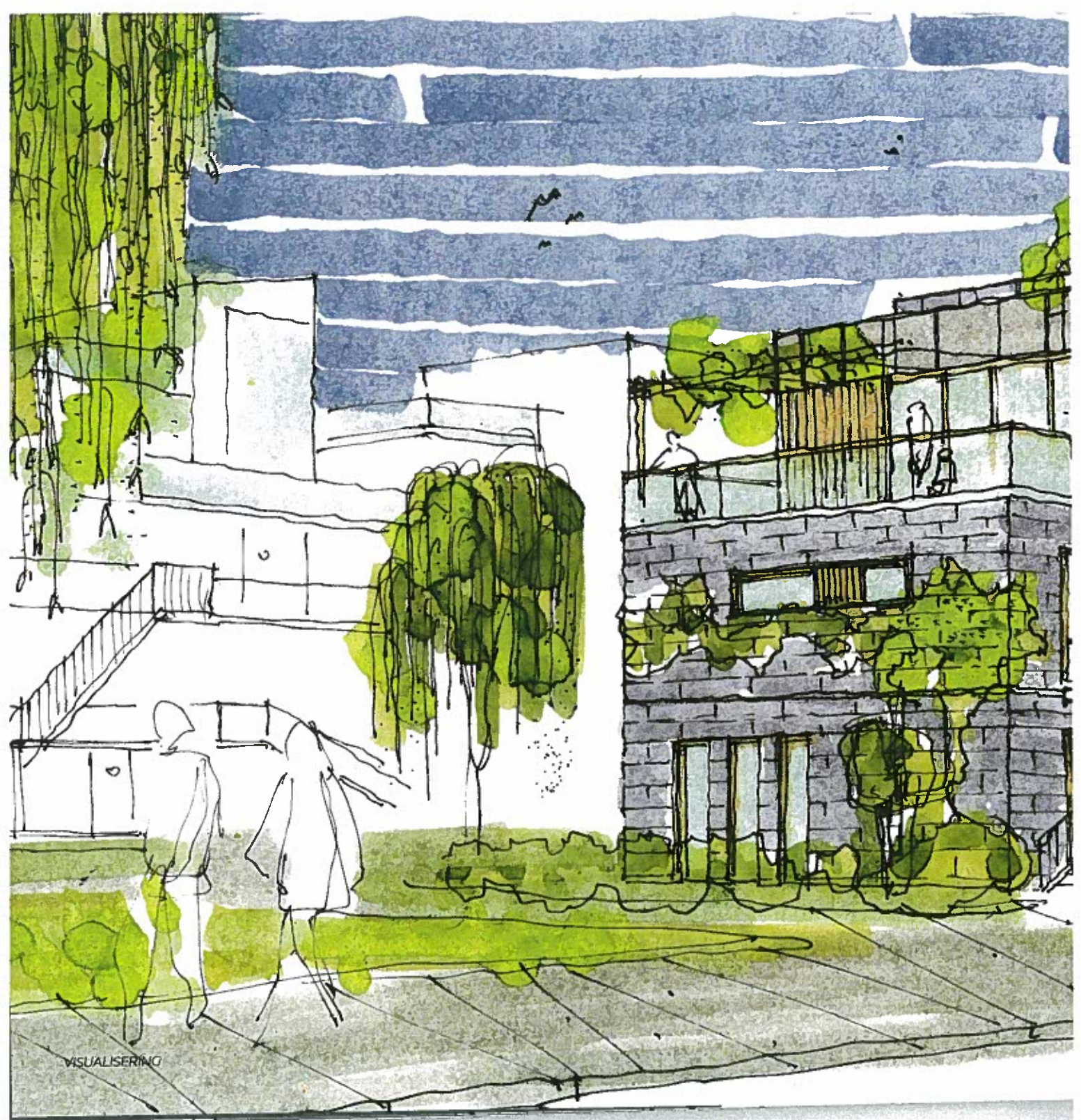
MODEL 2 – fortætning

Den anden model er at etablere Almen(s) Flex Boliger som boligfortætning i en eksisterende boligafdeling, hvor der er efterspørgsel 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 stor driftsfordele i driften kan udnyttes efterfølgende.









ALMEN(S) FLEX BOLIGER / SIDE 011

Screening af boligområder

For at vurdere potentialet i opførelsen af Almen 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
- 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 vil med andre ord 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 Almen(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 beboersammensætning 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 bolig-søgende efterspørgsel, dels beboernes trivsel og behov, som vil kunne anvendes hertil.

Som det ses til højre arbejder Boligselskabet Sct. Jørgen lige nu med en række konkrete projekter med Almen(s) Flex Boliger, både i forhold til for-tætning af eksisterende bebyggelser men også som en del af et nyt boligområde i Viborg.

Viborg

Nybyggeri Banebyen

Når en hel ny bydel i Viborg tager form de næste par år, opføres der ca. 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 2 x 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 og andre lavindkomstgrupper, som både vil få gavn af og vil kunne bidrage til opblomstringen af den nye bydel.

Fortætning i Klostervænget

Efterspørgslen på små lejligheder er stor i Klostervænget. Afdelingen har samtidig 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 boliger. 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%.

Kjellerup

Fortætning i Dommerparken

Boligselskabets boligområde Dommerparken i Kjellerup huser i dag 71 husstande. Området har et uudnyttet grønt areal, der vil kunne rumme ca. 26 Almen(s) Flex Boliger. Udvidelsen af Dommerparken vil styrke afdelingen både driftsmæssigt og økonomisk.

Fortætning i Humlehaven

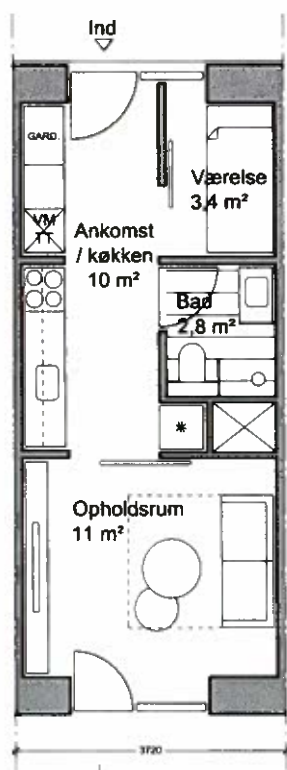
Humlehaven består i dag af 58 familieboliger og 10 ungdomsboliger. Bebyggelsen giver rum til opførelsen af ca. 15 Almen(s) Flex Boliger, hvilket vil give boligområdet en styrket størrelse fremadrettet.

Fortætning i Grønnedalen m.fl.

Kjellerups gamle sygehus er bygget om til boliger, og indeholder i dag bl.a. 32 almene familieboliger og 20 private lejeboliger. Bebyggelsen er oplagt til opførelsen af 24 Almen(s) Flex Boliger, så udnyttelsespotentialitet forøges i forhold til i dag.

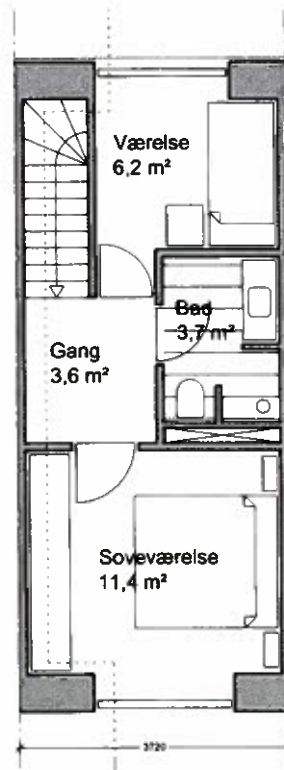
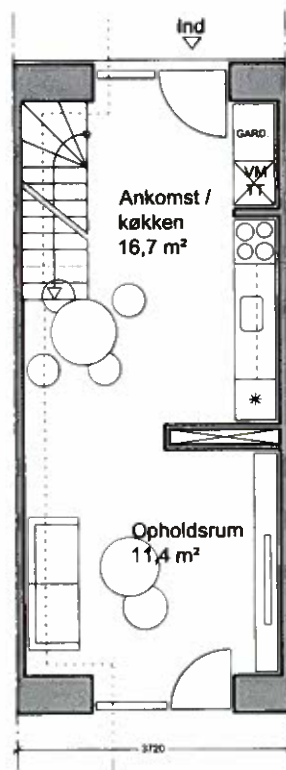
Boligtype A

Bruttoareal ca. 40 m²



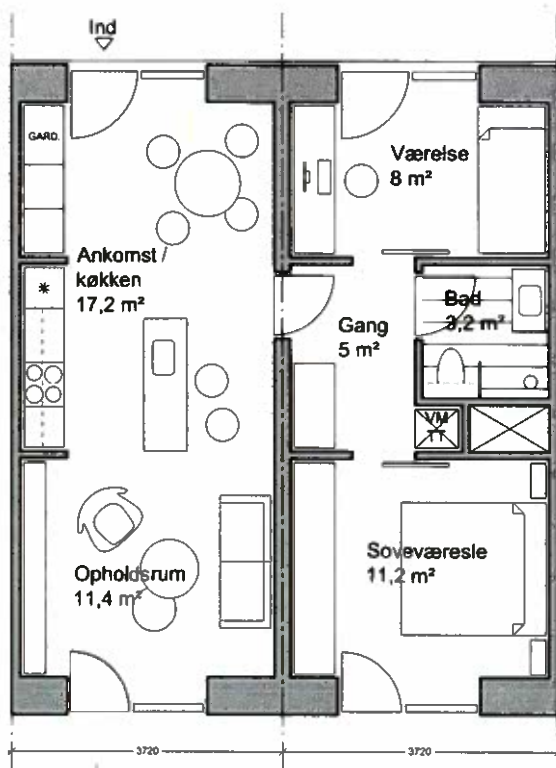
Boligtype B

Bruttoareal ca. 30 m²



Boligplaner

Boligtype C Bruttoareal ca. 30 m²



Her ses eksempler på boligplaner, hvor der ved brug af det samme modul skabes flere forskellige boligstørrelser.

Type A er den mindste bolig - en 2-rumsbolig i et plan med ca. 45 m² bruttoareal. Køkkenet er i åben forbindelse med opholdsrummet, med en skydedør, som gør det muligt at lukke af. Opholdsrummet fungerer også som soverum.

Boligtype B er et rækkehus i to plan - en 3-rumsbolig med ca. 60 m² bruttoareal. Boligen har en intern trappe, som leder op til overetagen, som rummer to værelser og et bade. I den gennemlyste "stueetage" er køkkenet placeret i åben forbindelse med opholdsrummet. Boligen er på én gang kompakt men samtidig meget rummelig.

Type C er en 3-rumsbolig i et plan. Boligen er på ca. 30 m² bruttoareal. Boligen er speciel, fordi den har det dobbelte modul af det smalle rækkehus. Køkkenet er placeret i åben forbindelse med opholdsrummet og gangen fungerer som fordelergang til de to værelser og badeværelset.



Boligtype A

Bruttoareal ca. 46 m²



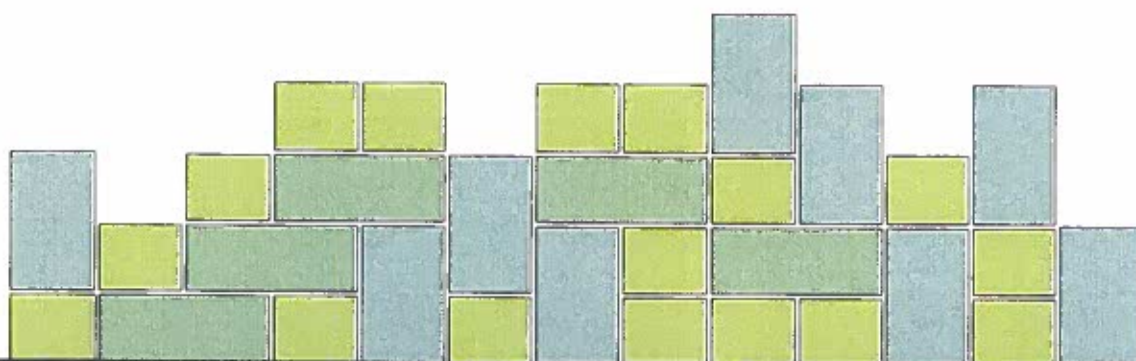
Boligtype B

Bruttoareal ca. 80 m²



Boligtype C

Bruttoareal ca. 80 m²



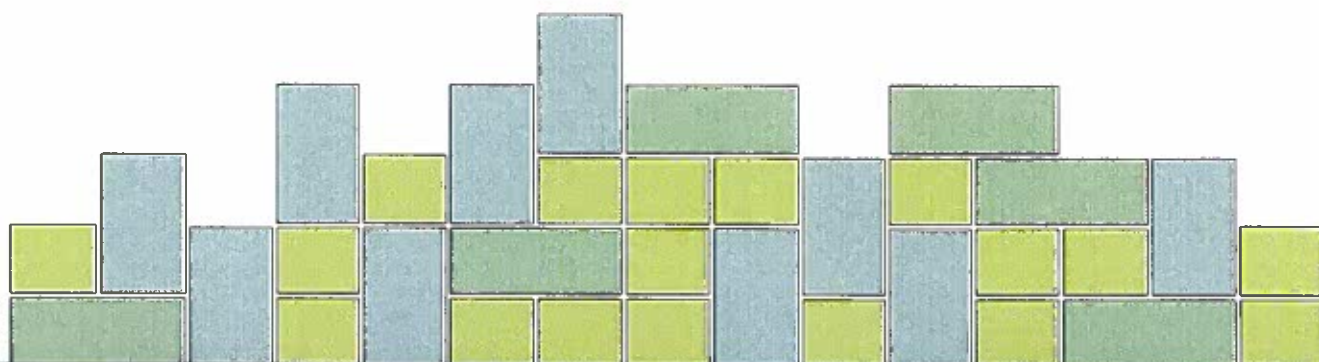
Fleksible moduler

De tre forskellige boligtyper er bygget op over det samme modul, hvilket giver mulighed for på sigt at tilpasse bebyggelsen alt efter behov.

Boligtype A svarer til grundmodulet, boligtype B svarer til to grundmoduler stablet lodret med en intern trappeforbindelse og boligtype C svarer til to grundmoduler placeret vandret ved siden af hinanden.

Modulopbygningen giver derfor mulighed for at omdanne to type A boliger til henholdsvis en type B eller C bolig eller omvendt.

Facadediagrammerne på modstående side viser, hvordan de forskellige modultyper kan stablet og skabe et varieret bygningsvolumen, som let kan tilpasses den enkelte grund.



Mulighed for på sigt at omdanne to type A boliger til enten en type B eller C bolig eller omvendt.



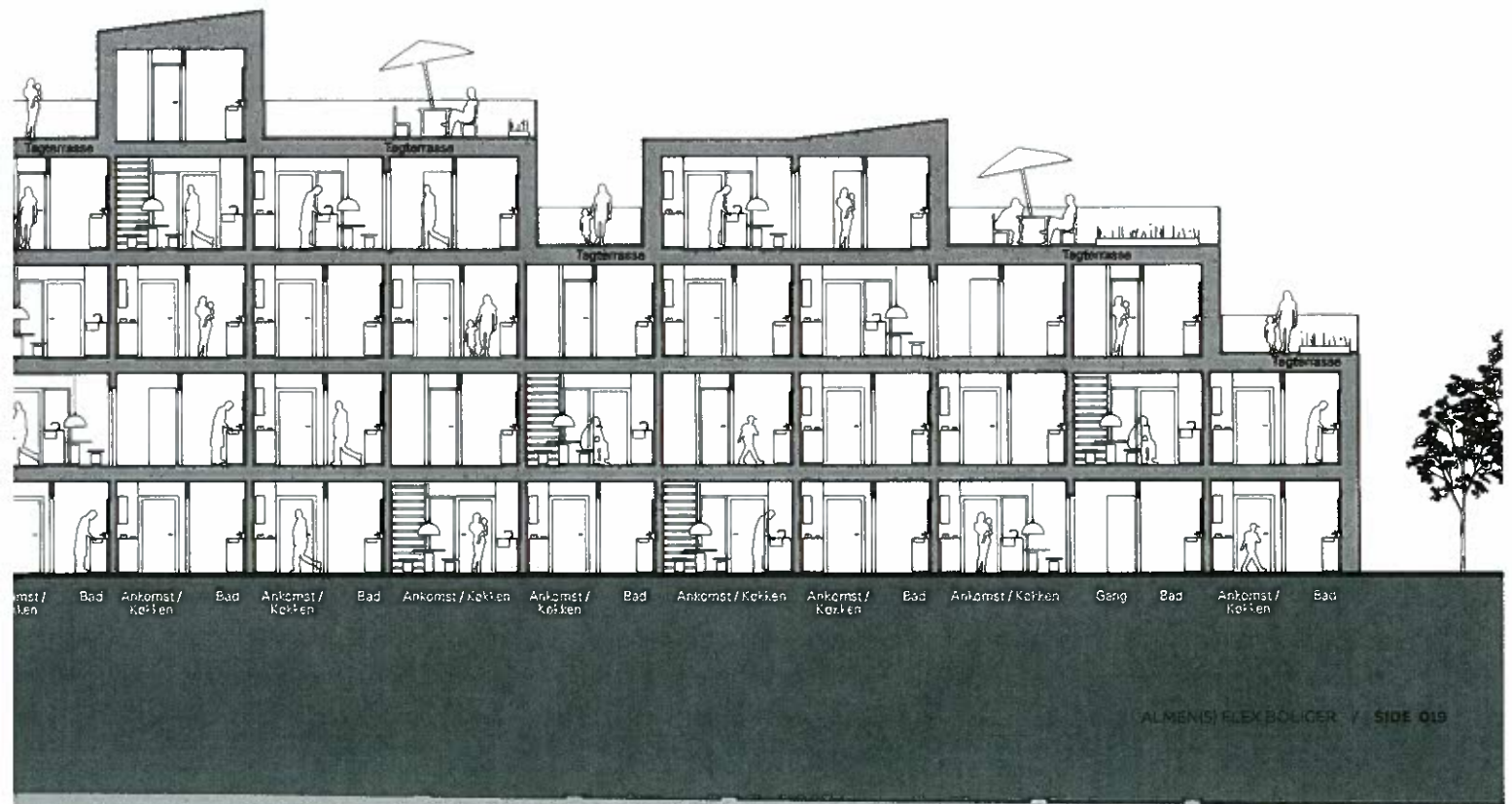
Adgang og tagterrasser

Der skabes adgang til boligerne via en fælless altangang, hvilket er illustreret på nedenstående tværsnit.

Som længdesnittet viser giver variationen i højden mulighed for at etablere små private tagterrasser til de øverste boliger.



TVÆRSNIT A-A OG LÆNGDESNIT B-B 1:200



En god social balance

For at sikre en høj efterspørgsel og et velfungerende boligområde der, hvor der opføres Almen(s) Flex Boliger, er det nødvendigt at skabe en god social balance og en tæt kontakt til lokalsamfundet. Her er et mix mellem store og små boliger samt anvendelsen af de fleksible udlejningskriterier vigtige redskaber til at tiltrække en blandet beboersammensætning.

Boligselskabet Sct.Jørgen har ikke til hensigt at overlade anvisningen og dermed det økonomiske ansvar til kommunen i udlejningen af Almen(s) Flex Boliger. Boligselskabet ønsker selv at udleje boligerne, og netop gennem de rette fleksible udlejningskriterier at sikre en velfungerende beboersammensætning. Udarbejdelsen af de fleksible udlejningskriterier vil ske i samarbejde med kommunen.

Det er ligeledes tiltænkt, at beboernes medvirken til drift og vedligeholdelse skal være med til at binde hinanden tættere sammen og skabe indbyrdes relationer til gavn for fællesskabet. Det gode nabolikskab er vigtigt i en afdeling, hvor beboerne kan være meget forskellige og beboersammensætningen meget bred, og hvor dem der har overskud til at hjælpe andre bruges fornuftigt til gavn for alle. Opførelsen af Almen(s) Flex Boliger vil kunne skabe gode muligheder for, at beboere, der rammes af økonomiske begrænsninger fx kontanthjælpsloftet og ikke har mulighed for at blive boende i nuværende lejebolig, fortsat kan blive boende i lokalmiljøet i en mindre bolig til billigere husleje.



FACADEILLUSTRATION

Økonomi

Statslig medfinansiering

Der kan opnås statslig medfinansiering fra puljen til små boliger.

Pris

Der arbejdes på at opnå en m²-pris på omkring 750 kroner. Boligselskabet Sct. Jørgens ambition er at nå en husleje på mellem 2.400 og 2.500 kr. med mulighed for prisdifferentiering.

Huslejeniveauet vil ligge 15-20% lavere end ved traditionelle nybyggede almene familieboliger.

Billig opførelse og drift

Boligerne opføres med præfabrikerede bygnings-elementer, er enkelt udstyrede og driftsmæssigt tilpassede, så der opnås en pæn besparelse samtidig med at bygningskvaliteten opretholdes og lever op til bygningsreglementets bestemmelser 2020.

Fremtidssikring af udlejningen

Fremtidssikring af udlejningen foretages ved løbende monitorering af udvalgte udlejningsparametre samt markedsundersøgelser af efterspørgslen og beboertrivslen.



Ordnar du atvoldinere? Kontaktfremdige

1. Hverdag
2. Hverdag
3. Hverdag

4. Hverdag
5. Hverdag
6. Hverdag

7. Hverdag

8. Hverdag

9. Hverdag

10. Hverdag

11. Hverdag

12. Hverdag

13. Hverdag

14. Hverdag

15. Hverdag

16. Hverdag

17. Hverdag

18. Hverdag

19. Hverdag

20. Hverdag

21. Hverdag

22. Hverdag

23. Hverdag

24. Hverdag

25. Hverdag

26. Hverdag

27. Hverdag

28. Hverdag

29. Hverdag

30. Hverdag

31. Hverdag

32. Hverdag

33. Hverdag

34. Hverdag

35. Hverdag

36. Hverdag

37. Hverdag

38. Hverdag

39. Hverdag

40. Hverdag



Boligselskabet
Sct.
Jørgen

KPF
ARKITEKTER