



NOTAT: Udviklingen i antallet af små boliger hos BOSJ

17. maj 2018

Boligselskabet Sjælland er blevet bedt om at vurdere balancen mellem de boliger, der nedlægges i forbindelse med helhedsplanerne i Korsgården, Fælledgårdene, Ringparken og Stougården, og de nye boliger der bliver opført i boligselskabets nybyggerier. Desuden er boligselskabet blevet bedt om at beskrive, hvorfor selskabet mener, det er nødvendigt med de nye helhedsplaner.

Balance mellem boliger der nedlægges som følge af helhedsplanerne og nyopførte boliger

Boligselskabet har opgjort, hvor mange boliger der er i de 4 berørte afdelinger, og hvor stor en andel af boligerne, der nedlægges eller ændres. I skemaerne er angivet de boliger der nedlægges med et minus foran, og de boliger der etableres med et plus foran i eksempelvis 2- og 3 værelseslejligheder i Fælledgårdene, angiver det det antal boliger, der er blevet ombygget til tilgængelighedsboliger. De får en anden husleje, idet de ombygges fuldstændigt med nye køkkener og badeværelser og får elevator i opgangen.

Antal boliger før og efter de 4 helhedsplaner¹

	Eksisterende antal lejligheder					Ændring i helhedsplan						Fremtidige boliger
	Stougården	Ringparken	Korsgården	Fælledgård	I alt	Stougården	Ringparken	Korsgården	Fælledgård	I alt (nedlagte/etablerede)	I alt	
1 rums	5	0	0	6	11	0	0/+15	0	-2	-2/+15	13	24
2 rums	40	235	58	104	437	0	-134/+73	-39	-37/+30	-210/+103	-107	330
3 rums	31	136	83	64	314	0	-65/+8	-36	-29/+30	-130/+38	-92	222
4 rums	12	222	18	18	270	0	-16/+10	-9/+24	-9	-34/+34	0	270
5 rums	0	0	0	0	0	0	+50	+18	0	-0/+68	68	68
I alt	88	593	159	192	1032	0/0	-215/+156	-84/+42	-77/+60	-376/+258	-118	914

I alt er 376 boliger i de to områder, hvor beboerne er nødt til at blive genhuset. Heraf nedlægges de 118, mens 258 boliger genopstår som totalt istandsatte lejligheder med nye installationer, moderne rumfordeling, nye køkkener og badeværelse samt at de er betjent med elevator.

¹ Supplementsrum er ikke medregnet, idet de ikke har køkken.

Nybyggerier på vej

Boligselskabet Sjælland har nedenstående nybyggerier på vej i Roskilde Kommune inkl. Helhedsplanen for Rønnebærparken/Æblehaven:

	Skademosen	Tofteengen	Præstemarkshusene	Toppen	Slagteriet	Skousbo 1 og 2	Hjørnegården nybyg ca.-tal	Parkvænget	Nybyggede tagboliger Æblehaven/Rønnebærp. ²	Helhedsplan Æblehaven/Rønnebærp. NEDLÆGGES	Helhedsplan Æblehaven/Rønnebærp. ETABLERES	I alt	I alt inkl. ændringer som følge af de 4 nye helhedsplaner
1 rums	6	4	0	13	32	12	8	8	?	-40	4	47	60
2 rums	4	6	0	12	43	15	15	26	?	-72	18	67	-40
3 rums	8	10	12	19	29	49	13	12	?	-40	18	130	38
4 rums	26	23	0	26	10	33	0	0	?	0	60	178	178
5 rums	0	0	0	0	0	0	0	0	?	0	0	0	68
I alt	44	43	12	70	114	109	36	46	68	-152	100	490	304+68

Helhedsplanerne og nybyggerierne har følgende konsekvenser for antallet af små billige lejligheder:

- **1 rums boliger:** de 4 nye helhedsplaner betyder en nettotilgang af 13 1 rums boliger og samtidig betyder nybyggeri og den vedtagne helhedsplan for Æblehaven/Rønnebærparken en netto tilvækst af 47 1 rums boliger. I alt vil der altså komme 60 ekstra 1 rums-boliger. Huslejen i disse vil – da der er tale om nybyggeri/moderniseret byggeri – svare til en 2-værelses lejlighed i eksisterende byggeri, dvs. omkring 3.000 til 3.500 kr. plus forbrug, hvilket fortsat regnes som værende muligt at betale for de borgere, der har den ringeste betalingsevne.
- **2 rums boliger:** Der nedlægges 40 flere 2 værelses lejligheder end boligselskabet nyopfører.

Der er altså tale om, at Boligselskabet Sjælland opfører flere små billige boliger, end de nedlægger. Hertil kommer de andre boligselskabers nybyggerier, der også tilfører små billige boliger, så der samlede netto antal små 1-rums lejligheder, der tilføres i de kommende år, når op på 114, hvilket er 32 flere, end vurderet ved byrådets seminar i februar. Til gengæld nedlægges der netto 40 2 værelses lejligheder.

Boligselskabet Sjælland oplyser, at den tidsmæssige afhængighed mellem nybyggeriet og de boliger der skal nedlægges, passer med, at de vil kunne tilbyde en permanent genhusning i nybyggeriet for de beboere der vil skulle permanent genhuses, idet nybyggeriet vil blive færdigt før eller nogenlunde samtidigt med at boligerne i helhedsplanerne skal nedlægges.

² Boligselskabet Sjælland har endnu ikke helt fastlagt præcist hvordan de forskellige boligstørrelser fordeles i de tagboliger, der bygges i Æblehaven/Rønnebærparken, men det vil i det endelige projekt blive sammensat, så de supplerer den eksisterende bebyggelses lejlighedsstørrelser.

Arbejdet med helhedsplanerne og de deraf følgende genhusninger har betydning for antallet af boliger, der tilbydes kommunen til akutventelisten, idet genhusning går forud for den kommunale anvisning. Hvor mange boliger kommunen "mister" til akutventelisten, kan boligselskabet dog ikke forudsige, da det bl.a. afhænger af flyttemønsteret.

Hvorfor er helhedsplanerne nødvendige?

Generelt mener boligselskabet, at de nuværende bebyggelser og lejligheder i høj grad bærer præg af at være opført i 40'erne og 50'erne og de sidste fra 60'erne. Der er tale om boliger, som kan betegnes som nedslidte og på mange måder utjente, selv om bygningerne der er opført i 40'erne og 50'erne er bevaringsværdige og besidder store æstetiske kvaliteter.

Der er udfordringer med indeklimaet, hvilket giver rigtigt mange skimmelangreb, der belaster driften af bygningerne. En del boliger er ensidigt belyste, hvilket giver en dårlig bo- og livskvalitet for beboerne, og køkkener og badeværelser er små og uhensigtsmæssigt indrettet og installationerne er nedslidte.

De dårlige indeklimaforhold betyder, at beboerne i de fleste boliger kun med omhu kan placere møbler op ad facaderne eller gavle. Langs facaderne kan måske gå an, fordi radiatorerne er placeret her, men især er det et problem at placere møbler op ad gavlene, idet ydervæggen er så kold at den stillestående luft mellem et større møbel, reol, seng eller lignende vil give grobund for vækst af skimmel.

Endelig – oplyser boligselskabet - er samtlige bebyggelser præget af den tids indretning af lejlighederne, det vil sige at rummene er små og i forhold til nutidige forhold utidssvarende. Som eksempel nævnes, at de "store boliger" i Ringparken i dag er 4-værelses boliger, men indrettet på mellem 70 og 88 kvadratmetre. Det er vel at mærke brutto arealet, idet ydervægge og fælles adgangsarealer regnes med i lejlighedernes areal. Det betyder, at det nok er 4 rums boliger, men værelserne kan ikke kaldes andet end små kamre – der er, som boligselskabet udtrykker det, ikke meget mulighed for et moderne liv i boligerne.

Helhedsplanerne kan betragtes som en indsats på linie med byfornyelsen af de private boliger i 80'erne og 90'erne. Helhedsplanerne giver et kvalitetsmæssigt løft til boligerne og adresserer de problemer de enkelte boliger og bygninger har, idet hver helhedsplan er sammensat specielt til de enkelte bebyggelser helt ned på lejlighedsplan.

Helhedsplanerne vil sikre boligerne i mange år fremover, hvorfor vi ofte også anvender udtrykket "fremtidssikring af boligerne" om en helhedsplan. Ideen er netop at boligerne bliver bragt up-to-date så vidt det nu er muligt inden for de eksisterende bygningers rammer.

Der etableres også tilgængelighedsboliger i alle helhedsplanerne. Tilgængelighedsboliger betyder at man får elevator i opgangen og at alle boliger i opgangen ombygges så man kan blive boende i sin lejlighed selv om man bliver udsat for en ulykke og eventuelt bare midlertidigt bliver afhængig af hjælpemidler som rollator eller kørestol. Det betyder også at selv om man bliver gammel og afhængig af disse hjælpemidler kan man blive boende i sin bolig eller flytte til en tilgængelighedsbolig i den afdeling man nu altid har boet i og at man kan beholde sit netværk.

Konsekvensen af at helhedsplanerne ikke gennemføres vil være, at boligerne bliver yderligere nedslidte, afdelingerne vil være nødt til at gennemføre større renoveringsarbejder uden mulighed for støtte og dermed billigere lån, hvilket vil betyde at huslejen vil stige væsentligt for boligerne der er i dårlig stand.

Det vil føre til en nedadgående spiral for afdelingerne der vil begynde at få udgifter, fordi boligerne ikke kan lejes ud, idet de vil være for dyre i forhold til lejlighedernes værdi.

Specifikt for de 4 nye helhedsplaner bemærker boligselskabet:

- **Stougården:** I Stougården ændres antallet og størrelsen af lejlighederne ikke. Projektet handler alene om at afhjælpe indeklimaproblemer.
- **Ringparken:** I Ringparken er problemet små utidssvarende boliger med meget små og udtjente køkkener og badeværelser, og i 25 af de små eksisterende to-værelses lejligheder er der endda kun tale om toilet uden bad, og hvor den frie bredde foran køkkenbordet ikke er meget mere end 70 cm. Ydermere er der så alvorlige problemer med kuldebroer i facaden, at der er omfattende skimmelangreb i lejlighederne og dårligt indeklima med træk og kulde. I boligerne på Sdr. Ringvej er der endvidere tale om konstruktive forhold i facaden, så boligselskabet er nødt til at etablere en helt ny isoleret facade på boligblokkene. Sammen med etablering af nye lavenergivinduer vil det betyde en væsentlig besparelse for boligerne i varmeudgiften.
- **Korsgården:** Når der nedlægges og ombygges så mange boliger i Korsgården, som det er tilfældet, skyldes det, at de nuværende lejligheder er ensidigt belyste, hvilket betyder at de fremtræder mørke og har et dårligt indeklima, idet det ikke er muligt at lave gennemtræk, så luften kan blive fornyet ordentligt. De lider derfor også af mange skimmelangreb. Desuden er både badeværelser og køkkener udtjente og meget små og med installationer, der er nedslidte. Samlet set fremstår boligerne som ikke særligt attraktive.
- **Fælledgårdene:** Hvad Fælledgårdene angår, så er boligerne generelt indrettet bedre, så derfor har boligselskabet indarbejdet færre nedlæggelser af lejligheder, men der er igen generelle problemer med indeklimaet og mange skimmelangreb, der en af de væsentlige årsager til helhedsplanen. Ligeledes er badeværelser og køkkener udtjente og små og med installationer, der er nedslidte. I Fælledgårdene er der ligeledes mange forekomster af skimmelangreb, og der skal derfor etableres ventilationsanlæg med forvarmet indblæsning og udsugning i alle boliger.