

Det traditionelle nybyggeri er blevet meget dyrt. Der må derfor tænkes i nye og utraditionelle baner, både når det drejer sig om byggeri og drift. Det er baggrunden for dette nye koncept.

#### Historien bag AlmenBolig+

Vi ser det som et alvorligt problem, at børnefamilier med middelindkomster får sværere og sværere ved at finde en centralt beliggende bolig, der er til at betale.

Det traditionelle nybyggeri er blevet meget dyrt. Der må derfor tænkes i nye og utraditionelle baner, både når det drejer sig om byggeri og drift. Det er baggrunden for dette nye koncept. Velfærdsministeriet har godkendt, at der opføres op til 2.000 boliger med størst mulig geografisk spredning.

#### Hvorledes opnås de lave huslejer?

Primært opnås lave huslejer ved at bygge enkle boliger i stort antal, men i mindre bebyggelser på kun 50-100 boliger. Konceptet kræver derfor, at der opføres adskillige bebyggelser af samme type i en tæt rækkefølge, men med forskellig geografisk placering.

Udover selve udformningen af byggeriet er beboernes egenindsats en væsentlig grund til de lave huslejer.

Huse og udearealer planlægges, så de er lette at renholde og vedligeholde. Det betyder, at der ikke er store fællesarealer og fælleshuse, men at der sættes på primært at etablere private terrasser og haver.

#### Hvem kan bo i AlmenBolig+?

Boligerne er principielt for alle, men meget velegnede især for børnefamilier.

Det er dog afgørende, at de, der flytter ind i boligerne, forstår og accepterer de særlige vilkår om beboerdeltagelse i fællesskabet, der er forudsætningen. Kommunen får afgørende indflydelse på indflytningen. For det første er der kommunal anvisning efter de almindelige regler. For det andet kan kommunen og boligorganisationen indgå en supplerende aftale om fleksibel udlejning.

#### Hvem skal bygge og eje boligerne?

KAB vil udvikle byggerierne i partnerskaber med almene boligorganisationer og kommuner, der har samme overvejelser om nødvendigheden af rummelige boliger til børnefamilier.

Det er en almen boligorganisation, som bliver ejer af **AlmenBolig+** boliger og ansvarlig over for kommunen.

#### Hvornår går byggeriet i gang?

KAB arbejder på at etablere et samarbejde med en række boligorganisationer og kommuner i løbet af efteråret 2007 for at planlægge opførelse af 3-8 byggerier med 3-500 boliger i første fase.

Vi håber at kunne igangsætte det første byggeri i efteråret 2008 med indflytning i efteråret 2009.

#### Mere information

Du er velkommen til at kontakte:



Byggechef Rolf Andersson  
ran@kab-bolig.dk  
T 33 63 12 76



Specialkonsulent Pia Nielsen  
pin@kab-bolig.dk  
T 33 63 13 62





#### Hvad er AlmenBolig+?

KAB har udviklet **AlmenBolig+**, der er et forsøgskoncept med almene familieboliger til en rimelig husleje beregnet til de familier, der kan og vil yde en indsats selv. Det gælder bl.a. indretningen af boligen, og det gælder også den daglige renholdelse og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

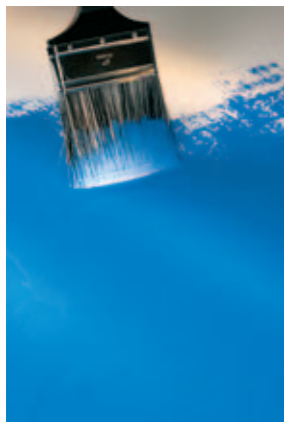
Det stiller krav til beboerne om et højt engagement i boligafdelingen. Beboerne skal være indstillede på selv at få tingene i hverdagen til at virke. På samme måde som mange beboere gør i andelsboliger og ejerboliger. Det gælder bl.a. at slå græs, klippe hæk, feje og rydde sne. Vinduer og døres beslag smøres, og tagrender renses af beboerne selv.

Det er også med i konceptet, at kommunikationen mellem boligorganisationen og beboeren foregår elektronisk via internettet. Beboerne afholder selv beboermøder, skriver referater osv., ligesom det kendes fra ejer- og andelsboliger.

#### Gode naboskaber i mindre bebyggelser

**AlmenBolig+** skal opføres i mindre boligafdelinger på mellem 50 og 100 boliger. Det er boligafdelinger, der på den ene side er store nok til at være økonomisk robuste og på den anden side er så overskuelige, at beboerne kan danne tætte naboskaber. Et godt og tæt naboskab er nødvendigt, hvis alle skal kunne se fornuften i at yde en indsats i fællesskab.

Beboerne får mulighed for at anvende en udvidet råderet, når de indretter og forbedrer boligen.



*Beboerne klarer i fællesskab mest muligt selv. På samme måde som mange beboere gør i andelsboliger og ejerboliger.*



#### Den enkelte boligs udformning

Boligerne har en størrelse på mellem 80 og 125 m<sup>2</sup>. Uanset boligens størrelse er grundindretningen den samme. Store boliger kan dog godt være i to etager.

Boligerne består af en storrumsenhed med et fuldt færdigt badeværelse og et lille basiskøkken. Alle installationer er placeret i ydervæggene og baderumskernens vægge, så beboeren kan indrette sin bolig uden at skulle arbejde med hverken el eller vvs.

Beboeren kan flytte ind og bo i boligen, som den er, ved blot at anvende møbler som ruminddelere. Eller beboeren kan tage til trælasthandlen og købe materialer til skillevægge - og så selv lave vægge eller bestille håndværkere og få det hele gjort. Det er op til den enkelte familie.

Beboerne får mulighed for at anvende en udvidet råderet, når de indretter og forbedrer boligen. Det betyder, at refusionsgrænsen er hævet med 50 %, og beboeren kan få op til ca. 160.000 kr. (2008-niveau) i godtgørelse ved fraflytning. Det afgøres ved en uafhængig vurdering af lejemålet ved fraflytning.

#### Huslejen

Vi forventer, at huslejen i 2007-priser bliver:

80 m <sup>2</sup> bolig	5.500 kr. pr. måned
100 m <sup>2</sup> bolig	6.600 kr. pr. måned
125 m <sup>2</sup> bolig	8.200 kr. pr. måned

Priserne forudsætter, at beboerne i fællesskab klarer mest muligt selv. Hvis dette ikke sker i nødvendigt omfang, må boligorganisationen sætte arbejdet i gang, og huslejen vil så stige.



Det er dog afgørende, at de, der flytter ind i boligerne, forstår og accepterer de særlige vilkår om beboerdeltagelse i fællesskabet, der er forudsætningen.

*Her ses en principtegning for en bolig på 110 m<sup>2</sup>. Stiplede linjer markerer mulige tilvalg. I et **AlmenBolig+** byggeri skal der være mulighed for, at den enkelte familie kan vælge at forbedre boligen.*

