HØRINGSSVAR TIL PLANSTRATEGIEN 'RO'S DRØM'

Boligselskabet Sjælland, juni 2023

Kort opsummering

- *Med dette høringssvar ønsker Boligselskabet Sjælland at vise, hvordan selskabet kan bidrage direkte til en udvikling af de i planstrategien udpegede fokusområder.*
- *Boligselskabet Sjælland arbejder i høj grad på tværs af sektorer, og kan derfor i særlig grad bidrage inden for tematikken 'Byer i Social balance'*
    - *Gennem bofællesskaber kan vi bekæmpe ensomhed*
    - *Etablering af flere seniorbofællesskaber modsvarer et direkte behov i mange dele af kommunen*
    - *Boligselskabet Sjælland bruger og anvender data og kan løbende tilpasse boligudbud til den konkrete efterspørgsel der er (jf. mangfoldigheden i familietyper i dag)*
    - *Boligselskabet ønsker at indgå et samarbejde med kommunen om udvikling af skæve boliger, fx i form af et §17 stk. 4 udvalg*
    - *Boligselskabet kan bygge spekulationsfrie andelsboliger, som er et oplagt værktøj til at skabe blandede byer.*
    - *Boligselskabet fokuserer på alment velfærdsbyggeri, og ser byggeri af plejehjem, botilbud og andre institutioner som en kerneopgave. Men velfærdsbyggeri kan kun lykkes gennem stærke samarbejder mellem Boligselskab og kommune.*
- Boligselskabet Sjælland sætter stor pris på det gode samarbejde, der eksisterer i dag, og ser med stor interesse på mulighederne for at etablere flere BOSJ-hjem i kommunen.

Boligselskabet Sjælland følger Roskilde Kommunes udarbejdelse og realisering af den nye planstrategi med stor interesse. Som repræsentant for en stor del af civilsamfundet i kommunen, og som almen bygherre, ønsker vi at bidrage til den fremtidige udvikling i kommunen.

Roskilde Kommune har en ambitiøs tilgang til udviklingen af kommunen inden for en række tematikker, hvor Boligselskabet Sjælland allerede i dag bidrager. Boligselskabet Sjælland ser derfor også meget positivt på kommunens stringente fastholdelse af kravet om 25% almene boliger i forbindelse med nybyg og byomdannelsesprojekter.

Som selskab arbejder vi i krydsningsfeltet mellem sociale, fysiske og organisatoriske indsatser. Vi håndterer mange af de 'vilde' problemer, som også nævnes i kommunens udkast til visionen "Velfærd skaber vi sammen – Roskilde vision frem mod 2030". Boligselskabet Sjælland har allerede et frugtbart samarbejde med Roskilde Kommune – på tværs af forvaltninger, og mener at vi som civilsamfundsaktør har viden og kapacitet til at indgå som samarbejdspartner ift. udarbejdelse af Roskilde Kommunes planstrategi.

Nærværende høringssvar fokuserer særlig på tre tematikker i planstrategien, nemlig: Robust natur og landskaber, Tættere og grønnere byer og Byer i social balance. Høringssvaret har hovedsageligt til formål at vise, hvordan Boligselskabet Sjælland kan bidrage direkte til en udvikling af de i planstrategien udpegede fokusområder.

1. Robust natur og landskaber

Naturudvikling – og formidling.

Naturen er et kæmpe aktiv ikke mindst som et oplagt 'fælles tredje', der kan danne grundlag for etablering af fællesskaber. Boligselskabet Sjælland har netop modtaget en bevillig fra Nordea Fonden på knapt en mio. kr. til, sammen med beboerne, at integrere naturen i afdelingernes både fysiske og sociale miljøer. Arbejdet her ligger helt i tråd med de politiske målsætninger 'Naturen ind i byerne – borgerne ud i naturen' og 'Formidling af grønne og blå kvaliteter'.

2. Tættere og grønnere byer

Transformation af eksisterende bygningsmasse.
Et helt centralt fokus hos Boligselskabet Sjælland er bæredygtighed. Som en bygherre, der bygger mellem 200-300 boliger om året, har vi et stort ansvar for, at dette sker med så meget hensyn til miljøet som muligt. Et centralt greb her er vores transformationsprojekter, bl.a. Skt. Hans, der netop understøtter den politiske målsætning 'Bytransformation og bevaring med omtanke'. I Næstved har vi ligeledes omdannet et kloster og en skole med stor succes. Transformationsprojekterne giver ikke bare værdi i forhold til miljøet, det giver også mulighed for at lave almene boliger med et unikt udtryk og særlig atmosfære. Det er i tråd med vores strategi om at bygge trygge hjem, og ikke 'bare' boliger.

Grøn innovation.
Boligselskabet Sjælland har gennem mange år arbejdet for en omstilling af byggeriet. Gennem byggekonceptet Boligtræ er afdelingerne Skademosen, Toppen og Skousbo opført med en maksimumudledning på 8 Co2-ækv/m2/år. Dette er netop dokumenteret i en ny rapport udarbejdet af BUILD på Aalborg universitet. Rapporten kan findes her: Træ i byggeriet: 45 træbyggerier viser klimapotentiale - Aalborg Universitet (aau.dk)
Den viden og de erfaringer vi får gennem projekter som BoligTræ, bygger vi løbende videre på. Det sker blandt andet gennem Realdania-projektet fra 4-1 planet, hvor et af vores udviklingsprojekter er udvalgt til eksempelprojekt. Målet er her at bygge 40 boliger med en maksimumudledning på 2,5 Co2-ækv/m2/år.

3. Byer i Social Balance

Bo- og boligfællesskaber.
Som det beskrives i Byrådets udkast til den overordnede strategi "Velfærd skaber vi sammen – Roskilde vision frem mod 2030" er der en generel udfordring med ensomhed i vores samfund. Samtidig peger flere og flere undersøgelser på, at ensomhed koster samfundet mere end 8 mia. kr. som følge af flere sygedage, hyppigere brug af sundhedsvæsenet og flere tidlige dødsfald. Dette er et vores samfunds 'vilde' problemer, som kræver en tværfaglig tilgang, og derfor mener vi, at byggeriet har et samfundsansvar i forhold til at bidrage til løsninger af ensomhed.
Fællesskab er en del af det almenes DNA, og vi sætter i disse år massivt fokus på udviklingen af bo- og boligfællesskaber.

Vi bygger det aldersdifferentierede bofællesskab Alkes Have i Knabstrup, hvor beboerne har været med hele vejen og haft stor medbestemmelse på arkitektur, fællesarealer mv. Derudover bygger vi flere seniorbofællesskaber blandt andet bofællesskabet Landlyst i Svinninge. Dette bygges i samarbejde med en privat aktør, og er en del af den større bydelsudvikling.

Netop de samarbejdsbårne udviklingsprojekter er effektfulde, når der skal etableres blandede byer og nye boliger. Vi har derfor stor interesse i at udvikle en ny bydel i Jyllinge – Tornehøj, beliggende sydøst for Flådekvarteret. Projektet udvikles i samarbejde med de lokale grundejere Marianne og Lars Larsen.
I Jyllinge er der massiv efterspørgsel på seniorbofællesskaber, hvilket afspejler en stigning i gruppen af borgere på over 60-79 år i området. Med etablering af nye boliger b.la. rettet mod ældre i Tornehøj vil vi understøtte flyttekæder, der kan sikre, at ældre borgere i Jyllinge kan blive i deres nærmiljø mens parcelhuse frigives til nye unge børnefamilier.
Dertil kommer at høje huspriser i Jyllinge betyder, at enlige og soloforældre har vanskeligt ved at bosætte sig i byen. Nye, mindre lejeboliger i Tornehøj sikrer at flere, hvis livsomstændigheder ændres, i fremtiden kan blive boende i et kendt og trygt nærmiljø.
Udviklingen af Tornehøj med 25 % almene boliger tilgodeser dermed det specifikke behov, der er i Jyllinge for flere boliger til borgere i målgrupperne 0-5 årige og 60-79 årige. Vi håber derfor, at udviklingen af området fremskyndes, og at Roskilde Kommune prioriterer at indgå som aktiv partner i projektet, i det kommunen ejer et stort areal, der med fordel kunne sættes i spil i en samlet helhedsplan.

Gartnerbyen i Trekroner (det tidligere Gartneriet Langebjerg) er et andet udviklingsprojekt, hvor Boligselskabet Sjælland i samarbejde med FB-Gruppen ønsker at udvikle en bydel med fokus på fællesskab og på principperne for den blandede

by. Her spiller boliger med blandede ejerformer en afgørende rolle og en gentænkning af blandt andet 3.000 m2 væksthuse, skal sikre rum for fællesskab på tværs af beboerne i området. Projektet er et eksempel på, at boligselskabet Sjælland har fokus på at indgå i (by)strategiske partnerskaber, hvor helheden i et byområde, og ikke bare en enkelt almene afdeling, er i centrum. Almene afdelinger skal flettes ind i den omkringliggende by og understøtte fællesskaber på tværs af matrikler.

Skæve boliger.
Begrebet 'Skæve boliger' anvendes i dag bredt, men fælles gælder, at der er tale om boliger der henvender sig til beboere med særlige behov. I samarbejde med Roskilde Universitet har vi udviklet et projektforslag, der netop fokuserer på etablering af boligområder for personer med særlige fysiske og sociale behov. Omdrejningspunktet for projektet er det hele menneske og det værdige liv, hvor den enkeltes mestringsevne er i fokus.

I forlængelse heraf ser vi også meget positivt på Roskilde Kommunes interesse for etablering af skæve boliger. Den sociale bæredygtighed er afgørende når byer udvikles, og vi oplever i vores boligafdelinger et behov for, at nogle beboere kan blive tilbudt et godt alternativ til 'det traditionelle' almene hjem.
Boligselskabet Sjælland foreslår, at der etableres et §17 stk4 udvalg, hvor vi kan bidrage med tværfaglige kompetencer til udviklingen af en model for skæve boliger i Roskilde Kommune. (jf. udkastet til *Velfærd skaber vi sammen – Roskilde vision frem mod 2030" s.13).*

Spekulationsfrie andelsboliger.
Den blandede by er et ideal, som på mange punkter er lykkes i områder som Musicon og Slagteriet i Roskilde Kommune. Diversitet i ejerformer er en central nøgle til udviklingen af den blandede by, og her har Boligselskabet Sjælland mulighed for at bidrage med spekulationsfrie andelsboliger. Andelsboligernes værdi fastsættes alene ud fra bygge- og etableringsomkostninger, der i videst muligt omfang holdes på niveau med maksimumbeløbet. Værdien stiger efter en indeksering, men er ikke påvirket af markedspriserne og dermed er andelsboligen et attraktivt alternativ til andre ejerboligformer.
Kommunen skal ikke stille grundkapital, dog skal der stadig stilles kommunegaranti i forbindelse med lånoptagningen. De spekulationsfrie andelsboliger skal ligge i forbindelse med eksisterende eller nye almene afdelinger. Det betyder, at beboere, der ellers ville skulle flytte fra et område pga. fx familieforøgelse, kan blive i deres lokalmiljø. Det skyldes, at almene boliger maksimalt må være 115 m2, mens andelsboligerne kan være større.
Boligselskabet Sjælland ønsker i første omgang at udbyde andelsboligerne til egne beboere, og beboere, der flytter fra en almen bolig til en andelsbolig, mister ikke anciennitet i selskabet. Beboerne kan dermed let flytte tilbage til en lejebolig, hvis behovet opstår.

Alment velfærdsbyggeri.
Boligselskabet Sjælland har vundet byggeriet af et plejehjem i Tune. Modellen for almene plejehjem giver værdi for alle parter, da udviklingen beror på et tæt samarbejde mellem kommune og boligselskab. Kommunen, har som fremtidig lejer en afgørende medbestemmelse i udformningen af plejehjemmet og sikrer at byggeprogrammet modsvarer konkrete (lokale) behov. Kommunen har mulighed for at udbyde pleje- og omsorgsopgaven til en tredjeaktør, mens Boligselskabet Sjælland varetager den praktiske drift af plejehjemmets fysiske rammer. Modellen sikrer kommunen fuld anvisningsmulighed (i modsætning til friplejehjemmodellen - medmindre der laves en anvisningsaftale, som efter tre år kræver, at kommunen deponerer penge svarende til værdi af servicearealet), og kan i øvrigt oversættes til andre typer af velfærdsbyggeri. Boligselskabet foreslår, at modellen overvejes i forbindelse med etablering af et nyt projekt for Mariehusene, eller i forbindelse med udviklingen af Østervangscenteret.

Sundhed er generelt en dagsorden, der i højere og højere grad fokuseres på i Boligselskabet Sjælland. Sundhed er blandt andet et af hovedsporene i Byens Haver (udvikling af centergrunden i Æblehaven og Rønnebærparken), og i den forbindelse ønsker vi aktivere det byggede miljø i formuleringen af fremtidens nære sundhedsløsninger. Der er en klar sammenhæng mellem strategiske løsninger inden for planlægnings-, sundheds- og omsorgsområdet, og derfor mener vi også, at der med fordel kunne rettes fokus på dette i den kommende planstrategi.

Fremtidens boligbehov – generelt.

Afslutningsvist ønsker vi som boligselskab at sætte fokus på den massive efterspørgsel, der er på boliger generelt i Roskilde Kommune. Tallene i Videnskataloget til planstrategien viser tydeligt tendenserne: Der er behov for et differentieret boligudbud, der skal dække en øget mangfoldighed i familietyper, seniorer, flere par der lever hver for sig og generelt en stigende interesse for bofællesskaber. Dette billede bekræftes af vores ventelister, hvor vi pt har mere end 15.000 aktive boligsøgende, der efterspørger forskellige typer af boliger i netop Roskilde Kommune. Gennem et fortsat tæt samarbejde mellem Boligselskabet Sjælland og Roskilde Kommune og evt. private partnere ønsker vi, at bidrage aktivt til at øge boligudbuddet i kommunen, ud fra de specifikke behov der nævnes i Videnskataloget.

På vegne af Boligselskabet Sjælland,
Troels Riis Poulsen, Konstitueret Direktør