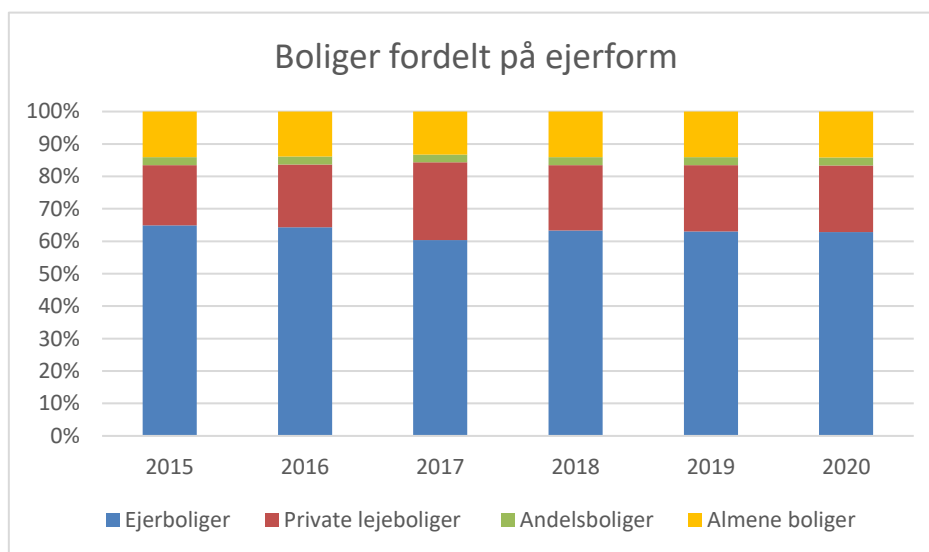




København den 9. april 2021

Boliganalyse 2021

Delgrundlag for boligpolitikken for det almene boligområde i Norddjurs Kommune





Indledning	4
1. Sammenfatning	5
2. Overordnede udviklingstendenser i Norddjurs Kommune	6
2.1 Befolkningsprognosen	7
2.2 Befolkningsprognosen og boligbehovet.....	9
2.2.1 Husstandsstørrelser	9
2.2.2 Boligstørrelser	10
2.2.3 Boligbehovet – antal boliger og husstande.....	11
2.3 Kommunens boligsammensætning	11
2.4 Udviklingen på ejerboligmarkedet og andelsboligområdet	12
2.4.1 Ejerboliger	12
2.4.1 Private andelsboliger	13
2.5 Udviklingen for private udlejningsboliger	13
3. Udbuddet af almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune	14
3. 1 Boligerne fordelt på boligorganisationer	14
3.2 Boligernes fordeling i kommunen	15
3.3 Boligerne fordeling på boligtype	17
3.4 Fordeling af boligerne på størrelse/antal rum	18
3.5 Huslejeniveau	18
3.6 Vedligeholdelsesniveau/kvalitet i boligerne samt effektivitet	20
3.6.1 B45.....	20
3.6.2 Boligselskabet af 2014.....	21
3.6.3 Grenå Andelsboligforening	21
3.6.4 Lejerbo	21
3.6.5 djursBO	21
3.7 Den boligsociale situation.....	21
3.8 Udlejningssituationen	22
3.8.1 Lejeledighed.....	22
3.8.2 Fraflytningsprocenter	23
3.8.3 Ventetider.....	23



4. Efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger	25
4.1 Udlejningssituationen som pejlemærke for efterspørgslen	25
4.1.1 Almene familieboliger	25
4.1.2 Almene ungdomsboliger	25
4.2 Boligorganisationernes vurdering af den fremtidige efterspørgsel og behov for almene familie- og ungdomsboliger	25
4.2.1 Familieboliger	25
4.2.2 Ungdomsboliger	26
5. Konklusion	27



Indledning

Denne analyse er udarbejdet af SPJrådgivning for Norddjurs Kommune og indgår i en gennemførelse af kommunens almene boligpolitik. Der skal i den sammenhæng løbende laves vurderinger af behovet for almene boliger i kommunen. Der udarbejdes herefter årlige handleplaner for det almene boligområde, som kan indgå i de årlige budgetforhandlinger

Analysen er udarbejdet på baggrund af data fra Norddjurs Kommunens befolkningsprognose, Landsbyggefondens statistikker, De Kommunale Nøgletal (Indenrigs- og Økonomiministeriet), Statistikbanken (Danmarks Statistik) samt Boliga.dk. Derudover har boligorganisationerne været meget behjælpelige ved at svare på et spørgeskema om boligafdelinger og boligorganisationerne samt deres vurderinger af forholdene. Derudover har styringsrapporter og afdelingsrapporter til boligorganisationernes årlig styringsdialog med kommunen indgået i grundlaget



1. Sammenfatning

I analysen redegøres der indledningsvis for en række overordnede udviklingstendenser i Norddjurs Kommune

Norddjurs Kommunes *befolkningsprognose for 2020 – 2029* viser et forventet fald i befolkningstallet fra 37.089 i 2020 til 35.597 i 2024, svarende til 1.492 eller 4%. Ved slutningen af prognoseperioden i 2029 forventes, at befolkningstallet faldet til 33.788, hvilket udgør et samlet fald for prognoseperioden på 3.301, svarende til 8,7%.

Tendensen ligger i forlængelse af den prognose, der lå til grund for boliganalysen i 2013. Her var forventningen et forventet faldt i befolkningstallet fra 38.035 i 2013 til 37.051 i 2022. Befolkningstallet i 2022 efter den nye prognose forventes at ende på 36.345 eller med et fald på 706 mere end forventet i den tidligere prognose.

Et fald i befolkningstallet indebærer imidlertid ikke nødvendigvis et fald i boligbehovet. I den sammenhæng er der set på udviklingen i *husstandsstørrelser*. Analysen viser, at der fra 2013 til 2021 er et fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse fra 2,1075 til 2,0041. Det svarer til en fortsættelse af den registrerede udvikling i boliganalysen fra 2013. Faldet i husstandsstørrelsen er i perioden på 8% eller ca. 1% pr. år. En umiddelbar fremskrivning frem til 2022 viser et yderligere fald til ca. 1,98.

Udviklingen i sammenhængen mellem *antal husstande og antal boliger* er stort set parallelt. "Underskuddet" af boliger i f.h.t. antal husstande er i 2020 på 640 boliger, idet der har været mindre variationer over årene. På baggrund heraf kan det konstateres, at kommunen tilsyneladende har lykkedes med at styre boligudviklingen på en måde, så udbuddet følger antal husstande. Differencen behøver ikke at betyde et underudbud, men kan være udtryk for flere forhold, f.eks. påvirker flytninger også forholdene. Omvendt er der ikke nødvendigvis en sammenhæng mellem, hvor boligbehovet er og hvor udbuddet er, ligesom der kan være borgere der er i en venteposition for den rigtige bolig.

Fordelingen af boliger på ejerformer viser ikke store ændringer imellem ejerformerne. Andelen af ejerboliger falder dog i perioden med 285 boliger eller fra 65% til 63%. Omvendt stiger andelen af private lejeboliger med 367 boliger fra 19% til 21%. Andelen af andelsboliger, som fylder meget lidt i kommunen, er stort uændret i perioden medens antallet af almene boliger fortsat udgør 14% i 2020 og har kun varieret en smule i perioden. Norddjurs kommune har nok en højere andel af ejerboliger end på landsplan, men tendens til at andelen af ejere falder til fordel for lejere gælder også i kommunen.

Ejerboligmarkedet i kommunen er præget af parcelhuse og er tilsyneladende kommet godt i gang, især i byområderne. Det tyder på at den fastlåste situation, der blev konstateret i 2013, er blødt op.

Der er for de *almene familie- og ungdomsboligers* i kommunen ingen generel ledighed for almene familieboliger og der er heller ikke indikationer på, at der vil opstå ledighed. Især i byområderne er der længere ventetid på at få en bolig, medens det er relativt nemt at få en bolig i landdistrikterne. Boligorganisationernes peger på, at det er sværere at udleje



boliger i afdelinger i landdistrikterne. Den største del af boligerne er opført som tæt/lav byggeri og der er en rimelig spredning i boligstørrelsen.

Huslejeniveauet for de almene boliger i kommunen er fornuftigt, sammenlignet med niveauet i Region Midtjylland.

For *ungdomsboliger* er udlejningssituationen god.

Analysen *konkluderer*, at boligbehovet især p.g.a. ændrede familiemønstre stiger i Norddjurs Kommune i de kommende år. Derfor er en målsætning om en vækst på 400-600 familieboliger i f.eks. et 10-årigt perspektiv, men med en rullende planlægning, næppe urealistisk. En model kunne derfor være, at man i udgangspunktet årligt planlægger en tilgang på 40 familieboliger. Det er i den forbindelse vigtigt, at man har fokus på boligstørrelsen således, at man sikrer en variation i udbuddet, der kan modsvare ændringerne i husstandsstørrelser og behovet for seniorboliger. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at befolkningstallet ser ud til at falde mere i Allingåbro end i Grenå og Auning. Fremadrettet bør der derfor primært fokuseres på Grenå og Auning.

I f.h.t. 2022 og 2023 bør det dog overvejes helt eller delvist ikke at planlægge ibrugtagning af yderligere boliger udover dem, der er under opførelse. Der vil således blive taget 40 nye boliger i brug i 2022, samtidigt med at 36 boliger i B45 "vender tilbage." I 2023 tages 30 nye boliger i brug. De 36 boliger er placeret i Grenå og derfor bør man nok hvis der skal opføres yderligere boliger i 2023 primært fokusere på Auning.

Det kan næppe forventes, at *private bygherrer* vil kunne udfylde den store rolle i at dække det fremtidige boligbehov. Det taler for, at der fokuseres på nybyggeri af almene boliger, men at det i den forbindelse er vigtigt, at det sker på en måde så, der fortsat sikres områder med blandede ejerformer.

Bygges der som foreslået op 400-600 nye almene boliger i perioden vil det resultere i en andel på 15-16 % almene boliger af kommunens samlede boligmasse.

Det anbefales, at der set i lyset af den demografiske udvikling i kommunen og flytningen fra by til land også er fokus på behovet for *boliger til aldersgruppen +55* med en indretning således, at man kan blive i eget hjem også, når man bliver ældre. Det indebærer, at der skal være fokus på adgangsvejene, adgang til udearealer, gode muligheder for offentlig transport, indkøbsmuligheder m.m. Det taler for, i den udstrækning det er muligt, at det bliver bynære boliger opført som tæt/lav.

M.h.t. *ungdomsboliger* må det antages, at med den vækst der har været i de senere år, væksten i uddannelsespladser og uddannelsesinstitutionernes bidrag til selv at dække boligbehovet, vil der næppe i de kommende år være behov for nye almene ungdomsboliger.



2. Overordnede udviklingstendenser i Norddjurs Kommune

Der er indledningsvis set på en række af de overordnede udviklingstendenser i kommunen som udgangspunkt for at kunne vurdere det fremtidige behov for almene familie- og ungdomsboliger. Et væsentligt grundlag er kommunens befolkningsprognose, 2020-2029 suppleret med en analyse af udviklingen for de forskellige ejerformer (ejer, andel og alment) og husstande.

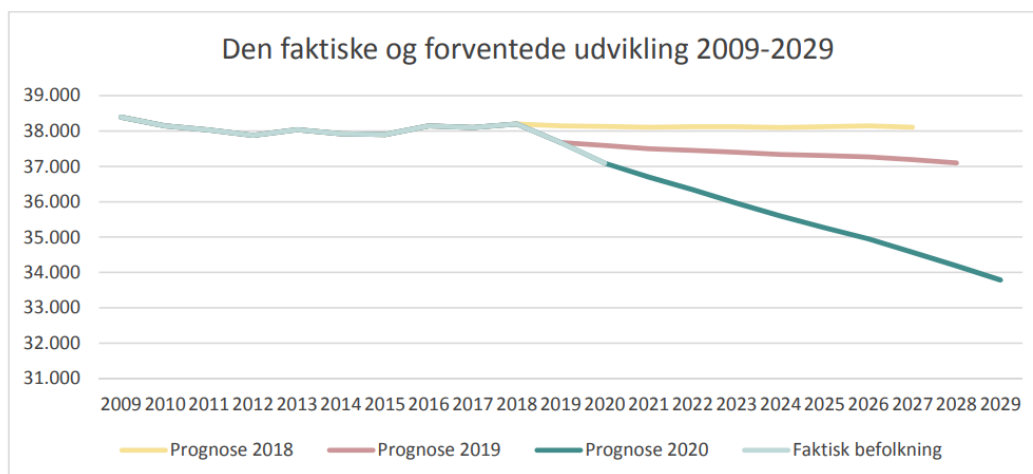
2.1 Befolkningsprognosen

Norddjurs Kommunes befolkningsprognose for 2020 – 2029 viser et forventet fald i befolkningstallet fra 37.089 i 2020 til 35.597 i 2024. Det er et fald i den periode på 1.492 svarende til 4%. Ved slutningen af prognoseperioden i 2029 forventes, at befolkningstallet er faldet til 33.788, hvilket udgør et samlet fald for prognoseperioden på 3.301, svarende til 8,7%.

Tendensen ligger i forlængelse af den befolkningsprognose, der lå til grund for boliganalysen i 2013. Her var forventningen et forventet faldt i befolkningstallet fra 38.035 i 2013 til 37.051 i 2022. Det skal ses i sammenhæng med, at befolkningstallet i 2022 efter den nye prognose forventes at ende på 36.345 eller et fald på 706 mere end forventet i den tidligere prognose.

Der er altså ingen tvivl om at tendensen i den seneste befolkningsprognose ligger i forlængelse af prognosen fra 2013 og at tendensen endog er blevet forstærket. Det bekræftes også af, at det faktiske antal personer i 2020 er lavere end forventet i forrige prognose for 2019-2028, i alt er der tale om 507 færre personer. Situationen belyses godt af figuren nedenfor.

Fig. 2.1.1 Den faktiske og forventede udvikling 2009-2029



Sammenligning af prognoserne 2018-2020 samt faktisk udvikling

Kilde: "Befolkningsprognose 2020 – 2029", Norddjurs Kommune

Figuren viser, at for hver prognoseperiode forstærkes tendensen. I 2018 og 2019 havde man forventet en udjævning, medens der nu i prognosen for 2020 forventes en lineær fortsættelse af den faktiske udvikling fra 2018 og frem.



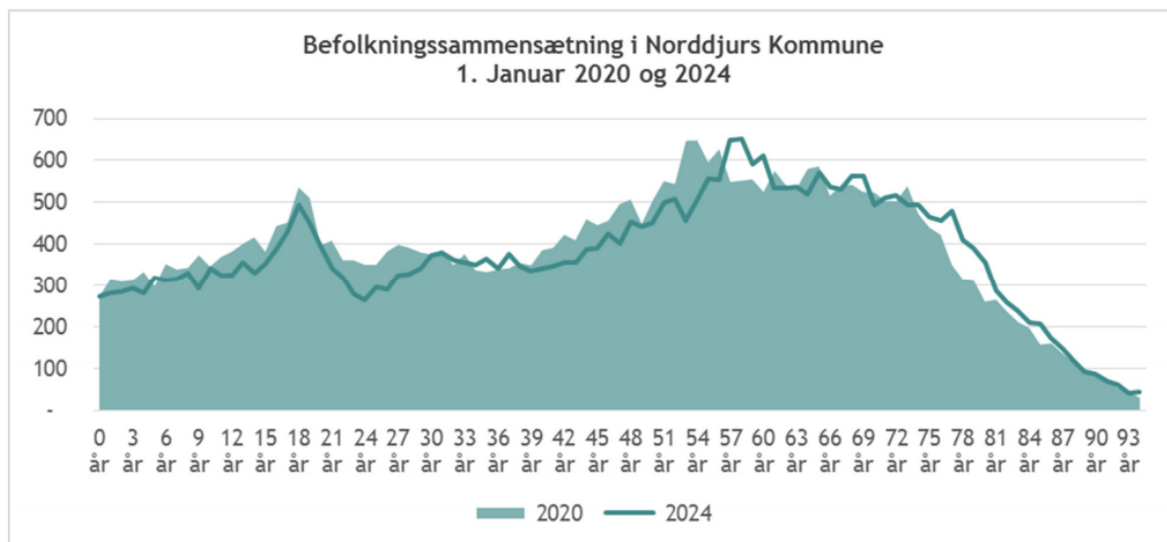
Også i den seneste prognose kan årsagen til faldet i befolkningstallet findes i, at der er et stigende fødselsunderskud og at der er flere unge, der flytter fra end erhvervsaktive og børnefamilier, der flytter til kommunen. En nettotilflytning opvejer altså ikke et stigende fødselsunderskud. En enkelt gruppe har dog en stigning i prognoseperioden og det er gruppen på 65+ år, som forventes at fortsætte med en stigning på 289 fra 2020 til 2024. Det repræsenterer en fortsættelse af den lineære stigning fra 2015 til 2020.

I prognosen ses der på fordelingen af befolkningen på skoledistrikter og der er et faldende befolkningstal i alle gamle skoledistrikter, hvor Mølle, Toubro, Glesborg, Ørum, Rougsø, Langhøj og Allingåbro alle har et fald på 10% eller mere. Kattegat og Auning har fald på henholdsvis 7% og 8%, medens Anholt falder med 9%.

Generelt viser befolkningsprognosen fortsat en tendens til, at befolkningen flytter fra land-distrikterne og ind til de større byområder, d.v.s. især Grenå og Auning. Dertil kommer, at der bliver generelt færre børn i skolealderen og unge. Antallet af personer i den erhvervsaktive alder (7-64 årige) falder, medens der bliver flere ældre over 65 år.

Nedenstående figur fra befolkningsprognosen viser hvorledes befolkningssammensætningen forventes at ændre sig aldersmæssigt fra 2020 – 2024.

Fig. 2.1.2 Befolkningssammensætningen 2020 og 2024



Befolkningssammensætningen per 1. januar 2020 og 2024

Kilde: "Befolkningsprognose 2020 – 2029", Norddjurs Kommune

Det ses tydeligt, at der sker en forskydning i alderssammensætningen i opadgående retning – befolkningen i kommunen bliver samlet set ældre – og at midtpunktsfordelingen for befolkningen i kommunen flytter sig opad aldersmæssigt. I boliganalysen fra 2013 blev der konstateret en tilsvarende tendens for 2013-2017.



2.2 Befolkningsprognosen og boligbehovet

Norrdjurs havde, da boliganalysen blev udarbejdet i 2013 i befolkningsprognoserne medtaget udviklingen i befolkningen i f.h.t. antal boliger. Det er dog ikke indgået i de senere års prognoser fra kommunen.

Til brug for nærværende analyse er der derfor hentet data fra Statistikbanken til at belyse det overordnede boligbehov i kommunen. Det drejer sig om data vedrørende antal husstande, husstandsstørrelser og antal boliger.

Det er vigtigt nærmere at se på disse forhold, da et fald i befolkningstallet, som vi ser i kommunen som helhed, ikke nødvendigvis medfører, at boligbehovet også falder eller stagnerer.

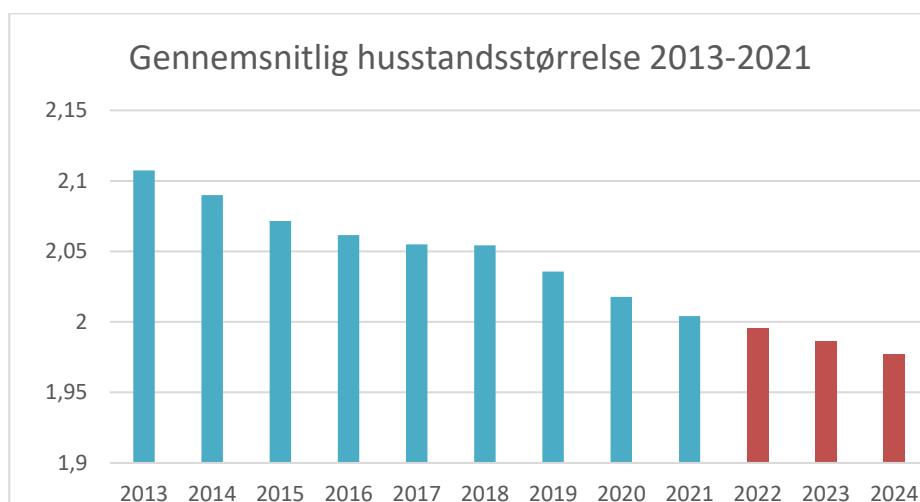
2.2.1 Husstandsstørrelser

Den generelle tendens i Danmark er, at der "forbruges" mere bolig. I analysen fra 2013 blev der henvist til, at den gennemsnitlige boligstørrelse i Danmark i perioden 1980 – 2009 var steget fra 106 til 111 m² og, at det gennemsnitlige boligareal pr. person i samme periode steg fra 42 m² – 52 m². En væsentlig årsag hertil var et fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse. Denne tendens er fortsat.

Tendensen ses også i Norrdjurs Kommune. Fra 2013 til 2021 er der et fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse fra 2,1075 til 2,0041. Det svarer til en fortsættelse af den registrerede udvikling i boliganalysen fra 2013. Faldet i husstandsstørrelsen er i perioden på 8% eller ca. 1% pr. år. En umiddelbar fremskrivning frem til 2022 viser et yderligere fald til ca. 1,98.

I figuren nedenfor er vist udviklingen i husstandsstørrelser i perioden 2013-2021 med fremskrivning for 2022-2024.

Fig. 2.2.1 Udviklingen i husstandsstørrelse i Norrdjurs Kommune 2013-2021



Kilde: Statistikbanken

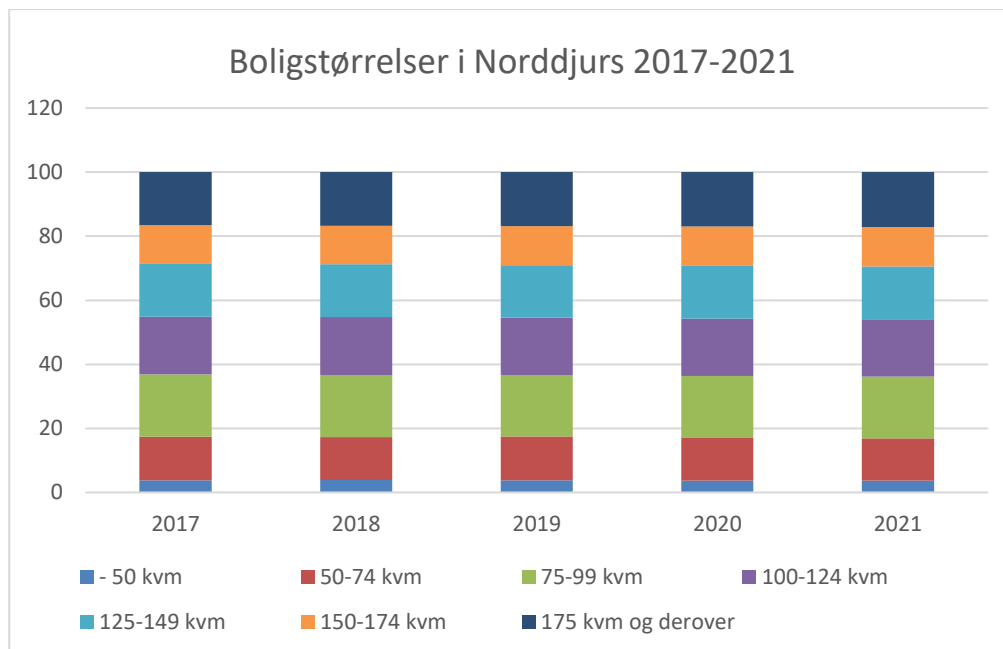


Det ses, at husstandsstørrelserne falder samtidigt med befolkningstallet, hvilket indikere at boligbehovet ikke nødvendigvis falder samtidigt med et fald i befolkningstallet.

2.2.2 Boligstørrelser

Boligstørrelsernes fordeling i Norddjurs Kommune fremgår af nedenstående figur.

Figur 2.2.2 Udviklingen i boligstørrelser i Norddjurs Kommune 2017-2021



Kilde: Statistikbanken

Figuren viser en stort set uændret fordeling af boligerne på boligstørrelser. Over hele perioden er ca. 2/3 af boligerne på 100 m² eller derover. Denne udvikling er uændret i f.h.t. hvad, der blev konstateret i boliganalysen fra 2013.

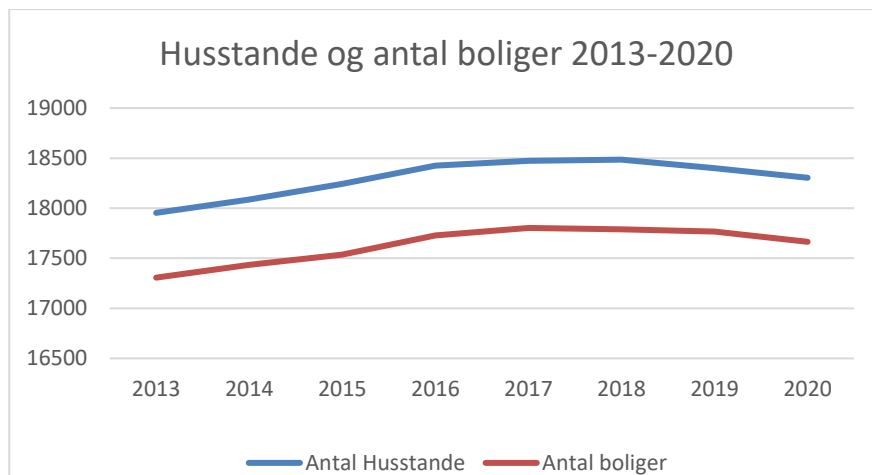


2.2.3 Boligbehovet – antal boliger og husstande

Antallet af boliger i kommunen er i perioden steget med 358, medens antallet af husstande er steget med 351.

I figuren nedenfor er sammenstillet udviklingen i antal husstande og antal boliger.

Figur 2.2.3 Udviklingen i antal husstande og antal boliger i Norddjurs Kommune 2013-2020



Kilde: Statistikbanken

Antal husstande og antal boliger udvikler sig stort set parallelt. "Underskuddet" af boliger i f.h.t. antal husstande er i 2020 på 640 boliger, idet der har været mindre variationer over årene. På baggrund heraf kan det konstateres, at kommunen tilsyneladende har lykkedes med at styre boligudviklingen på en måde, så udbuddet følger antal husstande. Differencen behøver ikke at betyde et underudbud, men kan være udtryk for flere forhold, f.eks. påvirker flytninger etc. også forholdene. Omvendt er der ikke nødvendigvis en sammenhæng mellem, hvor boligbehovet er og hvor udbuddet er, ligesom der kan være borgere der er i en venteposition for den rigtige bolig.

I den sammenhæng kan der være behov for at fokusere på boligsammensætningen i kommunen, hvad gælder størrelse. Som det ses af figur 2.2.1 falder den gennemsnitlige husstandsstørrelse og af figur 2.2.2 fremgår det, at der fortsat ikke er sket store ændringer i sammensætningen hvad gælder boligstørrelser, hvor der er en overvægt at større boliger.

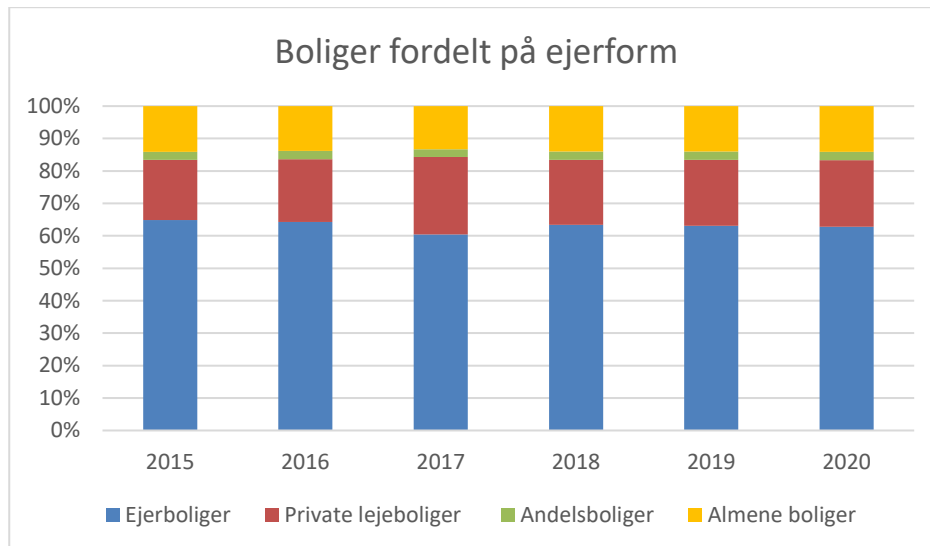
2.3 Kommunens boligsammensætning

I 2020 var andelen af ejerboliger i Danmark på 49% og er faldet fra 51% i 2013. I 2013 udgjorde andelen af almene boliger 19% hvilket indebar, at 30% boet leje privat. I 2020 var der 20% almene boliger og 29% i private lejeboliger. På landsplan er der en svagt stigende tendens til at flere bor til leje.



I figuren nedenfor er vist hvordan sammensætningen har udviklet sig i Norddjurs kommune i perioden 2015 – 2020.

Fig. 2.3.1 Den relative fordeling af boliger i Norddjurs Kommune efter ejerform



Kilde: Statistikbanken

Som det ses af figur 2.3.1 sker der ikke så store ændringer i fordelingen mellem ejerformen, men andelen af ejerboliger falder i perioden med 285 boliger eller fra 65% til 63%. Omvendt stiger andelen af private lejeboliger med 367 boliger fra 19% til 21%. Andelen af andelsboliger, som fylder meget lidt i kommunen, er stort uændret i perioden medens antallet af almene boliger stiger med 27 i perioden. Procentuelt udgør de almene boliger 14% i 2020 og har kun varieret en smule i perioden.

Norrdjurs kommune har en højere andel af ejerboliger end på landsplan, men tendens til at andelen af ejere falder til fordel for lejere gælder også i kommunen.

2.4 Udviklingen på ejerboligmarkedet og andelsboligområdet

2.4.1 Ejerboliger

Ejerboligerne i kommunen er stort set alle parcelhuse o.lign. Der er efter Danmarks Statistik ca. 11.000 parcelhuse o.lign i kommunen.

Ultimo marts 2021 var der efter Boliga 334 villaer til salg i kommunen, hvilket er mindre end i boliganalysen i 2013, hvor 491 var til salg. Liggetiden er typisk på 3-12 måneder, medens ca. 10% har en længere liggetid. Der ser ud til at blive foretaget en del prisreduktioner efter nogle måneders liggetid, men ikke som i 2013. Boligerne ligger spredt over kommunen, men det tyder på, at liggetiden og prisreduktion i nogen grad kan knyttes til beliggenheden, således at boligerne er mindst omsættelige i landdistrikterne, medens det er lettere at omsætte i Grenå, Auning og Allingåbro. Der er formentlig også en effekt af tilstand og priser.



I løbet af 2020 er 500 villaer blevet handlet i kommunen. I 2013 var der registreret 485 handler men for 21 måneder. De fleste er handlet i Grenaa men også i Allingåbro og Auning. Men der også blevet handlet i andre dele af kommunen.

Det tyder på, at situationen ikke er så fastlåst, som det så ud i analysen fra 2013 og at der faktisk omsættes en del boliger bredt i kommunen. Med til billedet høre også, at der er blevet færre ejerboliger i kommunen.

2.4.1 Private andelsboliger

Der var i 2020 efter Danmarks Statistik 432 private andelsboliger i kommunen, hvilket er stort set ændret i perioden.

Ultimo marts 2021 var der 7 andelsboliger til salg i Grenaa med en liggetid på op til 3 mdr.

Det tyder på, at andelsboligerne er let omsættelige, men at der ikke er noget der tyder på en vækst i antallet. Andelsboligerne fylder som nævnt generelt lidt i kommunen.

2.5 Udviklingen for private udlejningsboliger

Af fig. 2.3.1 ovenfor ses det at andelen af private udlejningsboliger over perioden er steget fra 19% til 21%. Væksten i perioden har været på 367 boliger. Det må antages at der også vil være en vækst i de kommende år set i lyset af, at der er en tendens der går fra eje- til lejebolig. Derfor kan der være investorer, der finder markedet attraktivt. Der bliver dog næppe tale om, at de store investorer der opfører private udlejningsboliger vil have interesse i at opføre boliger i Grenå. Pensionskasserne, som er de store "spillere", har fokus på storbyerne. Til gengæld vil de forventninger, der er til det fremtidige behov for boliger i kommunen, formentlig kunne gøre mindre og lokale investorer interesseret i at opføre et mindre antal boliger.



3. Udbuddet af almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune.

Der er i Norddjurs Kommune pr. 1. januar 2021 i alt 2058 almene familieboliger, hvilket er en stigning på 129 boliger siden sidste analyse i 2013. Der er 259 almene ungdomsboliger med en stigning på 81 ungdomsboliger siden analysen i 2013. Boligerne er fordelt på i alt 50 afdelinger, hvoraf 2 er rene ungdomsboligafdelinger og resten er fordelt på afdelinger med både familie- og ungdomsboliger. De fleste afdelinger er dog i overvejende grad afdelinger kun med familieboliger. Der er dog få afdelinger, hvor der også er almene ældreboliger.

B45 har 60 nye etageboliger under opførelse i Åbyen, Grenå med ibrugtagning af 30 boliger pr. 15. januar 2022 og 30 boliger pr. 15. januar 2023. Dertil kommer 10 boliger under opførelse i Auning, som tæt/lav bebyggelse, til ibrugtagning primo 2022.

Det vil altså primo 2022 vil være 2098 og primo 2023 2128 almene familieboliger i kommunen.

Et væsentligt forhold er i øvrigt, at p.g.a. en helhedsplan for B45's afd. 11 er der, som led i den løbende renovering, taget hvad der svarer til 36 boliger ud af drift i renoveringsperioden. Helhedsplanen forventes afsluttet til maj 2022 hvor de 36 boliger igen vil være i drift og til udlejning.

3.1 Boligerne fordelt på boligorganisationer

Der er 5 boligorganisationer – B45, Grenå Andelsboligforening, Boligselskabet af 2014, Lejerbo Norddjurs og djursBo – med boliger i kommunen. B45, Grenå Andelsboligforening og Lejerbo Norddjurs er hjemmehørende i Norddjurs Kommune, medens Boligselskabet af 2014 er hjemmehørende i Randers Kommune og djursBO i Syddjurs Kommune.

Boligerne er fordelt på boligorganisationer som det fremgår nedenfor:

Fig. 3.1.1 Almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune fordelt på boligorganisationer

Boligorganisation	Antal familieboliger	Almene ungdomsboliger	Antal afdelinger
B45	1070	233	33
Boligselskabet af 2014	270	4	1
Grenå Andelsboligforening	545	22	12
Lejerbo Norddjurs	134	0	2
djursBO	39	0	2
I alt	2058	259	50

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse (boligorganisationerne) og Landsbyggefonden

Hertil kommer som nævnt, at der ibrugtages 40 nye familieboliger (B45) primo 2022 og 30 nye familieboliger (B45) primo 2023.



B45 og Grenå Andelsboligforening har langt det største antal familie- og ungdomsboliger i kommunen. B45 har 52 % af familieboligerne og 90 % af ungdomsboligerne. Grenå Andelsboligforening har henholdsvis 26 % og 8 %. Tilsammen har de to boligorganisationer 78 % af familieboligerne og 98 % af ungdomsboligerne i kommunen.

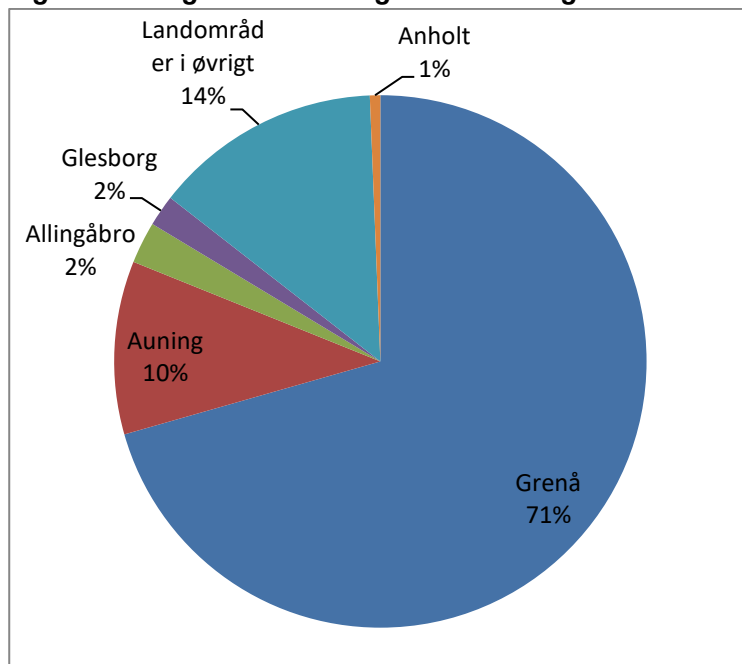
Noget mindre er Boligselskabet af 2014 med 13% af familieboligerne og 2% af ungdomsboligerne. Lejerbo har 7% af familieboligerne medens djursBO kun har 2%.

3.2 Boligernes fordeling i kommunen

I den geografiske fordeling af boligerne er der fokuseret på de kommunens tre større byer – Grenå, Auning og Allingåbro – plus Glesborg. Der er herudover fordelt på *øvrige landområder*, der samler de øvrige områder uden for de større byområder (Trustrup m.fl.). Anholt indgår også selvstændigt.

Nedenfor et vist hvorledes familieboligerne fordeler sig geografisk på de 6 områder.

Fig. 3.2.1 Geografisk fordeling af familieboligerne



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse (boligorganisationerne) og Landsbyggefonden

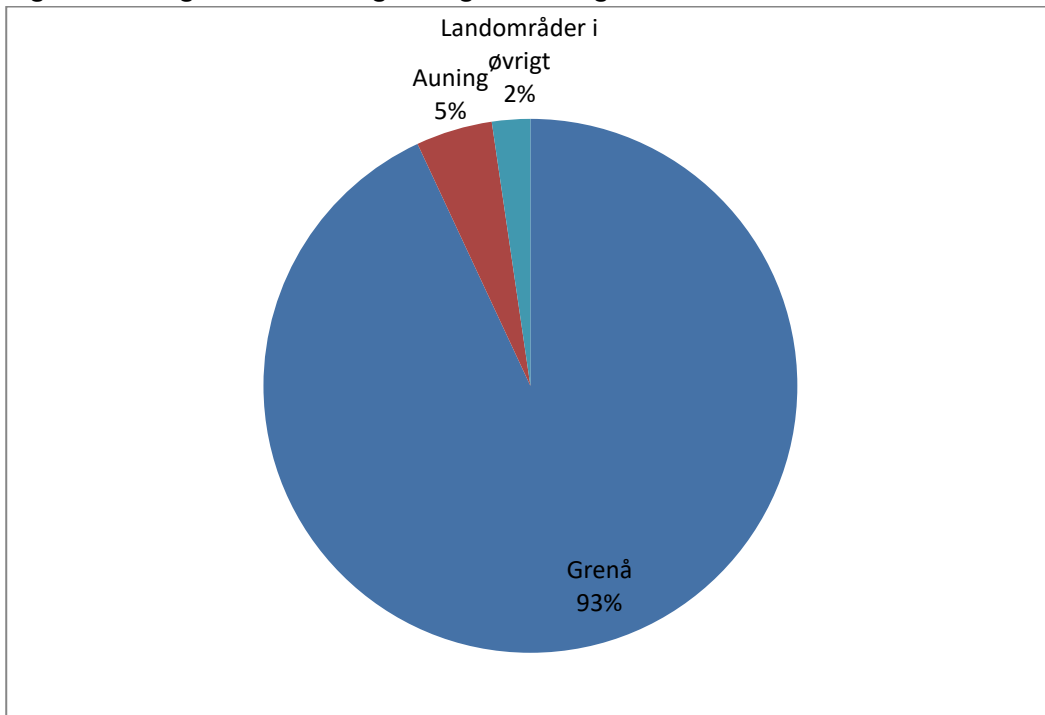
Langt den største del af kommunens almene familieboliger er lokaliseret i de to større byområder Grenå og Auning – i alt 82 %. Heraf ligger de 71 % i Grenå. Landområderne og Glesborg har 16 % af boligerne. I analysen fra 2013 og delanalysen fra 2016 for Auning var der en relativt større andel i Auning. Det hænger primært sammen med hvordan boligorganisationerne har angivet den områdemæssige placering, hvor særligt Boligselskabets af 2014's oplysninger om områder i nærværende analyse er anderledes/mere detaljeret end i de tidligere analyser.

Det må stadig betragtes som en normal fordeling af familieboligerne i en kommune med Norddjurs Kommunes struktur.



Nedenfor er tilsvarende vist hvorledes ungdomsboligerne fordeler sig geografisk på de 6 områder.

Fig. 3.2.2 Geografisk fordeling af ungdomsboligerne



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse (boligorganisationerne) og Landsbyggefonden

93 % af ungdomsboligerne ligger i Grenå, medens der er 5 % i Auning og 2 % i landdistrikterne. Der er sket en forskydning i retning af Grenaa, hvilket hænger sammen med, at der er opført en del nye ungdomsboliger her siden analysen fra 2013.

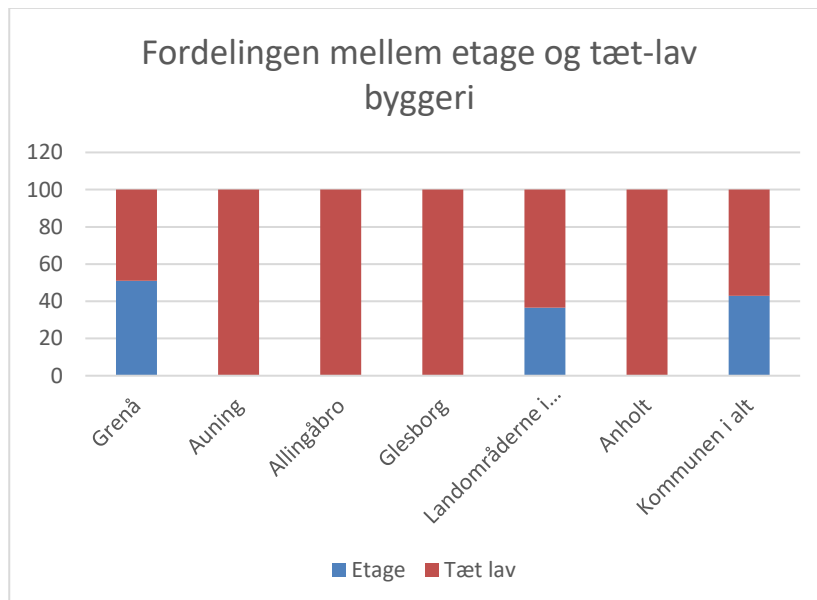
Det må anses som en naturlig fordeling idet ungdomsboliger normalt er tæt knyttet til uddannelsesinstitutionerne som i kommunen ligger i Grenå.



3.3 Boligerne fordeling på boligtype

Nedenfor er vist hvorledes boligerne er fordelt på henholdsvis tæt/lavt og etagebyggeri. Der er ikke her skelnet mellem familie- og ungdomsboliger. Tæt/lav fremstår oftest som rækkehusbebyggelser, men nogle af boligerne i kommunen er dog enkeltstående huse.

Fig. 3.3.1 Fordeling af boligerne på tæt/lav og etagebyggeri



Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen (boligorganisationerne og Landsbyggefonden)

1186 af familieboligerne er opført som tæt/lav byggeri medens de øvrige boliger er opført i etagebyggeri. En mindre del af boligerne er opført i blandet byggeri. For ungdomsboligerne gælder, at de hovedsageligt er placeret i etagebyggeri.

Det ses af søjlen yderst til højre i fig. 3.3.1, at knap 2/3 af de almene familieboliger i kommunen er opført som tæt/lav byggeri. Det er stort set uændret i f.h.t. analysen fra 2013.

Figuren viser også en fordeling af boligformerne på områderne i kommunen - de tre større byområder Grenå, Auning og Allingåbro, Glesborg, landområder i øvrigt samt Anholt.

Det er en normal geografisk fordeling for en kommune som Norddjurs, idet etagebyggeriet hovedsageligt ligger i større fortættede byområder, hvor der er pres på at udnytte grundarealet bedst muligt. Der er således i Grenå en næsten ligelig fordeling mellem tæt/lav og etagebyggeri med en lille overvægt til etagebyggeri, medens der slet ikke er etagebyggeri i Auning, Allingåbro, Glesborg og på Anholt.

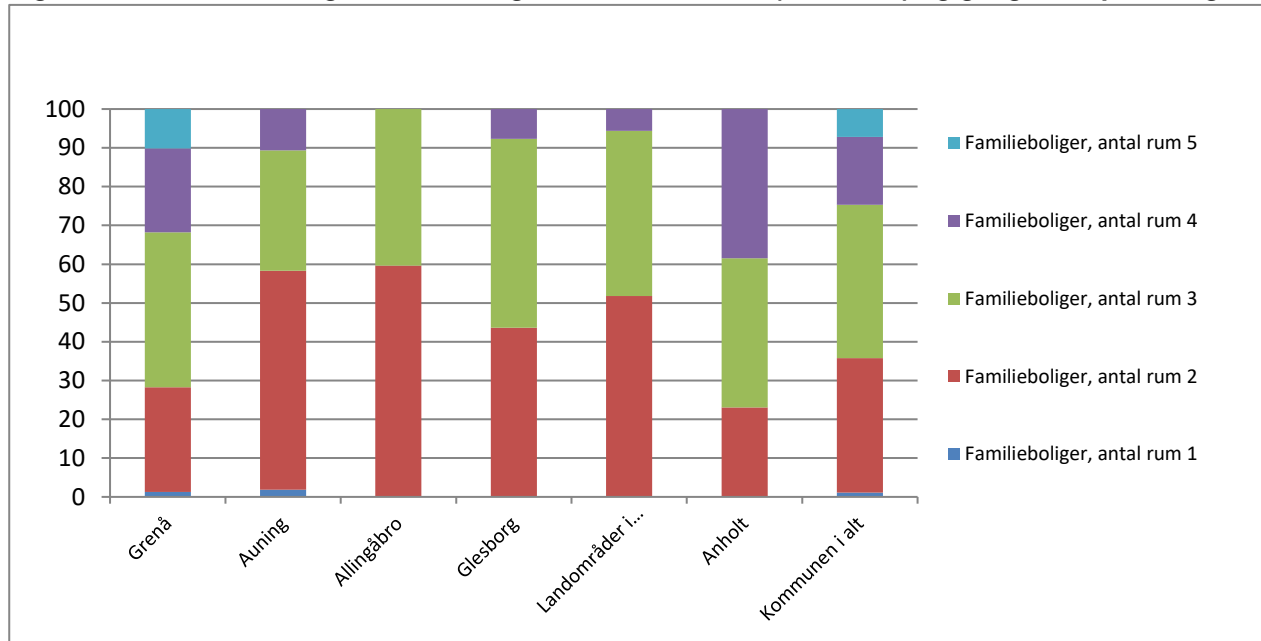


3.4 Fordeling af boligerne på størrelse/antal rum

I dette afsnit er der set på boligernes størrelse i form af antal beboelsesrum.

Nedenfor er vist hvorledes familieboligerne fordeler sig relativt efter antal rum og set i relation til den geografiske placering.

Fig. 3.4.1 Relativ fordeling af familieboligerne efter størrelse (antal rum) og geografisk placering



Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen (boligorganisationerne og Landsbyggefonden)

For kommunen som helhed er der meget få 1 værelses familieboliger, i alt 23 svarende til 1%. Andelen af 2 værelses udgør 711 svarende til 31%. Den største andel af boliger er 3 værelses med 40 % (812 boliger). Andelen af 4 og 5 værelses boliger udgør 31% (600 boliger). Der er altså en overvægt af større boliger – 3, 4 og 5 værelses – på i alt 65%, hvilket er lidt mindre - 2% - i f.h.t. 2013 analysen. Det skyldes formentligt primært at nybyggeriet ikke har haft meget fokus på de helt store boliger.

Ser vi på områderne udgør andelen af større boliger i Grenå 76 %, hvilket er uændret i f.h.t. 2013 analysen, medens den til gengæld i de andre større byområder – Auning og Allingåbro – er på 44% og 40%. Den resterende del er her næsten udelukkende 2-værelses boliger. Glesborg og de øvrige landområder har også en relativt pæn andel af 2-værelses boliger, nemlig henholdsvis 44% og 52%. På Anholt er der både 2, 3 og 4-værelses boliger.

For ungdomsboliger gælder at de udelukkende er 1 og 2 rums boliger.

3.5 Huslejeniveau

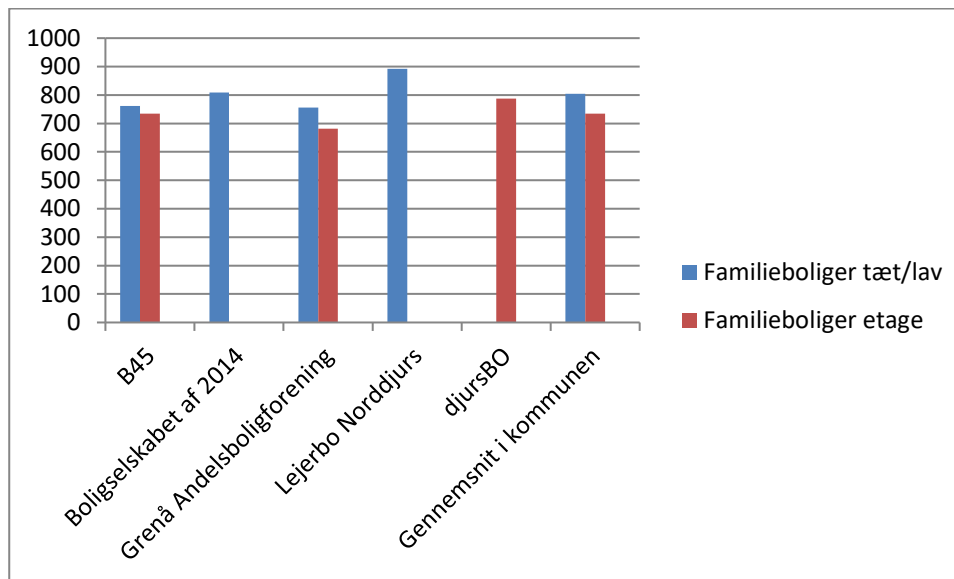
Der er i dette afsnit set på huslejeniveauet i 2021 for kommunens almene boliger. Huslejen er baseret på boligorganisationers egne indberetninger i kombination med Landsbyggefondens databaser.



Huslejen beregnes som kr./m²/år og der er beregnet et gennemsnit mellem afdelingerne for henholdsvis familieboliger opført som tæt/lav og etage, samt for ungdomsboliger. Det er vurderingen, på grund af den relativt begrænsede spredning i afdelingernes størrelse, at et gennemsnit beregnet på boligniveau ikke vil adskille sig afgørende fra det anvendte gennemsnit.

Af figuren nedenfor fremgår huslejeniveauerne på boligorganisation og boligform, samt et gennemsnit for kommunen.

Fig. 3.5.1 Husleje i kr. pr. m²/år fordelt efter boligorganisation og boligtype



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse (Boligorganisationerne) og Landsbyggefonden

Det skal bemærkes at for nogle af huslejerne har det været nødvendigt at tage udgangspunkt i regnskabstallene for 2019. Herefter er huslejen reguleret med 2% for hvert af de efterfølgende år. Der kan i øvrigt også være tale om en forskel som følge af forskellige tidspunkter for huslejereguleringen

Huslejen for familieboliger i tæt/lavt ligger i gennemsnit for kommunen på 805 kr./m²/år. Huslejerne i B45 og Grenå Andelsboligforening ligger på nogenlunde samme gennemsnitlige niveau, henholdsvis 762 kr. og 756 kr. Spredning i den gennemsnitlige husleje mellem boligorganisationerne skyldes flere forhold, bl.a. sammensætning af boliger hvad gælder alder, størrelse m.m. F.eks. gælder for djursBO's afdeling at ved ibrugtagningen i 1975 var finansieringen relativt dyr p.g.a. indeksslåne. For Boligselskabet af 2014 skal huslejeniveauet ses i sammenhæng med rekonstruktionen efter konkursen i Randersegnens Boligforening.

Også et forhold som henlæggelserne i boligafdelingerne til planlagt og periodisk vedligeholdelse kan være højere nogle steder end andre.

Når det gælder familieboliger i etagebyggeri er gennemsnittet i kommunen på 735 kr./m²/år. Spredningen er heller ikke her stor mellem B45 og Grenå Andelsboligforening –



henholdsvis 735 kr./m²/år og 682 kr./m²/år. Der kan være mange årsager hertil - opførelsestidspunkt etc. – men en væsentlig medvirkende årsag kan være, at B45 har mere end dobbelt så mange familieboliger i etagebyggeri fordelt på 12 afdelinger i varierende størrelse, hvor den mindste er på 2 og den største på 162 boliger. Den spredning påvirker driftsomkostningerne. Grenå Andelsboligforenings 213 etageboliger er ”kun” spredt på 4 afdelinger hvor den ene med 144 boliger tegner sig for langt over halvdelen.

M.h.t. ungdomsboliger er der, p.g.a. de relativt få boliger og det forhold at en del af boligerne ligger i afdelinger med familieboliger tale om, at de har samme huslejeniveau som familieboligerne.

Til sammenligning af huslejeniveauet med tilsvarende afdelinger i området er nedenfor vist det gennemsnitlige huslejeniveau for almene boliger i Region Midtjylland.

Fig. 3.5.2 Huslejeniveauet for almene boliger i Region Midtjylland i 2013 fordelt efter afdelingsstørrelse

Bolittype	Afdelingsstørrelse						
	> 15	15-29	30-49	50-99	100-149	150-299	Alle
Husleje	868	859	846	843	746	721	808

Kilde: Landsbyggefonden. Der foreligger ikke tal for 2021 og tallene for 2019 er derfor fremregnet med 2 % for hvert af de to år. Der er ikke her medtaget huslejeniveauet for afdelinger med mere end 299 boliger.

Huslejeniveauet i kommunen svarer, som det ses, til niveauet i Region Midtjylland.

3.6 Vedligeholdelsesniveau/kvalitet i boligerne samt effektivitet

Denne del af analysen er baseret på de vurderinger, som boligorganisationerne har givet i spørgeskemaundersøgelsen og af rapporterne fra styringsdialogen med kommunen. Der er også medtaget forhold omkring effektivisering som følge af aftalen mellem ministeriet, KL og BL. Afdelingerne kategoriseres med farve jf. aftalen, således at grøn afspejler at målene er nået, gul at der er et effektiviseringspotentiale og rød, at der er et stort effektiviseringspotentiale.

Situationen i Norddjurs svarer til den generelle situation for de almene boliger d.v.s., at der er et vist efterslæb m.h.t. vedligeholdelse og moderniseringer af den ældre boligmasse, men at der generelt er ”passet godt på værdierne.”

3.6.1 B45

Boligorganisationen vurderer ikke, at der er afdelinger der har et påtrængende behov for en større renovering og evt. opgradering. Pt. gennemføres der en større helhedsplan i afd. 11, hvor der pt. er 36 boliger ude af drift som led i renoveringen. Renoveringen afsluttes i 2022 og allerede nu kan B45 registrere en positiv udvikling i f.h.t. for flyttefrekvens etc.

M.h.t. effektivisering har B45 16 afdelinger i grøn kategori og 16 afdelinger i gul kategori. Det afspejler at boligorganisationen arbejder systematisk og målrettet med og opnår effektiviseringsmålene.



3.6.2 Boligselskabet af 2014

Afdelingen er i gang med en helhedsplan, der berører størstedelen af boligerne. Efter reoveringerne vurderes det, at enkelte boliger fortsat har et vedligeholdelsesbehov. Generelt har de reoverede boliger en rimelig vedligeholdelsesstand. Den generelle situation for afdelingen, herunder finansiering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder, er dog usikker p.g.a. konkursen for nogle år siden i Randersegnens Boligforening.

M.h.t. effektivitet ligger afdelingen i grøn kategori hvilket afspejler at effektiviseringsmålene nås og at der arbejdes systematisk med effektivisering.

3.6.3 Grenå Andelsboligforening

Den generelle vedligeholdelsesstand for afdelingerne vurderes af boligorganisationen som god. Afd. 2, 1&2 samt 2.3 står foran en reovering med støtte fra Landsbyggefonden og forventes igangsat medio 2021.

M.h.t. effektivisering har GAB 10 afdelinger i rød kategori og 4 i gul. Det indebærer at alle afdelingerne har et uforløst effektiviseringspotentiale og at de 10 har stort potentiale.

Der har været dialog mellem GAB og Norddjurs Kommune om bl.a. om driften af afdelingerne, herunder ujævne henlæggelser m.m. og boligorganisationen er i den forbindelse under skærpet tilsyn.

3.6.4 Lejerbo

Boligorganisationen vurderer at vedligeholdelsesstanden generelt er rimelig god, men at enkelte køkkener begynder at trænge til udskiftning. Udskiftninger sker ved kollektiv råderet.

M.h.t. effektivisering ligger afdelingen i gul kategori og har fortsat et effektiviseringspotentiale.

3.6.5 djursBO

Vedligeholdelsestilstanden vurderes som god og afdelingen har netop undergået en større reovering.

M.h.t. effektivisering ligger afdelingen i gul kategori og har fortsat et effektiviseringspotentiale.

3.7 Den boligsociale situation

Generelt er alle afdelingerne socialt velfungerende. Ganske få afdelinger har pt. ikke valgt afdelingsbestyrelser, men det indebærer ikke nødvendigvis, at afdelingens beboerdemokrati og sociale liv ikke fungerer. I nogle tilfælde finder mindre afdeling ikke mening i at vælge en afdelingsbestyrelse og bruger til gengæld afdelingsmødet aktivt både formelt og uformelt.



Det er indtrykket at boligorganisationerne generelt er opmærksomme på at forebygge problemer. GAB peger således på at afd.2 1&2 er udfordret med en høj andel af ikke etniske danskere.

3.8 Udlejningssituationen

I f.h.t. udlejningssituationen er der set på følgende forhold:

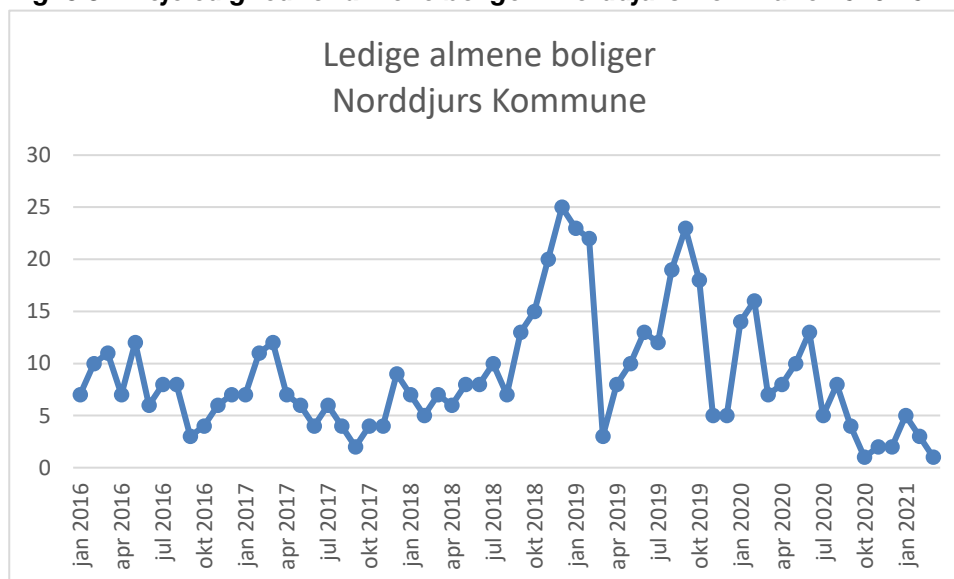
1. *Lejeledighed*, d.v.s. hvor mange boliger der på et givet tidspunkt ikke er udlejet
2. *Fraflytningsprocenten*, d.v.s. hvor stor en andel der flytter fra en afdeling i løbet af et år
3. *Ventetiden*, som er udtryk for hvor lang tid man skal forvente der går inden man får tilbudt en given bolig.

3.8.1 Lejeledighed

Boligorganisationerne indberetter hver måned ledige boliger, på afdelingsniveau til Landsbyggefonden og på fondens hjemmeside kan man udtrække statistikkerne.

Nedenfor er vist lejeledigheden for kommunens almene boliger.

Fig. 3.8.1 Lejeledighed for almene boliger i Norddjurs Kommune 2016-2021



Kilde: Landsbyggefonden

Generelt ligger lejeledigheden lavt og i marts 2021 var der kun registreret 1 ledig bolig. Generelt er lejeledigheden faldet over perioden, dog har der været store udsving med højere ledighed ultimo 2018 til medio 2019. Ved den største lejeledighed har der været op til 25 ledige boliger hvilket svarer til ca. 1%.



3.8.2 Fraflytningsprocenter

Nedenfor er vist de gennemsnitlige fraflytningsprocenter i kommunen for årene 2017 - 2020.

Fig. 3.8.2 Fraflytningsprocent for almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune

	Fraflytnings %			
	2017	2018	2019	2020
Familieboliger	11,8	11,6	11,6	11,4
Ungdomsboliger	50	50	50	50

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen

Den gennemsnitlige fraflytningsprocent i fig. 3.8.2 er opgjort som et gennemsnit af alle afdelingernes fraflytningsprocenter. Der er derfor ikke taget højde for afdelingernes forskellige størrelser, men det skønnes ikke at have afgørende betydning i f.h.t. at belyse den overordnede tendens.

Fraflytningsprocenten er som det ses meget konstant og som forventeligt højere for ungdomsboliger end familieboliger.

Formentlig vil der være en mindre forskel mellem tæt-lav og etagebyggeri, således at *beboere i tæt/lav flytter mindre hyppigt end beboere i etagebyggeri*. Det skyldes formentlig en generel tendens til at beboernes tilknytning til boligen i tæt/lav alt andet lige er større end i etagebyggeri på grund af boligens "selvstændighed."

3.8.3 Ventetider

For den overvejende del af boligerne i kommunen ligger ventetiden på 3 – 24 mdr. I Grenå ligger ventetiden på 12 mdr. eller mere. Enkelte afdelinger kan have en kortere ventetid, ligesom enkelte afdelinger har endnu længere ventetider. Ventetiden er udtryk for hvor attraktiv en afdeling/bolig er, så derfor er den bestemt af beliggenhed, størrelse, kvalitet og huslejeniveau. Som eksempel kan nævnes, at ventetiderne er kortere i landområderne og ventelisterne er også kortere. Dertil kommer, at tilbuddet i de områder formentlig skal udsendes til flere inden, en bolig er udlejet. F.eks. nævner Lejerbo at for afdelingen har ventetiden de senere år ligget på under 3 mdr.

3.8.4 Konklusion om udlejningssituationen

Familieboliger

Udlejningssituationen må betegnes som særdeles god i Norddjurs Kommune og der kan ikke konstateres egentlig udlejningsvanskeligheder. Det samme var tilfældet i analysen fra 2013 og det tyder endog på at situationen er bedre nu. Der kan være forskel på efterspørgslen efter boliger i de forskellige afdelinger med forskellige ventetider til følge, men boligorganisationerne har generelt ikke problemer med at udleje sine boliger.



Der er utvivlsomt lang ventetid på gode boliger i byområderne og det er let at udleje disse. I ældre blokbyggeri og i landdistrikterne er det forholdsvis let at få en bolig og disse er mindre efterspurgt, men udlejes. Generelt lejes der dog for det meste ud forholdsvis hurtigt og stort set uden tomgangsleje.

Ungdomsboliger

Udlejningssituationen for ungdomsboliger vurderes som særdeles god i kommunen.

Der er en stor fraflytning fra ungdomsboligerne men det svarer til det generelle billede for ungdomsboliger på landsplan og der er ingen lejeledighed eller udlejningsvanskeligheder.



4. Efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger

Det afsnit indeholder en vurdering af efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger med udgangspunkt i vurderinger af udbuddet. Dette suppleres med vurderinger fra boligorganisationerne om der er behov for ændringer i udbuddet i form af nye boliger.

4.1 Udlejningssituationen som pejlemærke for efterspørgslen

4.1.1 Almene familieboliger

Der er pt. ingen generel ledighed for almene familieboliger i kommunen og der er heller ikke indikationer på, at der vil opstå ledighed for almene familieboliger. Det gælder selvom der efter analysen fra 2013 har været en vækst på 129 nye familieboliger så der nu er 2058 almene familieboliger. Det skal bemærkes at de 129 boliger ikke nødvendigvis svarer til nybyggeriet, da der i perioden kan være sammenlagt og nedlagt boliger.

Det er vigtigt at have med i betragtningen at der tages nye boliger i brug i 2022 og 2023 ligesom 36 boliger i B45 afd. 11, der har været taget ud af drift i forbindelse med helhedsplanen, igen er disponible i 2022. Det betyder i alt et "merudbud" på 76 boliger i 2022 og 30 boliger i 2023.

Ledigheden for almene familieboliger er pr. 1. marts 2021 på 1 bolig og i hele perioden ikke over 1%. Efter boligorganisationernes oplysninger er ventetiderne korte for afdelinger i landdistrikterne, hvilket indikerer, at efterspørgslen her er relativt lav. Der er dog ikke tale om, at boligerne ikke kan udlejes, men der kræves formentlig en større indsats end f.eks. for boliger i Grenå og de andre byområder.

Der er utvivlsomt lang ventetid på gode boliger især i byområderne og det er let at udleje disse. Til gengæld er der i ældre etagebyggeri og i landdistrikterne forholdsvis let at få en bolig. Generelt lejes der dog for det meste ud forholdsvis hurtigt og stort set uden tomgangsleje i hele kommunen.

4.1.2 Almene ungdomsboliger

Der er ingen ledighed for ungdomsboliger i kommunen og der er heller ikke indikationer på at der kan opstå ledighed. Det gælder også når man tager i betragtning at der er ibrugtaget 81 ungdomsboliger siden analysen i 2013, så der aktuelt er 259 ungdomsboliger.

4.2 Boligorganisationernes vurdering af den fremtidige efterspørgsel og behov for almene familie- og ungdomsboliger

4.2.1 Familieboliger

Boligorganisationerne vurderer, at der i de kommende år vil være et generelt behov for velbeliggende familieboliger især i Grenå, men ikke i landdistrikterne. Der formentlig også være et behov i Auning og evt. i mindre omfang i Allingåbro.



Vurderingen er, at der er efterspørgsel efter boliger især 3 – 4 værelses, evt. også 2 værelses. B45 peger i øvrigt på, at der kan være et særligt behov for boliger til seniorer, der ønsker at fraflytte deres ejerbolig.

4.2.2 Ungdomsboliger

Boligorganisationerne vurderer, at der næppe aktuelt er behov for opførelse af yderligere ungdomsboliger i Grenå. Der er nu 259 almene ungdomsboliger med en stigning på 81 ungdomsboliger siden analysen i 2013 og det dækker formentlig de kommende års behov, sammen med de boliger som uddannelsesinstitutionerne selv har opført.



5. Konklusion

Antallet af husstande og antal boliger udvikler sig stort set parallelt. Et fald i befolkningstallet indebærer således ikke at boligbehovet falder. Det konstateres, at der er et "underskud" af boliger er i 2020 på 640 boliger uden at det har presset boligmarkedet voldsomt. Kommunen har tilsyneladende igennem årene lykkedes at styre boligudviklingen på en måde, så udbuddet følger antal husstande. Differencen behøver altså ikke at indikere et større underudbud, men f.eks. flytninger etc. kan påvirke forholdene. Omvendt er der ikke nødvendigvis en sammenhæng mellem, hvor boligbehovet er og hvor udbuddet er, ligesom der kan være borgere der er i en venteposition for den rigtige bolig.

Et forhold der skal tages i betragtning er, at der ikke er sket ændringer i sammensætningen hvad gælder boligstørrelser, hvor der fortsat er en overvægt af større boliger. Det er iøjnefaldende set i lyset af faldet i husstandsstørrelser ser ud til at fortsætte.

Det kan indikere, at der er behov for at fokusere på boligsammensætningen og i et vist omfang at fremme lidt mindre boliger – 2-3 værelser – for at dække behovet for mindre husstande.

Et andet væsentligt forhold er den udvikling, der ses på ejerboligmarkedet, hvor der er en noget større bevægelse end der var gældende ved analysen i 2013. Ultimo marts 2021 var der 334 villaer til salg i kommunen, hvilket var mindre end boliganalysen i 2013. Liggetiden var også mindre og typisk på 3-12 måneder. Boligerne var spredt over kommunen, men det tydede på, at liggetiden i nogen grad var knyttet til beliggenheden, således at boligerne er mindst omsættelige i landdistrikterne, medens de er lettere at omsætte i Grenå, Auning og Allingåbro.

Særligt er det værd at lægge mærke til, at 500 villaer var blevet handlet i kommunen i løbet af 2020, hvilket er en hel del mere end der kunne konstateres i boliganalysen fra 2013. De fleste var handlet i Grenaa men også i Allingåbro og Auning. Der blev dog også handlet i andre dele af kommunen.

Kombinationen af det mindre udbud og større salg tyder på, at den fastlåste situation, hvor villaejere f.eks. seniorer ønsker at fraflytte huset og flytte i en mindre lejebolig, evt. til en bolig rettet mod seniorer, er ved at løse sig. Det forudsætter dog, at lejeboligen er til stede i Norddjurs Kommune for at undgå, at de fraflytter kommunen. Det indikerer et behov for nye lejeboliger i de kommende år.

Som nævnt er der ud fra en alt andet lige betragtning et "underskud" på 640 boliger i f.h.t. antal husstande og det må forventes at den udvikling vil fortsætte i de kommende år.

Der er ingen reel lejeledighed for de almene familieboliger og boligorganisationerne oplever en god efterspørgsel efter boliger og har ikke vanskeligheder med at udleje dem, men det kan konstateres at det store behov ligger i byerne.

En målsætning om en vækst på 400-600 familieboliger i f.eks. et 10-årigt perspektiv med en rullende planlægning er på dette grundlag næppe urealistisk. En model kunne være, at



man i udgangspunktet planlagde en tilgang på 40 familieboliger årligt. Det er i den forbindelse vigtigt, at man har fokus på boligstørrelsen således, at man sikrer en variation i udbuddet, der kan modsvare ændringerne i husstandsstørrelser og behovet for seniorboliger. Boligerne bør primært placeres i Grenå, Auning og evt. Allingåbro. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at befolkningstallet ser ud til at falde mere i Allingåbro end i Grenå og Auning. Fremadrettet bør der derfor primært fokuseres på Grenå og Auning.

I f.h.t. 2022 og 2023 bør det dog overvejes helt eller delvist ikke at planlægge ibrugtagning af yderligere boliger udover dem, der er under opførelse. Der vil således blive taget 40 nye boliger i brug i 2022, samtidigt med at 36 boliger i B45 "vender tilbage." I 2023 tages 30 nye boliger i brug. De 36 boliger er placeret i Grenå og derfor bør man nok hvis der skal opføres yderligere boliger i 2023 primært fokusere på Auning.

Det kan næppe forventes, at private bygherrer vil kunne udfylde den store rolle i at dække det fremtidige boligbehov. Det taler for, at der fokuseres på nybyggeri af almene boliger, men at det i den forbindelse er vigtigt, at det sker på en måde så, der sikres områder med blandede ejerformer.

Bygges der som foreslået op 400-600 nye almene boliger i perioden vil det resultere i en andel på 15-16 % almene boliger af kommunens samlede boligmasse.

Andelsboligområdet har begrænset betydning i kommunen og kan næppe få betydning i f.h.t. at dække behovet for nye boliger.

Set i lyset af den demografiske udvikling i kommunen og flytningen fra by til land vil behovet for store familieboliger være boliger for aldersgruppen +55 med en indretning således, at man kan blive i eget hjem, også når man bliver ældre. Det indebærer, at der skal være fokus på adgangsvejene, adgang til udearealer, gode muligheder for offentlig transport, indkøbsmuligheder m.m. Det taler for, i den udstrækning det er muligt, at det bliver bynære boliger opført som tæt/lav.

M.h.t. ungdomsboliger må det antages, at med den vækst der har været i de senere år, væksten i uddannelsespladser og uddannelsesinstitutionernes bidrag til selv at dække boligbehovet, vil der næppe i de kommende år være behov for nye almene ungdomsboliger.