

**Boliganalyse for almene boligprojekter i Norddjurs Kommune 2021**

21/2036 Åben Sag

**Sagsgang**

MTU, ØK, KB

**Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune fik i 2013 udarbejdet en boliganalyse med henblik på at vurdere, hvordan daværende og fremtidige almene boligprojekter skulle prioriteres, og hvad der skulle afsættes af ressourcer de kommende år.

På baggrund af de årlige styringsdialogmøder med boligorganisationerne har der været efterspørgsel efter en opdatering af boliganalysen. Boliganalysen er blevet opdateret og gennemgås i hovedtræk her til drøftelse. Boliganalysen er vedlagt.

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. Desuden har styringsrapporter og afdelingsrapporter til boligorganisationernes årlige styringsdialog med kommunen indgået i grundlaget for analysen.

Boliganalysen vil kunne anvendes om et brugbart redskab i budgetarbejdet, hvor fremtidige almene boligprojekter vil blive udvalgt i henhold til denne tidsplan.

Puljen til kapitalindskud til alment boligbyggeri til budget 2022 og overslagsårene prioriteres af økonomiudvalget på mødet i juni.

Juni 2021	Fremlæggelse af anlægsforslag på økonomiudvalget på baggrund af boligorganisationernes oplysninger
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Oktober 2021	Budget 2022 godkendes og der afsættes eventuelle puljer til grundkapital i de områder, hvor den opdaterede boliganalyse har konkluderet, at der skal bygges almene boliger
November 2021	Under forudsætning af, at der er fastsat puljemidler til grundkapital anmodes boligselskaberne om at fremlægge konkrete projekter indenfor rammerne af de puljemidler, der er afsat
Februar 2022	Projekterne fremlægges politisk, hvorefter der udvælges x-antal byggeprojekter indenfor de afsatte puljemidler

Til orientering skal det oplyses, at der i 2021 er bevilget grundkapital på 2 mio. kr., og der er godkendt skema A for B45s nye almene boligbyggeri i Skovlunden i Auning. Indflytning forventes at ske i januar 2022. B45 oplyser, at der har været stor efterspørgsel på boligerne.

#### Gennemgang af boliganalysen

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

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 som udgangspunkt årligt planlægger en tilgang på 40 familieboliger.

Det er i den forbindelse vigtigt, at der er fokus på boligstørrelsen, således at der sikres 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 forhold til 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, (30 boliger i Åbyen i Grenaa og 10 boliger i Skovlunden i Auning) samtidigt med at 36 boliger i B45 ”vender tilbage” som følge af en færdiggjort renovering på De Lichtenbergsvej.

I 2023 tages 30 nye boliger i brug i Åbyen i Grenaa. De 36 boliger som ”vender tilbage” er placeret i Grenaa, og derfor bør der primært fokuseres på Auning, hvis der skal opføres yderligere boliger i 2023.

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 imod 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.

Hvad angår 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.

### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Norddjurs Kommunes almene boligpolitik samt procedurebeskrivelsen for udmøntning af denne.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Indstilling**

Vej- og ejendomschefen indstiller, at sagen drøftes.

### **Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 07-06-2021**

Drøftet.

### **Bilag:**

1 - 3085159    Åben    Boliganalyse Norddjurs Kommune 2021    (70985/21)    (H)