



Boliganalyse 2013

Delgrundlag for boligpolitikken for det almene boligområde i Norddjurs Kommune

15. oktober 2013



Indhold

Indledning	2
1. Sammenfatning	3
2. Overordnede udviklingstendenser i Norddjurs Kommune	6
2.1 Befolkningsprognosen	6
2.2 Befolkningsprognosen og boligbehovet	7
2.3 Kommunens boligsammensætning.....	7
2.4 Udviklingen på ejerboligmarkedet og andelsboligområdet.....	8
2.5 Private udlejningsboliger	9
3. Udbuddet af almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune.....	10
3.1 Boligerne fordelt på boligorganisationer	10
3.2 Boligernes fordeling i kommunen	11
3.3 Boligerne fordeling på boligtype.....	12
3.4 Fordeling af boligerne på størrelse/antal rum	12
3.5 Huslejeniveau	13
3.6 Vedligeholdelsesniveau/kvalitet i boligerne	15
3.7 Den boligsociale situation	17
3.8 Udlejningssituationen.....	17
4. Efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger.....	21
4.1 Udlejningssituationen som pejlemærke for efterspørgslen	21
4.2 Boligorganisationernes vurdering af den fremtidige efterspørgsel og behov for almene familie- og ungdomsboliger.....	22
4.2.1 Familieboliger	22
4.2.2 Ungdomsboliger.....	22
5. Konklusion og anbefalinger	23
Anbefalinger	24



Indledning

Denne analyse er udarbejdet af SPJrådgivning for Norddjurs Kommune, som en del af implementeringen af kommunens almene boligpolitik. Der skal således løbende lave en vurdering af behovet for almene boliger i kommunen. På baggrund heraf udarbejdes der årligt en handleplan for det almene boligområde og som kan indgå i de årlige budgetforhandlinger

Analysen er udarbejdet på baggrund af data fra Norddjurs Kommunens befolkningsprognose, Landsbyggefondens statistikker, Regnstat (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) De Kommunale Nøgletal (Indenrigs- og Økonomiministeriet), Statistikbanken (Danmarks Statistik) samt Boliga.dk. Derudover har boligorganisationerne været meget behjælpelige ved at have svaret på et spørgeskema om boligafdelinger og boligorganisationerne og deres vurderinger, som er samlet i et faktaark for hver afdeling og boligorganisation. En enkelt boligorganisation djursBO har dog ikke svaret på undersøgelsen. Endelig har også VidenDjurs bidraget til vurderingerne m.h.t. ungdomsboliger.



1. Sammenfatning

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

Befolkningstallet falder fra 2013 – 2022 med 984. Samtidigt sker der en demografisk ændring, der indebærer, at der bliver færre børn i skolealderen og unge ligesom, antallet af personer i den erhvervsaktive alder (7-64 årige) falder. Til gengæld bliver der flere ældre over 65 år. Prognosen viser også en tendens til, at befolkningen flytter fra landdistrikterne og ind til de større byområder, d.v.s. Grenå og Auning.

Faldet i befolkningstallet indebærer ikke, at boligbehovet falder i kommunen – tværtimod. P.g.a. ændringer i familiemønsteret forventer man, at antallet af boliger stiger fra 18.323 i 2013 til 18.989 i 2022, hvilket svarer til en nettotilvækst på 665 boliger.

Fordelingen af boliger på ejerformer viser en andel af almene boliger på 12,4 % og 60,6 % ejerboliger i 2012. De resterende boliger er private udlejningsboliger eller private andelsboliger. Andelen af almene boliger er noget mindre end gennemsnittet på landsplan og i Region Midtjylland. Til gengæld er andelen af ejerboliger noget højere.

Ejerboligmarkedet i kommunen er præget af parcelhuse og handlen med ejerboliger er stort set gået i stå. Kommunen har den 10' højeste liggetid for ejerboliger i f.h.t. andre kommuner og den gennemsnitlige liggetid er på 491 dage.

Det private andelsboligmarked er ramt af samme udvikling som ejerboligerne og hertil kommer de finansieringsproblemer der er omkring andelsboligerne.

De almene familie- og ungdomsboligers situation er ganske anderledes. Der er pt. ingen generel ledighed for almene familieboliger i kommunen og der er heller ikke indikationer på, at der vil opstå ledighed. Boligorganisationernes peger dog på, at det er sværere at udleje boliger i afdelinger i landdistrikterne og, at efterspørgslen er relativt lav her. For nogle boliger i byområderne kan efterspørgslen være relativt lille, men det skyldes en kombination af standard, pris og evt. beliggenhed. For en række afdelinger er der eller vil blive planlagt og gennemført større renoveringer og evt. egentlige helhedsplaner. Den generelle vurdering er dog, at vedligeholdelsesstandarder er god, ligesom der ikke er store boligsoziale problemer i afdelingerne. Den største del af boligerne er opført som tæt/lavt byggeri og der er en rimelig spredning i boligstørrelsen.

Huslejeniveauet for de almene boliger i kommunen er fornuftige, sammenlignet med niveauet i Region Midtjylland. Det gælder også starthuslejen for de to nybyggerier af henholdsvis familie- og ungdomsboliger, som er i gang.

For *ungdomsboliger* er udlejningssituationen særdeles god p.g.a. bl.a. aktiviteten i VidenDjurs og efterspørgslen er noget større end udbuddet.



I analysen *konkluderes* det, at boligbehovet især p.g.a. ændrede familiemønstre stiger i Norddjurs Kommune i de kommende år og at der samtidigt i perioden bl.a. i forbindelse med helhedsplaner i de almene boligafdelinger kan blive nedlagt almene boliger og også gennemført lejlighedssammenlægninger, der resulterer i nedlæggelse af lejligheder.

Den pressede situation på ejerboligmarkedet kan også resultere i en nedlæggelse af boliger. På andelsboligområdet er der registreret et fald og man må også forvente at flytningen fra land til by på samme tid vil resultere i et behov for boliger bl.a. i Grenå og Auning og nedlæggelse af boliger i nogle af landområderne.

I analysen vurderes det, at bruttobebehovet samlet i perioden vil være på 700 – 800 boliger. En andel heraf vil være ungdomsboliger formentlig ca. 50 i perioden og i Grenå. Den skønnede nettotilgang for familieboliger er derfor på 650 – 750 boliger primært i Grenå og evt. Auning.

Den demografiske udvikling i kommunen og flytningen fra by til land vil skabe yderligere behov for store familieboliger 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.

Set i lyset af den nuværende situation på boligmarkedet skal det næppe forventes, at private bygherrer vil udfylde den største rolle med at dække det fremtidige boligbehov. Det taler for, at der fokuseres på nybyggeri af almene boliger. Det er dog vigtigt, at det sker på en måde så, der sikres områder med blandede ejerformer. Bygges der 500 nye almene boliger i perioden vil det resultere i en andel på 15 % almene boliger af kommunens samlede boligmasse.

Det **anbefales**, at kommunen fokuserer på en stabil og kontrolleret tilgang af nye almene boliger, således at en nytilgangen af boliger ikke resulterer i en tomgang. Tilgangen bør så vidt muligt ske i sammenhænge med en reel "merefterspørgsel" på almene boliger, f.eks. flytning fra ejerbolig til almen bolig og/eller flytning fra landområderne til bl.a. Grenå.

Situationen m.h.t. ungdomsboliger er mest påtrængende og i det lys skal det ses, at kommunen i 2014/15 prioriterer grundkapital til ungdomsboliger.

Det er anbefalingen, at der herefter fra 2016/17 og frem prioriteres grundkapital til 30 – 50 familieboliger årligt.

Endelig skal kommunen i sin prioritering være opmærksom på, at den i enkelte af renoveringssagerne skal bidrage, enten ved direkte økonomiske støtte eller ved en eventualforpligtigelse som garantistillelse for lån som optages i afdelingerne ved forbedringer. Omfanget heraf vil først være kendt når de to helhedsplaner der pt. arbejdes med er længere fremme.



Som led i opfølgningen på analysen anbefales det, at den tages op til gennemgang og drøftelse med de almene boligorganisationer i kommunen.



2. Overordnede udviklingstendenser i Norddjurs Kommune

Der er indledningsvis set på en række af de overordnede udviklingstendenser i kommunen, der er medvirkende til at kunne vurdere det fremtidige behov for almene familie- og ungdomsboliger. Der er i den forbindelse set på kommunens befolkningsprognose ligesom, der er set på udviklingen for de forskellige ejerformer (ejer, andel og alment).

2.1 Befolkningsprognosen

Norddjurs Kommunes befolkningsprognose for 2013 – 2022 viser et forventet faldt i befolkningstallet fra 38.035 i 2013 til 37.051 i 2022.

Overordnet skyldes faldet i befolkningstallet, 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 kan altså ikke opveje et stigende fødselsunderskud.

I prognosen ses der på fordelingen af befolkningen på skoledistrikter og der er et faldende befolkningstal i 7 skoledistrikter, hvor Rougsø, Langhøj, Kattegat, Allingåbro og Glesborg skoledistrikter forventes at falde mest. De resterende 5 skoledistrikter forventes at bevare eller have svagt stigende indbyggerantal, dog med forskydninger indenfor aldersgrupperne. I Auning og Mølle skoledistrikt forventes den største stigning.

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

Nedenstående figur 2.1.1, der er fra befolkningsprognosen viser hvorledes befolknings sammensætningen ændrer sig aldersmæssigt fra 2013 – 2022.

Fig. 2.1.1 Befolkningssammensætningen 2012 og 2022



Kilde: "Befolkningsprognose 2013 – 2022", Norddjurs Kommune

Det ses tydeligt, at der sker en forskydning i alderssammensætningen i opadgående retning – befolkningen i kommunen bliver ældre – og at medianen for befolkningen i kommunen flytter sig betydeligt opad aldersmæssigt.



2.2 Befolkningsprognosen og boligbehovet

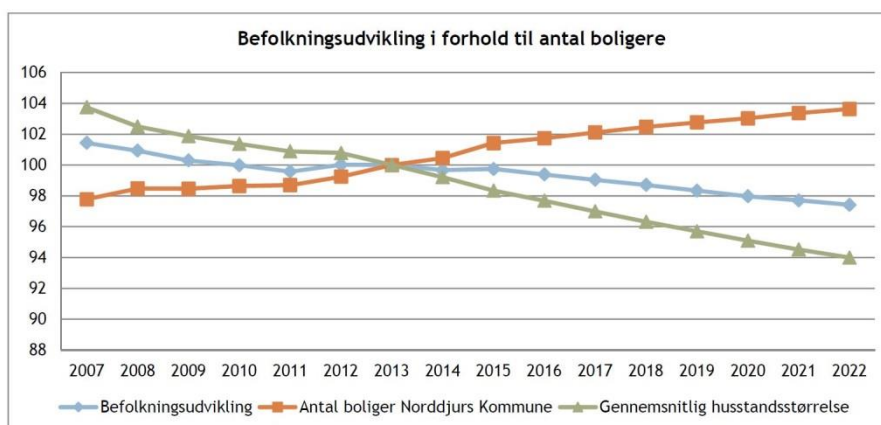
Et fald i befolkningstallet medfører ikke nødvendigvis, at boligbehovet også falder eller stagnerer. I befolkningsprognosen forventer man således, at antallet af boliger stiger fra 18.323 i 2013 til 18.989 i 2022.

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

Den tendens ses også i Norddjurs Kommune. Fra 2009 til 2013 er der konstateret et fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse fra 2,115 til 2,079 og den forventes frem til 2022 at falde yderligere til 1,951.

Den forventede udvikling er vist i figur 2.2.1.

Fig. 2.2.1 Befolkningsudviklingen i forhold til husstandsstørrelse og antal boliger



Kilde: "Befolkningsprognose 2013 – 2022", Norddjurs Kommune

Det ses, at nok falder befolkningstallet, men de faldende husstandsstørrelse mere end opvejer det i forhold til behovet for nye boliger. Alt andet lige viser figuren et behov for 3,6 % flere boliger i perioden.

2.3 Kommunens boligsammensætning

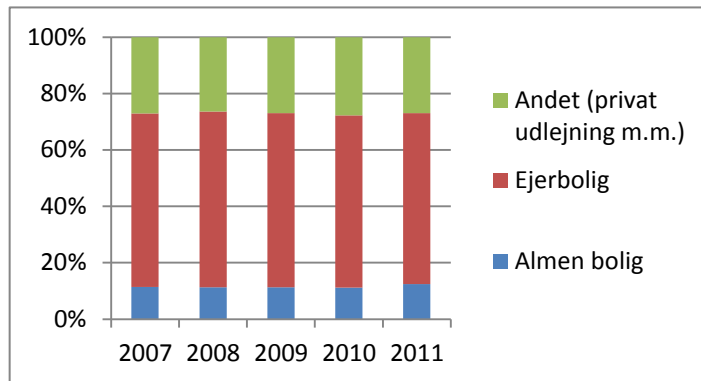
Andelen af almene boliger for Danmark som helhed var i 2011 på 19,4 % og andelen af ejerboliger var på 55,0 %. De resterende 26,4 % er især private udlejningsboliger og offentlige boliger.

I Norddjurs Kommune er der en noget mindre andel af almene boliger på 12,4 % i 2011, og til gengæld en noget større andel af ejerboliger end gennemsnittet på landsplan og Region Midtjylland – 60,6 % i 2011. Sammenligner vi kommunen med Region Midtjylland ligger andelen noget under gennemsnittet, som er på 17,8 %. Norddjurs Kommune placerer sig her i "midterfeltet," hvilket formentlig er meget naturligt set i lyset af kommunens sammensætning af by- og landområder.



I figur 2.3.1 er vist hvordan sammensætningen har udviklet sig i perioden 2007 – 2011. Det skal bemærkes at tallene for andelen af almene boliger for 2012 endnu ikke foreligger i De Kommunale Nøgletal.

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



Kilde: De Kommunale Nøgletal, Økonomi- og indenrigsministeriet

Figuren viser, at andelen af de forskellige ejerformer boliger har været relativt konstant siden 2007, dog med mindre udsving. I gruppen andet indgår private udlejningsboliger og andelsboliger m.m.

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. Udviklingen på ejerboligmarkedet i Norddjurs Kommune er om ikke gået i stå, men udvikler sig i hvert fald meget trægt. Liggetiderne for alle ejerboliger til salg i kommunen er pr. 11. september 2013 jf. Boliga.dk på 491 dage og er den 10' længste for samtlige kommuner i landet. Ser vi på villaer er der 495 til salg og liggetiden er på 407 dage og kommunen er nr. 12 på listen. Der har været handlet i alt 485 villaer i kommuner fra 1. januar 2012 til 11. september 2013 og for langt den største del har der været pæne prisreduktioner i f.h.t. udbudte pris.

Det skaber en fastlåst situation på boligmarkedet, hvor mange ønsker at flytte til en anden bolig men ikke har mulighed, fordi boligmarkedet i kommunen tenderer til at være gået i stå. Boligorganisationerne peger også på den problemstilling som et forhold, der kan holde en del af efterspørgslen på almene boliger tilbage.

De fastlåste situation på ejerboligmarkedet viser med al tydelighed, at det i den nuværende situation næppe kan forventes en vækst i antallet af ejerboliger.

2.4.1 Private andelsboliger

Der var i 2011 efter Danmarks Statistik ca. 460 private andelsboliger i kommunen og det tyder på at andelen er faldende. Således viser Statistikbanken et mindre fald frem til 2013 hvor der er ca. 410 private andelsboliger. Det er ikke en overraskende tendens set i forhold til udviklingen på landsplan. Det private andelsboligmarked rammes også af den ud-



vikling som er beskrevet ovenfor om ejerboligmarkedet og hertil kommer de finansieringsproblemer der er omkring andelsboligerne.

Heller ikke for de private andelsboliger kan der forventes en vækst i antallet.

2.5 Private udlejningsboliger

Af fig. 2.3.1 ses det at andelen af private udlejningsboliger ikke har ændret sig over perioden, men ligger nogenlunde konstant omkring 27 % (heri indgår dog også bl.a. private andelsboliger). Om der vil være en vækst i de kommende år er svær at sige, det afhænger naturligvis af, om en investor finder markedet attraktivt. Man skal næppe forvente at de store investorer der opfører private udlejningsboliger vil have interesse i at opføre boliger i Grenå. Pensionskasserne, som er de store "spillere", har næsten udelukkende fokus på København og Aarhus. 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 i alt 1929 almene familieboliger og 178 almene ungdomsboliger. Boligerne er fordelt på i alt 46 afdelinger, hvoraf 2 er rene ungdomsboligafdelinger og 3 er afdelinger med både familie- og ungdomsboliger. Af de øvrige 41 afdelinger er langt den overvejende del afdelinger kun med familieboliger. Dog er der ganske få afdelinger, hvor der også er almene ældreboliger.

Dertil kommer, at der er 30 større familieboliger under opførelse i Grenå med ibrugtagning ca. 1. januar 2014 og 53 ungdomsboliger under opførelse ligeledes i Grenå med forventet ibrugtagning den 1. november 2013.

Der vil herefter være i alt 1959 familieboliger og 231 ungdomsboliger i kommunen.

3.1 Boligerne fordelt på boligorganisationer

Der er 5 boligorganisationer – B45, Grenå Andelsboligforening, Randersegnens Boligforening Lejerbo Norddjurs og djursBo – der har boliger i kommunen. B45, Grenå Andelsboligforening og Lejerbo Norddjurs er hjemmehørende i Norddjurs Kommune, medens Randersegnens Boligforening er hjemmehørende i Randers Kommune og djursBO i Syddjurs Kommune.

Boligerne er fordelt på boligorganisationer som det fremgår af fig. 3.1.1:

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

Boligorganisation	Antal familieboliger	Almene ungdomsboliger	Antal afdelinger
B45	1047	144	30
Randersegnens Boligforening	254	12	1
Grenå Andelsboligforening	464	22	12
Lejerbo Norddjurs	137	0	2
djursBO	27	0	1
I alt	1929	178	46

Kilde: Landsbyggefonden

Hertil kommer som nævnt, at der ibrugtages 30 nye familieboliger (Grenå Andelsboligforening) ca. 1. januar 2014 og 53 ungdomsboliger (B45) den 1. november 2013.

B45 og Grenå Andelsboligforening har langt det største antal familie- og ungdomsboliger i kommunen. B45 har 54 % af familieboligerne og 81 % af ungdomsboligerne. Grenå Andelsboligforening har henholdsvis 24 % og 12 %. Tilsammen har de to boligorganisationer henholdsvis 78 % og 93 % af boligerne.

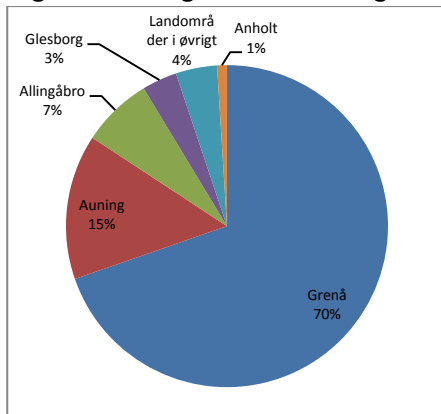
Noget mindre er Randersegnens Boligforening med 13 % af familieboligerne og 7 % af ungdomsboligerne. Lejerbo har 7 % af familieboligerne medens djursBO kun har 1 %.



3.2 Boligernes fordeling i kommunen

Der er set på, hvorledes boligerne er fordelt geografisk i kommunen. Der er taget udgangspunkt i de tre større byer – Grenå, Auning og Allingåbro – plus Glesborg. Der er herudover fordelt på *øvrige landområder*, som samler de øvrige områder uden for de større byområder (Trustrup m.fl.). *Anholt* indgår også selvstændigt. I fig. 3.2.1 er således vist hvorledes familieboligerne fordeler sig geografisk på de 6 områder.

Fig. 3.2.1 Geografisk fordeling af familieboligerne



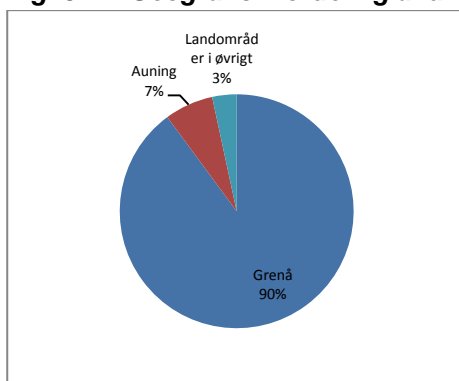
Kilde: Landsbyggefonden

Som det ses ligger den langt største del af kommunens almene familieboliger i de tre større byområder – i alt 92 %. Heraf ligger de 70 % i Grenå. Landområderne og Glesborg har 7 % af boligerne.

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

I fig.3.2.2 er vist hvorledes ungdomsboligerne fordeler sig geografisk på de 6 områder.

Fig. 3.2.2 Geografisk fordeling af ungdomsboligerne



Kilde: Landsbyggefonden

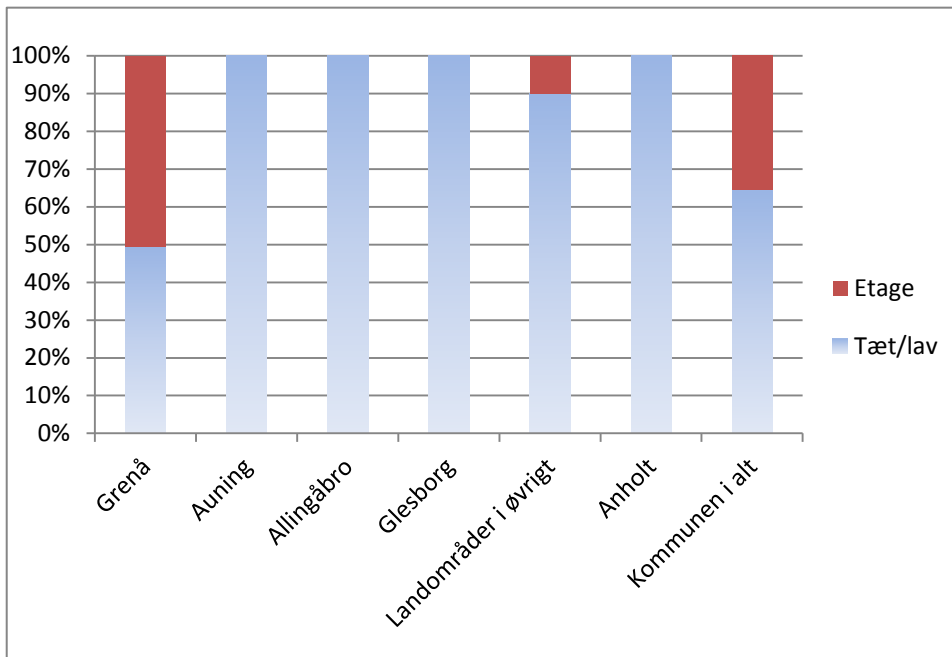
90 % af ungdomsboligerne ligger i Grenå, medens der er 7 % i Auning og 3 % i landdistrikterne. Det er en naturlig fordeling idet ungdomsboliger normalt er tæt knyttet til uddannelsesinstitutionerne som i kommunen ligger i Grenå.



3.3 Boligerne fordeling på boligtype

I fig. 3.3.1 er vist hvordan 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: Landsbyggefonden og spørgeskemaundersøgelsen

1243 af familieboligerne er opført som tæt/lavt byggeri medens 686 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.

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 ligelig fordeling mellem tæt/lav og etagebyggeri, medens der slet ikke er etagebyggeri i Auning, Allingåbro, Glesborg og på Anholt.

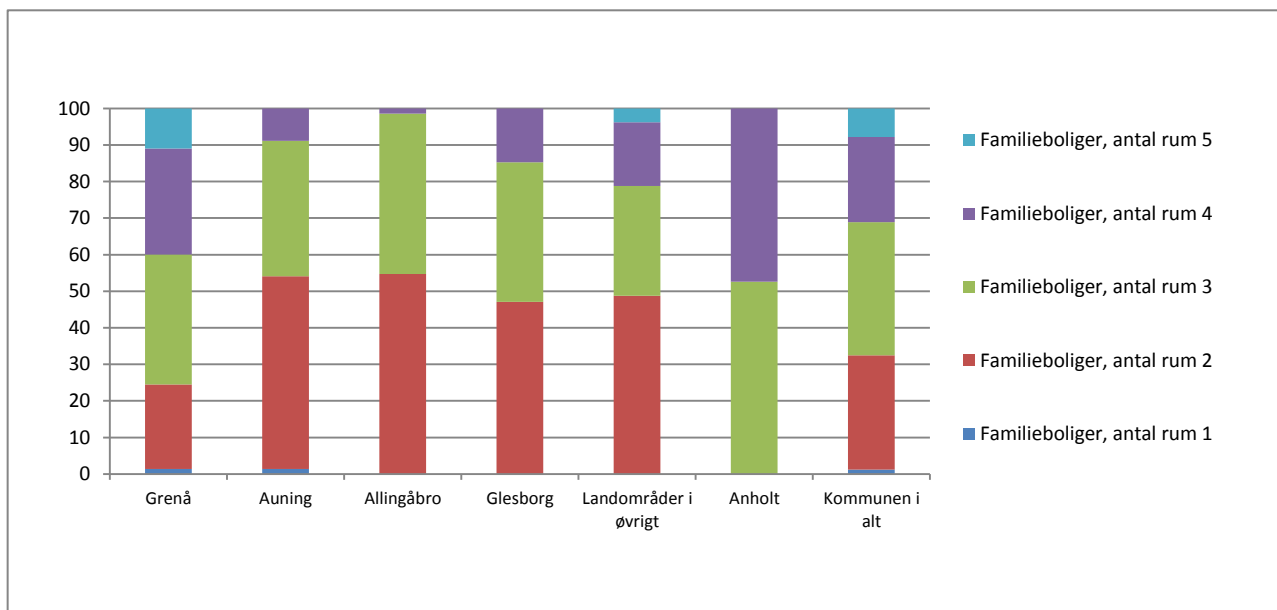
3.4 Fordeling af boligerne på størrelse/antal rum

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

Fig. 3.4.1 viser hvordan 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: Landsbyggefonden og spørgeskemaundersøgelsen

For kommunen som helhed er der meget få 1 værelses familieboliger, i alt 23 svarende til 1 %. Andelen af 2 værelses udgør 31 % svarende til 604. Den største andel af boliger er 3 værelses med 36 % (702 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 67 %.

Ser vi på områderne udgør andelen af større boliger i Grenå 76 % medens den til gengæld i de andre større byområder – Auning og Allingåbro – er på 46 % og 45 %. 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 47 % og 49 %. På Anholt er der kun 3 og 4 værelses boliger.

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

3.5 Huslejeniveau

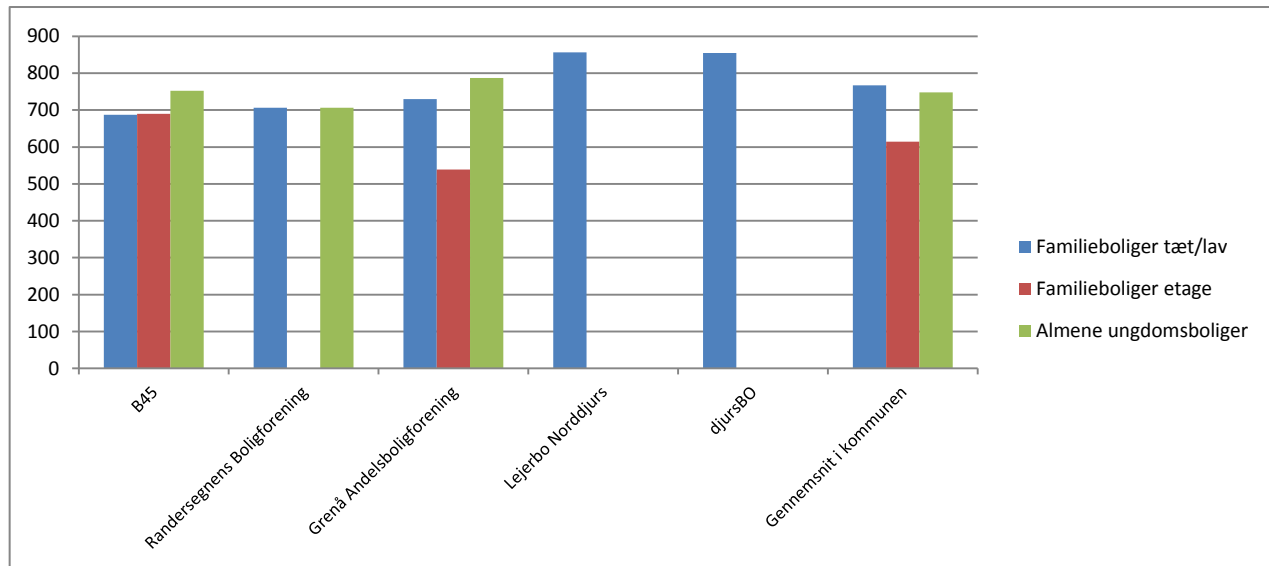
Der er i dette afsnit set på huslejeniveauet i 2013 for kommunens almene boliger. Huslejen er baseret på boligorganisationers egne indberetninger, dog undtaget djursBO der ikke har besvaret spørgeskemaet. Her er oplysningerne i stedet hentet fra boligorganisationens hjemmeside.

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 fig. 3.5.1 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: Spørgeskemaundersøgelsen

Ser vi på familieboliger i tæt/lavt ligger gennemsnittet for kommunen på 767 kr./m²/år. Mellem B45, Randersegnens Boligforening og Grenå Andelsboligforening er der en relativt lille spredning (henholdsvis 687 kr., 706 kr. og 730 kr.). Denne spredning skyldes formentlig boligorganisationens sammensætning af boliger hvad gælder alder, størrelse m.m.. For Randersegnens Boligforenings vedkommende er der usikkerhed omkring afdelingens fremtidige økonomiske situation og dermed det fremtidige huslejeniveau som følge af konkursen.

Lejerbo og djursBO afviger væsentligt fra de andre boligorganisationer idet huslejen for tæt/lav er på henholdsvis 856 kr. og 855 kr.. For Lejerbos vedkommende gælder at det er relativt nye afdelinger, som derfor har højere start-huslejeniveau. For djursBO's vedkommende gælder at afdelingen er ibrugtaget i 1975, hvor finansieringen var relativt dyr p.g.a. indeksslånene.

Når det gælder familieboliger i etagebyggeri er gennemsnittet i kommunen på 615 kr./m²/år. Spredningen er ret stor mellem B45 og Grenå Andelsboligforening med henholdsvis 690 kr./m²/år og 530 kr./m²/år. Der kan være mange årsager hertil - opførelses-tidspunkt 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 og dermed har samme huslejeniveau, ikke opdelt på boligtype. Gennemsnittet for kommunen er på 748 kr./m²/år hvilket er et meget rimeligt niveau for ungdomsboliger, som generelt er dyrere at opføre end familieboliger.

Til sammenligning af huslejeniveauet med tilsvarende afdelinger i området er i fig. 3.5.2 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 og på henholdsvis tæt/lav og etage

Boligtype	Afdelingsstørrelse						
	> 15	15-29	30-49	50-99	100-149	150-299	Alle
Tæt/lav	745	725	728	754	738	793	745
Etage	796	761	717	685	669	647	669

Kilde: Regnstat, regnskabstal 2011. Der foreligger ikke tal for 2012 og 2013 og tallene for 2011 er derfor fremregnet med 2,5 % 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 svarer niveauet i kommunen til niveauet i området.

De 30 familieboliger, som Grenå Andelsboligforening tager i brug ca. 1. januar 2014, forventes at have en husleje på 742 kr./m²/år, hvilket er en acceptabel husleje set i relation til det generelle huslejeniveau og, at det er nyopførte boliger.

For de 53 ungdomsboliger, som B45 tager i brug 1. november 2013, forventes huslejen at ligge på 840 kr./m²/år, hvilket også er et acceptabelt huslejeniveau for nyopførte ungdomsboliger.

3.6 Vedligeholdelsesniveau/kvalitet i boligerne

Denne del af analysen er baseret på de vurderinger, som boligorganisationerne har givet i spørgeskemaundersøgelsen. djursBO indgår dog ikke p.g.a. manglende besvarelse af undersøgelsen.

3.6.1 B45

Boligorganisationen vurderer at 8 ud af de 30 afdelinger har et påtrængende behov for en større renovering og evt. opgradering. Det går fra mere omfattende renoveringer af klimaskærm, vindue- og tagudskiftninger m.m., til egentlige helhedsplansløsninger, d.v.s. væsentlige behov for renovering og modernisering af boliger og ejendommen som helhed. Her kan det blive aktuelt med støtte fra Landsbyggefond og Kommune. For en enkelt afdeling – afdeling 11 med 162 boliger – arbejdes der med en egentlig helhedsplan, der i det væsentligste omfatter fysiske arbejder og som kan involvere støtte fra Landsbyggefonden og kommunen.

For de øvrige afdelinger gælder at boligerne er i middel eller god stand, men at der i afdelingen kan være behov for større vedligeholdelsesopgaver inden for en de kommende år.



Generelt ser det ud til at situationen svarer til den generelle situation for de almene boliger d.v.s., at der er et efterslæb m.h.t. vedligeholdelse og moderniseringer af den ældre boligmasse, men at der generelt er "passet godt på værdierne."

3.6.2 Randersegnens Boligforening

Boligorganisationen peger på, at der er stor forskel på vedligeholdelsesniveauet for klimaskærm m.m. for de forskellige ejendomme og det generelle billede viser et efterslæb. For boligernes vedkommende er niveauet generelt tilfredsstillende.

Den generelle situation omkring afdelingen, herunder finansiering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder, er dog usikker p.g.a. konkursen i boligforeningen

3.6.3 Grenå Andelsboligforening

Boligorganisationen vurderer at 5 ud af de 12 afdelinger har et påtrængende behov for en større reovering og evt. opgradering. Ligesom for B45 er der tale om mere omfattende reoveringer af klimaskærm, vindue- og tagudskiftninger m.m. og evt. egentlige helhedsplansløsninger, d.v.s. væsentlige behov for reovering og modernisering af boliger og ejendommen som helhed. Også her kan det blive aktuelt med støtte fra Landsbyggefond og Kommune. De tre af afdelingerne med i alt 219 boliger er omfattet af en helhedsplan der er under udarbejdelse og som man har været i dialog med kommunen om. Helhedsplanen omfatter i givet fald også et egentligt kvarterløft og kan involvere støtte fra Landsbyggefonden og kommunen.

For en enkelt afdelings vedkommende peges der på, at afdelingen har været plaget af økonomiske problemer, bl.a. fordi den godkendte husleje har resulteret i utilstrækkelige henlæggelser og dermed utilstrækkelige midler til optimal drift og vedligeholdelse.

For de øvrige afdelingers vedkommende vurderes vedligeholdelsesniveauet som god.

Også for Grenå Andelsboligforening kan det konstateres, at situationen svarer til den generelle situation for de almene boliger nemlig, at der er et efterslæb m.h.t. vedligeholdelse og moderniseringer af den ældre boligmasse, men at der generelt er "passet godt på værdierne."

3.6.4 Lejerbo

Boligorganisationen vurderer vedligeholdelsesniveau for begge afdelinger som god.

3.6.5 djursBO

Jf. ovenstående har boligorganisationen ikke besvaret spørgeskemaundersøgelse og der foreligger derfor ikke oplysninger om vedligeholdelsesniveauet.



3.7 Den boligsociale situation

Generelt er afdelingerne socialt velfungerende. Ikke alle afdelinger har valgt afdelingsbestyrelser, men det indebærer ikke nødvendigvis, at afdelingens beboerdemokrati og sociale liv ikke fungerer. I mange 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 og i den forbindelse peger B45 på situationen omkring afdeling 49 (Lbf. nr. 046), som er beliggende på Århusvej i Trustrup. Man nævner, at afdelingen ligger i en landsby udenfor Grenå og der er i den forbindelse af og til sociale udfordringer også selvom området er rimeligt tidsvarende ud fra byggetidspunktet. Der har dog været store lejetab gennem tiderne og der er lavet en kapitaltilførelse via en 5'delsordning. Der er således p.t. en kapitalkonto, der hjælper med at holde huslejen nede, men når den udløber kan der igen opstå problemer.

3.8 Udlejningssituationen

I f.h.t. udlejningssituationen ses der på tre forhold:

1. *Lejeledighed*, d.v.s. hvor mange boliger der på et givet tidspunkt ikke er udlejet og hvor lang tid de har været ledige
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. I den sammenhæng er det også relevant at se på, hvor mange boligsøgende der skal sendes tilbud ud til før en bolig er udlejet.

3.8.1 Lejeledighed

Boligorganisationerne indberetter hver måned ledige boliger, på afdelingsniveau, til Landsbygefonden og på fondens hjemmeside kan man finde statistikken.

I fig. 3.8.1 er vist lejeledigheden for alle kommunens almene familie- og ungdomsboliger fordelt på varigheden.

Fig. 3.8.1 Lejeledighed for almene familie- og ungdomsboliger i Norddjurs Kommune fordelt

Ledighed pr. 1. maj, antal boliger				
Varighed i mdr.	2010	2011	2012	2013
< ½	8	3	9	5
½ - 1 ½	1	0	4	1
2 - 2 ½	1	3	1	4
3 eller mere	3	2	3	8
I alt	13	8	17	18

Kilde: Landsbygefonden



I figuren er lejeledigheden vist samlet for kommunens almene familie- og ungdomsboliger og den viser at lejeledigheden er lav og er på 18 boliger og ligger dermed under 1 % i 2013. I 2010 og 2012 var der primært tale om en kort ledighed på under 3 mdr., men i 2013 ligger knap halvdelen af ledigheden på 3 mdr. eller mere. Ledigheden giver dog ikke i sig selv anledning til bekymring.

I alle årene er det en afdeling i Lejerbo Norddjurs der tegner sig for en stor andel af ledigheden, herunder den lange ledighed. Det drejer sig om afdeling 346-01, som er en sammenlagt afdeling med 127 lejemål. Jf. afsnit 3.8.2 om fraflytningsprocenterne skyldes ledigheden ikke at afdelingen har mange fraflytninger, idet fraflytningsprocenten ikke er høj. Lejerbo angiver dog, at en kombination af beliggenhed – en del af boligerne ligger i Ørsted – og størrelse kan være medvirkende. Dertil kommer at huslejen er relativt høj og er på 851 kr./m²/år.

3.8.2 Fraflytningsprocenter

I fig. 3.8.2 er vist de gennemsnitlige fraflytningsprocenter i kommunen for årene 2010 - 2013. For det sidste år er fraflytningerne omregnet til hele året på baggrund af de første 8 måneder.

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

	Fraflytnings %			
	2010	2011	2012	2013
Familieboliger tæt/lav	12	10	9	9
Familieboliger, etage	17	19	17	18
Ungdomsboliger	63	44	42	35

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen

Den gennemsnitlige fraflytningsprocent er opgjort som et gennemsnit af 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.

Figuren viser, 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."

Figuren viser også at *for tæt/lav er fraflytningsprocenten faldet over perioden*. En af årsagerne til faldet kan være den økonomiske krise. Faldet skal ses i sammenhæng med, at knap 2/3 af boligerne i kommunen er opført som tæt/lav.

For ungdomsboliger gælder det særlige forhold at en stor del af boligerne udlejes via uddannelsesinstitutionerne, hvorfor boligorganisationerne ikke udarbejder fraflytningsstatistik-



ker. For de ungdomsboliger som boligorganisationerne selv udlejer ses det at fraflytningsprocenten er høj, hvilket er normalt for ungdomsboliger. En fraflytningsprocent på 40 – 45 % er meget normal.

3.8.3 Ventetider

For den overvejende del af boligerne i kommunen ligger ventetiden på 6 – 12 mdr. I Grenå ligger ventetiden på 12 mdr. eller mere. Enkelte afdelinger har en kortere ventetid, ligesom enkelte afdelinger har ventetider på 120 mdr. eller mere. 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 skal udsendes til flere inden, en bolig er udlejet.

3.8.4 Konklusion om udlejningssituationen

Familieboliger

Udlejningssituationen må betegnes som god i Norddjurs Kommune og der kan ikke konstateres egentlig udlejningsvanskeligheder. Der kan dog være forskel på efterspørgslen efter boliger i de forskellige afdelinger med forskellige ventetider til følge, men boligorganisationerne har ikke generelt problemer med at udleje sine boliger.

De enkelte boligorganisationers vurderinger er:

”Der er lang ventetid på gode boliger og det er let at udleje disse. I ældre blokbyggeri er det forholdsvis let at få en bolig og disse er ikke voldsomt efterspurgt. Dog lejes det meste ud forholdsvis hurtigt og stort set uden tomgangsleje.” (B45)

”Der er generelt ikke problemer med lejeledighed og derved ej heller med at få genudlejet boligerne. Dog ses nyere og dyrere boliger at være noget sværere at genudleje. Tilsvarende gør sig gældende i mere tyndt befolkede dele af kommunen.” (Randersegnens Boligforening)

”God bortset fra den gamle Nr. Djurs kommune.” (Grenå Andelsboligforening)

”Efterspørgslen på almene lejeboliger er nedadgående. Dog er fornemmelsen, at når salget af primært ejerboliger igen kommer i vækst vil der komme fremgang igen. Det største problem er at folk ikke kan sælge.” (Lejerbo Norddjurs)

Ungdomsboliger

Udlejningssituationen for ungdomsboliger må vurderes som særdeles god i kommunen og ikke mindst aftalerne med uddannelsesinstitutionerne er udtryk herfor.

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.



En af boligorganisationerne udtrykker situationen således:

"Der er p.t. pæn efterspørgsel på ungdomsboliger og derfor også ventetid på af få en bolig." (B45).



4. Efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger

Det afsnit indeholder en vurdering af efterspørgslen på almene familie- og ungdomsboliger med udgangspunkt i vurderinger i afsnit 1 om 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 for at der vil opstå ledighed for almene familieboliger. Ledigheden er pr. 1. maj 2013 på 18 boliger hvilket er under 1 %. Dertil kommer, at under halvdelen er af længere varighed, d.v.s. 3 mdr. eller mere. Efter boligorganisationernes oplysninger er ventelisterne kort for afdelinger i landdistrikterne, hvilket indikerer, at efterspørgslen er relativt lav her. Situationen er dog ikke således, at boligerne ikke kan udlejes, men det kræver en større indsats end f.eks. for boliger i Grenå og de andre byområder.

For nogle boliger i byområderne kan efterspørgslen dog være relativt lille. Det drejer sig her om en kombination af standard, pris og beliggenhed. F.eks. peger B45 på afd. 1 (Lbf. nr. 001) i Korsgade hvor efterspørgslen på lejlighederne på 3. sal er begrænset p.g.a. skrå vægge, ingen altan og ingen elevator. En anden afdeling som B45 peger på er afd. 11 (Lbf. nr. 011) på De Lichtenberg Vej, hvor man bl.a. p.g.a. et "dårligt ry" reelt ingen ventetid og dermed næsten ingen efterspørgsel har.

Grenå Andelsboligforening peger i øvrigt på, at nogle afdelinger kan se ud til at være samspilsramte p.g.a. huslejeniveau og ry med en begrænset efterspørgsel til følge. Bl.a. peger man på afd 4 (Lbf. nr. 010) på Solskrænten i Grenå hvor huslejens størrelse vurderes som høj p.g.a. finansiering med indekslån, samt økonomiske problemer med utilstrækkelige henlæggelser. En anden er afd. 11 (Lbf. nr. 015) i Glesborg, hvor der er problemer med at udleje de store familieboliger, samt afd. 13 (Lbf. nr. 018) på Færingevej i Glesborg som har en meget vanskelig udlejningssituation bl.a. p.g.a. manglende muligheder for hussalg i den gamle Ndr. Djurs kommune

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 ibrugtages 53 nye ungdomsboliger i 2013.

Boligorganisationerne har ikke problemer med at udleje ungdomsboligerne og for en stor del af boligerne gælder, at de udlejes gennem uddannelsesinstitutionerne.



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

4.2.1 Familieboliger

Boligorganisationerne vurderer, at der generelt er behov for velbeliggende familieboliger i Grenå, men ikke i landdistrikterne. Der peges bl.a. på, at der som følge af helhedsplanen for afd. 11 i B45 vil blive nedlagt 20 – 30 familieboliger. Man har pt. 30 familieboliger under opførelse.

B45 og Grenå Andelsboligforening vurderer bl.a. på den baggrund, at der er efterspørgsel efter boliger især 3 – 4 værelses, evt. også 2 værelses. Behovet skønnes at ligge på 20 – 80 boliger. 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 er behov for opførelse af yderligere ungdomsboliger i Grenå ud over de 50 som B45 pt. opfører. Grenå Andelsboligforening vurderer at der er behov for 20 – 24 boliger p.g.a. de stærkt forbedrede muligheder for ungdomsuddannelse og videregående uddannelse. B45 vurderer at der er behov for op mod 50 boliger som følge af VidenDjurs's elevoptag, ligesom man oplever en efterspørgsel fra andre unge på nye velbeliggende ungdomsboliger.



5. Konklusion og anbefalinger

Analysen viser, at boligbehovet især p.g.a. ændrede familiemønstre stiger i Norddjurs Kommune i de kommende år og med en vækst i antal boliger på ca. 3,6 % fra 2013 - 2022, svarende til en nettoforøgelse på 666 boliger.

Hertil kommer, at der i perioden bl.a. i forbindelse med helhedsplaner i de almene boligafdelinger kan blive nedlagt boliger og konkret har B45 peget på en afdeling hvor der forventes nedlagt 20 – 30 boliger. Hertil kommer, at der kan blive tale om f.eks. lejlighedssammenlægninger der resulterer i nedlæggelse af lejligheder.

Efterspørgslen efter boliger som den fremgår af befolkningsprognosen bekræftes også af situationen for de almene boliger. Der er her ingen reel lejeledighed (den smule der registreres er strukturelt betinget) og boligorganisationerne oplever en efterspørgsel efter boliger og har ikke vanskeligheder med at udleje dem. Dog peger man på, at boligbehovet flytter fra land mod by.

Den pressede situation på ejerboligmarkedet kan også resultere i en nedlæggelse af boliger i et eller andet omfang. På andelsboligområdet er der registreret et fald og man må også forvente at flytningen fra land til by vil resultere i et behov for nye boliger bl.a. i Grenå og Auning og samtidig nedlæggelse af boliger i nogle af landområderne.

Det indebærer at bruttobehovet samlet i perioden vil være på 700 – 800 boliger. En andel heraf vil være ungdomsboliger og efter boligorganisationernes og VidenDjurs skøn drejer det sig om en nettotilgang på ca. 50 i perioden og i Grenå.

Den skønnede nettotilgang for familieboliger er altså på 650 – 750 boliger primært i Grenå og evt. Auning.

Set i lyset af den demografiske udvikling i kommunen og flytningen fra by til land vil det store behov 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.

Set i lyset af den nuværende situation på boligmarkedet skal det næppe forventes, at private bygherrer kan udfylde den største rolle med 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 f.eks. 500 nye almene boliger i perioden vil det resultere i en andel på 15 % almene boliger af kommunens samlede boligmasse.



Anbefalinger

Det er vigtigt at der fokuseres på en stabil og kontrolleret tilgang af nye almene boliger, således at en nytilgang af boliger ikke resulterer i en korterevarende tomgang. Sagt med andre ord er det vigtigt, at der er fokus på, at de nye almene boliger kan "opsuges" af efterspørgslen efter boliger og ikke kun på en sådan måde at hver indflytning i en ny bolig skaber ledighed i en eksisterende. Tilgangen bør altså ske i sammenhænge med en reel "merefterspørgsel" på almene boliger, f.eks. flytning fra ejerbolig til almen bolig og/eller flytning fra landområderne til bl.a. Grenå.

Det anbefales derfor, at der som hovedregel indtil videre ikke afsættes grundkapital til mere end 30 – 50 almene familieboliger årligt og at man i øvrigt afventer hvorledes det går med førstegangsudlejningen af de 30 nye familieboliger, som Grenå Andelsboligforening tager i brug primo 2014.

Situationen omkring ungdomsboliger er nok mere påtrængende og det skal ses i det lys, at kommunen i 2014/15 prioriterer grundkapital til ungdomsboliger.

Det anbefales, at der, såfremt vurderingerne i nærværende analyse fortsat er gældende fra 2016/17 og frem, prioriteres grundkapital til 30 – 50 familieboliger årligt.

Endelig skal kommunen i prioriteringen være opmærksom på, at man i enkelte af renoveringssagerne skal bidrage, enten i form af direkte økonomiske støtte eller ved en eventuel forpligtelse ved garantistillelse for lån som optages i afdelingerne ved forbedringer. Omfanget heraf vil først være kendt når specielt helhedsplanerne i B45 og Grenå Andelsboligforening er videre i processen og har været behandlet i Landsbyggefonden. Helhedsplanerne omfatter 1 afdeling i B45 og 3 afdelinger i Grenå Andelsboligforening med i alt 381 boliger. Helhedsplanerne i Grenå Andelsboligforening omfatter også et kvartersløft.

Som led i opfølgningen på analysen anbefales det, at den tages op til gennemgang og drøftelse med de almene boligorganisationer i kommunen.