

Analyse-del, som baggrund for Boligpolitik for Hillerød Kommune

Indholdsfortegnelse

- 1. Hillerød Kommunes Styrker og Forudsætninger som bosætningskommune s. 2**
- 2. Overordnede tendenser globalt og lokalt s. 4**
 - 2.1 Megatrends og lokale trends
 - 2.2 Nye boligpreferencer og udvikling i husstands- og familieformer
 - 2.3 Fremtidens ejerforhold
 - 2.4 Fremtidens boligby
 - 2.5 Ændrede boligpreferencer hos forskellige målgrupper
 - 2.6 Ændrede økonomiske muligheder mht. boligudgifter
- 3. Analyse af erhvervs- og uddannelsesudvikling s. 14**
 - 3.1 Erhvervsudvikling
 - 3.2 Uddannelsesudvikling
- 4. Analyse af placering af offentlig service s. 17**
 - 4.1 Udvikling af offentlig service
 - 4.2 Vurdering af ny offentlig service
- 5. Analyse af behov for nye og forbedringer af eksisterende boliger s. 18**
 - 5.1 Ejerboliger
 - 5.2 Plejeboliger
 - 5.3 Ældreboliger
 - 5.4 Boliger til særlige grupper
 - 5.5 Boliger til unge
 - 5.6 Almene boliger
 - 5.7 Private udlejningsboliger
 - 5.8 Eksisterende boliger
- 6. Byrådets virkemidler s. 21**

Som planmyndighed, jordejer og boligejer og i forhold til serviceloven, almenboligloven og byfornyelsesloven.

Hillerød Kommunens Styrker og Forudsætninger som bosætningskommune

Styrker

Tæt på København, - men egen selvstændig by.

Centralt i Nordsjælland, - med stort opland og stærk infrastruktur.

Tydelig identitet som slotsby, - omgivet af smukke landskaber med søer og skove.

God handels-, uddannelses- og erhvervsby, - med nye biotec- og sundhedsspor.

Hillerød Kommune ligger godt – centralt placeret i det smukke Nordsjælland, med et stort opland, og er også knudepunkt for den offentlige transport i Nordsjælland og med nem adgang til Hillerød Motorvejen og andre overordnede veje. Hillerød er Regionshovedstad for Region Hovedstaden, der fortsat er Danmarks vækstmotor nr. 1.

Hillerød by ligger som afrundingen af Hillerødfingeren i regionens fingerstruktur, der med S-togslinjerne stråler ud fra København. På en god halv time kan Københavns mange tilbud nås, uden at man behøver bo på stenbroen!

Et stærkt og varieret erhvervsliv med mange og attraktive arbejdspladser er vigtigt for at være en god bosætningskommune. Der er mange lokale arbejdspladser i Hillerød Kommune, hvoraf flere indgår i klyngen af biotec-virksomheder og andre videns tunge virksomheder. Service og handel beskæftiger mange i den aktive handelsby, og sygehuset og relaterede sundhedsvirksomheder vil komme til at betyde endnu mere end i dag, når det nye supersygehus omkring år 2020 bliver en realitet.

Hillerød er tillige uddannelsescentrum i Nordsjælland og uddannelserne spiller i høj grad sammen med erhvervsstrukturen, både hvad angår ungdomsuddannelserne og de videregående uddannelser. Det er let fra Hillerød Kommune, at nå et stort og varieret arbejdsmarked i Region Hovedstaden og Hillerød Kommune presser på for at det bliver endnu lettere med en forlængelse af Hillerød Motorvejen frem til Hillerød.

I hjertet af Nordsjælland ligger Hillerød Kommune med stor rigdom på kulturelle, historiske og naturgivne kvaliteter. Der er et godt lokalt kultur- og foreningsliv samt spændende gallerier og museer.

Hillerød Kommune er et "helt" bysamfund med boliger, erhverv, uddannelse, handel og kultur og er ikke blot en forstad. Her er smukt og attraktivt at bo, omgivet som vi er af storslået natur i form af Arresø og Esrum Sø, de store skove og de varierede landskaber. Kulturhistorien er præget af kongernes forkærlighed for Nordsjælland, med Frederiksborg Slot og Slotshaven som det mest synlige, - og som et naturligt midtpunkt i Hillerød by. Hillerød har en hyggelig bymidte med fine shopping- og kulturtilbud og de fleste af vores mindre byer har særlige herlighedsværdier, enten fordi de ligger i skovområder eller har særlige kulturhistoriske eller landskabelige kvaliteter.

Forudsætninger

Udviklingskommune, - med markant bolig- og erhvervstilvækst

Godt fundament, - med bred vifte af boligformer og prisklasser

Store arealer til fremtidig byvækst, - bl.a. til nye boligområder

En offentlig service, - under strukturtilpasning og stabilisering for styrkelse af kvalitet

Kommunen kan og skal ikke konkurrere med Københavns boligudbud og byliv, men har et mål om at være den foretrukne bosætningskommune i Nordsjælland, og i sammenligning med de øvrige kommuner i "købstadsringen" omkring København.

Hillerød Kommune har i de sidste 10 år oplevet en markant byudvikling med flere store og mange små nye erhvervs- og boligområder. På centrale grunde i de større byer har der fundet omfattende byomdannelse sted. Den ny Hillerød Kommunes boligbestand er fra 2007 til 2010 vokset med 763 boliger, hvilket også afspejler sig i en befolkningsfremgang i perioden på 1.493 personer.

Kommunen har en god og bred sammensætning af boliger. Hillerød by er sammensat af Bykerne og Bymidte med overvejende etagebebyggelse og Øst- og Vestbyen med arealmæssigt store parcelhusområder og koncentrationer med etage- og rækkehusbebyggelser. De mindre byer og landsbyer er hovedsagelig præget af områder med fritliggende boliger og enkelte rækkehusbebyggelser.

Indenfor de seneste 10 år er der i nye boligområder, men også i de eksisterende boligområder og lokalsamfund, opført blandede boligtyper, ejerformer og boligstørrelser for at sikre integration af forskellige alders- og indtægtsgrupper. Der er opført boliger i et spænd fra billige lejligheder til eksklusive villaer, og der er 78 nye ungdomsboliger på vej ved Hillerød Station.

I planperioden fra 2009 til 2021 sigtes der i Kommuneplan 2009 mod opførelse af maksimalt 400 boliger om året, altså maksimalt 1.600 boliger i alt, mens der i kommuneplanens rækkefølgeplan er kalkuleret med et gennemsnit på 225 opførte boliger pr. år. Dermed vurderes det, at der kan opnås en balance mellem målet om vækst og variation af kommunens boligmasse samt at den kommunale service kan følge med.

Det forventes, at en overvejende del af de nye boliger vil blive opført i områder udlagt til nye byområder primært i Ullerød Nord, Gørløse og Skævinge. Når placering af ny station og nyt sygehus er fastlagt vil det nye byområde, herunder områder til boliger, blive indarbejdet i kommuneplanlægningen. Andre nye boliger vil blive opført eller indrettet i omdannelsesområder udpeget i kommuneplanen, primært i Slotssøkkarréen og i Stationszonen.

Den offentlige service i form af daginstitutioner, skoler og SFO'er er centrale funktioner for mange erhvervsaktive, når de søger bolig. Byrådet arbejder på at sikre god kvalitet i indhold og udvikling for kommunens børns skyld. Hillerød Kommune har 50 dagtilbud og et børnetal, der ifølge de seneste prognoser er faldende, i nogle dele af kommunen mere end andre. Derfor foregår der overvejelser om struktur og kapacitetstilpasning. Målet er en struktur med bæredygtige enheder, længere åbningstider og mest mulig tid mellem voksne og børn. Kommunens 12 folkeskoler indgår i en ny struktur i 7 skoledistrikter. Det skal skabe økonomisk mere robuste skoler med mulighed for at optimere klassedannelsen, der giver råderum til at øge kvaliteten ved bl.a. at hæve antallet af undervisningstimer, sikre efteruddannelse af lærere og samtidig kan den nye struktur mere fleksibelt tage højde for et forventet fald i elevtallet.

Den kommunale service suppleres af en aktiv frivillighedskultur og et rigt foreningsliv.

2

Overordnede tendenser, - globalt og lokalt

2.1 Megatrends og lokale trends

Nogle forhold kan siges at være generelle "mega" trends, som vurderes at få mærkbar virkning i forhold til folks præferencer for deres fremtidige bolig i (Nord)Europa. I Realdania Arealudviklings analyse "Fremtidens By" er behandlet en række trends, der kendetegner det samfund, som fremtidens byer er en del af. Herunder er nævnt nogle af de mest tydelige:

Megatrends

Globalisering, urbanisering, individualisering, digitalisering, acceleration og bæredygtighed.

Globalisering, urbanisering og individualisering er 3 stærke megatrends i hele verden som også vil påvirke hvordan folk vil bo, leve og arbejde i Hillerød Kommune. Globaliseringen forventes at bringe verdenen tættere sammen i form af øgede bevægelser af varer, personer, tjenesteydelser, kapital, teknologi, information og kultur. Flere vil prøve at bo "ude i verden" og vi vil i stigende grad inspireres af andre kulturers boliger og byer.

I disse år rykker befolkningsflertallet i hele verden fra land til byområder. Urbane værdier og kultur, forbrugsmønstre og livsrutiner vil vinde frem. Det samme ses i Danmark, hvor byerne og særligt Københavnsområdet og det Østjyske bybånd tiltrækker flere og hvor der i områder af Vestjylland forventes op til 15 % nedgang i befolkningstallet frem mod 2050.

Sociale forandringer i samfundet medfører et skifte fra det kollektive samfund mod et mere individualiseret samfund. De individuelle rettigheder og muligheder er i højsædet, men også tanken om det individuelle ansvar for egen livs- og boligsituation.

Vores verden bliver mere og mere digital orienteret, også i vores boliger, og vi oplever en acceleration i omskiftelighed med jobskifte, partnerskifte, nye venner, nye interesser og udskiftning af bolig.

Klimaændringer giver fokus på bæredygtighed, bl.a. i forhold til boligen. Alternative energikilder og grøn teknologi opfattes som en af det 21. århundredes største finansielle gevinstområder og bæredygtige kommercielle anlæg vil skyde op, også for at blive mindre afhængig af olie, gas og kul. For nye boliger opstilles der minimumsstandarder for effektiv energiudnyttelse og bæredygtige konstruktioner. På individuelt plan er der en mental forandring på vej på grund af frygten for øget forurening og ekstreme vejrforhold. Der bliver fokus på den enkeltes ansvar og handlemuligheder.

Andre trends, der påvirker boligområdet, er mere specifikke i forhold til danske forhold (som er uddybet i næste afsnit om nye boligpreferencer og udvikling i husstands- og familieformer) og til Hillerød Kommune, der kan aflæses ud fra den aktuelle efterspørgsel som fx ejendomsmæglere, boligselskaber og boliganvisningsmedarbejdere kan registrere.

Lokale Hillerød trends:

Stabilisering og svag stigning i ejerboligpriserne, få ledige parcelhusgrunde, få meget billige boliger til boliganvisning, svagt fald i ventelister til almene boliger.

Boligmarkedet i Hovedstadsområdet og i Hillerød Kommune har selvfølgelig været påvirket af finanskrisen, men har hurtigt rettet sig igen, og flere undersøgelser* viser, at Hillerød Kommune fortsat er attraktiv som bosætningskommune. Efter en årrække fra slutningen af 1990'erne og op til 2007 med stor efterspørgsel efter nye boliger i Hillerød og Hovedstadsområdet som sådan, og år med en prisstigning på op til 36 % om året på huse og 23 % på ejerlejligheder, har der været stagnation og direkte fald i ejendomspriserne.

Fra 3. kvartal 2009 til 3. kvartal 2010 opleves der igen en stigning på godt 12 % i boligpriserne for parcel- og rækkehuse og godt 4 % for ejerlejligheder i Hillerød Kommune.

Selv om kriseårene har strakt byggetakten noget ud i forhold til det først forventede i det byudviklingsområde der er under udbygning, er der ikke mange parcelhusgrunde tilbage i Ullerødbyens første etape. Der er fortsat områder i bydelen til nye rækkehus- og etageboligbebyggelser.

I den del af Ullerødbyen, der ligger syd for Frederiksværksgade (lokalplan nr. 335 og nr. 336) er der de sidste 3-4 år opført en del boliger og boligbebyggelser. Der er lavet en kort status på hvor mange m² bolig, der er givet byggetilladelse til i disse to områder. Ses der bort fra bycenteret og antages det, at parcelhusgrundene er disponerede og medregnes projekter der er i salg med pris og projekt, herunder bebyggelser, hvor der eksisterer en restrummelighed, er over 60 % af rummeligheden i de to områder disponerede. For lokalplan nr. 335 drejer det sig om ca. 65 % og for lokalplan nr. 336 om ca. 68 %. Restrummeligheden fordeler sig på både etageboliger og rækkehuse. Derudover resterer der ca. 15 ubebyggede parcelhuse i den sydlige del og 9 i Ullerødbyen Midt (lokalplan nr. 343). Indenfor lokalplan nr. 343 for Ullerødbyen Midt, er der ikke igangsat boligbyggeri.

Skanska, den ene af de store grundudbydere i Ullerødbyen, oplyser at de har særligt svært ved at sælge etageboligerne, der skal opføres i 2 etager (ud mod Månepletvej). NCC, den anden af de store grundudbydere i Ullerødbyen, oplyser, at de også har meget svært ved at sælge de lejligheder de har i etage-blokke ved Allékredsen. Begge udbydere oplyser at, det finder det svært at finde et marked for etageboliger i Ullerødbyen.

* Herunder Realkreditrådets undersøgelser ud fra deres Ejendomsprisstatistik, Boliga's undersøgelse for Ekstra Bladet ud fra boligportalens søgemaskine.

2.2 Nye boligpræferencer og udvikling i husstands- og familieformer

Danske trends for boligpræferencer:

Vi bliver rigere og vil have, og har råd til, **mere plads i boligen**

Husstandsstørrelsen bliver mindre – og der bliver **flere aleneboende**

De aleneboende bor i større byer og bor til leje

De efterspørger små fleksible boliger med alle funktioner i ét rum

Vi lever længere – og **de ældre bliver i deres villa**

Boligdrømmen er fortsat parcelhuset

Fællesskabsboformer – efterspørges af en mindre, men stærk gruppe

Boligen er vigtig for vores selvforståelse – og bliver til en **"symbolig"**

Hans Thor Andersen, forskningschef for Center for boligforskning SBI, har i sin forskning klarlagt, at der er en tydelig tendens til at husstandsstørrelsen bliver mindre i Danmark – hvilket også gælder for Hillerød Kommune. Samtidigt oplever danskerne, trods kortere og længere kriser, en stigende velstand. Således er privatforbruget i Danmark fordoblet hvert 27. år siden 1846 og vi bruger mere og mere af vores indtægt til boligudgifter og har råd til flere m² pr. beboer.

Vi vil nemlig have mere plads i boligen. Hvis vi i Hillerød Kommune vil opretholde en positiv befolkningstilvækst må vi derfor fortsætte med at bygge nye boliger! I 2040 forventes det, at der er 8 % flere danskere end i dag og at det Østjyske bybånd og Københavns Kommune, men også hele Hovedstadsområdet, har fået langt størstedelen af denne stigning, så der er altså forventeligt god ræson i at bygge nye boliger i disse områder. I andre områder af Danmark er der risiko for et ikke ubetydeligt antal ubeboede boliger.

De fleste af de boliger, der vil være i Danmark i 2040 findes allerede. Det gælder også dem der skal bo i dem! Vi lever længere og længere og i forhold til hovedparten af nutidens ældre over 75 år, vil fremtidens ældre have mere end folkepensionen at gøre godt med og også være mindre nedslidte og mere aktive og sunde end nutidens ældre. Befolkningssammensætningen vil gå mod en "forgubning" med forholdsvis flere ældre. Anna Leonora Blåkilde, kulturforsker på Center for sund aldring, forudser ud fra sine undersøgelser, at fremtidens ældre vil blive opdelt i to polariseringer; De ressourcestærke, der tager ansvar for og dyrker egen sundhed og søger fællesskaber i fx ældreklubber samt de svækkede og ressourcevage.

Hans Christensen, centerleder for Center for boligforskning SBI, anbefaler ud fra hans undersøgelser af boligpræferencer og "boligkarrierer", at vi ikke tager pejling af boligkravene hos den ydmyge nuværende ældregeneration, der er opvokset i 1920'erne og 1930'ernes krisetid. De, der er født i 1940'erne og 1950'ere, vil og har mulighed for at blive boende i deres store huse, egnede til børnefamilier, og kun i nogen grad kan seniorerne lokkes ud til nemme étplansboliger uden vedligeholdelsesbehov og havepasning. Fremtidens ældre vil ikke nøjes med små boliger, men vil have plads til familiebesøg og overnattende børnebørn. De vil have kvalitetsboliger med plads til "hobby- eller arbejdsrum".

Indtil starten af 1900-tallet var det almindeligt med generationsfamilier, hvor de ældre boede sammen med børn og børnebørn. Indtil midten af 1900-tallet var det meget få der boede

alene, mens der nu bliver flere og flere aleneboende. Lidt under en million danskere bor alene, det er lidt over hver 4. dansker over 18 år og 34 % flere end for 20 år siden. Ud fra forsker på Center for boligforskning SBI, Toke Haunstrup Christensens undersøgelse af aleneboende 30 - 60 åriges forhold, er det dog ikke et retvisende billede at se disse som smarte city-kvinder, der lever et selvvalgt singelliv. Der er en overrepræsentation af dårligt stillede mænd blandt aleneboende. De bor typisk alene fordi de ikke har stiftet familie eller fordi de er blevet skilt og ikke bor sammen med deres børn.

Herudover er der flere, der har økonomisk mulighed for at bo alene end tidligere, vi stifter familie senere i livet end tidligere. 40 % af alle ægteskaber opløses, flere danner par uden at bo sammen (living apart together) og det er ikke længere socialt stigmatiserende at bo alene. For en stor dels vedkommende foretrækker siglerne at bo i de større og mellemstore byers private- og almentnyttige lejeboliger og vil fortsat gøre det, da den fleksible livsstil vil blive endnu mere udbredt i fremtiden.

De aleneboende skaber en øget efterspørgsel på fleksible boliger, som det er nemt at komme videre til den næste bolig fra. Professor Claus Bech- Danielsen fra Center for Boligforskning SBI har undersøgt boligønskerne hos aleneboende og kommet frem til at de ønsker en bolig med flere rum og plads nok, dog gerne som en løsning med flere funktioner samlet i en åben planløsning. Få udtrykker ønske om at selve boligen eller boligområdet giver mulighed for udvidet naboskab eller fællesskab.

Danskernes primære boligdrøm når vi stifter familie er fortsat parcelhuset, eller til nød rækkehuset. Dette kan konstateres i en undersøgelse gennemført af sociolog Hans Kristensen og civilingeniør og økonom Hans Skifter Andersen. Ca. 70 % af den danske befolkning over 15 år ønsker at bo i ejerbolig. Hvis de ikke allerede gør det, ønsker de at det sker inden for en tidshorisont inden for 5 år. 90 % af dem foretrækker enfamilie- eller rækkehuse. Drømmen om eget hus med have er meget stærk og har stort set holdt sig uændret igennem de seneste 25 år, uanset udviklingen i boligpriserne. Vi har i mange år i Hillerød Kommune primært bygget til "kernefamilien" med far, mor og børn og det er også den boligtype, der tiltrækker de erhvervsaktive.

Vi har aldrig brugt så lidt tid i hjemmet, som vi gør i dag – men omvendt har vi aldrig brugt så mange penge på boligen. Boligen har altid været et stærkt symbol på velstand, over for naboerne, familien og vennerne, men i stigende grad også for boligens egne beboere. Boligen skal fungere som symbol på den fritid, der opleves som en knap ressource i familien. Vores bolig skal være tjekket og vi bruger mere tid på indretning og husholdningsarbejde.

En mindre gruppe vil søge efter alternative boformer. Det kan være flergenerations bofællesskaber, seniorbofællesskaber, fællesskaber med miljørigtig levevis som omdrejningspunkt, eller boligbebyggelser, der blander kvaliteterne fra forskellige boligtyper, som BIGs Bjerget og 8-tallet i Ørestaden, hvor rækkehusets nemme adgang til egen lille have, kombineres med etagehusets udsigtsmuligheder og mulighed for fælles funktioner for mange boligheder, der stables forskudt.

Der kan også være tale om eksklusive boliger, hvor enten særlig god plads, særligt spændende terræn, natur eller arkitektur er attraktionen.

Primær kilde: Publikationen Bolig og Velfærd, 27 forskningsprojekter om danskerne og deres boliger, Center for Bolig og Velfærd/ Realdania Forskning, 2010.

2.3 Fremtidens ejerforhold på boligområdet

Trend: Fortsat flere ejerboliger

De fleste af fremtidens boliger er som sagt allerede opført, men ejerformerne er under udvikling.

Andelsboliger er, med de nye muligheder for låntagning og for at tage værditilvækst med ved fraflytning, gået fra at være en "fællesskabs boligform" til at være en mere privat ejerform. I København er der set tilfælde af konkurser i andelsboligforeninger pga. for høj prissætning/belåning.

Når private udlejningsboliger, der er bundet af regler om huslejeniveau, ikke kan skaffe forrentning, bliver de i disse år mindre attraktive for ejerne. Dog er der en udpræget brug af undtagelsesbestemmelser i lejeloven, således at der kan opkræves en husleje svarende til "det lejedes værdi" frem for "omkostningsbestemt husleje", hvilket gør at en god del af de private lejelejligheder har en forholdsvis høj husleje.

I regeringens Boligpakke 2010, er der et øget fokus på at skabe mulighed for indpasninger af boliger med andre ejerformer, primært ejerboliger, i udsatte almene boligområder. Der er dog ikke boligbebyggelser i Hillerød Kommune, der falder ind under kriterierne for udsatte almene boligområder.

Det er en forholdsvis høj procentdel (14 %), som de økonomisk pressede kommuner skal bidrage med i grundkapital til nye almene boliger, og der forventes derfor forholdsvis begrænset nyt alment boligbyggeri i de kommende år.

Der vil fortsat være 10-20 % af folk med gode indkomster, der vil efterspørge lejeboliger, da de ønsker at slippe for vedligehold og havearbejde og har mere fokus på hurtigt og nemt at kunne flytte efter nye muligheder og bo tæt på kulturelle aktiviteter. Der vil også fortsat være en gruppe der er udelukket fra ejerboligmarkedet, da de ikke har mulighed for at skaffe eller opspare den nødvendige kapital.

Hvis der ikke fra statslig side sker en regulering eller ændringer i lovgivningen, vil boligområdet fortsat præges af markedsstyring og dermed mod en fortsat stigning i andelen af ejerboliger.

Dette er også i overensstemmelse med tendensen til individualisering; at vi ønsker at præge vores bolig, fx ved at skabe særlige kvaliteter ved ombygninger og særlig indretning.

Nogle boligselskaber har boligafdelinger hvor beboerne udnytter en mulighed for at lave ændringer af boligen (fx nye køkner) uden at boligen skal føres tilbage til udgangspunktet ved fraflytning og at en del af investeringen kan udbetales til den fraflyttende.

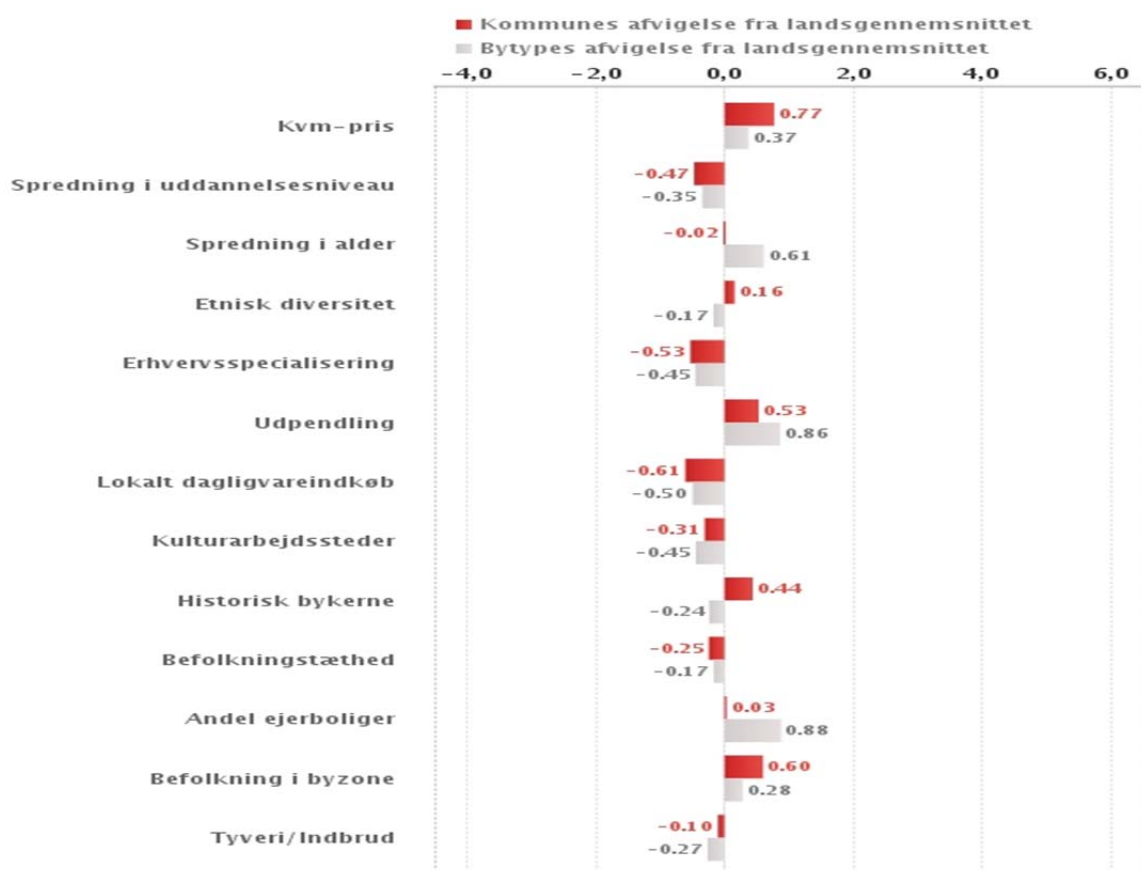
Primær kilde: Publikationen Bolig og Velfærd, 27 forskningsprojekter om danskerne og deres boliger, Center for Bolig og Velfærd/ Realdania Forskning, 2010.

2.4 Fremtidens boligby

Realdania har udarbejdet en analyse af fremtidens by i samarbejde med ReD Associates og Rambøll Magement.

I analysen opstilles 7 bytyper, hvor Hillerød Kommune kategoriseres som "Oplandsby" sammen med 15 andre danske kommuner. Oplandsbyerne har typisk oplevet en betydelig vækst, der identitetsmæssigt har været en udfordring. Udviklingen har gjort at byerne er blevet hjemsted for mange tilflyttere, der for en stor dels vedkommende arbejder udenfor byen. Alligevel har oplandsbyerne en størrelse, der gør, at de fleste indbyggere interesserer sig for det lokale. Oplandsbyerne er ikke præget af lukkede fællesskaber, der holder tilflyttere ude og kan potentielt opleve en stigende popularitet i fremtiden, hvor vi sandsynligvis vil være villige til at flytte os længere efter jobs men stadig vil søge by, oplevelser og historier. Her har Oplandsbyerne mere at tilbyde end eksempelvis forstæderne, der ikke har samme hyggelige og charmerende bymiljø.

I det hele taget forventes det at komme til at betyde mere for folks overvejelser om hvor de vil bo om byen har identitet og kulturtilbud og om byens pladser og stræder opleves som udvidede "hjemlige" dagligstuer.



Hillerød Kommune sammenlignet med "Oplandsbyerne" på udvalgte parametre. Landsgennemsnittet er sat til 0,0 og afvigelser er vist som indekserede tal i et system fra minus 1 til plus 1. Oplandsbyer har således generelt en bolig-kvm-pris, der er 37 % højere end landsgennemsnittet og Hillerød Kommune har en bolig-kvm-pris, der er 77 % højere end landsgennemsnittet. Kilde: Fremtidens by, Realdania/ReD Associates/ Rambøll Magement

2.5 Ændrede boligpræferencer hos forskellige målgrupper

3 større ejendomsmæglerkæder med kontorer i Hillerød (Estate, Home og Place2live), har svaret på en række spørgsmål om aktuelle boligpræferencer i Hillerød Kommune.

De oplever ikke ændringer i husstandsformer og/eller familieformer hos de der køber bolig i Hillerød Kommune, men ændringer i ønsker til boligen, da flere ønsker at boligen er i god stand (ej håndværkertilbud) og flere ønsker en større bolig, da der ofte er 2 eller flere børn i husstandene.

De oplever ændringer i ønskerne til boligens omgivelser i form af to "polariseringer"; enten en rolig beliggenhed i form af et landsted eller en stille vej i et børnevenligt område – eller - helt centralt i byen tæt på offentlig transport, - ikke "midt i mellem".

Estate og Home oplever ikke ændringer i hvor boligkøberne kommer fra, mens Place2live oplever en stigende tildens til at københavnere flytter nordpå.

Ejendomsmæglerne oplever ikke ændrede ønsker hos unge og børnefamilier, men en øget interesse i et-plans rækkehuse hos seniorer.

Som svar på spørgsmålet om der er byer eller bydele i Hillerød kommune hvor det er blevet vanskeligere eller nemmere at sælge boliger svarer Estate, at nu hvor priserne er faldet, vil køberne hellere bo de "gode" steder (og har nu råd til det), mens Home svarer at det er blevet vanskeligere at sælge i Skævinge og Gørløse pga. fjernvarmepriser og i mindre byer ud fra bekymring for lukning af mindre skoler. Place2live svarer at salget i Ullerødbyen er blevet lidt bedre, da der er solgt væsentligt mere og flere huse er under opførelse.

De der sælger boliger er ældre, par hvor børnene er flyttet hjemmefra, par der skal skilles og par/børnefamilier der vil have noget større. Som oftest finder de en ny bolig i kommunen.

De der fravælger køb af bolig i Hillerød Kommune vil bo tættere på København også for at slippe for morgentrafikken, og de der ikke har råd og må vælge billigere kommuner.

I januar 2005 gennemførte Hillerød Kommune en borgerpanelsundersøgelse. Deltagerne blev bl.a. spurgt om hvorfor de i sin tid var flyttet til Hillerød Kommune, og den overvejende grund var naturen og de rekreative muligheder. Til dels også nærheden til familie og venner og det relativt lave prisniveau. For de fleste var grunden at man fandt en passende bolig. Ejendomsmæglerne blev spurgt om, om de boligsøgendes præferencer er ændret i forhold til ovenstående og alle 3 mæglerfirmaer svarer nej.

Resultatet i borgerpanelsundersøgelsen tillagde kun det kommunale serviceniveau ringe betydning i forhold til at bosætte sig i kommunen. Ejendomsmæglerne blev spurgt om de oplever at de boligsøgendes præferencer er ændret på dette område. To af ejendomsmæglerne oplever meget fokus fra børnefamilier vedrørende dagsinstitutioner og priser herfor og at det tillægges stor negativ betydning at børnepasningen har fået lavere prioritering.

Estate oplever at de boligsøgende kigger efter bolig i Hillerød Kommune ud fra jobtilknytning/ jobmuligheder eller egne eller børns uddannelsesforløb, mens Home og Place2live ikke oplever en sådan kobling.

Ejendomsmæglerfirmaerne peger på, at en boligpolitik gerne må inddrage emner som maksimale priser på fjernvarme og mere opmærksomhed på institutionspriser, samt fremme af "boligrotation", sådan at ældre flytter fra børnefamilievenlige boliger når de ikke længere har hjemmeboende børn, hvilket kan sikres ved opførelse af ældrevenlige boliger i et plan.

2.6 Ændrede økonomiske muligheder mht. boligudgifter

Det private boligmarked

På Realkreditrådets hjemmeside, oplyses det, at der for parcel- og rækkehuse på landsplan har været en stigning fra 3. kvartal 2009 til 3. kvartal 2010 i kvadratmeterpriserne på 3,3 % i forhold til sidste år, mens tallet for Hovedstadsområdet er 11,6 %. For ejerlejligheder har der i Hovedstadsområdet været en stigning på 10,7 %. Der beskrives en aktuel opbremsning, både i antal handler og i stigning i m²priser.

Ud fra de bagved liggende detaljerede tabeller ses det, at der er en stigning i m²pris på 12,6 % for parcel- og rækkehuse og 4,3 % for ejerlejligheder i Hillerød Kommune fra 3. kvartal 2009 til 3. kvartal 2010.

Ved henvendelse til en af de store kreditforeningers lokalafdeling (Nykredit i Hillerød) er det oplyst at de kan genkende tallene. De oplever omkring årsskiftet 2010/11 en lille tøven fra boligkøbernes side. Hvad det skyldes er svært entydigt at sige noget om, men stigende job usikkerhed vurderes som den primære årsag. Endvidere er en stor del af det også psykologi – mange afventer, hvad vej boligmarkedet går. Hvis renten stiger en del, vil det ligge pres på boligpriserne og der kan ikke udelukkes stagnerende eller måske svagt faldende priser som følge heraf.

I forhold til tiden før den økonomiske krise er den store ændring, at der i 2006 var der mange som kunne købe før de havde solgt eksisterende bolig. Det er der kun et fåtal som får lov til nu. Derudover er Nykredits kreditpolitik uændret fra 2006. I 2006 var der flere konkurrenter som var meget aggressive også på kreditpolitikken. De var medvirkende til de store stigninger vi så i 2005 og 2006 i Hillerød.

3 udspurgte ejendomsmæglere (se afsnit 2.5) oplever generelt ændringer i de økonomiske muligheder hos de potentielle købere. Der er skærpede krav og kan ikke lånes så meget i banken som tidligere og beløbet kunden kan godkendes til er oftest noget lavere end tidligere. Omvendt oplever ejendomsmæglerne at sælgerne har krav til en høj salgspris, mens køberne forventer store afslag i prisen.

Der er sket et fald i friværdierne i Hillerød kommune i forhold til toppen i 2006. Dog er det kreditforeningens oplevelse er, at mange stadig har friværdis, men ikke ønsker at belåne den i samme grad som tidligere. Folk føler sig lidt "fattigere" og tøver med at bruge penge som ikke er strengt nødvendige.

Det vurderes, at der fortsat gode muligheder for at friværdibelåne. I dag sikrer kreditforeningen sig dog i højere grad, at kunderne har den rigtige pengestrøm i husstanden til at kunne honorere et fastforrentet lån med afdrag.

Realkredit Danmark har i en analyse fra december 2010 undersøgt friværdier, og det fremgår at den gennemsnitlige friværdis for parcelhuse i Hillerød Kommune var 971.575 kr., hvilket var en stigning på ca. 190.000 kroner siden bunden blev nået i 3. kvartal 2009. I Hillerød Kommune ligger den typiske gæld i et parcelhus på omkring 1,8 mio. kr.

Lejeboliger

Ud fra årligt samarbejds møde med alle boligselskaberne i maj 2010 og dialogmøder med de enkelte boligselskaber i 4. kvartal 2010 kan det konstateres, at ventelisterne generelt er for nedadgående, dog med meget store udsving i forhold til bebyggelsernes ry og beliggenhed. Især for de bebyggelser hvor huslejen ligger omkring eller over 1000 kr. pr. m² årligt og for boliger uden for selve Hillerød by skal boligselskaberne noget længere ned på ventelisterne end tidligere for at udleje boliger, uden der dog er tale om egentlige udlejningsproblemer.

Det kan yderligere konstateres, at de små boligafdelinger, især dem under 25 boliger, har udfordringer, da der ikke er så mange til at bære udgifterne og deltage i beboerdemokratiet.

Der er en gruppe borgere, der har så begrænsede økonomiske muligheder, at det er vanskeligt via den kommunale boligsociale anvisning at anvise en bolig de har råd til at bo i.

Behovet i forhold til den boligsociale venteliste (kommunal anvisning af boliger), er meget billige boliger, både store og små. Denne type findes i dag primært i ældre alment og kommunalt ejet lejeboligbyggeri, og det er en udfordring at skabe nye boliger, der er billige nok i nybyggeri, også i alment byggeri, i forhold til indkomstniveauet for borgere på den boligsociale liste. Der står p.t. 60 personer på den boligsociale liste, hvoraf hovedparten er enlige med behov for 1-2 vær. boliger til en max. husleje på 3.500 kr. pr. måned inkl. forbrug. Ud af de 117 boliger der i 2010 har været til anvisning, har 70 ført til anvisning, mens 47 har måttet afvises primært pga. for høj husleje.

Analyse af Erhvervs- og uddannelsesudvikling

I kommuneplan 2009 er det fastsat, at boligpolitikken bl.a. skal matche og understøtte den igangværende erhvervs- og uddannelsesudvikling.

3.1. Erhvervsudvikling

Gennem de senere år har erhvervslivet i Hillerød Kommune gennemgået en stor udvikling. Der er sket en udvikling af kommunens virksomhedsprofil i retning af videnbaserede, højteknologiske virksomheder i "Medicon Valley". Ud over en udvikling af det lokale erhvervsliv, der er præget af små og mellemstore håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheder, har Hillerød, i kraft af sin centrale placering i Nordsjælland, styrket sin regionale rolle ved at tiltrække blandt andet servicevirksomheder af regional betydning. Herudover har større virksomheder af international karakter valgt at placere sig i Hillerød, hvilket har bidraget til en styrkelse af kommunens erhvervsliv. C4's væksthus har gennem årene været fødselshjælper for en række nye innovative virksomheder. Hillerød Bymidte rummer fortsat en lang række af handels-, kontor- og servicevirksomheder.

Der er uudnyttet rummelighed i erhvervsarealer ved Novo Nordisk, Biogen Idec og Trollesminde Kontorpark. Størstedelen af disse arealer er imidlertid ikke til rådighed for nye virksomheder, hvilket giver et behov for nyudlæg af erhvervsarealer. Udlæg af nye større samlede byzonearealer, blandt andet til erhvervsformål, vil være knyttet til udviklingen af det nye byområde ved ny station syd for Hillerød. Nærmest en ny station vil der, jf. stationsnærhedsprincippet, være mulighed for at lokalisere større kontor- og servicevirksomheder. Herudover vil der inden for en afstand af 2 km fra banelinjen (det ydre storbyområde) være mulighed for at lokalisere andre erhvervsvirksomheder.

En overvejende del af Kommunens erhvervsarealer er placeret vest og syd for Hillerød bymidte. I Skævinge og Gørløse samt ved Meløse, Hammersholt og mellem Skævinge og Gørløse, ved Borup, er der mindre erhvervsarealer med arealer på 10 ha eller derunder. Erhvervene i de mindre bysamfund og landsbyerne er fortrinsvis håndværksprægede fremstillings- og servicevirksomheder af lokal karakter.

Kommunen er med sin administration og alle sine decentrale institutioner og arbejdspladser en af de store arbejdsgivere. Herudover ligger der i Hillerød Øst to store administrative virksomheder (Region Hovedstaden og ATP) og også Hillerød Sygehus er meget arbejdspladsintensiv. Når et "supersygehus" etableres syd for Hillerød (efter planen skal det tages i brug omkring år 2020) vil der blive endnu flere "sundhedsarbejdspladser" koncentreret her.

By- og Landskabsstyrelsen har i "Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007" opgjort kommunens samlede etageareal til erhverv til 832.000 m². Opgørelsen viser, at der er sket en stor vækst i erhvervsetagearealet de seneste 12 år svarende til 29 % af etagearealet i 2006 og at der i de seneste 4 år har været en vækst på 9 %. Det gennemsnitlige byggeri gennem de seneste 12 år har ligget på omkring 20.000 m² pr. år. Det er en af de højeste erhvervsvekstrater i regionen.

By- og Landskabsstyrelsen har i sin rapport "Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007" opgjort fordelingen af arbejdspladser på hovedbrancher i de enkelte kommuner. Arbejdspladserne i Hillerød Kommune har sin tyngde inden for serviceerhvervene, hvoraf den offentlige service, i kraft af det store hospital, den kommunale service og de mange uddannelsesinstitutioner, udgør størstedelen. Den private service er størst inden for brancherne handel og finans. Den største relative vækst i antallet af arbejdspladser, i perioden 1994-2006, er dog inden for industri, hvor de store virksomheder som fx Novo Nordisk tegner sig for en væsentlig del. Hillerød er blandt de kommuner i hovedstadsområdet, der har haft den største tilvækst af arbejdspladser i perioden 1994-2006.

Samlet set har Hillerød Kommune et "overskud" af arbejdspladser, idet der i kommunen var 27.927 arbejdspladser i 2007, mens antallet af borgere i beskæftigelse på samme tidspunkt var 24.658. I perioden fra 2000 til 2007 er antallet af arbejdspladser steget med 2.667, svarende til et gennemsnit på 380 nye arbejdspladser pr. år. En stor del af Hillerøds borgere (mere end 50 %) er beskæftiget uden for kommunens grænser, hvilket sammen med arbejdspladsoverskuddet giver en betydelig daglig ud- og indpendling til kommunen.

3.2 Uddannelsesudvikling

I 2009 samledes en række mellemlange uddannelser i Hillerød i Professionshøjskolen UCC Nordsjælland (University College Nordsjælland), som første udmøntning af visionen for et campusområde ved Hillerød Station i samspil med Frederiksborg GymnasiumSTX og HF og Teknisk GymnasiumHTX. UCC har i 2010-11 knapt 2.000 studerende fordelt på følgende uddannelser: Pædagog, Fysioterapeut, Sygeplejerske, Psykomotorisk uddannelse (tidligere kaldet afspændingspædagog) og Socialrådgiver. Ud over grunduddannelserne vil der blive efter- og videreuddannelsesstilbud til de relevante velfærdsuddannelser. Der etableres også to videnscentre: Center for sundhed og sundhedsfremme og Center for Teori og Metode (mindre forskningscenter) og et Center for undervisningsmidler. I august 2012 flytter alle uddannelserne ind i nye og nyrenoverede lokaler i campusområdet.

Omdannelsen af stationsområdet vil forbedre lokaliseringsmuligheder for flere uddannelsesinstitutioner.

Herudover er der i kommunen mulighed for at tage Apoteksassistentuddannelsen (Pharmakon), Laborantuddannelsen (Laborantskolen - Erhvervsskolen Nordsjælland) og en række uddannelser på Skovskolen i Nødebo.

Med de 78 nye ungdomsboliger på Carlsbergvej vurderes det, at boligudbuddet matcher uddannelsesudviklingen inden for de korte og mellemlange uddannelsesstilbud, men flere mindre boliger, der vil være attraktive for unge og studerende, vil supplere ungdomsboligudbuddet.

Handelsskolen og afdelingen af Erhvervsskolen Nordsjælland ved Trollesminde udgør, sammen med Erhvervsskolen Nordsjællands afdelinger og de øvrige uddannelsesinstitutioner ved Milnersvej, der er et andet tyngdepunkt for uddannelser i Hillerød.

Der er ikke store ændringer i søgemønstret fra grundskolen (9. og 10. klasse) til ungdomsuddannelserne i de sidste 4 år. På det tekniske område (Erhvervsskolen Nordsjælland) vil projekt "Udvikling med udsigt", hvor Teknisk Skole har lavet afdelinger i

både Halsnæs, Gribskov, Helsingør og Frederikssund betyde, at en del unge kan starte deres ungdomsuddannelse lokalt, hvilket må betyde at der ikke er lige så mange unge der starter deres tekniske uddannelse i Hillerød. De unge, der går på ungdomsuddannelserne er primært hjemmeboende.

Ungdomsuddannelser i Hillerød i 2011: Social- og sundhedsuddannelser (SOPU tidl. Humanica - Milnersvej), Merkantile Erhvervsuddannelser (handelsskolen København Nord - Trollesmindealle), Tekniske Erhvervsuddannelser (Erhvervsskolen Nordsjælland - Milnersvej), STX-gymnasium (Frederiksborg Gymnasium - Carlsbergvej), HF (Frederiksborg Gymnasium - Carlsbergvej), HTX- Teknisk gymnasium (Erhvervsskolen Nordsjælland - Carlsbergvej), HHX- Handelsgymnasium (Handelsskolen København Nord - Trollesmindealle) samt ungdomsuddannelser på VUC og på Sprogcenter Nordsjælland.

Hillerød Kommune har besluttet at styrke indsatsen for at få 95% af en ungdomsårgang til at gennemføre en ungdomsuddannelse via en samlet indsats og koordinering af vejlednings- og uddannelsesmulighederne med UU (ungdommens Uddannelsesvejledning) og Jobcenteret som hovedaktører.

Hillerød er Team Danmark kommune og der er et ønske om at der er mulighed for at uddanne sig og dyrke idræt på eliteplan lige fra folkeskolens 7. - 9. kl., på ungdomsuddannelserne og til de mellemlange videregående uddannelser. Der arbejdes med idéen om et "sportscollege" med fleksible idrætsuddannelsesmuligheder kombineret med boligmulighed.

Ud over kommunens folkeskoler ligger der også i kommunen forholdsvis mange privatskoler og skoler for særlige målgrupper samt Grundtvigs Højskole.

4

Analyse af placering af offentlig service

4.1 Udvikling i placering af offentlig service

I forbindelse med byudvikling og byomdannelse, bliver der ofte behov for, eller ønske om, ny offentlig service. Dette kan nogle gange forstærkes af, at der bliver behov for anderledes indretning og/eller udnyttelse af den offentlige service generelt.

Fx har byudviklingen og et større antal ældre indbyggere, kombineret med ønsket om at alle plejeboliger skal være moderne og tidssvarende og indrettes som leve-bo-miljøer, ført til opførelse af Sophienborg Plejecenter med 60 boliger i Hillerød Vest og til planlægning af Skovhuset i Hillerød Øst med 104 boliger og til reservering af areal til plejeboligbebyggelse i Ullerødbyens Bydelscenter i Hillerød Vest.

I Sophienborg, der blev udviklet i perioderne 1987-1998 og 2003-2005, er det gamle Sophienborg Gods omdannet til Sophienborgskolen med 2 spor fra 0. til 7. klasse. Den nyeste byudvikling har gjort at der i 2011 gennemføres, den fra starten planlagte, udbygning af skolen, så den kommer til at dække fra 0. til 9. klasse i spændende nye lokaler.

Børnehuset Labyrinten med plads til over 100 vuggestue- og børnehavebørn i Ullerødbyen i Hillerød Vest er etableret ud fra behovet ud fra byggeriet af mange nye boliger i Ullerødbyens 1. etape (der startede i 2006) og er en forholdsvis stor institution, hvor overskuelighed og nærhed er sikret med opdeling i 3 tre mindre enheder.

4.2 Vurdering af behov for offentlig service

Hvert år udarbejdes en befolkningsprognose som grundlag for vurdering af skattegrundlag ved budgetlægningen. Befolkningsprognosen har bl.a. baggrund i den aktuelle forventning til boligudbygningen og typen af nye boliger (Boligprognosen). Befolkningsprognosen, der er opdelt på aldersgrupper, støtter også arbejdet med vurdering af behov for offentlig service, som daginstitutioner, skoler, plejecentre m.v. Der kan være tale om, at der er et mindre eller et større behov for offentlig service ud fra udviklingen i bestemte aldersgrupper.

Men også ønsket om en geografisk harmonisk udvikling spiller ind. Fx ønskes pasningsgarantien for dagsinstitutionsbørn, at kunne opfyldes i passende afstand fra barnets hjem, og ventetidsgarantien til ældre- og plejeboliger søges opfyldt på geografisk spredte placeringer, så den ældre kan få en bolig i område efter eget ønske og tilknytning.

Det er således et samspil af aldersgrupperes udvikling, geografiske hensyn og nye ønsker og krav til indretning af den offentlige service, der bestemmer udbygningen eller tilpasningen af den offentlige service.

I 2010 og overslagsårene planlægges der ikke nye skoler eller daginstitutioner, da der opleves et vigende børnetal. Ved udvikling af nye større boligområder, fx Ullerød Nord og Ny By syd for Hillerød forventes der reserveret plads til bebyggelse til offentlig service. Ved udbygning af Skævinge og Gørløse vil behov for udbygning af eksisterende offentlig service blive vurderet.

Analyse af behov for nye boliger - og forbedringer af eksisterende boliger

5.1 Ejerboliger

Det er vanskeligt at vurdere hvornår det private boligbyggeri igen får vind i sejlene, men stigningen i salget af eksisterende boliger, i hvert fald i Hovedstadsområdet, er en positiv strømpil. Der er usikkerhed omkring rente-udvikling og jobsikkerhed.

Behovet er tæt sammenhængende med det tidligere nævnte udbredte ønske om at bo i egen bolig med have, især når par stifter familie, seniorers ønske om at bo i nemme étplansboliger og ønsker om at bo centralt, tæt på byliv og offentlig transport. Men man kan overveje hvor stort behovet er når det tages med i betragtning at husstandsstørrelsen er for nedadgående, og seniorer har råd til at blive boende i deres villaer.

Som nævnt i afsnit 2.3 er der ikke meget der tyder på at det vil være økonomisk attraktivt at nye boligbebyggelser opføres som andelsboligbebyggelser.

5.2 Plejeboliger

Midt på året i 2010 var der mere end 50 personer på venteliste til en plejebolig i Hillerød Kommune, men dette tal er formentlig ikke sigende om "normalsituationen", da ikke alle boliger på Birgittehjemmet har været i brug og ombygningen af Lions Park midlertidigt har formindsket antallet af plejeboliger. Kommune skal jf. lovgivningen tilbyde en plejebolig indenfor 2 måneder fra en borger er visiteret til en plejebolig. Når Skovhuset med 104 plejeboliger i Hillerød Øst står færdigt i 2013 vil det samlede antal plejeboliger være øget med 45 boliger.

Hvis der ønskes en geografisk balance skal det næste plejeboligbyggeri opføres i Hillerøds vestlige del. Der er i lokalplan nr. 335 for del af Ullerødbyen i Hillerød Vest, givet mulighed for et plejecenter i bydelens centerområde. Grunden er ejet af to private grundejere. Der er endnu ikke taget stilling til tidsplan for udnyttelse af lokalplanens mulighed for opførelse af et plejecenter i Ullerødbyen.

Der er afsat 1 mio. kr. på budgettet i 2011 til forundersøgelser og programmering af et plejeboligbyggeri, ud fra forventning om at befolkningsudviklingen inden for en kort årrække vil skabe behov for yderligere plejeboliger.

Når en almen ældre/plejebolig bliver ledig varer det nogle gange et par måneder, inden vi kan få boligerne til genudlejning pga. skifteret, manglende opsigelse osv. Der er et samarbejde med boligselskaberne for at fremme processen med at få boligerne klar til genudlejning.

5.3 Ældreboliger

De 276 ældreboliger i kommunen dækker behovet. Der var således midt på året i 2010 kun 10-15 ældre på venteliste til en ældrebolig. Kommunen skal tilbyde en ældrebolig til borgere der er visiteret til en ældrebolig, når der er en ældrebolig ledig.

Men befolkningsudviklingen må følges nøje for at sikre behovet for ældreboliger, da vi kan forudsige en voksende ældrebefolkning, både i antal og i andel af den samlede befolkning.

Geografisk er langt hovedparten af ældreboligerne placeret i Hillerød Midt og i de mindre byer uden for Hillerød By. Der er begyndende udlejningsudfordringer i nogle af de mindre byer.

5.4 Boliger til særlige grupper

Der var i 2010 korte ventelister til botilbud til handicappede, hjerneskadede, psykisk syge og unge med særlige behov. Der er et ønske om at hillerødborgere kan anvises bolig i kommunen, da det ofte er dyrt at måtte anvise egnede boliger udenfor kommunegrænsen. Socialudvalget arbejder også fortsat med muligheden for en dialog med boligselskaberne om reservation af lejligheder i klynger til bofællesskaber for mennesker med særlige behov, der dog kræver 100 % anvisning med de bindinger det medfører for kommunen.

Der er et behov for ombygning/modernisering af botilbuddet for udviklingshæmmede på Skovstien i Hillerød Øst. Der er afsat 0,5 mio. kr. på budgettet i 2011 til forundersøgelser og programmering af ombygning og modernisering af Boligerne på Skovstien.

Behovet i forhold til den boligsociale venteliste (kommunal anvisning af boliger ud fra Servicelovens bestemmelser) er meget billige boliger, både store og små. Denne type findes i dag primært i ældre alment og kommunalt ejet boligbyggeri (her er særligt bebyggelserne ved Horsevænget, Pedersborgvænget, Hillerødsholmsalle og Fredskovheltet vigtige) og det er en udfordring at skabe nye boliger, der er billige nok.

5.5 Boliger til unge

Med de planlagte 78 nye almene ungdomsboliger i Campus ved Hillerød Station vurderes behovet for ungdomsboliger, sammen med de eksisterende 285 ungdoms- og kollegieboliger, at være opfyldt.

Det er målet og forventningen at flere i fremtiden tager mellemlange og lange uddannelser og dermed senere får mulighed for at etablere sig i ejerbolig. Men denne gruppe forventes ikke at finde kollegieværelser attraktive og kan derfor skabe en større efterspørgsel efter mindre studievenlige lejeboliger.

5.6 Almene boliger

Ud fra dialogmøder med boligorganisationerne i 4. kvartal 2010 kan der ikke peges på særlige, ikke opfyldte almene familieboligbehov, skønt flere af de større boligorganisationer udtrykte ønske om på sigt at bygge flere boliger i Hillerød Kommune. Behovet for almene familieboliger kan man få en indikation på ud fra udviklingen i boligorganisationernes ventelister.

Det kan konstateres, at ventelisterne generelt er for nedadgående, dog med meget store udsving i forhold til bebyggelsernes ry, beliggenhed og lejeniveau.

Det kan yderligere konstateres, at de små boligafdelinger, især dem under 25 boliger, har udfordringer, da der ikke er så mange til at bære udgifterne og deltage i beboerdemokratiet.

Ved henvendelse til Boligselskabet Nordsjælland, Lejerbo og Hillerød Almene Boligselskab (DAB), der tilsammen ejer 2/3 af de almene familieboliger i Hillerød Kommune, er det oplyst at der ikke er nogen markant udvikling i forhold til for 3 år siden, men at de bebyggelser, der for 3 år siden var 10-15 års ventetid nu nærmere er 8-10 års ventetid til, mens de ventelister, der for 3 år siden var på 3-5 års ventetid nu er nede på omkring 1 års ventetid.

Der er flest opnoteret til 3 og 2 rums boliger, dernæst til 4 rums boliger og færrest til 1 rums boliger. Der har altid været størst søgning på de billigste boliger og de centralt placerede boligafdelinger. Det er typisk nyere afdelinger, der er vanskelige at udleje, hvor den

gennemsnitlige m² pris er lige under 1.100 kr. pr. år. De boligafdelinger der består af rækkehusbebyggelser er der stort set ingen udskiftning i og lange ventelister til.

Det der er afgørende for ventetiden for dem, der er skrevet op er om de står på intern-, pender- (fleksibel/grøn anvisning) eller ekstern venteliste.

5.7 Privat udlejning

Hillerød Grundejerforening, der repræsenterer de private udlejere, oplyser, at der generelt er betydelig efterspørgsel efter private udlejningsboliger i Hillerød Kommune, og boligerne er nemme at udleje, såfremt beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og huslejens størrelse er rimelige. Er der tale om udlejningsboliger med centralvarme, og med køkken og bad i rimelig god stand er der en betydelig efterspørgsel, især hvis huslejen ikke overstiger 750-850 kr. pr. m² pr år.

Efterspørgslen er størst i bymidten, herunder i boliger, der har udsigt til slottet og søen samt i områder med god kollektiv trafikdækning. Der har i flere år været mangel på små og billige boliger til unge og ældre, og Hillerød Grundejerforening fornemmer et udækket behov for større attraktive lejeboliger til velhavende pensionister, som har skilt sig af med deres parcelhuse og gerne vil flytte over i en mere uforpligtende boligform.

Hvis udlejer sørger for at justere huslejen når muligheden foreligger, herunder i tilfælde af stigende skatter og afgifter m.v., er der fortsat en god rentabilitet i forbindelse med udlejningsboliger.

Blandt de private udlejningsboliger i Hillerød er den overvejende del boliger, hvor lejen er fastsat efter "det lejedes værdi". Hillerød Grundejerforening skønner at det er mindre end 20 % af de private udlejningsboliger i Hillerød Kommune, der har "omkostningsbestemt husleje". Foreningen vurderer at en eventuel fremtidig lovgivningsmæssig mulighed for en friere huslejefastlæggelse, efter en kortere tilpasningsperiode, vil føre til en bedre fordeling af de eksisterende udlejningsboliger samt inspirere potentielle investorer til at opføre nyt privat udlejningsboligbyggeri.

5.8 Eksisterende boliger

I de allerede eksisterende bolig- og byområder finder der løbende renoveringer, moderniseringer, om- og tilbygninger sted på boligejernes og boligafdelingernes foranledning.

Behovet, set fra kommunens side, er primært at boligmassen er tidssvarende med hensyn til installationer (fx køkken og bad) og energiforbrug (el, vand og varme) og er attraktiv med hensyn til byggeriets fremtræden og arkitektur.

Fortætning og forskønnelse er også i kommunens interesse. Fortætning (også fx ved udnyttelse af tag-rum og ud fra kommuneplanens rammebestemmelser om fortætningsmuligheder i parcelhusområder) mindsker presset på byudvikling på jomfruelig jord og giver god udnyttelse af trafikal infrastruktur og forsyningnet. Forskønnelse hæver områdernes attraktion og styrker kommunen som bosætningskommune. Kommunen har i en række lokalplaner fastsat bevaringsbestemmelser og krav til arkitekturen i områder med særlige bygningskvaliteter og krav til hvordan eksisterende bebyggelser kan omdannes og tilføjes tilbygninger.

Der har i 1990'erne og starten af det nye årtusinde været gennemført byfornyelsesprojekter efter Byfornyelsesloven, primært til byhuse i Hillerød Bymidte, hvor installationsmangler er udbedret og facader ført tilbage til oprindeligt arkitektonisk udtryk. Siden den økonomiske afmatning satte ind i 2006 har hverken boligejerne eller kommunen haft økonomi eller interesse i byfornyelsesprojekter, hvorfor indsatsen har været stærkt begrænset.

Udviklingen i priserne på el, vand og varme samt den større fokus i befolkningen om klimaudfordringerne gør det interessant for boligejere og boligselskaber at gennemføre forbedringer, der giver besparelser på forbruget.

I arbejdet med realisering af kommunens Klimastrategi vil denne tendens blive understøttet. Kommunen vil energirenovere kommunalt ejede bygninger. Først står daginstitutioner, skoler, administrationsbygninger, og kulturelle og sociale funktioner for tur, men på sigt skal kommunalt ejede boliger også energirenoveres.

6

Byrådets virkemidler

6.1

Selve grundlaget for boligmarkedet – "spillereglerne" – både de markedsøkonomiske og de lovgivningsmæssige, kan Byrådet ikke direkte styre, men alene forholde sig til implementeringen af på lokalt niveau. Hertil kommer at den lokale dimension gør Hillerød Kommune afhængig af de omgivende kommuners forhold og politik, uden nødvendigvis at kunne påvirke disse.

Kommunen kan påvirke hvilke boliger, der skal bygges hvor i kommunen og til hvem og påvirke udviklingen for de eksisterende boliger. Både som planmyndighed, bygningsmyndighed, ejer af boliger og som grundejer af jord til boligbyggeri. Kommunen har også via en række lovgivninger opgaver i forbindelse med boliger og boligforhold.

Kommunen som Planmyndighed

Byrådet har i Kommuneplanen, indenfor statens overordnede udstukne rammer, mulighed for at fastlægge nye byområder, og dermed boligområder. Byrådet fastsætter om det skal være parcelhuse, rækkehuse eller etageboliger eller kombinationer heraf. Byrådet kan også søge at påvirke borgernes flyttemønstre, fx ved at skabe boliger der er attraktive for seniorer og dermed skabe en "boligcirkulation", hvor unge familier får adgang til at købe familievenlige boliger.

Overordnede strukturer som grønne kiler, grønne områder, vej- og stistruktur, butiks- og dagligvareplacering og andre funktioner som daginstitutioner og skoler fastsætter Byrådet også i Kommuneplanen.

I Lokalplanlægningen har Byrådet en endnu mere detaljeret mulighed for at påvirke nye boligområders kvaliteter og hvordan omdannelsesområder skal udvikle sig.

I planlovgivningen er der dog ikke mulighed for at fastsætte ejerforhold og i det hele taget er der flere emner der ikke kan reguleres, som kan styres hvis kommunen er jordejer og stiller krav ved udbud til boligbyggeri.

Kommunen som jordejer

Byrådet har den største indflydelse på nye boliger, når kommunen er grundejer af byudviklings- eller byomdannelsesarealer. Kommunen ejer byudviklingsarealerne i Ullerød Nord, i Skævinge Øst og hvis superhospital og ny station placeres ved Overdrevsvejen, også betydelige areal i det nye byområde syd for Hillerød. Herudover ejer kommunen en række mindre byudviklingsarealer og byomdannelsesgrunde. Det er ret unikt at kommunen i disse år har ejerskab over så stor en del af byudviklings- og omdannelsesområderne.

Byrådet kan i udbudsbetingelserne, ud over det der kan fastsættes via planlovgivningen, fastsætte krav til ejerform, boligtype, huslejeniveau, målgruppe, klima- og miljøforhold, arkitektur og fx udvikling af alternative boligbebyggelser.

Kommunen som boligejer

Byrådet har i kommunens egne boliger 100 % "anvisningsret", hvor kommunen kun har anvisningsret til hver 4. bolig i almene boligbebyggelser. Det er meget nyttigt i forbindelse med kommunens arbejde med anvisning af bolig for borgere på den boligsociale liste. Boliger kan reserveres borgere med særlige behov, fx for udviklingshæmmede eller bostøtteboliger for

unge.

Omvendt er boligadministration ikke en kerneopgave for kommunen, hvorfor det i forbindelse med tilpasning af ejendomsporteføljen må overvejes, hvor mange boliger kommunen skal eje. Kommunen vil som ejer af byudviklingsarealer også være ejer af boliger fx landejendomme indtil områderne skal bebygges.

Kommunen og Serviceloven

Byrådet har forpligtigelser i forhold til Servicelovens § 85 om støtte i eget hjem/botilbud, § 107 midlertidige boliger og § 108 længerevarende botilbud til borgere med særlige behov og i forhold til ældre jf. § 192a. § 80 anvendes i forbindelse med husvildeboliger (den boligsociale liste), mens Integrationsloven har bestemmelser vedrørende flygtningeboliger.

Kommunen i forhold til alment byggeri

Byrådet kan fremme opførelsen af nye almene boliger ved at afsætte midler til den del af byggeudgifterne, som kommunen jævnfør lovgivningen skal bidrage med.

Kommunen skal på nuværende tidspunkt bidrage med 14 % af grundkapitallånet i forbindelse med alment byggeri. Der er ikke afsat midler hertil i budgettet (ud over til ungdomsboliger ved Hillerød Station og plejeboliger ved Centervænget). Ved kommunalt grundsalg, kan grundsalgsindtægten typisk dække en stor del af kommunens udgift. Kommunen mister dog en potentiel grundsalgsindtægt. Ved årsskiftet 2010/11 er der indført moms på grundsalg, også grundsalg til alment byggeri. Boligselskaber kan ikke løfte momsen af og vil derfor skulle finansiere udgiften via huslejen.

Byrådet kan via dialogmøder med boligselskaberne aftale særlige boligsociale indsatser og kan anbefale helhedsplaner (både de "hårde" til fysiske forandringer og de "bløde" til mere boligsociale projekter) overfor Landsbyggefonden.

I disse år er kommunen involveret i Helhedsplan i Østbyen og i Vestbyen (herunder Helhedsplan for Skoleparken) hvor kommunen, via den afsatte boligsociale pulje, støtter projekterne.

Herunder er beskrevet virkemidler for den boligsociale indsats i alment byggeri:

Anvisningsret - Kommunerne har jf. Almenboligloven anvisningsret til hver 4. ledige bolig i de almene boligbebyggelser.

De velfungerende boligafdelinger kan inddrages i løsningen af boligsociale opgaver. Anvisningsretten giver eksempelvis mulighed for at skabe plads i velfungerende boligafdelinger til svage beboergrupper såsom flygtninge, arbejdsløse mv. Kommunen hæfter for istandsættelser samt tabt husleje ved manglende/forsinket udlejning. Kommunen kan aftale med et konkret boligselskab eller boligafdeling ikke at anvende anvisningsretten, hvis der bliver for stor koncentration af personer med særlige problemer.

Hillerød Kommune anvender anvisningsretten på nær i en enkel boligafdeling (Industri- og Håndværker-kollegiet). Ud af de 117 boliger der i 2010 har været til anvisning, har 70 ført til anvisning, mens 47 har måttet afvises, primært pga. for høj husleje.

Fleksibel udlejning - Siden år 2000 har det været muligt for boligorganisationer at aftale såkaldt "fleksibel udlejning" med kommunen. Flexibel udlejning betyder, at udlejning skal ske efter nogle særlige kriterier, som aftales med den enkelte boligorganisation fx i udsatte boligafdelinger, hvor ressourcestærke lejere får fortrinsret til en vis andel af boligerne.

Det kan f.eks. være at give fortrinsret til pendlere med job i kommunen (også kaldet grøn anvisning) eller unge studerende. Flexibel udlejning træder i stedet for udlejning efter ventelisten, men kan kun udgøre op til 90 pct. af boligerne. De sidste 10 pct. udlejes efter ventelistereglerne. Ved flexibel udlejning må der ikke diskrimineres på baggrund af f.eks. etnisk oprindelse. Den "almindelige" venteliste bliver længere for almindelige ansøgere ved aftaler om flexibel udlejning.

Hillerød Almennyttige Boligselskab, Hillerød Boligselskab, Lejerbo og Frederiksborg Andelsboligforening har aftaler med Hillerød Kommune om flexibel udlejning.

Kombineret udlejning - I boligområder med høj arbejdsløshed har kommunerne siden 2005 haft mulighed for at afvise kontanthjælpsmodtagere, som står på venteliste til en almen bolig. Kommunen er så til gengæld forpligtet til at anvise den boligsøgende en anden passende bolig i kommunen, såfremt vedkommende er opnoteret på ventelisten på tidspunktet for beslutningen om at bruge kombineret udlejning. Formålet er at få flere ressourcestærke borgere til udsatte boligområder.

Hillerød Kommunes anvender ikke kombineret udlejning.

Flyttehjælp - Flyttehjælp kan stimulere ressourcetsvage lejere til at flytte fra et udsat til et velfungerende boligområde i kommunen. Kommunen skal fastsætte klare regler om tilskuddets størrelse og hvilket område og hvilke beboere der kan komme i betragtning.

Hillerød Kommunes anvender muligheden for flyttehjælp ud fra opsatte kriterier.

Kommunen og Byfornyelse

Byrådet kan styrke moderniseringen af ældre boligbyggeri via byfornyelsesmidler. Socialministeriet udmelder årlige investeringsrammer for kommunerne (typisk i marts måned). I år 2011 er rammen for Hillerød Kommune på 0,9 mio. kr., hvilket er meget beskedent i forhold til de beløb, der blev udmeldt for 5-10 år siden.

I en kortlægning fra 2006 er byfornyelsesbehovet vurderet (ca. 25 nedslidte ejendomme med installationsmangler opført før 1950 i Hillerød bys centrale del).

For at kunne anvende midlerne skal der opstilles kriterier for prioriteringen af eventuelle ansøgninger. Kriterierne skal annonceres, med angivelse af frist for ansøgning om tilskud, så sagsbehandlingen kan munde ud i foreløbigt tilsagn i kalenderåret.

Byfornyelse, som bygningsfornyelse af boligejendomme kræver, at Byrådet afsætter midler hertil. Princippet er, kort fortalt, at for hver krone staten refunderer skal kommunen også bidrage med 1 krone.

Områdefornyelse er en anden mulighed i Byfornyelsesloven. Der har tidligere været udarbejdet en ansøgning om områdefornyelse i Slotssøkkarréen, der blev imødekommet af staten. Områdefornyelsen med et samlet rammebudget på 40,5 mio. kr., hvoraf de 10 mio. kr. ville blive refunderet af staten og kommunen kunne få lånefinansieret 95 % af det resterende beløb, blev dog udtaget af budgettet i 2009 på grund af kommunens økonomiske situation.