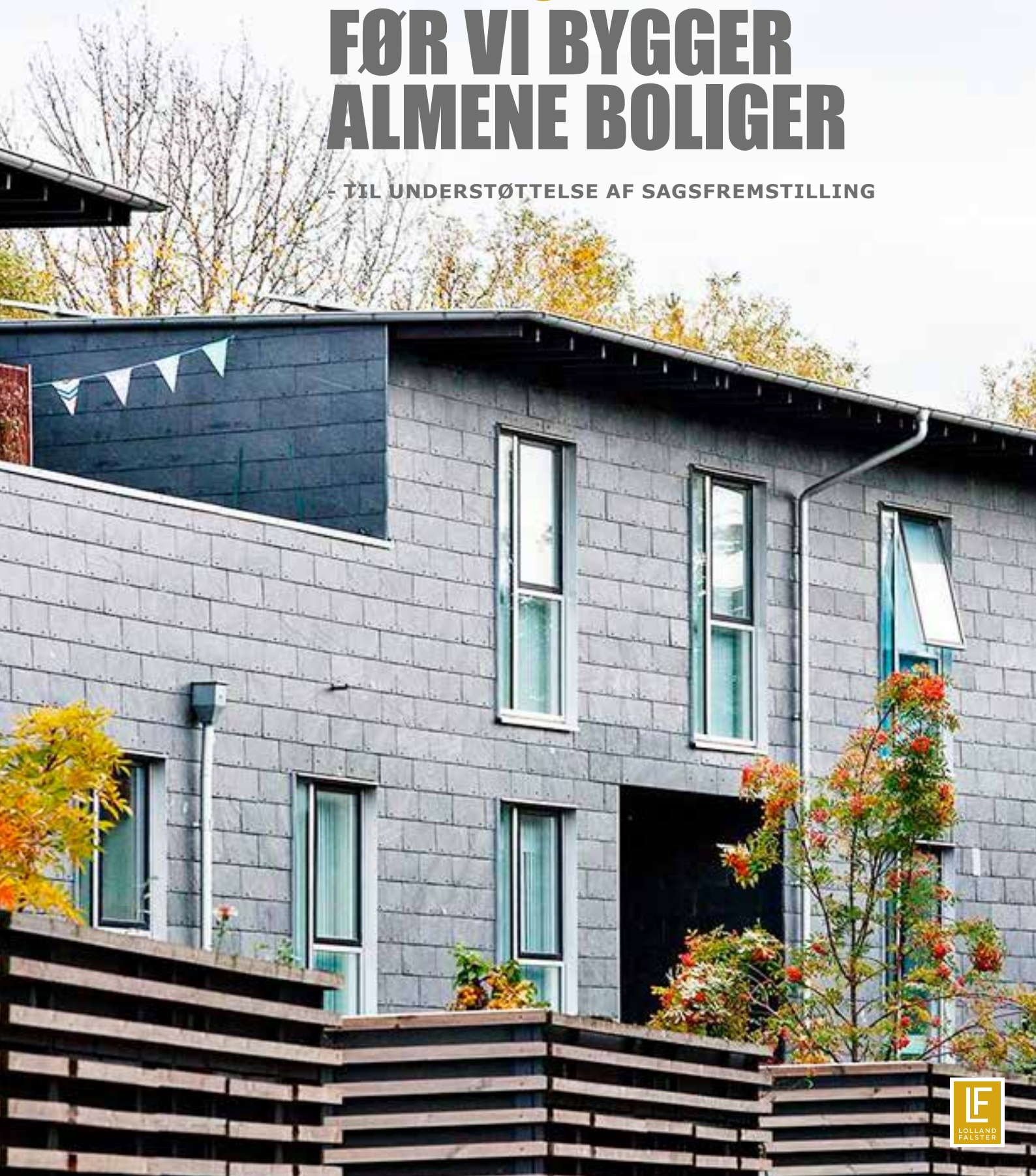




GULDBORGSUND

FAKTA- OG TJEKLISTE FØR VI BYGGER ALMENE BOLIGER

- TIL UNDERSTØTTELSE AF SAGSFREMSTILLING



FORSIDEBILLEDE OG BILLEDET PÅ DENNE SIDE ER FRA VANDKUNSTEN.....



FØR VI TAGER BESLUTNING

TJEKLISTE OG FAKTA-ARK TIL BRUG FOR AT UNDERSTØTTE SAGSFREMSTILLING OG BESLUTNINGER OM BYGGERI ELLER RENOVERINGER AF ALMENE BOLIGER.

Denne liste over relevante informationer og statistikker mv. anbefales opdateret som baggrund for enkelte beslutninger om større ombygninger, renoveringer eller nybyggerier af almene boliger. Den omfatter belysning af:

- Demografiske forhold, evt. lokale variationer som skal tages i betragtning?
- Den generelle udlejningssituation – hvad er behovet for nybyggeri?
- Hvad siger kommuneplanen for det aktuelle område?
- Dækningen med offentligt transport på casen - kan man komme til skole og arbejde?
- Befolkningsprognose fremskrivning på casen – afdække påvirkning af offentlige institutioner og services.
- Boligsociale statistikker fra Styringsdialog.dk, kan i eksisterende byggeri medtages. Her fremgår tilknytning til arbejdsmarkedet på afdelingsniveau.

DE PRIMÆRE DEMOGRAFISKE TENDENSER

De primære demografiske tendenser fremhæves som generel baggrundsfakta for Strategien for almene boliger:

- At vi bliver ældre. Vi skal have øje for, at familie boliger er indrettede og tilpassede i størrelse til ældre
- At vi bliver flere singler/enlige. Vi skal have øje, at boliger er indrettede og tilpassede i størrelse og pris til singler.
- At vi flytter fra mindre byer mod større byer. Vi skal sikre os, at der er efterspørgsel i det område der ønsket bebygget. Samtidig skal en udbygning ske i overensstemmelse med Kommuneplanens hensigter

De generelle demografiske udviklinger er relativt konstante vilkår, og der behøves derfor ikke specifikke opslag for, at bekræfte disse forhold på hver enkel sag. Der kan imidlertid være specifikke lokale demografiforhold, som skal tages i betragtning. F.eks om et kvarter har karakter af "sølv- eller guldbryllupskvarter", og hvor det ønskes ændret/fastholdt – i forhold til serviceudbud osv.

I dette tilfælde kan der muligvis foretages opslag i Demografix, eller andre statistikker, som Danmarks Statistik på sogneniveau kan anvendes. Det må vurderes i den aktuelle sammenhæng.

> Er der ekstraordinære lokale demografiske forhold som skal tages i betragtning?

DEN GENERELLE UDLEJNINGSSITUATION I DEN ALMENE BOLIGMASSE

Tomgang- eller ledighedsprocenten er et vigtigt nøgletal som bruges nationalt til at tage temperaturen på situationen i den almene boligsektor - og den bruges helt lokalt på organisations- og afdelingsniveau, i forbindelse med Styringsdialogen. Der kan derfor foretages en sammenligning for at skabe et indtryk af hvilket niveau tomgangen ligger på.

- Nationalt
- Kommunalt
- I boligorganisationen
- i afdelingen

Ledighedsstatistik hentes ved opslag på <http://ledigeboliger.lbf.dk/> - som er en guldgrube af statistik. Her er der mulighed for at se ledigheden på kort og udsøge ledighedsdata helt tilbage fra 2007.

- Der anbefales en søgning uden filter-begrænsninger, som generel indikator for udlejningsniveauet i den valgte geografi.

> Hvad er ledighedsprocenten?

I januar 2017 udgør antallet af ledige boliger 0,29 % af samtlige boliger i den almene boligsektor nationalt.

Ledighedsprocent i Guldborgsund er 0,19%

Ledighedsprocenten i Boligorganisationen Vendersbo - som eksempel er 0,8%

Ledighedsprocenten i afdeling Ny strandbo i Gedser er 7,5 %

Til at belyse den aktuelle situation i forhold til udlejning og ventelister i boliger med særlige karakteristika i forbindelse med den aktuelle case, kan desuden benyttes opslag på www.danmarkbolig.dk.

Her kan der vælges efter parametre som husleje, størrelser og antal rum boligtype, afstand til offentlig transport mv. Sitet giver derfor bedre mulighed for at danne sig et billede i forhold til mere konkrete boligtyper.

The screenshot shows the search interface on www.danmarkbolig.dk. The search criteria are:

- Vælg boligtype:** Familiebolig (checked), Ældrebolig, Ungdomsbolig, Enkeltværelse.
- Vælg pris & størrelse:** Husleje (Under 1.500 kr), Størrelse (Under 20 m²), Antal rum (1 Rum).

The search results show:

- 0 familieboliger i 4800 Nykøbing F** (Viser 1 - 6 af 0 resultater)
- 0 Nærmeste ledige boliger** (Der er ingen indflytningsklare boliger for denne søgning.)
- Fandt du ikke hvad du søgte? Måske kan du...** (Komme i betragtning til Fleksibel udlejning - her kan din aktuelle situation som fx studerende, pendler til)
- Ledige boliger: 0**
- Se boliger med venteliste: 2.726**

The website also features a sidebar with 'Feedback', 'Cookies', and 'Support' buttons, and a 'Vis kun' section with filters like 'CHANCE FOR BOLIG HURTIGT', 'Ledige boliger (0)', 'Snart klar til indflytning (0)', '+ BOLIGORGANISATIONER OG OPSKRIVNINGSSAMARBEJDER', '+ KOM FORAN I KØEN', and '+ HANDICAPVENLIGHED'.

> Hvad siger søgningen?

Der er 0 ledige familieboliger i Nykøbing F. Der er 2,726 med ventelister der opfylder kriterierne.

- Der anbefales en søgning med et husleje maksimum på 4000kr. som indikator på antallet af billige lejligheder, der kan betales på de lave ydelser, der er til rådighed, og dermed behovet for at stille krav om den andel på 10% af billige "startboliger" som strategien anbefaler.
- Der kan søges både på ledige boliger og på boliger med venteliste, for at skabe overblik over i hvilket omfang der faktisk findes boliger med de valgte parametre, selvom de ikke er ledige til indflytning.

The screenshot shows the search results for '25 boliger i 4800 Nykøbing F'. The search criteria are:

- Vælg boligtype:** Familiebolig, Ungdomsbolig, Ældrebolig, Enkeltværelse
- Vælg pris & størrelse:** Husleje (1.500 - 4.000 kr), Størrelse (20 - 30 m²), Antal rum (1 Rum)
- Resultat:** 0 ledige boliger, 25 boliger med venteliste
- Sortér efter:** Husleje
- Vis kun:** CHANGE FOR BOLIG HURTIGT, BOLIGORGANISATIONER OG OPSKRIVNINGSSAMARBEJDER, KOM FORAN I KØEN, HANDICAPVENLIGHED, FACILITETER, BYGGERITYPE

 Three property cards are shown:

- Colbjørnsensvej 4800 Nykøbing F:** M² 26 m² | 1 værelse, 1743 kr.
- Colbjørnsensvej 4800 Nykøbing F:** M² 26 m² | 1 værelse, 2010 - 2207 kr.
- Jes Jessensgade 4800 Nykøbing F:** M² 26 m² | 1 værelse, 2265 kr.

> Hvad siger søgningen?

Der er 0 ledige boliger til en husleje under 4000 kr. i Nykøbing F, der findes 25 boliger med venteliste der opfylder kriterierne.

- Der anbefales søgninger på den boligtype der specifikt er under behandling.
- Det er den nuværende husleje for boliger med venteliste der vises. Lejen kan stige med en renovering for genudlejning.

Vis kun

- CHANCE FOR BOLIG HURTIGT

Ledige boliger (0)

Snart klar til indflytning (0)

+ BOLIGORGANISATIONER OG OPSKRIVNINGSSAMARBEJDER

+ KOM FORAN I KØEN

+ HANDICAPVENLIGHED

+ FACILITETER

- BYGGERITYPE

Etage (2.368)

Tæt / lav (358)

- HUSDYR

Alle husdyr tilladt (160)

Hund tilladt (160)

Kat tilladt (160)

Mindre dyr tilladt (127)

- TRANSPORT

Max 5 km til togstation (2.726)

Max 5 min. til S-tog eller Metro (0)

Max 2 min. til bus (2.147)

* Sådan har vi opgjort det

Det bemærkes at de detaljerede parametre vist til venstre også kan benyttes til at belyse sagen.

Eksempelvis med hensyn til

- byggeri-type, tæt-lav eller etage,
- med eller uden husdyr,
- og afstand til transport.

> Hvad siger søgningen?

Der er 0 Ledige boliger, og 0 boliger med mulighed for indflytning snart, men der eksisterer 2368 etageboliger med de valgte parametre og 358 tæt-lav boliger.

KOMMUNEPLANRAMMER FOR CASEOMRÅDET

HVAD ER INTENTIONEN FOR OMRÅDETS UDVIKLING OG KARAKTER?

Det anbefales at der foretages et opslag i kommuneplanen/ lokalplaner og evt. spørges i planafdelingen om der er relevante planer for områdets udvikling som bør tages i betragtning.

Hvad er hensigten med områdets udvikling, hvordan ligger en udbygning i tråd med byens generelle udvikling, og sammenhæng til infrastruktur, og institutioner osv.

> Hvad siger kommuneplanrammen?

> Hvad siger planlæggerne?

DÆKNINGEN MED OFFENTLIG TRANSPORT PÅ CASEN

KAN MAN KOMME TIL SKOLE OG ARBEJDE?

Ved større investeringer bør kommunen være opmærksom på understøttelsen af området med offentlig transport, da adgangen hertil er central for en bebyggelses attraktivitet.

Kommunens trafikplanlægger (Oliver Klanert) anbefales kontaktet.

Der kan desuden søges oplysninger frem via www.movia.dk

> Hvorledes er området dækket med offentlig transport?

> Er der baggrund for at søge at ændre dette forhold ved en udbygning?

BEFOLKNINGSPROGNOSE-FREMSKRIVNING PÅ CASEN

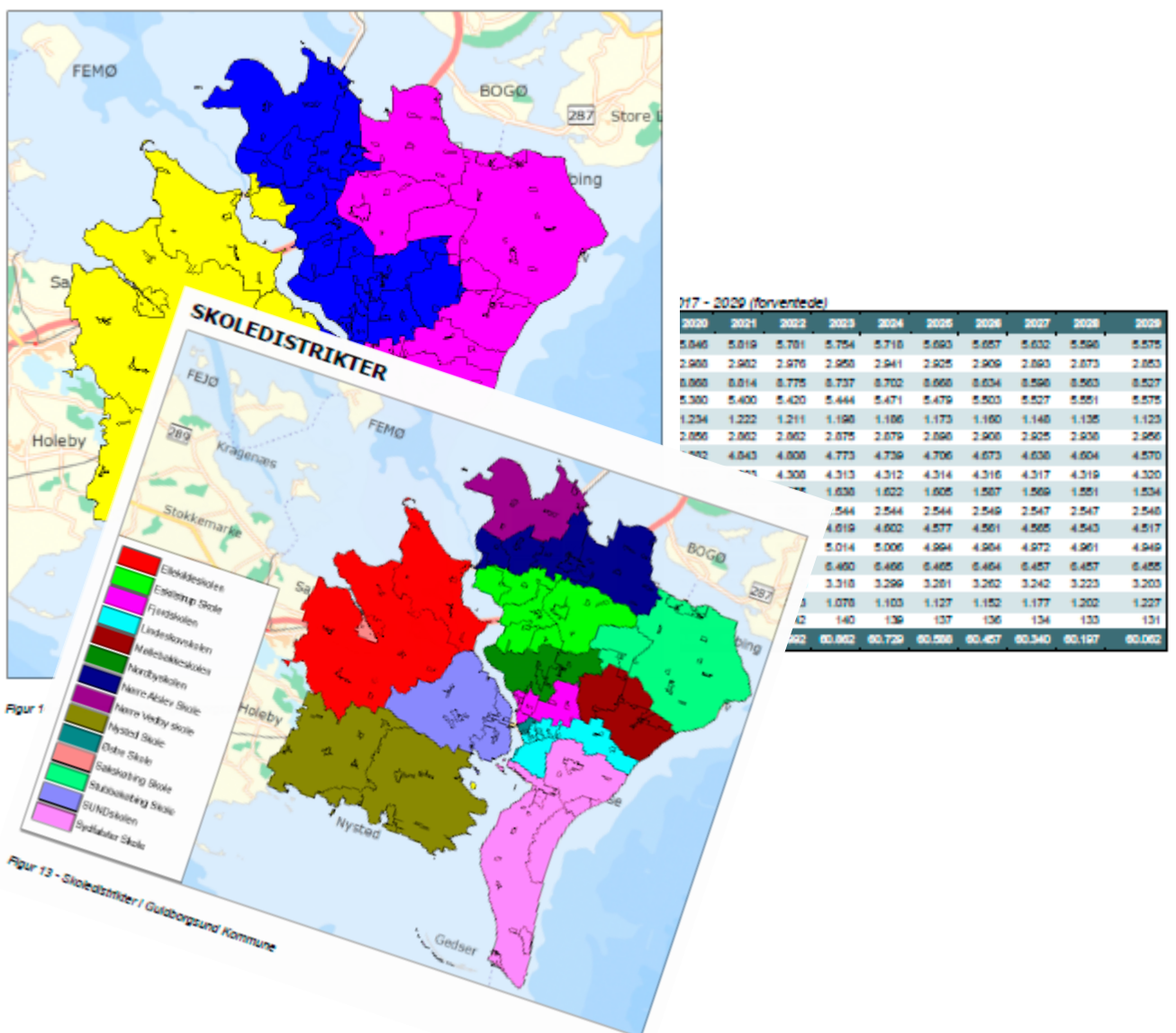
FOR AT AFDÆKKE PÅVIRKNINGEN PÅ KAPACITETEN I OFFENTLIGE INSTITUTIONER OG SERVICES.

Ved større nybyggerier anbefales det at et byggeris effekt i de lokale servicedistrikter belyses med en fremskrivning af befolkningsprognosen.

Der tænkes på at sikre placeringer hvor der er kapacitet i skoler, daginstitutioner, pleje og sundhedsfunktioner mv. Eller omvendt at sikre at disses kapacitet tilpasses til den nye situation ved gennemførelse af et nybyggeri.

Dette kræver en "kørsel af beregningerne" i prognoseprogrammet Demografix. Dette kan gøres in-house i GIS afdelingen, eller kan købes hos Cowi som er leverandør af prognosen.

OMSORGSDISTRIKTER





GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
CENTER FOR POLITIK & PERSONALE
ERHVERV & UDVIKLING
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK