



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNES BOLIGPOLITIK 2024



POLITIK

INDHOLD

►	FORORD	5
►	POLITISK RETNING	6
►	FREMTIDENS BOLIGER I GULDBORGSUND	8
►	BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNINGEN	10
	BEFOLKNING OG INDBYGGERTAL	10
	BOLIGTYPER OG EJERFORHOLD	11
1	BALANCE MELLEM BY OG LAND	12
2	SOCIAL ANSVARLIGHED	16
3	FLERE BOLIGER TIL ÆLDRE	18
4	NYKØBING SOM ATTRAKTIV UDDANNELSESBY	20
5	UDVIKLINGEN I DEN ALMENE BOLIGSEKTOR	22
6	BÆREDYGTIG BYUDVIKLING OG BÆREDYGTIGE BOLIGER	24



FORORD

Der er gang i boligudviklingen i Guldborgsund Kommune. Der bygges både almene og private boliger flere steder i kommunen, og der er ligeledes store boligprojekter på tegnebrættet i de kommende år. Derfor skal kommunen have en boligpolitik, som sætter en politisk retning for, hvilken boligudvikling vi gerne ser i fremtiden, så boligerne i kommunen også fremadrettet passer til vores borgere og deres ønsker og behov.

Store dele af boligmarkedet regulerer sig selv, og udbuddet tilpasser sig borgernes efterspørgsel. Det kommer til udtryk i Guldborgsund Kommune i en løbende udbygning af enfamiliehuse – der især retter sig mod børnefamilierne – og private rækkehuse med boliger i forskellige størrelser. En boligudvikling der ikke kræver den store politiske opmærksomhed, udover kommune- og lokalplanlægningen der udlægger arealerne og sætter rammerne for byggeriet. Boligpolitikken har derfor et særligt fokus på de dele af boligmarkedet, der kræver en politisk opmærksomhed og kommunal handling.

Her er det afgørende, at vi prioriterer både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed i boligplanlægningen. Boligudviklingen skal understøtte kommunens muligheder for at komme i økonomisk balance. Det kræver den rigtige fordeling af boliger med et socialt formål og boliger, der er attraktive for vores egne borgere og tilflyttere i job. Det handler om at opnå en bæredygtig udvikling med fokus på blandede boformer i byerne og i de enkelte nærområder, en balanceret udvikling af almene og private udlejningsboliger til en husleje der kan betales af vores studerende, ældre og udsatte borgere samt fremme brugen af miljøvenlige materialer i nybyggerier og ved renoveringer.

Vi skal skabe byer og lokalområder i social balance, fremme udviklingen af tidssvarende boligområder, og være kreative i byplanlægningen, så der skabes mulighed for at etablere nye boformer og fællesskaber. Det handler om vores fælles lokalområder og byer, og det handler om at fastholde Guldborgsund Kommune som et attraktivt sted at bo.



SEPTEMBER 2024

SIMON HANSEN

BORGMESTER I GULDBORGSUND KOMMUNE



POLITISK RETNING

Boligpolitikken skal sætte retning for den udvikling, som byrådet ønsker og som udmøntes i fagudvalgenes arbejde. Det betyder, at boligpolitikken både har et socialt og et økonomisk formål og at boligpolitikken skal medvirke til at løse kommunens strukturelle udfordringer.

Boligpolitikken giver dog ikke de konkrete løsninger på kommunens udfordringer. Boligpolitikken opstiller de relevante politiske dilemmaer, der skal diskuteres, når konkrete projekter og planlægning besluttet, for eksempel i udmøntning af nye centrale krav som Housing First eller i kommuneplanen og lokalplaner.

I DE FØLGENDE PUNKTER ER POLITISK RETNING OG SPØRGSMÅL OPSUMMERET I KORT FORM

• **Sunde og værdige boliger til alle**

Er der behov for mere kondemnering og en endnu større indsats med nedrivning?

Skal indsatsen med nedrivning koncentreres geografisk?

Skal den boligsociale indsats opprioriteres og tilføres flere ressourcer?

• **Boligudviklingen skal medvirke til at skabe relevante fællesskaber uanset hvilken alder eller livssituation, man står i**

Samfundet rummer i dag mange udfordringer med dårlig trivsel, angst og ensomhed.

Udviklingen af boliger skal bidrage til at skabe rammer, der modvirker disse sociale udviklingstræk ved at skabe rum for fællesskaber og mødesteder.

• **Boligudviklingen ved privat udvikling og investeringer skal fremmes**

Guldborgsund Byråd ønsker at fremme privat boligbyggeri, hvor det er muligt.

Ved nybyggeri bør det diskuteres, hvem der bygges til - om der bygges til kommunens nuværende indbyggere, de tilflyttere, der efterstræbes i bosætningsstrategien og om byggeriet generelt understøtter den sociale og økonomiske kapacitet for kommunen.

• **Byggeri i den almene sektor må ikke forstærke kommunens sociale og økonomiske udfordringer**

I denne målsætning ligger et dilemma i forhold til hvad der sker, når det almene område bygger det samme som det private?

Er det ønskværdigt, at kvadratmeterprisen og kvaliteten af de almene boliger svarer til privat udlejningsbyggeri? Bør de almene boliger i højere grad understøtte behovet for billigere boliger i blandede boligområder? Studerende ønsker ikke at bo på Nykøbings kollegier, så kan boligselskaberne skabe attraktive studieboliger i blandet byggeri nær bykernen?

- **Nybyggeri i den almene sektor behandles ud fra et forsigtighedsprincip indtil allerede besluttede projekter er realiseret og beboet**

Der er allerede besluttet en række nye projekter på det almene område. Kommunen vil, indtil de projekter er realiseret og beboet, behandle nye ansøgninger fra boligselskaberne ud fra et forsigtighedsprincip, der dels skal sikre, at der ikke bygges overkapacitet, dels at boligsektoren ikke slår bunden ud af efterspørgslen på private byggerier og endelig at en udbygning af den almene sektor ikke forstærker den sociale tilflytning.

- **Der er stadig behov for gode billige boliger**

Blandt kommunens indbyggere efterspørges gode billige boliger og billige boliger er nødvendige til for eksempel Housing First indsatsen og den boligsociale indsats. Hvordan kan lovkravene understøttes med et fokus på kommunens egne borgere? Skal kommunen selv bygge billige boliger, hvis hverken private investorer eller boligselskaber kan honorere kravene til kvadratmeterpriser? Kan der eventuelt laves "containerbyggeri" som midlertidige boliger i forsøg med byggefirmaer? Byrådet ønsker, at den almene sektor spiller aktivt ind i denne indsats.

- **Boligudviklingen i landdistrikterne skal prioriteres for at fremme positiv tilflytning og udvikling også uden for Nykøbing – det betyder for eksempel, at almene boligprojekter i kommunens mindre byer understøttes**

Tilflytteranalysen viser, at det er relevant at diskutere, hvad det betyder for landdistrikterne, når den sociale tilflytning bliver for stor.

Hvordan sikres en balanceret udvikling, der løfter kommunens sociale ansvar samtidig med at lokalområderne stadig er attraktive?

- **De boligpolitiske drøftelser skal arbejde med en strategisk langsigtet tilgang**

Hvordan sikres en strategisk tilgang til boligudviklingen i Guldborgsund Kommune? Er der behov for yderligere analyser for eksempel på tilflytterpotentiale ud fra forskellige boligscenarier?

Kan havneprojektet i Nykøbing eller andre større projekter være med til at drive en ønsket boligudvikling?

Hvilke boligtyper (villa, rækkehus, etageejendom), sommerhus og ejerformer (ejer, lejer, andel) er der behov for?





FREMTIDENS BOLIGER I GULDBORGSUND

Boligpolitikken er byrådets rettesnor for boligudviklingen i kommunen i et 10-årigt perspektiv. Den opstiller pejlemærker for udviklingen i den almene og private boligmasse og sigter mod at regulere og påvirke boligmarkedet og boligforhold i kommunen i det omfang, det er muligt. Boligpolitikken er blandt andet retningsgivende for kommune- og lokalplanlægningen samt rammeaftalen for almene boliger.

I marts 2023 blev alle politiske udvalg præsenteret for den demografiske udvikling i Guldborgsund Kommune frem til i dag samt et bud på, hvordan befolkningssammensætning vil udforme sig de kommende år. Med det som afsæt udpegede udvalgene en række temaer til boligpolitikken, som har dannet grundlag for en bred drøftelse af retningen for en boligpolitik.

I tråd med **Det Guldborgsundske Mindset** om **'Åbenhed, dialog og partnerskaber'** samt **'Helhedsorienteret og tværgående tilgang'** er drøftelserne sket sammen med en række aktører og interessenter, som politikerne ligeledes har udpeget:

- Udsatterrådet
- Handicaprådet
- Ældrerådet
- Ejendomsadministrationsvirksomheden Syddan
- Ledere af lokalt dagtilbud og landsbyordning
- Almene boligselskaber
- Kollegiebestyrelsen
- Ejendomsmæglere

Endelig har der været en 6 ugers offentlig høring i juli-august 2023, hvor alle borgere, virksomheder og foreninger har kunnet komme med input og synspunkter på kommunens boligudvikling.

I efteråret 2023 fik Beskæftigelses- og Erhvervsudvalget udarbejdet en tilflytteranalyse. Analysen gav anledning til en række politiske drøftelser, der er indarbejdet i boligpolitikken.

Boligpolitikken er dermed et udtryk for denne forudgående politiske debat, dialog med aktører og interessenter, høring blandt borgere i almindelighed samt en række relevante data om kommunens borgere og deres nuværende boligsituation.

Det har resulteret i en række pejlemærker for fremtidens boliger i Guldborgsund Kommune inden for disse seks temaer, som boligpolitikken er bygget op omkring:

- 
- **Balance mellem by og land**
 - **Social ansvarlighed**
 - **Flere boliger til ældre**
 - **Nykøbing som attraktiv uddannelsesby**
 - **Udviklingen i den almene boligsektor**
 - **Bæredygtig byudvikling og bæredygtige boliger**

Boligpolitikken er understøttet af byrådets politiske retning, besluttet med Planstrategi 2022, hvor der er politisk opmærksomhed på fortsat at sikre borgernes velfærd, sundhed og trivsel gennem hele livet og i alle aldre. Boligpolitikken bidrager med pejlemærker for fremtidens boliger i Guldborgsund Kommune med fokus på den økonomiske, sociale og miljømæssige bæredygtighed i vores lokalområder og byer.

BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNINGEN

BEFOLKNING OG INDBYGGERTAL

Overordnet set har kommunens indbyggertal været relativt stabilt over en årrække. To overordnede trends er karakteristiske:

1. Nykøbing og til dels Sakskøbing oplever en reel befolkningstilvækst, mens øvrige byer og land-områder har enten fraflytning eller nogenlunde konstant befolkningstal.
2. Kommunens befolkning bliver gradvist ældre.
 - Gennemsnitsalderen er steget fra 44,2 år i 2010 til 47,0 år i 2021:
 - I perioden 2010-2021 er andelen af børn og unge under 18 år faldet fra 21,7% i 2010 til 17,7% i 2021.
 - Samtidig steg andelen af ældre over 65 år fra 22,5% i 2010 til 26,1% i 2021.

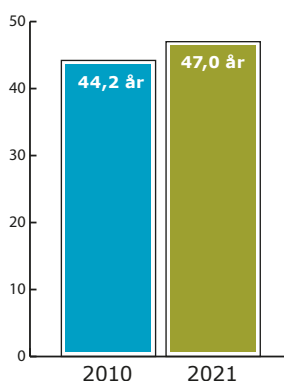
Derudover har Guldborgsund Kommune oplevet en stigning i antallet af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande i perioden. Ifølge Danmarks Statistik steg andelen fra 3,9% i 2010 og til 6,5% i 2021. Familiestrukturerne følger landsudviklingen, hvor andelen af enlige – og enlige voksne med børn – er stigende, mens traditionelle kernefamilier bliver færre.

De fremtidige prognoser peger på, at de områder i kommunen som de seneste år har vækstet (Nykøbing inklusiv Sundby samt Sakskøbing) vil fortsætte med at vækste, mens andre områder enten stagnerer eller vil opleve tilbagegang.

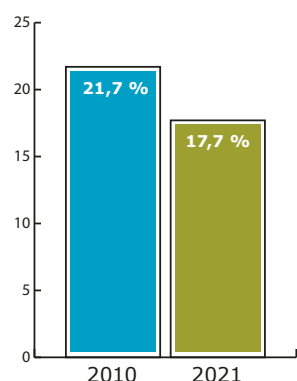
For en nærmere uddybning af den fremtidig befolkningsudvikling henvises til Guldborgsund Kommunes Befolkningsprognose 2022:

guldborgsund.dk/befolkningsprognose2022

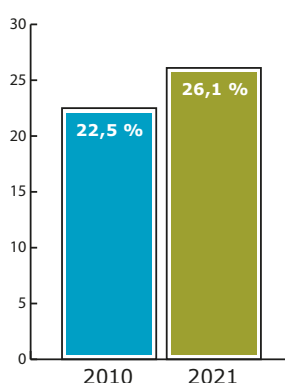
GENNEMSNI TSALDER



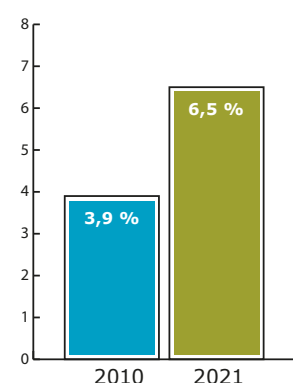
ANDELEN AF BØRN OG UNGE UNDER 18 ÅR



ANDELEN AF ÆLDRE OVER 65 ÅR



ANDELEN AF INDVANDRERE OG EFTERKOMMERE

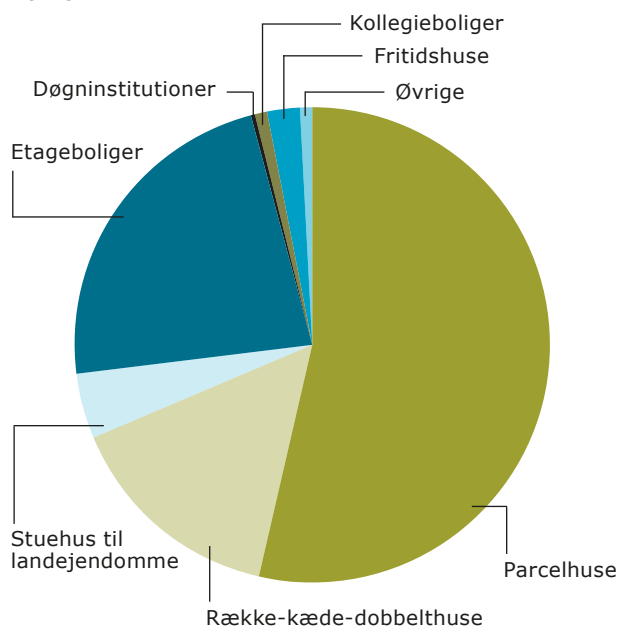


BOLIGTYPER OG EJERFORHOLD

Den nuværende fordeling på boligtyper ser således ud (33.808 boliger i alt):

- Parcelhuse - 18.209
- Række-kæde-dobbelthuse - 5.044
- Stuehuse til landejendomme - 1.470
- Etageboliger - 7.722
- Døgninstitutioner - 116
- Kollegieboliger - 266
- Fritidshuse - 774 (med helårsbeboelse)
- Øvrige - 207

FORDELING AF
BOLIGTYPER



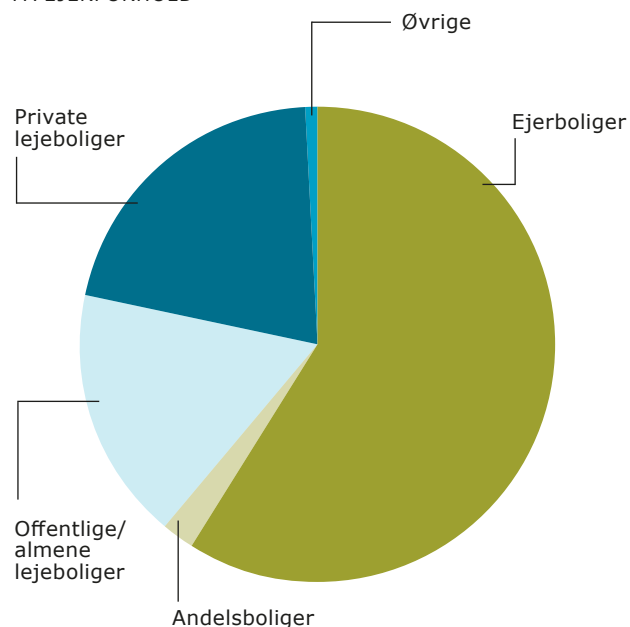
Fordelingen af boliger på ejerforhold ser således ud (33.808 boliger i alt):

- Ejerboliger - 19.931 (heraf 511 ejerlejligheder)
- Andelsboliger - 816
- Offentlige/almene lejeboliger - 5.772
- Private lejeboliger - 7.037
- Øvrige - 252

For en nærmere uddybning af den nuværende boligmasse og fremtidige behov henvises til Boliganalysen fra 2022:

guldborgsund.dk/boliganalyse2022

FORDELING AF BOLIGER
PÅ EJERFORHOLD



Gennem de senere år er der givet flexbolig-tilladelser udenfor Nykøbing og Sakskøbing. Antallet af tilladelser har været stigende over tid. Siden 2018 er der givet 644 flexbolig-tilladelser, som fordeler sig i postdistrikterne Nysted, Gedser, Stubbekøbing, Nørre Alslev og Sakskøbing.

Samtidig ses det, at der i op mod en tredjedel af boliger med flexbolig-tilladelser indenfor få år sker permanent indflytning.



**BALANCE
MELLEM
LAND OG BY**

1

**DELG
LITIK**

Balancen mellem land og by sikres gennem udvikling af de større byer og samtidig en styrkelse af øvrige områder ved at have fokus på de muligheder, der tilbydes i mindre bysamfund og i landområderne. Det kan ske med flere forskellige tiltag. Landområdernes attraktionsværdi kan øges gennem for eksempel en regulering af boligudbuddet ved at gøre en aktiv nedrivningsindsats for de dårligste ejendomme. Den statslige pulje, der kan anvendes til nedrivning, skal udnyttes konstruktivt og målrettet, så det bliver synligt i landskabet. Nedrivningerne skal ske i balance med bevaring af de kulturhistoriske miljøer.

FORTSAT NYE BOLIGER I NYKØBING OG SAKSKØBING

Guldborgsund Kommune oplever, som det også sker i mange andre dele af landet, at borgerne flytter fra de mindre byer og det åbne land ind til kommunens største byer, Nykøbing og Sakskøbing. En udvikling, der sammen med tilflytning fra andre kommuner og balancen mellem fødsler og dødsfald betyder, at befolkningstallet særligt i Nykøbing, Sundby og Nordbyen er steget, mens det bredt set er faldende i de mindre byer og landdistrikterne.

Med Kommuneplan 2023 – 2035 udlægges der nye arealer til boligformål i kanten af Nykøbing, herunder Sundby og Nordbyen, samtidig med, at der er områder, hvor der planlægges for omdannelse af erhvervsområder til boligområder. Dette omfatter også havnen, hvor der med Helhedsplan for Nykøbing F. Havn politisk er sat retning for byudvikling med ca. 485 boliger. De områder skal gøre det muligt at efterkomme behovet for nye boliger i byen.

MULIGHEDER FOR ATTRAKTIVE BOLIGER I HAVNEPROJEKTET I NYKØBING

Byrådet har med havneprojektet i Nykøbing en enestående chance for at sætte en retning for etableringen af nye boliger i et meget attraktivt område. Arealerne er kommunalt ejede og kan derved udbydes til salg i en takt fastsat politisk og i tråd med den fysiske planlægning for området.

BOLIGINDSATSER OMKRING EKSISTERENDE OFFENTLIGE OG PRIVATE SERVICES OG INSTITUTIONER

Sakskøbing, Nr. Alslev, Væggerløse, Eskilstrup samt Marielyst har alle haft en mindre vækst eller stabilt indbyggertal i de seneste otte år. Marielyst er på trods af, at det primært er et sommerhusområde, en af kommunens større byer, med et indbyggertal på 1364 i 2023. I de øvrige dele af kommunen har der i de seneste år været et fald i indbyggertallet. Dette dækker dog over lokale forskelligheder. I nogle områder er det faldende indbyggertal et udtryk for den høje gennemsnitsalder og et naturligt frafald af borgere, på trods af en positiv flyttebalance hvor flere flytter til end fra.

Udbud af offentlig og privat service har stor betydning for, hvor det er attraktivt at bosætte sig. Serviceudbuddet er blandt andet fremhævet som en væsentlig parameter for bosætning for seniorer. De førnævnte byer har, med variation byerne imellem, netop et udbud af servicetilbud samt kollektiv transport, der giver let adgang til Nykøbing. Disse byer har også, med undtagelse af Marielyst, en kommunal skole samt daginstitutioner for børn.

FLEXBOLIGORDNINGEN ANVENDES AKTIVT I BOSÆTNINGSINDSATSEN

Flexboliger er en kilde til tilflytning i landområderne. Gennem de senere år er der sket en øgning af flexboliger i kommunen. I takt med at rejsetiden til hovedstadsområdet forkortes, og stadig flere får hjemmearbejdsdage, vil det være attraktivt for flere at prøve livet på landet af på denne måde. Samtidig ses det i statistikken, at omkring en tredjedel af flexboligerne over tre til fire år bliver til fast helårsbeboelse. Flexboligerne kan medvirke til at skabe mere liv i landsbyerne og understøtter tilflytning af mere ressourcestærke indbyggere.



UDNYTTE PENDLERPOTENTIALET I DEN NORDLIGE DEL AF KOMMUNEN, OG SÆRLIGT TÆT VED MOTORVEJS-AFKØRSLER OG TOGSTATIONER

Den nordlige del af Guldborgsund Kommune vurderes at have potentiale som tilflytningsområde for pendlere til Sjælland og ikke mindst det store arbejdsmarked i Hovedstadsområdet. Fra motorvejsafkørslen ved Eskilstrup er der ca. en time og et kvarters kørsel til det centrale København, og fra Eskilstrup Station kan Københavns Hovedbanegård nås på under halvanden time. Fra Nr. Alslev er rejsetiden lidt kortere. De to byer tilbyder en bred vifte af boligtilbud, og i oplandet er det også muligt at finde en bolig, der kan opfylde drømmen om at flytte på landet i en nedlagt landbrugsejendom med plads til børn og dyr eller måske til tre generationer under samme tag.

FASTHOLDE OG STYRKE KVALITETER I OMRÅDER MED ATTRAKTIVT BYMILJØ, KULTUR- OG NATURMÆSSIGE KVALiteter OG LIGNENDE

Nogle byer eller områder i kommunens byer har nogle særligt attraktive bymiljøer. Det gælder for eksempel Nysted, dele af det centrale Stubbekøbing og specifikt Staldgården i Nykøbing. De velbevarede kulturmiljøer er ikke bare attraktive boligmiljøer, men også væsentlige for turismeerhvervet, som er et væsentligt erhverv i kommunen. Det er derfor vigtigt at fastholde byernes og områdernes særlige kvaliteter blandt andet med bevarende lokalplanlægning.

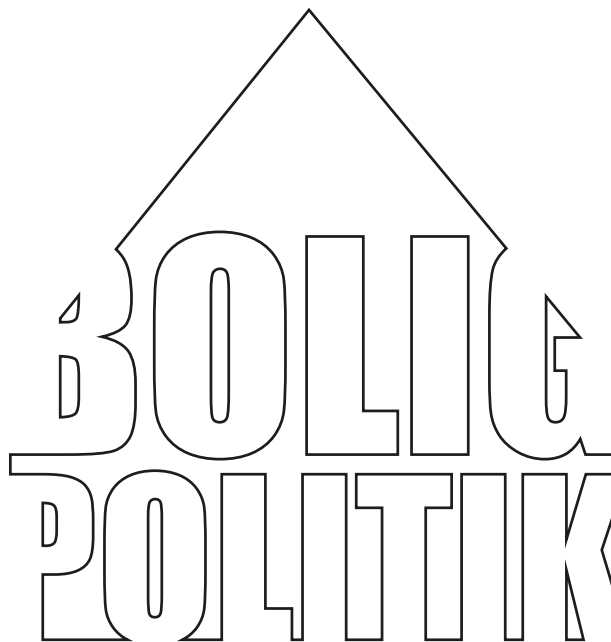
Uden for byerne er der også nogle områder, der skiller sig ud med helt særlige kultur- eller naturmæssige kvaliteter. Blandt andet omkring kommunens slotte og herregårde er der smukke miljøer og store naturkvaliteter, der går hånd i hånd. Og kommunen kan med sin lange kyststrækning tilbyde havudsigt til øerne i Smålandsfarvandet eller ud over Østersøen, hvor der er hav så langt øjet rækker. Sådanne kvaliteter skal vi passe på, men vi skal også give mulighed for, at der nogle steder kan bygges nyt, så kvaliteterne kan være en hverdagsoplevelse for flere borgere i kommunen.

FORBEDRE BOLIGMASSEN I LANDOMRÅDERNE

Som følge af det stigende befolkningstal i kommunens landområder er der en overskydende boligmasse. Et overudbud af boliger er medvirkende til de lave boligpriser og til vanskelighederne ved at sælge boliger på landet også her i kommunen. Der er samtidig også en del boliger i landområderne, der ikke lever op til nutidig standard. De lave priser på boligerne og overudbuddet gør, at det kan være svært at opnå finansiering til en omfattende renovering. En renovering vil ikke nødvendigvis føre til en forøgelse af boligens salgsværdi eller salgbarhed.

Kommunen arbejder aktivt på at forbedre boligforholdene i landområderne ved at rive dårlige boliger ned. Der er allerede blevet kondemneret og revet flere meget dårlige udlejningsejendomme ned.

Forfaldne ejendomme har også en betydning for salgspriser og salgbarhed af omkringliggende huse. Landsbyer med et synligt forfald er mindre attraktive i forhold til tilflytning. Derfor er der også et fokus på, om en strategisk indsats med flere nedrivninger i samme område kan give et større løft. Dette kan eventuelt kobles til andre greb til forskønnelse.



**UDENFOR BYERNE
ER DER OMRÅDER, DER
SKILLER SIG UD MED
HELT SÆRLIGE
KULTUR- ELLER
NATURMÆSSIGE
KVALITETER**





2

**SOCIAL
ANSVARLIGHED**

**BOL
POLIT**

HOUSING FIRST - ALLE BORGERE HAR RET TIL EGEN BOLIG

Byrådet ønsker, at alle har adgang til gode og sunde boliger. Kommunen har en særlig forpligtelse til at hjælpe udsatte borgere og arbejder derfor efter Housing First-principperne for at forhindre hjemløshed. Boligpolitikken skal sikre et balanceret udbud af billige og ordentlige boliger og fremme blandede bebyggelser, hvor forskellige grupper kan bo sammen. Politikken fokuserer også på at støtte fællesskaber på tværs af alder og sociale forskelle. Samtidig skal der tages hensyn til, at et stort udbud af billige boliger kan påvirke kommunens sociale index og økonomi negativt. Derfor skal boligpolitikken håndteres af byrådet på tværs af fagudvalg.

SIKRE BOLIGER TIL HJEMLØSE UD FRA DEN NYE LOVGIVNING OG HOUSING FIRST-PRINCIPPERNE

Housing First er blevet en integreret del af statens og kommunernes indsats for at undgå hjemløshed, og ikke mindst som et tilbud til de borgere, der er havnet i hjemløshed.

Housing first består overordnet set af to dele:

1. En pulje til midlertidigt at kunne nedsætte huslejen i eksisterende almene boliger samt en anden pulje med et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen for nybyggede almene boliger.
2. En omlægning af refusionsordningen, så den statslige refusion efter et kort ophold på et herberg overgår til støtte til borgeren frem for at dække udgifter for lange ophold på herberger.

Housing First princippet taler som udgangspunkt ind i, at alle borgere har ret til egen bolig, og at de i denne bolig, hvis de er socialt udsatte eller på anden måde har behov for hjælp, skal have den nødvendige støtte i hverdagen, så de kan fastholde boligen. Der er derfor brug for fleksible boliger, og i særdeleshed for boliger, der forholdsvis hurtig kan stå klar til indflytning. For at kunne vende tilbage til samfundet er det nødvendigt, at bosætning bliver under almindelige forhold og i egen bolig med egen lejekontrakt. Vi ser, at Housing First skal løses i samarbejde med de almene boligselskaber.

FLERE MULIGHEDER FOR AT BO BILLIGERE, HVOR BOLIGKVALITETEN MATCHER DE HJEMLØSES BEHOV

For at kunne lykkes med at få hjemløse borgere ud i egen bolig og her give dem den fornødne støtte, er det afgørende, at der er de rette boliger til rådighed. Her spiller udgifterne til boligen en afgørende rolle.

En stor del af borgerne er på overførselsindkomst,

hvilket gør, at deres rådighedsbeløb er lavt. Det gør sig gældende for alle borgere i målgruppen, men især de yngre borgere på kontanthjælp har ikke mulighed for at betale husleje i de størrelsesordner, som de fleste lejeboliger ligger på i dag.

Acceptable boliger i denne prisklasse er vanskelige at finde og den almene sektor vil heller ikke kunne levere boliger i denne prisklasse. Kommunen er derfor nødt til at tage en styrende rolle i etableringen af et antal gode boliger til en lav husleje, som dækker behovet hos kommunens egne borgere.

BLANDEDE BOLIGER FOR AT STYRKE UDSATTE BORGERES MULIGHED FOR AT VENDE TILBAGE TIL SAMFUNDET

Forskning og kommunens erfaringer viser, at blandede boligforhold er af fuldstændig afgørende betydning for udsatte borgere. En effektiv socialisering i samfundet, og dermed muligheden for at vælge en ny retning i livet, hænger sammen med de boligforhold, som den enkelte lever under.

I planlægningen og i samarbejdet med de almene boligselskaber er det derfor hensigtsmæssigt at arbejde for blandede boligformer, hvor sammensætningen af medbeboere vil kunne understøtte en socialisering og normalisering. Samtidig må det forventes, at kendskabet på tværs af forskellige beboere understøtter en gensidig tolerance.

FORTSAT PRIORITERING AF DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

Den boligsociale indsats for borgere på socialområdet har vist sig at have afgørende indvirkning på beboerens evne til at fastholde egen bolig, og i lige så høj grad på den enkelte beboers evne til at indgå i sociale sammenhænge i en boligforening og lignende. Udover en direkte indvirkning på den enkeltes evne til at leve i egen bolig, har den boligsociale indsats også vist sig at have en afsmittende effekt på resten af boligområdet, idet medarbejderne er med til at afhjælpe andre problematikker for andre beboere, der oplever medarbejderne som kommunens forlængede arm. Det vil også være med til at afhjælpe situationer, hvor andre beboere kommer i fare for at ende i udsathed, hjemløshed eller ensomhed.

Samtidig er det vigtigt at have øje for de krav og ønsker, der er i forbindelse med genhusning som del af den boligsociale indsats. Ikke alle genhusninger kan gennemføres i den boligmasse, der er til rådighed via almene boligselskaber eller lignende. Behovet for rummelighed, plads til husdyr med videre betyder, at der må søges muligheder udenfor byerne og det traditionelle udlejningsmarked.

**FLERE
BOLIGER
TIL ÆLDRE**

3

**DELING
POLITIK**





Gennemsnitsalderen i Guldborgsund Kommune er støt stigende, og derfor sætter vi fokus på at tilpasse boligudbuddet til en fremtid med stadigt flere ældre.

ET VARIERET UDBUD AF BOLIGTYPER, HERUNDER BOLIGSTØRRELSER, SKAL UNDERSTØTTES VED PLANLÆGNING AF NYE BOLIGOMRÅDER OG FOR OMDANDELSE AF EKSISTERENDE BYOMRÅDER

Guldborgsund Kommune er blandt de kommuner i landet, der har den højeste gennemsnitsalder. Gennemsnitsalderen har været stigende i de seneste otte år, og fremskrivningen viser, at tendensen vil fortsætte. En øget gennemsnitsalder giver løbende et øget behov for boliger tilpasset seniorer med hensyn til både boligernes størrelse og indretning.

KOMMUNENS ÆLDRE ØNSKER EN PRIORITERING AF BOLIGER I OMRÅDER MED OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE

Den gradvist ældre befolkning og ændrede familiesammensætning retter fokus mod mindre boliger i bykernerne, ikke mindst lejeboliger, tæt på relevante offentlige og private serviceudbud. Nærheden til indkøb, sundhedscentre, offentlig transport, kultur, foreningsliv og grønne områder er væsentlige parametre for en attraktiv placering af boligerne.

Kommunens ældre efterspørger også boliger, der har høj tilgængelighed grundet vanskeligheder med for eksempel at komme omkring og gå på trapper. Der kan også være tale om at fremtidssikre sig selv ved at flytte til en bolig, der giver mulighed for at blive boende så længe som overhovedet muligt.

BOLIGER TIL HELE LIVET

Ydermere udtrykker interesseorganisationer for de potentielle beboere ønske om, at der skabes bydele, som rummer muligheder for at blive boende gennem hele livet. Variationen i boligudbuddet skal således kunne rumme alle livets faser, med boliger for unge, børnefamilier og seniorer.

SIKRE AT DE DÅRLIGST ØKONOMISK STILLEDE ÆLDRE OGSÅ HAR RÅD TIL AT BO

Rådighedsbeløbet hos en del ældre giver anledning til udfordringer med huslejen i mange af de eksisterende lejeboliger. Det er derfor vigtigt med fokus på at skabe mulighed for boliger af en kvalitet og med en indretning, der tilgodeser behovene hos denne gruppe.

ÆLDRE I SOMMERHUS, SÆRLIGT I MARIELYST

Planloven er i 2017 blevet ændret, så pensionister der ejer et sommerhus i et sommerhusområde, har en personlig ret til at anvende huset til helårsbolig, når pensionisten har ejet boligen i et år (mod tidligere otte år). Det giver væsentligt flere muligheder for at flytte permanent i sommerhus, og den korte tidshorisont gør det også mere attraktivt at købe et sommerhus med den tanke at flytte derhen, når huset har været ejet i et år. Marielyst er en af kommunens større byer i forhold til antal indbyggere, og den væsentlige del af indbyggerne bor efter denne regel i deres sommerhus.

Der er dagligvarebutikker og et udbud af spisesteder, der kun overgås af Nykøbing, men der er ingen skole, institutioner, læger eller lignende velfærdstilbud. Byen har dermed kun en del af de offentlige og private service, som seniorer efterspørger. Det er ligeledes erfaringen, at mange vælger at flytte til en af byerne med velfærdsfunktioner, når de begynder at blive mindre mobile og plejekrævende.

DE ÆLDRE EFTERSPØRGER BOLIGER, HVOR DE KAN BLIVE BOENDE LÆNGE

4

**NYKØBING
SOM
ATTRAKTIV
UDDANNELSESBY**

**BOL
POLI'**

De studerende ønsker flere studieegnede boliger i blandende beboelsesområder med let adgang til uddannelsesinstitutionerne frem for at bo kollegiebyggeri.

BOLIGER FOR UNGE OG STUDERENDE PLACERES SAMMEN MED ANDRE BOLIGTYPER (BLANDET BEBYGGELSE)

I Nykøbing er der i dag to kollegier, som begge har vigende søgning. Mange af uddannelsesinstitutionerne i byen retter sig mod lokale uddannelsessøgende, som begynder deres studietid som hjemmeboende i nærområdet. Andre uddannelser tiltrækker også studerende, som allerede er integreret i lokalsamfundet og har etableret sig i boliger. Da de dermed har en lokal forankring og et lokalt netværk, er der ikke behov for kollegiemiljøer for, at de studerende kan skabe fællesskaber, på samme måde som i byer med stor tilflytning af unge fra en større geografi.

De unge vil bo sammen med andre aldersgrupper og familietyper, men har kun brug for små boliger. Boligselskaberne oplever også størst søgning til de ungdomsboliger, der ligger i områder med andre lejlighedstyper. Opsummeret, så efterspørger de unge på nuværende tidspunkt ikke de mere traditionelle kollegieboliger i særligt høj grad. De efterspørger derimod mindre boliger i blandede bebyggelser.

CENTRAL BELIGGENHED ER VIGTIGERE END NÆRHED TIL UDDANNELSESINSTITUTIONERNE

En anden tendens i de unges boligvalg er, at de i højere grad prioriterer en central beliggenhed i Nykøbing frem for nærhed til uddannelsesinstitutionerne.

DE UNGE EFTERSPØRGER MINDRE BOLIGER I BLANDEDE BEBYGGELSER

BOLIGUDGIFTER FOR DE STUDERENDE SKAL SVARE TIL DERES SU

Rådighedsbeløbet hos studerende giver anledning til udfordringer med huslejen i mange af de eksisterende lejeboliger. Til gengæld har unge og studerende generelt færre krav til kvaliteten af boligen. Muligheden for at se på alternative byggemetoder og boligtyper er derfor meget relevant for denne befolkningsgruppe.



**UDVIKLINGEN
I DEN ALMENE
BOLIGSEKTOR**

5

Den almene boligsektor har en afgørende betydning for boligudviklingen i vores byer og lokalområder, nybyggeri samt den sociale balance. De almene boliger er for alle, og det skal boligpolitikken afspejle.

UDBYGNINGEN AF ALMENE BOLIGER SKAL FØLGE DE RAMMER BOLIGPOLITIKKEN UDSPIKKER FOR PLACERING, SOCIAL OG ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED, BEBOERSAMMENSÆTNING MED VIDERE

I Guldborgsund kommune findes ca. 5.800 almene boliger fordelt på syv boligselskaber. Kommunen har en række værktøjer til at sikre socialt og økonomisk bæredygtige boligområder, herunder anvisningsret til almene boliger. Det aftales gennem en fælles rammeaftale med boligselskaberne. Den nuværende rammeaftale mellem kommunen og de almene boligselskaber er udløbet ved udgangen af 2022. En midlertidig forlængelse frem mod udarbejdelsen af en ny rammeaftale er aftalt. Rammeaftalen beskriver, hvordan samarbejdet mellem kommunen og boligselskaberne faciliteres samt kriterier for tildeling af boliger til kommunens anvisning.

Boligselskabernes ventelister afspejler behov for yderligere lejeboliger, specielt i Nykøbing og Sakskøbing, end den nuværende boligmasse kan rumme. En analyse viste i 2022, at der på daværende tidspunkt stod op til 6.000 personer på venteliste til kommunens boligselskaber. Udviklingen i den almene sektor skal dog ikke følge ventelisterne, men byrådets strategiske retning for at sikre en kommune i balance.

VI SKAL SAMARBEJDE MED BOLIGSELSKABERNE OM AT FINDE DE BEDSTE MÅDER TIL AT OPFØRE BLANDEDE BOLIGOMRÅDER

Guldborgsund Kommune vil gennemføre årlige dialogmøder med de almene boligselskaber, som har afdelinger i kommunen. Formålet med møderne er at drøfte det nuværende og fremtidige samarbejde mellem kommunen og boligselskaberne, herunder drøfte overordnede forhold i de enkelte boligselskaber og afdelinger. Nye boligarealer samt områder med mulighed for fortætning og omdannelse i eksisterende byområder udlægges med kommuneplanen.

BOLIGSELSKABERNES VENTELISTER VISER, AT DER ER BEHOV FOR FLERE LEJEBOLIGER I GULDBORGSUND

DE ALMENE BOLIGSELSKABER INVOLVERES AKTIVT I AT SKABE ET VARIERET BOLIGUDBUD I SÅVEL STØRRE SOM MINDRE BYER

Prisudviklingen indenfor boligbyggeriet har stor indflydelse på interessen for at opføre nye boliger blandt private investorer. De almene boligselskaber har anderledes muligheder og kan derfor være gode medspillere ved igangsætning og udvikling af nye boligområder.

Diversitet og blandede boligformer kan opnås ved opførelse af ejerboliger, andelsboliger sammen med almene boliger inden for samme lokalområde. Det vil bidrage til, at der samtidig sker en udvikling af private udlejningsboliger. Det er især gældende i Nykøbing og Sakskøbing, hvor ventelisterne viser størst behov for nye lejeboliger. Ønsker fra studerende om boliger i blandede boligområder kan blandt andet løses i samarbejde med boligselskaberne.

BEDRE KOMMUNAL PLANLÆGNING MED MINDRE ENHEDER (10-15 BOLIGER) I FLERE LOKALOMRÅDER

Der er brug for almene boliger i næsten alle lokalområder – men ikke nødvendigvis et stort antal. Det skal undersøges sammen med boligselskaberne, hvordan der mest hensigtsmæssigt kan dannes mindre enheder.





6

**BÆREDYGTIG
BYUDVIKLING
OG BÆREDYGTIGE
BOLIGER**

**BOLIG
POLITIK**

VI FORTSÆTTER DEN AMBITIØSE INDSATS INDENFOR BÆREDYGTIGT BYGGERI

Vi skal have mere fokus på den miljømæssige bæredygtighed i vores boligudvikling, og det kan blandt andet ske ved at undgå lavtliggende områder, øge fortætningen i byerne, udnytte infrastruktur bedre og skabe rammer for den enkelte bolig, som muliggør en bæredygtig boform.

BEDRE UDNYTTELSE AF INFRASTRUKTUR OG ØKONOMISERING MED AREALRESSOURCEN I KOMMUNEN

En bæredygtig byudvikling skal understøttes med kommunens fysiske planlægning gennem kommune- og lokalplanlægning. Der skal være fokus dels på at mindske forbruget af landbrugsjord til nye byområder, og dels på byudvikling der giver mulighed for det bedst mulige samspil med infrastrukturen i kommunen – det vil sige både trafikal struktur og forsyningsstruktur.

Borgerne i Guldborgsund Kommune bruger biler mere og mere. Planlægning af den trafikale infrastruktur skal understøtte, at flere bruger kollektive transportformer og vælger cykel eller gang lokalt. Samtidig skal byudviklingen understøtte en økonomisk bæredygtig kollektiv transport, og den kan tilskynde til brug af cykel og gang.

SIKRE LAVBUNDSOMRÅDER OG OMRÅDER UDSAT VED HØJVANDE

Kystområderne er udsatte i forhold til de forventede havstigninger, der følger med klimaforandringerne i årene fremover. Klimaforandringerne forventes samtidig at medføre øget nedbør. Disse forhold skal indtænkes ved nye udlæg af nye byområder og ved omdannelse. Det gælder blandt andet ved omdannelse af havneområderne, så ny bebyggelse er sikret mod oversvømmelse.

UNDERSTØTTE OMDANNELSE AF EKSISTERENDE BYOMRÅDER TIL ANDRE FORMÅL MED KOMMUNE- OG LOKALPLANLÆGNINGEN

Der er stor konkurrence om anvendelsen af arealerne i Danmark. Bymæssige formål, landbrug, store energianlæg med videre kæmper om de samme arealer. Hvor det er muligt, skal multifunktionalitet understøttes. Ved behov for nye områder til boligudvikling kan det være en fordel at se på mulighederne for at omdanne eksisterende byområder, der har mistet den hidtidige funktion, frem for udlæg af nye byområder.

UNDERSØGE MULIGHEDERNE I KOMMUNE- OG LOKALPLANLÆGNINGEN FOR NYE BÆREDYGTIGE BOFORMER

I Danmark har vi et meget stort gennemsnitligt boligareal per indbygger, og Guldborgsund Kommune ligger et godt stykke over landsgennemsnittet. Med kommune- og lokalplanlægning kan der åbnes for nye og mere bæredygtige boformer blandt andet ved at muliggøre mindre boliger (tiny houses) og bofællesskaber med fællesfunktioner. Med tiny houses begrænses boligarealet til den enkelte borger til det aller mest nødvendige, og funktionaliteten af boligen kan øges ved at skabe løsninger, der er multifunktionelle. Tiny houses kan også være en mulighed ved byfortætning. Ved bofællesskaber kan den enkelte boligs areal mindskes ved, at bolighederne deler nogle funktioner, der ikke anvendes på daglig basis. Det kan for eksempel være fællesvaskeri, et fælles storkøkken med spiseplads til mange og gæsteværelser.

UNDERSTØTTE BÆREDYGTIGT BYGGERI I KOMMUNE- OG LOKALPLANLÆGNINGEN VED AT MULIGGØRE ANVENDELSE AF BÆREDYGTIGE BYGGEMATERIALER

Guldborgsund Kommune vil fortsætte den ambitiøse indsats inden for bæredygtigt byggeri med genanvendelse af materialer, øget recirkulation og lokale biobaserede byggematerialer. Med kommune- og lokalplanlægningen kan bæredygtigt byggeri understøttes ved at muliggøre anvendelse af bæredygtige byggematerialer til facader og tagflader samt at opsætte anlæg til opsamling af vedvarende energi, for eksempel solenergi, når det kan tilpasses bygningernes udseende.



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling







GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
CENTER FOR TEKNIK & MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
WWW.GULDBORGSUND.DK