

Referat og opsamling

§17, stk. 4 opgaveudvalg om fremtidens boligbehov

Opgaveudvalgsmøde 1

1. Oktober 2024

Dagsorden

- *Velkommen - v. formand Miki Dam Larsen*
- *"Alt det vi deler"*
- *Præsentation af deltagere*
- *Hvad skal vi - rammer for arbejdet - v. direktør Agnete Thomsen*
- *Megatrends & Tendenser - v. fremtidsforsker Jesper Bo Jensen*
- *Allerød – den kommune vi er i - v. formand Miki Dam Larsen*
- *Dialogøvelse i grupper*
- *Plenumfremlæggelse*
- *Afslutning og næste skridt*

NB: Alle anvendte slides fra mødet, kan findes under materiale på Allerød Kommunes hjemmeside.

Deltagerne på første møde var:

FAGRELEVANTE DELTAGERE

- Curt Liliegreen , Projektdirektør, Bolig Økonomisk Videnscenter, RealDania
- Jan Albrechtsen, Arkitekt MAA, partner, Tegnestuen Vandkunsten
- Lise Aaen Kobberholm, Vicedirektør, Social- og boligstyrelsen
- Hans-Bo Hylding, direktør, FB Gruppen
- Per Schultze, Virkechef, Pension Danmark
- Charlie Steenberg, MAA, Ph.d.- stipendiat, Center for bæredygtig bygningskultur
- Jesper Bo Jensen, Direktør, Center for fremtidsforskning
- Lars Steffensen, Arkitekt MAA, partner og designansvarlig, Tegnestuen Kontekst

POLITISKE DELTAGERE

- Miki Dam Larsen, Byråd
- Jørgen Johansen, Byråd
- Esben Buchwald, Byråd
- Merete Them Kjølholm, Byråd

ADMINISTRATIVE DELTAGERE

- Agnete Thomsen, Direktør
- Anja Carlslund, Plan- og bygchef
- Signe Marie Jakobsen, Planlægger
- Nanna Tengstedt, Chefkonsulent

Velkomst ved formanden for opgaveudvalget Miki Dam Larsen

Hvorfor skal vi tale om fremtidens boligbehov?

- *Hvad står vi på i Allerød Kommune*



Tæt på hinanden
Tæt på naturen
Vision 2031

Planstrategien - om varieret boligudbud som fokusområde...

Byrådets mål for byudvikling:
"At Allerød Kommune fortsat er en attraktiv bosætningskommune for en bred målgruppe af borgere. Kommunen skal som helhed rumme et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder hvad angår ejerforhold, størrelse og pris."

Planstrategi 2023

"Byfællesskaber kan også etableres i almene boligfællesskaber. Kommunen arbejder for, at andelen af almene boliger i kommunen som minimum fastholdes og der tilstræbes en balanceret udvikling."

"Byfællesskaber skal opføres med en variation af ejerformer, boligtyper, boligstørrelser og grundstørrelser samt med en variation i udformning, højde og tæthed. En variation i boligtyperne skal sikre, at Allerød Kommune rummer boligmuligheder for en bred gruppe af borgere herunder familier, enlige, unge og ældre."

"Nye boligområder prioriteres fællesskaber- og faciliteter i planlægningen. Det indebærer, at der planlægges for mindre private huse og større fællesskaber samt fællesfaciliteter. Det skal understøtte de sociale fællesskaber i kommunens boligområder og muligheden for at etablere "bofællesskaber".

"Kommunen understøtter en boligudvikling, der også giver mulighed for mindre og billige boliger."

Tæt på hinanden
Tæt på naturen
Vision 2031

Miki Dam Larsen indledte mødet med at byde velkommen og fortælle om baggrunden for etableringen af opgaveudvalget og hvad der motiverede til at arbejde med fremtidens boligbehov. Det er blandt andet med baggrund i kommunens Planstrategi, Strategi for Almene boliger og det som politikerne på tværs har forpligtet hinanden på. Herpå præsenterede deltagerne sig gennem en lille øvelse med fokus på "alt det vi deler".

Strategi for almene boliger

"Allerød Kommune skal fortsat udvikle sig som attraktiv bosætningskommune for eksisterende og nye borgere."

"I tilføjelse til den almindelige lovgivnings rammesætning, holdes der et politisk fællesskab hvert andet år, hvor alle boligorganisationer der er repræsenteret med alle deres i kommunens indbyrdes."

"Allerød Kommune er optaget af, at boliger som ligger i kommunen vedbliver med at være sunde og "bløvsomme" - og med en god vedligeholdelsesstand"

"Når en boligorganisation ser et renoveringsbehov og beboerdemokratiet i øjeblikket bærer op om det konkrete projekt, vil kommunen som udgangspunkt være velvillig indstillet, jfr. skel, særligt når det gælder renoveringer af f.eks. klimaskærm og tekniske installationer."

"Allerød kommune ønsker fortsat at indgå aftaler om fleksible udlejekriterier, der kan imødekomme forskellige behov og udfordringer, og Allerød Kommune er indstillet på at aftaler som hidtil kan variere i indhold afhængigt af formål og ønsker."

Tæt på hinanden
Tæt på naturen
Vision 2031

Konstitueringsaftalen

"Vi ønsker en positiv udvikling i kommunen, tre dynamiske bysamfund og bymidter med liv i. Vi ønsker at tiltrække flere børnefamilier, og det skal være muligt at kunne blive boende i kommunen hele livet. Uanset livssituation og boligbehov"

"Vi ønsker en befolkningsudvikling, som svarer til niveauet fra de foregående 10 år. Dvs. i gennemsnit lidt over 100 nye boliger om året. Vi ønsker at undersøge muligheden for, at der skal kunne etableres flere boliger i eksisterende boligområder. Vi vil tilgodesee forskellige boligformer og ser specielt gerne, at der etableres bofællesskaber for både seniorer og blandede aldersgrupper. Vi ønsker flere almene boliger og vil undersøge muligheden for andelsboliger."

Tæt på hinanden
Tæt på naturen
Vision 2031

"Vi ønsker en positiv udvikling i kommunen, tre dynamiske bysamfund og bymidter med liv i. Vi ønsker at tiltrække flere børnefamilier, og det skal være muligt at kunne blive boende i kommunen hele livet. Uanset livssituation og boligbehov"

Præsentation af arbejdet og rammebetingelser v. direktør Agnete Thomsen



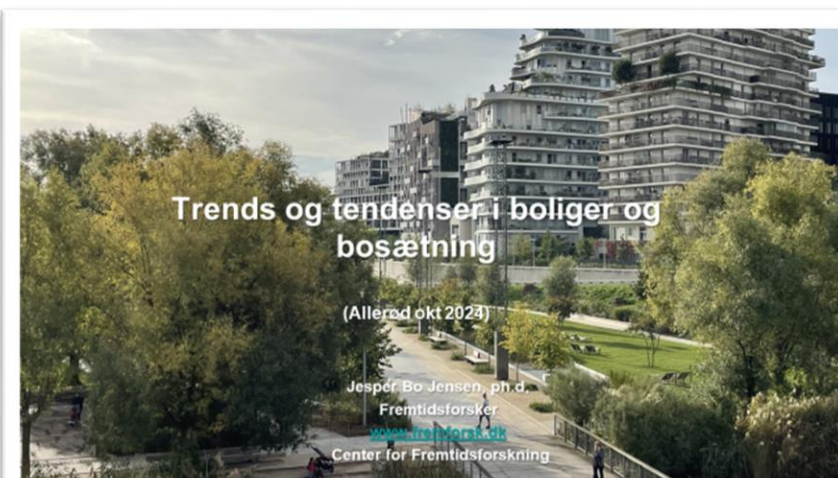
Agnete Thomsen fik ordet og rammesatte arbejdet ud fra §17, stk. 4 i Kommunestyrelsesloven som beskriver muligheden for at nedsætte et opgaveudvalg. Herudover fortalte hun om opgaveudvalgets formål og opgave.



Formål: "at undersøge og afdække trends og tendenser for de fremtidige boligbehov i Allerød Kommune, herunder hvilke muligheder der er i Allerød Kommune, for at imødekomme disse. Samtidig skal opgaveudvalgets arbejde generere input til Allerød Kommunes planstrategi 2027 samt Boligudbygningsprogrammet, hvor der arbejdes strategisk med boligudbud i kommunen. Dette er for at sikre en tilgang, hvor der blandt andet arbejdes med at tilpasse den eksisterende boligmasse til fremtidens boligbehov, således at vi anvender de kvadratmeter vi allerede har i arbejdet."

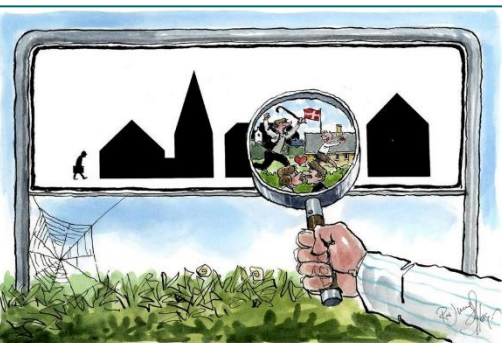
Oplæg ved fremtidsforsker Jesper Bo Jensen

Jesper Bo Jensen fik ordet og gennemførte et oplæg med fokus på de trends og tendenser, som han i sit arbejde dagligt ser ind i.
Efter oplægget var der en fælles drøftelse med baggrund i refleksioner og drøftelser omkring oplægget.

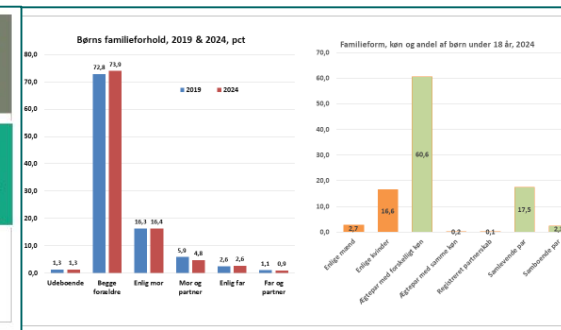


Hovedpointer fra oplægget:

- Flyttemønstre er i forandring over hele landet
- Der skal bygges mange nye boliger – op til 11.000 om året bare pga. befolkningsudviklingen
- Stor efterspørgsel efter parcelhuse, rækkehuse og boliger på landet
- Seniorfællesskaber er i vækst
- Vi ser en tendens til, at danske familier i dag og i fremtiden er mere sammen med deres børn end for 15-25 år siden
- Flere og flere børn bor sammen med både deres biologiske mor og far (stigende)
- Stadig mange skilsmisser, men der er en tendens til, at man gifter sig igen.



Fremforsk for Forenet Kredit (Klik på billedet for at læse hver enkelt rapport)



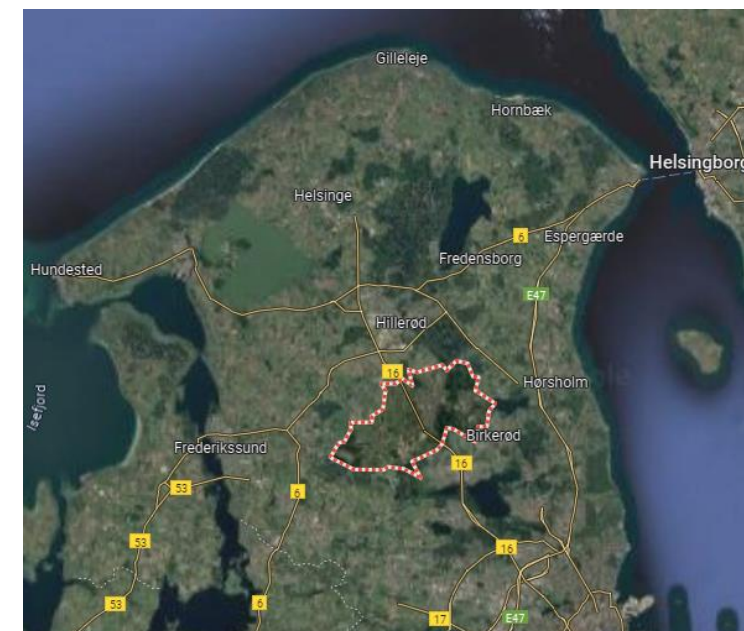
Allerød – den kommune vi er i – kort introduktion

Miki Dam Larsen fortalte om Allerød Kommune herunder blandt andet, at der pt. er 26.032 borgere i kommunen. At kommunearealet er 67,4 km², hvoraf en stor del af arealet anvendes til skov og landområde.

De data som blev præsenteret omkring Allerød, tegner samtidig et billede af Allerød som en kommune, med en høj grad af borgere som er veluddannede og som har en vis grad af økonomisk stabilitet. Samtidig er det en kommune med et stigende befolkningstal, med en væsentlig stigning i andelen af ældre borgere.

"Når I samler os i et opgaveudvalg, så er det samtidig væsentligt, at I overvejer, om I gerne vil have en stigning i indbyggerantal eller om I er tilfredse med niveauet? Eller i hvert fald har en drøftelse af, hvad det er for en kommune I gerne vil sammensætte"

- Deltager i opgaveudvalget



Dialog i grupper og fælles opsamling i plenum

Dialog i grupper

Proces: 60 min. 2 grupper.

Spørgsmålene
ligger på bordene

Arbejdsspørgsmål:

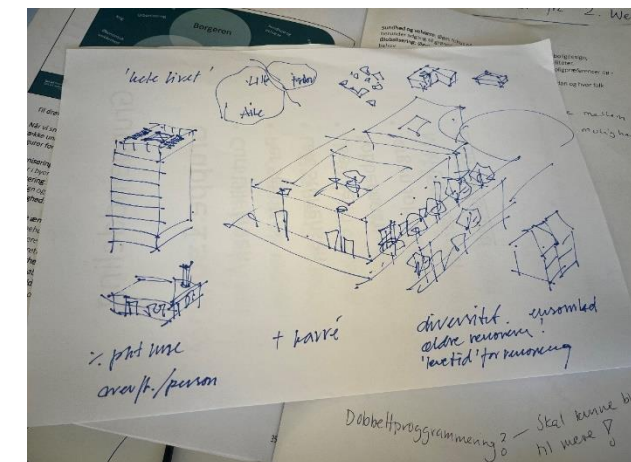
- A. Hvad er du optaget af ift. fremtidens boliger?
- Brug 2-3 min. selv på at reflektere. Præsenter ud fra eget perspektiv. Drøft herefter hvor I har fællesnævnerne og hvorfor det er netop dette der optager jer.
- B. Hvilke boligbehov er der?
- Ift. trends og tendenser hvilke boligbehov ser I så der er i dag, om 10 år og 30 år? Hvilke drivere* peger det på, at der tages højde for i fremtidens arbejde med boliger?
- C. Hvad er et varieret boligudbud?
- Drøft hvad et varieret boligudbud er og hvad er en kommunes succeskriterier for at opnå dette?



Med "driver" menes:
En faktor eller et forhold, der påvirker og styrer udviklingen af boligbehov. Det er de underliggende kræfter, der former efterspørgslen og præferencerne på boligmarkedet



Deltagerne blev inddelt i to grupper, som hver i sær blev bedt om at drøfte tre spørgsmål og reflektere over de forskellige perspektiver



Plenumdrøftelse



A:
Hvad er du
optaget af ift.
fremtidens
boliger?

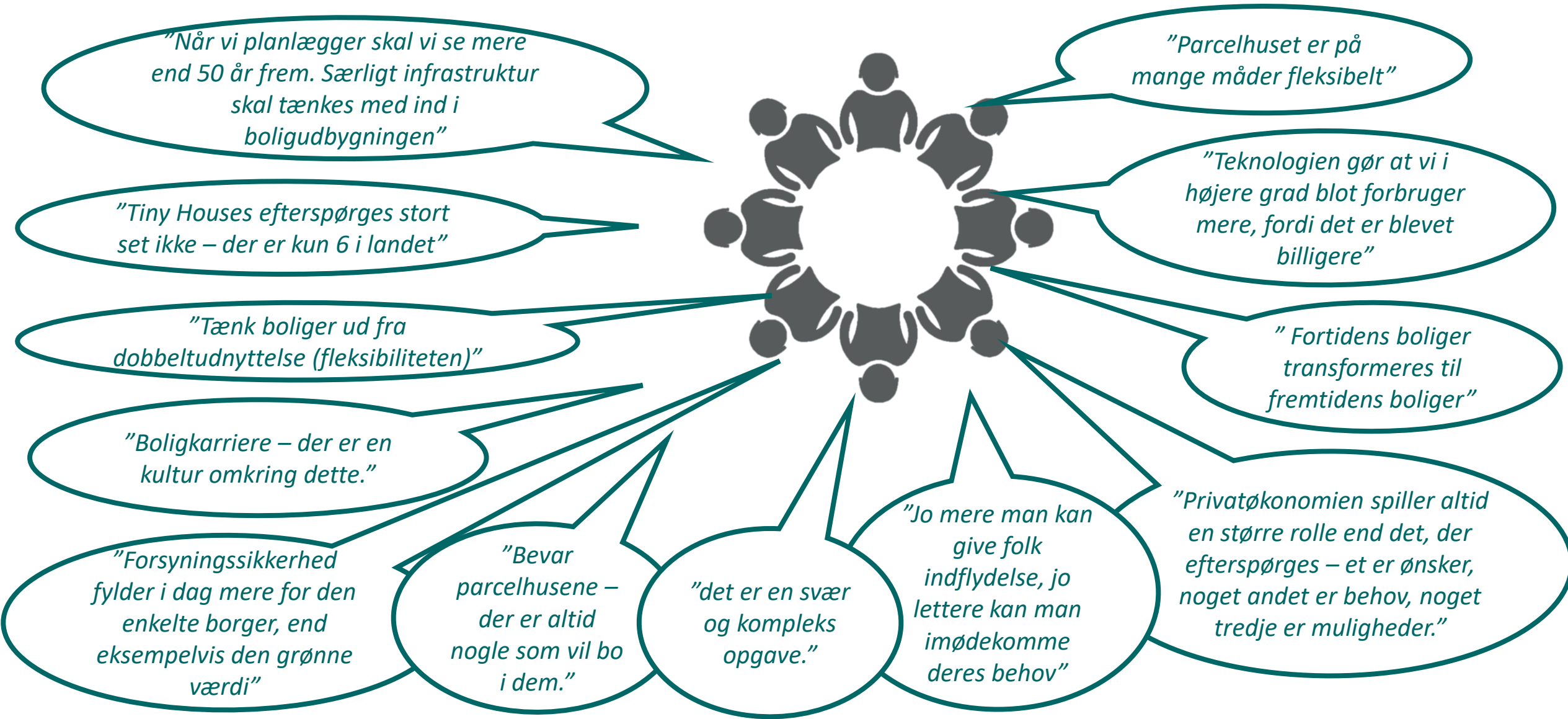
B:
Hvilke
boligbehov er
der i dag?

C:
Hvad er et
varieret
boligudbud?



Opsamlende

En del af gruppedialogerne var generel refleksion og drøftelse. Det afledte en række udsagn og åbne spørgsmål fra deltagerne, både til hinanden og til politikerne.

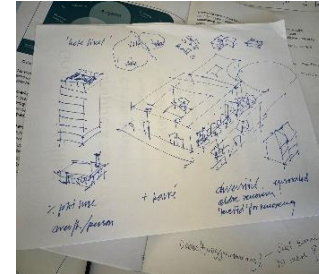


Opsamlende på dialoggruppedrøftelserne

Input til videre bearbejdning i opgaveudvalget

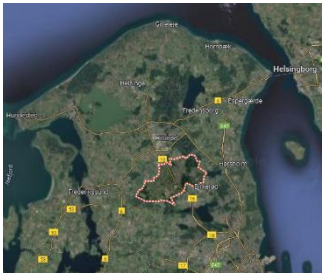
Hvilke muligheder har seniorer i Allerød ift. friværds- og hvilken dynamik giver det mulighed for og hvordan kan man understøtte mulighederne?

*Det er behovene til alle
livets faser, som
boligerne i Allerød skal
kunne understøtte.*



Kig på behovene gennem livets faser

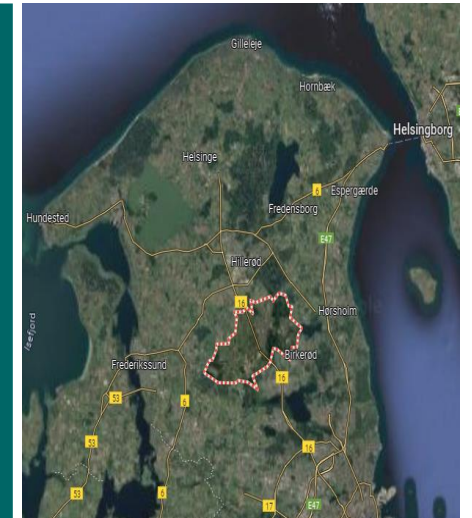
**Vi skal se på nybyg,
eksisterende byg og
muligheden for
transition.**



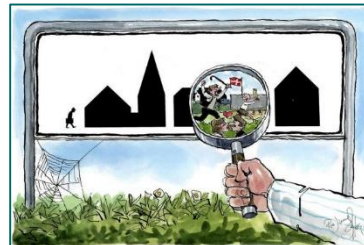
*Er ønsket flere boliger og flere borgere,
er præmissen fortætning.*

Tænk boliger ud fra dobbeltudnyttelse og fleksibiliteten. Hvordan kan én bolig eksempelvis fungere i flere af livets faser?

Hvilke faktorer er de væsentligste for Allerød Kommune at arbejde med og for?



Karrébebyggelse – der er bedre energitæthed og kan skabes et bedre byrum end med punkthuse.



**Tænk de ældre
ind i bymidten.**

Alle kommuner kan ikke konkurrere om de samme borgere – og vinde på det.

*Det er en iboende kultur, at nogle seniorer ikke vil bo
dyrere på trods af stor friværddi – der skal en
kulturændring til.*

**I Allerød er der altid
nogle til at bebo
boligerne – de står
ikke tomme.**

De værktøjer vi har, kan ikke ændre det hele, men vi kan lave nogle strategiske nålestik, som driver en forandring.

....?

Ovenstående er baseret på dialogdrøftelserne samt udtalelser i plenum og repræsenterer de refleksioner som har karakter af input til det videre arbejde. Det er således ikke endelige konklusioner, men grundlag for videre bearbejdning.

Afslutning og tak for i dag

Formanden for opgaveudvalget Miki Dam Larsen samt direktør Agnete Thomsen afsluttede mødet med en række praktiske oplysninger og takkede for deltagelse og debat.

Afslutning og næste skridt

Praktisk omkring dette opgaveudvalg

- Alle møder i opgaveudvalget gennemføres i tidsrummet kl. 15.00 – 18.30.
- Møderne gennemføres på Rådhuset i Allerød.
- Det er mulighed for at få diæter/kørselsgodtgørelse for deltagelse i møderne i opgaveudvalget (seddel udfyldes på hvert møde).
- Forventet afslutning af arbejdet i juni med henblik på behandling i Økonomiudvalget og byrådet i august 2025.
- Spørgsmål og andet kan altid rettes til Nanna.



"Frem mod kommende møde, gennemføres en spørgeskemaundersøgelse med henblik på, at tage en temperaturmåling på borgernes ønsker og behov ift. deres fremtidige boliger. Resultatet heraf præsenteres på det kommende møde."

- Formanden for opgaveudvalget, Miki Dam Larsen

Tak for i dag

- Vi ses til møde 2 den 19. december 2024

