



By & Miljø

Boligpolitik 2021

Indholdsfortegnelse

2	Indholdsfortegnelse
3	Borgmesterens forord
4	Den planlagte boligudbygning
5	Relation til andre politikker, strategier mm
6	De overordnede mål
7	Virkemidler
8	FN's 17 verdensmål
10	Plads til flere Hillerødborgere
11	Social sammenhængskraft
12	Trivsel i lokalsamfund
13	Attraktive boliger og boligområder
14	Boliger til ældre
15	Boliger til udsatte borgere
16	Boliger til mennesker med særlige behov
17	Boliger til unge og studerende
18	Bofællesskaber
20	Baggrund
21	Boligudbygning
22	Social sammenhængskraft
24	Trivsel i lokalsamfund
25	Attraktive boliger og boligområder
26	Boliger til ældre
27	Boliger til udsatte borgere
28	Boliger til borgere med særlige behov
28	Boliger til unge og studerende
29	Bofællesskaber

Kolofon © 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Denne publikation kan hentes elektronisk på www.hillerod.dk

Borgmesterens forord



Flere af os får over tid brug for forskellige boliger, og samtidig vil flere gerne bo her sammen med os. Nye boliger og bolig-

områder forudsætter skoler, dagtilbud og idræts-, fritids- og kulturfaciliteter. Det er væsentligt for at være en attraktiv kommune, og vi vil også holde fokus på den grønne omstilling, og bevaring af kommunens grønne profil.

Boligpolitik 2021 sætter fokus på hverdagsliv, livskvalitet og udfoldelse gennem boligen, ligesom den ser på, hvordan vi kan forbedre vores velfærd samlet set, når vi bliver flere. Vi er heldigvis en kommune som flere flytter til end fra.

Vi har i denne boligpolitik gjort en del ud af at kunne understøtte et varieret udbud af boliger, så der kan være boliger for forskellige indtægter, ligesom vi har talt meget om, hvordan vi kan understøtte fællesskaber gennem boligen og i boligområderne, om det så er bo-/byggefællesskaber, almene boliger eller adgang til fælles faciliteter som i det projekt, vi kalder Generationernes Kvarter i Favrholm.

Denne politik handler naturligvis mest om boligerne – f.eks. størrelser og beliggenhed, variationer, sammenhæng til stier og veje – men ser også på strukturer omkring boligen, som er afgørende for dagligdagen og kan underbygge fællesskaber. Med hensyn til spørgsmålet om, hvordan vi kan ønske os, at de nye kommer til at se ud og spille sammen med det, der allerede er her, vil jeg pege på kommunens nye arkitekturpolitik, som du finder her nedenfor.

Med Favrholm, Ullerød, Frederiksbro, Dyremosegård og nogle mindre projekter, er der mulighed for, at kommunens indbyggertal vokser fra lidt over 50.000 borgere til op mod 60.000 inden for de næste ti år. Vores indbyggertal vokser ligesom resten af Danmarks indbyggertal gør. Favrholm vil over flere år komme til at stå for en stor del af den kommende boligudbygning, og derfor vil Favrholm få stor betydning for kommunens samlede boligsammensætning. Her er mulighed for moderne løsninger med hensyn til demografiske forandringer og behovet for flere og mere varierede boligtyper. Favrholm er planlagt med stort hensyn til 'det blå' – vandet – og 'det grønne' – landskabet.

Hillerød Kommune er Nordsjællands grønne hjerte, og ligger i smukke omgivelser med varieret natur og verdensarv, og Hillerød by er en attraktion i sig selv. Hillerød by er regionalt knudepunkt for offentlig transport og er mødestad for uddannelse, handel, fritid- og kulturliv. De gunstige forhold bidrager tilsammen til udvikling og tiltrækker både nye borgere, erhvervsliv og arbejdspladser. Det stiller høje krav til alt vi gør. Vi skal understrege kommunens attraktion og skabe boliger til borgere i vores kommune, som har behov for eller ønsker sig en anden bolig, ligesom vi skal bruge den til at tiltrække nye borgere, som kan være med til at sikre den velfærd, vi ønsker os lokalt.

Jeg glæder mig over, at du vil læse med, og måske være med til at virkeliggøre boligpolitikken.

Kirsten Jensen
Borgmester

https://www.hillerod.dk/media/266698/arkitekturpolitik_endelig_vedtaget.pdf

Den planlagte boligudbygning

I boligprognosen fra december 2020 forventes ca. 4.500 flere boliger i 2030 sammenlignet med 2020, som resultat af de seneste års planlægning. Ca. 2.750 boliger forventes opført i områder, der allerede er lokalplanlagt, og en stor del af byggeriet har allerede en byggetilladelse. Af de sidste 1.750 boliger, der forventes i perioden, står Favrholm for ca. 1.000 boliger, og i Skævinge står endnu ikke lokalplanlagte arealer for ca. 350. Omdannelse af det eksisterende hospital er den sidste større udbygning, som kan være på ca. 400 boliger afhængig af hvordan området udvikles.

På nuværende tidspunkt sker der en kraftig udbygning i Ullerød og i og omkring Hillerød bymidte. Det er også billedet i de kommende år, da der går et par år fra planlægning og tilladelse til, at boligerne er klar til indflytning. Planlægningen af de byområder, hvor indflytningen sker om 3-4 år starter nu. I Ullerød er der skabt et område på landskabets præmisser, og der er gode forbindelser til den eksisterende by og fællesområder at mødes i.

I Hillerød bymidte er de oplagte omdannelsesgrunde ved at blive udbygget. Samtidig sætter kommunen med arkitekturpolitikken ambitionsniveauet op i forhold til fremtidigt byggeri, hvilket tilsammen forventes at betyde, at udbygning i selve bymidten ikke vil ske i samme omfang som tilfældet er i øjeblikket. Om nogle år vil den primære omdannelse i Hillerød by koncentrere sig om det nuværende hospital. Her kan der med udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter skabes et blandet område med plads til nye uddannelsessteder, mindre virksomheder og attraktive boliger og bofællesskaber.

I Favrholm, hvor den nye byudvikling vil ske når Ullerød er færdigbygget, vil den nye station give nye stationsnære boliger i et byområde, hvor bæredygtighed, klimatilpasning og sund livsstil vil være omdrejningspunkt.



Relation til andre politikker, strategier mm

Boligpolitikken og boligudbygningen er relateret til en stor del af kommunens virke. Nye byområder og flere boliger betyder flere borgere. Mange af tilflytterne til kommunen er mennesker i den erhvervsaktive alder - ofte med børn. Det betyder, at de nye borgere er med til at øge arbejdsuddet for de lokale virksomheder, give mere liv i byer og foreninger og give flere skatteindtægter til kommunen, men det betyder også mere trafik på vejene og behov for flere institutionspladser og skoleklasser.

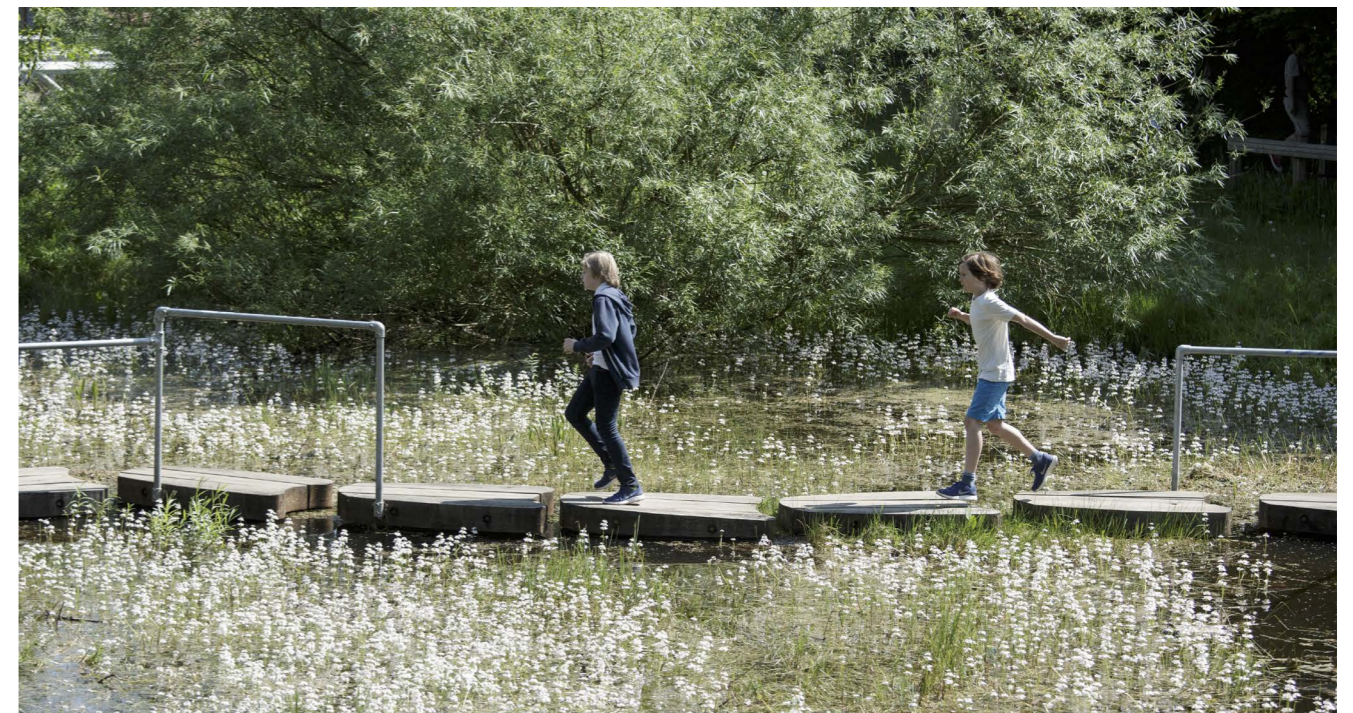
Den kommende boligudbygning betyder, at store dele af forvaltningen arbejder med at forberede den tilflytning, der kommer til at ske. De nødvendige tiltag, der følger af den kraftige udbygning i kommunen håndteres i særskilte strategier, initiativer mv. Nogle af de områder der påvirkes er skole og dagtilbud, kulturen, idrætten, administrationen, de sociale områder, ældre- og sundhedsområdet m.fl.

Kapaciteten på skole- og dagtilbudsområdet følges tæt og initiativet "Plads til fremtiden" skal medvirke til at kommunens bygninger og arealer udnyttes bedre. Uanset hvordan de eksisterende

bygninger udnyttes vil der dog være behov for nye kloge kvadratmeter i perioden.

I forhold til infrastrukturen arbejdes der løbende på at skabe bedre forbindelser for de bløde trafikanter, give bedre mulighed for omstigning til og mellem offentlig transport, reducere trængslen på vejene og sikre at parkeringskapaciteten udnyttes bedre. Der arbejdes også med en ny trafikmodel og intelligente systemer til trafikregulering, så infrastrukturen løbende styrkes. Når Favrholm Station åbner i 2024, vil de kommende beboere og medarbejdere på bl.a. Nyt Hospital Nordsjælland være koblet op på det offentlige transportnet.

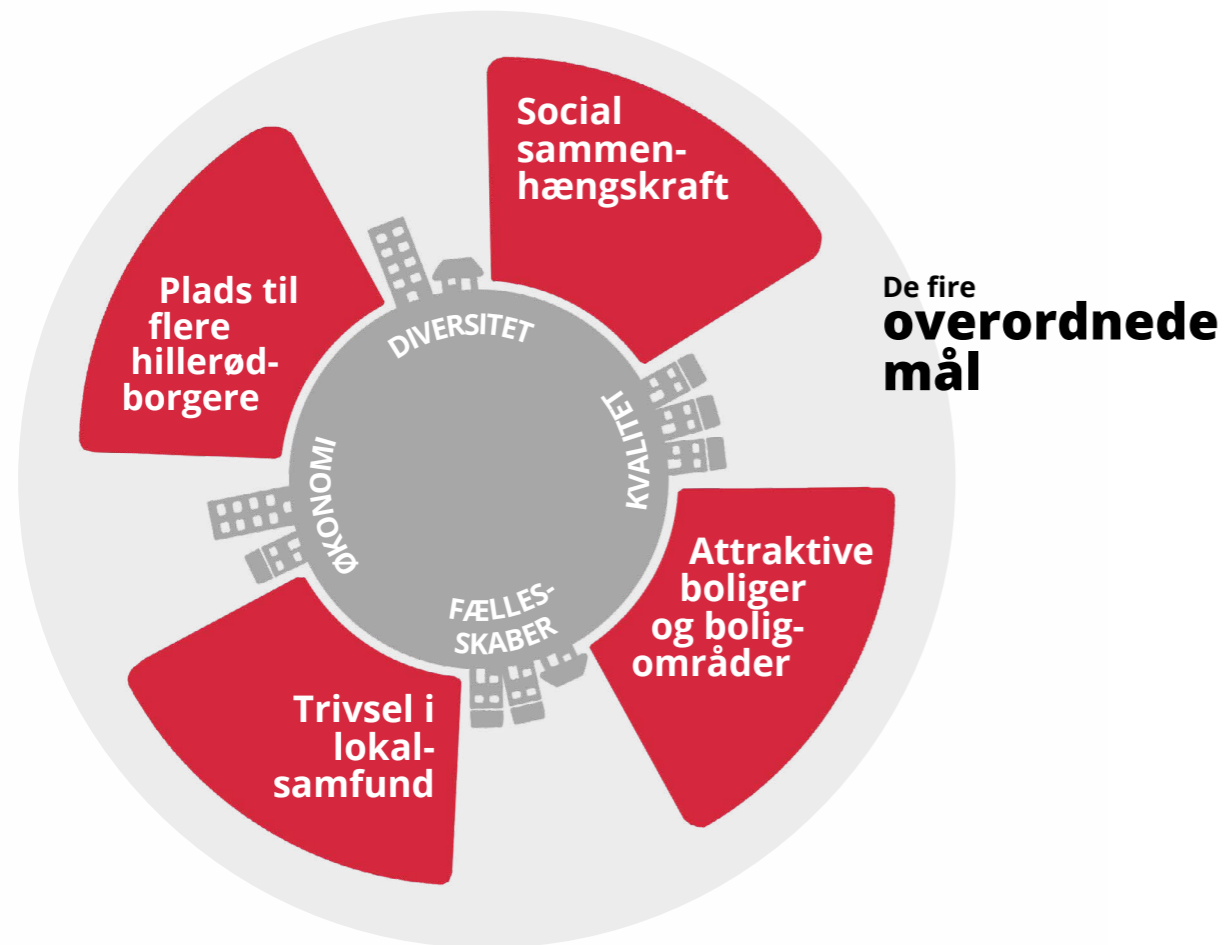
Boligpolitikken udarbejdes sideløbende med kommuneplanen, og dermed vil målsætninger i denne politik bl.a. konkretiseres ved at indarbejde retningslinjer i kommuneplanen. I kommuneplanen fastlægges fx rækkefølgen for udbygning af de områder, der endnu ikke er lokalplanlagt. Kommuneplanen er også udmøntning af Strategi for fysisk planlægning. Strategien indeholder de tre temaer: Livet i byerne, Trafik og mobilitet samt Den blomstrende kommune, hvilket er emner, der kan genfindes i politikken.



Grønnevang skolebørn

De overordnede mål

Byrådet vil med boligpolitikken virkeliggøre arkitekturpolitikken og kommunens overordnede vision om læring og livskraft. Begge dele skal kunne mærkes i vores boligområder. Samtidig er formålet med boligpolitikken, at fastlægge rammerne for en boligudbygning de næste 12 år, som bidrager positivt til kommunens økonomi, oprettelsen af bofællesskaber, en hensigtsmæssig demografisk udvikling i hele kommunen, og sikre boliger til borgere med særlige behov.



De 5 Boligtyper

Byrådet vil med boligpolitikken sikre, at kommunens nye boligområder rummer et varieret boligudbud og plads til alle. Vi skal bygge boliger, der kan rumme vores forskellige drømme, behov, livssituationer, og der hvor vi er i livet. Byrådet har særligt fokus på disse 5 boligtyper.

Boliger til ældre

Boliger til udsatte borgere

Boliger til borgere med særlige behov

Boliger til unge og studerende

Bofællesskaber

Virkemidler

Boligpolitikens målsætninger og indsatsområder skal virkeliggøres de næste 12 år. Det gør vi ved at bygge videre på vores erfaringer og skærpe et helhedsorienteret fokus på boligudbygningen med afsæt i disse 4 grundlæggende virkemidler. Under politikens 9 indsatsområder er virkemidlerne foldet ud og målrettet specifikt til den enkelte indsats.



Lokalplanlægning

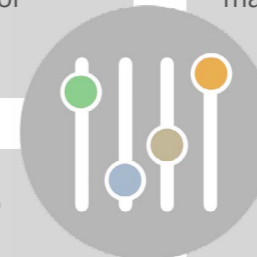
Kommunen sikrer gennem lokalplanlægning, og med afsæt i bygningsreglementet, at der kun opføres sunde og miljømæssigt ansvarlige boliger. Ved lokalplanlægning kan byrådet derudover fremme de kvaliteter, der ønskes i nye bebyggelser. Det kan bl.a. være boligtyper, variation i størrelser, arkitektur, indretning og anvendelse af udendørs opholdsarealer og adgangsforhold.

Planloven giver også mulighed for at stille krav om 25 % almene boliger inden for et lokalplanområde.



Udbud

Byrådet kan ved udbud fremme emner, som ligger ud over det, der kan håndteres med planloven og lokalplanlægningen. Det kunne være specifikke ønsker til fællesskabsunderstøttende boligformer, boligtyper mv. Kravene i udbud skal dog varetage opgaver eller interesser, som kommunen i henhold til lovgivningen eller de uskrevne kommunalfuldmagtsregler kan varetage, hvilket bl.a. vil sige, at enkeltpersoner eller bestemte målgrupper ikke kan tilgodeses.



Samarbejde

Hillerød Kommune sætter samarbejde med investorer og projektudviklere højt på dagsordenen. Særligt i den indledende dialog har kommunen fokus på hvordan projektet lever op til byrådets fokus på boliger af høj kvalitet, stor variation og god placering.

Kommunen kan i tæt dialog med de almene boligorganisationer sikre, at de almene boliger, der bygges henvender sig til bestemte grupper. Ligeledes kan kommunen understøtte og fremrykke almene som private boligfællesskaber og innovative boligprojekter på lokalplanventelisten.



Grundkapitallån

Oprettelse af almene boliger kræver grundkapitallån fra kommunen. Byrådet kan vælge at bruge disse midler aktivt til at fremme særlige boformer eller boliger til bestemte målgrupper som seniorer, enlige, udsatte unge eller mennesker, der for eksempel på grund af deres arbejdssituation har behov for en mere fleksibel boligform end en ejerbolig.

Byrådet kan bevilge kommunale midler til grundkapitallån, og på den måde have større mulighed for at få etableret almene boliger hensigtsmæssigt uafhængigt af, hvor kommunen ejer jord.



FN's 17 verdensmål

FN's 17 verdensmål er en global forandringsdagsorden, som skal omsættes til lokalt niveau i forhold til arbejdet med økonomisk, social og miljømæssig bæredygtig udvikling frem mod 2030. I Hillerød Kommune arbejder vi med verdensmålene på tværs af politikker, strategier og planer, og konkret betyder det, at de projekter og målsætninger, som byrådet sætter, skal indfries gennem lokale bæredygtige strategier og indsatser. Det gælder også for indholdet i boligpolitikken.

I boligpolitikken har Byrådet prioriteret fire fokusområder; økonomi, diversitet, kvalitet og fællesskaber, og inden for målsætningerne der omhandler plads til flere hillerødborgere, attraktive boliger og boligområder, den sociale sammenhængskraft, og trivsel i vores lokalsamfund, er det essentielt at indsatserne og realiseringen bidrager til den globale forandringsagenda.

Det handler bl.a. om, at sikre at vores byer og lokalsamfund er trygge at færdes og leve i, at vores byudvikling og bygninger bidrager til inkluderende fællesskaber, at vi tænker smart i forhold til bygningssektorens energi- og ressourceforbrug, at vi bygger med omtanke for klimaet og meget mere. For at realisere ambitionerne og løbende udvikle vores kendskab og mulighedsrum inddrager vi vores borgere i aktuelle dagsordener, og indgår i stærke samarbejder med interessenter, lokale kræfter og virksomheder.

BOLIGPOLITIKKEN LÆNER SIG SÆRLIGT IND I ARBEJDET MED AT REALISERE VERDENSMÅL 11, 13 OG 17



Bæredygtige byer og lokalsamfund

Vores boligområder skal bygges på fundamentet af indholdet i verdensmål 11, således at alle nye områder bidrager til at sikre at vores byer og lokalsamfund er bæredygtige. Vi har særligt fokus på delmål 11.1, 11.3 og 11.4 og 11.7, som understreger, at alle skal have adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelig pris, at bæredygtig boligplanlægning skal ske på inddragende præmisser, og at der skal gives universel adgang til sikre, inkluderende grønne og offentlige rum.

Klimaindsats

Med boligudbygningen følger et aftryk i CO₂-regnskabet. Derfor desto mere er det særligt vigtigt, at det der bygges nu og i fremtiden rummer en væsentlig kvalitet i forhold til valg af materiale og energiløsninger, så vi sikrer, at boligerne og vores lokalsamfund opnår en lang levetid og bringer glæde hos mennesker i dag og i fremtiden. Inden for verdensmål 13 læner vi os desuden særligt ind i delindsats 13.1, som omhandler boligområderne og byernes evne til at modstå og tilpasse sig klimarelaterede risici.

Partnerskaber for handling

Vi betragter 17. verdensmål om partnerskaber for handling som en grundlæggende forudsætning for, at vi lykkes med de målsætninger og initiativer der er præciseret i politikken.



Plads til flere Hillerødborgere

Byrådet vil sikre velfærden ved at tiltrække nye borgere og skabe nye muligheder for borgere i Hillerød Kommune. Det betyder, at vores by- og boligudvikling skal tiltrække nye borgere og virksomheder, som kan bidrage til at styrke kommunens økonomiske grundlag, så vi bliver flere til at betale den offentlige service, som vi ønsker os. Særlig vigtigt er det, at fastholde andelen af personer i den erhvervsaktive alder.

I 2030

er andelen af borgere i den erhvervsaktive alder minimum den samme som i 2020.



har vi stadig områder til udbygning af enfamilieboliger i og omkring Hillerød By.



bidrager tilflyttere positivt til kommunens økonomi.



Tagrygge, Hillerød By

Virkemidler



Udbud af kommunale byggegrunde og løbende lokalplanlægning giver mulighed for mere end 4.500 flere boliger frem mod 2030.



Kommuneplanens rammebestemmelser og rækkefølgeplan skal så vidt muligt give mulighed for løbende boligudbygning i både Hillerød By og de øvrige bysamfund.



I Favrholt sikres mulighed for, at der kan bygges nye enfamilieboliger med kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanlægning.

Social sammenhængskraft

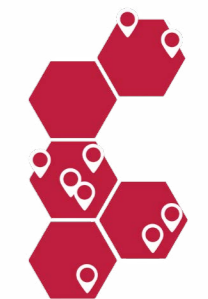
Byrådet vil understøtte sammenhængskraften på tværs af kommunens lokalområder og gennem attraktive, robuste og inkluderende boligområder. Det betyder at kommunen gennem udbud og lokalplanlægning og i dialog med udviklere, vil stille krav, der kan sikre en bred variation af ejerformer, boligtyper og boligstørrelser, som sikrer boliger til alle familietyper og livssituationer, samt giver robuste lokalsamfund, der kan leve med ændringer i den demografiske udvikling.

I 2030

har vi en større andel af lejligheder og rækkehuse, der afspejler den ændrede demografi i kommunen og kan tiltrække nye borgere.



har vi 20 % almene boliger hvilket svarer til 900 flere almene boliger end i 2020. De nye almene boliger er placeret jævnt i kommunens største by- og udviklingsområder; Skævinge, Favrholt og på det nuværende Hillerød Hospital. En jævn fordeling af almene boliger bidrager til den blandede by, og der er også bygget almene boliger på private arealer, samt i bebyggelser, der er opført på almene-private samarbejder.



har vi en diversitet af boligtyper i nybyggede områder. Det gælder både i den enkelte bebyggelse, bydel eller lokalsamfund.



Virkemidler



Der afsættes budget midler til grundkapitallån.



I Kommuneplanens rammebestemmelser fastsættes krav om boligtyper, der kan supplere eksisterende boligtyper i et lokalsamfund.



I lokalplaner stilles krav til størrelser og boligtyper, som skaber boligvariation i lokalsamfundet, bydelen eller bebyggelsen afhængig af projektets størrelse.



Boliger på Løngangsgade i Hillerød By

Trivsel i lokalsamfund

Byrådet vil værne om det nære sociale fællesskab og trivlsen i lokalsamfundet gennem udformning af attraktive fællesarealer, grønne forbindelser og mødesteder. Det betyder, at vi gennem lokalplanlægning vil sikre, at der stilles krav om plads til social udfoldelse, og at ny bebyggelse bindes op på den eksisterende by og natur via grønne forbindelser, så det gøres let at træffe de sunde og miljørigtige valg i hverdagen.

I 2030

har vi bebyggelser og lokalområder med attraktive inden- og udendørs fællesarealer og grønne forbindelser til omverdenen.



Ullerødparken, Solbuen



Andelsboligforeningen SophienborgBo

Virkemidler



Der indarbejdes retningslinjer i Kommuneplanens retningslinjer om opholdsarealers kvalitet med fokus på, at de skal være fællesskabsunderstøttende.



Vi inspirerer udviklere til at benytte universelt design i byggeriet.



Der indarbejdes krav i lokalplaner om etablering af områder til ophold og leg inden ibrugtagningstilladelse.



Der indarbejdes retningslinjer i Kommuneplan 2021 om, at der for planlægning af nye byområder skal sikres gode forbindelser til stisystemer omkring.

Attraktive boliger og boligområder

Byrådet vil sikre kvalitet i det byggede miljø, så de boligbebyggelser og områder der bygges nu, også om mange år vil være attraktive og med til at fastholde Hillerød Kommune som et eftertragtet sted at bo og leve. Det betyder, at kommunen i dialog med udviklere vil sikre at der bygges med omtanke for miljø og klima, og at der med udgangspunkt i arkitekturpolitikken, og gennem udbud og lokalplanlægning, vil blive skabt rammer for en boligudvikling af høj kvalitet med hensyn til materialer, bæredygtighed, energiforbrug, arkitektur og gunstig beliggenhed.

I 2030

er Hillerød stadig hele Nordsjællands mødestad i kraft af byens mange kvaliteter, potentialer og slotsidentiteten.



har vi byggeri og bebyggelser, der med udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter bidrager til stedets udvikling, og som udmærker sig på arkitektonisk, socialt, kulturelt og bæredygtigt plan. Der skal dog være plads til de ekstraordinære byggerier.



har vi i Nordsjællands grønne hjerte skabt by- og boligområder på naturen og landskabets præmisser.



Virkemidler



I forbindelse med igangsættelse af lokalplaner skal bygherre, særligt ved omdannelse i byerne, redegøre for hvordan projekter lever op til kommuneplanens retningslinjer og herunder særligt arkitekturpolitik og kraft-visionen.



Vi bygger tæt af hensyn til byliv og fordi arealer ikke er en fornybar ressource.



I forbindelse med udbud stiller byrådet krav til kvalitet i overensstemmelse med arkitekturpolitikken.



Der gives mulighed for omdannelse i Hillerød By, såfremt det bidrager positivt til byen.



Baggårdsbebyggelse i Hillerøds bykerne

Boliger til ældre

Byrådet vil understøtte udvikling af boliger og miljøer, der også er attraktive for ældre, og hvor man kan blive boende, når man får behov for støtte og pleje, eller når man på grund af demens har brug for et trygt og genkendeligt miljø at bevæge sig rundt i. Det betyder, at vi arbejder med universelt design, som giver ligeværdigt adgang for alle, og at vi planlægger for udbygningen af plejeboliger, så vi kan imødekomme behovet.

I 2030

har vi et nyt plejehjem i Favrholm og de yderligere plejeboliger, der er behov for.



har vi nye boliger egnet for ældre i en blandet boligmasse.



har vi nye offentlige rum, der er tilgængelige for alle. Nye bydele er indrettet med tanke på, at mennesker med demens og andre funktionsned sættelser kan færdes trygt og sikkert.



Boliger i Sophienborgområdet

Virkemidler



I lokalplaner for større private grunde, stilles krav til variation i boligstørrelser.



Forvaltningen går i aktiv dialog med udviklere, fonde m.fl. om at etablere bofællesskaber for seniorer og for blandede aldersgrupper, med forskellige ejerformer.



I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om byggeri af mindre boliger egnet til ældre, om etablering af bofællesskaber, der giver en variation af boligsammensætning i lokalområdet.



I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om demensvenlig indretning af udeområder.

Boliger til udsatte borgere

Byrådet vil understøtte, at der er en vej ind i fællesskabet for udsatte borgere. Det betyder, at der skal stilles relativt billige permanente, midlertidige og skæve boliger til rådighed, da en hensigtsmæssig bolig er en forudsætning for at blive en aktiv del af fællesskabet.

I 2030

har vi anvisningsret til den samme andel af boliger, som i 2021, herunder "billige boliger". Billige boliger er boliger som borgere på overførselsindkomst kan betale.



har vi fået en andel af små og dermed forholdsvis billige boliger i nye almene boligbebyggelser.



har vi "skæve boliger" til kommunes borgere, der har det behov.



Virkemidler



Udbud af kommunale grunde til almene boliger indeholder som udgangspunkt krav om en andel små boliger med kommunal anvisningsret



I forbindelse med udbud stilles der krav til billige og små boliger i de områder, hvor det giver mening. De billige boliger placeres spredt i det øvrige byggeri.



Der samarbejdes bredt på tværs af forvaltningerne og med eksterne interessenter omkring løbende af dækning af behovet af billige boliger.



Skæve boliger ved Slangstrupsgade 60

Boliger til mennesker med særlige behov

Byrådet vil sikre boliger til alle grupper i kommunen. Det betyder, at der løbende holdes øje med om der er et udækket behov for boliger til særlige grupper af borgere, herunder mennesker med handicap.

I 2030

har vi stadig det nødvendige antal boliger til mennesker med handicap.



har vi arbejdet konsekvent med universelt design, så hovedparten af nye boliger er egnede til alle, også mennesker med handicap.



Hillerød sundhedscenter

Virkemidler



Udbud af kommunale grunde til almene boliger indeholder krav til opgangsfællesskaber med anvisningsret eller andre boligtyper, som der er et kendt behov for/ønske om.



Udbud og inspiration af bygherre skal medvirke til at der bygges flere boliger der tilgodeser flere brugerbehov, som er flexible og kan indrettes efter skiftende behov.

Boliger til unge og studerende

Byrådet vil styrke Hillerød som uddannelsesby. Det betyder, at kommunen løbende vil forholde sig til, om der er tilstrækkeligt antal boliger til unge og studerende bl.a. i campusområdet i Hillerød by, og ligeledes løbende vil være i dialog med de almene boligorganisationer om behovet for at oprette flere boliger til unge.

I 2030

har vi et øget antal ungdomsboliger, der svarer til den øgede mulighed for uddannelse i kommunen.



Åndehul ved Slotssøen

Virkemidler



På det årlige dialogmøde med de almene boligorganisationer vurderes det om der er behov for flere ungdomsboliger.



I samarbejde med de almene boligorganisationer og private udviklere undersøges om der er bestemte grupper, der har behov for særlige ungdomsboliger.



Midler til almene boliger prioriteres til ungdomsboliger, hvis behovet opstår.

Bofællesskaber

Byrådet vil fremme fælleskabsorienterede boliginitiativer. Det betyder, at kommunen vil understøtte og samarbejde med private initiativtagere og beboergrupper, investorer, almene boligorganisationer og kommende beboere, som vil udforske og bygge nye og mere fællesskabsorienterede boligformer.

I 2030

har vi flere boligfællesskaber – både for seniorer og aldersblandede.



Bofællesskabet Sættedammen, Ny Hammersholt



Fælleshave ved Skovskolen i Nødebo

Virkemidler



Gennem udbud, den fysiske planlægning samt dialog med udviklere fokuseres på at få skabt grobund for og oprettelse af bofællesskaber.



Skovskolen i Nødebo

Baggrund

Baggrundsdelen giver status på nuværende 2021 forhold og et kort resume af resultater af tidligere undersøgelser mv.

Vigtigste baggrundoplysninger stammer fra

- Analyse fra firmaet Exometric om boligafsætningspotentiale i Hillerød Kommune.
- Drøftelse i Handicap-, Ældre- og Udsatterrådet.
- Interviews med repræsentanter fra større arbejdsgivere i kommunen, almene boligorganisationer og boligudviklere.
- Spørgeskemaundersøgelse blandt ca. 100 borgere i Hillerød Kommune, distribueret på Facebook.
- Analyse af eksisterende boligforhold foretaget af forvaltningen i foråret 2020.

Boligudbygning

Hillerød Kommunes boligprognose for år 2021-2041 viser at der er mulighed for 6.500 nye boliger plus 1.800 ekstra efter 2041. Den største andel forventes bygget inden 2030. I dag er der i kommunen ca. 22.000 boliger og de kommende ti års boligudbygning vil derfor have stor indflydelse på den samlede boligmasse i kommunen.

Analysefirmaet Exometric har undersøgt potentialet for tilflytning til kommunen. De ser et væsentlig potentiale (2.350 nye boliger på 5 år) og en stigende søgning mod Hillerød Kommune. De ser også, at ca. 60 procent, af dem der overvejer at flytte til Hillerød Kommune, ønsker at bo i Hillerød bymidte. Samtidig er dem der vil bo i Hillerød bymidte mindre tilbøjelige til at bo andre steder i kommunen end dem der søger fx Skævinge.

Hillerød har en attraktiv, levende og historisk bykerne, hvilket i stort set alle interessent-interviews fremhæves som en af kommunes største forcer. Det fremgår af Hillerød Kommunes vision Læring og Livskraft: "Sammen skaber vi nye boligtyper til alle aldre – og flere boliger i bymidten". Det er vigtigt at værne om byens slots- og købstadsidentitet og med udgangspunkt i arkitekturpolitikken skabe mulighed for en del flere boliger, da de er med til at sikre grundlaget for en levende bymidte med gode handels- og møde-muligheder. Skal Hillerød Kommune fastholde og muliggøre tilflytning, er det derfor afgørende, at der forsættes en udvikling i Hillerød bymidte.

Det er stadig hensigtsmæssigt, at der sker udvikling i hele kommunen, idet gennemsnitsalderen i de bysamfund eller bydele, hvor der ikke sker en boligudbygning, vil stige. Det kan have konsekvenser for institutioner og skoler, dagligvareforsyning og også dagligdagslivet i området, herunder fritidsaktiviteter.

Hillerød Kommune har 44 % parcelhuse. En opgørelse fra Danmarks Statistik viser, at antallet af husstande med 1 eller 2 børn i kommunen har været nogenlunde stabilt siden midt i 1980'erne. Modsat er det gået med husstande med 1 eller 2 voksne uden børn. Der er næsten dobbelt så mange enlige og op mod 50 procent flere par uden børn. Boligøkonomisk Videncenter forventer, at denne udvikling vil fortsætte. Det er derfor nødvendigt, at justere boligudbuddet i kommunen, hvis det skal følge den demografiske udvikling. Det betyder også at mindre boliger ikke nødvendigvis kun er til de unge, der lige er flyttet hjemmefra, eller ældre, men er for alle aldersgrupper og for mennesker med både få og mange ressourcer.

Ifølge Boligøkonomisk Videncenter vil række-

huset blive en efterspurgt boligtype i fremtiden, idet det bredt kan tiltrække de mindre husstande. Det betyder samtidig, at det er vigtigt, at der er en variation af rækkehuse (også inden for den enkelte bebyggelse), da de små husstande er en varieret målgruppe, som ud over valg af boligtype, søger vidt forskellige kvaliteter. Til sammenligning ses der i de almene rækkehusbebyggelser stort set ingen udskiftning, hvilket vidner om deres popularitet.

Kommuneplanen udlægger de kommende boligområder og definerer også hvilke boligtyper der skal være hvor. I områder, der i dag er bar mark, er der som udgangspunkt planlagt en fordeling af parcelhuse og rækkehuse. I Favrholt er der derudover planlagt etageboliger tæt på stationen.

Favrholt er kommunens største byudviklingsområde med en rummelighed, der svarer til ca. halvdelen af det, der kan bygges i hele kommunen. Når Favrholt skal være en bydel, der lever op til de vedtagne visioner, er det derfor nødvendigt, at der er en kontinuerlig udbygning af området, når først udviklingen af bydelen er gået i gang svarende til kommuneplanens rækkefølgebestemmelse.

En væsentlig grund til boligudbygning er kommunens økonomi. Hillerød Kommune er i lighed med de fleste andre kommuner præget af en meget stor mobilitet i aldersgruppen 15 – 30 år, hvor mange søger til de store byer for at tage en uddannelse. Det indebærer, at der er en indbygget tendens til, at befolkningens aldersgennemsnit stiger.

Denne tendens kan modvirkes af boligudbygningen og det kan illustreres ved at sammenligne Hillerød Kommunes befolkningsprognose henholdsvis med og uden nybyggeri. Her er det centrale i en økonomisk sammenhæng at se på om antallet af borgere i de aldersgrupper, der primært trækker på de kommunale serviceydelser, stiger i forhold til antallet af borgere i den aldersgruppe, der primært bidrager til de kommunale skatteindtægter.

Dette måles traditionelt ved hjælp af den såkaldte demografiske forsørgerbrøk. Den er beregnet som antallet af borgere i alderen 0-16 år og 65+ år, i forhold til antallet af borgere i alderen 17-64 år. Det vil sige jo højere brøken er, jo flere skal den erhvervsaktive aldersgruppe "forsørge". Som det ses af tabel 1. har boligudbygningen en væsentlig effekt på forsørgerbrøken og dermed alt andet lige en positiv effekt på den kommunale økonomi.

	År 2020	År 2030	År 2040
Uden boligudbygning	65,05%	72,70%	80,04%
Med boligudbygning	65,05%	64,02%	70,40%

Tabel 1. Demografisk forsørgerbrøk beregnet for Hillerød Kommunes befolkningsprognose 2020

Den faktiske påvirkning af kommunens økonomi afhænger af hvem de konkrete tilflyttere faktisk viser sig at være (både med hensyn til deres behov for kommunal service og bistand og deres indkomstforhold) og mere generelt de økonomiske konjunkturer i perioden. Eksempelvis er en effekt af boligudbygningen og dermed befolkningstilvæksten øget behov for institutionspladser. Men samlet set vil den planlagte boligudbygning, som det ser ud i dag, bidrage positivt.

Social sammenhængskraft

Som nævnt tidligere forventer Boligøkonomisk Videncenter at der i fremtiden er en større andel husstande uden børn og dermed en mindre andel med børn. Samtidig er enlige den husstandstype som klart stiger mest. Endeligt er der flere og flere sammenbragte familier, der på nogle tidspunkter har mere end 2 børn boende. Det betyder, at der er behov for større variation i boligmassen i forhold til størrelse.

Ved at have forskellige boligtyper i alle bysamfund og bydele sikres det desuden at dem, der ønsker det, kan blive boende i deres lokalområde når deres livssituation ændrer sig. Det kan være når de flytter hjemmefra, får børn, bliver skilt eller ikke længere har kræfter til at holde hus og have. Det kan også, som det efterspørges i spørgeskemaundersøgelsen blandt 100 borgere i Hillerød Kommune i september 2020, være ønsket om at familier kan bo tæt på hinanden, selv om de unge flytter hjemmefra eller de voksne går fra hinanden.

Blandede boligområder betyder også at mennesker med forskellig baggrund mødes i skoler, dagtilbud til

fritidsaktiviteter og i nærområdet, hvilket bidrager til den sociale sammenhængskraft. Arkitekturen og bystrukturen er den fysiske ramme for fællesskaberne og lokalsamfundene. En mangfoldighed af boliger lokalt betyder, at borgere kan lære hinanden at kende på kryds og tværs og være med til at bygge bro på tværs af generationer, køn, etnicitet og indkomst. En stærk, social sammenhængskraft i kommunen som helhed og i de enkelte bydele er til gavn for alle grupper, for det sikrer en by i social balance, tryghed og fællesskaber.

Exometric påpeger, at særligt de store ejerboliger og herunder særligt de store parcelhuse tiltrækker ressourcestærke borgere med en høj gennemsnitsindtægt. Boligprognosen 2021 estimerer, at der i Hillerød by er arealer til at bygge nye parcelhuse til og med 2027. Herefter forventes kun rækkehuse og etageboliger.

Ud fra svarene i spørgeskemaundersøgelsen ses, at der er et ønske om variation på flere planer. Der er stor forskel på hvad Hillerød Kommunes borgere ønsker af den enkelte bolig i form af størrelse, placering, have mm, men der er også

forskel på, i hvilke typer områder borgere i Hillerød Kommune ønsker at bo i. Nogle ønsker at bo i den tætte blandede by og andre ønsker at bo i mere homogene områder. De eksisterende boligområder fra 60'erne og 70'erne er som eksempel overvejende homogene.

I kommunens spørgeskemaundersøgelse var der en stor andel der efterspurgte billige boliger. 8 % nævner den forholdsvis lave pris på deres nuværende bolig som en kvalitet. Flere giver som råd til byrådet, at der skal bygges flere almene boliger. 13 % giver råd om at sørge for boliger, der er til at betale for enlige, studerende, ældre mfl. med lave indtægter.

En måde hvorpå kommunen kan understøtte, at der er forholdsvis billige boliger er ved at støtte opførelse af almene boliger. I den eksisterende boligpolitik fra 2015 er der et mål om 20 % almene boliger. I dag er der i kommunen 17 % almene boliger. 3 procentpoint af de 17 udgøres af ungdoms- og plejeboliger mm. De resterende 14 procentpoint er almene familieboliger. Der er siden 2015 bygget eller givet tilsagn til 297 almene boliger, herunder 122 ungdoms- eller plejeboliger dvs. 175 almene familieboliger. Af de 297 er 74 ikke påbegyndt og 132 ikke indflytningsklar. I årene 2015-2020 er der bygget 1.834 boliger i alt.

Andelen af almene boliger er på niveau med Frederikssund, men betydeligt lavere end i Køge og Helsingør (begge 29%) og også lavere end i Roskilde (22 %).

Hvis målet om 20 % fastholdes og skal nås, skal der bygges ca. 900 almene boliger i de kommende 10 år, da det er 20 % af 4.500 boliger, som der forventes jf. Boligprognosen 2021. Derudover skal der bygges ca. 600 almene boliger, hvis den nuværende boligmasse skal indeholde 20 %. På nuværende tidspunkt er der i kommuneplanen og den eksisterende boligpolitik et mål om 50-100 almene boliger i første etape af Favrholm.

En økonomisk bæredygtig almen boligafdeling skal bestå af minimum 40-50 boliger og nye almene bebyggelser kan derfor hovedsageligt placeres i de 3 store udviklingsområder: Favrholm, Skævinge og det eksisterende Hospital. I den nuværende kommuneplan er der krav om almene boliger i Favrholm.

Favrholm vil færdigudbygget bestå af ca. 4.000 boliger og udgør næsten halvdelen af de kommende 20 års boligudbygning. Samtidig ejer kommunen store dele af arealet og har dermed større mulighed for at påvirke boligsammensætningen. Flere almene boliger i Favrholm kan derfor være en vej til at nå målet.

I den nuværende boligpolitik fra 2015 er det en forudsætning at almene boliger etableres på kommunale grunde, således at salgsindtægten kan benyttes til grundkapitallån. Med en målsætning

om 20 % almene boliger vil det være nødvendigt at aftale fordeling af en andel almene boliger i Favrholm Stadionkvarteret, så ikke alle almene skal placeres på kommunal ejendom i Roskildevej-fingeren.

Trivsel i lokalsamfund

Af kommunens vision fremgår det: Vi skaber tryghed og mødesteder. Byen og landsbyerne har hver deres særlige karakter, som gør, at Hillerød overalt opleves som en attraktiv kommune midt i det grønne med puls, liv, kunst og fællesskaber med plads til mangfoldighed.

I Sammen om sundhed – Handleplan for sundhed og forebyggelse for Hillerød Kommune, er en indsats for voksne og ældre at sunde bydele og omgivelser fremmer nye fællesskaber. Hillerød Kommunes strategi fra 2015 Fremtidens boliger for ældre borgere lægger også vægt på etablering af fællesskaber.

I spørgeskemaundersøgelsen fra september 2020 angiver 55 %, at de er enige eller delvis enige i "Jeg vil om 10 år foretrække at bo et sted, hvor man kommer hinanden ved modsat et sted med en høj grad af privatliv." Livet omkring boligerne er afgørende for respondenterne. Til spørgsmålet om 3 kvaliteter de sætter mest pris på ved deres bolig går ord som naboskab, søde naboer, social aktivitet igen. Der ønskes lokalt liv og "forsamlingshuse".

En væsentlig kvalitet ved boligen, som nævnes i undersøgelsen, er adgangen til grønne områder. 67 % er helt eller delvis enig i at de vil bo et sted med have frem for med grønne fællesarealer. 33 % mener at adgang til grønne områder og nærhed til naturen er én af de 3 vigtigste kvaliteter ved deres bolig. Ligesom flere angiver at stiforbindelser er vigtige.

Realdania påviser i sin publikation Danskere i det byggede miljø 2019, at der er sammenhæng mellem gode naborelationer og "gode" gårdmiljøer ved etageejendomme og samtidig har danskere med gode nabofællesskaber højere livskvalitet end danskere med dårlige naborelationer.

Fællesskab kommer ikke nødvendigvis af sig selv. For at give plads til fællesskab, er der behov for mødesteder, rum og forbindelser. I kommunens nye boligområder kan der skabes rammer for social udfoldelse ved at åbne for rekreative oplevelser, og ved at der i boligområder er gode forbindelser til resten af byen og kommunen. Ligeledes skal der i lokalplanlægningen lægges vægt på gode byrum og udendørsarealer, der inviterer til ophold, så man ikke skal bevæge sig langt, for at være en del af fællesskabet. Udendørs arealer og kommunale bygninger kan være indrettet efter principper for universel design, så alle – også dem med forskellige former for nedsat funktion, kan deltage i fællesskabet.

Hillerød Kommune har i lokalplanlægningen fokus på byrum der indbyder til ophold. Der er bl.a. i

Arkitekturpolitikken målsætninger for kantzoner, som er der hvor bygninger møder vejen eller fortovet og som har stor betydning for hvordan byrum opleves.

Attraktive boliger og boligområder

I kommunens byer og lokalsamfund er der mange værdifulde, historiske bygninger. Det har betydning for byen på den lange bane at der investeres i byggeri, der er tilpasset og indpasset i denne historiske kontekst. De mange værdsatte kulturmiljøer fortæller en historie, der gør Hillerød Kommune og by til noget helt unikt, og vidner om tidligere generationers æstetik, stolthed, investeringsvilje og samfundssyn.

Arkitekturpolitikken, lokalplanlægningen og det nye arkitekturråd skal medvirke til at øge den arkitektoniske kvalitet i Hillerød Kommune. Det er en forudsætning for, at Hillerød Kommune og særligt Hillerød by er en attraktion, som skaber glæde og stolthed, og som summer af liv. Den attraktion tiltrækker og fastholder borgere i Hillerød Kommune.

Det betaler sig at tænke langsigtet og lægge kræfter i de store byudviklingsprojekter i lokalplanlægningen, og det enkelte byggeri. Ikke alene tiltrækker kvalitet borgere, det kan også tiltrække investorer, handelsliv, virksomheder og arbejdspladser, som bidrager til kommunens udvikling.

De fysiske rammer har stor betydning for menneskers liv, og særligt boligen har enorm betydning for vores hverdag og livskvalitet. Boligen skal passe til vores liv, og rumme en række kvaliteter – som også rækker ud over den enkelte matrikel.

Exometric har spurgt til hvad der er afgørende for det boligområde folk søger til. Top 10: nærhed til natur, ren luft, et trygt område, grønne områder og grønt islæt, indkøbsmuligheder, ingen støjgener, adgang til offentlig transport, anden transport adgang – cykelstier, nye og moderne vedligeholdelsesfrie boliger, områdets ydre fremtræden og arkitektur.

Det er dog ikke alle parametre, som handler om det uden for boligen. Spørgeskemaundersøgelsen fra september viste tydeligt, at det er vanskeligt at adskille kvaliteter i boligen fra kvaliteter omkring boligen. Ved spørgsmål om 3 kvaliteter ved boligen svarede mange på en måde, der viser, at en væsentlig kvalitet ved boligen er selve placeringen, idet det har kæmpe betydning for hvor godt hverdagen kan fungere. 17 procent svarer at gode transportmuligheder eller adgang til offentlig transport er en af de vigtigste kvalitetsparametre. 13 % svarer det samme om nem adgang til indkøbsmuligheder, ligesom adgang til skoler og institutioner nævnes. 24 % svarer at det at bo i centrum

eller tæt på centrum er en væsentlig kvalitet.

17 % nævner fred, ro og privatliv som en kvalitetsparameter og 7 % nærmiljøet eller kvarteret. Det er også værd at fremhæve at et ord som charme går igen blandt besvarelsene i spørgeskemaundersøgelsen. Charme er en kvalitet som er svær at bygge sig til, og på sammen måde som fællesskab er det ikke noget der nødvendigvis opstår af sig selv. Charme består af forskellige lag af kvaliteter. Arkitektur og byggekvalitet kan ikke stå alene, beliggenheden kan ikke stå alene, nærhed til skole og dagligvare kan ikke stå alene. Der vil ofte være en kobling af disse elementer, og ofte vil charme kun opleves og skabes over tid.

Områder med charme skal bevares. Det beskrives som kvarterer med private haver, lokalt liv, velholdte, grønne byrum, forskellige stilarter og kulturhistorie.

Endelig svarer ca. 10 % noget der omhandler selve boligen, såsom god indretning, størrelsen eller byggekvaliteten.

Væsentligt for menneskers sundhed, generelle bokomfort og trivsel er også de mere målbare kvaliteter såsom lys, ro og ren luft. I takt med at vi bliver flere i Hillerød Kommune, øges trafikken på vejene. Det skaber støjmæssige udfordringer og stadig flere mennesker bor i delvist støjbelastede miljøer. Undersøgelser viser at støj i dit hverdagsliv øger risikoen for alvorlige sygdomme som stress, kræft, diabetes og hjerte-kar-sygdomme. Mens ørerne måske kan skære lyd fra, så mærker kroppen det hele tiden. Det er bygningsreglementet, der sætter minimumsstandarder for boligkvaliteten hvad angår indeklima, dagslys, m.m.

Boliger til ældre

Antallet af ældre i kommunen stiger. Ifølge befolkningsprognosen 2020 vil antallet af borgere over 65 stige med 20 % frem mod 2030. Hvis gruppen opdeles yderligere ses det, at det særligt er den ældste gruppe, der vokser. Antallet af 81+ årige forventes at stige med 60 %, hvilket svarer til ca. 1200 borgere.

Den stigende ældrebefolkning betyder, at der vil være behov for flere boliger til ældre, lige fra de friske ældre til dem med behov for en plejebolig. Der er i 2020 en mangel på plejeboliger, som kun delvist dækkes, når 30 nye demensboliger tages i brug på Sophienborg Plejehjem i 4. kvartal 2021. Den seneste prognose over behov for plejeboliger viser, at der er behov for et nyt plejehjem med ca. 70 pladser i 2026-2027. Det etableres i Favrholt og plejehjemmet integreres med daginstitutioner i Generationernes Kvarter. Prognosen for plejeboligbehovet viser, at der er behov for yderligere 60-70 nye plejeboliger frem til 2030. Der er dog væsentlige usikkerheder forbundet med prognosen for plejeboligbehovet. Manglen på plejeboliger vedrører særligt boliger egnede til borgere med demens. De kommende plejeboligbyggerier bør derfor fortrinsvis målrettes borgere i denne gruppe.

De ca. 235 eksisterende ældre- og handicapegnede boliger med kommunal anvisningsret dækker det nuværende behov for boliger af denne type, og der forventes ikke at være behov for flere. Kommunen skal tilbyde en ældre- og handicapegnet bolig til borgere der er visiteret til denne boligform, når der er en bolig ledig. På trods af en stigende ældrebefolkning, er der en faldende efterspørgsel på ældre- og handicapegnede boliger, og nogle boliger står tomme i lange perioder – især i lokalsamfundene. Det manglende behov skyldes bl.a., at nyere boliger som følge af reglerne i bygningsreglementet generelt er indrettet, så de er egnede til ældre. Der er som udgangspunkt niveaufri adgang, forholdsvis store badeværelser og elevatorer i etageejendomme.

Ifølge Hillerød Kommunes Strategi for fremtidens boliger for ældre skal den moderne fleksible bolig for ældre give plads til ro og tryghed, og have plads til at mødes med familie og venner. Endelig skal omgivelserne invitere til at vedligeholde sin fysiske form. Det betyder bl.a., at udearealer bedst muligt skal understøtte demens-ramte borgeres behov, og det er derfor afgørende, at udearealerne er indrettet med udgangspunkt i universelt design. Universelt design er det princip, at én og samme løsning i videst muligt omfang skal kunne

bruges af alle uden behov for tilpasning eller særlig udformning. Herved understøttes mulighederne for, at alle, også personer med handicap, kan være selvhjulpne og deltage i samfundslivet på lige vilkår.

Ældrerådet ønsker ældreegnede boliger og gerne plejeboliger i alle større bydele og lokalsamfund, så man kan fastholde forbindelsen til omgangskreds og sociale relationer. Ældrerådet angiver at der er gode erfaringer med integrerede byggerier, hvor der er ældreegnede boliger i relation til plejecentre. På den måde kan ældre blive i bebyggelsen, når de bliver plejkrævende. Desuden kan der være en tryghed i, at der er plejepersonale tæt på, hvis der opstår behov for hjælp. Ud over boligens indretning er prisen, adgang til offentlig transport og grønne områder vigtige parametre for ældrerådet.

I spørgeskemaundersøgelsen fra september har flere efterspurgt seniorboliger. Citat fra spørgeskemaundersøgelse: "Byg seniorboliger. Det er et stort ønske for mange af os ældre, som gerne vil bo godt, måske lidt mindre, men i fællesskab med andre seniorer." Her er der ikke nødvendigvis tale om at boligerne skal være med kommunal anvisningsret.

Boliger til udsatte borgere

Hillerød Kommune har det overordnede ansvar for at skabe rammerne om det gode liv for alle kommunens indbyggere. For nogle borgere – nogle af kommunens mindre og mere marginaliserede grupper - kan der være et særligt behov for at fællesskabet hjælper til, da en passende bolig er en helt afgørende platform for at finde fodfeste og vej tilbage ind i fællesskabet.

For denne gruppe af borgere er det private lejemarked både dyrt og begrænset i Hillerød Kommune. Med meget begrænsede økonomiske muligheder er det vanskeligt, at anvise en bolig de har råd til at bo i, også selv om der er tale om almene lejeboliger. Kommunens har anvisningsret til hver 4. almene familiebolig.

Efterspørgslen efter den boligsociale liste viser et behov for 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 almene boliger, der er billige nok i forhold til indkomstniveauet for borgere på den boligsociale liste. Den eneste måde at tilvejebringe nye billige boliger på er ved at etablere små boliger. Boligerne på Campusvej kan imødekomme en del af det behov.

Hillerød Kommune har pt. 29 husvildeboliger. Forvaltningen vurderer, at der pt. er et tilstrækkeligt antal husvildeboliger i forhold til at imødekomme behovet. En husvildebolig er en midlertidig bolig til borgere, der akut står uden bolig. Antallet af billige boliger kan også påvirke behovet for husvildeboliger, da det skal være muligt at tilbyde en bolig til dem, der skal fraflytte en husvildebolig.

Skæve boliger er boliger til særligt udsatte grupper, der uanset sociale støttemuligheder, har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri. Der er i 2020 vurderet et behov på 8-10 skæve boliger i Hillerød Kommune, og der arbejdes for at 5 af de 25 boliger på Trollesbro laves om til skæve boliger.

Udsatterådet pointerer, at Housing first skal være et princip i Hillerød Kommune. Det er ikke muligt at hjælpe mennesker på fode, hvis de ikke har en passende bolig og her er betalelige boliger et vigtigt element. En passende bolig er også forbyggende på den måde, at boligproblemer kun gør andre vanskeligheder endnu værre. Det er vigtigt, at boliger til udsatte bliver en integreret del af bybilledet og bebyggelser. Det er vanskeligt for udsatte at blive en del af fællesskabet, hvis de også er fysisk adskilt fra det omkringliggende samfund. Der bør derfor være blandede bebyggelser i Hillerød Kommune med grupper af boliger til udsatte

boliger fx som opgangsfællesskaber.

Der er på nuværende tidspunkt en stigning af andelen af borgere i Danmark og Hillerød Kommune, der har problemer med selvforsørgelse og stigmatisering. Samtidig stiger andelen af børn og unge med psykiske diagnoser kraftigt. Der må derfor forventes, at behovet for billige og anderledes boliger stiger de kommende 10 år.

Citat fra spørgeskemaundersøgelse:

- "Flere almene boliger, da der mangler billigere boliger."

Boliger til mennesker med særlige behov

Som tidligere nævnt dækker de nuværende ca. 235 ældre- og handicappede boliger i kommunen behovet for denne type bolig og nogle boliger står tomme i lange perioder – især i lokalsamfundene.

Der er i 2020 korte ventelister til kommunens egne botilbud til handicappede, hjerneskadede, psykisk syge og unge med særlige behov. Der er et ønske om, at Hillerødborgere kan anvise en bolig i deres egen kommune, idet det gavner den enkelte at være tæt på sit netværk. Derudover fremmes det gode samarbejde mellem botilbud, borger og myndighed, når borgeren bor i kommunen.

Der er i øjeblikket ikke tegn på, at behovet for denne type bolig stiger. Dog forventes en væsentlig befolkningsfremgang de næste 10 år. Hvis befolknings sammensætningen på sigt er den samme som i dag, kan det betyde, at behovet for denne type bolig stiger tilsvarende.

I 2020 har Hillerød Kommune i alt 346 boliger til særlige målgrupper. Af dem er 168 boliger til

borgere som er psykisk sårbare eller har fysiske eller psykiske funktionsnedsættelser. Derudover har kommunen anvisningsret til hver 4. ledige almene familiebolig, hvilket svarer til ca. 800 boliger.

Mange mennesker med handicap bor i boliger, der ikke er etableret som handicappede. Handicaprådet gør opmærksom på, at måden at sikre, at boligerne er egnede til mennesker med handicap, er at arbejde med universelt design. For handicappede er boligens pris desuden afgørende, da handicappet kan medføre, at der er en mindre indtægt.

Omsorgs og livskraftudvalget arbejder fortsat med muligheden for en dialog med de almene boligorganisationer 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. Inden for de senere år, er der oprettet ét nyt opgangsfællesskab.

Boliger til unge og studerende

Hillerød By er en uddannelsesby og har med campusområdet fået mange nye ungdomsboliger. I 2020 har kommunen i alt 363 ungdomsboliger. I 2009 havde kommunen 285 ungdomsboliger. På nuværende tidspunkt forventes antallet af ungdomsboliger at svare til efterspørgslen, men det vides først med sikkerhed når de nye boliger på Carlsbergvej er udlejet.

Der er venteliste til de tre store ungdomsboligbebyggelser: Industri- og håndværkerkollegiet, Godthåbsvej og Lanternen (Campus) og selvom det ikke er udtryk for om man rent faktisk ønsker boligen, når den bliver ledig, giver det dog et billede af at der er efterspørgsel på ungdomsboliger centralt i Hillerød by. For at imødekomme denne efterspørgsel er der givet tilsagn til etablering af yderligere 72 ungdomsboliger på campusområdet. Boligerne forventes at blive taget i brug i

sidste halvdel af 2021.

Det er væsentligt at nævne, at der i kommunens interview med C4 og nogle af de store virksomhedsaktører i kommunen blev lagt vægt på, at det for erhvervet er afgørende, at der bor studerende i Hillerød Kommune, og gerne med mellem-lange og lange uddannelser. Nye videnstunge virksomheder placerer sig der, hvor der er en ung og veluddannet befolkning. Ved at have unge mennesker i byen sikres en fødekæde for virksomheder, som har brug for arbejdskraft. Det fremhæves desuden, at det skal være attraktivt at bo i Hillerød, og Campusområdet ved stationen er den rigtige løsning. Der kan der skabes et miljø, der emmer af liv. Unge mennesker i Hillerød by er desuden med til at holde gang i byens handels- og caféliv og ikke mindst byens kultur- og fritidsliv.

Bofællesskaber

Kommune betyder egentlig fællesskab, og foruden det helt store fællesskab som Hillerød Kommune er, består kommunen også af uendeligt mange mindre, lokale og nære fællesskaber.

Exometrics undersøgelse af potentialet for bofællesskaber i kommunen viser overordnet set, at der eksisterer en betydelig mulighed i at fremdyrke denne del af boligmarkedet. Samlet set ville 59 % af de adspurgte overveje at bo i bofællesskab, hvis muligheden bød sig. Herunder findes der en særlig stor interesse hos de 66+ årige (68 %) samt de 51-56 årige (60 %). Interessen blandt de 18-35 uden børn (51 %) og med børn (48 %) er dog også ganske stor.

Det synes ikke at være en forventning om at bo billigere, der driver værket. I højere grad skal baggrunden for interessen for bofællesskaber findes i værdien i at bo tættere på folk i forskellige aldre og en lyst til ikke at være alene. Ensomhed er et voksende tema i vores samfund og bofællesskabet kan udgøre en ramme for nærværd og samvær, som mange normalt forbinder med hjem. Noget tyder altså på at bofællesskabet blandt andet er attraktivt for den voksende del af befolkningen, som bor alene, og som faktisk ønsker en øget nærhed og et fællesskab at føle sig som en del af.

Det er også selve fællesskabstanken, der ubetinget toppe, når der kigges på de adspurgtes årsager til at vælge bofællesskabet. Dog er det ligeledes tydeligt at aldersaspektet er en betydningsfuld faktor hos den ældre gruppe af borgere (plus 51 år). For nogle ældre betyder "alder" altså i sig selv, at boformen er interessant - måske fordi der er mere tid til at dyrke det, som man kan være fælles om. Alder har til gengæld ingen betydning for de 18-35 årige og kun lille betydning for de 36-50 årige. Desuden fylder årsager såsom tryghed/hygge og det at dele interesser med andre bredt hos alle adspurgte aldersgrupper.

Ældrerådet efterspørger ligeledes bebyggelser med fællesarealer og aktiviteter. Der er størst efterspørgsel efter ikke forpligtende fællesskaber, hvor man har egen bolig, men kan vælge fællesskabet til i den udstrækning, som den enkelte har behov og lyst til. Det man kan kalde et boligfællesskab.

I spørgeskemaundersøgelsen blandt nuværende Hillerødborgere var 35 % interesseret eller meget interesseret i at bo i en form for boligfællesskab. Boligfællesskaber er særligt interessante for per-

sonerne over 30 år. Ønskerne til boligfællesskaber er vidt forskellige, men er bl.a., at de skal være for alle aldre.

Der er flere som nævner, at de er interesseret i boligfællesskaber, men at fællesskabet skal kunne vælges til. Det betyder bl.a. at der skal være private haver omkring boligerne, men med fællesarealer både inde og ude. Nogle respondenter efterspørger egentlige seniorbofællesskaber.

Citater fra kommunens spørgeskemaundersøgelse:

- "Vil gerne bo i seniorfællesskab. Her kan man have glæde af hinanden og passe på hinanden, så man ikke ligger død 3 måneder før nogen finder en. Fællesskab giver glæde".
- "Et bofællesskab der ikke er for stort og hvor aldersgrupper er blandet, hvor vi har mulighed for at dyrke grønsager, lave fællesmad og hygge omkring bål".
- "Jeg ser gerne fællesarealer, hvor man kan mødes med naboer - gerne grønne! Jeg værdsætter dog stadig at have mit eget hus med lille have så muligheden for privatliv udendørs stadig er der".

Rundt omkring i Danmark og ude i verden er der utallige eksempler på, hvordan man kan bo sammen med andre. Niveaue for fællesskab og hvad der ellers er karakteristisk varierer meget. Ikke to bo(lig)fællesskaber er ens, men interessen og valget knytter sig ofte til et ønske om at bo og være fælles om hverdags- og fritidsliv – og dermed give værdi til børn som voksne. Ejerformer kan ligeledes variere og kan bestå af enten andels-, ejer- eller lejeboliger eller af en kombination af de forskellige ejertyper