

Boligpolitik for Køge Kommune 2009



Indhold

1	Indledning	3
2	Køge i et regionalt perspektiv – forudsætninger og styrker	4
3	Befolkningens sammensætning	7
4	Boligmassens sammensætning	8
5	Den økonomiske bæredygtighed – boliger med varierende prisniveau	10
	5.1 Byggetakt	10
	5.2 Ejerformer	11
	5.3 Almene boliger	12
6	Den sociale bæredygtighed – et varieret udbud af boligtyper	15
	6.1 Ungdomsboliger	15
	6.2 Senior- og ældreboliger	16
	6.3 Boliger til børnefamilier, enlige og par	18
7	Den miljømæssige bæredygtighed – sunde og energirigtige boliger	20
	7.1 Energiforbruget i vores boliger	20
	7.2 Sunde boliger	22
	7.3 Levende boligområder	24
8	Proces	25
	Bilag 1	26

Boligpolitik for Køge Kommune 2009

Køge Kommune
Rådhuset

Torvet 1
4600 Køge

Tlf. 56 67 67 67
www.koege.dk
tf@koege.dk

Tekst og redaktion: Elisabeth Lihn Wolff
Foto: Jens Bladt
Illustrationer: Kollision
Grafisk tilrettelæggelse: annaDesign
Tryk: Prinfo Køge

September 2009



KØGE KOMMUNE

Projektet er støttet af:



Projektet er udarbejdet med bidrag fra:



GEOMATIC

kollision

**Kunstmuseet
Køge Skitjesamling**

1 Indledning

Økonomiudvalget igangsatte i starten af 2008 arbejdet med en Boligpolitik for Køge Kommune. Målet er at sikre et alsidigt udvalg af gode og forskellige boliger, som understøtter bæredygtige lokalsamfund og fortsat giver Køge Kommune en attraktiv placering på boligmarkedet i Region Sjælland og Øresundsregionen.

Boligpolitikken tager udgangspunkt i de seneste ti års byggeri af boliger, hvor både Gl. Køge og Gl. Skovbo Kommuner har oplevet ca. en tredobling af byggeriet af nye boliger. Med ønsket om at bibeholde væksten i byggeriet af nye boliger også i den nye kommune, har det derfor været vigtigt at udstikke nogle målsætninger, som bidrager til at skabe boliger og boligområder af høj kvalitet.

Også renoverings- og byomdannelsesprojekter spiller en central rolle for kvaliteten af den samlede boligmasse, og boligpolitikken er således målrettet både nye og eksisterende boliger i Køge Kommune.

På baggrund af henholdsvis en spørgeskemaundersøgelse og en livsstilsanalyse har det været muligt at se på borgernes ønsker til boligstørrelser, ejerformer, krav til idræts- og legefaciliteter og meget andet. Tilsammen har denne viden om nutidige og fremtidige tendenser – samt mulige boligpolitiske redskaber – dannet grundlag for at formidle visionen om at gøre Køge Kommune til centrum for *bæredygtige* familieboliger i bred forstand. Læs hvordan på de følgende sider.

Endelig er arbejdet med Boligpolitik for Køge Kommune sket i et tæt samspil med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009. Hvor boligpolitikken beskæftiger sig med de kvalitative aspekter såsom valget af boligtyper og sammensætningen af forskellige livsstilsformer i et boligområde, bliver de kvantitative spørgsmål vedrørende fx arealreservationer og rækkefølgebestemmelser behandlet i kommuneplanen. Tidshorisonten for både boligpolitikken og kommuneplanen er 2009-2021.

2. Køge i et regionalt perspektiv – forudsætninger og styrker

Køge Kommune markerer sig, med sin placering i udkanten af hovedstadsområdet og centralt beliggende tæt på natur, kultur, motorvejs- og S-tognet, som en attraktiv bosætningskommune. Kommunen har som bosætningskommune gennem de seneste år oplevet en høj efterspørgsel – og en tilsvarende høj vækst i nybyggeriet af boliger. Denne udvikling ønskes også videreført i fremtiden.

På længere sigt må det forventes, at Køge Kommune i højere og højere grad finder sin identitet som et knudepunkt i hovedstadsområdet, i takt med at byen vokser og pendlingstrafikken øges. Det giver mulighed for at styrke bykulturen og de tætte bymiljøer, samtidig med at den nære adgang til natur og rekreative arealer bevares.

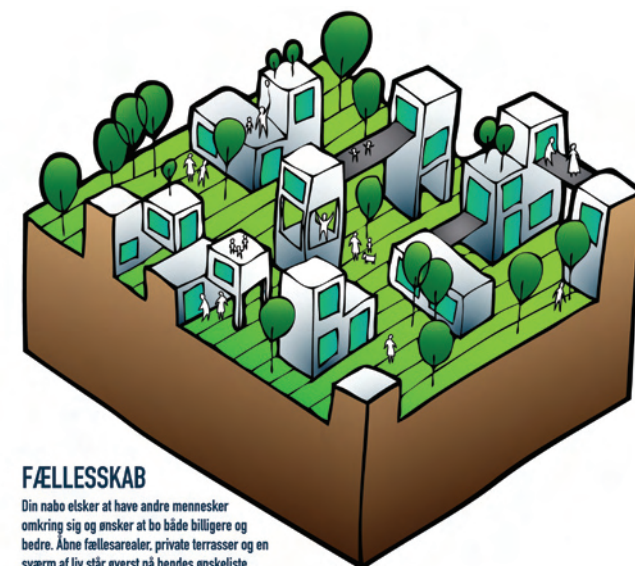
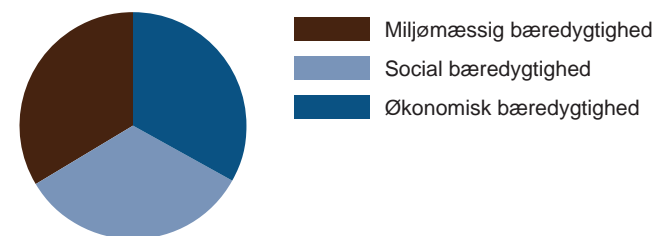
Set i en boligpolitisk kontekst har kommunen desuden flere styrker og karakteristika. Særligt har Køge Kommune en forholdsvis stor andel af børn samt familier med to eller flere personer. Det giver anledning og mulighed for at arbejde målrettet med *bæredygtige familieboliger* i bred forstand. **Økonomisk** i form af boligområder med blandede ejerformer (ejer-, leje- og andelsboliger), der muliggør et tilsvarende varieret prisniveau. **Socialt** i form af boliger med varierende størrelse, således at alle familietyper – herunder familier under etablering og i opløsning – har mulighed for at finde en god bolig. Og endelig **miljømæssigt** i form af sunde boliger forsynet med CO2-besparende installationer, byggematerialer mv.

Overvejelserne kan illustreres på følgende måde, hvor henholdsvis de økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn tilsammen er fundamentet for boliger af høj kvalitet på både kort og lang sigt.

Endelig er Køge Kommune planmæssigt en del af hovedstadsområdet og således bl.a. underlagt Fingerplan 2007. Et af Fingerplanens mål er at styrke den kollektive trafikbetjening, hvorfor udlægningen af nye byzonearealer hovedsagelig kan lade sig gøre i tilknytning til den eksisterende fingerbystruktur.

Konkret vil det betyde en centrering af nybyggeriet i kommunens stationsbyer – mest markant med udviklingen af Sdr. Havn i Køge. Desuden afventer vurderingen af mulighederne for en omfattende byudvikling i Ølsemagle, at der bliver truffet beslutning om linjeføringen ved en udvidelse af jernbanelinjen mellem København og Ringsted.

Vejen til bæredygtige familieboliger

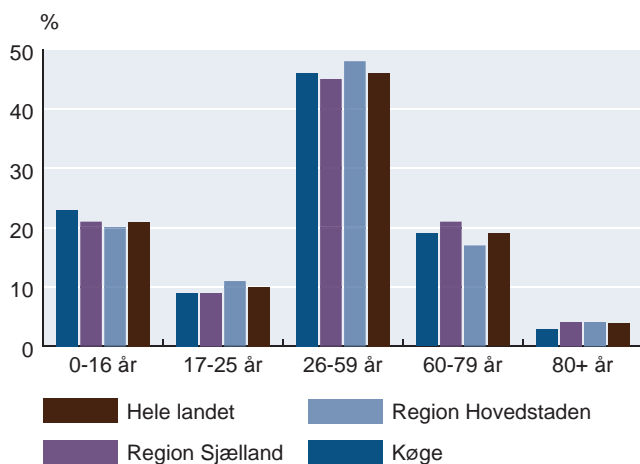


3. Befolkningens sammensætning

Pr. 1. januar 2009 var indbyggertallet i Køge Kommune 56.848 borgere, hvilket er 211 flere borgere end samme tidspunkt året før. Siden slutningen af 1990'erne har kommunen hvert år oplevet en befolkningstilvækst, hvilket i høj grad har en sammenhæng med byggeriet af nye boliger. I perioden 2003-2008 var den gennemsnitlige befolkningstilvækst 590 borgere om året.

Sammenlignet med gennemsnittet for Region Sjælland, Region Hovedstaden og hele landet udmærker Køge Kommune sig ved at have dels en lidt højere andel af børn (0-16 år), dels lidt færre unge (17-25 år) og ældre (80+ år). I tabellen er vist aldersfordelingen i procent pr. 1. januar 2009.

Aldersfordeling pr. 1. januar 2009

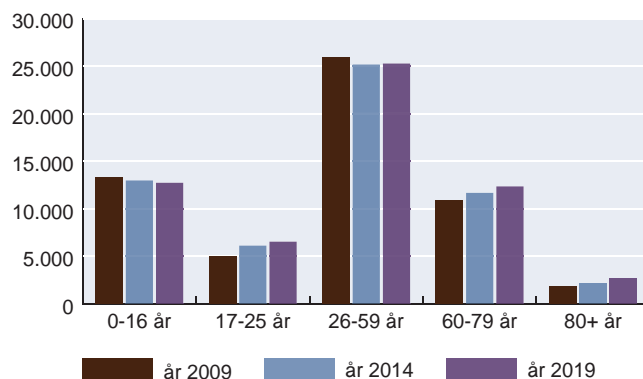


Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BEF1A07)

I nedenstående graf er vist den forventede aldersfordeling i fremtiden. Tallene er hentet fra Køge Kommunes befolkningsprognose, hvor forventningerne til opførelse af nye boliger (jf. afsnit 5.1) indgår som en væsentlig forudsætning.

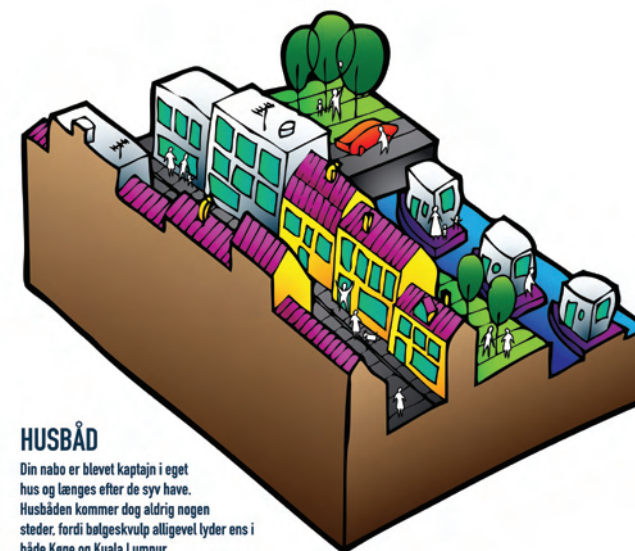
Den forventede udvikling de kommende ti år viser, at andelen af børn (0-16 år) og erhvervsaktive (26-59 år) falder på sigt. I absolutte tal forventes et fald på ca. 600 borgere i den erhvervsaktive alder de kommende ti år.

Aldersfordeling i Køge Kommune - nu og i fremtiden



Kilde: Køge Kommunes befolkningsprognose 2009

Tilsvarende forventes andelen af både unge (17-25 år), seniorer (60-79 år) og ældre (80+ år) at stige de kommende år. Antallet af unge forventes – på baggrund af den demografiske udvikling – at stige



HUSBÅD

Din nabo er blevet kaptajn i eget hus og længes efter de syv have. Husbåden kommer dog aldrig nogen steder, fordi bølgeskulp alligevel lyder ens i både Køge og Kuala Lumpur.

med 32 % (svarende til knap 1600 personer) og antallet af seniorer forventes at stige med 13 % (knap 1500 personer). Mest markant er udviklingen i antallet af ældre (80+ år), som forventes at stige med 44 % de kommende ti år – svarende til godt 800 flere borgere i denne aldersgruppe.

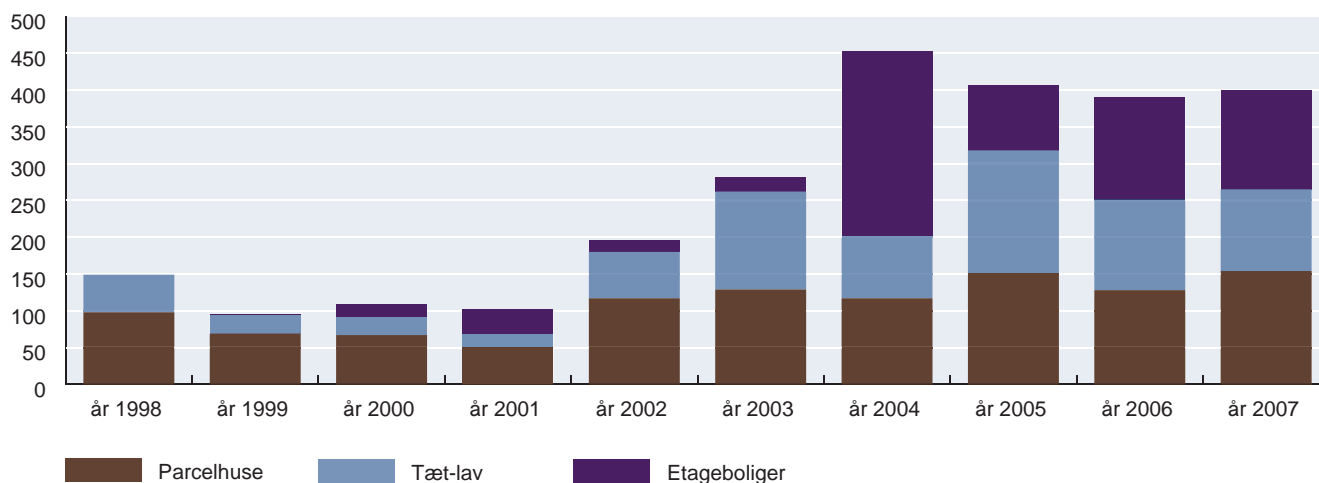
Konklusionen er, at forsørgerbyrden de kommende år vil stige – dvs. at færre skal forsørge flere. Tendensen viser sig med samme styrke også på landsplan.

4. Boligmassens sammensætning

I perioden 1999-2008 har boligmassens sammensætning stort set været uændret – med et svagt fald i andelen af parcelhuse til fordel for række-, kæde- og dobbelthuse (tæt-lav). I 2008 udgjorde det samlede antal boliger 25.020 stk. – en stigning på godt 2.300 boliger siden 1999.

De nye boliger fordeler sig på følgende boligtyper:

Boligbyggeri i Køge Kommune 1998-2007



Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BYGV33), for 2007: egne beregninger

Der er i de seneste ti år sket en væsentlig ændring i fordelingen af nybyggeriet: Fra i slutningen af 90'erne at bestå af overvejende parcelhuse til i dag at være tæt på en fordeling med 1/3 parcelhuse, 1/3 tæt-lav og 1/3 etageboliger. Desuden har Køge

Kommune, på linje med resten af Hovedstadsområdet, Østjylland mv., oplevet en stigende efterspørgsel som følge af højkonjunktur og nye typer af boliglån mv. Resultatet har været stigende priser samt en ændring i niveauet af nybyggede boliger fra 100-200 nye boliger om året til ca. 400 nye boliger om året.

Fordelingen af den samlede boligmasse så pr. 1.1.2008 således ud (jf. tabellen). I alt 49 % af kommunens boliger er parcel- eller stuehuse. 19 % af boligerne er tæt-lav, mens 30 % er etageboliger. Til sammenligning er medtaget fordelingen af bolig-

typer i Region Sjælland, Region Hovedstaden og på landsplan. Køge Kommune har den højeste andel af tæt-lav (række-, kæde- og dobbelthuse).

	Køge Kommune (%)	Region Sjælland (%)	Region Hovedstaden (%)	Hele landet (%)
Stuehuse	3	6	1	5
Parcelhuse	46	50	22	40
Række-, kæde- og dobbelthuse (tæt-lav)	19	16	12	14
Etageboliger	30	25	62	39
Anden helårsbeboelse	2	3	3	2

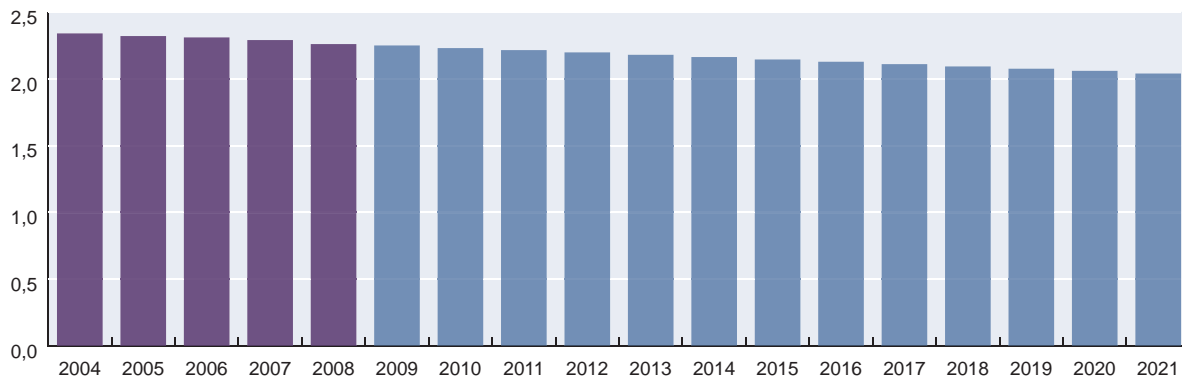
Kilde: Statistikbanken.dk - 2008 (tabel BOL33)

Som mange andre kommuner har Køge Kommune oplevet et gradvist fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse de seneste mange år. Fra i gennemsnit 2,34 personer pr. bolig i 2004 til 2,26 personer i 2008.

En simpel fremskrivning af den nuværende tendens viser, at den gennemsnitlige husstandsstørrelse vil falde til et niveau omkring 2,04 personer i 2021. Det svarer til, at kvadratmeterforbruget pr. person vil stige fra 50 m² pr. person i 2008 til ca. 55 m² pr. person i 2021. I en situation uden nybyggeri vil der således gradvist blive færre indbyggere i kommunen.

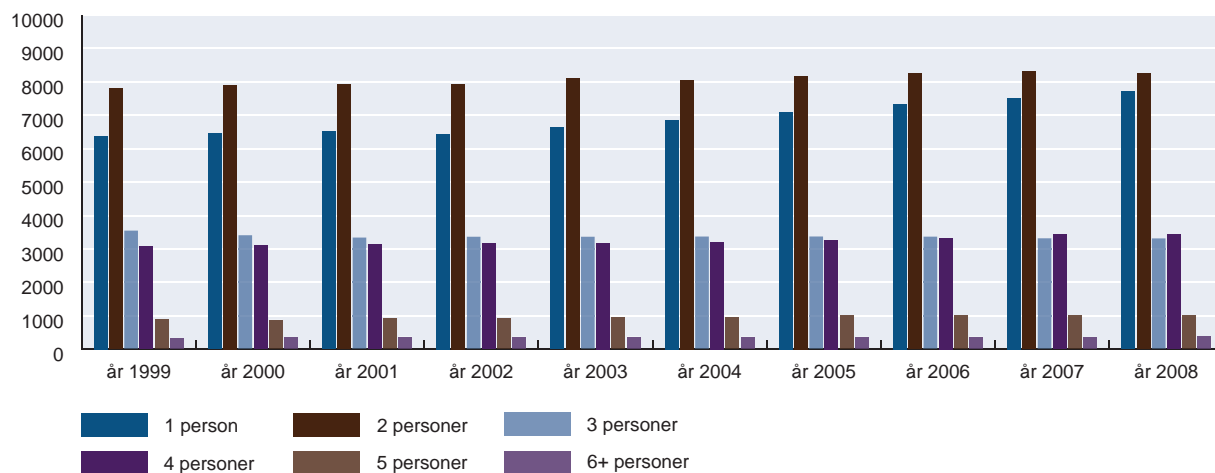
4. Boligmassens sammensætning

Gennemsnitlig husstandsstørrelse i Køge Kommune - nu og i fremtid



Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BOL511), for 2009-21: egne beregninger

Antal beboede boliger efter husstandsstørrelse - Køge Kommune



Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BOL511)

Til sammenligning var den gennemsnitlige husstandsstørrelse i 2008 2,05 personer i Region Hovedstaden og 2,14 personer på landsplan. Som nedenstående graf viser, er det især i antallet af boliger beboet af 1 person, at der er sket en stigning.

Endelig er størrelsen af kommunens boliger i tabellen sammenlignet med boligstørrelserne i Region Sjælland, i Region Hovedstaden og på landsplan. Overordnet er der ikke voldsomme udsving mellem boligstørrelserne i kommunen og de forskellige landsdele, men Køge Kommune ligner i højere grad Region Sjælland end Region Hovedstaden. Region Hovedstaden har en væsentlig større andel af mindre boliger (< 60 m²) end både Køge Kommune og Region Sjælland. Tilsvarende har Køge Kommune og Region Sjælland en større andel af relativt store boliger (> 120 m²).

	Køge Kommune (%)	Region Sjælland (%)	Region Hovedstaden (%)	Hele landet (%)
0-39 m ²	2	3	4	3
40-59 m ²	6	6	15	9
60-79 m ²	17	16	24	18
80-99 m ²	22	18	21	19
100-119 m ²	14	15	13	14
120-159 m ²	25	25	15	22
160-199 m ²	10	11	5	10
200 + m ²	4	6	3	5
I alt	100	100	100	100

Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BOL511)

5. Den økonomiske bæredygtighed – boliger med varierende prisniveau

Det brede bæredygtighedsbegreb, hvor beslutninger vurderes ud fra henholdsvis en økonomisk, en social og en miljømæssig vinkel, er den røde tråd gennem Boligpolitik for Køge Kommune.

Til at begynde med tages i de kommende afsnit fat på den økonomiske bæredygtighed, hvor emnerne Byggetakt, Ejerformer og Almene boliger behandles.

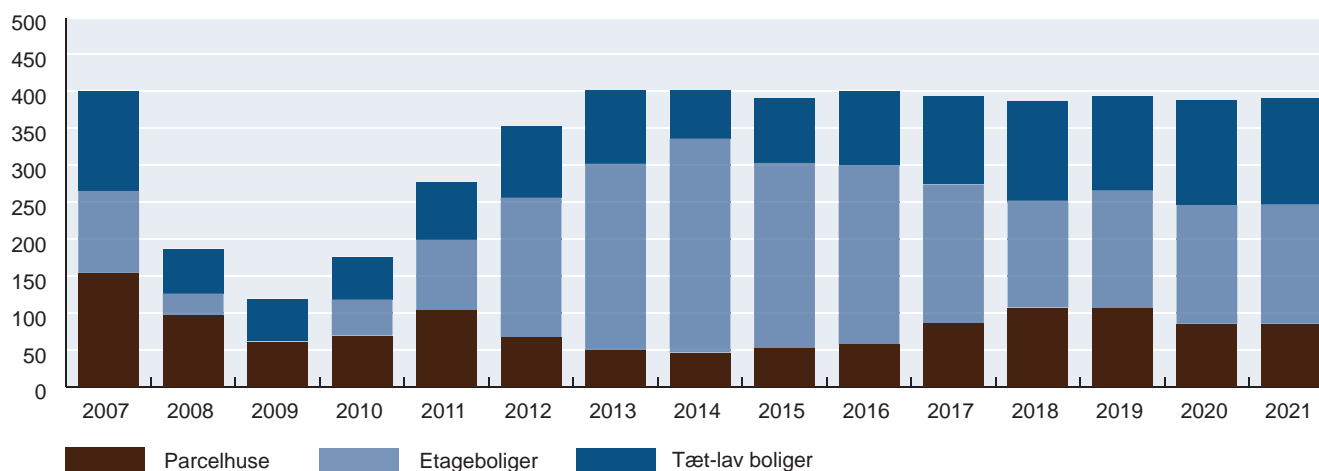
Det er imidlertid en vigtig pointe, at emnerne ikke kun relaterer sig til den økonomiske bæredygtighed; tit smelter de økonomiske, sociale og miljømæssige vurderinger sammen. Undervejs i afsnittene refereres derfor af og til, til flere typer af bæredygtighed på samme tid.

5.1. Byggetakt

Ud fra en økonomisk betragtning sikrer byggeriet af nye boliger, at antallet af borgere i den erhvervsaktive alder forbliver nogenlunde stabilt, samt at det samlede indbyggertal ikke falder. I en situation uden nybyggeri ville der – pga. kommunens demografi – de næste ti år blive ca. 3.500 færre i den erhvervsaktive alder (26-59 år) og det samlede indbyggertal ville falde til omkring 53.000 borgere i 2019 (jf. afsnit 4 om faldende husstandsstørrelser).

Byggeriet af nye boliger er således med til at sikre et stabilt befolknings- og skattegrundlag – som igen gør det muligt at levere serviceydelser og drive et velfærdssamfund.

Skønnet opdeling af nye boliger, fordelt på parcelhuse, etageboliger og tæt-lav boliger



Kilde: Køge Kommunes boligbyggeprogram 2009

Endelig vurderes Køge Kommunes velegnede beliggenhed at gøre det muligt, også i fremtiden, at bibeholde det høje niveau i antallet af nye boliger.

Byggeriet af nye boliger er imidlertid i høj grad afhængigt af økonomiske konjunktursvingninger. Kommunen oplevede således, som følge af den igangværende lavkonjunktur, en væsentlig nedgang i byggeriet i 2008. Nedgangen forventes også at påvirke byggeriet i den nære fremtid, men i løbet af nogle år forventes at vende tilbage til et niveau med 400 nye boliger om året.

I grafen er vist en skønnet opdeling af de nye boliger i henholdsvis parcelhuse, tæt-lav, og eta-

Målsætning

Køge Kommune ønsker fortsat at bibeholde en vækst med op til 400 nye boliger om året.

Virkemiddel

Planlægningen af nye boligområder fastlægges i kommuneplanen. Der foretages tæt koordinering mellem jordopkøb, planlægning, byggemodning og grundsalg.

5.1. Byggetakt

geboliger. Med til tæt-lav hører seniorboliger (som behandles i afsnit 6.2). På tilsvarende vis indgår ungdomsboliger og ældreboliger som en delmængde under etageboligerne (behandles yderligere i afsnit 6.1 og 6.2).

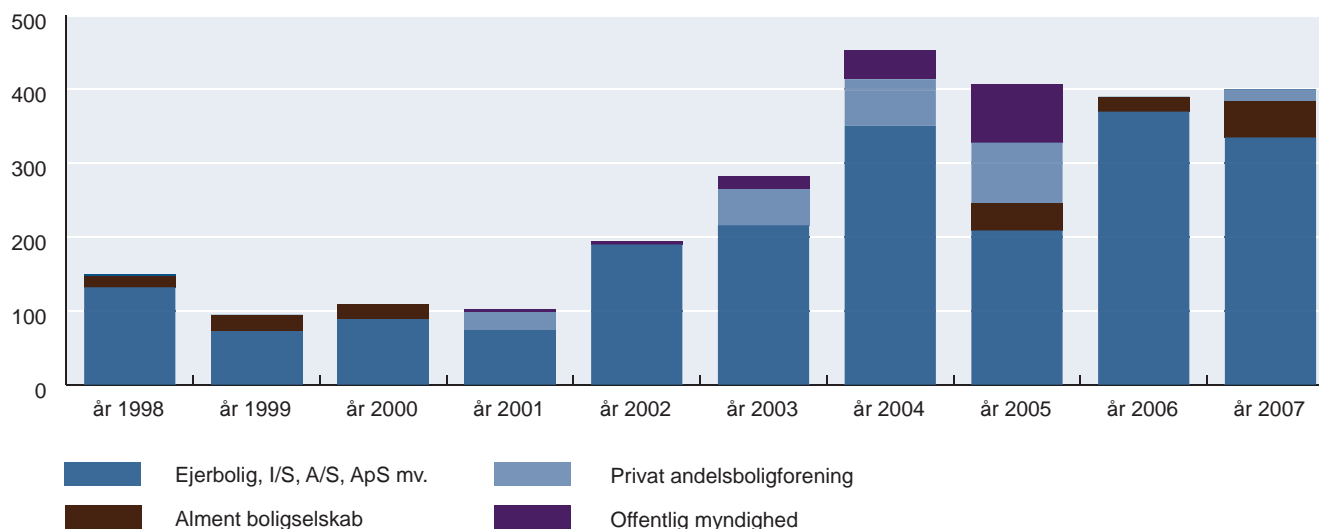
5.2. Ejerformer

Både lokalt og på landsplan udgør ejerboliger den største andel af boligmassen. I alt var 55 % af kommunens boliger beboet af ejeren pr. 1.1.2008, mens den resterende del tilsammen udgjorde almennyttige og private leje- og andelsboliger.

	Køge Kommune (%)	Region Sjælland (%)	Region Hovedstaden (%)	Hele landet (%)
Ejerboliger	55	60	38	51
Private udlejningsboliger	9	12	14	15
Almene boligselskaber	27	17	24	20
Private andelsboligforeninger	5	4	17	8
A/S, ApS og andre selskaber	2	4	5	5
Offentlige myndigheder	2	2	2	2

Kilde: Statistikbanken.dk - 2008 (tabel BOL33 og tabel BOL11)

Boligbyggeri i Køge Kommune 1998-2007



Kilde: Statistikbanken (tabel BYGV33), for 2007: egne beregninger

Den regionale og nationale fordeling af ejerformerne fremgår også af tabellen. Køge Kommune har lidt flere ejerboliger end både Hovedstadsregionen og gennemsnittet på landsplan – men lidt færre end gennemsnittet i Region Sjælland. Tilsvarende er andelen af lejeboliger i Køge lidt lavere end i Region Hovedstaden, men til gengæld væsentlig højere end i Region Sjælland.

Hvad angår nybyggeriet i kommunen fordeler de seneste ti års nye boliger sig på følgende ejerformer (jf. søjlediagram).

I spørgeskemaundersøgelsen blandt tilflyttere (fra sommeren 2008) blev borgerne bl.a. spurgt om både den faktiske og ønskede ejerform. Ud af de 467 besvarelser, som forvaltningen modtog fra tilflyttere til nye boliger i kommunen, bor 70% i en ejerbolig, 20% i en andelsbolig og 10% i en lejebolig. Hvad angår den ønskede ejerform, hvilket der også blev stillet spørgsmål om i undersøgelsen, udgør ejerboligerne en endnu højere procentdel (jf. tabellen på næste side).

5.2. Ejerformer

	Ønsket ejerform (%)	Faktisk Ejerform (%)
Ejebolig	81	70
Andelsbolig	12	20
Lejebolig	7	10

Kilde: SBI's analyse af nye boliger i Køge



Endelig viser nedenstående tabel, at forholdet mellem boliger i Køge Kommune, som har været beboet af henholdsvis ejer og lejer de seneste ti år har været meget konstant. 55-57% af boligmassen har været beboet af ejeren, mens 43% af boligmassen er lejeboliger.

Målsætning

Der skal sikres en blanding af ejerformerne i nybyggeriet, således at det er muligt for alle grupper og familietyper at finde en god bolig, der opfylder det aktuelle behov. Områder med blandede ejerformer skal desuden sikre økonomisk og socialt bæredygtige boligområder på både kort og lang sigt.

Virkemiddel

Målsætningen implementeres ved hjælp af udbuds- og salgsbetingelserne i forbindelse med grundsalg.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Beboet af ejer (%)	56	57	57	57	57	57	55	55	55	55
Lejer af bolig (%)	43	43	43	43	43	43	42	43	43	43
Uoplyst (%)	1	0	0	0	0	0	3	2	2	2

Kilde: Statistikbanken.dk (tabel BOL11)

5.3. Almene boliger

Køge Kommune har i alt 6.550 almene boliger – svarende til 27% af den samlede boligmasse – som, foruden kommunen, administreres af i alt 14 boligorganisationer. Hertil kommer en række almene ungdoms- og ældreboliger mv., som beskrives særskilt i de efterfølgende afsnit.

Antallet af boliger, som de enkelte boligorganisationer administrerer, svinger fra knap 3.000 boliger (Køge almennyttige Boligselskab) til 15 boliger (Boligselskabet Toftebo i Herfølge).

I styringen af den almene boligsektor har kommunen mulighed for at tage forskellige redskaber i brug, for at sikre socialt og økonomisk bæredygtige boligområder.

For det første giver den **kommunale anvisningsret** mulighed for, at kommunen kan tage hensyn til den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den pågældende boligafdeling. Normalt gælder anvisningsretten hver fjerde ledige bolig, men kommunen og boligselskabet kan aftale op til 100 % kommunal anvisningsret, forudsat at begge parter er enige. For det andet har kommunen mulighed for at indgå aftaler om **fleksibel udlejning** med en eller flere boligorganisationer. Den fleksible udlejning indebærer, at bestemte grupper får fortrinsret på ventelisten. For det tredje gælder en regel om **flyttehjælp**, hvor kommunen tilbyder et tilskud til lejere, som flytter ud af et alment boligområde. Det

5.3. Almene boliger

er på den måde muligt at stimulere fraflytningen af ressourcetsvage beboere fra et socialt udsat bolig-område. For det fjerde gælder ordningen om **oprykningsret**, hvor boligselskabet har mulighed for at tilbyde lejere fortrinsret til ledige boliger inden for det boligselskab, som de i forvejen bor i. Endelig gælder en regel om **kombineret udlejning**, hvor modtagere af kontanthjælp mv. kan afvises i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Kommunen kan dog kun beslutte, at denne regel skal gælde, hvis området er på Indenrigs- og Socialministeriets årlige liste over udsatte boligområder. Ingen boligområder i Køge Kommune er p.t. på denne liste.

Oversigten herover viser potentielle styrker og svagheder ved de forskellige redskaber. Ud af de nævnte redskaber bliver anvisningsretten (25 %) og til dels den fleksible udlejning brugt i administratio-



	Styrker	Potentielle svagheder
Kommunal anvisningsret	De velfungerende boligafdelinger kan inddrages i løsningen af de boligsociale opgaver. Anvisningsretten giver eksempelvis mulighed for at skabe plads i velfungerende boligafdelinger til svagere beboergrupper såsom flygtninge, arbejdsløse mv.	Der er knyttet økonomiske omkostninger til den kommunale anvisning, idet kommunen her hæfter for istandsættelser samt tabt husleje ved manglende/forsinket udlejning.
Fleksibel udlejning	Der kan indgås aftaler med udsatte boligafdelinger, hvor ressourcestærke lejere får fortrinsret til en vis andel af boligerne. Den fleksible udlejning kan bruges som et værktøj i problemramte områder eller som led i en forebyggende indsats. Endelig er det en mulighed for at give bestemte grupper - fx ældre, studerende, fraskilte eller tilflyttere - bedre boligmuligheder.	Ventetiden for personer på den almindelige venteliste bliver længere.
Flyttehjælp	Kommunen kan ved hjælp af flyttehjælp stimulere ressourcetsvage lejere til at flytte fra et udsat til et velfungerende boligområde i kommunen. Kommunen bestemmer, hvorvidt flyttehjælpen skal tilbydes, tilskuddets størrelse, hvilket område og hvilke beboere, der kan komme i betragtning.	Det er vigtigt at opstille klare kriterier for flyttehjælpen, så ikke ressourcestærke, i stedet for ressourcetsvage, familier flytter.
Oprykningsret	Oprykningsretten forøger mobiliteten i de almene boliger. Den giver desuden lejerne, herunder også dårligt stillede familier, mulighed for en god bolig, der passer til deres skiftende behov.	Forlænger ventetiden for de mest attraktive boliger for personer på den almindelige venteliste.

Kilder: Styrk beboersammensætningen i de almene boliger (Socialministeriet 2006) og Flexibel udlejning af almene familieboliger (Erhvervs- og Boligstyrelsen 2004)

nen af de almene boliger i Køge Kommune. Begge dele vurderes at fungere godt.

Boligorganisationerne indgår i et samarbejde med forvaltningen således, at kommunen har anvisningsret til hver fjerde ledige bolig. Den fleksible udlejning bliver brugt i specifikt fem boligafdelinger i kommunen (Ellemarken, Torpgården, Nonnebanken, Hastrupparken og Søparken (tidligere Nylandsvej)). Kriterierne for fortrinsberettigelse fremgår af tabellen på næste side.

Som en del af kommunens boligpolitik er det vigtigt løbende at vurdere behovet for at tage de forskellige redskaber i brug i et aktivt samarbejde med boligorganisationerne. Samarbejdet har desuden til formål at belyse mangler og forbedringspotentialer i den boligsociale indsats. I 2007 gennemførte kommunen en kortlægning af indvandrere og efterkommere i Køge Kommune, med henblik på specifikt at afdække beboersammensætningen i en række udvalgte boligområder. Særligt fire almene boligområder viste sig sårbare: Søparken, Karlemoseparken, Ellemarken og Hastrupparken.

5.3. Almene boliger

	Ellemarken	Torpgården	Nonnebanken	Hastrupparken	Søparken
Personer med bopæl udenfor Køge Kommune og fast job inden for kommunens grænser, gives fortrinsret til alle boliger ("grøn anvisning")		X	X	X	X
Unge under uddannelse gives fortrinsret til 1-rums boliger	X	X	X	X	
Unge par under uddannelse gives fortrinsret til 2-rums boliger					X
Personer over 50 år, som sælger en bolig i Køge Kommune, gives fortrinsret til samtlige boliger		X			
3-rums boliger kan udlejes til enlige, men enlige har ingen fortrinsret for øvrige opnoterede	X	X	X		

Kilde (tabeller side 14 og 15) side: egne oplysninger (Køge Kommune)

Foruden de nævnte redskaber kan reglerne for henholdsvis renoverings- og nybygningsprojekter indtænkes i en samlet boligpolitisk indsats.

I renoveringsøjemed er det muligt at søge offentlig støtte til områdefornyelse af et byområde. Det kan være områdefornyelse i nedslidte byområder med store sociale problemer. Der gives også støtte til planlægning, udredning og organisering i forbindelse med omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. Kommunen/boligorganisationen finansierer på egen hånd 2/3 af indsatsen.

På initiativ fra boligafdelingerne er p.t. igangsat to renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden; i Hastrupparken og i Søparken. Hvad angår nybyggeri finansieres opførelsen ved hjælp af kommunal grundkapital, beboerindskud

samt ved optagelse af realkreditlån, hvor staten løbende yder støtte. I marts 2009 præsenterede Regeringen en ny boligaftale, der efterfølgende trådte i kraft 1. juli 2009. Aftalen omfatter følgende elementer:

- Ny styringsmodel
- Nedsat startleje
- Nye energikrav og fremme af totaløkonomi
- Forhøjelse af maksimumbeløb
- Nye instrumenter i ghettoindsatsen
- Afbureaukratisering og forenkling

Formålet med aftalen er blandt andet, at den detaljerede regulering af den almene sektor skal afløses af en decentralisering og afbureaukratisering, hvor både kommunalbestyrelser og boligorganisationer får større frihedsgrader. Desuden er huslejen i det

almene nybyggeri løbet fra udviklingen i lavindkomstgruppernes indkomster. Dermed er det også blevet relativt dyrere for mellemindkomstgrupperne at bosætte sig i det almene nybyggeri. De nye regler om finansiering og støtte skulle gerne modvirke denne tendens.

Målsætning

Det skal være muligt for kommunens borgere i både mellem- og lavindkomstgrupperne at finde en sund og tidssvarende almen bolig i Køge Kommune. Endvidere er det målet at modvirke ghettoisering gennem fastholdelse og etablering af en blandet beboersammensætning i alle boligafdelinger.

Virkemiddel

Der sikres en regelmæssig dialog med kommunens boligorganisationer, således at de forskellige boligpolitiske redskaber til stadighed tages i brug på en fleksibel og velfungerende måde. Endvidere vurderes løbende, om byfornyelse (områdefornyelse) aktivt kan anvendes til et kvalitetsløft af et eller flere almene boligområder i kommunen.

6. Den sociale bæredygtighed – et varieret udbud af boligtyper

I dette afsnit behandles kommunens eksisterende og kommende boliger ud fra en betragtning om social bæredygtighed. Den sociale bæredygtighed refererer både til en aldersmæssigt varieret befolkning, der hverken præges af markante huller eller overrepræsentation, og til en variation i udbuddet af boliger, der gør det muligt for såvel udsatte som velhavende familier at finde en god og attraktiv bolig.

På de følgende sider behandles emnerne *Ungdomsboliger*, *Senior- og ældreboliger* og *Boliger til børnefamilier, enlige og par*.

6.1. Ungdomsboliger

Køge Kommune har i alt 231 ungdomsboliger – administreret af 7 boligselskaber. Boligerne er jævnt fordelt over kommunen (jf. nedenstående oversigt), dog med en overvægt af ungdomsboliger i Ølby.

	Antal ungdomsboliger pr. 31. juli 2008
Køge	36
Borup	10
Hastrup	36
Herfølge	16
Ejby	10
Ølby	123
I alt	231



Dertil kommer, at der i yderligere fem boligafdelinger gives fortrinsret for unge under uddannelse til en bolig. De fem boligafdelinger (Ellemarken, Torpgården, Nonnebanken, Hastrupparken og Søparken) tæller tilsammen 221 boliger. Heraf 119 1-rums boliger og 102 2-rums boliger.

De nyeste af ungdomsboligerne er Smedegården i Ølby (opført i 2005) og Ølby Center (opført i 2004). Disse er også de dyreste (med en husleje

på 2800-4100 kr. pr. måned), hvilket generelt er en af udfordringerne knyttet til nybyggede ungdomsboliger. Ingen af de nye boliger står tomme, men ventetiden er lidt kortere end for kommunens øvrige ungdomsboliger. Fortrinsberettigelsen til 1-rums boliger i allerede eksisterende boligområder giver derimod de unge mulighed for en økonomisk mere overkommelig bolig – med en husleje på 1900-3100 kr. pr. måned.

6.1. Ungdomsboliger



Set fra et overordnet synspunkt har kommunerne tre handlerum at agere inden for, når det handler om unges boligsituation:¹

1. Kommunens strategi- og visionsgrundlag

Området er ikke lovmæssigt reguleret, og målsætningerne knyttet til unges boligsituation kan antage et utal af forskellige former. Fx kan der fra kommunens side ydes en særlig indsats omkring information og reklame for en attraktiv ungdomsbolig i kommunen.

2. Den fysiske planlægning

Unge boligsituation behandles som en planlægningsmæssig opgave på linje med, at kommunen

¹ Jf. Henrik Christoffersen (2008): Unge boligsituation – brudstykker til forståelse af, hvilke muligheder de unge har på boligmarkedet, og hvad de er oppe imod. AKF Forlaget.

sørger for det rette udbud af ældreboliger og byggegrunde. Her er det Planlovens bestemmelser, der træder i kraft, samt lovgivningen om almene ungdomsboliger. Der gives støtte til opførelsen af ungdomsboliger på samme vilkår, som etableringen af øvrige almene boliger. Fra 2003-2008 er der endvidere givet statslig støtte til opførelse af private ungdomsboliger i Hovedstadsområdet samt Roskilde, Århus, Odense og Aalborg. Støtteordningen har dog ikke omfattet Køge Kommune.

3. Det sociale område

På det sociale område er det primært Serviceloven, der regulerer kommunens handlemønster, men også kommunernes anvisningsret til almene boliger og reglerne for fleksibel udlejning er værktøjer, der kan bruges i håndteringen af unges boligsituation.

Ser man på antallet af ungdomsboliger i forhold til det samlede antal af unge mellem 17 og 25 år, svarer det til, at hver 11. af kommunens unge bor i en ungdoms- eller fortrinsberettiget bolig.

Med den forventede befolkningsudvikling, hvor antallet af unge forventes at stige med knap 1.600 personer, svarer det således til et potentielt behov for yderligere 140 ungdoms- eller fortrinsberettigede boliger de kommende ti år. Der forudsættes dog, at den samme procentdel af en årgang fortsat bliver boende i kommunen, hvilket imidlertid kræver en

ihærdig og målrettet indsats. Der er hård konkurrence om de unge, som ofte gerne vil bo centralt, billigt og i nærheden af uddannelsesinstitutionen. Endvidere kan det være svært at konkurrere med ungdomsboligerne i de større byer – for Køges vedkommende særligt Roskilde og København (jf. støtteordningen til opførelse af private ungdomsboliger).

Målsætning

Målet er at bibeholde procentdelen af en ungdomsårgang, der bliver boende i kommunen i uddannelsesårene – svarende til at antallet af 17-25 årige stiger med godt 30 % de kommende ti år.

Virkemiddel

Der arbejdes aktivt med alle tre handlerum på ungdomsboligområdet – i form af målrettet information og reklame, støtte til opførelse af nye almene ungdomsboliger samt anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning.

6.2. Senior- og ældreboliger

I dette afsnit behandles fakta og målsætninger om senior- og ældreboliger. Seniorboliger kan defineres som boliger skræddersyet til borgere over 60 år, der ikke er plejekrævende. Ældreboligerne tildeles

6.2. Senior- og ældreboliger

derimod borgere, som har et funktionsniveau, der påkræver en særlig indretning af boligen. Disse borgere vil derfor også typisk have behov for pleje og omsorg. Kommunen visiterer til ældreboliger i modsætning til seniorboliger, som ikke er styret af den offentlige sektor.

Der findes ikke en samlet oversigt over antallet af boliger, der kan betegnes som seniorboliger, og der findes heller ikke specifikke regler eller støtteordninger målrettet seniorboliger. En del arkitektfirmaer har dog specialiseret sig i seniorboliger, som ofte er andels- eller ejerboliger i ét plan på ca. 100 m². Gerne med en mindre have og tilhørende fælleshus.

Også seniorbofællesskaber er en attraktiv boform for målgruppen 60+ år. Der har i de seneste ti år været en stigning i antallet af bofællesskaber fra ca. 10 til 200 på landsplan. Markedet vurderes dog langt fra mættet. Fx viser en undersøgelse fra Ældre Sagens Fremtidsstudie, at 19 % af de 50-54 årige ønsker at flytte i et bofællesskab.

Set i lyset af den forventede befolkningsudvikling, hvor antallet af 60-79 årige forventes at stige med knap 1.500 personer de kommende ti år, vurderes der også i Køge Kommune at være et marked for både seniorboliger og seniorbofællesskaber.

Når det kommer til ældreboliger råder Køge Kommune i dag over 491 boliger, som hører under "Det frie boligvalg for ældre". "Det frie boligvalg for

ældre" består af én type ældrebolig og tre typer af plejeboliger. Ud over disse boliger har kommunen anvisningsret til ca. 200 kommunale og almene boliger, som er særligt ældreegnede.

Antallet af boliger under "Det frie boligvalg for ældre" svarer i dag til 3,8 boliger pr. 100 borgere over 59 år. Den seneste befolkningsprognose viser imidlertid, at der de kommende ti år vil være behov for ca. 200 flere ældreboliger i kommunen – forudsat at serviceniveau og boligbehov forbliver som i dag.

Dette skal bl.a. ses i lyset af reglerne om plejeboligaranti, som trådte i kraft 1. januar 2009. Ordningen betyder, at kommunen er forpligtet til at tilbyde en plejebolig til en borger, som er visiteret hertil, senest to måneder efter visitationen. Derfor er det til stadighed vigtigt at være opmærksom på det voksende behov og ventetiden til en plejebolig.

En del af de nødvendige boliger er allerede budgetlagt og derudover er igangsat en bygningsmæssig vurdering af de eksisterende ældreboliger, bl.a. med henblik på at fastlægge hvor de nye boliger kan placeres. Mulighederne for etablering af fleksible boliger kan også med fordel undersøges, således at ældreboligerne evt. på lang sigt kan ændres til fx ungdomsboliger eller seniorboliger.

Målsætning

Der planlægges målrettet således, at både seniorboliger og seniorbofællesskaber indgår i de kommende års nybyggeri i kommunen.

Målsætning

Målet er at kunne tilbyde kommunens plejekrævende borgere en tidssvarende ældrebolig af høj kvalitet – uagtet at behovet for ældreboliger forventes at stige de kommende år. Nye ældreboliger planlægges så vidt muligt ud fra et hensyn om, at det skal være muligt at bevare tilknytningen til sit lokalområde. Desuden tilgodeses hensynet til nærhed til både kollektiv trafik og indkøbsmuligheder i planlægningen af nye ældreboliger.

Virkemiddel

Målsætningen om nye seniorboliger og –bofællesskaber implementeres ved hjælp af udbuds- og salgsbetingelserne i forbindelse med grundsalg.

Virkemiddel

Behovet for nye ældreboliger indarbejdes løbende i kommunens budget samt i kommuneplanen og de relevante lokalplaner.

6.3. Boliger til børnefamilier, enlige og par

6.3. Boliger til børnefamilier, enlige og par

På baggrund af en livsstilsanalyse, foretaget af Geomatic i efteråret 2008, er det muligt at komme tættere på hvilke familier, der bor i Køge Kommune. Som udgangspunkt er der tale om seks forskellige familietyper: Boligejere med overskud, Komfort og hygge, Livet på gården, Velhavere, Fællesskab og Storbyliv.

Familietyperne baserer sig på tal og statistikker, som er baggrunden for informationer om den enkelte gruppes særlige kendetegn som forbrugere og borgere. Typerne er blevet til gennem en årrække og justeres løbende, så de følger de tendenser, vi ser omkring os. Selvfølgelig er alle familier unikke og ikke mulige at sætte på formel, men det unikke udfolder sig med grobund i en række fælles træk, der kan findes og måles på kryds og tværs af landet. Det er nogle af disse fælles træk, der er vist i skemaet til højre. Livsstilsanalysen kan også bruges til privat markedsføring, kampagner mv., men her er naturligt udvalgt de oplysninger, der er relevante for en boligpolitik. I bilag 1 er medtaget kort over byerne i kommunen, som viser hvem, der bor hvor.

De to mest udbredte familietyper, som til sammen tegner sig for over halvdelen af husstandene i Køge Kommune, er *Boligejere med overskud* og *Fællesskab*.

² I alt er der otte familietyper, men oplysningerne knyttet til de to sidste (Seniorer og Unge på vej) behandles i afsnittene om henholdsvis senior-/ældreboliger og ungdomsboliger. Læs mere på www.geomatic.dk.

	Boligejere med overskud	Komfort og hygge	Livet på gården	Velhavere	Fællesskab	Storbyliv
Procentdel i Køge	29,2	18,9	4,8	3,4	27,1	7,4
Hyppigste boform	Enfamiliehus (93%)	Enfamiliehus (77%) og tæt-lav (15%)	Stuehus til landbrug (48%)	Enfamiliehus (81%)	Etagebolig (74%)	Etagebolig (87%)
Boligens størrelse	Ofte større end 130 m ²	Ofte 90-130 m ²	Ofte større end 130 m ²	Ofte større end 130 m ²	Ofte 70-90 m ²	Ofte 40-70 m ²
Boligens ejerform	Ejerbolig (96%)	Ejerbolig (86%)	Ejerbolig (58%) eller privat lejebolig (40%)	Ejerbolig (94%)	Offentlig lejebolig (89%)	Privat lejebolig (46%) eller andelsbolig (25%)
Husstandens indkomst (gns.)	570.000 kr.	430.000 kr.	430.000 kr.	730.000 kr.	270.000 kr.	330.000 kr.
Procentdel på landsplan	15,9	21,9	7,4	5,0	18,0	18,8

Kilde: Geomatic's undersøgelse af familietyper i Køge Kommune

Som det fremgår af tabellen bor *Boligejere med overskud* ofte i eget hus (gerne større end 130 m²) og tjener i gennemsnit 570.000 kr. pr. husstand. Hvad angår interesser er *Boligejere med overskud* ofte interesserede i haven og har tit to biler i husstanden. Overskuddet viser sig i mere end økonomisk forstand, men også som engagement i børn, børnebørn og fritidsinteresser.

Familietyperne *Fællesskab* har ikke det store økonomiske overskud, hvilket bl.a. afspejler sig i boligen. Der er ofte tale om en lejet etagebolig på mellem 70-90 m².

Geografisk er *Boligejerne med overskud* særligt udbredte i Algestrup, Bjæverskov, Ejby og nord for Ølby station. Mens familietypen *Fællesskab* specielt er at finde i de almene boligområder i Ølby, Hastrup, Herfølge og Borup.

Udover at være en god variation repræsenterer boligtyperne knyttet til de to familietyper – *Boligejere med overskud* og *Fællesskab* – to vigtige ben i Køge Kommunes boligudbud; nemlig muligheden for en større ejerbolig til den ressourcestærke familie kombineret med et udbud af mindre lejeboliger, hvis styrke er både pris og fleksibilitet.

6.3. Boliger til børnefamilier, enlige og par

Det er vigtigt at være opmærksom på, at familier ændrer sig over tid: Børn bliver født og flytter hjemmefra og en familie kan blive udsat for skilsmisse, dødsfald eller anden ændring i familiestrukturen. Set i det lys er det netop en styrke, at kommunen rummer et varieret udbud af boligtyper og –størrelser.

Endelig er det værd at bemærke, at de seneste års nybyggeri har tiltrukket nogle af de familietyper, som ikke tidligere var så udbredte i kommunen. Eksempler på en tilflytning af *Velhavere* er fx store dele af Borup Øst, Duehusvej i Bjæverskov, området ved Norsvej i Ølby og Humlekærgård tæt ved Ølsemagle. Tilsvarende er Frugthaverne i Ølby og nybyggeriet på Åhavnen i Køge eksempler på en tilflytning af familietypen *Storbyliv*.

Målsætning

Der tilstræbes en fordeling af nybyggeriet med ca. 1/3 parcelhuse, 1/3 tæt-lav og 1/3 etageboliger. Dog kan særligt tæt-lav og etageboliger i en periode få en lidt større tyngde, som følge af byomdannelsen af Søndre Havn i Køge.

Målsætning

Der tilstræbes en bred variation i boligstørrelserne i kommunens boliger – således at alle familietyper har mulighed for at finde en god og passende bolig i kommunen. Desuden tilstræbes en variation i både boligtyper og boligstørrelser på lokalt plan, således at de enkelte byer/byområder i kommunen også har en blandet beboersammensætning.

Virkemiddel

Fastlæggelsen af boligtyper og –størrelser reguleres gennem kommuneplanens rammer og lokalplanernes bestemmelser, samt i forbindelse med kommunens godkendelse af nyt alment byggeri.



7. Den miljømæssige bæredygtighed – sunde og energirigtige boliger

For det tredje behandles Køge Kommunes boliger ud fra en betragtning om miljømæssig bæredygtighed. Til den miljømæssige bæredygtighed hører bl.a. ønsket om at fremme vedvarende og CO2-neutrale energiformer, styrke sundheden og kommunens naturværdier samt begrænse ressourceforbruget til produktion, transport og opvarmning.

På de næste sider vendes blikket derfor mod følgende emner: *Energiforbruget i vores boliger*, *Sunde boliger* samt *Levende boligområder*.

7.1. Energiforbruget i vores boliger

I Danmark udgør energiforbruget i bygningerne ca. 40 % af det samlede energiforbrug, hvilket gør kommunens boliger og de boligpolitiske målsætninger til en vigtig brik i de lokale og globale bestræbelser på at forbedre miljø, klima og sundhed.

Der stilles i dag krav til energiforbruget i nybyggeri gennem Bygningsreglementet (hvilket skærpes yderligere i år 2010), og derudover giver Planloven mulighed for at stille krav i lokalplaner om lavenergibyggeri samt nedsivning og genanvendelse af regnvand.

Fremtidens Parcelhuse i Herfølge er et fornemt eksempel på, at Køge Kommune allerede har gjort sig erfaringer med de skærpede krav, idet der her er opført Danmarks største boligområde med svanemærkede boliger. Senest har Byggeforeningen

Kyoto opført 25 enfamiliehuse i Borup, som bliver forsynet gennem Nordens største ustøttede solcelleanlæg.

Ud fra ønsket om at bibeholde de seneste års høje antal af nybyggede boliger, er der således også i fremtiden rig mulighed for at stille skærpede krav og fremme byggeriet af energi- og miljørigtige boliger.

I spørgeskemaundersøgelsen blandt tilflyttere til nye boliger blev der bl.a. spurgt ind til erfaringerne og holdningen til en energi- og miljørigtig bolig. Af nedenstående tabel fremgår det hvor mange – ud af de 467 husstande i undersøgelsen – der har anvendt forskellige former for miljøvenlige installationer. Mest anvendt er A-mærkede hvidevarer (81%) og vandbesparende toiletter/vandhaner (69%), men også varmepumper og sparepumper til cirkulation af varmt vand er til en vis grad udbredte. Endelig bor 22% af tilflytterne i en Lavenergi – klasse 1 bolig.

Har din bolig en eller flere af følgende egenskaber/installationer? (antal svar)

Jordvarmeanlæg	4
Solvarmeanlæg	6
Solcelleanlæg	1
Biobrændselsanlæg (brændeovn, stokerkeddel mv.)	1
Varmepumpe	74
Lavenergihus - klasse 1	101
Lavenergihus - klasse 2	41
Svanemærket hus	18
Bæredygtige byggematerialer (fx FSC certificeret træ, PVC-frie produkter eller træ uden trykimprægnering)	60
Sparepumpe til cirkulation af varmt vand	74
Regnvandsanlæg til genanvendelse af regnvand	5
Regnvandsopsamling	30
Vandbesparende toiletter/vandhaner	319
A-mærkede hvidevarer	375
Overvejende belysning med sparepærer	234
Hjemmekompostering	52

Kilde: SBI's undersøgelse af nye boliger i Køge Kommune

7.1. Energiforbruget i vores boliger

Skemaet til højre viser desuden, at der absolut er grobund for at udbrede de energi- og miljørigtige installationer i højere grad. 87% af tilflytterne svarer, at de i høj eller nogen grad mener, at kommunen gennem krav bør sikre, at nye boliger er miljø- og energirigtige fra starten. Tilsvarende betaler 88% af tilflytterne gerne lidt ekstra for en energi- og miljørigtig bolig, hvis de månedlige driftsudgifter (el, vand og varme) så er mindre. Endelig kan afvigelsen mellem ønsker og praksis skyldes, at 66% af tilflytterne i høj eller nogen grad mangler viden om, hvordan lavenergibyggeri påvirker prisen på boligen og de efterfølgende driftsudgifter.

Ikke blot de nye boliger, men også den eksisterende boligmasse, er imidlertid interessant i bestræbelserne på at forbedre forholdene omkring miljø, klima og sundhed.



	Passer i høj grad	Passer i nogen grad	Passer i mindre grad	Passer ikke	Ved ikke
Jeg mener, at kommunen gennem krav bør sikre, at nye boliger er miljø- og energirigtige fra starten	55%	32%	8%	1%	4%
Jeg betaler gerne lidt ekstra for en energi- og/eller miljørigtig bolig, hvis de månedlige driftsudgifter (el, vand og varme) så er mindre	51%	37%	6%	2%	4%
Jeg mangler viden om, hvordan lavenergibyggeri påvirker prisen på boligen og de efterfølgende driftsudgifter	26%	40%	19%	11%	4%

Kilde: SBI's undersøgelse af nye boliger i Køge Kommune

I vinteren 2004-05 samarbejdede DTU, Danfoss, Sekretariatet for Energimærkning og Rockwool om et forsøgsprojekt med energirenovering af en traditionel murer mestervilla fra 1927. Villaen er 161 m² stor og beliggende i Køge.



Energirenoveringen kostede i alt 157.000 kr. og omfattede

- Forbedring af isoleringsniveauet i huset generelt
- Forbedringer af varmesystemet
- Montering af energirigtige forsatsvinduer

Samtidig er energibesparelserne i villaen opnået uden at øge risikoen for skimmelsvamp, termiske gener eller andre sundhedsrisici. Resultatet var, at forbruget af fyringsolie blev reduceret med 57%, svarende til en årlig besparelse på godt 23.000 kr. (med de daværende oliepriser). Fratrasket finansieringen af et lån til renoveringen blev den årlige besparelse 15.000 kr. Der er således et kæmpe, både miljømæssigt og økonomisk, potentiale i at udbrede omfanget af energirenovering i den eksisterende boligmasse.

7.1. Energiforbruget i vores boliger

	Før energirenovering	Efter energirenovering
kWh/m ²	332	140
Årligt forbrug af fyringsolie	5340 l.	2260 l.
Udgifter til fyringsolie pr. år	40.600 kr.	17.200 kr.
Finansiering af renoveringen ved fast forrentning pr. år	0	8.500 kr.
Samlede årlige udgifter (2005)	40.600 kr.	25.700 kr.

Læs mere på www.rockwool.dk

Endelig skal nævnes tre principper for byggeriet af nye boliger, som fremmer den miljømæssige bæredygtighed

- Stationsnær byudvikling fremmer brugen af kollektiv transport

Målsætning

Køge Kommune ønsker fortsat at gå foran i byggeriet af eksempelprojekter, hvor der stilles skærpede miljø- og energikrav. Desuden opstilles i løbet af de kommende år generelle krav til nye boligers miljømæssige bæredygtighed.

Målsætning

Der arbejdes aktivt med information og markedsføring af både de miljømæssige og økonomiske fordele, der følger med energirenovering af den eksisterende boligmasse.

- Jo tættere byggeri, jo bedre: energiforbruget pr. m² er lavere i etageboliger og rækkehuse, end i parcelhuse
- Lokale indkøbsmuligheder og servicetilbud (daginstitutioner, skoler, foreninger mv.) reducerer transportafstandene og fremmer cykelsm frem for bilisme.

Virkemiddel

Salgsbetingelser samt lokalplaner bruges som redskab til at stille skærpede miljø- og energikrav ved byggeriet af nye boliger. Desuden kan der stilles krav ved godkendelse af nye almene boliger.

Virkemiddel

Der arbejdes med pilotprojekter for grønne regnskaber i specifikke boligområder.

7.2. Sunde boliger

Både i etableringen af nye boligområder og ved byomdannelse af eksisterende boliger har det høj sundhedsmæssig betydning at medtænke idræts- og legefaciliteter for særligt børn og unge. Der er en klar sammenhæng mellem den tid, det er nødvendigt at bruge på transport, og tilbøjeligheden til at dyrke mere sport og motion. En undersøgelse af Danskernes motions- og sportsvaner 2007 viser, at det særligt er unge mellem 13 og 19 år, der ville dyrke mere sport eller motion, hvis der var bedre faciliteter. Voksne er i mindre grad afhængige af faciliteter i nærområdet.

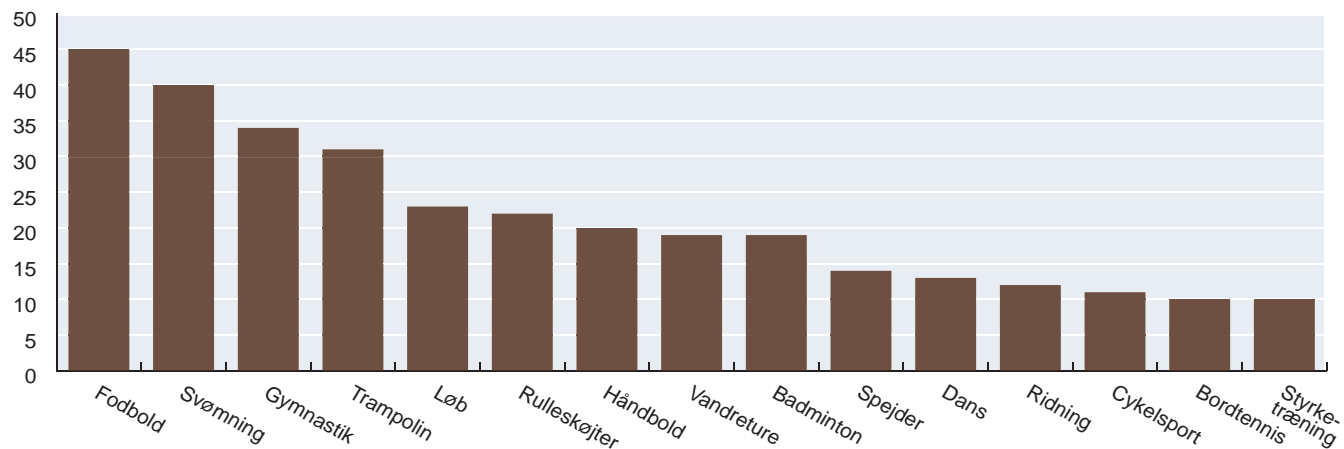
Foruden idræts- og motionsmønstre har vores transportvaner stor sundhedsmæssig betydning. Jo flere kilometer kommunens borgere tilbagelægger til fods og på cykel, jo bedre er det for klimaet, sundheden og miljøet. Det er i den forbindelse vigtigt at medtænke både cykelstier og cykelparkering i udviklingen af nye by- og boligområder. Desuden kan muligheden for at være aktiv i naturen styrkes gennem at sikre sammenhæng til eksisterende stisystemer og grønne områder fra nye boligområder.

Endelig er korrekt vedligeholdelse og tidssvarende installationer også med til at skabe sunde boliger. Hvad angår de almene boliger er det boligorganisationernes opgave at sørge for en forsvarlig vedligeholdelse af ejendomme og boliger. Sker det ikke, kan kommunen som tilsynsmyndighed pålægge boligorganisationen at udføre de nødvendige vedli-

7.2. Sunde boliger

De 15 mest dyrkede idrætsaktiviteter blandt børn og unge i 2007

Kilde: Danskernes motions- og sportsvaner 2007 (Idrættens Analyseinstitut 2008)



geholdelsesarbejder. Tilsynsbestemmelserne indebærer også, at kommunen reagerer – med i yderste fald påbud og kondemnering – hvis det viser sig, at henholdsvis en privat eller almen lejebolig er angrebet af skimmelsvamp.

Målsætning

Der sikres etablering af idræts- og legefaciliteter ved byomdannelsesprojekter og byggeri af nye boliger, hvis sådanne ikke allerede findes i nærheden. Desuden tilgodeses adgangen til et sammenhængende gang- og cykelstinet ved etableringen af nye boligområder i kommunen.

Virkemiddel

Behovet for idræts- og legefaciliteter samt gang- og cykelstier mv. indarbejdes løbende i kommunens budget samt i lokalplanlægningen.



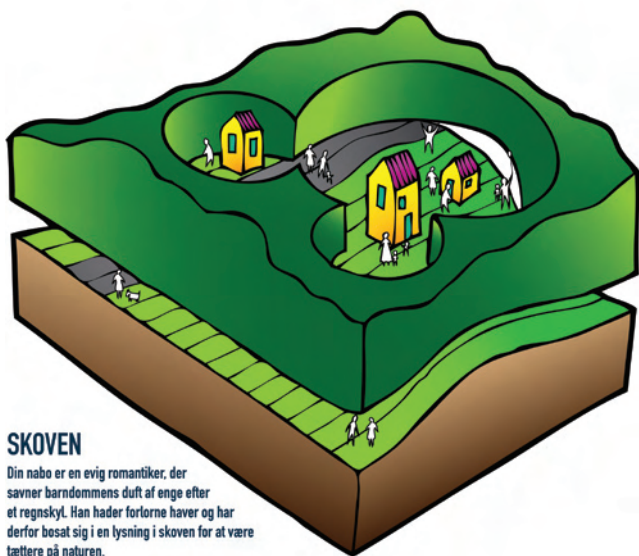
7.3. Levende boligområder

Et vigtigt led i at skabe attraktive boliger er, at også omgivelserne indbyder til leg, oplevelser, fællesskab og rekreation. Med andre ord at skabe levende boligområder!

Levende boligområder forstås her som summen af fire aspekter: Fællesarealer, spændende arkitektur, kulturel byudvikling og tryghedsskabende tiltag.

For det første formår attraktive fællesarealer og fælles faciliteter i høj grad at gøre et boligområde levende. Det kan være i form af fælleshus, grønne gårde eller områder med plads til fritlægning af åer, opsætning af bænke og grillpladser mv. Desuden er det vigtigt, at nye boligområder planlægges som

7.3. Levende boligområder



SKOVEN

Din nabo er en evig romantiker, der savner barndommens duft af enge efter et regnskyl. Han hader forlorne haver og har derfor bosat sig i en lysning i skoven for at være tættere på naturen.

velafgrænsede byenheder med en god kontakt og sammenhæng mellem boligområdet og de omgivende naturområder. Tæt bebyggede boligområder med plads til offentlige mødesteder giver gode rammer for liv. Også ved renovering af eksisterende boligområder er det vigtigt at fokusere på værdien af attraktive fællesarealer, idræts- og legefaciliteter mv. Ydermere er det vigtigt at have for øje, at faciliteterne benyttes efter hensigten, giver plads til alle samt forankres lokalt.

For det andet giver spændende arkitektur kvalitet i vores fysiske omgivelser. Både i vedligeholdelsen af eksisterende boligområder, i omdannelsen af tidligere erhvervsområder samt ved nybyggeri skal den arkitektoniske kvalitet derfor prioriteres højt. Arkitektoniske fyrtårne og kunst i byrummet giver et område identitet og øger livskvaliteten for beboerne.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at det vi bygger i dag, bliver fremtidens kulturarv.

Et tredje aspekt af de levende boligområder er at arbejde med begrebet kulturel byudvikling. Den kulturelle byudvikling indebærer, at arkitektur og planlægning forholder sig aktivt til boligområdets identitet og omgivelser – og medtager både visuelle, kulturelle, funktionelle og historiske vurderinger i planlægningen. Fx kan byomdannelse af et tidligere industriområde aktivt koble fortid og nutid ved at genbruge gamle bygninger og dermed bevare områdets historiske præg. Ved nybyggeri kan naturhistoriske værdier såsom gamle træer bevares og bidrage til at skabe identitet og særpræg.

Endelig er det vigtigt, at boligområderne i kommunen opleves trygge. Erfaringer fra det kriminalpræventive arbejde viser blandt andet, at inddragelsen af beboernes ressourcer gennem fælles oplevelser og aktiviteter øger såvel trivslen som trygheden i et boligområde. Herudover er en attraktiv fysisk indretning af boligområderne med god belysning,

overskuelighed og indbydende fællesarealer med til at øge trygheden. Kriminalpræventive tiltag såsom god fysisk indretning og øget beboerinvolvering skal derfor aktivt indgå i planlægningen og omdannelsen af nye og eksisterende boligområder.

Målsætning

Ved både nybyggeri og i byomdannelseprojekter lægges vægt på at skabe levende boligområder i kommunen. Der lægges særlig vægt på attraktive fællesarealer, spændende arkitektur, kulturel byudvikling og tryghedsskabende tiltag.

Virkemiddel

Idéer og tiltag knyttet til nye boligområder implementeres i lokalplanlægningen.

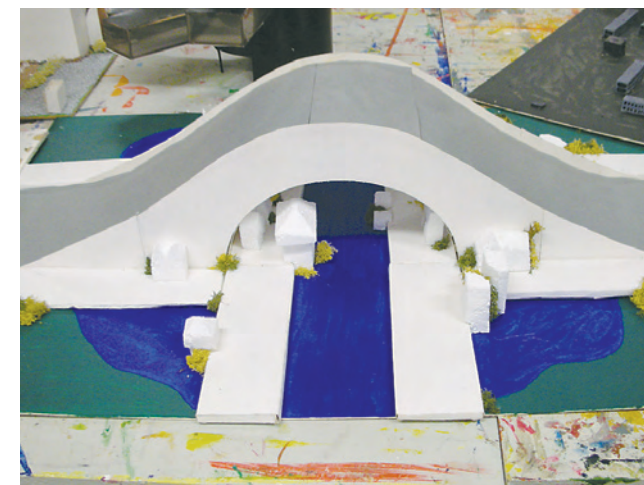
8. Proces

Økonomiudvalget igangsatte i starten af 2008 arbejdet med en Boligpolitik for Køge Kommune. Boligpolitikken er udarbejdet af en projektgruppe på tværs af rådhusets forvaltninger med hjælp og bidrag fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Geomatic, Kollision og Køge Skitsesamling.

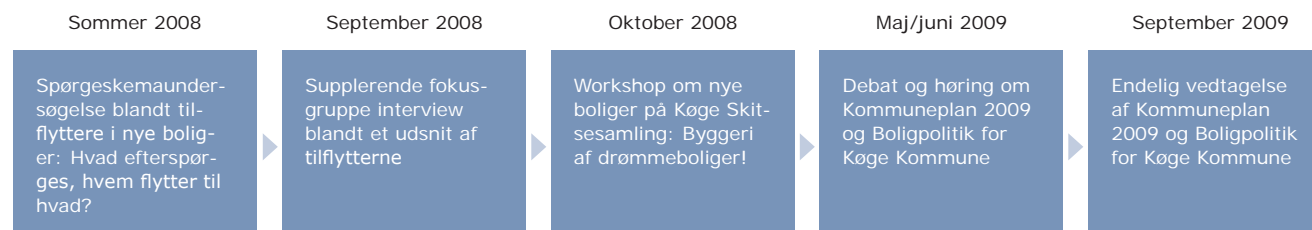
Arbejdsprocessen er gennemført i fem trin. Som et indledende skridt gennemførte Køge Kommune i sommeren 2008 en spørgeskemaundersøgelse blandt de seneste 3-4 års tilflyttere i nye boliger i kommunen. Med spørgsmål om alt fra fritidsinteresser til jordvarmeanlæg gav det et godt udgangspunkt for det videre arbejde. Spørgeskemaundersøgelsen blev i september 2008 fulgt op af dybdegående fokusgruppelinterview med et udsnit af tilflytterne.

Endelig indbød Køge Kommune i efterårsferien til en workshop for børn og voksne under overskriften "Hvem skal være din nabo?". Her blev bygget drømmeboliger i karton og voks, og det var muligt at finde sig selv på et kort over livsstilstyper i kommunen.

Næste skridt er høringsperioden knyttet til Boligpolitik for Køge Kommune i maj-juni 2009. Her inviteres kommunens råd og nævn bl.a. til en drøftelse af forslaget. Forslaget til boligpolitik debatteres parallelt med forslaget til Kommuneplan 2009.



Både Boligpolitik for Køge Kommune og Kommuneplan 2009 forventes endelig vedtaget i september 2009.



Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

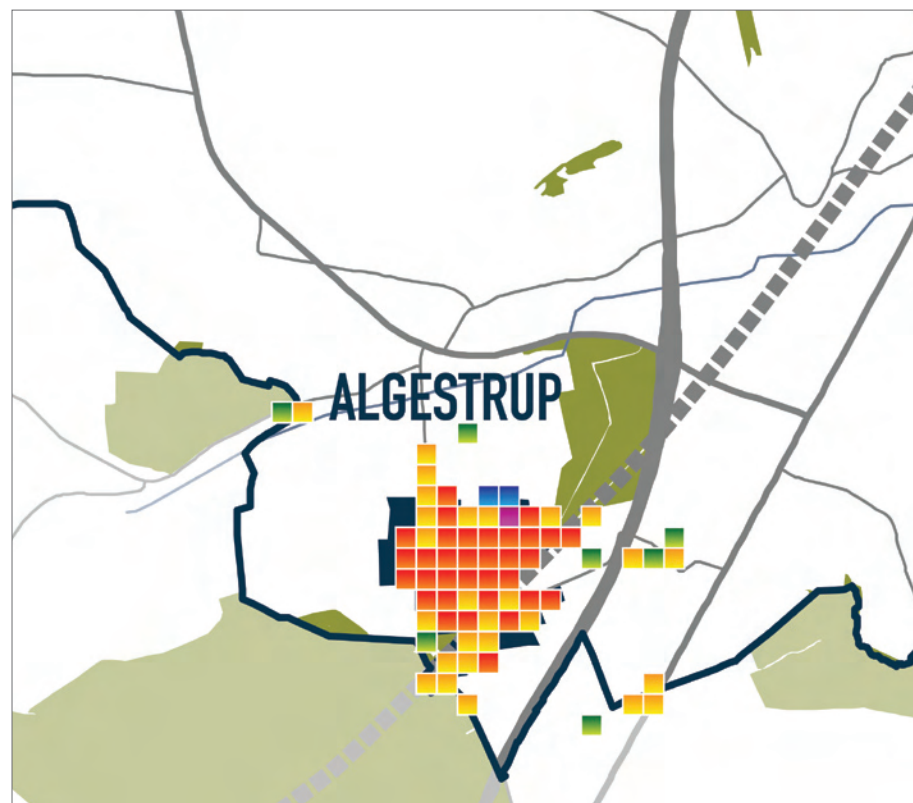
Bilaget viser hvilke familietyper (Boligejere med overskud, Komfort og hygge, Livet på gården, Velhavere, Fællesskab, Storbyliv, Seniorer og Unge på vej), der bor i Køge Kommune.

I afsnit 6.3. (side 18) er forklaret mere om familietyperne.

Geomatic har udviklet undersøgelsen og metoden, hvor hele landet deles op i kvadrater på 100x100 m². De steder, hvor der er et tilstrækkeligt antal husstande til at frigive data, kan fastlægges som tilhørende en bestemt familietype.

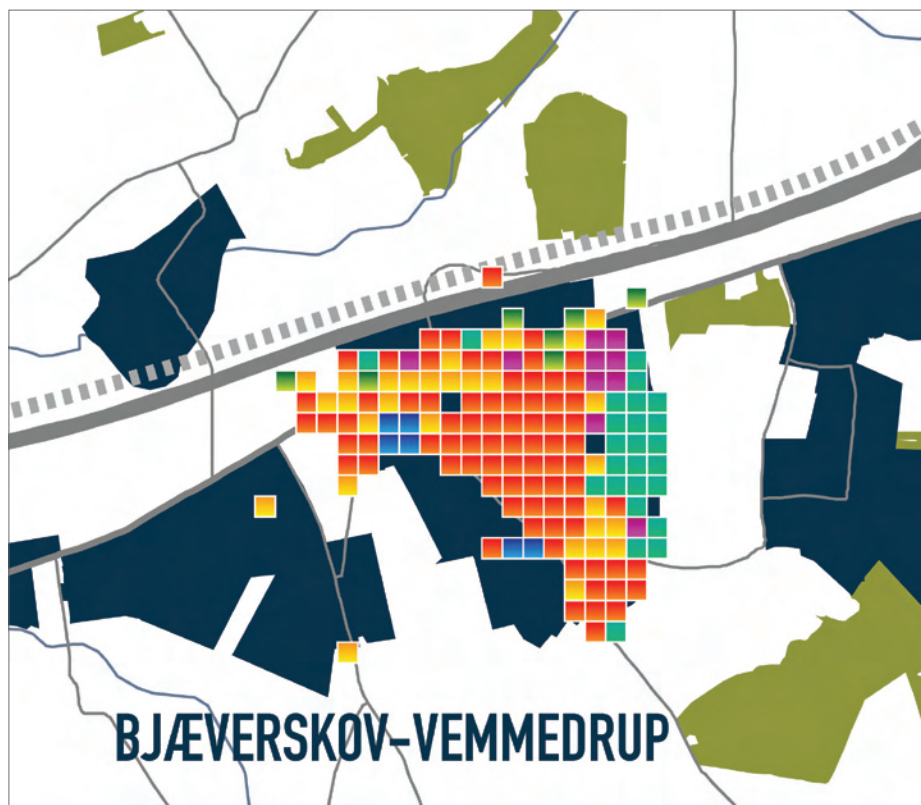
På de følgende sider vises kort over de otte familietypers udbredelse og placering. Læs mere om Geomatics Mosaic-analyse på www.geomatic.dk.

Algestrup



Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

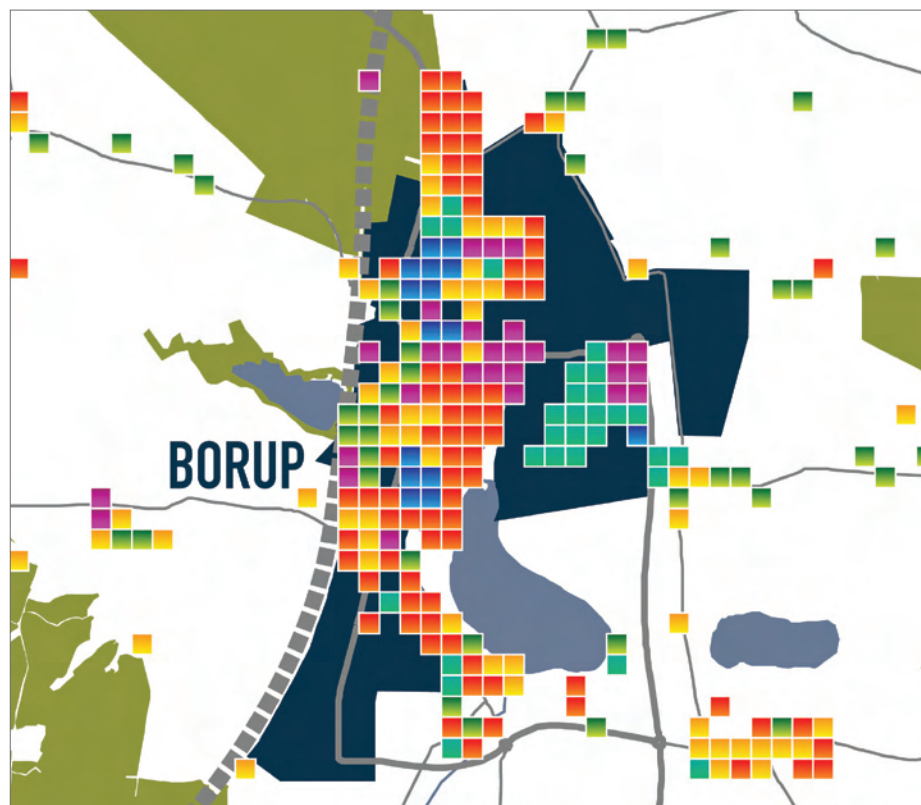
Bjæverskov



- A Boligejere med overskud (45%)
- B Komfort og hygge (23%)
- C Livet på gården (2%)
- D Velhavere (13%)
- E Fællesskab (6%)
- F Storbyliv (0%)
- G Seniorer (11%)
- H Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

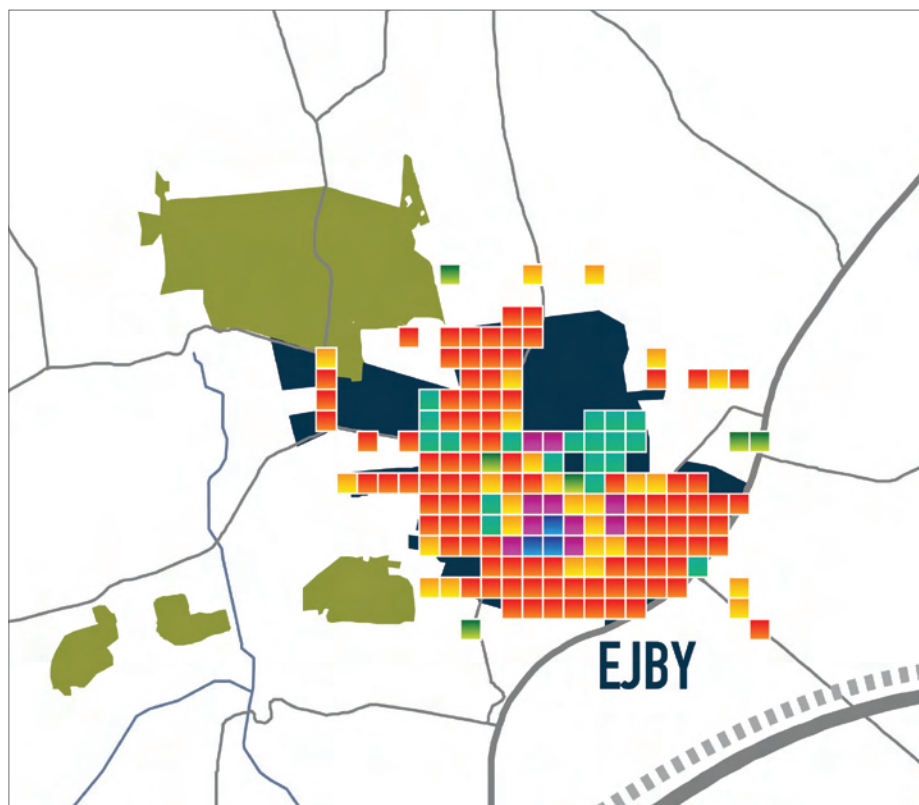
Borup



- A Boligejere med overskud (19%)
- B Komfort og hygge (13%)
- C Livet på gården (11%)
- D Velhavere (8%)
- E Fællesskab (27%)
- F Storbyliv (0%)
- G Seniorer (22%)
- H Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

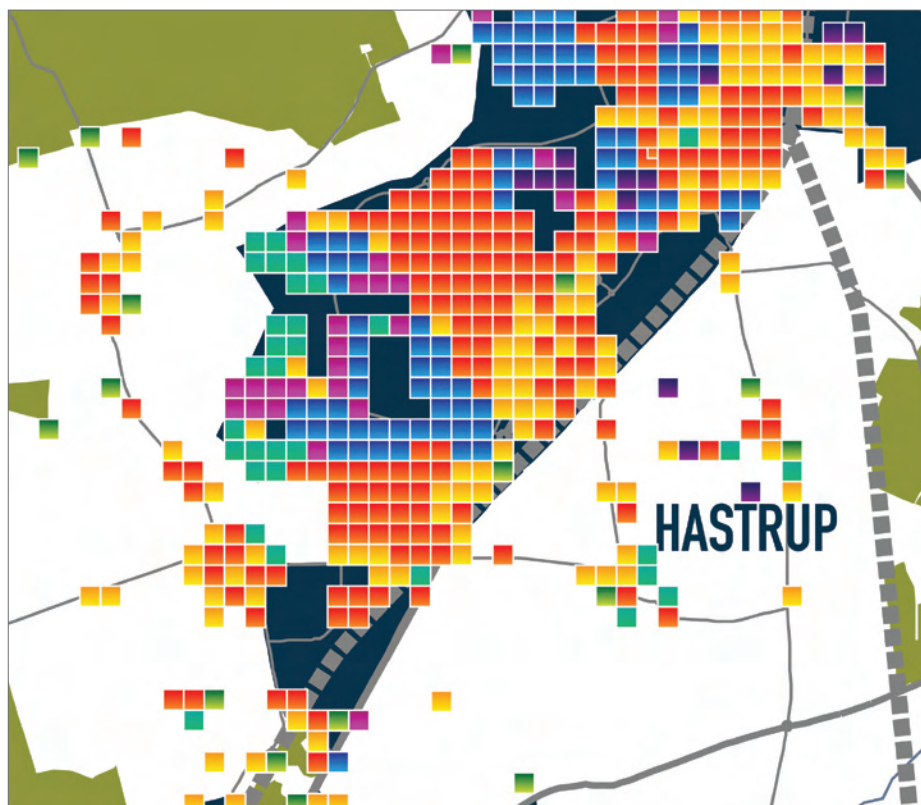
Ejby



- A Bølgere med overskud (54%)
- B Komfort og hygge (15%)
- C Livet på gården (1%)
- D Velhavere (7%)
- E Fællesskab (7%)
- F Storbyliv (0%)
- G Seniorer (16%)
- H Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

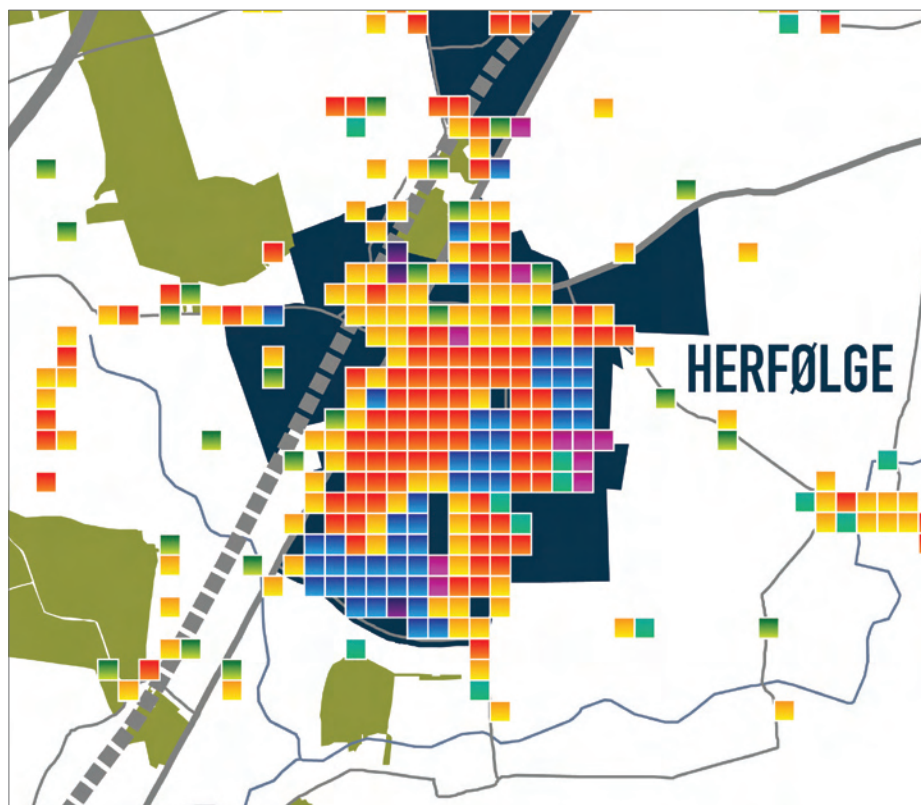
Hastrup



- A Boligejere med overskud (19%)
- B Komfort og hygge (7%)
- C Livet på gården (1%)
- D Velhavere (3%)
- E Fællesskab (57%)
- F Storbyliv (5%)
- G Seniorer (8%)
- H Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

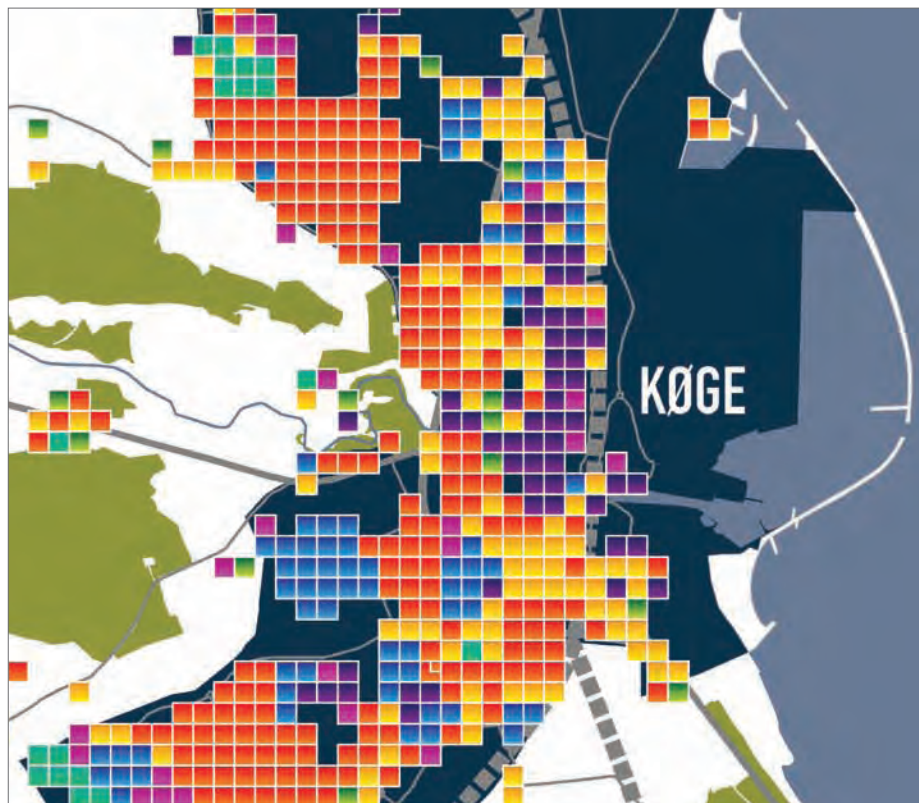
Herfølge



- A Boligejere med overskud (25%)
- B Komfort og hygge (19%)
- C Livet på gården (1%)
- D Velhavere (1%)
- E Fællesskab (44%)
- F Storbyliv (3%)
- G Seniorer (7%)
- H Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

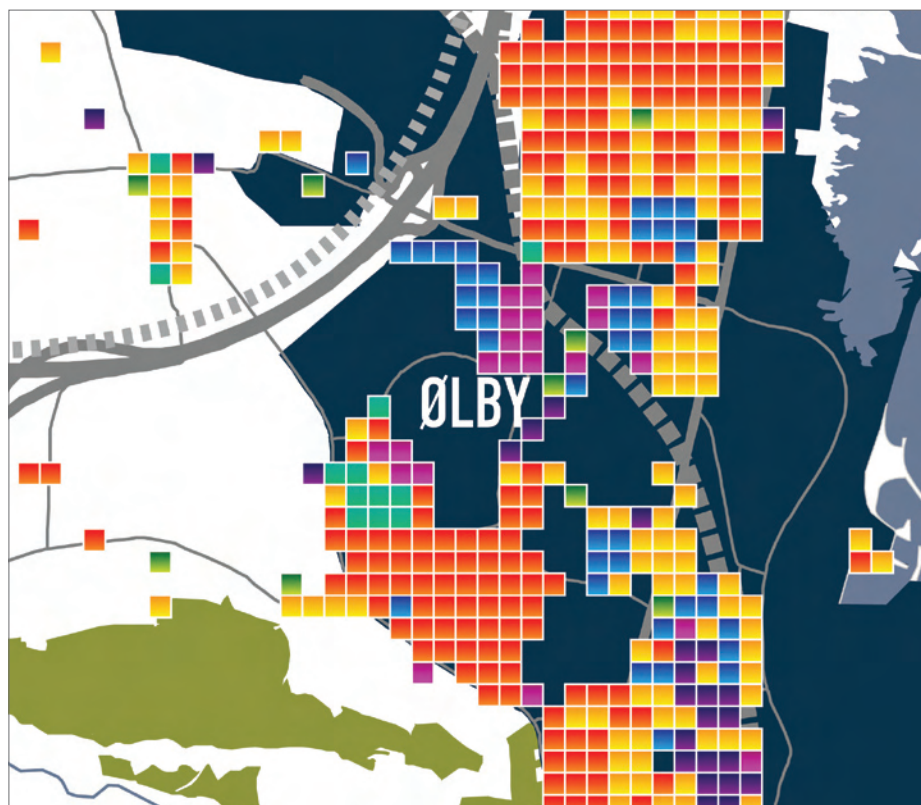
Køge



- A** Boligejere med overskud (14%)
- B** Komfort og hygge (23%)
- C** Livet på gården (3%)
- D** Velhavere (1%)
- E** Fællesskab (19%)
- F** Storbyliv (32%)
- G** Seniorer (8%)
- H** Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

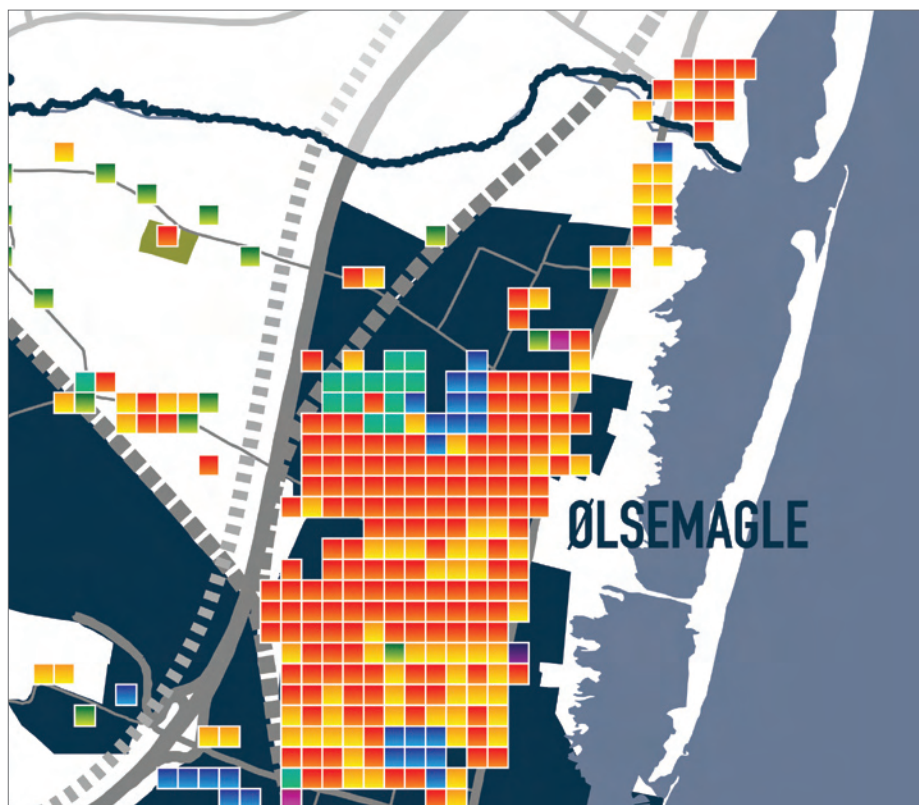
Ølby



A	Boligejere med overskud (36%)
B	Komfort og hygge (16%)
C	Livet på gården (1%)
D	Velhavere (3%)
E	Fællesskab (31%)
F	Storbyliv (4%)
G	Seniorer (9%)
H	Unge på vej (0%)

Bilag 1: Livsstil og familietyper i Køge Kommune

Ølsemagle



- A Boligejere med overskud (36%)
- B Komfort og hygge (16%)
- C Livet på gården (1%)
- D Velhavere (3%)
- E Fællesskab (31%)
- F Storbyliv (4%)
- G Seniorer (9%)
- H Unge på vej (0%)

