



Gennemgang af Boligprognose 2020-2029

Den fremlagte boligudbygningsplan vurderer overordnet 440 nye boliger i 2020, 487 nye boliger i 2021 og 354 nye boliger i 2022, og et gennemsnit på 233 boliger om året over de kommende 10 år.

Årsagen hertil skyldes en række årsagsforklaringer. Disse er samlet og begrundet nedenfor. Boligprognosen 2020-2029 giver anledning til følgende overordnede bemærkninger:

Forudsætninger for Boligprognose 2020-2029

Ibrugtagningstilladelse kontra indflytning

Der kan ikke stilles lighedstegn mellem ibrugtilladelse og den reelle indflytning i en specifik ejendom. Dette kan formentligt skabe en vis bias i forbindelse med boligprognosen, da der i denne udelukkende foretages en vurdering af, hvorvidt boligerne bliver opført – men ikke, hvorvidt/hvornår disse bliver beboet.

Øget usikkerhed i overslagsårene

Det vurderes, at der vil blive opført et ganske stort antal af boliger i de kommende år, og realiseringen af mange af de enkelte boligprojekter er forbundet med tidsmæssige- og økonomiske usikkerheder. Vurderingen af realiteten af byggeriet i de førstkommende år kan gøres med forholdsvis stor sikkerhed, da disse data bygger på konkrete byggesager og på vedtagne lokalplaner – altså typisk byggerier, som man allerede nu kan følge i opstartsfasen. Mere usikkert er det med byggerier i prognosens senere år, hvor usikkerheden er større.

Flere større enkeltprojekter

Det skal desuden nævnes, at prognosen rummer en del større byudviklingsprojekter (særligt omkring Næstved by), som på nuværende tidspunkt ønskes udviklet samlet – og med forholdsvis stor optimisme fra bygherres side. Her vil tidsforskydninger og konjunkturændringer betyde, at prognoserne er mere usikre – særligt i forhold til, hvornår de forventede boliger er færdigopførte. Særlige forhold omkring disse byudviklingsområder kan derfor betyde, at en "klump" af boliger kan blive skubbet ud af prognosens sidste interval.

Variation mellem prognose og regnskab i år 2019:

Der er en forskel mellem prognosen (390 boliger) og regnskabet (481 boliger) i år 2019. Årsagen herfor er primært, at:

- Salget af grunde i Klosterlundens (etape 1) er forløbet hurtigere end forventet.
- Der er etableret 31 etageboliger på Præstøvej i Næstved by, der ikke indgik i den seneste prognose.
- Der er etableret 26 dobbelthuse på Stejlehøjen i Mogenstrup, der ikke indgik i den seneste prognose.
- Der har desuden været en række mindre fortætningsprojekter i Næstved bymidte (fx i Farvergade, Møllegade og ved Axeltorv), der ikke indgik i den seneste prognose.



Primære begrundelser for skøn af boliger i 2020, 2021 og 2022:

Prognosen lægger op til, at der vil blive etableret omkring 440 nye boliger i Næstved Kommune i 2020.

Årsagen til dette skøn er følgende:

- Nye etageboliger (seniorboliger) ved Nybyggerne på Skyttemarken (62 boliger)
- Etageboliger ved Maglebjerg, Holsted (165 boliger)
- Fortsat stor interesse for at bebygge ved De Lodne højder (Ræveagrene, Eskeskoven og Kærsagrene) (51 boliger)
- Boliger i Jernbanegade 12 (23 almene boliger)

Langt størstedelen af boligerne er etableret på baggrund af allerede eksisterende (ældre) plangrundlag.

Prognosen lægger op til, at der vil blive etableret omkring 487 nye boliger i Næstved Kommune i 2021.

Årsagen til dette skøn er følgende:

- Boligbyggeri ved Næstvedvej 15 (26 boliger)
- Boliger ved den tidligere Mogenstrup Kro (70 almene boliger)
- Boliger ved 'Spånpladegrunden' i Glumsø (20 boliger)
- Fortsat stor interesse for at bebygge i Holsted-området (matrikel 6PM, Vridsløse By Herlufsholm, Eskeskoven, Kærsagrene og Eskelunden) (50 boliger)
- Boliger ved Stenlængegårdsområdet (52 boliger)
- Nye etageboliger (seniorboliger) ved Nybyggerne på Skyttemarken (62 boliger)
- Boliger i Jernbanegade 12 (23 almene boliger)
- Boliger ved Englebjergvej (76 boliger)

Prognosen lægger op til, at der vil blive etableret omkring 354 nye boliger i Næstved Kommune i 2022.

Årsagen til dette skøn er følgende:

- Boliger ved Ahornvej i Fensmark (48 boliger)
- Boliger ved 'Spånpladegrunden' i Glumsø (20 boliger)
- Boliger ved Stenlængegårdsområdet (61 boliger)
- Boliger ved Jasminvej/Laguneparken (40 boliger)
- Boliger i Rådmandshaven (20 boliger)
- Boliger ved Englebjergvej (76 boliger)

Usikkerheder for Boligprognose 2020-2029

Data til Boligprognose 2020-2029 er udarbejdet før og under pandemien COVID-19 og tager således ikke højde for eventuelle konsekvenser i forhold til denne.

Den nuværende boligprognose indeholder en række private/almene boligprojekter, hvor administrationen på nuværende tidspunkt ikke oplever en væsentlig fremdrift fra bygherres side (af mange forskellige årsager). Det kan dog give anledning til en overvejelse af, hvorvidt disse projekter vil blive realiseret i sin nuværende form/kadence – eller hvorvidt nogle af projekterne bør rykkes frem til et senere etableringsår.

Desuden indeholder boligprognosen (særligt i år 2021 og 2022) en række boligbyggerier, hvor færdiggørelsen af boligerne først vil kræve udarbejdelse af henholdsvis helhedsplan og lokalplan.



Omstændighederne ved udarbejdelsen af det påkrævede plangrundlag vil have betydning for det reelle etableringsår og særligt omfanget af færdigmeldte boliger i år 2021 og 2022.

Endeligt bør det nævnes, at en beslutning vedrørende vision for igangsættelse af en byudvikling på de bynære havnearealer, har en afgørende betydning i forhold til behovet for de ovenfor beskrevne mulige ændringer af boligprognosen. Årsagen hertil er, at den nuværende boligudbygningsplan rummer forholdsvis begrænsede antal af boliger i prognosens sidste år (130 boliger i år 2027, 111 boliger i år 2028 og 97 boliger i år 2029). Et afgrænset byudviklingsprojekt på havnen vil derfor formentligt kunne tilpasses den eksisterende boligprognose – hvis projektet igangsættes i prognosens sidste år.

Det vil kræve, at det vurderes, hvorvidt de kommende års forholdsvis store udbud af boliger også kan have konsekvenser for efterspørgslen af boliger i prognosens sidste år. Yderligere lægges der til grund, at der fremtidigt ikke vil igangsættes andre større projekter end de nuværende – én forudsætning som rummer en vis usikkerhed, da det må anses som usandsynligt, at der ikke vil indkomme forespørgsler i forhold til nye større boligprojekter i de kommende år. Det vil dog altid være en politisk beslutning om, hvilke projekter der skal ydes fremme, således at der arbejdes strategisk med at fremme den mest hensigtsmæssige boligudbygning i Næstved.