



BOLIGMARKEDET UDEFOR DE STØRRE BYER

OPLÆG PÅ LANDDISTRIKTSRÅDET ÅRSMØDE,
MARIAGERFJORD KOMMUNE D. 27. JANUAR 2015
JESPER OLE JENSEN, SBI /AAU-KBH



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Mange årsager til udfordringer i landdistrikter

Baggrund

- Erhvervsmæssige forskydninger: Fra landbrug og fremstilling til serviceerhverv, specialisering og øget konkurrence, nye kompetencebehov
- Demografiske forandringer: Velfærdsstigning, forlænget ungdom, senere familiedannelse, stigende levealder
- Centralisering af offentlige funktioner: Sundhedsvæsen, uddannelse, retsvæsen, politi, forsvar,.....

Konsekvenser

- Befolkningstal daler
- Boligpriser falder
- Tomme og usunde boliger
- Flytning fra land til by - også internt i den enkelte kommune
- De unge flytter, de ældre bliver flere
- Tilpasning af offentlig og privat service
- Behov for at tænke nye bymønstre, nye typer service, nye samarbejder mellem kommune og lokalsamfund

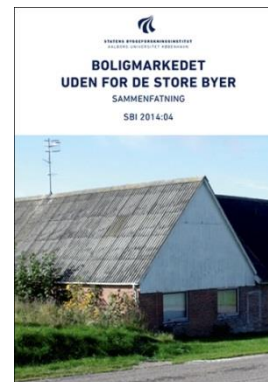
En tendens i alle Europæiske lande. Fælles udfordringer, men forskellige løsninger

Hvad kan der gøres?

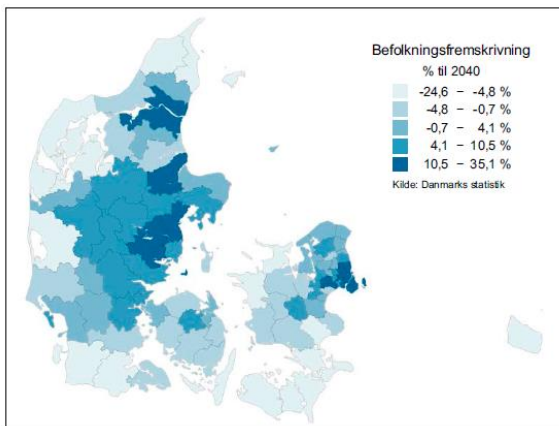
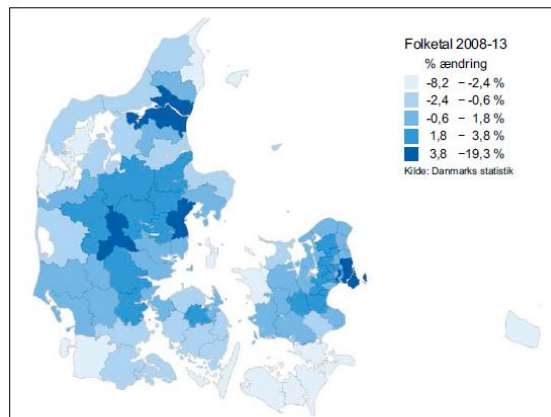
- Servicetilpasning
- Håndtering af tomme boliger
- Samarbejde med lokalsamfund
- Indsatser overfor tilflyttere



- Samtænke indsatser
- Helhedsorienteret planlægning
- Forskellige roller til lokalsamfund

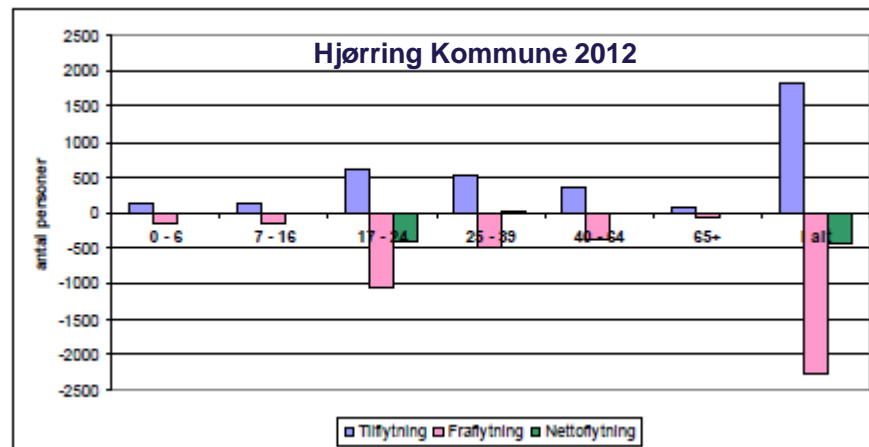


Demografiske forskydninger



Figur 7. Danmarks statistiks befolkningsfremskrivning til 2040. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

Bag netto-forandringerne gemmer der sig store til- og fraflytninger



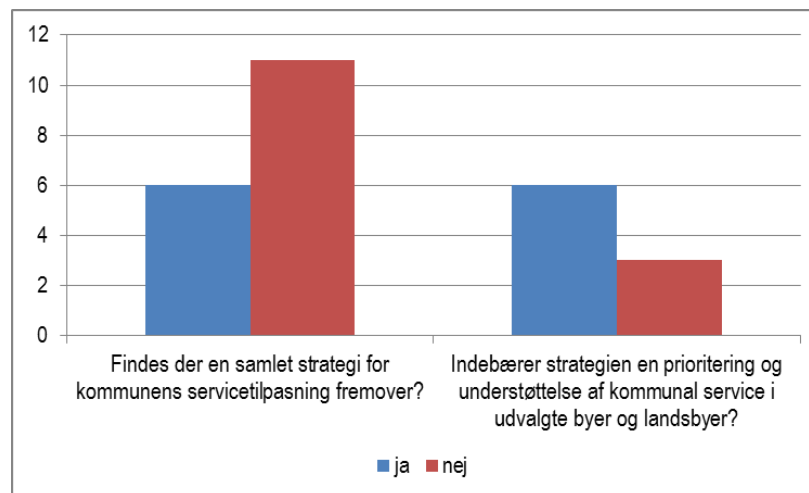
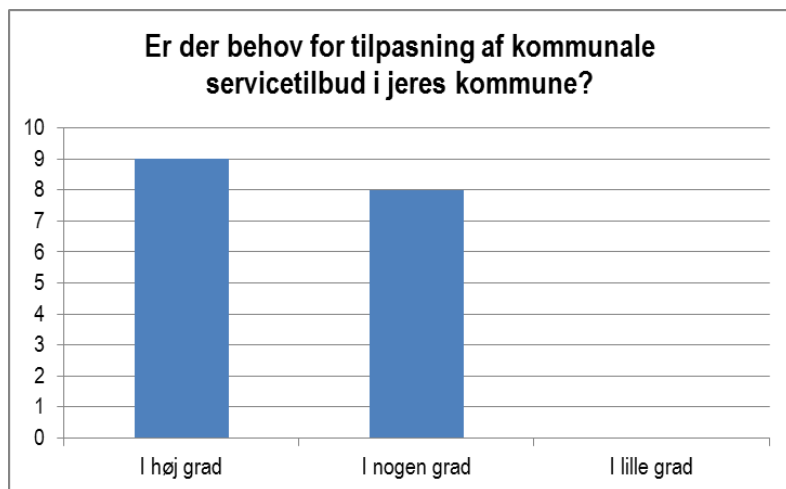
Tabel 13. Tilflytende husstande til yderområderne fordelt på beskæftigelsessituation / socialgruppe (pct.) sammenlignet med fraflytterne, alle flyttende > 50 km og befolkningen i yderområderne 2002. Desuden vises andelen (pct.) af tilflytterne, som ikke flytter fra kommunen igen i løbet af 2003.

	Tilflyttere	Fraflyttere	Nettotilflytning antal husstande	Alle flyttende > 50 km	Befolkning i yderområder	Andel af tilflyttere som forbliver
Førtidspensionister	6	4	50	3	6	87
Kontanthjælp	7	5	21	5	4	68
Folkepensionister	9	5	168	5	13	94
Dagpenge	11	9	33	8	7	75
Studerende	13	28	-1172	26	6	68
Beskæftigede	51	45	-239	49	62	78
Andre	4	4	-29	4	2	70
Total	100	100	-1162	100	100	77

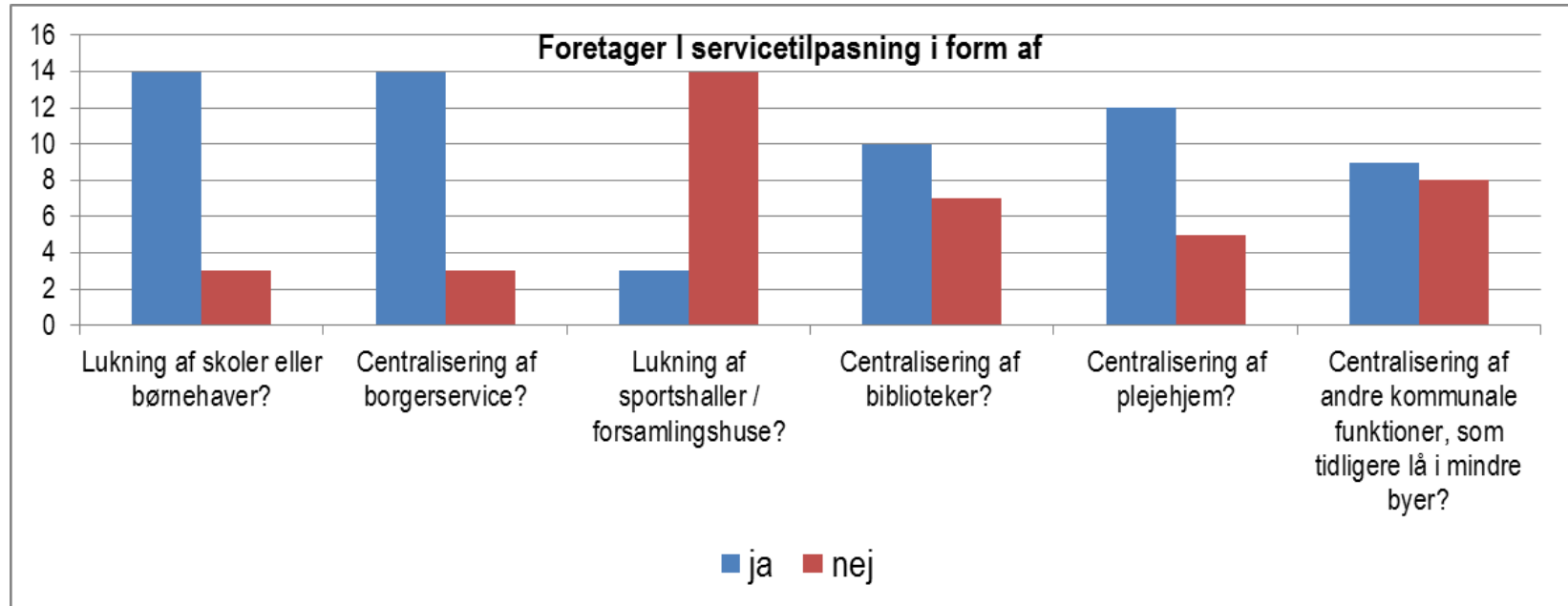
Husstandene er karakteriseret ved status for den person, der har højest indkomst.

Serviceilpasning

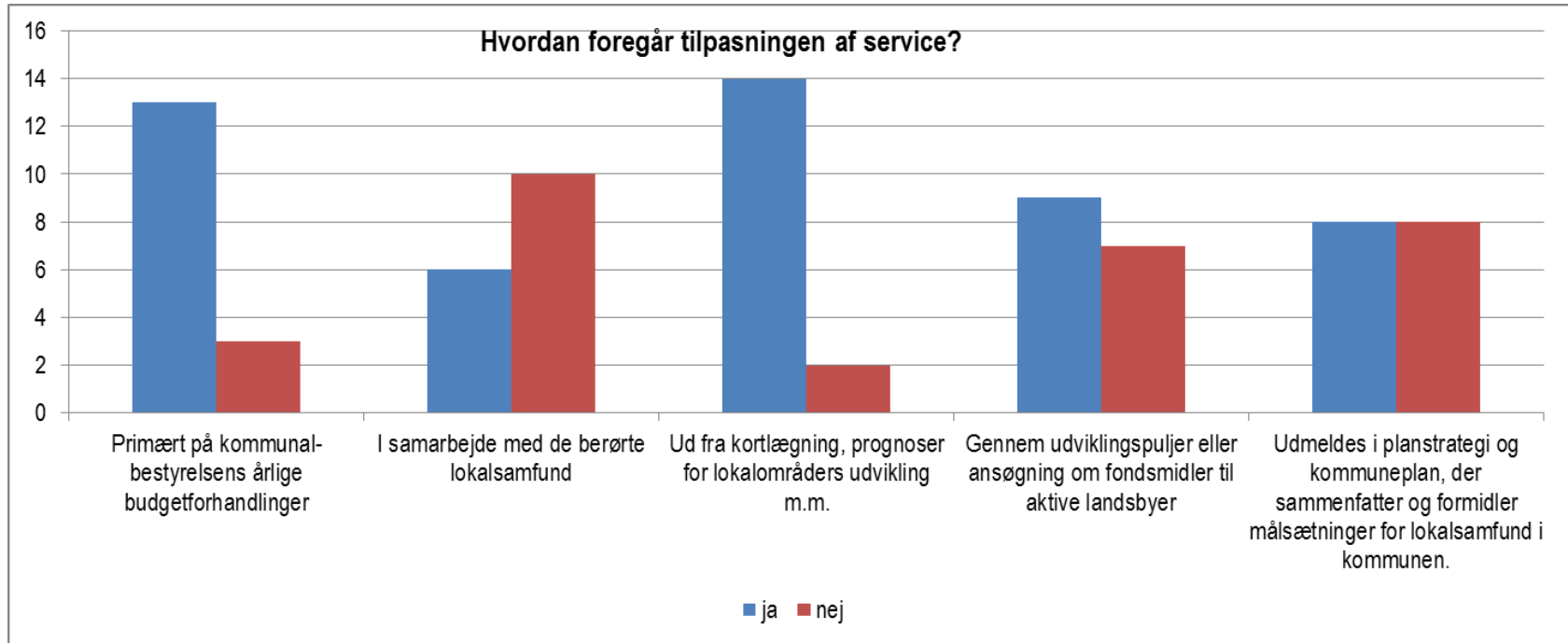
En survey blandt 17 udvalgte land- og yderkommuner



Hvor foregår servicetilpasningen?

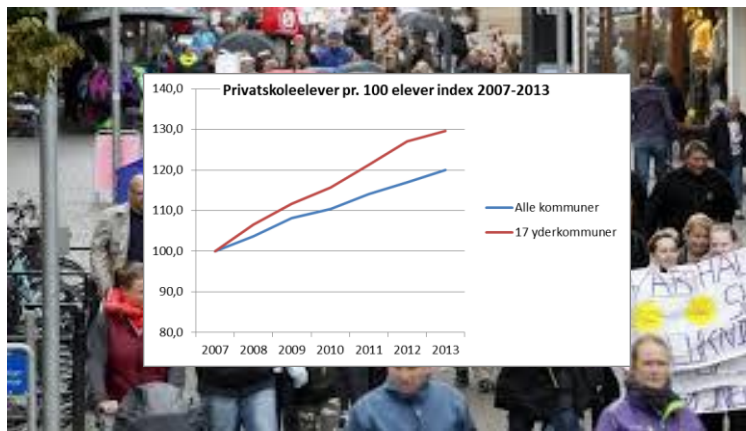


Og hvordan?



Mange udfordringer.....

- Hvordan udvælger man de lokalsamfund hvor der fx skal lukkes skoler?
- Hvad sætter man i stedet?
- Hvordan bevarer man et godt samarbejde med de lokalsamfund hvor man lukker service?



Hjørring Kommune: "Samling og sammenhold":

Indsats ved lukning af skoler, hvor kommunen tager initiativ til dialog med lokalsamfund om at etablere nye mødesteder, og om at finde en ny retning for lokalsamfundet. Kommunen giver tilskud til etablering og drift af mødesteder. Dialogen mellem lokalsamfund og kommune opleves meget positivt, og giver god grobund for fremtidigt samarbejde



Årsager til bosætning i yderområder

Tilflytterne årsager til at bosætte sig på landet (flere svar mulige).

Årsager til at bosætte sig på landet (flere svar mulige)	Meget vigtigt	Mindre vigtigt	Ikke vigtigt
For at bo i grønne omgivelser	71.8	15.5	12.7
For at bo i trygge omgivelser	52.5	26.3	21.3
For at få en lavere husleje/boligudgift	32.9	26.7	40.4
For at bo i nærheden af familie og/eller venner	27.5	20.5	52.0
For at få en større bolig	26.5	22.2	51.3
I forbindelse med pensionering	24.6	10.1	65.2
For at bo tæt på mit arbejde	21.5	15.3	63.2
For at få et større nabofællesskab	17.4	39.3	43.4
For at flytte tilbage, hvor jeg eller min partner voksede op	15.5	12,0	72,6



Velkommen til landsbyen.....

25% af tilflytterne til
landets yderområder er
flyttet igen indenfor et år
(SBI 2010:52)

Skyldes bl.a. en
idyllisk forestilling
om livet på landet



Begrundelser for at flytte væk

Tabel 36. Andel af tilflyttere og fastboende (pct.), som angiver hvorfor de gerne vil flytte (flere svar mulige).

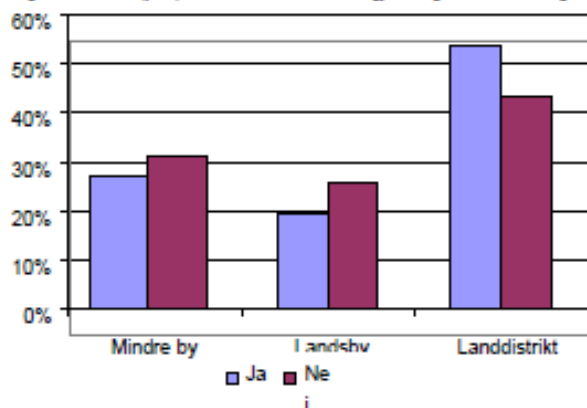
	Tilflytterne	Fastboende	Total
Der sker ikke nok på landet	24,1	17,9	22,1
Jeg har svært ved at falde til i lokalområdet	24,7	8,0	19,2
Jeg bryder mig ikke om min bolig	17,3	8,0	14,3
Jeg bryder mig ikke om mit lokalområde	17,7	4,4	13,4
Der er ikke tilstrækkelige servicetilbud (læge, skole, daginstitution mv.) i lokalområdet	7,4	13,3	9,3
Jeg er generet af lugt og støj fra landbruget	6,1	4,4	5,5
Jeg har problemer med mine naboer	5,2	5,3	5,2
Jeg har fået nyt arbejde	5,2	3,5	4,7

Kilde: SBI survey med tilflyttere og fastboende.



Velkomst og stedstilknytning i mindre byer, landsbyer og landdistrikter

Figur 3. Andele (pct.) af fastboende som har gjort noget for at inddrage tilflyttere i deres lokalområde



Kilde: SBI survey med fastboende.

Tabel 30. Andele (pct.) af tilflyttere og fastboende som svarer, om de føler de hører hjemme i lokalområdet fordelt på områdetyper.

Områdetype		Ja	Nej	Det ved jeg ikke	Total
	Tilflyttere	83,6	12,9	3,5	100
	Fastboende	94,8	4,1	1,1	100
Mindre by	Tilflyttere	87,8	9,8	2,4	100
	Fastboende	96,0	2,3	1,7	100
Landsby	Tilflyttere	79,9	14,8	5,3	100
	Fastboende	97,8	1,5	0,7	100
Landdistrikt	Tilflyttere	85,4	11,3	3,3	100
	Fastboende	93,4	5,6	1,0	100

Kilde: SBI survey med tilflyttere og fastboende.

Elementer i kommunale bosætningsindsatser

- Øget indsats for at tiltrække og modtage tilflyttere
- Kendskab til flyttemønstre og tilflytter-segmenter
- Servicering og 'visitering' mht. ønsker og behov
- Kendskab til kommunens lokalområder
- Samarbejde med lokale aktører
- Flerstrengt indsats: Arbejde, bosætning, offentlig service m.m.
- Samarbejde og kommunal forankring af indsats



Elementer i tre kommuners bosætningsindsats

	Ringkøbing-Skjern	Bornholm	Tønder
Karakteristik af indsats	Profilerings- og bosætningsstrategi	Tilflytterprojekter finansieret af vækstforum Bornholm	Bosætningsindsats med ansættelse af bosætningskoordinator
Baggrund	Svært at skaffe kvalificeret arbejdskraft til lokale virksomheder	Faldende befolkningstal og udsigt til mangel på arbejdskraft	Faldende befolkningstal og behov for at tiltrække kvalificeret arbejdskraft til lokale arbejdspladser
Tidligere indsats	Tilflytterdag med besøg af borgmesteren og en række kulturelle indslag Forskellige tiltag i de tre tidligere kommuner	Tilflytterpakke og en hjemmeside rettet mod tilflyttere	Velkomstmappe fra borgerservice Samarbejde med lokalråd
Input fra bosætningsanalyse	Manglende forestillinger om at bo i yderområder stor barriere	Offentlig service er for dårlig Svagt mentalt billede af livet på Bornholm	Danske pendlere svære at flytte Potentiale i at tiltrække tyske pendlere
Konkrete initiativer	Ambassadørordning overfor udenlandske tilflyttere Campus for studerende og højt uddannede 'Fraflytternetværk' Bosætningskonsulenter Styrke netværk og samarbejde med lokale ildsjæle	Opdatering af hjemmeside Netværk på Facebook blandt tilflyttere og 'på vej' tilflyttere Netværk med eksilbornholmere i København Udarbejde skriftligt materiale til tilflyttere	Understøtte koordinator Identificere kultur og idræts-tilbud for unge Udpege Tønder-ambassadører Tiltrække og integrere tyske borgere 'Fremskudt' bosætningservice
Forankring	Forvaltningen for Plan, udvikling og kultur (kommunen)	Business Center Bornholm	Kommunens erhvervsafdeling
Samarbejds-relationer	Erhvervscenteret Borgerservice Lokale virksomheder (særligt Vestas) Almene boligselskaber	Kommunale forvaltninger og borgerservice Lokale erhverv 'Baglandet' – eksilbornholmere i København	Erhvervsforum Andre kommunale forvaltninger Akademikernetværk Nabo-kommuner (URS-samarbejde) Lokale boligselskaber

Lokalsamfund

- Mange eksempler på levedygtige lokalsamfund
- Høj grad af social kapital og gør-det-selv aktiviteter
- Kan påvirke demografi – men stadig skrøbeligt i forhold til demografi og fraflytning
- Kan – og skal - kommunen støtte bestemte lokalsamfund?

Hundelev: En aktiv landsby i Hjørring Kommune

- 4 dagpleje = 1 i Gjelstrup Rubjerg
- Dagli brugsen og OK tank
- Leckesøet legeplads
- Fælled
- Udsyknig
- Gær
- Sparekassen Verdisvesel
- Tennisklubb
- Firsår "Hos Terry"
- Hundelew murerforretning
- Galleri karte
- Haanes gæst
- Bauers gastronomi
- Auto og MC teknik
- Vagnmønstre kunstig træer
- Zati galleri
- Frisør
- Frugtunden
- Kv. lesjen
- Drej Peters plads

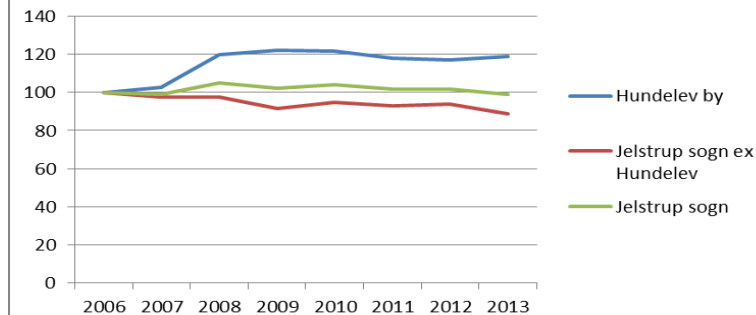
Side 14



Side 15



Befolkningsudvikling i Hundelew og Jelstrup sogn.
Index: 2006 = 100



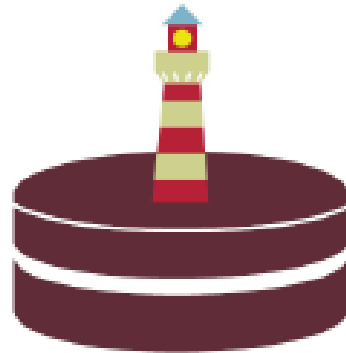
Tomme og usunde boliger

- SBi vurderer at der er et nedrivningsbehov på 50-60.000 boliger på landsplan
- Med indsatspulje og pulje til landsbyfornyelse er der kommet fokus på indsats overfor tomme boliger
- Og måske en fornyet interesse for byfornyelsen, som ellers har ligget stille i mange kommuner
- Overvejelser:
 - Hvordan benyttes midlerne? (nedrivning, kondemnering, reovering)
 - Hvordan identificeres de tomme boliger? Visuel inspektion, samarbejder med borgerforeninger m.m.?
 - Hvordan prioriteres indsats? Udvælgelse af landsbyer eller via opslag?
 - Hvordan kobles midlerne til andre indsatser?

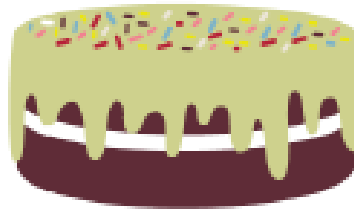


Den sammenfattende planlægning

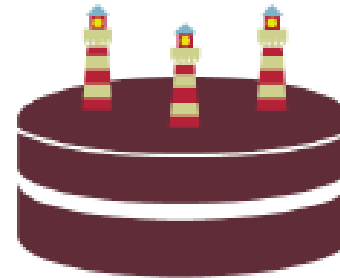
Nye bymønstre? Skal alle have lige meget – skal vi udvælge nogle få fyrtårne - eller skal vi arbejde for en lokal centralisering, hvor vi koncentrerer indsatsen?



FYRTÅRNSMODELLEN

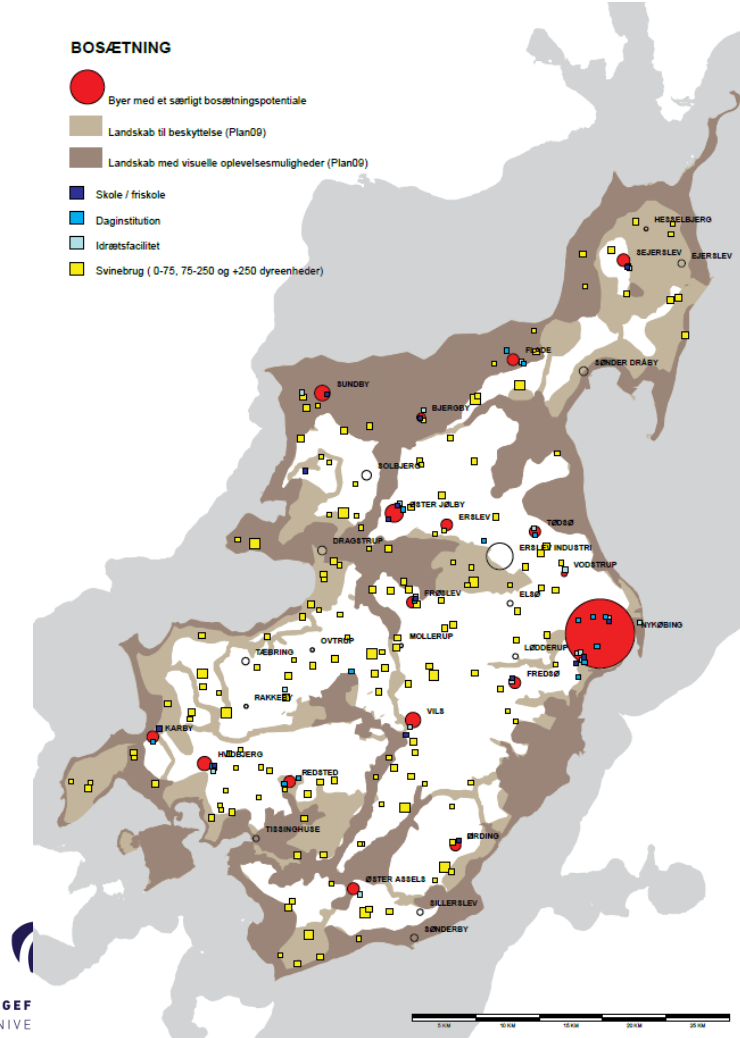
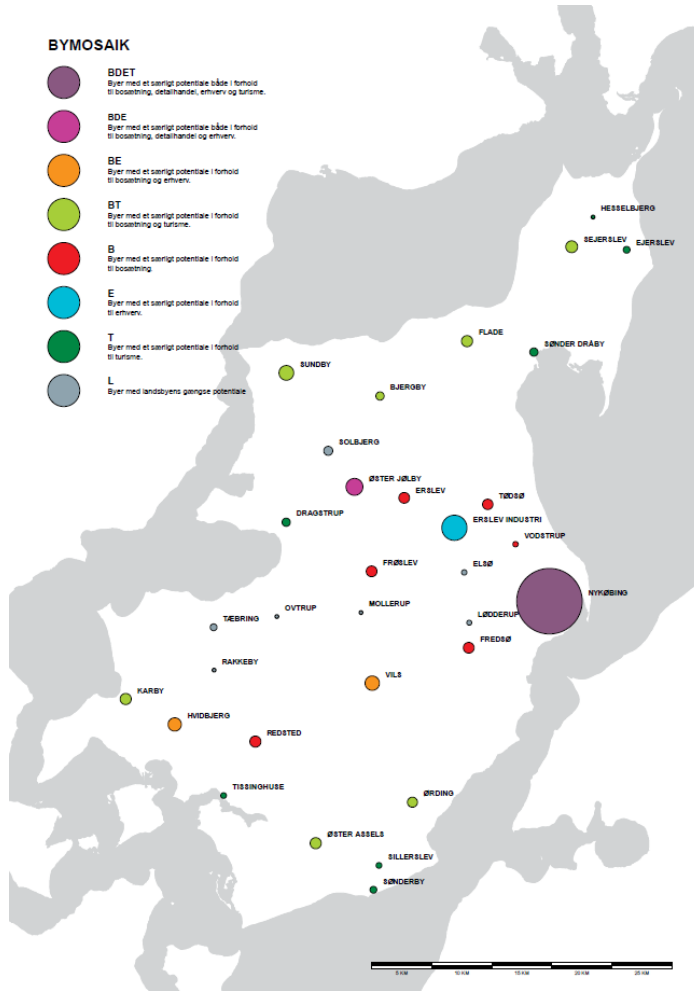


GLASURMODELLEN



LOKAL CENTRALISERING

Bymosaik i Morsø Kommune



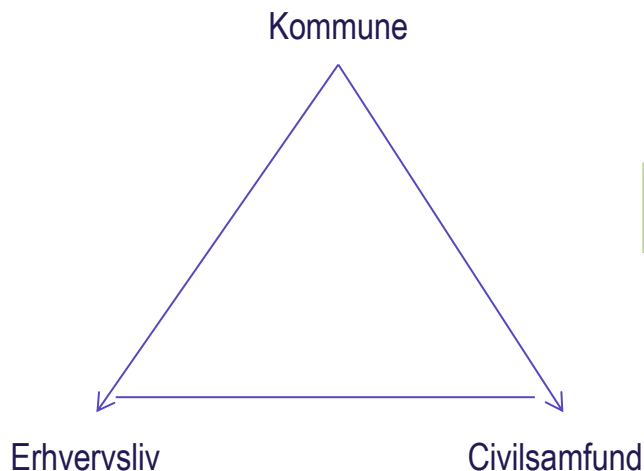
Bosætningspolitik

Hvilke målsætninger er der for bosætningspolitikken / -indsatsen? En eller flere af følgende:

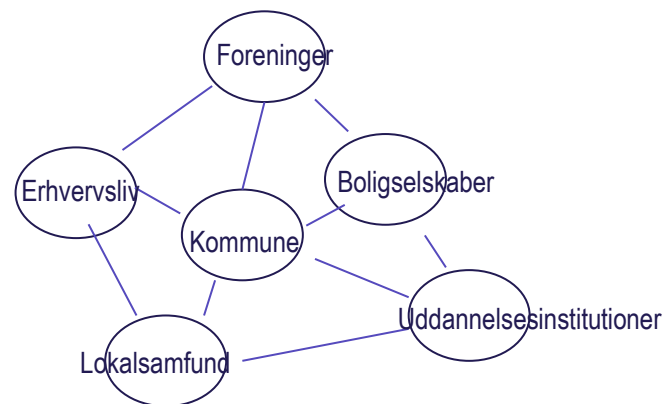
- Flere tilflyttere?
- Begrænse fraflytning?
- Tiltrække bestemte segmenter - hvem?
- Bedre byer og boliger for de nuværende beboere?
- Hvor skal der sættes ind – byer, landsbyer, landdistrikter?
- Bedre samarbejde i kommunen om bosætningsinitiativer?

Nye roller for kommunen

Myndighed



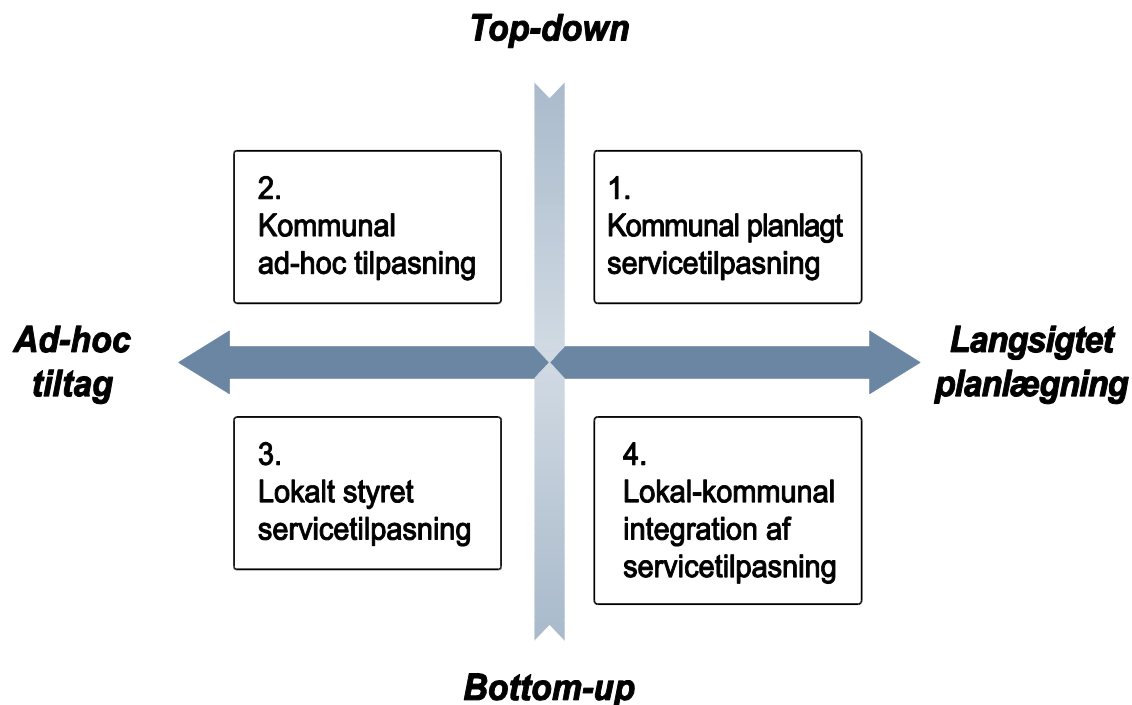
Netværksfacilitator



Et stigende behov for frivillighed og lokal handlekraft giver kommunen en ny rolle som facilitator af lokale initiativer



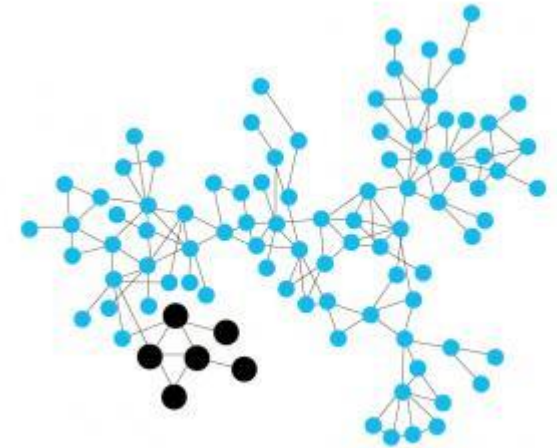
Forskellige tilgange til servicetilpasning



- Hvor meget skal lokalsamfundene (og borgerne) kunne selv?
- Hvilke lokale kompetencer?
- Samspil med kommunen?
- Top-down eller bottom-up?

Serviceilpasning og lokal centralisering => stigende behov for samarbejde

- Forskellige identiteter og kompetencer i landsbyer
- Deling af service og funktioner i bynetværk
- Samarbejde om løsning af opgaver



Tak for opmærksomheden!

