

Boligmarkedet uden for de store byer

Analyse

Larsen, Jacob Norvig; Andersen, Hans Thor; Haldrup, Karin; Hansen, Anders Rhiger; Jacobsen, Mette Hove; Jensen, Jesper Ole

Publication date:
2014

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Larsen, J. N., Andersen, H. T., Haldrup, K., Hansen, A. R., Jacobsen, M. H., & Jensen, J. O. (2014). *Boligmarkedet uden for de store byer: Analyse*. SBI forlag. SBI Bind 2014 Nr. 05

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

BOLIGMARKEDET UDEN FOR DE STORE BYER

ANALYSE

SBI 2014:05



Boligmarkedet uden for de store byer

Analyse

Jacob Norvig Larsen
Hans Thor Andersen
Karin Haldrup
Anders Rhiger Hansen
Mette Hove Jacobsen
Jesper Ole Jensen

Titel	Boligmarkedet uden for de store byer
Undertitel	Analyse
Serietitel	SBi 2014:05
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2014
Forfattere	Jacob Norvig Larsen, Hans Thor Andersen, Karin Haldrup, Anders Rhiger Hansen, Mette Hove Jacobsen, Jesper Ole Jensen
Sprog	Dansk
Sidetæl	138
Litteratur-henvisninger	Slide 123
Emneord	Boligmarked, byfornyelse, social kapital, lokalsamfund, dårlige boliger, regionalpolitik, boligpolitik, landdistrikter, yderområder, udkantsområder, strukturforandring, urbanisering
ISBN	978-87-563-1598-2
Fotos	Karin Haldrup, Jesper Ole Jensen, Jacob Norvig Larsen
Omslag	I Vestervig har en nabo købt og nedrevet et gammelt, udtjent hus og i stedet etableret et grønt areal forskønnet med kunst (Foto: Karin Haldrup)
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

Indhold

Forord	5
Indledning	7
Metode og datagrundlag	7
Registerdata	7
Andre datakilder	7
Data fra kommunerne	7
Observationer og interviews.....	8
Forskningsrapportens indhold	8
1. Regionalgeografisk beskrivelse af husholdningernes demografi, socioøkonomi, flytteadfærd, arbejdsmarkedstilknytning samt boligmarkedsudviklingen	9
1.1. Demografiske ændringer	9
1.1.1. Husstandstype og husstandsstørrelse.....	14
1.1.2. Flytninger	16
1.2. Husholdningernes økonomi	19
1.3. Erhvervsudvikling	20
1.4. Boligmarked	23
2. Temaer i lokal boligmarkeds- og samfundsudvikling og case studier i tre kommuner.....	29
2.1. Skolelukning og lokalsamfundsudvikling	29
2.1.1. Lokalsamfundsudvikling	30
2.2. Kendetegn ved socialt og økonomisk bæredygtige lokalsamfund – social kapital	31
2.3. Byfornyelse, indsatspulje og nedrivning af dårlige boliger.....	34
2.3.1. 250 millioner kroner til indsatspulje.....	35
2.3.2. Yderligere 400 millioner kroner i 2014-15	36
2.4. Casestudier.....	36
3. Hjørring Kommune. Tema: Servicetilpasning.....	37
3.1. Præsentation af kommunen	37
3.1.1. Bystruktur	38
3.1.2. Demografisk udvikling	40
3.1.3. Beskæftigelse og uddannelse	43
3.1.4. Skolestruktur	47
3.2. Boligmarkedet i Hjørring	50
3.3. Lokalsamfund	54
3.3.1. Støtte til lokalsamfund.....	54
3.3.2. Hundelejv: Eksempel på et aktivt lokalsamfund	56
3.4. Kommunal planlægning og initiativer.....	60
3.4.1. Områdefornyelse.....	60
3.4.2. Nedrivning af tomme boliger	61
3.5 Udfordringer og muligheder	63
4. Thisted Kommune: Markeds- og civilsamfunds-baseret byfornyelse.....	66
4.1. Præsentation af kommunen	66
4.1.1. Bystruktur	68
4.1.2 Demografisk udvikling	69
4.1.3 Beskæftigelse og erhvervsudvikling i Thisted kommune	70
4.1.4 Skolestruktur	72
4.1.5. Stedbundne potentialer og profilering som klimakommune.....	72
4.1.6. Organisation og social kapital	73
4.1.7. National og lokal landdistriktspolitik	74
4.2. Tomme huse, nedrivninger og istandsættelser af boliger.	75
4.2.1. Tomme, ældre og skæmmende boliger	75

4.2.2. Nedrivning – indsats og behov	76
4.2.3 Nedrivning og byfornyelse i Thisted kommune	76
4.3. Eksempler på lokalsamfund styrket i partnerskab mellem kommune og borgere i Thisted kommune	77
4.3.1 Introduktion af fire bysamfund	77
4.3.2 Bedsted og Frøstrup.....	78
4.4. Byfornyelse i Vestervig	79
4.4.1 Vestervigs historie og seneste udvikling	79
4.4.2 Byfornyelse i partnerskab mellem kommune og Vestervigs borgere	80
4.4.3 Finansiering og resultater	81
4.4.4 Ejendomsmarkedets udvikling i Vestervig	84
4.5. Byfornyelse i Hørdum	84
4.5.1 Præsentation af Hørdum	84
4.5.2 Nedrivning og byforskønnelse i Hørdum.....	85
4.5.3 Hørdum – Danmarks kedeligste by?	87
4.5.4 Ejendomsmarkedets udvikling i Hørdum.....	87
4.6 Udfordringer og muligheder	88
4.6.1. Bolig- og byfornyelse i partnerskab mellem borgere og kommunen.....	88
4.6.2. Lokal organisering, social kapital og boligmarkedets udvikling	88
4.6.3. Observerede markedstendenser i Thisted Kommunes landdistrikter.....	89
5. Faaborg-Midtfyn Kommune: Differentieret planlægning, byfornyelse og aktivitetshuse	91
5.1. Præsentation af kommunen.....	91
5.1.1. Bystruktur	92
5.1.2. Demografisk udvikling	95
5.1.3. Beskæftigelse, uddannelse og indkomster	99
5.1.4. Virksomheder, arbejdspladser, pendling.....	101
5.1.5 Skolestruktur	102
5.2. Boligmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune	103
5.2.1. Salgstider	104
5.2.2. Salgspriser og tvangsauktioner.....	104
5.2.3. Todelt boligmarked	107
5.3. Lokalsamfundsudvikling – bæredygtige civilsamfund.....	108
5.3.1. Netværk og ildsjæle.....	109
5.3.2. Betydningen af fælles normer og værdier?	110
5.3.3. Kommunens rolle i lokalsamfundsudvikling	111
5.4. Kommunal planlægning og statslig politik.....	111
5.4.1. Lokale arbejdspladser og statslige reformer	111
5.4.2. Byomdannelse og byfornyelse	112
5.4.3. Tomme og forfaldne huse og offentlig støttet nedrivning.....	113
5.5. Udfordringer og muligheder	115
6. Udfordringer og udviklingsmuligheder	117
6.1. Langsigtet økonomisk og territorial strukturforandring	118
6.2. Konklusioner på case-analyser.....	120
Litteratur.....	123
Bilag 1. Registerdata	127
Bilag 2. Interview, møder mv.	131
Bilag 3. Projektets følgegruppe	133
Bilag 4. Nøgletal	134

Forord

Projektet *Boligmarkedet uden for de store byer* er udført af en forskergruppe ved SBI, Aalborg Universitet København bestående af Jacob Norvig Larsen, Hans Thor Andersen, Karin Haldrup, Anders Rhiger Hansen, Mette Hove Jacobsen og Jesper Ole Jensen.

Projektet undersøger for det første den overordnede regionalgeografiske udvikling med hensyn til demografi, økonomi og boligmarked. For det andet er der i tre casestudier mere dybtgående fokuseret på, hvordan tre kommuner aktivt tager den udfordring op, som stilles af en generel strukturændring med øget urbanisering og aldrende befolkning i områderne uden for de store byer. Analyserne bygger dels på statistiske data, dels på observationer, interviews og dokumentariske studier i forbindelse med feltarbejde.

En lang række personer i Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn kommuner har stillet tid, erfaring og viden til rådighed for forskerne. Vi ønsker hermed at rette en stor tak til alle de, der venligt har bidraget til projektet. Også projektets følgegruppe takkes for nyttige og konstruktive forslag og kommentarer.

På baggrund af nærværende analyse er udarbejdet en sammenfatning, *Boligmarkedet uden for de store byer. Sammenfatning*, der beskriver, hvordan man skaber investeringssikkerhed i områder med stor affolkning, mange tomme boliger og overflødige bygninger, se sbi.sk/sammenfatning.

Projektet er støttet af Nykredits Fond.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København
By, Bolig og Ejendomme
Februar 2014

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Indledning

Metode og datagrundlag

Undersøgelsen omfatter to hoveddele. Den første er en generel, overvejende deskriptiv del, der primært bygger på statistiske data og som behandler en række af de nævnte analysedimensioner for landet som helhed, men med fokus på udviklingen i områderne uden for de store byer og på regionale forskelligheder. Den anden hoveddel omfatter case-analyser i de tre kommuner Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn. Nedenfor redegøres der kort for metode og data i de to dele af undersøgelsen. Der er taget afsæt i flere typer af datakilder:

1. Registerdata fra Danmarks Statistik
2. Andre datakilder (Danmarks Statistiks statistikbanken og Realkreditrådet)
3. Data fra kommunerne
4. Observationer og interviews i udvalgte kommuner

I dette kapitel vil undersøgelsens kvantitative datagrundlag og forskellige datakilder blive beskrevet.

Registerdata

Til analyserne i kapitel 1 og en del af analyserne i kapitel 3, 4 og 5 anvendes registeroplysninger fra Danmarks Statistik for hele befolkningen i perioden 1990-2013. SBI har fra disse registre fået adgang til individoplysninger om blandt andet køn, alder, uddannelsesniveau og indkomst. Som det grundlæggende analyseniveau i den statistiske del af undersøgelsen er valgt sogne i Danmark, fordi det åbner mulighed for at undersøge udvikling på subkommunalt niveau. Registeroplysningerne på individniveau er aggregeret til at udgøre information på sogneniveau (udførlig beskrivelse i bilag).

Andre datakilder

For at få information omkring salgstider er der lavet et udtræk fra Realkreditrådets Boligmarkedsstatistik. Dette udtræk giver mulighed for at følge udviklingen i kommunerne i perioden 1. kvartal 2004 til 2. kvartal 2013.

Udtræk fra Statistikbanken (Danmarks Statistik) har desuden givet informationer omkring til- og fraflytninger samt antallet af tomme boliger i kommunerne.

Data fra kommunerne

De tre kommuner har stillet store mængder information til rådighed om en række forhold af betydning for udviklingen i lokale boligmarkeder. Der er benyttet en række kommunale plandokumenter og anden dokumentation, herunder vedrørende befolkningsudvikling, lokal økonomisk udvikling, nedrivninger af tomme huse mv. Materialet omfatter både kvantitative og kvalitative data, herunder kortmateriale.

Metodemæssigt har den benyttede sogneopdeling i nogle af de statistiske analyser den svaghed, at det ikke er muligt at adskille byer og landdistrikter entydigt, da sogne kan rumme en eller flere byer af forskellig størrelse (forskellig byklasse) og samtidig indeholde landzone-områder. Derfor kan sogneopdelingen vise lidt andre tendenser end de statistikker, der baserer sig

på data for konkrete byer og for landdistrikter. Desuden er nogle sognegrænser ændret sig over tid, og at sognene i kommunen under et ikke nødvendigvis falder inden for kommunegrænsen. Fordelen ved den sognebaserede statistik er det lave aggregeringsniveau, men der må samtidig tages forbehold for de usikkerheder, der kan være forbundet med den.

Observationer og interviews

Kvalitative data er, foruden fra kommunernes forvaltningers dokumentation, indhentet ved feltbesøg og observation samt en række interviews i de tre kommuner Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn. De interviewede nøglepersoner omfatter repræsentanter for lokale boligmarkedsrelaterede virksomheder (finansieringsvirksomheder og ejendomsmæglere), kommunale forvaltninger (planlægning, byfornyelse, kultur, social- og sundhed), lokale frivillige foreninger (borgerforeninger, idrætsforeninger, fritidsklubber, mv.) og lokalpolitiske organisationer (lokalråd).

Der er udført to runder feltbesøg i hver kommune. Opgaven i den første besøgsrunde, som foregik primo oktober 2013, var primær at kortlægge og beskrive den aktuelle situation med hensyn til boligmarked, finansieringsbetingelser og planforhold. Den anden runde besøg fandt sted medio november og havde fokus på at analysere udvalgte dele af lokal- og civilsamfundsudviklingen i de tre kommuner. Desuden blev politiske og forvaltningsmæssige indsatser til afhjælpning af planlægningsmæssige problemer med usælgelige og forfaldne ejendomme og andre følger af befolkningsmæssig tilbagegang undersøgt. Endelig var der fokus på civilsamfundsorganisationers rolle i lokal udvikling (social kapital) og på samspillet mellem civilsamfund og offentlige og markedsbaserede organisationer.

Forskningsrapportens indhold

Kapitel 1 indeholder en regionalgeografisk beskrivelse af husholdningernes demografi, socioøkonomi, flytteadfærd, arbejdsmarkedstilknytning samt oplysninger om udviklingen på boligmarkedet. Data præsenteres med kort, diagrammer og tabeller.

Kapitel 2 indeholder en kort, litteraturbaseret redegørelse for eksisterende viden vedrørende byfornyelse uden for de store byer med fokus på nedrivninger, erfaringer med skolelukninger og lokalsamfundsudvikling samt en mere teoretisk inspireret diskussion af lokalsamfundsudvikling og social kapital.

I *kapitlerne 3, 4 og 5* præsenteres resultater af case-analyserne i Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn kommuner.

Kapitel 6 indeholder konklusion og sammenfatning af de udfordringer og muligheder, som er identificeret i analyserne.

1. Regionalgeografisk beskrivelse af husholdningernes demografi, socioøkonomi, flytteadfærd, arbejdsmarkedstilknytning samt boligmarkedsudviklingen

1.1. Demografiske ændringer

Befolkningens vækst i Danmark har været aftagende gennem de sidste mange år; ikke alene er tilvæksten aftagende, den er i voksende grad også baseret på indvandring. Denne er især gået til storbyerne, fremfor alt København. Samlet har der siden 1990'erne været en klar befolkningsvækst i Øst- og Midtjylland, samt Hovedstadsregionen samt Odense og Ålborg. Tilvækst og tilbagegangen er generelt af beskedent omfang, men enkelte kommuner skiller sig markant ud – således fik Vallensbæk en kraftig tilvækst i perioden.

Når der er grund til at holde øje med befolkningsudviklingen i forbindelse med et studie af boligmarkedet er det selvfølgelig fordi der er en direkte sammenhæng mellem denne og den potentielle boligefterspørgsel. Et vigende befolkningsunderlag resulterer i stagnerende ejendomspriser, længere liggetider og begyndende vanskeligheder med i det hele taget at få solgt ledige boliger. Herved truer den negative spiral for boligejerne: Stadigt flere 'til salg-skilte' præger landsbyer og småbyer, flere ejendomme mangler vedligeholdelse, priserne nedsættes til stadighed og vanskelighederne ved at sælge boliger bliver alvorlige. I sidste ende risikerer en række boligejere ikke at kunne finansiere den nødvendige fornyelse, f.eks. af varmeanlæg eller isolering, og ender med en ejendom præget af nedslidning og forfald.

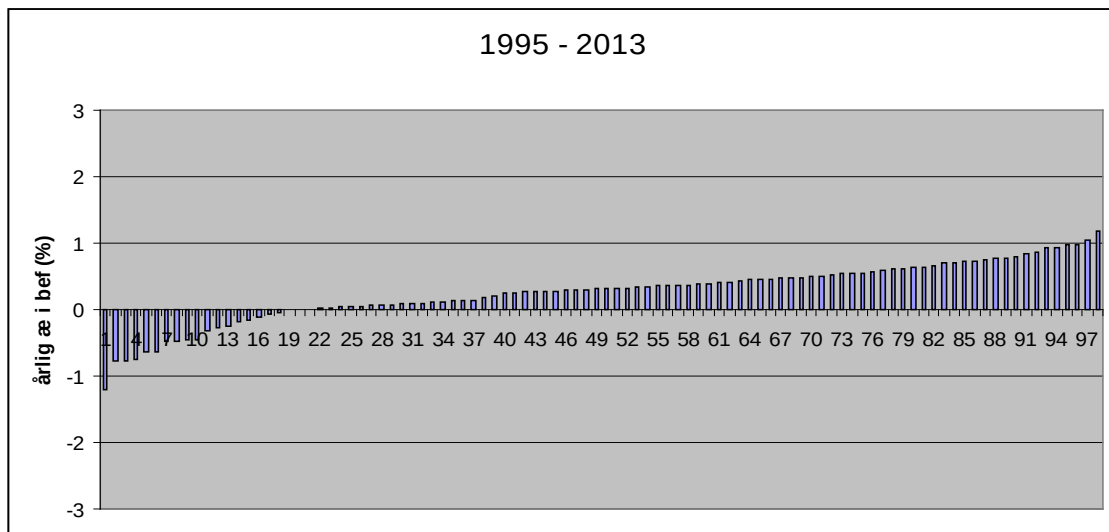
Tabel 1.1. Befolkningsvækst og tilbagegang fordelt på kommuner i udvalgte perioder.

Antal kommuner	1995 - 2013	2000 - 2013	2005 - 2013	2007 - 2013	2011 - 2013	2012 - 2013
m. befolkningstab	20	24	30	31	47	48
m. befolkningstab større end -0,5	6	10	12	9	13	22
m befolkningsvækst større end +0,5	28	29	33	22	16	23
m befolkningsvækst	78	74	68	67	51	50

Kilde: Økonomi- og indenrigsministeriets nøgletal.

Den samlede ændring i de enkelte kommuners folketal har i perioden varieret mellem 0,25 og 0,5 procent årligt for landet som helhed. Det fremgår at langt hovedparten af kommunerne i perioden 1995-2013 har oplevet en befolkningstilvækst, jf tabellen: For hele perioden 1995-2013 havde 78 ud af 98 en befolkningsvækst, der dog for halvdelen af vedkommende var mindre end en halv procent årligt i gennemsnit. Omvendt mistede 6 kommuner gennemsnitlig mere end en halv procent af deres befolkning årligt i samme periode.

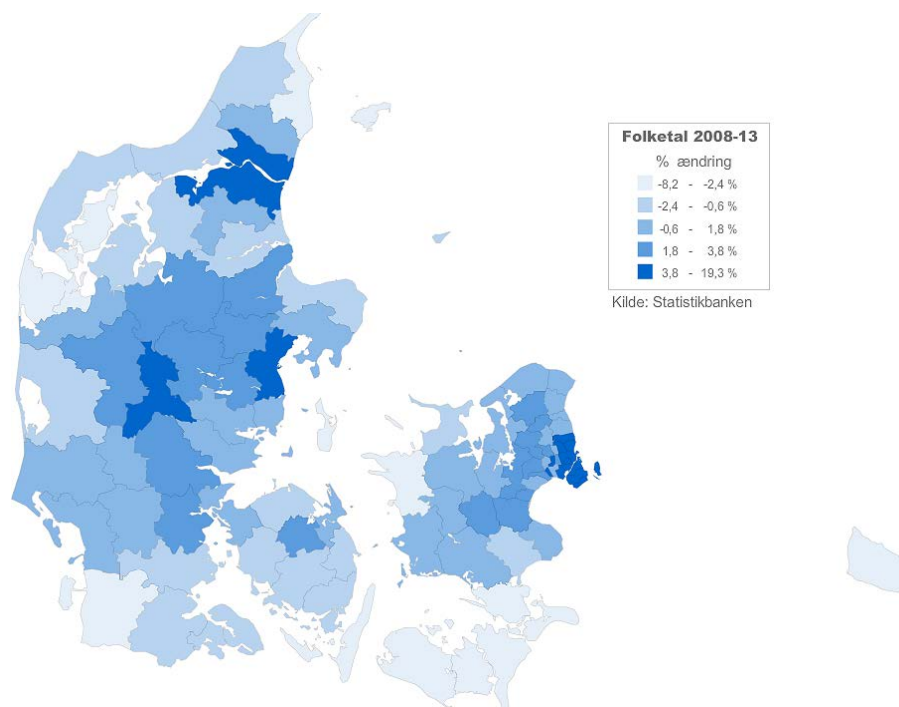
Tabellen viser samtidig at der er tale om et stigende antal kommuner med befolkningstilbagegang; fra at udgøre en femtedel for hele perioden er antallet af kommuner med nedgang i folketallet nu tæt på halvdelen af alle kommuner, heraf har hver tiende gennemsnitlig mistet mere end en halv procent af folketallet årligt, mens ca. hver fjerde har oplevet en gennemsnitlig vækst i folketallet på mere end en halv procent de seneste år.



Figur 1.1. Danske kommuner rangordnet efter gennemsnitlig befolkningsudvikling i perioden 1995-2013. Kilde: Statistikbanken.

Udviklingen kan også ses i diagrammet, der viser de danske kommuner (2007-inddelingen) rangordnet efter vækst i folketallet for perioderne 1995-2013. Figuren viser en beskeden spredning når hele perioden tages i betragtning; meget få kommuner har oplevet tab eller vækst på mere end en procent af folketallet. Når figuren sammenlignes med tabellen bliver det klart, at den store forskydning i antal vækst- og tilbagegangskommuner finder sted i de seneste år, dvs. fra midten af 00'erne. Men som helhed er der tale om en moderat forandring i perioden.

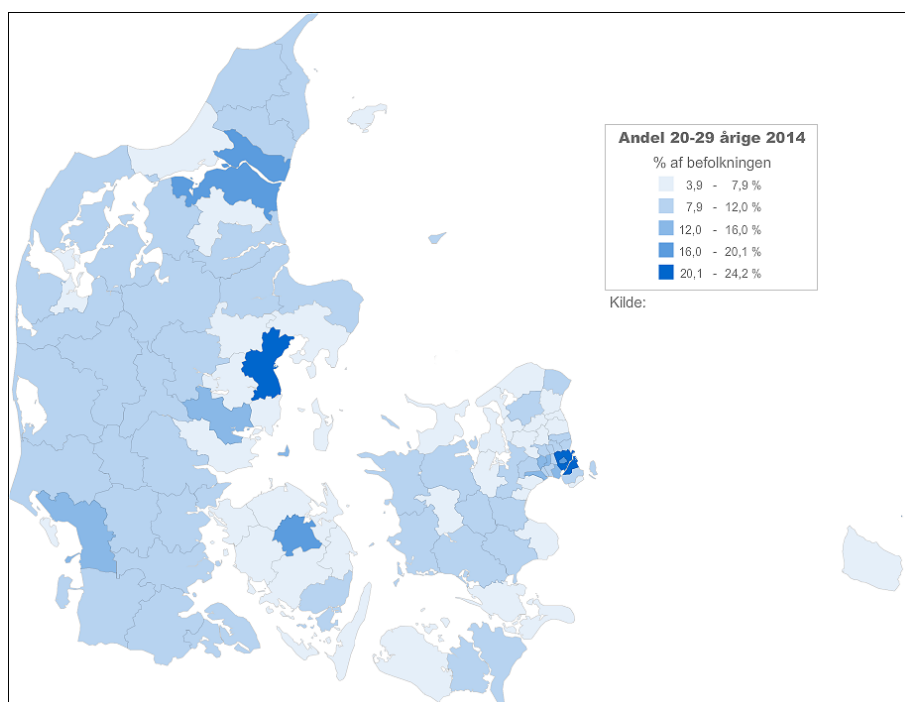
Tabellen og figur 1.1. kan ikke bruges til at vurdere den regionale udvikling, det kræver en geografisk tilgang. Figur 1.2. er en opgørelse af befolkningsvæksten i perioden 2008-13. Det er umiddelbart klart at tilvæksten er koncentreret til storbyer og storbynære kommuner, mens kommuner i landets periferi mod syd, vest og nord oplevede tilbagegang i perioden.



Figur 1.2. Befolkningstilvækst i Danmark på kommuneniveau 2008-13. Det fremgår at storbyregionerne samt Midtjylland har oplevet den største tilvækst. Øerne, Lolland samt Tønder den største nedgang i indbyggertallet.

Den danske befolkning er på vej mod en generel aldring; antallet af levende-fødte er blevet reduceret i de seneste år: Gennem 2000'erne var fødselstallet

årligt på ca. 65.000, men er siden krisens gennemslag reduceret markant til knap 56.000 i 2013. Den samlede fertilitet er i samme periode reduceret fra knap 1,9 barn pr. kvinde til godt 1,7. Denne forandring betyder både en mindre, fremtidig arbejdsstyrke, men også en stigende gennemsnitsalder, ligesom den stigende middellevetid medvirker til at øge den aldersmæssige forskydning.

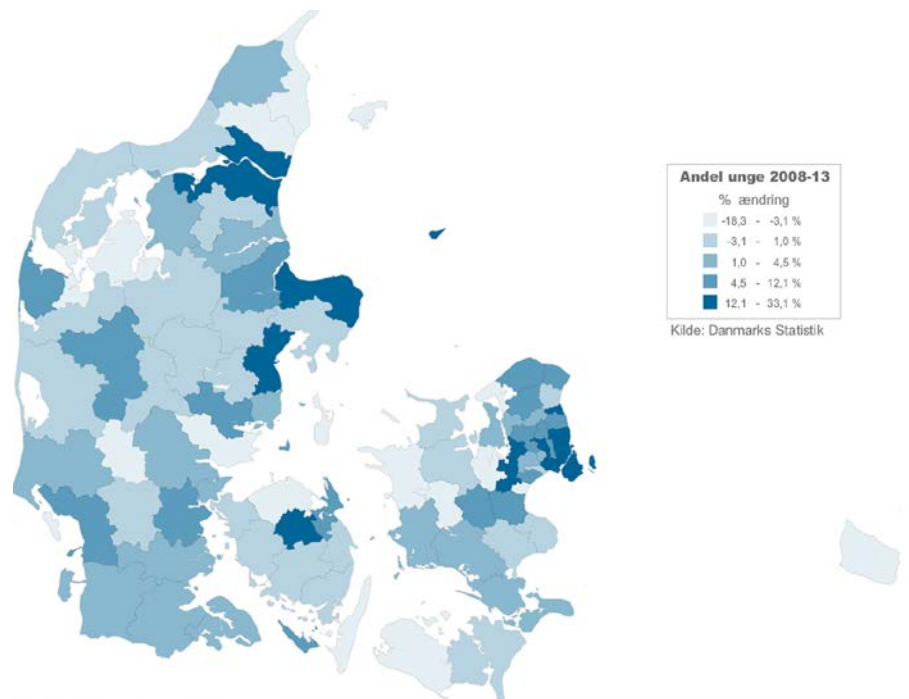


Figur 1.3. Andelen af unge (20-29 årige) i Danmark 2014 fordelt på kommuner. Det fremgår klart at storbyerne samt de større byer Herning, Horsens og Esbjerg har den største andel.

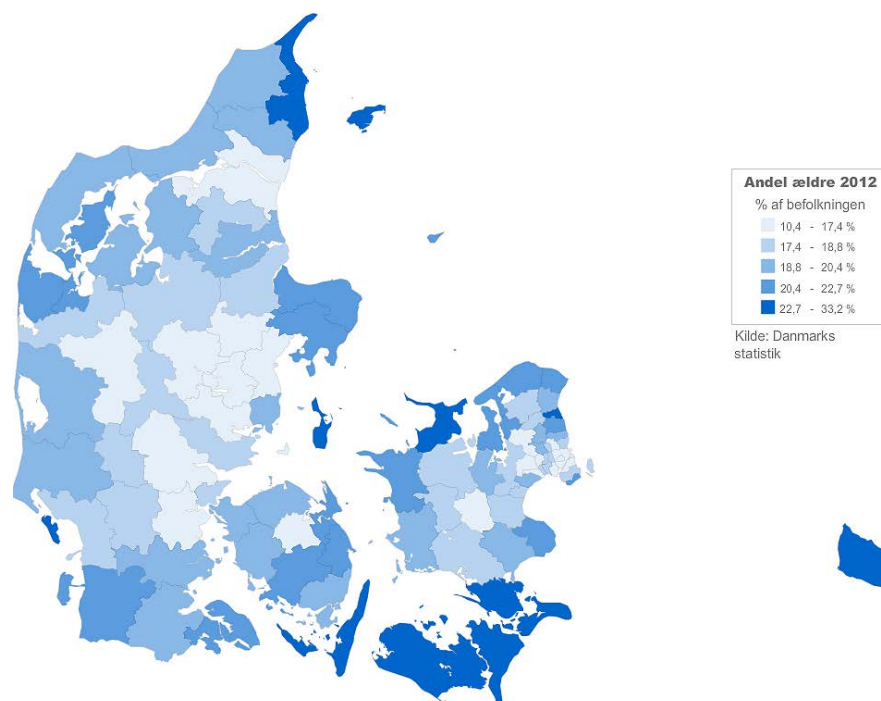
Den mest mobile aldersgruppe er de unge (se senere) og der er derfor grund til at rette opmærksomheden mod den regionale fordeling af de unge, her de 20 til 29 årige og den nyere udvikling med hensyn til lokalisering. Andelen af unge i 20'erne varierer mellem knap 4 og knap 24 procent af befolkningen i de enkelte kommuner; øerne samt de storbyområder omkring Århus og København har den laveste andel, jf. figur 1.3. Til gengæld er andelen høj netop i Århus og København, men som sagt også i de øvrige storbyer. Der er antagelig en klar sammenhæng med udbuddet af uddannelses tilbud i de samme storbyer.

Figur 1.4 viser et markant træk ved udviklingen i Danmark gennem de seneste seks år; de kommuner, der i forvejen havde en relativ høj andel unge har oplevet den største tilvækst i samme alderssegment. De unge, der er den mest mobile aldersgruppe, koncentrerer sig i storbyerne og nogle få større byer. Dette vil sandsynligvis få markante, langsigtede effekter på den regionale udvikling i landet og dermed boligmarkedet.

Ældresegmentet, det vil sige de 65+ årige, er især koncentreret i landdistrikter, især Lolland-Falster, øerne, Vestsjælland og Nordjylland. Andelen af ældre borgere har ændret sig markant gennem de seneste årtier; tidligere havde København og Frederiksberg kommuner nogle af landets højeste andele ældre (omkring 25 procent), men kommunerne er i dag karakteriseret ved ganske lave andele ældre borgere og har som konsekvens heraf nedlagt plejehjemspladser og omdannet ældreboliger til ungdomsboliger som følge af den ændrede befolkningssammensætning.

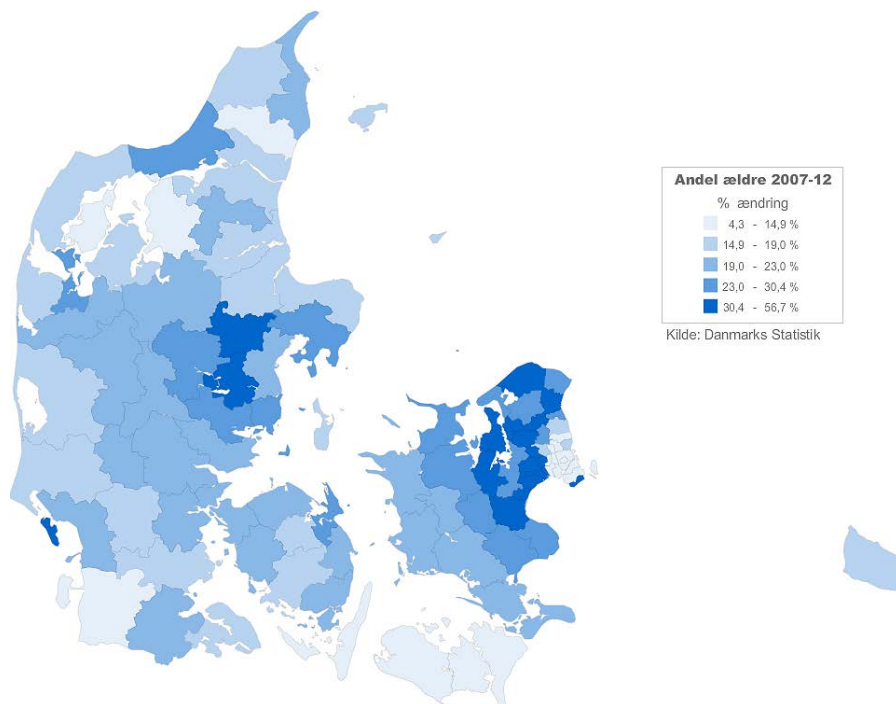


Figur 1.4. Ændringen i antal unge 2008-13 fordelt på kommuner. De lyseste kommuner på figuren har oplevet den største tilbagegang, de mørkeste den kraftigste tilvækst. Sidstnævnte er især sket i storby-regionerne, men interessant nok også i Norddjurs kommune.



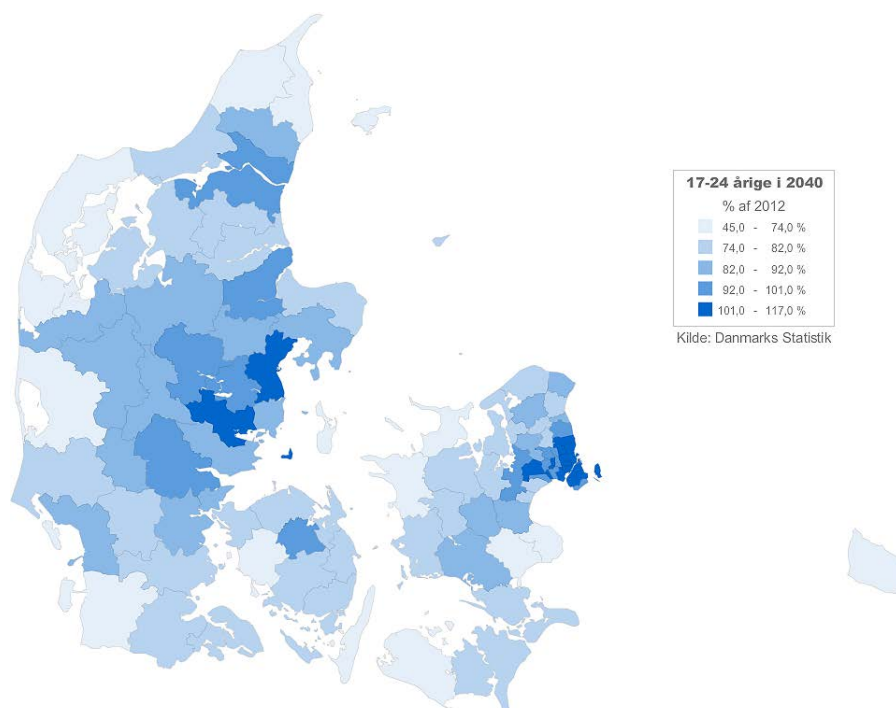
Figur 1.5. Andel ældre (65+ årige) i Danmark 2012 fordelt på kommuner. Det ses at denne aldersgruppe især er koncentreret i landets nordvestlige og sydøstlige landsdele samt i Nordvestsjælland.

Den laveste andel ældre er godt 10 procent og den højeste 33 procent. Sidstnævnte indebærer selvsagt en betydelig udfordring for den kommunale økonomi, men også for tilpasningen af boligsektoren.

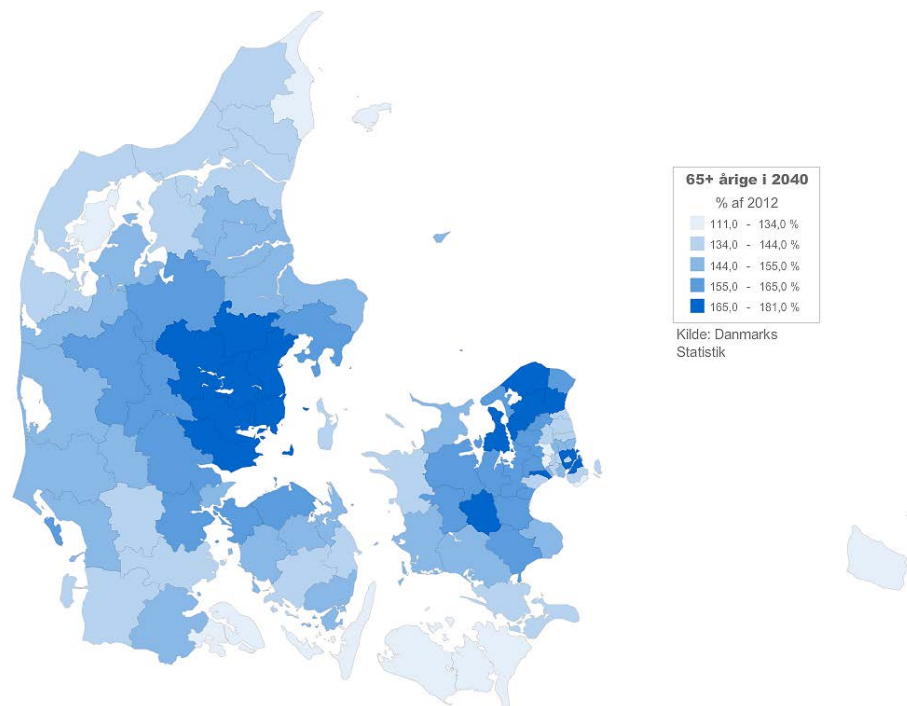


Figur 1.6. Ændring af antal ældre (65+årige) 2007-12 i de enkelte kommuner. Det bemærkes at den laveste tilvækst har fundet sted i Hovedstaden, øerne, Lolland-Falster, Tønder og i enkelte kommuner i Nordjylland. Omvendt er det især kommunerne omkring de to største byer, der har oplevet en tilvækst af ældre.

Udviklingen siden 2007 viser en fortsat beskeden tilvækst i antallet af ældre i Hovedstadens centrale kommuner samt i Lolland-Falster, Langeland, Ærø, Tønder, Mors, Vesthimmerland og Brønderslev kommuner. Derimod har kommunerne omkring det centrale København fået en ganske voldsom stigning i antallet af ældre borgere, helt op til 56 procent på kun seks år.



Figur 1.7. Danmarks statistiks fremskrivning af befolkningen fordelt på kommuner fra 2012 til 2040; aldersgruppen 17-24 årige. Kommuner med sort vil have en tilvækst i antal unge sammenlignet med 2012 mens de øvrige kommuner vil opleve en tilbagegang.



Figur 1.8. Danmarks statistiks fremskrivning af befolkningen fordelt på kommuner fra 2012 til 2040; aldersgruppen 65+ årige. Samtlige kommuner forventes at have en tilvækst i antal ældre som følge af den generelle forøgning; tilvæksten er især kraftig i landets to største byregioner.

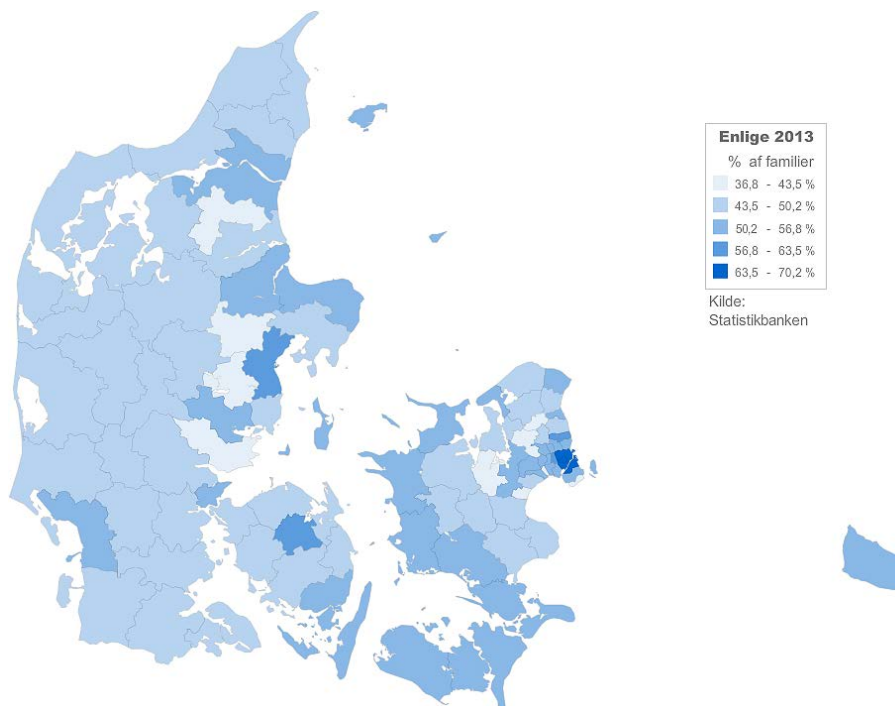
Her ses resultatet af suburbaniseringen i 1960'erne og 1970'erne tydeligt; nutidens ældre borgere er de unge familier, der for årtier siden flyttede fra København og Frederiksberg for at få plads og råd til en moderne bolig. De tidligere børnerige kvarterer er i dag sølvbryllups eller måske snarere guldbrølpskvarterer. Når figur 1.7 og 1.8 sammenlignes er det bemærkelsesværdigt at især Lolland-Falster, Mors og Tønder har den mindste tilvækst; det tyder på at de på undervejs mod en bedre balance med hensyn til befolkningens alderssammensætning.

Mens antallet af unge i alderen 17-24 år vil reduceres i store dele af landet og især på øerne, samt Nordvestsjælland, Vestjylland samt Tønder, Lolland og Assens kommuner, hvor denne aldersgruppe bliver omtrent halveret, så sker tilvæksten af ældre dels i de centrale byregioner, men også i de storby-nære kommuner på Sjælland. Kommunerne i yderdanmark vil som helhed opleve en beskeden tilvækst i antal ældre frem mod 2040. Samlet vil andelen af ældre være voksende i de kommende årtier.

1.1.1. Husstandstype og husstandsstørrelse

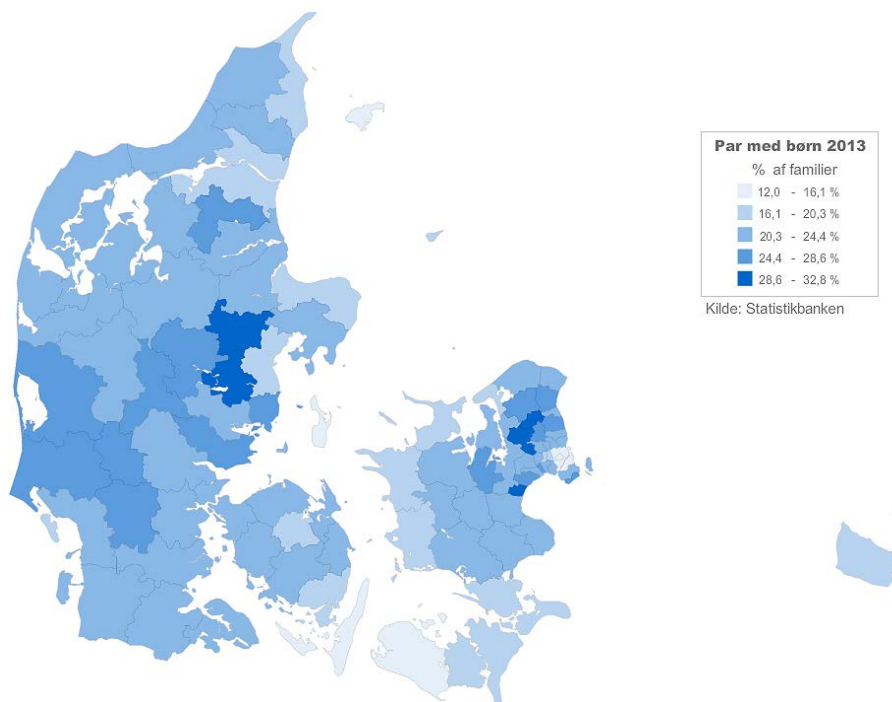
Børnefamilierne, der engang var den typiske husstand i Danmark, er i dag en minoritet: De fleste familier omfatter en person (ca. 53 procent af alle familier), mens par med børn kun udgør 20 procent og par uden børn ca 26 procent af familierne.

Det fremgår af figur 1.9 at især København og Frederiksberg har meget høje andele enlige, henholdsvis 70 og 67 procent af alle familier. De laveste andele findes i kommunerne omkring København og Århus og afspejler et typisk livsfasebetinget opdeling af befolkningen i en storby: De centrale bydele med de mindste og billigste boliger tiltrækker unge, der lægger vægt på centralitet og overkommelig husleje, mens forstæderne især bebos af børnefamilier med behov for plads og komfort. Den generelt høje hyppighed af enpersoners husstande i Danmark afspejler et generelt højt velfærdsniveau.



Figur 1.9. Familier bestående af en person relativt fordelt på kommuner 2013.

Børnefamilierne, forstået som par med børn, er koncentreret til storbyernes forstæder, men er som helhed jævnt fordelt over landet. Kun dele af det sydlige Danmark samt København og Frederiksberg, skiller sig ud med en markant lavere andel. Denne husstandstype, der tidligere var den dominerende antalsmæssigt, er i dag reduceret til at udgøre en mindre del, omkring 16 procent af alle husstande, på landsplan. Når der alligevel er stor bevågenhed omkring børnefamilierne fra kommunernes side, så skyldes det ikke mindst, at det er i etableringsfasen børnefamiliernes lokalisering kan påvirkes.



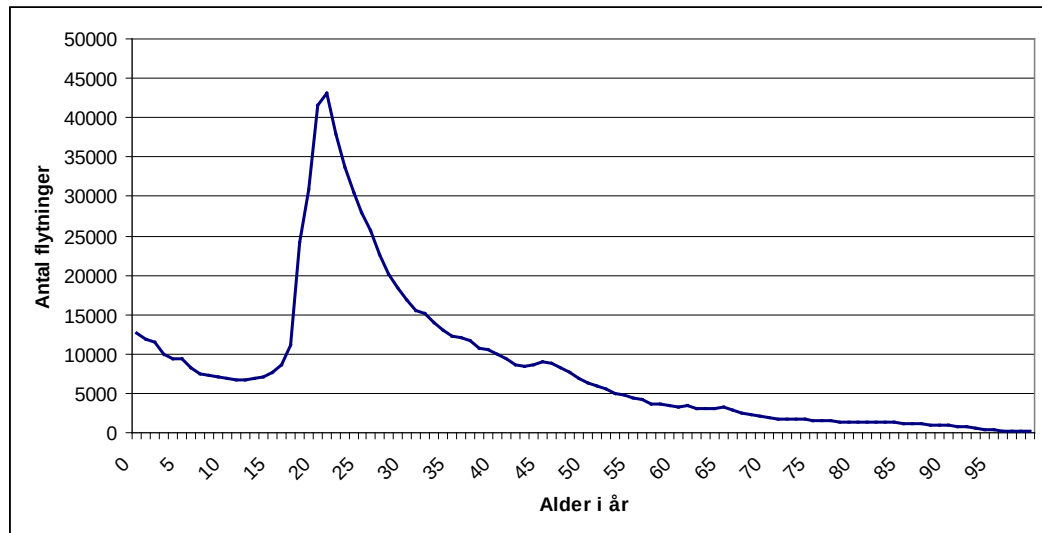
Figur 1.10. Andelen af familier bestående af par (gifte eller samboende) med børn 2013.

En tredje og vigtig husstandstype, der i dag udgør omkring hver fjerde husstand, består af par (gifte eller samboende) uden børn. Den er præget af ældre par, hvor børnene er flyttet hjemmefra. Den er særligt udbredt i Nord-,

Vest- og Syddjylland, øerne, Lolland samt dele af Fyn og Sjælland. Den laveste andel forekommer i storbyerne, især København og Frederiksberg.

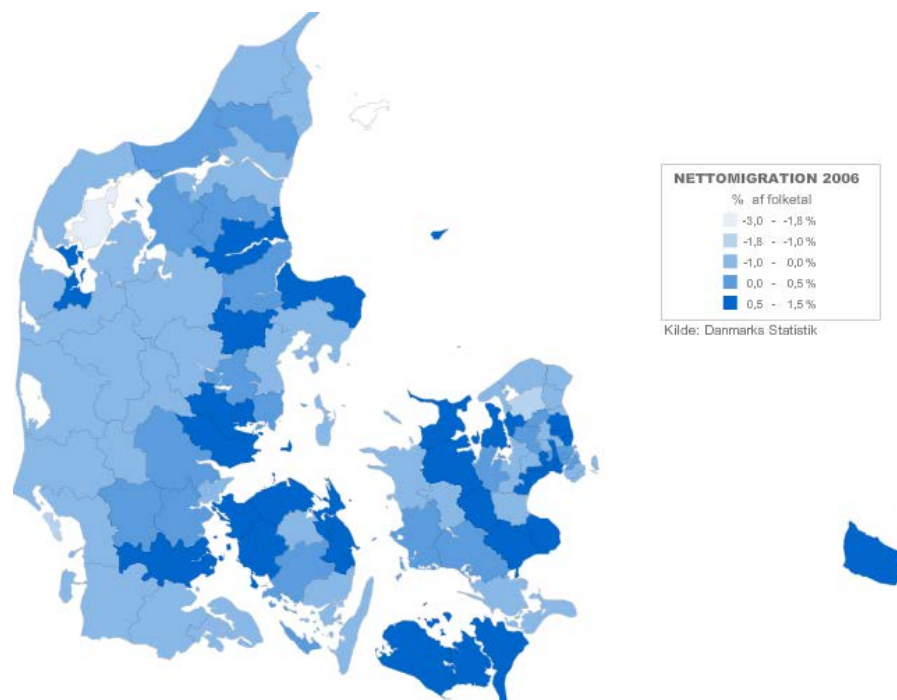
1.1.2. Flytninger

Befolkningens bevægelser omfatter som bekendt dels den naturlige tilvækst, dels migration eller flytning. I takt med befolkningens forgubning og den stadig faldende fertilitet, er flytninger kommet til at spille den afgørende rolle på lands og på lokalt plan.



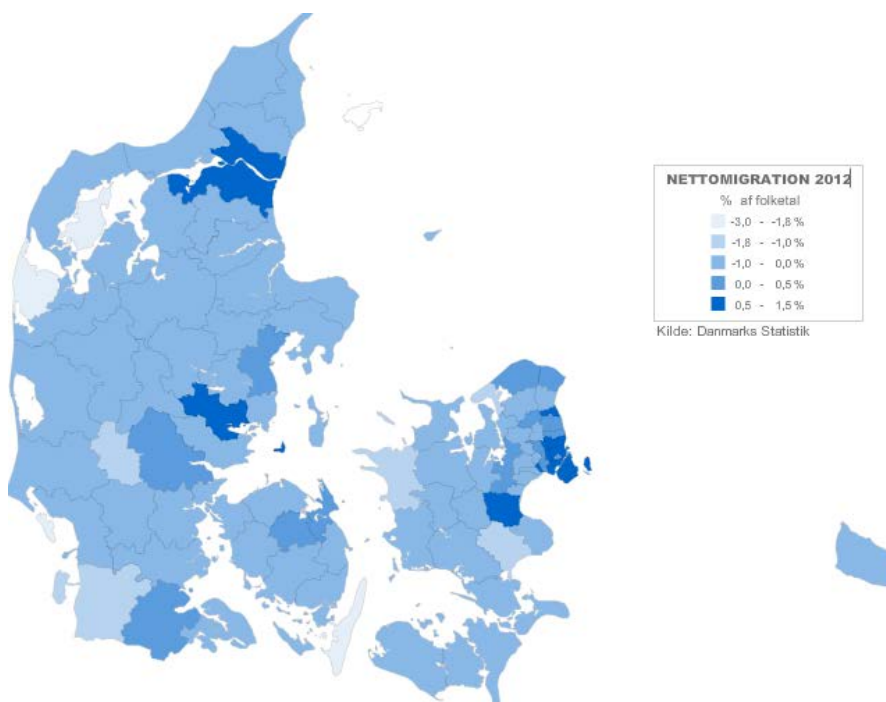
Figur 1.11. Antal flytninger i Danmark 2013 fordelt efter alder. Kilde: Statistikbanken.

Mobiliteten i Danmark er stærkt præget af befolkningens alderssammensætning; således er flyttefrekvensen forholdsvis beskeden indtil 18-20 års alderen, hvorefter den stiger dramatisk. Efter få år falder flyttefrekvensen kraftigt og trods megen fremhævelse af ældres frihed til at flytte efter lyst og interesser, ikke mindst italesat af ejendomsudviklere med sigte på ældresegmentet, ses dette at have et beskedent omfang. Flyttefrekvensen falder støt med alderen.



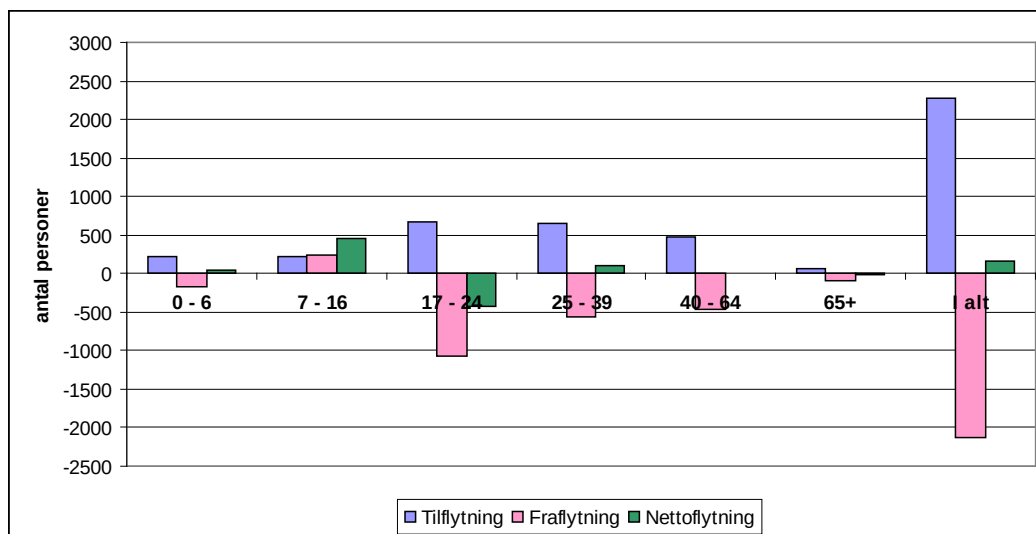
Figur 1.12. Nettomigration 2006 i Danmark fordelt på kommuner. Figuren viser nettomigrationen i procent af befolkningen i 2006. De lyseste kommuner har nettoaflytning, de mørkeste kommuner nettotilflytning.

Den indenlandske migration er dels stærkt præget af den aldersbetingede mobilitet, det vil først og fremmest sige de unge, dels præget af omskiftende retning og som konsekvens heraf betydelig ændring over relativ kort tid.



Figur 1.13. Nettomigration 2012 i Danmark fordelt på kommuner. Figuren viser nettomigrationen i procent af befolkningen i 2006. De lyseste kommuner har nettofraflytning, de mørkeste kommuner nettotilflytning.

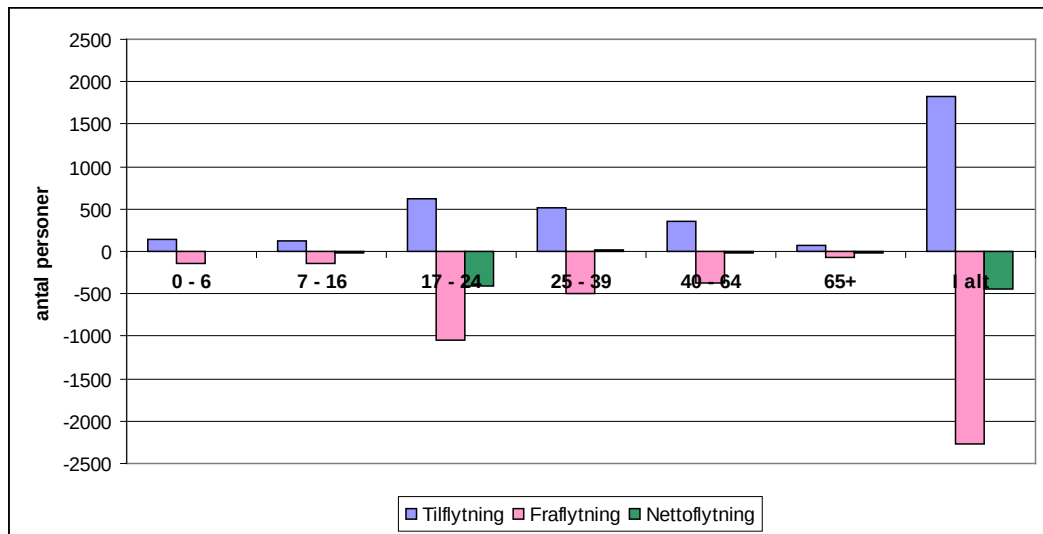
En sammenligning af figur 1.12 og 1.13 viser flyttemønstrets hurtige forandring; mens en række kommuner i 2006 i det sydlige Danmark oplevede en nettotilflytning (bl.a. Lolland-Falster, Bornholm, store dele af Fyn, det østjyske bybånd samt overgangszonen mellem Hovedstadsregionen og det øvrige Sjælland), så er billedet radikalt anderledes i 2012: Her er det kun de fire største byer, der oplever en nettotilflytning samt Åbenrå og Vejle kommuner. Udviklingen er tydeligvis gået mod en koncentration af befolkningen i de store uddannelsesbyer.



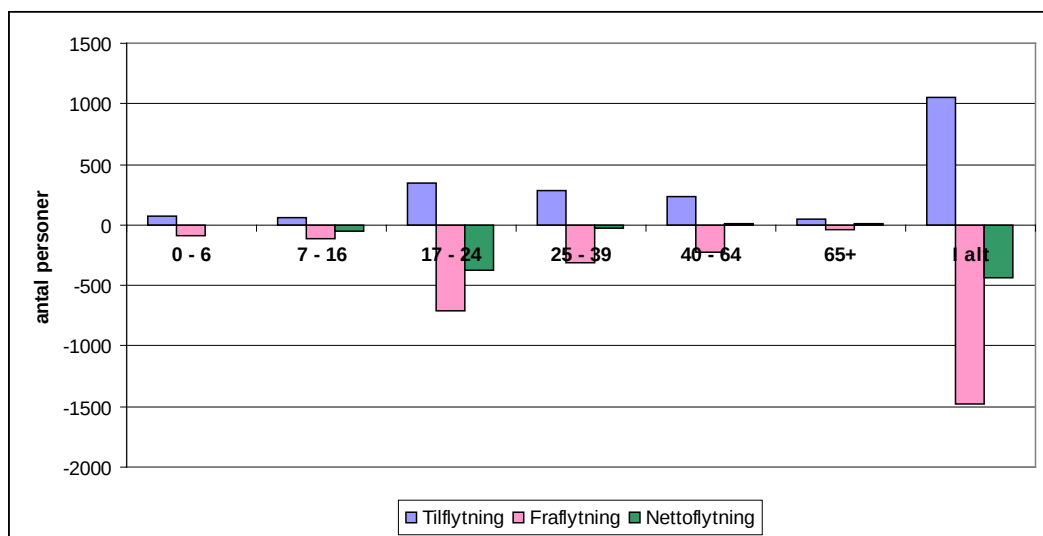
Figur 1.14. Antal til- og fraflyttede Faaborg-Midtfyn kommune fordelt på aldersgrupper og i alt i 2012.

En nærmere analyse af flyttestrømmene viser for det første, at nettostrømmene er sammensat af to betydeligt større og næsten lige store bruttostrømme (til- og fraflytninger). Ses der nærmere på den aldersbetingede flyt-

temønstre, jfr. figur 1.14 – 1.16, træder et klart mønster frem: Der er stort set tale om balance mellem til- og fraflytning i de tre kommuner – Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted. Den udslagsgivende faktor er reelt aldersgruppen af 17 til 24 årige.



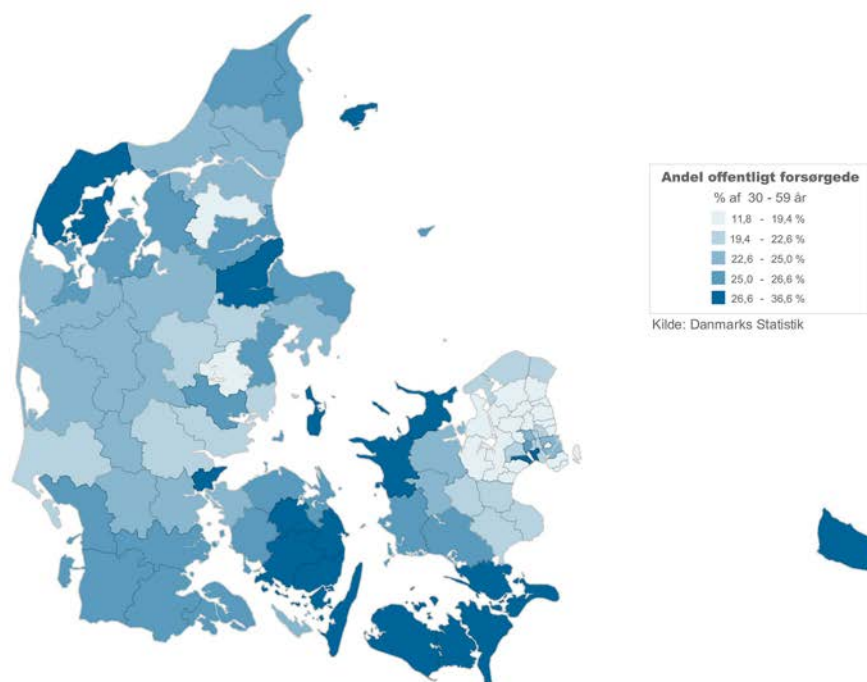
Figur 1.15. Antal til- og fraflyttede Hjørring kommune fordelt på aldersgrupper og i alt i 2012.



Figur 1.16. Antal til- og fraflyttede Thisted kommune fordelt på aldersgrupper og i alt i 2012.

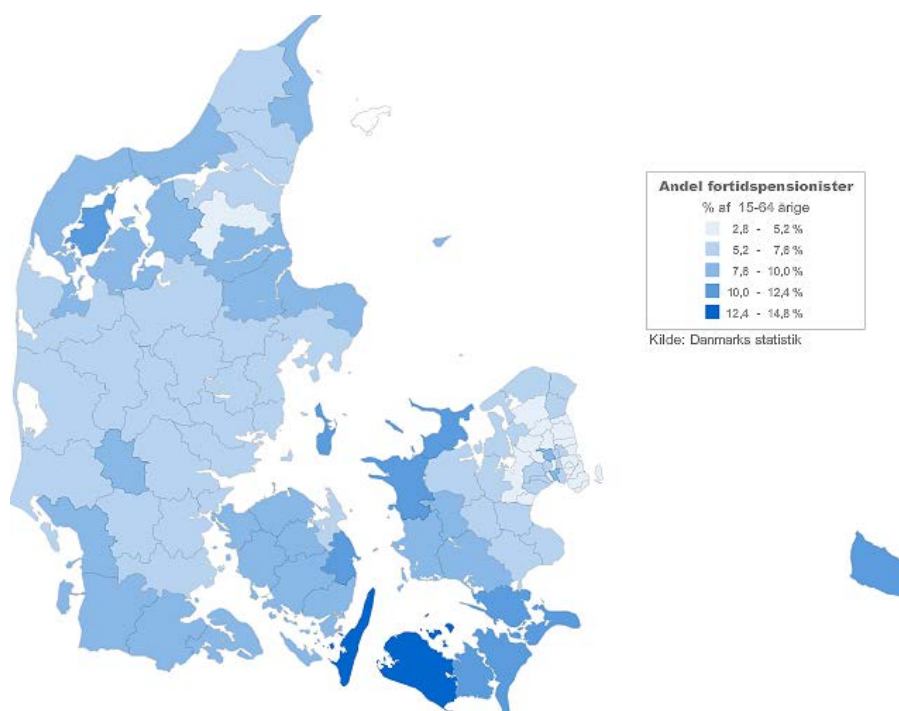
Den store forskel i absolut forstand mellem netto og bruttostrømmene betyder også at kommunerne uden for de større byer ikke kan betragtes som områder, hvorfra der sker en massiv flugt. Der er som udgangspunkt stort set balance; den udslagsgivende aldersgruppe er de 17 – 24 årige. Når til- og fraflytningen i øvrigt er omtrent lige stor er det klart, at der fortsat er mange, der vælger bosætter sig i de tre kommuner i undersøgelsen.

1.2. Husholdningernes økonomi



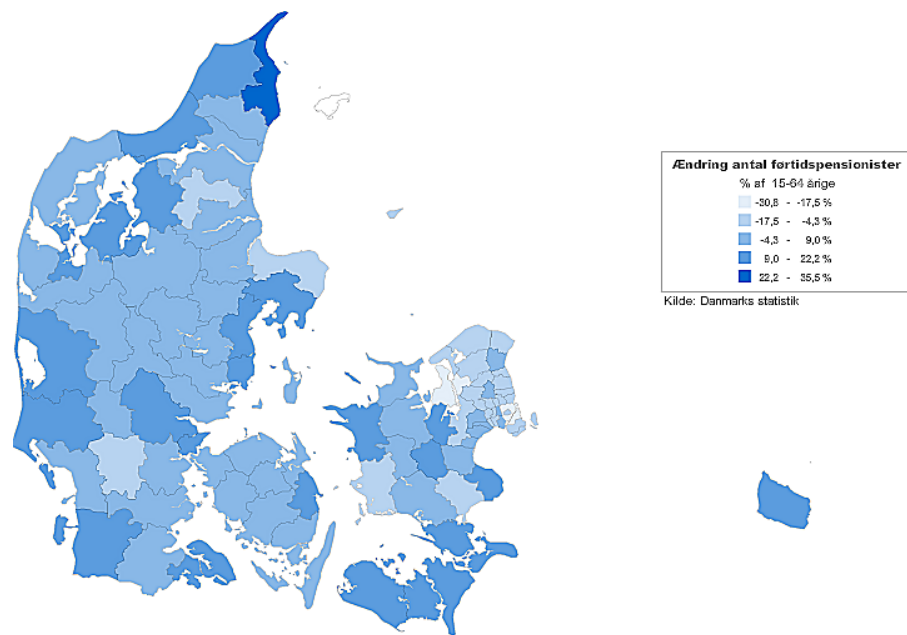
Figur 1.17. Andel offentligt forsørgede af de 30 – 59 årige 2013. Andelen varierer betydeligt med minimumsværdi på knap 12 procent og maksimumsværdi på godt 36 procent af aldersgruppen.

Figuren afspejler den regionaløkonomiske udvikling gennem de seneste år, hvor de storbyperifere landsdele har haft relativt vanskeligt ved at fastholde beskæftigelse og befolkning i den erhvervsaktive alder. Rebild, Skanderborg og store dele af Hovedstadsregionen skiller sig ud med en markant lavere andel på offentlig forsørgelse.



Figur 1.18. Andel førtidspensionister 2012 som procent af 15- 64 årige. Andelen varierer fra godt 2 procent (de lyse områder) til op mod 15 procent (de mørkeste områder). Det fremgår at især de perifere kommuner har markant højere andele uden billedet dog er entydigt.

Såvel andelen af som udviklingen i antallet af offentligt forsørgede personer er kun ændret i mindre omfang i de seneste år til trods for flere forsøg på at øge arbejdskraftudbuddet.



Figur 1.19. Ændringen i andel førtidspensionister i perioden 2007-12 fordelt på kommuner. De mørkeblå områder har oplevet en forøgelse af antallet af førtidspensionister på helt op til 35 procent i perioden, mens de lyseste områder – primært omkring Hovedstaden – har haft en betydelig nedgang i antal førtidspensionister. Store dele af Jylland har oplevet ret moderate ændringer i perioden. Udviklingen i antal førtidspensionister fra den økonomiske afmatning satte ind i 2007 og frem til 2012 afspejler ikke den regionale udvikling. Ganske vist er der sket en klar stigning i antallet af førtidspensionister i yderdanmark, men det samme gælder Århus. Til gengæld er der sket en markant nedgang i Hovedstaden og to kommuner på Sjælland samt Norddjurs kommune. Sidstnævnte regnes som regel til yderdanmark trods sin nære beliggenhed til Århus.

1.3. Erhvervsudvikling

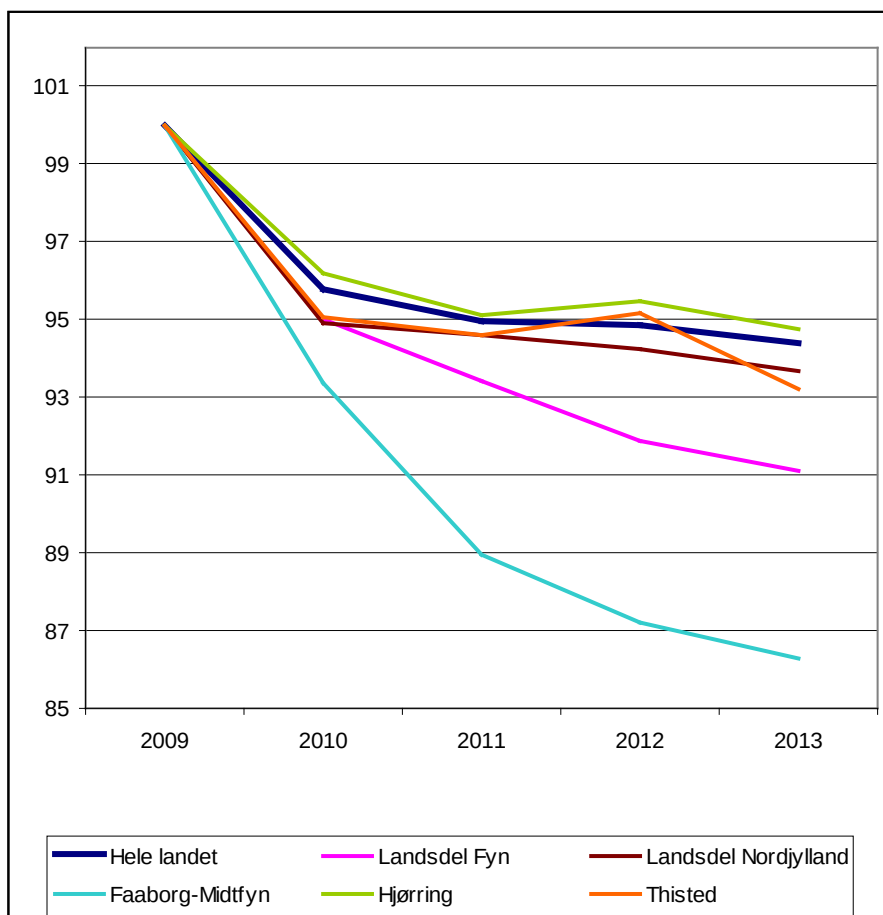
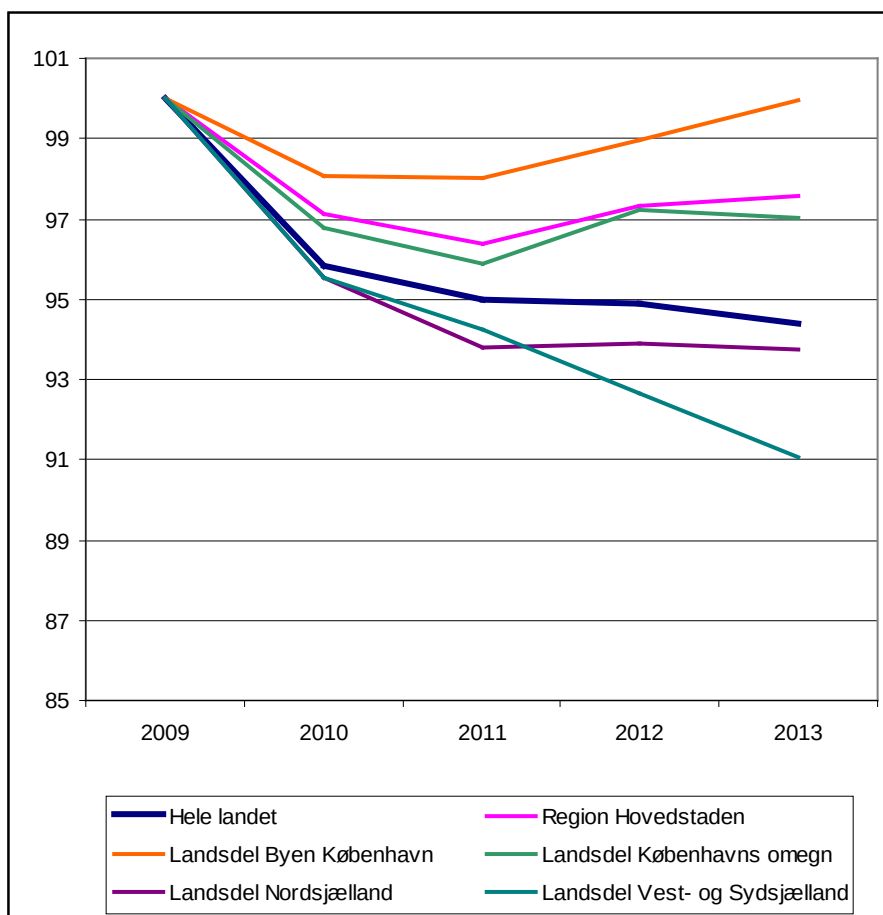
Det økonomiske tilbageslag, der for alvor satte ind i 2009, har haft en betydelig effekt på beskæftigelsens regionale fordeling. Overordnet har det især været fremstillingserhvervene og bygge- og anlægssektoren, der har mærket den økonomiske opbremsning. I disse sektorer, der på landsplan omfatter knap 18 procent af alle arbejdspladser, reduceredes beskæftigelsen med næsten en sjettedel.

Tabel 1.2. Befolkningens beskæftigelse i Danmark fordelt på hovederhverv 2012 og udviklingen 2009-12 fordelt på hovederhverv.

	Andel af samlet beskæftigelse	Udvikling 2009-12
Landbrug m.m.	2,8	-8,92
Industri m.m.	11,8	-17,61
Byggeri og anlæg	5,8	-13,88
Handel og transport	20,4	-7,43
Hotel & restaurant	3,3	2,54
Kommunikation, tele, it	3,7	-2,76
Bank- og finansvirksomhed m.m.	4,7	-2,10
Rådgivning F&U	5,4	-2,00
Anden service	7,9	-3,66
Offentlig virksomhed	34,2	1,49
I alt	100	-5,1

Kilde: Statistikbanken.

Landbrug mv. har oplevet et tilsvarende tilbageslag, der nationalt har mindre betydning i kraft af sektorens mindre andel af den samlede beskæftigelse.

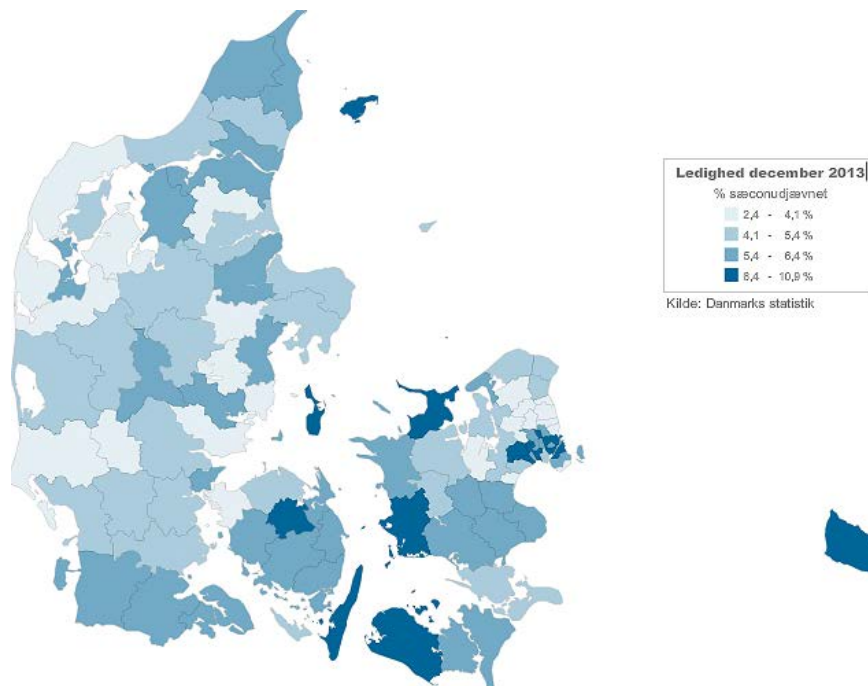


Figur 1.20. Beskæftigelsesudviklingen fordelt på udvalgte landsdele, de tre kommuner i undersøgelsen samt hele landet. Kilde: Statistikbanken.

Lokalt har landbrug dog stor betydning for beskæftigelse og omsætning. I samme periode, har en række erhverv i hotel og restaurationsbranchen samt den offentlige sektor øget beskæftigelsen nogle procent.

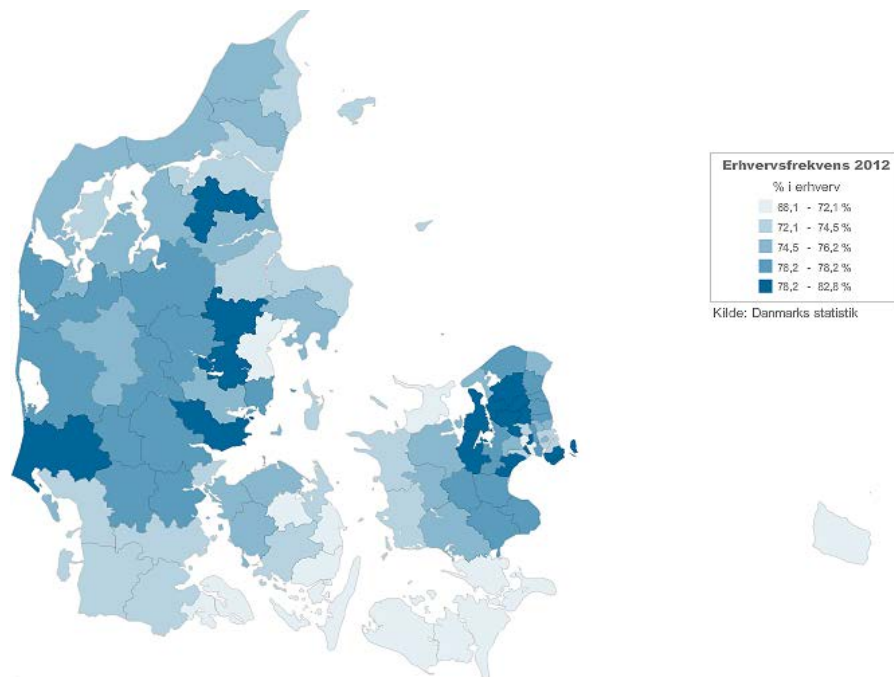
Siden 2009 har landet mistet 160.000 arbejdspladser, svarende til 5,6 procent (netto). Men udviklingen er forholdsvist ulige på tværs af landet; bedst er det gået i Hovedstaden, hvor især de centrale dele – København, Frederiksberg og det indre forstadsbælte – nærmest har genvundet det tabte. Og så "Landsdel Københavns Omegn" har klaret sig bedre end landsgennemsnittet. Det har Nordsjælland og især Syd- og Vestsjælland ikke; her er op til 9 procent af arbejdspladserne forsvundet siden 2009.

Vest for Storebælt har udviklingen i store træk fulgt landsgennemsnittet; dog har Fyn med øer gennemgået en betragtelig reduktion i beskæftigelsen: I 2013 er der næsten 9 procent færre beskæftigede end for fem år siden. Det hænger til dels sammen med at Fyn i udgangspunktet havde en stor andel af den samlede beskæftigelse i fremstillingserhverv, der blev særlig hårdt ramt af krisen. Udviklingen har i særdeleshed ramt Faaborg-Midtfyn kommune med et samlet beskæftigelsestab på henved 14 procent. De to andre kommuner i undersøgelsen, Hjørring og Thisted, har fulgt udviklingen på landsplan og mistet omkring 5-6 procent af arbejdspladserne.



Figur 1.21. Bruttoledighed 2012 i procent af arbejdsstyrken fordelt på kommuner. Kilde: Statistikbanken.

Ledigheden er forholdsvist jævnt fordelt over landet; der er ikke tale om en polariseret fordeling med storbyerne som de bedst stillede og yderdanmark som arbejdsløshedsøer: Centrale København og Vestegnen, Odense og nogle af øerne er blandt lokaliteter med den højeste ledighed. Omvendt har Nordsjælland, Øst- og Vestjylland nogle af de laveste ledighedsprocenter. Thisted kommune hører til blandt kommunerne med lavest ledighed og både Faaborg-Midtfyn og Hjørring holder sig på landsgennemsnittet.



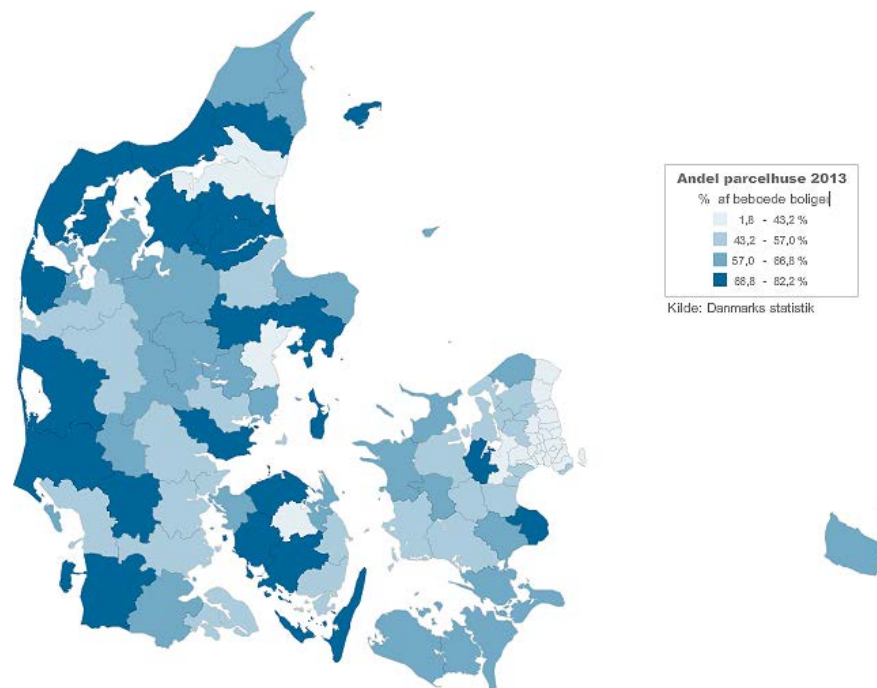
Figur 1.22. Erhvervsfrekvens 2012: Andel arbejdsmarkedstilknyttede i procent af personer i den erhvervsaktive alder. Kilde: Statistikbanken.

Erhvervsfrekvensen er udtryk for hvor stor en andel af befolkningen i den erhvervsaktive alder, der er tilknyttet arbejdsmarkedet. Andelen har været svagt nedadgående over de seneste årtier, men er generelt tæt på 80 procent. Den er imidlertid ikke jævnt fordelt; specielt storbyerne og dele af yderdanmark har en relativ lav erhvervsfrekvens; dårlige beskæftigelsesmuligheder i dele af landet har medført en generelt ringere arbejdsmarkedstilknytning. Sammenlignes andelen af førtidspensionister med erhvervsfrekvensens regionale fordeling, så fremgår det at de synes at være systematisk forbundet: Jo lavere erhvervsfrekvens, desto større andel på førtidspension.

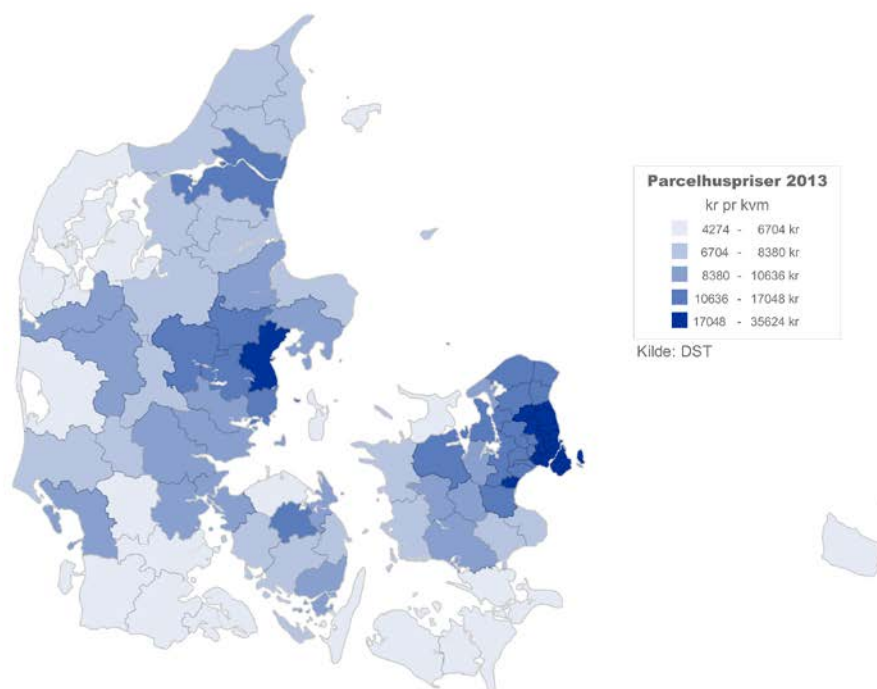
1.4. Boligmarked

Boligmarkedet i Danmark er stærkt påvirket af befolkningens koncentration til de store bysamfund, først og fremmest Hovedstaden samt Århus. Desuden træder de store byer klart frem med højere boligpriser end de omkringliggende landkommuner. Omvendt har yderkommunerne de laveste boligpriser, undertiden helt ned til en femtedel af prisniveauet i Hovedstaden.

Den dominerende boligtype i Danmark er parcel-, række- og stuehuset, der udgør knap 45 procent på landsplan, men med stor variation fra storbyerne til landdistrikterne. I Frederiksberg kommune er kun 2 procent af boligerne parcelhuse, København 5 procent og i den anden ende af skalaen har Læsø 82 procent af boligmassen i denne kategori, men mange kommuner i yderdanmark er mere end 2/3 af boligerne parcel-, række- og stuehuse.



Figur 1.23. Andel parcelhuse fordelt på kommuner (beboede boliger) 2013. Kilde: Statistikbanken.

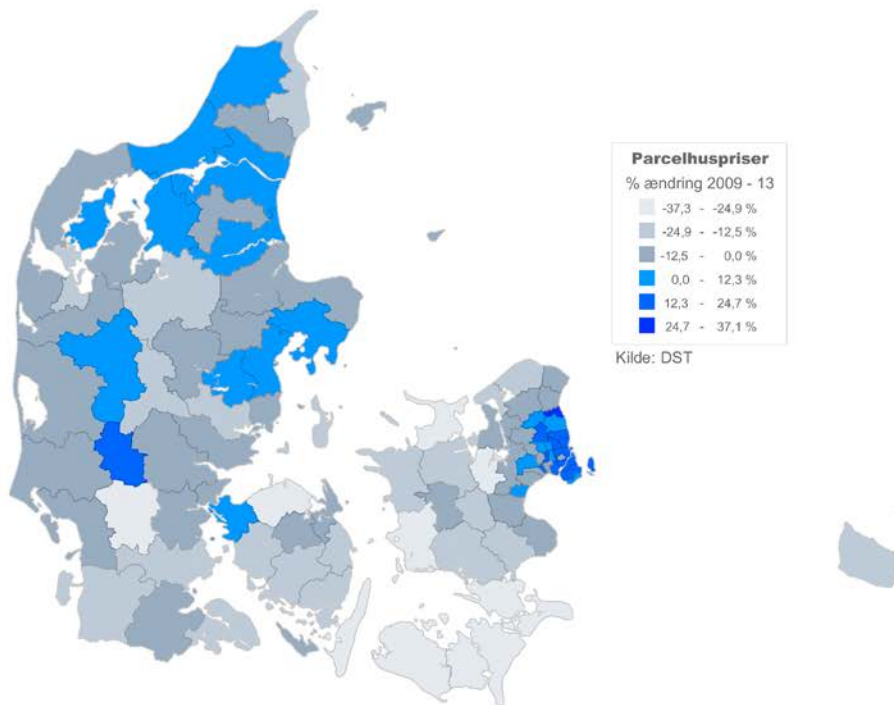


Figur 1.24. Kvadratmeterpris på parcelhuse 2013. Kilde: Statistikbanken..

Boligpriserne i storbyerne og de større byer har til gengæld også haft en dramatisk op- og nedgang gennem de sidste ti år: Mens perioden frem til 2007/8 fremviste imponerende prisstigninger især i storbyerne, så betød krisen på boligmarkedet fra 2008 også en omtrent ligeså drastisk fald i boligpriserne, se nedenfor. På to år faldt priserne i Hovedstaden mellem 25 og 30 procent, enkelte steder endda mere. Uden for de store byer har udviklingen været knapt så dramatisk – det gælder både hvad angår prisstigninger og de efterfølgende prisfald.

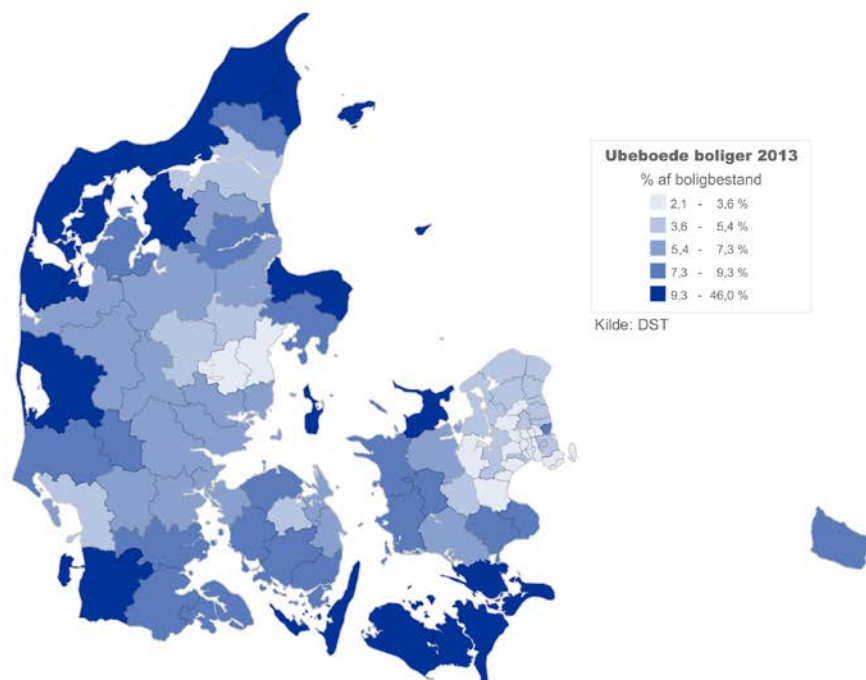
I den efterfølgende periode (fra 2009) har udviklingen på boligmarkedet på mange måder taget en ny retning: Mens boligmarkedet stadig lider af krisens eftervirkninger i størstedelen af landet, så er både udbud og salg af parcelhuse i Hovedstaden og Århus stigende med en positiv afsmittning på bolig-

priser og liggetider. Samtidig er udbuddet vokset markant i størstedelen af landet samtidig med at boligsalget er faldet betydeligt. Her er liggetiderne også skudt i vejret, men i store dele af landet. I disse områder er boligpriserne vigende, jf. figuren nedenfor.



Figur 1.25. Parcelhusprisudviklingen 2009-13 fordelt på kommuner; det fremgår at de store storbyregioner, Herning og Billund samt store dele af Nordjylland, har oplevet en positiv udvikling i boligpriserne efter 2009. Kilde: Statistikbanken..

Antallet af ubeboede boliger kan kun anvendes som indikator for boligmarkedets tilstand; det er kun indirekte, at antallet af ubeboede boliger kan fastsættes idet den officielle opgørelse er baseret på samkørsel mellem BBR og CPR-registrene: Såfremt der ikke er registreret et cpr-nummer på en given adresse anses boligen for ubeboet. Det er imidlertid ikke givet, at alle helårsboliger reelt anvendes som sådan eller at alle registrerer sig til den bolig de rent faktisk bebor. Statistikken skal derfor anvendes med forsigtighed. Det er dog slående, at andelen af ubeboede boliger er overraskende høj på visse øer (Samsø med 46 procent ubeboede boliger!), men også i Vendsyssel, Thisted og Vestjylland har i lighed med øerne syd for Fyn og Sjælland høje andele. Derimod er andelen i Hovedstaden og Århus ganske lav.

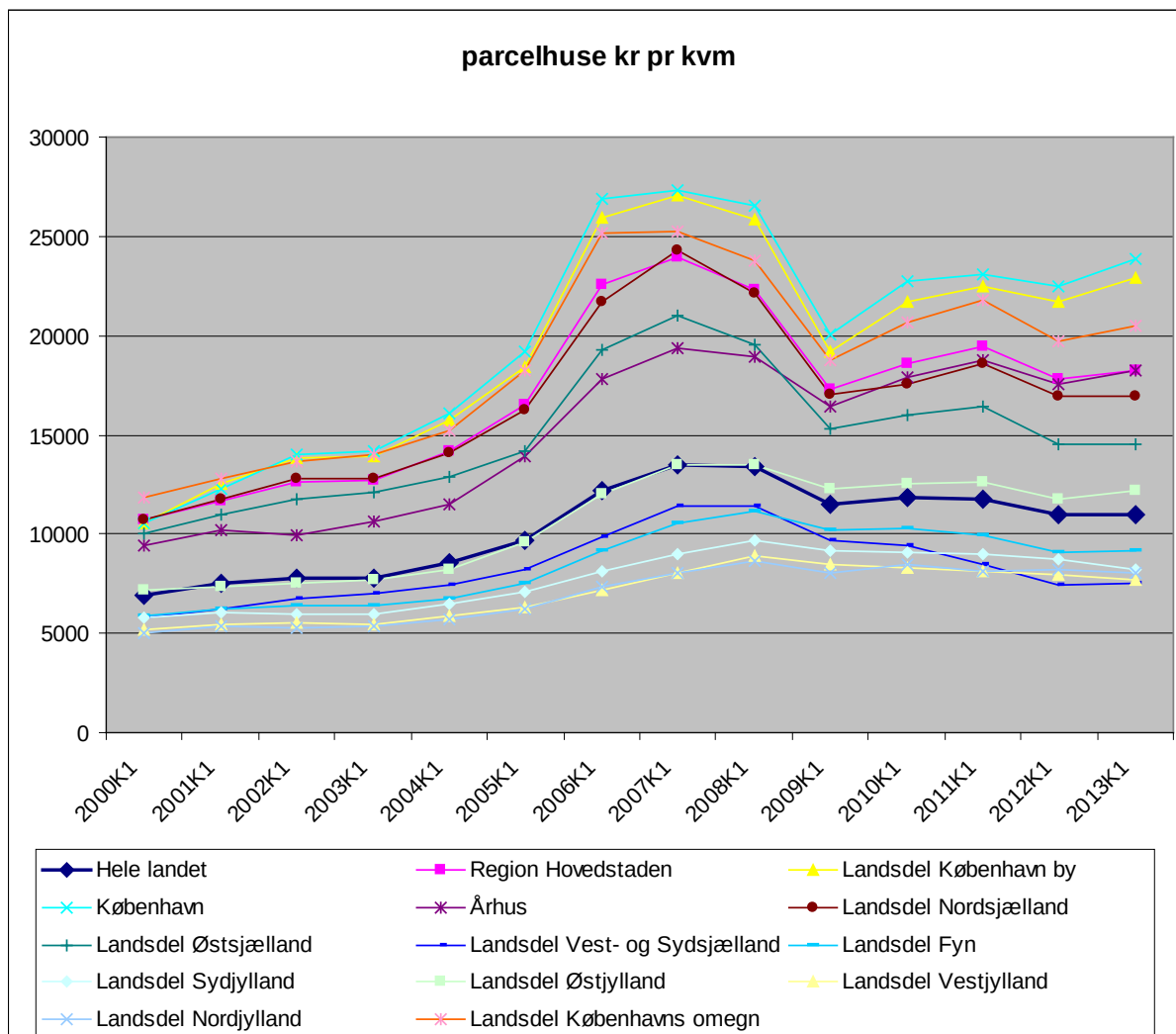


Figur 1.26. Ubeboede boliger 2013. Det fremgår, at de to store bysamfund, København og Århus, har en relativt lille andel ubeboede boliger, mens Yderkommunerne både mod syd, vest og nord har en relativ høj andel ubeboede boliger. Kilde: Statistikbanken.

Boligmarkedets udvikling i perioden 2000-2013 viser en accelererende prisudvikling på landsplan og i de store byer frem til 2007, hvorefter et betydeligt fald i ejendomspriserne sætter ind. På kun to år falder den gennemsnitlige pris 15 procent på landsplan, men mellem 25 og 30 procent i de fleste kommuner i Hovedstaden og de nærmestliggende kommuner på Sjælland. I den følgende periode, fra 2009 til 2013, sker der en fortsat nedgang i parcelhuspriserne i størstedelen af landet, mens Hovedstadsregionen oplever en pæn prisstigning (Storkøbenhavn på gennemsnitlig 18 procent).

Antallet af parcelhuse udbudt til salg var generelt faldende frem til 2005, hvorefter udbuddet steg markant de næste par år og har holdt sig relativt stabilt på knap 40.000 parcelhuse til salg. Igen er der betydelig variation mellem de enkelte landsdele; mens udbuddet har været svagt faldende fra 2009 i Hovedstaden har resten af landet oplevet et stigende udbud. Til gengæld er antal solgte parcelhuse, der på landsplan er reduceret klart siden 2005, svagt stigende i Hovedstaden, Østsjælland og Århus samt Nordjylland.

I de tre kommuner, Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted er prisudviklingen på parcelhuse afdæmpet; stigningen frem mod 2007/8 er forholdsvis beskednen og tilsvarende er de efterfølgende prisfald i den efterfølgende periode forholdsvis små. Dog har Hjørring og Thisted kommune de seneste år oplevet et generelt prisfald. Det skal dog bemærkes at der er tale om kommunale gennemsnitstal og at der er betydelige forskelle mellem de enkelte dele af samme kommune.



Figur 1.27. Parcelhuse, kr. pr. kvadratmeter i fri handel 2000-2013. Landsdele samt København og Århus kommuner.

Tabel 1.3: Forholdet mellem solgte og udbudte parcelhuse 2004-13

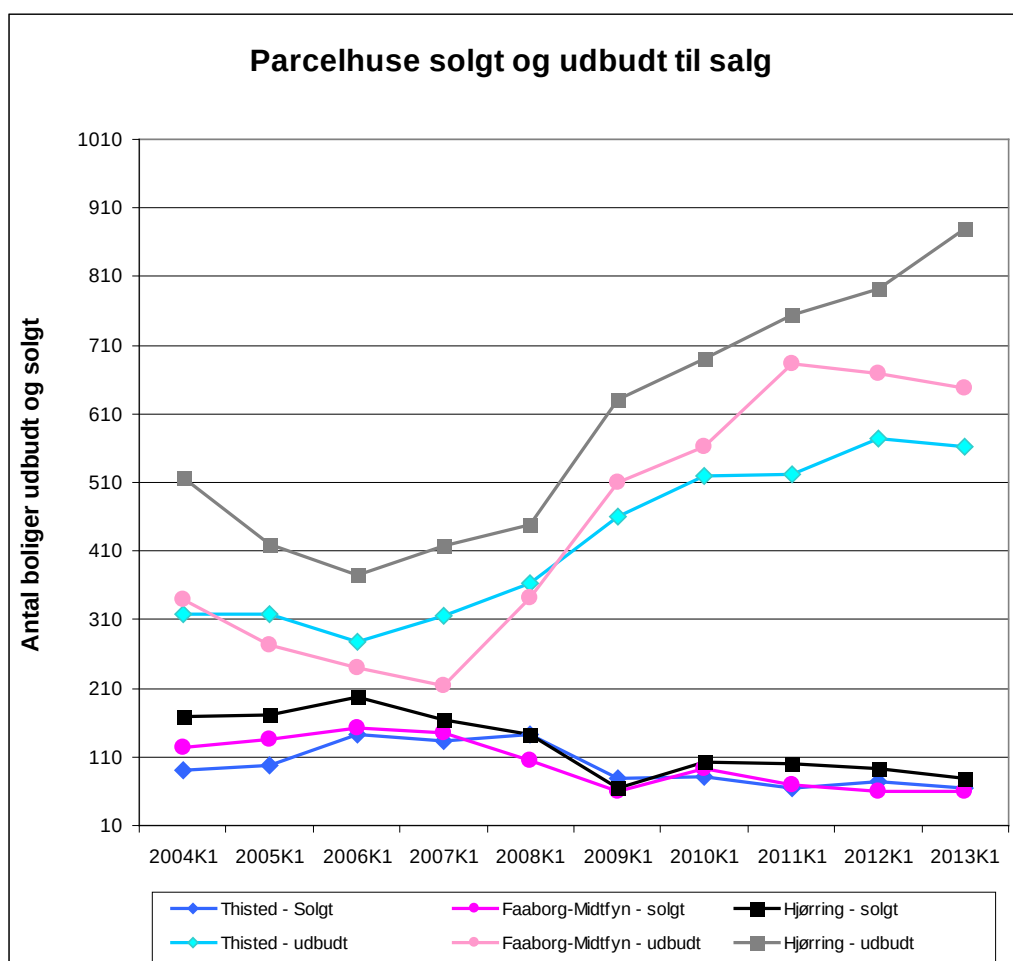
Salg/ udbud-ratio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hele landet	50,4	64,8	79,9	42,3	28,9	14,8	20,8	16,3	15,4	15,8
Region Hovedstaden	73,2	106,3	94,9	26,1	23,7	18,3	35,1	25,6	23,7	27,8
Landsdel København by	72,4	131,0	69,5	23,2	28,3	20,9	48,4	35,7	32,4	45,0
København	74,2	116,4	62,9	21,9	36,3	23,5	54,3	40,3	40,7	47,8
Landsdel Kbh omegn	90,6	131,3	93,2	25,3	27,6	23,0	42,8	30,6	30,0	33,9
Landsdel Nordsjælland	67,5	98,5	101,4	23,8	19,0	15,4	31,9	23,0	20,5	24,0
Landsdel Østsjælland	61,9	99,7	98,2	26,2	18,7	14,3	27,7	20,0	21,7	29,4
Landsdel Vest- og Sydsjælland	49,8	59,1	84,1	40,8	22,6	9,9	12,9	10,3	9,7	11,9
Landsdel Fyn	46,3	64,4	80,8	62,6	33,9	13,3	18,1	13,0	11,7	11,5
Landsdel Sydjylland	44,7	56,2	80,1	59,3	39,1	16,2	18,7	16,2	14,7	13,4
Landsdel Østjylland	62,1	88,1	101,9	43,4	29,6	14,8	23,1	18,5	15,8	16,9
Landsdel Vestjylland	37,4	47,0	66,1	65,4	41,1	17,2	21,1	15,7	14,9	12,9
Landsdel Nordjylland	34,3	38,7	53,8	43,6	32,7	14,8	16,0	13,5	14,4	11,6

Kilde: Statistikbanken

Tabel 3 viser en simpel indikator på boligmarkedets tilstand i de forskellige landsdele; forholdet mellem udbud og salg giver en klar tilkendegivelse af boligmarkedets aktuelle tilstand. Frem til 2006 steg salg/ udbud-ratioen på landsplan og nåede i dele af hovedstaden over 100 som tegn på at ikke blot

udbudte, men også andre boliger blev omsat. Men allerede i 2007 dæmpes omsætningen og i 2009 nås et lavpunkt, hvor antallet af solgte ejendomme halveres og udbuddet fordobles. Det er siden blevet markant bedre i Hovedstaden, men resten af landet halter klart bagefter.

Ses der nærmere på boligmarkedet i de tre udvalgte kommuner, så fremgår det at der var nogenlunde parallelitet mellem udbud og salg frem til 2007, se figur 1.28. Krisen bevirker en kraftig opbremsning i antallet af handler og samtidig øges liggetiden for parcelhuse markant (omtrent en fordobling). Derimod sker der en voldsom forøgelse af udbuddet, der fordobles og sine steder er tæt på 8 – 10 så stort som antallet af handler, se også tabel 3. Figuren 1.28 illustrerer udviklingen, der generelt gør sig gældende i Danmark udenfor Århus og Hovedstaden: Udbuddet fordobles, antallet af solgte parcelhuse halveres. Det voksende gab mellem udbud og handel illustrerer den fastlåste situation på boligmarkedet. Med liggetider, der sine steder overstiger et år, er boligmarkedet reelt brudt sammen.



Figur 1.28. Antal parcelhuse udbudt til salg på Fyn 2004 – 2013. Kilde: Statistikbanken.

2. Temaer i lokal boligmarkeds- og samfundsudvikling og case studier i tre kommuner

Selvom der er en række temaer, der går igen i dem alle, er de tre case-analyser ikke ens, fordi situationen i de tre kommuner er forskellig. Situationen i de tre udkantskommuner kan ikke skæres over én kam, og det er ikke urimeligt at antage, at det samme gælder alle udkantskommuner: selv om de måtte dele mange udviklingstræk, så er der også vigtige forskelle fra kommune til kommune. Efter feltbesøgene i Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn kommuner var der tre temaer, der hver især syntes særligt relevante for de tre kommuner.

Det første er begrebet servicetilpasning, der blandt andet dækker over det forhold, at ændret demografi og skattegrundlag tvinger kommuner til at overveje og ændre deres serviceudbud, herunder en eventuel differentiering af kommunal service i forskellige del af en kommune. Skolelukninger er formentlig det område, der optager flest mennesker. Hvilke konsekvenser har det for lokalsamfundsudvikling? Det andet tema er mulighederne for at etablere nye samarbejdsformer, partnerskaber og lignende, hvor aktører fra civilsamfund og private, markedsbaserede virksomheder sammen finder nye måder at organisere, udvikle og finansiere løsninger på lokalsamfunds store udfordringer med bortfald af efterspørgsel på boligmarkedet. Begrebet social kapital (i modsætning til f.eks. fysisk bygningskapital) er centralt for en forståelse af, hvilke typer ressourcer, som skal være til stede for at sikre en lokal udviklingsevne. Det tredje tema har fokus på mulighederne i det offentlige værktøjsskate for at styrke lokalsamfundsudvikling. På kommunalt niveau synes evne til differentieret at analysere og tilpasse planlægningen at være central, således at der, i kommunens forskellige områder, skabes god overensstemmelse mellem objektive udviklingsvilkår, planer og forventninger. Den statslige politik på planlægningsområdet, og måske især på byfornyelsesområdet, tilbyder muligheder for at støtte kommunernes arbejde med byfornyelse, renovering og eventuel nedrivning af dårlige og dårligt vedligeholdte boliger. Behovet er meget stort, mens de offentlige støttemidler pt. er begrænsede.

Kapitlet indledes med et kort *review* af eksisterende undersøgelser inden for de tre temaer. Hvis læseren ønsker at springe direkte til case-analyserne af Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn kommuner, begynder de på side 37.

2.1. Skolelukning og lokalsamfundsudvikling

Lukning af skoler i lokalsamfund har fundet sted i stigende omfang siden strukturreformens ikrafttræden 2007, men også før den skete der skolelukninger i størrelsesordenen 22-23 skoler om året. Centralisering med deraf følgende bedre muligheder for lærerpersonalets kvalifikationsudvikling og kollegialt samarbejde mv. sammen med andre stordriftsfordele, f.eks. lavere udgifter pr. elev, opfattes ofte som de primære begrundelser for lukning af små, lokale skoler i landsbyer og mindre byer. Argumenterne svarer til hvad der ses på andre offentlige (og udgiftstunge) serviceområder, f.eks. sundheds- og uddannelsesområderne. Omvendt er almindelige argumenter imod lukning af lokale skoler, at det kan medvirke til at sætte udviklingen i stå i det omgivende lokalsamfund eller ligefrem igangsætte en nedadgående udvik-

lingsspiral. I dette afsnit redegøres kort for omfanget af skolelukninger samt for to eksisterende undersøgelser af problemstillinger knyttet til skolelukninger.

Teknologisk Instituts afdeling Analyse og Erhvervsfremme publicerede i 2008 undersøgelsen "Skoler i landdistrikter" (Teknologisk Institut 2008). Heraf fremgår, at der i perioden 1990-2007 blev samlet 246 færre offentlige skoler, men der blev kun 163 skoler færre i alt fordi antallet af private skoler i samme periode voksede med 83. Faldet i det samlede antal skoler var således syv procent, mens der for offentlige skoler alene var tale om et fald på 13 procent.

Bruttobevægelserne dækker over, at der 1990-2007 i alt blev lukket 387 skoler. 127 af skolelukningerne var fuldstændige i den forstand, at der ikke efter skolelukningen skete f.eks. en videreførelse i form af en nyoprettet friskole/privatskole. Af de 127 lukkede skoler lå 122 i ikke-bysogne. 71 af de lukkede skoler blev efterfulgt af friskoler og også her dominerede ikke-bysogne idet alle de nye friskoler lå uden for byerne. 147 af skolelukningerne skete ved sammenlægning med andre (offentlige) skoler inden for fem kilometer (Teknologisk Institut 2008:21-23). Skolelukningers effekt kan dels vedrøre dels skolen selv, dels det omgivende (lokal-)samfund. Christoffersen og Larsen (2013) viser, at der i perioden 2007-2012 blev lukket yderligere 266 skoler i hele landet. Udviklingen i de tre kommuner Hjørring, Thisted og Fåborg-Midtfyn ses i tabellen.

Tabel 2.1. Skolelukninger 2007-2012

Kommunenavn	Antal folkeskoler 2007	Antal folkeskoler 2012	Ændring i antal af folkeskoler 2007-2012	Rangeringen af undervisnings-effekten 2007	Rangeringen af undervisnings-effekten 2011	Udgifter pr. elev 2007. Faste 2011-priser	Ændringen i udgifter pr. elev 2007-2011. Faste 2011-priser	Antal privat-skoleelever i procent af det samlede antal elever i privat- og folkeskolen 2007	Antal privat-skoleelever i procent af det samlede antal elever i privat- og folkeskolen 2011
Hjørring	27	10	-17	64	34	55.641	1,6	8,1	11,5
Thisted	22	17	-5	56	87	60.648	10,6	8,8	9,8
Fåborg-Midtfyn	17	13	-4	70	29	66.338	6,1	27,0	30,2
Hele landet	1584	1318	-266			61.869	-2,5	13,5	15,4

Kilde: Christoffersen og Larsen, 2012, De foreløbige erfaringer fra kommunernes skolelukninger, side 27-28

Note: (1) Omfatter kun folkeskoler; (2) Rang 98 udtrykker bedste eksamensresultat, rang 1 dårligste.

266 lukkede folkeskoler svarer til 53 skolelukninger om året eller mere end dobbelt så mange pr. år som i perioden 1990-2007. Men der var ikke den forventede effekt af skolelukningerne med hensyn til skolernes udgiftsniveau; altså at der ville kunne opnås stordriftsfordele og dermed lavere skoleudgifter pr. elev. Tværtimod er udgifterne pr. elev vokset kraftigere i de kommuner, som har reduceret antallet af offentlige skoler. Samtidig er andelen af elever, der går i privatskoler (mindre overraskende) vokset mest i de kommuner, der har reduceret antallet af offentlige skoler. Endelig viser undersøgelsen, at elevernes niveau ved folkeskolens afgangsprøve ikke er blevet løftet i de kommuner, hvor antallet af skoler er reduceret. Ovenikøbet var der indikation af, at niveauet faldt (Christoffersen og Larsen 2013:7).

2.1.1. Lokalsamfundsudvikling

Christoffersen og Larsen (2013) undersøgte alene "skoleinterne" forhold, mens Teknologisk Institut (2008) også analyserede den påfølgende udvikling i lokalsamfund i forbindelse med skolelukninger. Den overordnede konklusion er, at skolelukninger ikke er "årsag til lokalområdets tilbagegang,

men nærmere resultat af en forudgående tilbagegang" (Teknologisk Institut 2008:4). Tre fjerdedele af de lukkede skoler havde faldende elevtal i de sidste fem år inden lukningen og befolkningsudviklingen havde været negativ i ti år.

Skolelukninger forstærker den udvikling, således at der er større tilbagegang i antallet af børnefamilier og i befolkningen som helhed i de landdistrikt-områder, hvor skolen er blevet lukket. Demografisk udvikling er dog også præget (mindst lige så meget) af andre forhold, herunder nærhed til byområder, arbejdspladser og god transportinfrastruktur (Teknologisk Institut 2008:8).

Med hensyn til ejendomspriser har skolelukninger betydeligt større effekt i landkommuner i udkantsområder end i bykommuner. I sogne i landkommuner, hvor der ikke var eller opstod et alternativ til den lukkede skole, faldt ejendomspriser pr. kvadratmeter i gennemsnit årligt 2,23 procent de først seks år efter en skolelukning sammenlignet med alle sogne i landdistrikter. I bykommuner (udenfor Hovedstadsområdet) var det tilsvarende fald 0,86 procent efter en skolelukning (Teknologisk Institut 2008:53). Teknologisk Instituts data angår perioden 1990-2007, som var en periode der, i det mindste siden 1993 generelt var kendetegnet ved stabile og, efter liberalisering af reguleringen af realkreditmarkedet fra 2003, stærkt stigende ejendomspriser. Der er derfor næppe tvivl om, at skolelukninger kan påvirke ejendomsprisudviklingen ugunstigt i en periode med (i al fald på boligmarkedet udenfor de store byer) generelt faldende ejendomspriser.

Det er en ambition i nærværende undersøgelse at foretage visse undersøgelser af lokalsamfundseffekter af skolelukninger, herunder af ejendomsprisudviklingen. Hjørring Kommune kan i den sammenhæng være et særligt case, idet mere end hver tredje skole blev lukket mellem 2007 og 2012. Det ligger dog uden for undersøgelsens muligheder at gentage alle elementer i Teknologisk Instituts meget omfattende lokalsamfundsanalyse.

2.2. Kendetegn ved socialt og økonomisk bæredygtige lokalsamfund – social kapital

Begrebet social kapital bruges i flere forskellige videnskabelige discipliner, f.eks. i forskningen vedrørende institutionel kapacitet inden for udviklingsforskningen, i institutionel økonomi (North 1990, Ostrom 1994), sociologisk forskning om uddannelses betydning (Bourdieu 1985) og politologisk demokratiteori, frivillighed og participation (Putnam 1993; 2000). Begrebet har, afhængigt af kontekst, derfor også forskellige anvendelser og betydninger, hvorfor en definition er nødvendig, førend vi kan nærme os en operationalisering.

I forbindelse med social og økonomisk lokalsamfundsudvikling, borgerdeltagelse og frivillighed er det primært Putnams forståelse af begrebet, der er relevant, uanset at hans referenceramme oprindeligt er politologisk. I studiet af lokalsamfundsprocesser i byer og landsbyer uden for de store byer giver social kapital mest mening, hvis man forstår det som en relationel variabel, dvs. vedrørende forbindelser mellem personer og grupper. Social kapital forstås derfor her primært som et sociologisk/organisationssociologisk begreb, som i nærværende studie også har en relation til sociologisk-økonomiske fænomener (som lokal erhvervsudvikling, forenings- og netværksdannelse og -aktivitet i både civilsamfunds og markeds-mæssigt regi). Social kapital drejer sig om forskellige former for netværk, sædvanligvis beskrevet som tre typer:

- 1) *bonding* social kapital som vedrører forbindelser mellem personer, som er medlem af samme gruppe (f.eks. familie-, etnisk eller kriminel gruppe),
- 2) *bridging* social kapital som angår relativt svagere/fjernere forbindelser mellem personer fra forskellige grupper (f.eks. med forretningsforbindelser, venners venner o.lign.) og endelig
- 3) *linking* social kapital, som betegner forbindelser til folk i magtfulde positioner og er karakteriseret ved at forbinde personer, der ikke er på lige fod (Foxton & Jones 2011).

Mens begrebet social kapital som nævnt er udviklet og anvendt i flere sammenhænge, tilskrives specielt de to begreber *bonding* og *bridging social kapital* sædvanligvis Robert Putnam (Putnam 1993; 2000) på basis af empiriske studier af italiensk lokalsamfundsudvikling, mens *linking* social kapital er en senere tilføjelse (Woolcock 2001; Woolcock & Sweetser 2002).

Tabel. 2.2. Model til måling af social kapital (oversat)

Dimension	Definition	Indikatorer
Deltagelse i lokalsamfund	Individuel involvering i lokale og nationale forhold	– opfattelse af muligheder for at influere lokal udvikling – informationsniveau vedr. lokale/nationale forhold – kontakt med embedsmænd og politiske repræsentanter – involvering i lokale aktionsgrupper – valgdeltagelse
Sociale netværk og social støtte	Kontakt med familie og venner	– hyppighed af besøg/samtale med familie/venner/naboer – omfang og kontaktfrekvens af virtuelle netværk – antal nære venner/familie, som bor i nærheden – (gensidig) udveksling af hjælp – opfattelse af omfanget af kontrol over og tilfredshed med tilværelsen
Social deltagelse	Frivillig involvering og deltagelse i organiserede grupper	– tilknyttet antal hjælpe-, sociale-, sports- og andre grupper – frekvens og intensitet af involvering i dem – frivilligt arbejde og dets frekvens og intensitet – religiøs aktivitet
Gensidighed og tillid	Omfanget af tillid til de, man kender og de, man ikke kender. Tillid kan både være del af social kapital og resultat af social kapital	– tillid til folk, der er som dig – tillid til folk, der ikke er som dig – tillid til institutioner – give og modtage (venne-) tjenester – Opfattelse af fælles normer
Syn på lokalområde	Ikke del af social kapital, men medtaget for at kunne sige noget om folks generelle tilfredshed og tryghed i deres omgivelser	– det fysiske miljø – faciliteter i området – tilfredshed med at bo i området – frygt for kriminalitet

Kilde: Foxton, F & Jones, R (2011) Social Capital Indicators Review, p. 4.

Pointen er under alle omstændigheder, at vi her primært forstår social kapital som et sociologisk begreb, der udtrykker evne til samarbejde indenfor og mellem sociale grupper (netværk), og at den evne afhænger af, i hvilket omfang normer, værdier, opfattelser og forståelser deles. Kapital-delen af begrebet indebærer, at (evnen til) samarbejde i netværk tillægges (samfundsmæssig) værdi f.eks. forstået som modstandskraft over konjunkturelle og strukturelle udfordringer, evne til at iværksætte lokal udvikling, mm. Hvorvidt social kapital også kan have effekter i form af lokal markeds-mæssig værdi er netop ét af spørgsmålene i dette feltarbejdes casestudie, som søger at af-dække det "kit", der holder stærke, bæredygtige lokalsamfund sammen.

De ovennævnte begreber er imidlertid ikke voldsomt operationelle og dermed noget uhåndterlige i empiriske studier. Foxton & Jones (2011) sigter på, at udvikle en operationel metode, som kan belyses med kvantitative (men ikke nødvendigvis eksisterende statistiske) data. De foreslår, som vist i tabel 2.2, at inddеле social kapital i fem dimensioner og for hver af dem måle på en række indikatorer.

Tabel 2.3. Social kapital-domæner og virkemidler til at støtte dem.

Domæne	Beskrivelse	Formål med lokal udviklingspolitik
'Empowerment'	At folk føler, at de har en stemme, der bliver lyttet til, er involveret i processer, der påvirker dem, selv kan tage skridt til at indlede ændringer	At yde støtte til lokale grupper, der giver lokale folk 'stemme'; hjælpe med at levere løsninger på problemer, der giver lokalbefolkningen en rolle i politiske processer
Deltagelse	At mennesker deltager i sociale og samfundsmæssige aktiviteter; at lokale begivenheder indtræffer og er velbesøgt	Etablering og / eller støtte til lokale aktiviteter og lokale organisationer, offentliggørelse lokale arrangementer
Foreningsaktivitet og fælles formål	At folk samarbejder med hinanden gennem dannelsen af formelle og uformelle grupper for at fremme deres interesser	Udvikling og støtte til netværk mellem organisationer i området
Støttende netværk og gensidighed	At enkeltpersoner og organisationer samarbejder om at støtte hinanden enten gensidig eller ensidig gevinst, en forventning om, at hjælp ville blive givet til eller modtages fra andre, når det er nødvendigt	At skabe, udvikle og / eller støtte en etos om samarbejde mellem personer og organisationer, som udvikler ideer om samfundsstøtte; gode naboordninger
Fælles normer og værdier	At folk deler fælles værdier og normer for adfærd	Udvikle og udbrede en etos hvor beboerne anerkender og accepterer, at man skal sikre harmoniske sociale relationer og fremme fællesskabets
Tillid	At folk føler, at de kan stole på andre beboere og lokale organisationer, der har ansvaret for at styre eller tjene deres område	Fremme tillid mellem beboere i deres relationer med hinanden, levere på de politiske løfter, bringe modstridende grupper sammen
Sikkerhed	At folk føler sig trygge i deres nabolag og ikke er begrænset af frygt i deres brug af det offentlige rum	Fremme en følelse af sikkerhed hos beboerne, involvering i lokal kriminalitetsforebyggelse, levere synlige beviser på sikkerhedsforanstaltninger
Følelse af tilhør	At folk føler sig forbundet til andre beboere, deres kvarter/by, har et tilhørsforhold til stedet og dets folk	At skabe, udvikle og / eller støtte en følelse af tilhørsforhold i beboerne, styrke identiteten af et sted via design, gadeinventar, navngivning

Kilde: Forrest & Kearns (2001) Social cohesion, social capital and the neighbourhood, Urban Studies, Vol. 38, No. 12, p. 2141 (vores oversættelse).

Jf. tabel 2.3 indeholder Berkowitz (2000) et teoretisk-analytisk meget detaljeret og omfattende sæt af *propositions*, der vedrører karakteristika ved dynamiske lokalsamfundsorganisationer mht. både organisatoren, kontekstens strukturelle side, kontekstens funktionelle sider, organisationens emne, og organisationens kommunikation. Ved en eventuel videreudvikling af nærværende projekts analyser ville det være relevant (men formentlig også tids-

krævende) at anvende Berkowitz's meget differentierede metode til analyse af lokalsamfundsorganisationer.

Med hensyn til muligheder for med politiske midler at støtte udvikling af lokal social kapital og lokale netværk foreslår Forrest & Kearns (2001) en række virkemidler, som kan tages i lokalpolitisk anvendelse. jf. tabel 2.3, hvor forfatterne også introducerer en række (andre, men dog ikke væsensforskellige) dimensioner af social kapital og definerer dem.

2.3. Byfornyelse, indsatspulje og nedrivning af dårlige boliger

Der var i 2013 omkring 1.154.044 parcel- og stuehuse og 379.424 kæde-, række- og dobbelthuse i Danmark og ca. fem procent af dem er ubeboede (Danmark Statistik, Statistikbanken, tabel BOL101). Det svarer til knapt 78.000 boliger. Det er selvsagt ikke alle 78.000, der er dårligt vedligeholdte, har ringe energistandard, er forfaldne eller på anden måde kan betragtes som nær ved at være nedrivningsmodne. Lokale efterspørgselsforhold har helt afgørende betydning for, hvordan der kan vælges mellem at igangsætte en byfornyende og bygningsforbedrende indsats, om det skal ske med offentlig støtte eller ligefrem på offentligt initiativ eller om det er relevant at foretage nedrivninger.

En undersøgelse af omfanget af dårlige boliger i landets udkantskommuner viser, at mindst to procent af boligmassen er i så dårlig forfatning, at nedrivning er ønskværdig og eneste realistiske fremtidsmulighed for de pågældende ejendomme. I visse områder, pegede undersøgelsen på, kan andelen af forfaldne ejendomme være nærmere fem procent (Gottschalck, Ærø og Rasmussen 2007).

For at imødekomme mange kommuners ønske om statslig hjælp på området, blev der, i forbindelse med regeringens forhandlinger med kommunerne, afsat midler i 2010 og 2011 (anvendelsesperioden senere forlænget til 2012) til en statslig pulje til refusion af kommunale udgifter i forbindelse med

- opkøb af private ejendomme med henblik på nedrivning eller renoivering
- oprydning af skrot, biler, affald mv. på private grunde
- den kommunale andel af byfornyelsesindsatser.

Midlerne kunne tildeles efter ansøgning og kun til ejendomme beliggende i landdistrikter i 39 kommuner, hvor enten

- 40 procent af indbyggerne i 2009 boede uden for bymæssig bebyggelse i eller
- "hvor den gennemsnitlige rejsetid til 2.000 indbyggere er mere end 2,5 minut pr. indbygger i 2009-2010" (Indenrigs- og Sundhedsministeriets, 2011:3).

Blandt de 39 kommuner er Hjørring, Thisted og Faaborg-Midtfyn kommuner. Anvendelsen af midlerne sker på grundlag af *byfornyelsesloven* med nogle undtagelser:

- midler fra indsatspulje kan kun bruges i landdistrikter og kun i de 39 udpegede kommuner,
- kommunal medfinansiering skal kun være 30 procent (25 procent i 2010) mod 50 procent i byfornyelsessager
- i byfornyelsessager kan der ikke opnås refusion af udgifter til nedrivning, oprydning, mv. Det kan alene ske i indsatspuljesager.

Mens indsatspuljen specifikt var rettet mod landdistrikter, gav en ændring i byfornyelsesloven allerede i 2008 (lov nr. 456 af 29-05-2008) kommunerne følgende instrumenter:

- ”Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger
- Mulighed for at kondemnere tomme boliger
- Adgang til at give påbud til ejer om afhjælpning af kondemnabile forhold
- Mulighed for at gennemføre destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare
- Forhøjelse af udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer fra 10 millioner kroner til 12½ million kroner” (Ministeriet for by, bolig og landdistrikter 2012b).

Lovændringen skete på baggrund af, at kommuner uden for de store byer havde efterlyst muligheder for at gribe ind over for de dårligste boliger, især i landets yderområder, og over for boliger ramt af fugt og skimmelsvamp (Ærø mfl. 2008). Det var begrundet i dels et sundhedsmæssigt aspekt, dels hensynet til at forhindre uønsket spekulation ved udlejning af dårlige boliger til socialt ringe stillede husholdninger. Indsatspuljen, som blev aftalt mellem regeringen og KL året efter, tilføjede en statslig støttemulighed til det nye virkemiddel i byfornyelsesloven.

2.3.1. 250 millioner kroner til indsatspulje

Der blev afsat pulje på 150 millioner kroner i 2010 og 100 millioner kroner i 2011-12. En evaluering fra august 2012 viser, at der i perioden 1. januar 2010 til 21. juni 2012 er brugt 200 millioner af den statslige indsatspulje og 57,5 millioner kroner i kommunal medfinansiering, i alt kr. 257.5 millioner.

I den nævnte periode er der blevet brugt midler fra indsatspuljen i forbindelse med 5.576 bygninger beliggende på i alt 1.870 ejendomme. Anvendelsen fordeler sig som vist i tabellen.

Tabel 2.4.

Bygningstype	Antal bygninger
Erhvervsbygninger, herunder avls- og driftsbygninger	1870
Boliger, bl.a. stuehuse, parcelhuse	1394
Sekundære bygninger i forbindelse md boliger, bl.a. udhuse	1403
Øvrige bygninger, herunder bygninger med offentlig anvendelse som skoler og daginstitutioner	909

Kilde: Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, 2012a:11.

Ministeriets midtvejsevaluering af indsatspuljen viste, at kommunerne generelt har været meget interesseret i at benytte indsatspuljen og fundet, at de med den har fået et godt redskab til at styre udviklingen i udkantsområder og tackle problemet med dårlige og forfaldne boliger. Der har været udfordringer i tilfælde hvor brugere og ejeres opfattelse af ejendommens tilstand afviger fra kommunens bedømmelse. Ligeledes kan realkreditinstitutioner og panthavere i dårlige ejendomme være et problem, som kommunerne kun kan løse med tvang, hvilket er administrativt ressourcekrævende. Der var også kommuner, hvor det havde været en betydelig udfordring at tilrettelægge og administrere indsatsen over for dårlige boliger. Dels fordi det krævede mobilisering af bestemte (f.eks. juridiske) ressourcer, som kommunerne havde få af, dels fordi det krævede koordinering af mange og forskelligartede kompetencer på tværs af kommunernes organisation (Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, 2012a:5). De relevante procedurer, som kan inkludere klageinstanser, kan være meget langvarige og ressourcekrævende, men har

nogle steder resulteret i oparbejdelse af viden og kompetencer, som kan bruges fremover (Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2012a:9-10).

Med hensyn til 2008-ændringen af byfornyelsesloven viser en evaluering af den (Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, 2012b), at loven har været benyttet meget. I tillæg til de førømtalte 1870 ejendomme, som blev behandlet med støtte fra indsatspuljen havde kommunerne på evalueringstidspunktet købt og nedrevet 114 ejendomme og truffet beslutning om kondemnering af yderligere 822 ubeboede ejendomme. Der var imidlertid et bredt ønske fra kommunerne om statsrefusion også uden for de (landdistrikts-) områder, som er omfattet af indsatspuljen.

2.3.2. Yderligere 400 millioner kroner i 2014-15

Mens kommunerne har ønsket en ordning med en mere permanent karakter, har regeringen fastholdt puljemodellen og indgået et politisk forlig, der inkluderer en ny pulje, hvori er afsat i alt 400 mio. kroner til istandsættelse og nedrivning af faldefærdige boliger beliggende i byer med under 3.000 indbyggere og landdistrikter. Puljen administreres efter byfornyelseslovens regelsæt. Puljemidlerne anvendes til aktiviteter på bygninger beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere samt til ikke-erhvervsmæssige bygninger i det åbne land.

Midlerne fordeles efter en objektiv fordelingsnøgle til de kommuner, der har søgt om andel i midlerne og kan anvendes til aktiviteter som

- Istandsættelse af nedslidte boliger.
- Nedrivning af nedslidte boliger.
- Nedrivning af private erhvervsbygninger. Det er en betingelse, at erhvervet er nedlagt. Muligheden er begrænset til bygninger beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere. Erhvervsbygninger beliggende i det åbne land er således ikke omfattet.
- Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme.
- Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning (Pulje til landsbyfornyelse, www.mbbi.dk).

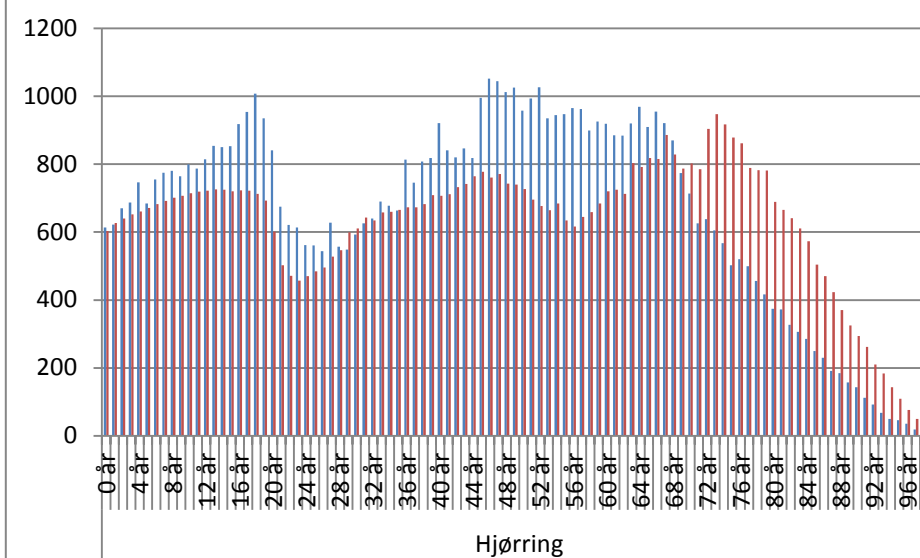
2.4. Casestudier

De tre undersøgte cases er forskellige og, selv om der er tilstræbt en vis ensartethed i de følgende kapitlers tre case-analyser, fremstår også med forskellige profil. Det understreger, at, selv om der kan konstateres en række fælles træk, så er landskabet af byer, landsbyer og landdistrikter udenfor de store byer ganske varieret. En meningsfuld udviklingsstrategi for et lokalt boligmarked og et lokalsamfund kan indeholde generelle komponenter, som kan være til nytte de fleste steder, men der skal også være specielle elementer, som er tilpasset den enkelte kommunes særlige vilkår og potentialer. Ellers ender en udviklingsstrategi ofte blot som en rituel gestus, om f.eks. vandkantsudvikling eller stedbundne fordele, der hurtigt overhales af den faktiske udvikling. De tre case-analyser i det følgende peger på, at der er en række muligheder for aktørerne på og omkring lokale boligmarkeder for at påvirke udviklingen i fremtiden. Men det fremgår også (som det også sås i kapitel 1), at der er strukturelle træk ved udviklingen, som selv de mest innovative lokale udviklingsstrategier vil få svært ved at forhindre.

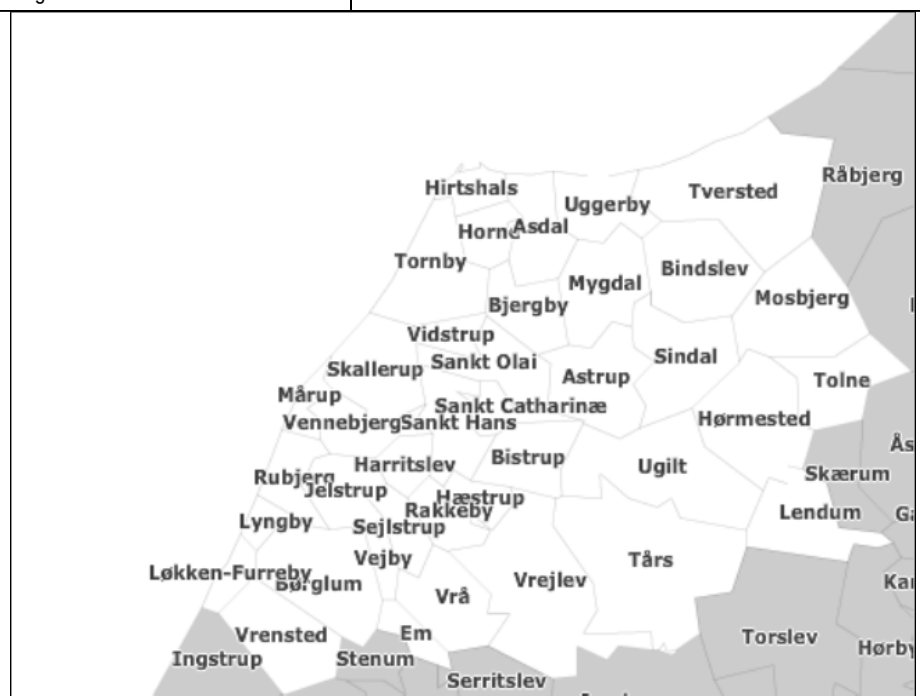
3. Hjørring Kommune. Tema: Servicetilpasning

3.1. Præsentation af kommunen

Kommunens areal	926 km ²	
Sammenlagt 2007 af de tidligere kommuner	Hjørring, Hirtshals, Løkken- Vrå og Sindal	
Indbyggertal ultimo	2007	2013
	67 121	65 405
Befolkningstæthed 2013	71 indbyggere pr. km ²	
Befolkningsprognose, antal personer	2013 (blå) 2040 (rød)	



Hovedbyer	Hjørring
Områdebyer	Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs og Løkken
Sogne	40



Gennemsnitlig disponibel familieindkomst i årets priser	2007	2012
Hjørring Kommune	274 489	318 672
Landsdel Nordjylland	274.642	312.891
Hele landet	290.430	329 564
Sæsonkorrigeret fuldtidsledighed i procent af arbejdsstyrken, ultimo	2007	2013
Hjørring Kommune	4,0	5,5
Landsdel Nordjylland	3,7	5,5
Hele landet	3,0	5,6
Beskæftigelsesfrekvens	2009	2013
Hjørring Kommune	75,0	71,1
Landsdel Nordjylland	74,6	70,1
Hele landet	75,4	70,7
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.		

Hjørring Kommune er en af 11 kommuner i region Nordjylland, og i indbyggertal den næststørste efter Aalborg. Hjørring by er med sine 25.000 indbyggere den største i Vendsyssel, og har historisk set været et centrum for handel og administration i landsdelen.

Kommunen har en række udfordringer primært i form af en nedgang i indbyggertallet og demografiske forskydninger, som bl.a. medfører færre unge og flere ældre i kommunen. Samtidig er der gennem de senere år sket en række forandringer på arbejdsmarkedet, i form af bl.a. antal og type af arbejdspladser, og med fald i beskæftigelsen. Det påvirker den kommunale økonomi og den fremtidige serviceforsyning, herunder skolestrukturen. Herunder hører, at den øgede fraflytning medfører en reduktion af statstilskuddet til kommunen gennem udligningsordningen, og dermed en udfordring for den kommunale økonomi. Også ændringer i kontanthjælpsreformen har påvirket de kommunale udgifter i negativ retning.

Kommunen har dog også en række styrkeområder og potentialer. Hjørring har i mange år været en handelsby for hele regionen, og den position er udbygget de senere år. Turismen har en stærk position, bl.a. er baseret på et stort antal besøgende fra især Tyskland og Norge, og har potentialer for en fortsat udvikling, ligesom der ses store erhvervsmæssige muligheder i havneudviklingen i Hirtshals.

Der er mange offentlige arbejdspladser, bl.a. i tilknytning til Sygehus Vendsyssel, Hjørring. Samtidig er kommunen begunstiget af gode trafikale forbindelser i form af jernbaneforbindelse og motorvej til Aalborg og Hirtshals. Kommunen arbejder på en række forskellige initiativer for at fremme erhvervsudvikling, uddannelse, servicetilpasning og udvikling af by- og boligmiljøerne i kommunen.

De demografiske og økonomiske forandringer i kommunen har haft en række konsekvenser for det lokale boligmarked i form af bl.a. prisfald på boligerne, tomme boliger, fraflytning og usikkerhed om fremtiden i visse områder. Udviklingen har dog påvirket lokalsamfundene meget forskelligt som følge af interne demografiske forskydninger og lokalsamfundenes karakteristika i form af bl.a. størrelse, beliggenhed, service og lokalt aktivitetsniveau.

3.1.1. Bystruktur

I planmæssig sammenhæng operer man i kommunen med en hovedby (Hjørring), fem områdebyer, der udgøres af hovedbyerne i de tidligere kom-

muner (Hirtshals, Løkken, Sindal og Vrå) samt Tårs. Hertil kommer 19 lokalbyer¹ og 23 landsbyer² (se figur 3.1).



Figur 3.1. Bytyper i Hjørring. Kilde: Planredegørelse 2007, Hjørring Kommune.

I dag er omkring 60 procent bosat i Hjørring by eller en af de fem områdebyer (Hirtshals, Løkken, Vrå, Sindal, Tårs) mens knap 40 procent er bosat i landsbyer eller i landdistriktet (se tabel herunder).

Tabel 3.1. Plan og Udvikling 2013, baseret på tal fra Danmarks Statistik.

Hjørring by	Områdebyer	Landsbyer	Landdistrikter	Sommerhusområder og ukendte adresser
38 %	23 %	18 %	21 %	1 %

Som hovedby er Hjørring det vigtigste byområde i kommunen, med placering af bl.a. arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, specialiseret udvalgsvarerhandel og de overordnede servicefunktioner som f.eks. sygehus og domstol.

Områdebyerne Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs og Løkken kan karakteriseres som selvstændige bysamfund, der typisk rummer funktioner som dagligvare- og udvalgsvarerhandel, skole, erhverv, arbejdspladser, fritidstilbud samt offentlig og privat service (Kommuneplan. 2009). Hirtshals har dog status som en særlig områdeby på grund af byens betydning som havneby og for kommunens fremtidige erhvervsudvikling.

De 19 lokalbyer rummer sædvanligvis grundskole, dagligvareforsyning og lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder. Lokalbyerne ligger i byzone eller skal overføres til byzone gennem lokalplanlægning, mens de 23 landsbyer ligger alle i landzone (Kommuneplan 2009).

¹ Astrup, Bindslev, Bjergby, Harken, Horne, Hundeleve, Hørmested, Lendum, Lønstrup, Lørslev, Mosbjerg, Poulstrup, Rakkeby, Sønderlev, Tolne, Tornby, Tversted, Vrensted og Åbyen

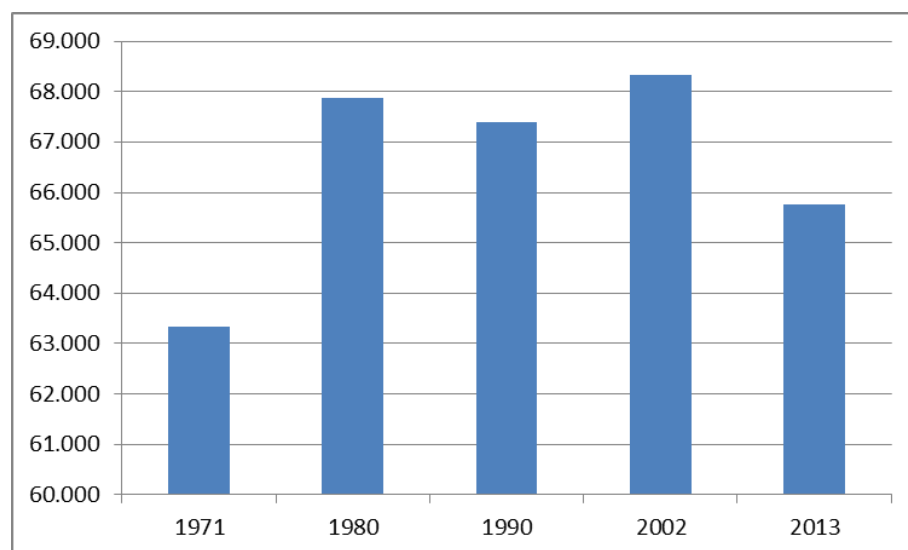
² Allingdam, Børgholm, Dvergetved, Gjurup, Gl. Bjergby, Hæstrup, Ilbro, Linderum, Morild, Mygdal, Nr. Lyngby, Sdr. Rubjerg/Gølstrup, Skibsbjerg, Stenhøj, Sæsing, Sønderkov, Tuen, Uggerby, Ugilt, Vennebjerg, Vidstrup, Vittrup og Vogn

Kommunen består statistisk set af 40 sogne. Her ligger de fire i Hjørring by, fem i områdebyerne (Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs og Løkken), 17 sogne rummer lokalbyer, 10 rummer en eller flere landbyer. Hertil kommer fire sogne som ikke rummer egentlige byer. Samtidig er der dog medtaget data fra anden side, primært dels data fra data leveret fra kommunen, men også fra Danmarks Statistik (Statistikbanken).

Metodemæssigt kan man med sogneopdelingen ikke adskille byer og landdistrikter entydigt, da sognene alle rummer en eller flere byer, og flere rummer landzone. Derfor kan sogneopdelingen vise lidt andre tendenser end de statistikker, der baserer sig på data for konkrete byer og for landdistrikter. Dette kan også skyldes, at nogle sognegrænser kan have ændret sig over tid, og at de samlede sogne i kommunen ikke nødvendigvis falder sammen med kommunegrænsen. Derfor skal den sogne-baserede statistik ses som en indikativ beskrivelse af udviklingen, med forbehold for de usikkerheder der kan være jvf. ovenfor.

3.1.2. Demografisk udvikling

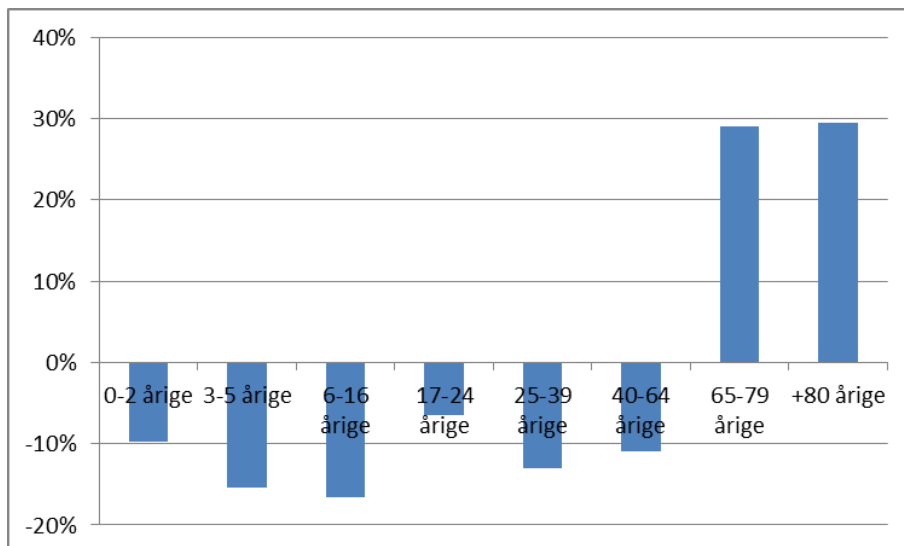
Indbyggertallet i Hjørring Kommune er på knap 66.000 i 2013. Der har i de senere år været en tilbagegang i indbyggertallet. Således har indbyggertallet fra 1980-2000 i de kommuner, som i dag udgør Hjørring Kommune ligget på mellem 67.000 og 68.000 indbyggere. Faldet i indbyggertal fra 2002 til 2013 svarer til 4 procent, eller en årlig tilbagegang på ca. 0,4 procent. Ser man længere tilbage har indbyggertallet dog været nede på omkring 63.000 i 1971, men er så vokset relativt meget frem mod 1980.



Figur 3.2. Befolkningsudvikling i Hjørring Kommune (fra 1970-2002: De fire gamle kommuner; Sindal, Løkken-Vrå, Hjørring og Hirtshals). Kilde: Danmarks Statistik, indsamlet af Hjørring kommune.

Fremover forventes det, at der i 2024 vil være knap 63.000 indbyggere, og i 2040 61.500 indbyggere (Danmarks Statistik), altså en tilbagevending til niveauet i starten af 1970'erne, eller lavere. Det svarer nogenlunde til udviklingen siden 2002, med et årligt fald på omkring 0,4 procent af befolkningen.

Et væsentligt element i befolkningsudviklingen er imidlertid, at nettotallene dækker over større demografiske forskydninger og interne flytninger i kommunen; dels bliver andelen af unge i kommunen mindre, samtidig med at andel af ældre stiger, og dels sker der en flytning mod de større byer. Kommunens boliganalyse viser, at de ældre især er flyttet til Hjørring by, som har haft den største stigning i antal 65+ årige, men også i landområder og landsbyer, hvor der generelt har været tilbagegang er der kommet flere 65+ årige. Frem mod 2024 er der i kommunens befolkningsprognose fra 2010 regnet med forskydninger i de forskellige befolkningsgrupper, som vist i figur 3.3.

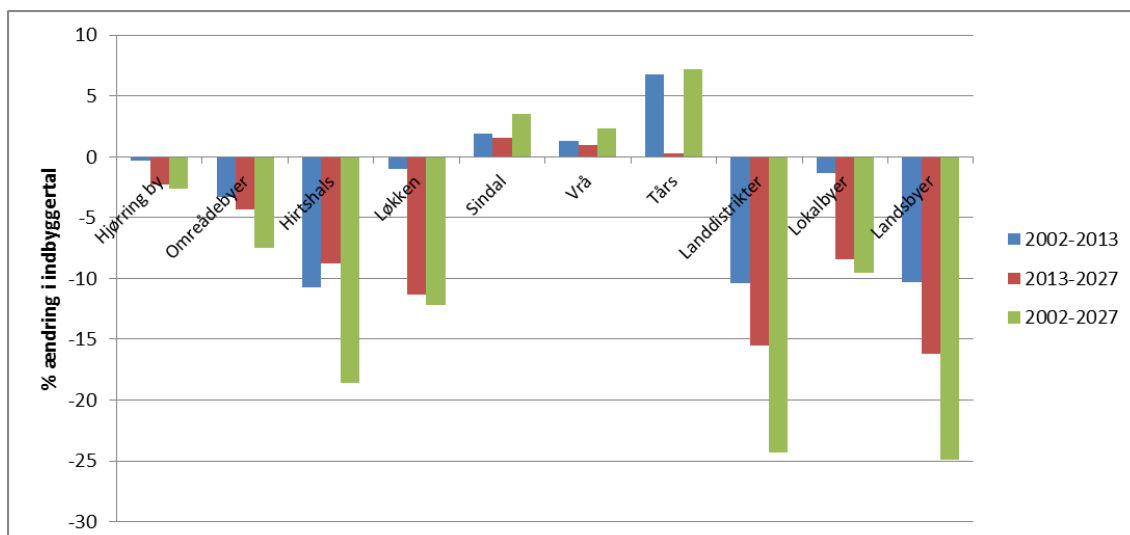


Figur 3.3. Procentvis ændringer i befolkningsgrupper i Hjørring Kommune fra 2010 til 2024.
Kilde: Befolkningsprognose for Hjørring (Plan og Udvikling, 2010).

Mens alle andele af befolkningen under 65 år vil falde med 10-15 procent, så vil andelen af personer over 65 år stige med op imod 30 procent frem mod år 2024.

Udviklingen har også en række konsekvenser for bosætningsmønstret i kommunen, hvor der siden 2002 har været en fraflytning fra alle områder (Hjørring by, områdebyer, lokalbyer, landsbyer og landdistrikter), en udvikling der stort set forventes fortsat frem mod 2027 (figur 3.4). I landdistrikter og landsbyer har der i perioden 2002-2013 været en fraflytning på 10 procent, og den udvikling forventes fortsat frem mod 2027, hvor der i sammenligning med 2002 forventes at være 25 procent færre indbyggere. Den hidtidige og forventede fraflytning svarer til omkring 1 procent om året.

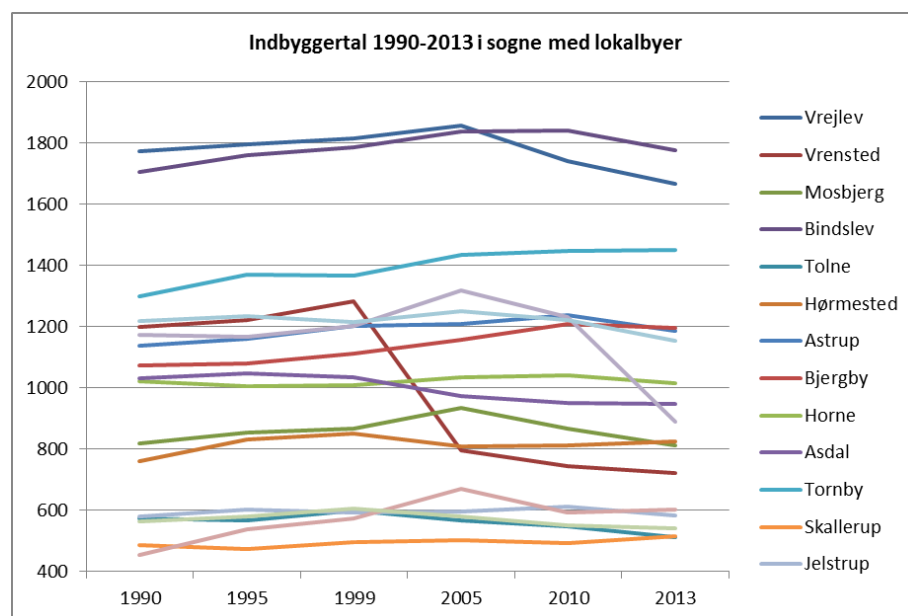
Ser man nærmere på områdebyerne er der således tale om en meget differentieret udvikling, hvor der i tre områdebyer (Sindal, Vrå og Tårs) er sket en stigning i indbyggertallet, mens det kun er faldet i to af områdebyerne (Hirtshals og Løkken). I Løkken forventes der dog en øget fraflytning i den kommende periode, ligesom den hidtidige vækst i Tårs ikke forventes at fortsætte. Den generelle tendens i fremskrivningerne er, at forventningerne til fraflytning opjusteres, og tendenserne til tilflytning nedjusteres i forhold til forrige periode.



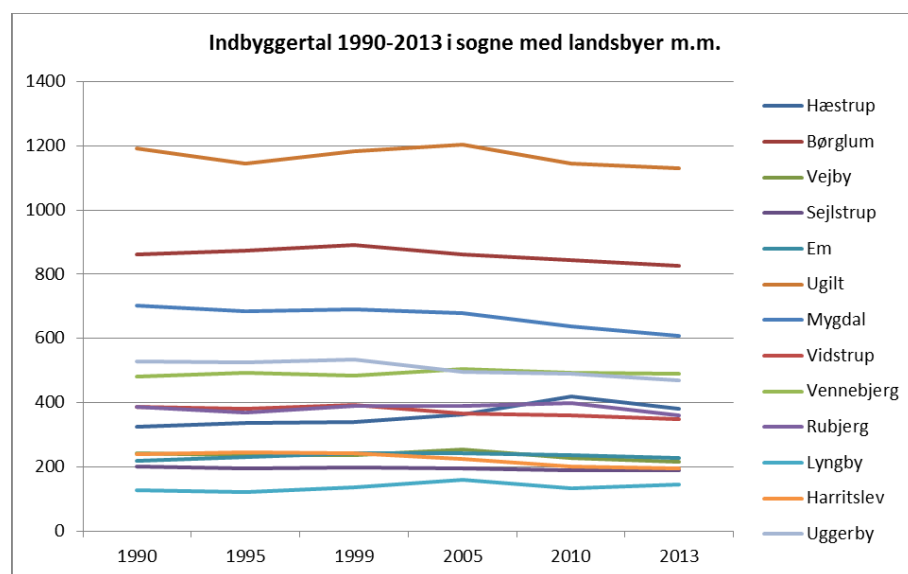
Figur 3.4. Hidtidige og forventede procentvis ændringer i indbyggertal i forskellige områder i kommunen.
Kilde: Baseret på tal fra Planredegørelse 2014.

Udviklingen i landsbyerne og landdistrikterne kan dog være meget forskelligartet; der vil givetvis være nogle områder i landdistrikterne der klarer sig godt, og visse landsbyer der blomstrer på trods af den generelle tilbagegang, ligesom der vil være områder, hvor tilbagegangen vil være endnu større end den generelle tendens.

Som det fremgår af figur 3.5 og 3.6, der viser befolkningsudviklingen på sogneniveau, har der i perioden 1990-2013 været enkelte sogne med lokalbyer og landsbyer har oplevet en vis vækst, eller tilbagegang, der skiller sig ud fra den generelle tendens.



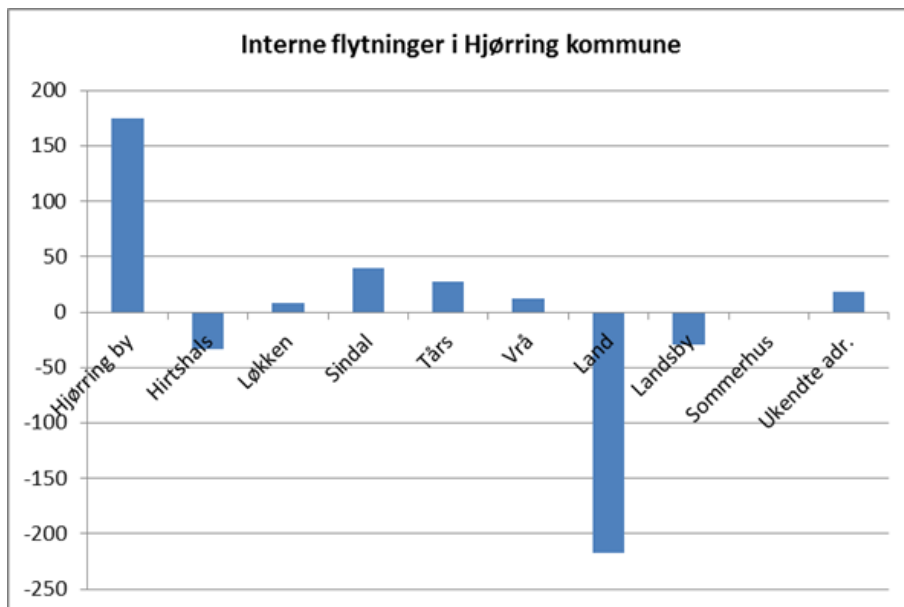
Figur 3.5. Udvikling i indbyggertal 1990-2013 i sogne med lokalbyer. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.



Figur 3.6. Udvikling i indbyggertal 1990-2013 i sogne med landsbyer m.m. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

De enkelte sogne kan dog rumme både byer og landdistrikter, og derfor kan der indenfor det enkelte sogn også være en differentieret udvikling, eksempelvis med flytning fra land til by.

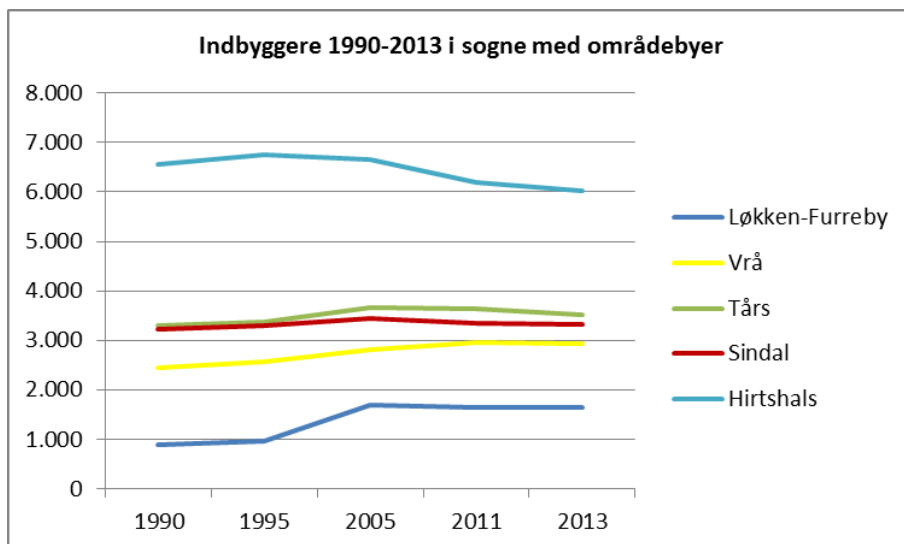
Opgørelser af de interne flytninger i kommunen (figur 3.7) viser en tendens til en stigende lokal urbanisering, hvor indbyggerne flytter fra landdistrikterne og landsbyerne til Hjørring eller områdebyerne (dog Hirtshals undtaget).



Figur 3.7. Til- og fraflytning internt i kommunens områder for perioden 2007 til 2012. Kilde: Planredegørelse 2014 (Hjørring Kommune, 2013).

Det illustrerer således en parallel effekt, hvor de interne flytninger i kommunen fra landdistrikterne mod Hjørring by, sker samtidig med en fraflytning fra Hjørring by til andre byer udenfor kommunen. Netto har det ført til, at Hjørring by på trods af den interne tilflytning samlet set har mistet indbyggere gennem de senere år.

I de sogne der rummer områdebyer kan der ligeledes ses en differentieret udvikling (figur 3.8), som også fremgik af figur 3.4; det største sogn, Hirtshals sogn, har som det eneste oplevet fraflytning siden 1990, mens de andre sogne der rummer områdebyer har oplevet et stabilt indbyggertal eller mindre tilflytning set over hele perioden.

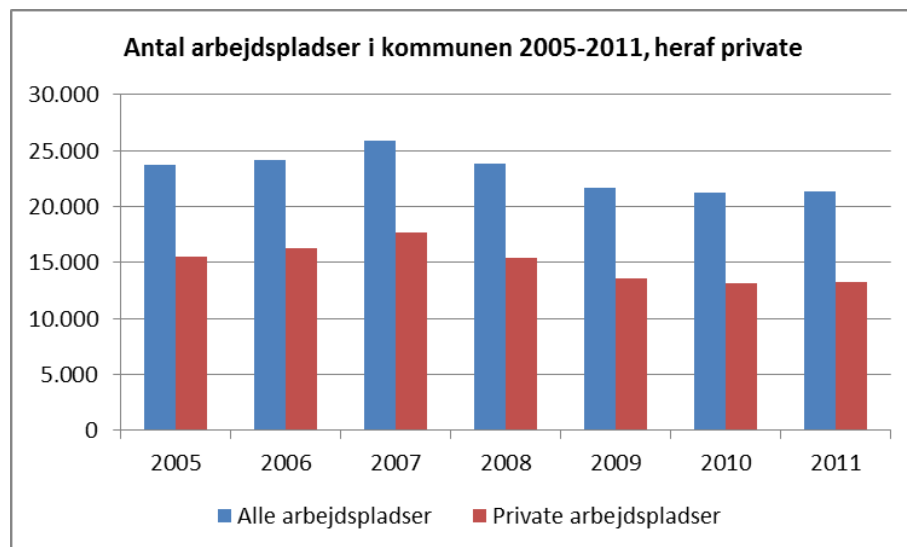


Figur 3.8. Udvikling i indbyggertal 1990-2013 i sogne med områdebyer. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

3.1.3. Beskæftigelse og uddannelse

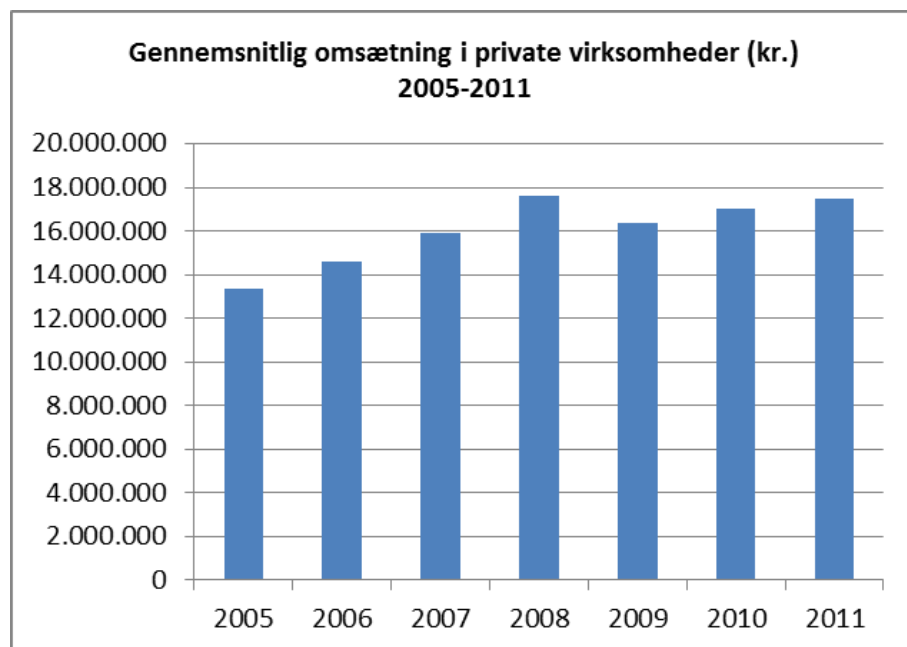
Hjørring har historisk set været en handelsby med mange arbejdspladser. De offentlige arbejdspladser (bl.a. afdelinger under forsvaret (tidligere Hærens Materiel Kommando), og Vendsyssel Sygehus Hjørring) udgør omkring 1/3 af alle arbejdspladser i kommunen (se figur 3.9.). Det samlede antal arbejdspladser er faldet fra omkring 27.000 i 2007 til ca. 22.000 i 2010-2011. Det er især antallet af private arbejdspladser som er faldet, bl.a. som følge af

at flere større virksomheder er lukket eller flyttet ud af kommunen, hvilket har medført et tab på omkring 800 arbejdspladser og en øget fraflytning fra kommunen i åerne 2002-2006³. Samtidig har omstruktureringerne i landbruget medført en faldende beskæftigelse. Omvendt er Vendsyssel Sygehus Hjørring udvidet i perioden, samtidig med at retten i Hjørring og Skat har medvirket til en stigning i de offentlige arbejdspladser, hvilket har modvirket faldet i private arbejdspladser.



Figur 3.9. Udvikling i antal arbejdspladser i Hjørring Kommune, heraf private.

Selvom antallet af arbejdspladser er faldet siden 2007, så er den gennemsnitlige omsætning i kommunens private virksomheder vokset fra 2005 til 2011, fra omkring 13 mio. kr. til knap 18 mio. kr. (se figur 3.10).

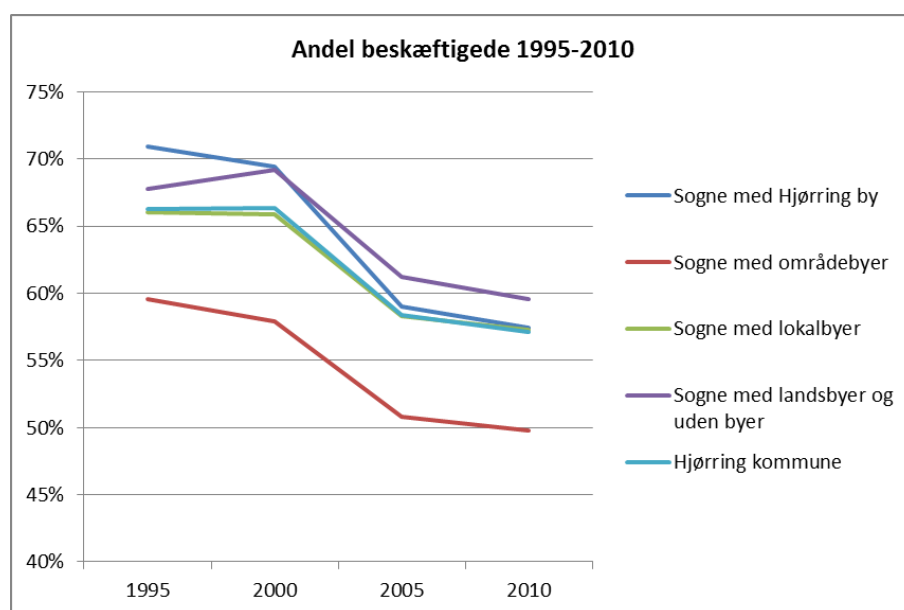


Figur 3.10. Den gennemsnitlige omsætning i kommunens private virksomheder, 2005-2011.

Samlet set har udviklingen påvirket beskæftigelsen i kommunen, der i perioden 1995-2010 er faldet fra 66 procent til 57 procent (se figur 3.11). Det har ramt alle sogne, dog har områdebyerne en markant lavere beskæftigelse (50 procent) end de øvrige sogne, hvor landsbysognene har den højeste beskæftigelsesgrad (57 procent).

³ Hjørring Kommune (2010) *Befolkningen i Hjørring. Befolkningsprognose for 2010-2024 fordelt på områder og alder*. Plan og Udvikling, April 2010.

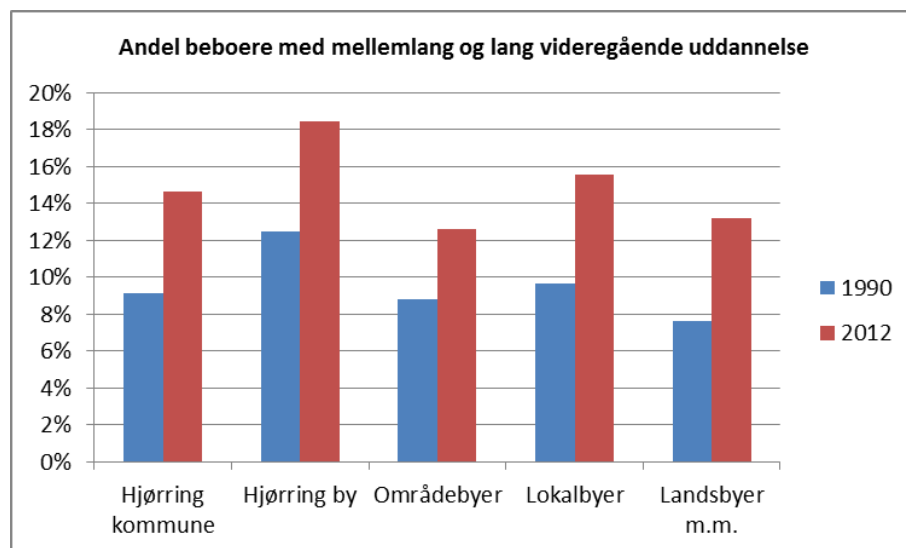
Omsætningen er således steget i kommunens virksomheder, men uden at det har medført en stigning i antallet af arbejdspladser. Dette er et eksempel på "jobløs vækst" som man i kommunen er opmærksom på som en udfordring (Planredegørelse 2014; 25): Selvom der kan konstateres en stigning i antallet af arbejdspladser i kommunen kan der samtidig konstateres et fald i beskæftigelsen. Dette kan afspejle, at man er del af et større regionalt arbejdsmarked, da folk i regionen er villige til at køre langt efter arbejde. Hjørring kommune har ifølge Planredegørelse 2014 omkring 7.300 upendlere og omkring 5.600 indpendlere, derfor besættes de arbejdspladser, der skabes i Hjørring kommune ikke nødvendigvis af folk med bopæl i Hjørring kommune. Det illustrer samtidig, at hvis ikke væksten i virksomhederne skaber lokale arbejdspladser og dermed indtægter til brug for private boliginvesteringer, vil sammenhængen mellem virksomheder og det lokale boligmarked således være begrænset.



Figur 3.11. Udvikling i andel af beskæftigede i Hjørring Kommune. Andel beskæftigede er her defineret som antal beskæftigede i procent af hele befolkningen.

Det er bemærkelsesværdigt, at der i perioden 2000-2005 har været et så stort fald i beskæftigelsen, da der i denne periode generelt har været vækst. Samtidig er det måske overraskende, at sogne med landsbyer og uden byer har den højeste beskæftigelse, men det stemmer overens med kommunens egne erfaringer. Det kan muligvis afspejle, at de ældre og arbejdsløse i stigende grad er flyttet til Hjørring eller til områdebyerne.

Uddannelsesniveauet har altid været relativt højt i forhold til andre steder i regionen, bl.a. man fra tidlig tid har haft eget gymnasium. Samlet set har 14 procent af kommunens indbyggere en mellemlang eller lang videregående uddannelse, hvor andelen i 1990 var på 9 procent (se figur 3.12). Den største andel findes i Hjørring by (18 procent i 2012), mens den laveste andel findes i områdebyerne (12 procent i 2012).



Figur 3.12. Andel beboere med mellemlang eller lang videregående uddannelse i forskellige sogne i Hjørring Kommune.

Tallene for områdebyerne dækker dog over en væsentlig differentiering, i det andelen for Hirtshals ligger væsentligt lavere end for andre områdebyer. I 2012 var der således 16 procent af beboerne i Løkken-Furreby sogn der havde en mellemlang eller lang videregående uddannelse, mens det i Hirtshals sogn var 8 procent. Blandt lokalbyerne er der en tilsvarende differentiering, hvor andelen af personer med mellemlang eller lang videregående uddannelse varierer mellem 9 procent og 25 procent på tværs af sognene.

De erhvervsmæssige styrkeområder i Hjørring er bl.a. byggeri og detailhandel. Hjørring by har således et rigt butiksliv der tiltrækker besøgende fra et stort opland og genererer mange arbejdspladser. Man forsøger at skabe et indkøbsmæssigt alternativ til Aalborg for regionens beboere, således at de der tidligere tog til Aalborg for at købe ind og shoppe i weekenden, i stedet vælger at tage til Hjørring. I de senere år er der bl.a. etableret et nyt indkøbscenter (Metropol) med butikker og offentlige funktioner, et nyt butikscenter med kædebutikker som Føtex, Toys´R Us, Harald Nyborg m.m. på den tidligere slagterigrund, samt en fortsat udbygning med store detailhandelsbutikker i det i forvejen omfattende butiksområde øst for centrum. Ligeledes har der gennem flere år været ønske om at etablere et Bilka-center i kommunen.

Turismen er ligeledes et stort erhverv, og skønnes at udgøre omkring 6 procent af beskæftigelsen i kommunen (Planredegørelse 2014). Indtjeningen udgøres især af overnatninger i feriehus og feriecentre, og med en stor grad af udenlandske besøgende, særligt fra Tyskland og Norge. Kommunen ser særligt en styrke gennem de stedbundne potentialer (natur og landskab) man råder over. En måde at åbne for en øget turisme er at tillade, at helårsboliger benyttes som sommerhuse. Der er dog eksempler på, at man nogle steder i kommunen har tinglyst helårsbeboelse på alle huse, for at undgå at husene står tomme udenfor feriesæsonen.

Blandt indsatsområderne indenfor erhvervsudviklingen forventer man sig meget af havneudviklingen i Hirtshals, hvor man forventer en ny type hurtig-gående færgetransport fra Norge, hvor lastbilerne sætter containerdelen på færgen, og den hentes igen i Hirtshals af en anden chauffør. Det vil billiggøre godstransporten fra Norge, og skabe muligheder for at videreudvikle transportcenteret i Hirtshals, med en lang række support-funktioner (reparation, hoteller, spedition, frysehuse m.m.) og mulig etablering af norske virksomheder.

I erhvervscenteret har man samtidig fokus på at styrke iværksættere, med særlig ambition om at identificere virksomheder med potentiale for mange arbejdspladser, og give dem særskilt støtte og sparring.

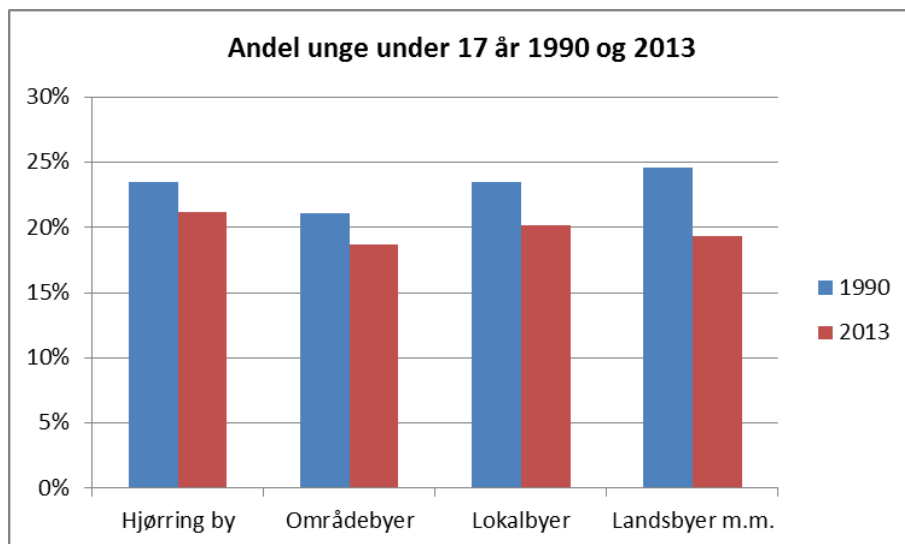
I kommunen ser man en styrkelse af de mellemlange uddannelser, og særlig håndværksuddannelse, som en primær indsats på uddannelsesområdet. Kommunens erhvervscenter fremhæver desuden den positive virkning som uddannelsesinstitutioner kan have for byliv og omsætning i lokale erhverv i en udkantskommune, bl.a. med reference til Universitetet i Trondheim.

Det kan diskuteres, om flere arbejdspladser vil have en afsmitning på det lokale boligmarked i form af en større bosætning, bl.a. fordi pendlingsafstandene er vokset betydeligt. Tidligere har der været eksempler på en tæt kobling mellem arbejdspladser og bosætning, eksempelvis da man flyttede Hærens Materielkommando (HMAK) til Hjørring i 1960-70'erne og der blev anlagt nye parcelhusområder i Bjergby og Bagterp, hvor de nye medarbejdere kunne bo. Det erhvervsmæssige potentiale der søges opdyrket i Hirtshals forventer man ikke vil medføre en større bosætning i Hirtshals, da de nye arbejdspladser vil være mere specialiserede, og formentlig skabe bosætning andre steder i Hjørring, primært Hjørring by, hvor mange højtuddannede bor i dag.

3.1.4. Skolestruktur

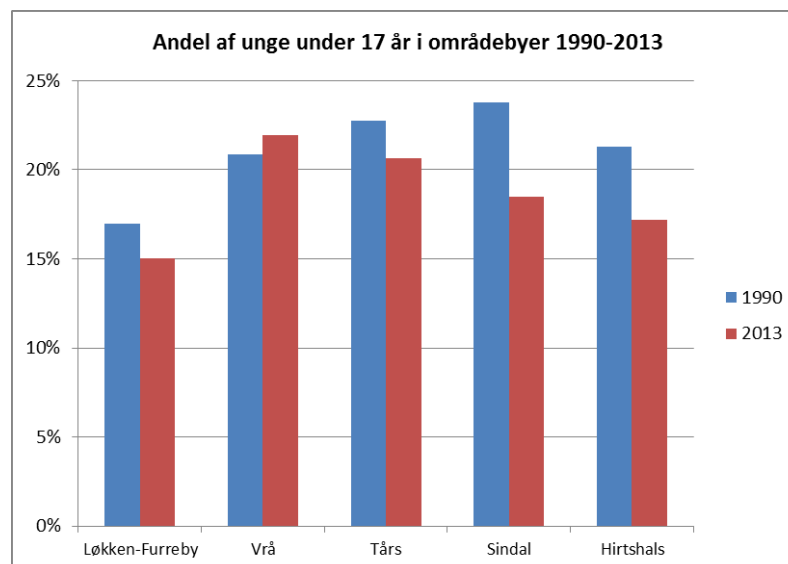
Kommunens nuværende skolestruktur blev etableret november 2010, efter lukning af syv skoler. Dermed har man nu 10 skoledistrikter med 15 undervisningssteder. Hvert distrikt indeholder en selvstændig skole med ét personale og én bestyrelse.

Den demografiske udvikling over de senere år med færre skolesøgende børn har dannet baggrund for den nyeste ændring af skolestrukturen. Faldet af skolesøgende børn i kommunen er sket i alle typer byer; i de fire sogne der dækker Hjørring by er andelen af unge under 17 år faldet fra 24 procent i 1990 til 21 procent i 2013, mens det i sogne med mindre byer er faldet fra 24 procent til 18 procent i samme periode.



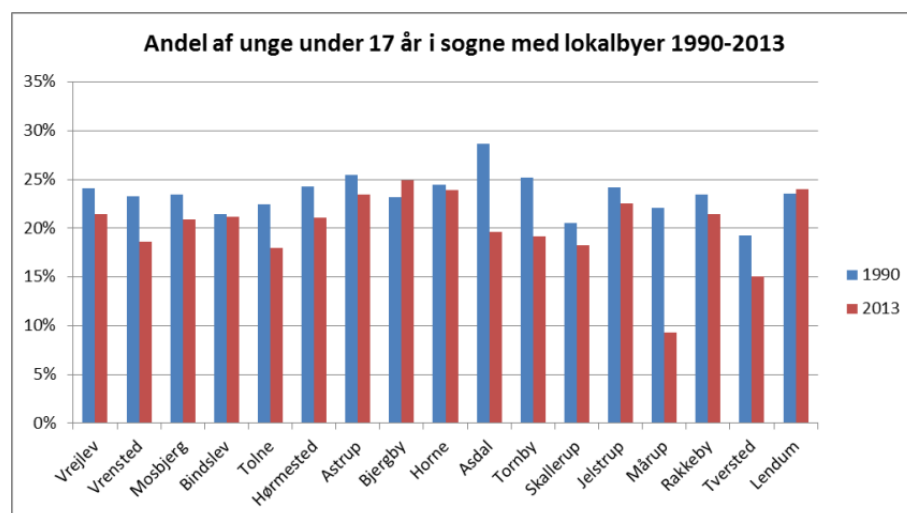
Figur 3.13. Udvikling i andel af beboere under 17 år i sogne der rummer de fire bytyper i Hjørring Kommune. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

Udviklingen har dog været forskellig internt mellem sognene. I sogne med områdebyer har Vrå skilt sig ud med en vækst i unge, mens der i de øvrige sogne med områdebyer har været et fald (figur 3.14).

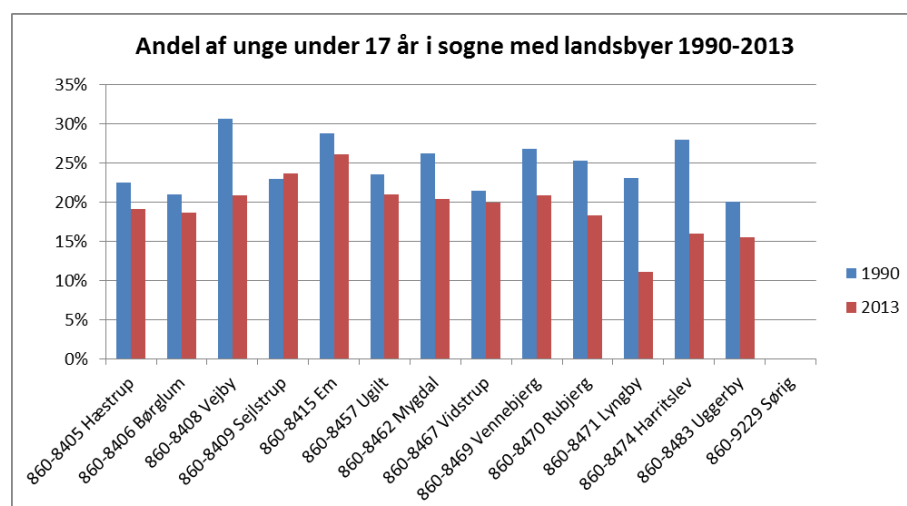


Figur 3.14. Udvikling i andel af beboere under 17 år i sogne med områdebyer. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

I sogne med hhv. lokalbyer og landsbyer (figur 3.15 og 3.16) har der været enkelte sogne, hvor faldet i andelen af unge under 17 år har været begrænset, eller ligefrem er vokset. Samtidig er der eksempler på sogne, hvor faldet i andelen af unge under 17 år har været meget stort.



Figur 3.15. Udvikling i andel af beboere under 17 år i sogne med lokalbyer. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.



Figur 3.16. Udvikling i andel af beboere under 17 år i sogne med landsbyer. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

Blandt sogne med mindre byer har der også været tale om en tilbagegang af unge, på trods af, at det samlede indbyggertal har holdt sig stabilt mange steder. Mens andelen i 1990 lå mellem 20 og 30 procent ligger den i dag typisk mellem 10 og 25 procent. I flere sogne er andelen på omkring 15 procent, og i enkelte på 10 procent eller derunder.



Figur 3.17. Skolelukninger blev et tema i 2013-valgkampen til byrådet.

Der er i den seneste valgperiode (2009-2013) lukket syv skoler i kommunen. Det tidligere byråd havde taget en beslutning om at gennemføre lukninger af skoler i 2016, men da det nye byråd trådte sammen var man enige om, at skolelukninger var påkrævede med det samme. De syv lukkede skoler lå Vrensted, Skallerup, Rakkeby, Lørslev, Mosbjerg, Hørmested og Hirtshals. Skolelukningerne skete under stor debat, da mange lokalsamfund oplever skolen som en væsentlig service og offentligt samlingssted i lokalsamfundet. Kommunen har forud for lukningen forsøgt at opfordre lokalsamfundene til en dialog (da man ellers kunne henvise til beslutningen for 2016), og bl.a. stillet lokalsamfundene i udsigt, at de midler der kunne spares frem til 2016 ved at lukke tidligere ville tilfalde lokalsamfundet. Modtagelsen fra lokalsamfundene har dog været blandet, og flere steder har man ikke ønsket en sådan diskussion.

I fem landsbyer – Mosbjerg, Lørslev, Hørmested, Vrensted og Skallerup – valgte forældre i lokalsamfundet at oprette friskoler. Friskolen i Vrensted stoppede efter et år, og der er nu fire tilbage (heraf tre i den gamle Sindal kommune). Kommunen har i forlængelse af skolelukningerne gjort meget for dels at finde andre anvendelsesmuligheder for de lukkede skoler, og dels at diskutere med lokalsamfundet hvilket muligheder der er for at etablere andre mødesteder m.m. Indsatsen "Samling og sammenhold" består af et rejsehold, der tager ud og mødes med beboerne i lokalsamfundet med henblik på en dialog om fremtidige muligheder for lokalsamfundet, og har bl.a. muligheder for at finansiere visse indsatser der måtte ønskes.

I Vrensted har man som opfølgning på områdefornyelsen skabt en god dialog, med etablering af multihus, der også søges støtte til fra diverse fonde. I Rakkeby flyttede kommunen dele af sin administration hertil efter skolelukningen, men har siden medio 2013 samlet hele administrationen i Hjørring by. Det er forsøgt at sælge skolen, men det er ikke lykkedes.

En af tendenserne ved skolelukningerne (og den generelle befolkningsudtynding) i landsbyerne er, at det bliver mere oplagt for de frivillige organisationer at samarbejde på tværs af landsbyerne. Eksempelvis kan den lokale spejderforening i én by overveje et samarbejde med spejderforeningen i nabobyen, selvom de traditionelt set har haft en vis intern konkurrence og gensidige fordomme om hinanden. En anden tendens er, at man begynder at se vigtigheden af, at differentiere sig som landsby. Når beboerne, funktionerne, faciliteterne m.m. bliver færre kan man ikke dække det hele, og man må vælge hvilke ting man vil være særlig god til, både for ikke at drukne i mængden, men også for bedre at kunne samarbejde med nabobyerne om fremtidige rollefordelinger.

3.2. Boligmarkedet i Hjørring

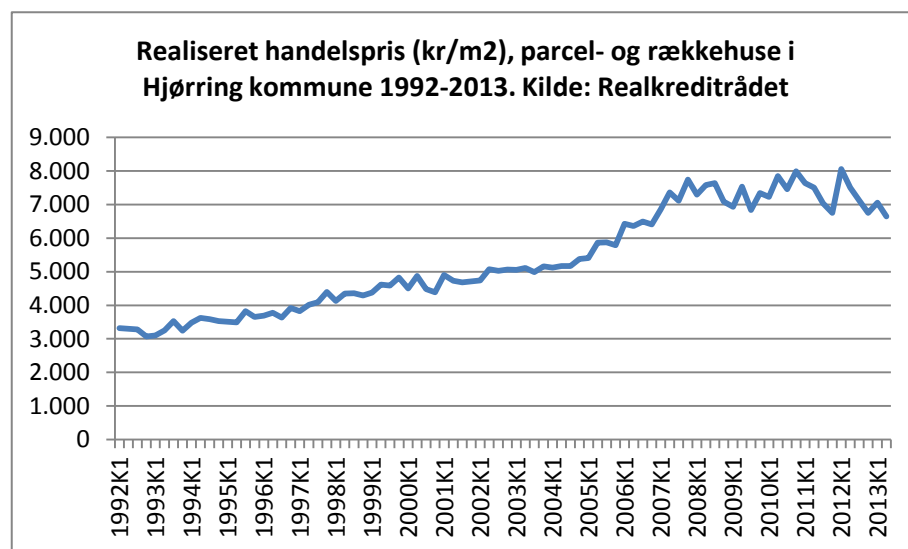
Forandringerne i demografi, bosætningsmønstre, arbejdsmarked, kommunal service m.m. har betydning boligmarkedet i kommunen. Der er 33.822 boliger i kommunen, hvor størsteparten udgøres af parcel/stuehuse (tabel 3.2). En stor del af etageboligerne udgøres af almene boliger, der primært er beliggende i Hirtshals by og i Hjørring by (begge steder udgør de 15 procent af boligerne) (Plan og Udvikling, 2013).

Tabel 3.2. Omfang og type af boliger i Hjørring Kommune (2013).

Boligtype	Antal boliger	procent
Parcel/Stuehuse	21.611	64
Række-, kæde- og dobbelthuse	4.179	12
Etageboliger	7.342	22
Kollegier	60	0
Døgninstitutioner	33	0
Fritidshuse	253	1
Andet	344	1
I alt	33.822	100

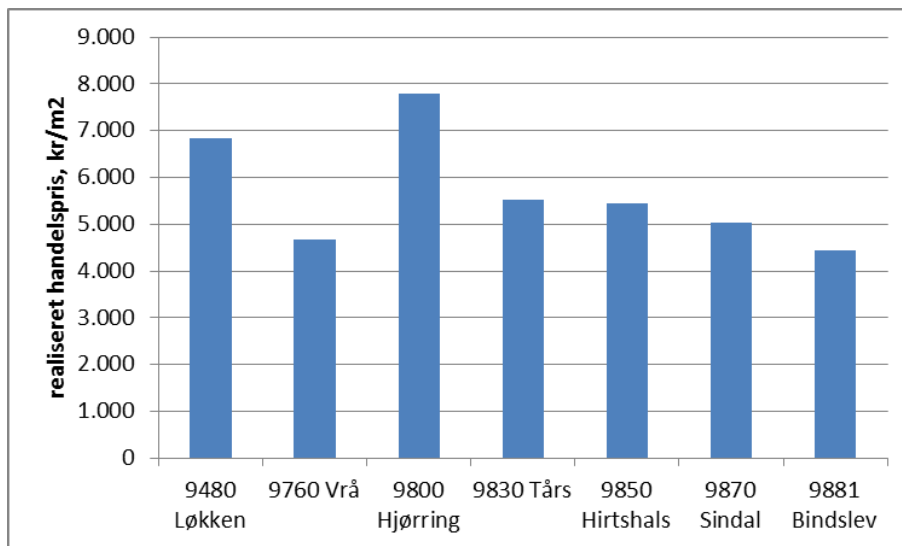
Kilde: Statistikbanken.

Udviklingen i salgspriser på parcelhuse og række/kædehuse i hele kommunen fremgår af figur 3.18. Fra 1992 til 2007 har det været tale om en nogenlunde jævn prisudvikling, men fra 2007 og frem har priserne stabiliseret sig, med et mindre fald til følge.



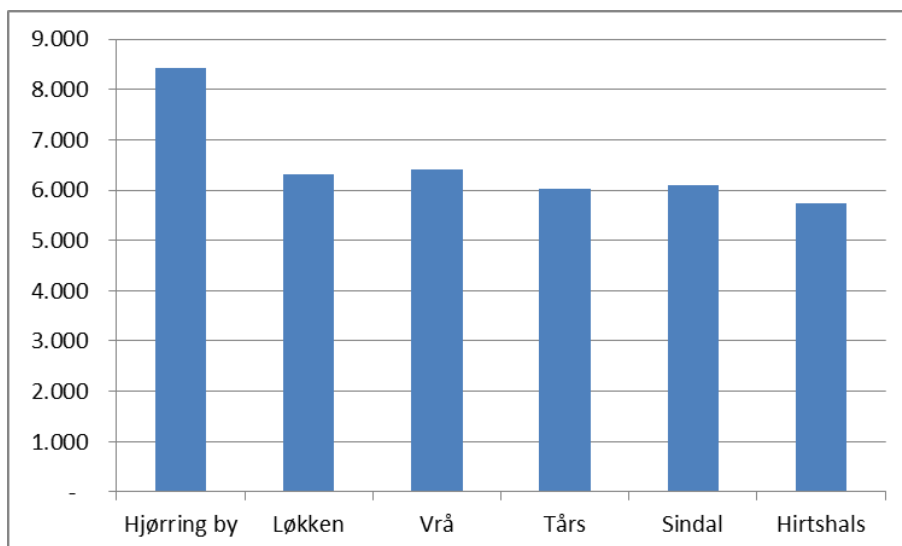
Figur 3.18. Udviklingen i salgspriser på parcelhuse og række/kædehuse i Hjørring Kommune. Kilde: Realkreditrådet.

Det er kun i begrænset omfang muligt at differentiere prisudviklingen geografisk. Figur 3.19 viser en opgørelse fra Realkreditrådet over de realiserede handelspriser på parcel- og rækkehuse i forskellige områder i kommunen 2012-13, fordelt på postnumre. Da kommunen er opdelt i syv postdistrikter er der dog tale om en meget grov inddeling af kommunen, da postdistrikterne både rummer byer og landdistrikter. På trods af den lave opløsning viser tallene en tendens til højere priser i Hjørring by og i Løkken (hhv. 7.800 og 6.800 kr./m²), mens priserne for boliger i de øvrige postdistrikter ligger lavere, fra omkring 4.500 kr./m² (Bindslev postdistrikt) til 5.500 kr./m² (Tårs postdistrikt).



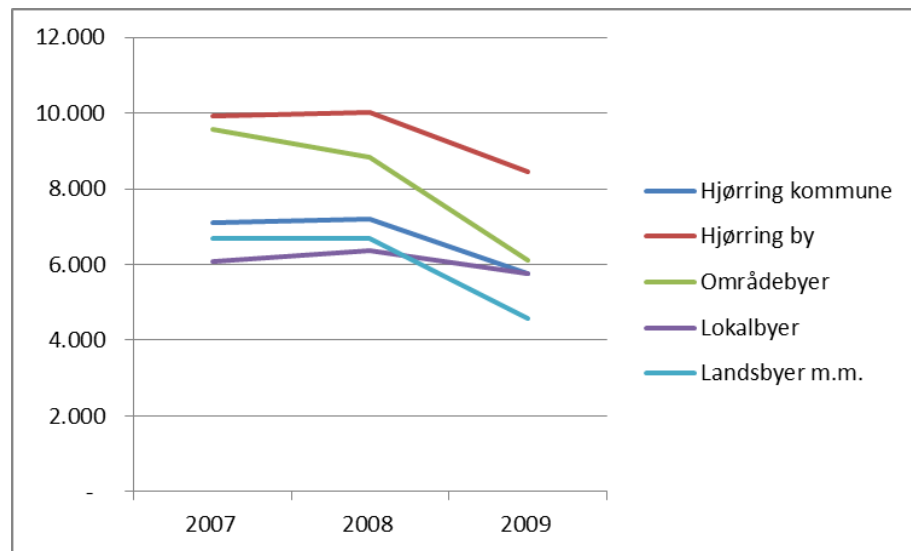
Figur 3.19. Realiserede handelspriser (kr./m²) for parcel- og rækkehuse i Hjørring Kommune, fordelt på forskellige postdistrikter i kommunen (3. kvartal 2012-3.kvartal 2013). Kilde: Baseret på data fra Real-kreditrådet, 2014.

Ser man på udviklingen i kommunens 40 sogne, bliver omfanget af salg pr. sogn færre, men oplysningerne mere geografisk detaljerede. Talmaterialet rummer dog kun data frem til 2009. På sogneniveau er de højeste priser fortsat at finde i Hjørring by, men priserne er generelt højere, da sogneopdelingen er mere fintmasket, og ikke i samme omfang som postdistrikterne medtager mindre byer og landdistrikter. Løkken er dog en undtagelse fra, at salgspriserne indenfor postdistriktet er højere end indenfor sognet, hvilket indikerer, at Løkken er det eneste sogn i kommunen, hvor omgivelserne udenfor sognet er mere attraktive end byen selv. Generelt er forskellene i salgspriser mellem områdebyerne dog begrænsede, og spænder fra 5.700 kr./m² (Hirtshals sogn) til 6.400 kr./m² (Vrå sogn).



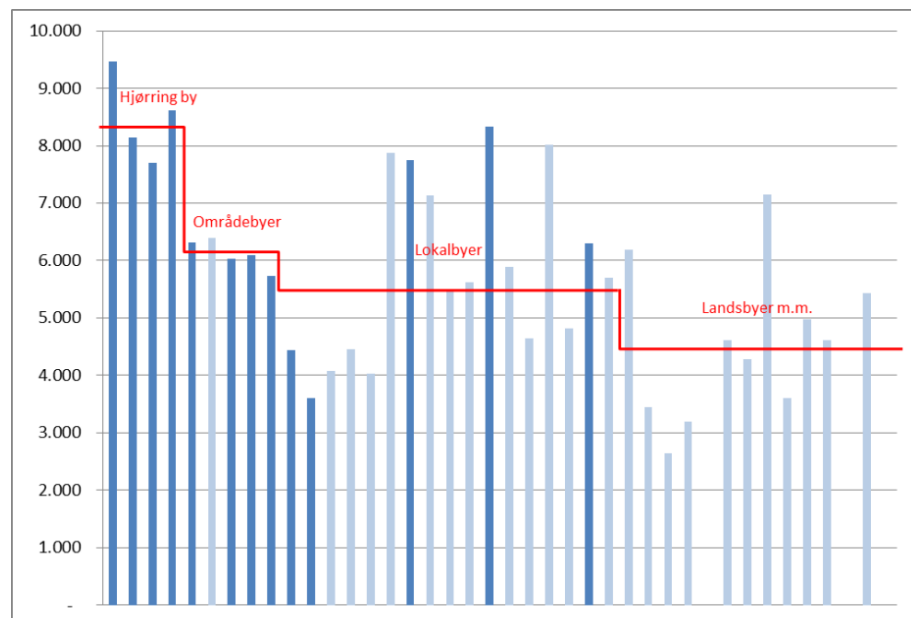
Figur 3.20. Salgspriser for parcel- og rækkehuse (kr./m², 2009) for sogne, der rummer områdebyerne i Hjørring Kommune samt Hjørring by. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

Sammenligner man salgspriser i alle typer af sogne (figur 3.21) ses det, at særligt sogne med landsbyer ligger lavere i salgspriser (4.600 kr./m²) end de andre sognetyper, mens sogne med lokalbyer lå på niveau med kommunen som helhed, dvs. 5.800 kr./m².



Figur 3.21. Gennemsnitlige salgspriser for parcel- og rækkehuse 2007- 2009 (kr./m²) fordelt på forskellige typer af sogne. Kilde: Egen datakørsel fra Danmarks Statistik.

I figur 3.22 er vist gennemsnitlige salgspriser indenfor de enkelte sogne i 2009, med angivelse af hvilke sognetyper der er tale om. Som det fremgår, er der betydelig variationer i salgspriser indenfor de enkelte sogne typer; i nogle landsby-sogne er der f.eks. højere salgspriser end i områdebyerne, mens man i andre har salgspriser der ligger markant under gennemsnittet for landsbysogne. Tilsvarende har nogle lokalbyer salgspriser, der er på højde med, eller højere, end sognene i Hjørring by – mens andre lokalbyer har salgspriser, der er på niveau med landsbysognene. Det skal siges, at der i mange sogne er handlet få ejendomme det pågældende år, og at priserne derfor kan være meget afhængige af, hvilke typer af ejendomme der er blevet handlet. Alligevel viser det, at der indenfor de forskellige bytyper (hovedby, områdebyer, lokalbyer og landsbyer) er store variationer på den attraktivitet, som markedet udtrykker for de enkelte sogne.



Figur 3.22. Salgspriser (kr./m²) i sogne i Hjørring Kommune, 2009. Med rødt er markeret gennemsnitspriser for de pågældende sognetyper. Søjler markeret med lys blå indikerer, at gennemsnitsprisen er baseret på færre end 10 handler.

Spørgsmålet er, hvordan kreditinstitutterne ser på de demografiske og lokalgeografiske ændringer i kommunen over de senere år? Et lokalt kreditinstitut ser som udgangspunkt positivt på kommunens områdebyer, når der tales om udlån til boligkøb. Det gælder også i Hirtshals, selvom befolkningstallet

er faldende, men hvor man ikke har registreret faldende priser på boligerne endnu. I de mindre byer er långivning til boligkøb også muligt, men her vil man typisk se nærmere på den enkelte boligkøbers økonomi.

Der er megen diskussion og kritik af, at kreditinstitutterne ikke vil låne til boligkøb i de mindre byer og landdistrikterne. Holdningen hos et af kreditinstitutterne er, at man gerne låner ud til ejendomme, der ikke ligger i de større byer, men at det skal vurderes i sammenhæng med den enkelte boligkøbers økonomi (indtægter og udgifter, herunder til andre lån). Man ser på rådighedsbeløbet (som koncernen fastsætter og justerer løbende fra centralt hold) og på gælds faktoren. Hvis en beliggenhed i et område med faldende priser, og et hus i ringe stand falder sammen med en anstrengt personøkonomi kan man se sig nødsaget til at holde igen med belåning.

Der kan også være risici ved udlån, når personer eller familier holder sig indenfor rådighedsbeløbet, men tidligere har haft et meget større rådighedsbeløb – spørgsmålet er, om kan de formår at reducere deres personlige forbrug og dermed holde sig indenfor rådighedsbeløbet. Det er op til kreditinstituttet at vurdere det ved en personlig samtale.

Selvom visse områder er uden skole og butikker, viser det sig ofte, at der alligevel er folk som ønsker at bosætte sig her. Det kan f.eks. være fordi at man ønsker en billig bolig, eller fordi man har en særlig har følelsesmæssig relation til stedet. Selv hvis den potentielle boligkøber ikke får muligheder for at optage et realkreditlån til at finansiere købet, så kan der vise sig andre muligheder; der er flere eksempler på kunder med god økonomi, der ønsker at låne penge til at opkøbe ejendomme, som de renoverer med henblik på udlejning til folk der ikke har mulighed for at købe selv. For lejer uden arbejde kan der også være en fordel i at leje fremfor at eje. Hvis man er i fare for at komme på kontanthjælp kan det måske svare sig at blive lejer, da man ikke må eje noget. Dermed kan der blive skabt et lokalt marked for privat udlejning i de dele af kommunen, hvor boligkøberne af forskellige grunde ikke kan opnå egen belåning.

En lokal kreditforening vurderer ligeledes, at skolelukningerne kan få effekt på boligpriserne; i den periode hvor udpegningen af skoler står på, og der er usikkerhed om hvilke skoler der udpeges, kan salget af boliger i stå, fordi ingen ønsker at bosætte sig i byer uden en skole. Det kan dog være svært at kvantificere prisfaldet. Dog vurderes det, at skolelukningen medfører, at lokalsamfundet vil være mindre attraktivt som bosætningssted for børnefamilier, men omvendt kan der forud for skolelukningen have været et forløb med faldende boligpriser som følge af stigende fraflytning, som har ført til en efterfølgende skolelukning. Som refereret tidligere, har undersøgelser påvist et prisfald på boliger i sogne i landkommuner, hvor der ikke har været oprettet et alternativ til den lukkede skole. Her er priserne i gennemsnit faldet med 2,3 procent de første 6 år (sammenlignet med andre sogne), mens virkningen i bykommuner er langt mindre (0,86 procent).

Det har ikke været muligt at indhente data for dette i Hjørring; dels er set kun i tre sogne, hvor der i dag ikke er oprettet et lokalt alternativ til den lukkede kommunale skole, og dels er det relativt kort tid siden skolerne lukkede, hvilket giver et begrænset statistisk grundlag for prissammenligninger. I sammenligning med andre faktorer synes skolelukninger dog at have begrænset betydning for boligpriserne – men omvendt er det en faktor, man har mulighed for at påvirke lokalt, og som har stor betydning for kvaliteten af hverdagslivet.

Selvom der fremover kan forventes en fortsat fraflytning fra land til by, også internt i kommunen, så gør en lokal ejendomsmægler opmærksom på, at mens det i slut-1980'erne og start-1990'erne også var svært at sælge huse

på landet, så vendte udviklingen fra midt-1990'erne, da boligpriserne steg, og flere ejere solgte deres hus i Hjørring og købte et stort hus på landet. Man vurderer dog, at den samme udvikling næppe kommer til at foregå igen i samme omfang, selvom tiderne skulle ændre sig til det bedre. De måske stigende boligpriser som man hører om i Århus og Aalborg er ikke kommet til Hjørring endnu, men er som ringe i vandet, og vil på et tidspunkt måske nå kommunen. I kommunen planafdeling vurderer man dog, at hvis udviklingen skulle vende, og der igen blev efterspørgsel på boliger i landdistrikterne så vil det primært blive på landsejendomme, og ikke så meget til de byer, der har en uheldig beliggenhed, f.eks. som "vejkantsbyer", hvor husene er placeret tæt op til en gennemkørende vej.

3.3. Lokalsamfund

Boligmarkedet er præget af lokale forskelle, idet nogle lokalsamfund klarer sig godt på grund af lokale attraktive strukturer, en stærk sammenhængskraft og lokale aktiviteter, mens man i andre lokalsamfund prøver at skabe en udvikling bl.a. med støtte fra kommunen.

Områdebyerne, som udgøres af hovedbyerne i de gamle kommuner, vurderes af kommunen til i det store hele at klare sig udmærket, som det også fremgår af statistikkerne i det foregående. Eneste undtagelse er dog Hirtshals by, der gennem en årrække har tabt indbyggere, og på en række andre punkter scorer lavere på bl.a. uddannelse og ledighed. I de andre områdebyer er der imidlertid meldinger om en stabil udvikling, men også om, at byerne har meget forskellige kvaliteter og potentialer, og er domæne for forskellige socioøkonomiske grupper. Det betyder også, at de indsatser som kommunen gennemfører i områdebyerne er forskellige og målrettet de enkelte byers potentialer.

Kommunens lokalbyer, landsbyer og landdistrikter har over de senere år mistet 1 procent af indbyggere til byerne i gennemsnit pr. år. De klarer sig meget forskelligt, og er på grund af deres størrelse mere udsatte for fraflytning, og i højere grad afhængige af lokale initiativer og ildsjæle. Således kan det være fraflytning af en enkelt familie, der gør forskel på, om en lokal friskole kan fungere – eller tilflytning af en enkelt ildsjæl, der gør en forskel på byens udvikling. I kommunen er der eksempler på landsbyer, som gennem en årrække har været kendt som aktive lokalsamfund, eksempelvis Hundelej, som beskrives i næste afsnit. Omvendt er der byer med potentialer, f.eks. i form af god beliggenhed eller smuk natur, der ikke synes udnyttet, fordi byen mangler identitet og lokale initiativer, eller at mange huse står tomme i byen. Der er også eksempler på lokalsamfund som pludselig får en opblomstring, f.eks. Tolne, hvor flere kunstnere har etableret sig, og en skovpavillon er restaureret med RealDania-midler. En amerikansk keramikker er flyttet hertil og har formået at trække den årlige keramikmesse (som ellers lå i Hjørring) til Tolne. Det har også medført besøg af amerikanske turister. Et andet eksempel er Mygdal, hvor der gennem en årrække er opstået et kunstnermiljø, som måske har potentiale til videre udvikling.

I de mindre bysamfund er der således store forskelle på både strukturer og rammer for lokalsamfundet, herunder de stedsbundne potentialer, og den sammenhængskraft de rummer.

3.3.1. Støtte til lokalsamfund

Hjørring Kommune har et veletableret samarbejde med lokalsamfundene i kommunen. Der er i en stor del af kommunens 43 lokalbyer og landsbyer etableret landsbyråd, som mødes jævnligt internt og på tværs af landsbyrå-

dene. En gang årligt mødes landsbyrådene med repræsentanter fra kommunen i et stormøde, hvor der diskuteres udvikling i lokalsamfundet under rammerne af kommunens Landdistriktspolitik. Landsbyrådene har desuden mulighed for at søge en række tilskud til igangsætning og vedligeholdelse af aktiviteter og faciliteter⁴. Der er flere eksempler på, at lokalsamfundene i kommunen på egen hånd og i samarbejde med kommunen formår at skabe forbedringer, som konsekvens af de ændrede strukturer. Det drejer sig fx om etablering af lokale samlingssteder i form af pladser, forsamlingshuse, idrætsfaciliteter, ungdomsfaciliteter m.m.

Der er flere eksempler på, hvordan tilskuddene har været med til at skabe lokale projekter. Et eksempel er, at der med tilskuddet er blevet etableret en ungdomsklub i Lørslev, hvor skolen er blevet nedlagt, hvilket gør det muligt at samle unge i lokalsamfundet på tværs af skoler, hvilket bl.a. er med til at styrke det lokale sammenhold blandt de unge i byen. Klubben rækker ud over Lørslevs grænser og er meget populær. Et andet eksempel er etablering af Bindslev Byplads (se figur 3.25), som er gennemført af foreningen BHE (Bindslev Handel og Erhverv) med brug af egne midler og støtte fra Hjørring Kommune og eksterne fonde. Kommunen brugte midler fra indsatspuljen at opkøbe og nedrive et tidligere bageri, der lå i midten af byen og ikke blev brugt. Der er nu etableret en fælles byplads, der bl.a. fungerer som markedsplads. Projektet er på i alt 1,2 mio. kr., heraf udgjorde køb af bageriet 325.000 kr.



Figur 3.23. Bindslev Byplads ved indvielsen.

Kommunen ser det som en mission at kunne tilbyde de berørte lokalsamfund en dialog om en vision for, hvordan lokalsamfundet kan udvikle sig. I forlængelse af skolelukningerne er etableret indsatsen "Samling og sammenhold", hvor kommunen tager initiativ til at mødes med lokalsamfundet for at diskutere, hvilke behov og muligheder der er for at udvikle det fremadrettet. Indsatsen er ment som en dialog mellem borgere og kommune, hvor sidstnævnte har forskellige muligheder for at finansiere visse tiltag. Initiativet er blevet godt modtaget af de lokalsamfund, hvis skole er blevet lukket, og som skal finde nye muligheder for at etablere mødesteder og en lokal identitet. Kommunen ser også andre muligheder for at udnytte og udvikle lokalsamfundenes forskellige potentialer. Eksempelvis overvejes det, om folkeskolereformen kan danne baggrund for, at der i lokalsamfund med et rigt foreningsliv og med faciliteter (f.eks. fra en lukket skole) etableres et samlingssted, hvor skoleklasser fra hele kommunen kan komme ud på heldagsbesøg, med indlagt undervisning af lokale frivillige.

⁴ Støttetilskuddene omfatter frimærkepenge (4.500 kr. årligt pr. by), vedligeholdelsesmidler (350.000 kr. årligt) og matchningsmidler, hvori indgår LAG-støtte (700.000 kr. pr år).

3.3.2. Hundelelev: Eksempel på et aktivt lokalsamfund

Spørgsmålet er dog, om et stort lokalt engagement er nok til at holde de mindre bysamfund kørende, herunder at opretholde et tilstrækkeligt befolkningsgrundlag for at drive offentlig og privat service. I det følgende diskuteres dette med udgangspunkt i landsbyen Hundelelev.

Hundelelev er en landsby på ca. 200 indbyggere, beliggende i Jelstrup sogn (knap 600 indbyggere), 10 km. fra Hjørring. Hundelelev er kendt i kommunen for sine mange aktiviteter og lokale initiativer. Aktiviteterne er organiseret omkring en række grupper i byen, herunder:

- Beboerforeningen (arrangerer bl.a. fællesspisning, høstfest, forårsfest, 40 års jubilæum, nytårskoncert, fastelavn, "open by night" m.v.)
- Hui-Idræt
- Boldklubben
- Grundudviklere
- Fælles (skoven, salg af juletræer mm)
- Vandværket
- Varmeværket
- Revyholdet
- Lokalarkivet
- Pensionister der maler og vedligeholder

Det skønnes, at omkring 20 procent af landsbyen er en del af aktiviteter og udvalg. Kerneaktivisterne er særligt en gruppe personer, der er født og opvokset i Hundelelev. Landsbyens initiativer startede i midten af 1990'erne ifm. opførelse af skolen, hvor beboerne tog initiativet, hvilket siden har udviklet sig.

De lokale og landskendte kunstnere, Niels Hausgaard og Ib Grønbæk, bidrager ofte med optrædener til fester m.m., ligesom Ib Grønbæk har doneret en skulptur til landsbyen.



Figur 3.24. "Hundeliv i Hundelelev". Skulptur skænket til landsbyen af Ib Grønbæk.

Der udføres p.t. et pilotprojekt med udstykning af 8 byggegrunde til opførelse af private ejerboliger, et samarbejde mellem lokalsamfundet og Hjørring kommune. I forbindelse med udstykningen etableres en sø, stier, broer, beplantning m.m., der samtidig tilfører landsbyen flere kvaliteter. Udover de frivillige borgere i byen, som deltager i udstykning og etablering af friarealer, deltager også et lokalt entreprenørselskab, der gennemfører byggemodningen. Grundene blev oprindeligt solgt af en landmand til en lokal beboer, der solgte dem videre til kommunen, som del af et pilotprojekt. Man har holdt åbent hus for salg af grunde, men der er p.t. kun solgt én (til et pensionistægtepar). Der blev ifm. åbent hus også solgt en anden grund i landsbyen.

En ung børnefamilie, som selv er "Hundelev-frivillige" og bl.a. har været aktive i grundudvikler-gruppen beretter, at de ikke købte hus i landsbyen på grund af det lokale engagement og sociale sammenhold. De havde ikke hørt om Hundelevs ry før (måske fordi de er så unge), men valgte landsbyen fordi der var en skole. Skolen spiller en central rolle for landsbyen, og man er bevidst om at dens eksistens er skrøbelig. Tidligere havde den 140 elever, det er nu nede på 120 elever, og man frygter at den kan komme i spil til fremtidige skolelukninger. Derfor håber man også på at kunne tiltrække børnefamilier til landsbyen, bl.a. gennem udstykninger.



Figur 3.25. Plan over udstykningen af de 8 parcelhusgrunde samt den anlagte sø med gangsti, beplantning og belysning, der etableres vha. frivillig arbejdskraft i lokalsamfundet. Foto: Anika Helledie, Hundelev.



Figur 3.26. Overblik over Hundelev og de forskellige faciliteter. Fra Hundelevs velkomstpjece.

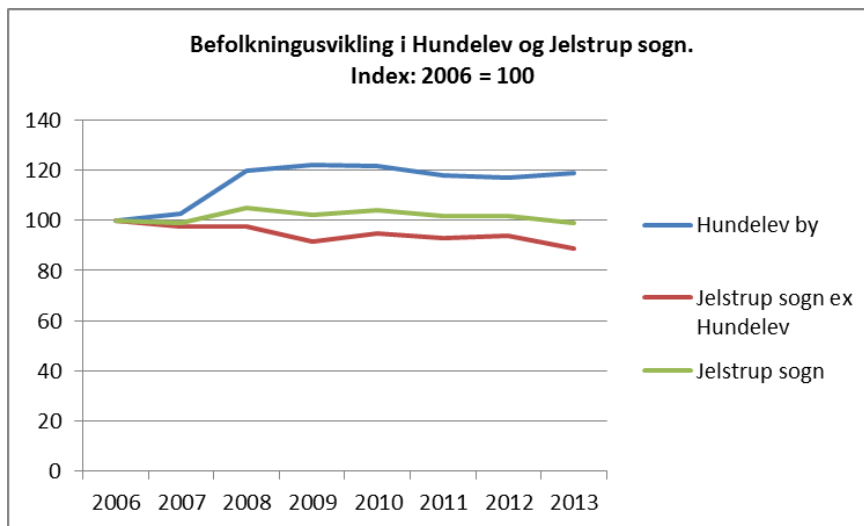


Figur 3.27. Man er ikke bange for at tænke stort i Hundeleiv. Hundeleiv Multiarena beliggende foran den lokale skole, som man håber på at kunne bevare i fremtiden

I en annonce (december 2013) for en villa, der er til salg i Hundeleiv, fremhæves byens aktive sociale liv af ejendomsmægleren:

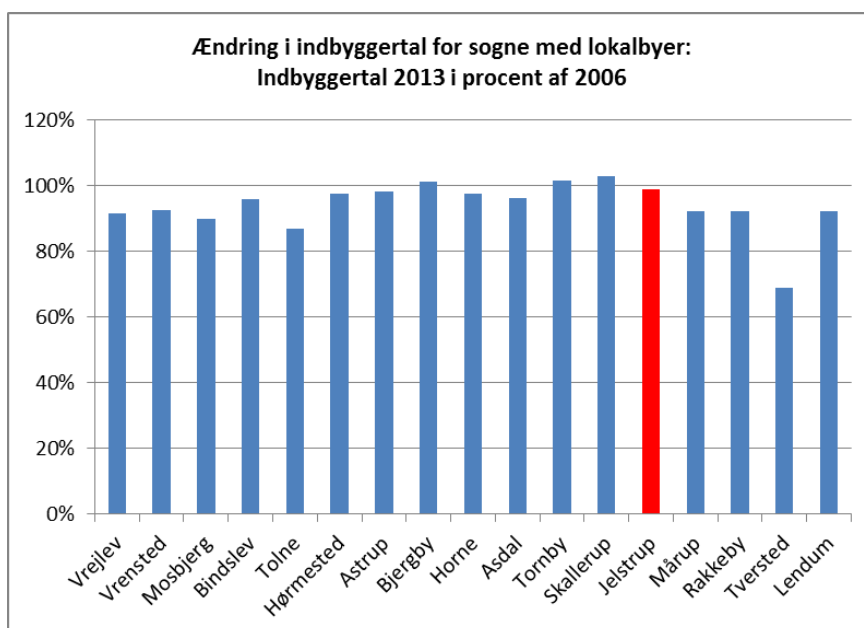
"Villaen er beliggende i en lille hyggelig landsby - ved navn Hundeleiv med stor opbakning fra beboerne til forskellige aktiviteter. Hvor bygger og driver forældrene selv en stor legeplads til børnene, mens andre passer og plejer den fælles skov, anlægger boldbane og frugthave? Og andre igen etablerer en tennisbane, mens de næste skaber en petanquebane og sætter borde og bænke op rundt i skoven. Brugsen, som deler parkeringsplads med skolen, har netop fået skaffet investeringer til at fordoble salgsarealet og stige i graderne til Dagli'-brugs. Der bygges stadig nyt i Hundeleiv, hvor der også er kommet ældreboliger, og ejendommene handles inden for rimelig tid, mens andre renoveres. Selv byggegrundene sælges bid for bid, og noget sker der da også på erhvervsarealet. Alt i alt tegner det billedet af et mini-samfund i trivsel. Her er - næsten - det hele, og alt kan nås med rollator eller løbehjul, som en lokal avis-journalist en gang skrev i en overskrift. Denne udvikling, som beskrevet, bæres oppe af såvel den enkelte beboer som den række mere og mindre organiserede tiltag. At skole, brugs og Sparekassen Vendsyssel er krumtapper, er ingen hemmelighed. At der lokalt er bevidsthed om den positive udvikling i Hundeleiv og ønske om at styrke den kan eksemplificeres ved, at alle nævnte grupper og aktører har aktive repræsentanter i Udviklingsgruppen for Hundeleiv og Omegn. Velkommen til Hundeleiv"

Rygtet om Hundeleivs mange aktiviteter ses altså som en attraktion for potentielle boligkøbere. Spørgsmålet er, om det i praksis kan være med til at tiltrække beboere til landsbyen. Hvis man sammenligner befolkningsudviklingen i Hundeleiv med udviklingen i Jelstrup sogn generelt kan man se, at mens befolkningen i sognet som helhed har holdt sig stort set konstant, så er den i samme periode vokset med 19 procent i Hundeleiv by (figur 3.28). Ser man på Jelstrup sogn ex. Hundeleiv by så er befolkningstallet er faldet 11 procent mellem 2006 og 2013. For andre sogne af Jelstrups type (der rummer en lokalby) har der mellem 2006 og 2013 været en befolkningstilbagegang på i gennemsnit 6 procent (nogle har haft en tilvækst nogle få procent, mens mange er faldet, enkelte op til 30 procent, se figur 3.31).



Figur 3.28. Befolkningsudvikling i Hundeleve by og Jelstrup sogn 2006-2013.

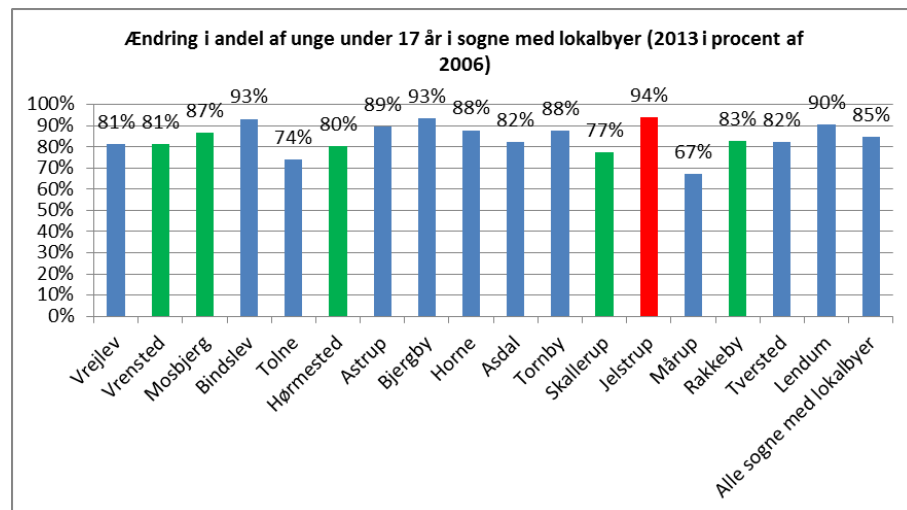
Dette kan dog ikke kun tilskrives det høje aktivitetsniveau i Hundeleve; det kan også skyldes, at der i perioden har været en øget tilflytning fra landdistrikterne til de mindre byer, ligesom den lokale skole og de lokale faciliteter også kan have en afgørende betydning. Men omvendt er disse faciliteter også delvist et resultat af indsatsen fra landsbyens egne beboere.



Figur 3.29. Ændring i indbyggertal 2006-2013 for sogne med lokalbyer, herunder Jelstrup sogn hvor Hundeleve ligger.

Det forlyder i annoncen og blandt lokalbefolkningen at boligerne i Hundeleve holder prisen. Det har ikke kunne underbygges statistisk, da de forhåndenværende data kun dækker sognet som helhed. Det fremgår dog af salgspri-
serne opgjort på sogneniveau, at fra 2007-2009 har priserne i Jelstrup sogn dog ligget nogenlunde stabilt (+ 2 procent), mens boligpriserne i sogne med lokalbyer som helhed er faldet med 5 procent.

I Hundeleve har man et ønske om at tiltrække børnefamilier, bl.a. for at kunne beholde skolen, hvor elevtallet de senere år har vist et svagt fald. I perioden 2006-2013 har faldet af unge under 17 år været på 6 procent i Jelstrup sogn (markeret med rødt i figur 3.30), hvilket er det laveste blandt lokalbyerne, og som antyder, at man relativt set har haft en vis succes med at fastholde børnefamilierne. I de sogne der rummer en lokalby har faldet i andelen af unge under 17 år været på i gennemsnit 15 procent i perioden.



Figur 3.30. Ændring i andel af unge under 17 år i perioden 2006-2013 for sogne med lokalbyer, herunder Jelstrup sogn som Hundeleve er en del af (markeret med rødt). I sogne markeret med grønt er den lokale skole lukket i perioden 2009-2013. I Mosbjerg, Hørnsted og Skallerup er der i dag fungerende privatskoler som erstatning for de lukkede kommuneskoler.

Det dækker over store variationer, hvor enkelte sogne er tæt på at fastholde deres andel af børn, mens andre er gået tilbage med op til 33 procent. I sognene markeret med grønt er der lukket skoler siden 2009 i de pågældende lokalbyer, som følge af et faldende børnetal (herudover er der lukket skoler i Lørslev og Hirtshals).

Selvom datamaterialet er begrænset er der alligevel indikationer på, at udviklingen i Jelstrup sogn (og dermed Hundeleve) har været gunstigere end i lignende sogne med hensyn til nettotilflytning, andel af unge under 17 år, og på salgspriser på enfamiliehuse. Hvorvidt dette er et resultat af de aktiviteter der sker i Hundeleve eller andre forhold kan der dog ikke svares endegyldigt på. Man skal dog være opmærksom på, at bevaring af den lokale skole og tilstedeværelsen af et lokalt supermarked i en vis udstrækning skyldes det stærke lokale engagement, og derfor kan tilstedeværelsen af den lokale sociale kapital ikke adskilles fra tilstedeværelsen af konkrete fysiske faciliteter til offentlig og privat service.

3.4. Kommunal planlægning og initiativer

3.4.1. Områdefornyelse

Områdefornyelsen er et af de værktøjer, som Hjørring Kommune gør brug af for at styrke lokalsamfundene i kommunen⁵. De udfordringer man står overfor er både fysiske og sociale, typisk i form af nedslidte bygninger, utidssvarende bymidter, mangel på samlingssteder, samt fravær af en fælles identitet og vision for byens fremtid.

⁵ Områdebaseret byfornyelse bestod fra 1998-2004 af helhedsorienteret byfornyelse, og fra 2004 og frem af områdefornyelse. I 1998 blev ordningen om helhedsorienteret byfornyelse introduceret som en del af byfornylesloven, og gav for første gang kommunerne mulighed for at igangsætte fornyelse af hele byområder, til forskel fra den tidligere lov, der kun gav støtte til bygningerne i området. Ordningen rummede mulighed for støtte til borgerdeltagelse, etablering af kulturhuse, trafikforbedringer, pladser og byøkologiske tiltag. I ordningen blev der lagt vægt på, at kommunerne forsøgte at fremme privat engagement og private investeringer. Den samlede ramme pr. område var 10 mio. kr., og udgifterne deltes mellem stat og kommune. I 2004 blev helhedsorienteret byfornyelse afløst af ordningen områdefornyelse. Her blev den samlede ramme øget, således at det statslige tilskud alene nu var op til 10 mio. kr., mens kommunerne skulle skyde mindst det dobbelte beløb i. Samtidig opfordredes kommunerne yderligere til at søge privat medfinansiering gennem et krav om en investeringsredegørelse, hvor kommunen skal redegøre for mulighederne for privat medfinansiering til byfornyelsen.

Der er tidligere gennemført områdefornyelse i Hirtshals (fra 2006-2011 under den tidligere Hirtshals Kommune) og i fire mindre byer (Poulstrup, Tolne, Uggerby og Vrensted fra 2009-2013). Områdefornyelsen i Hirtshals havde overvejende fokus på fysiske forbedringer i bymidten, og adskiller sig fra de senere indsatser, hvor fokus i højere grad er på en omdannelse af byerne og mere dialog med lokalsamfundet med henblik på at skabe og ejerskab medansvar for den videre indsats. De byer, der er omfattet af områdefornyelse er Sindal (under afslutning), Løkken (igangværende), Vrå (igangværende) og Tårs (ansøgning på vej). I alle projekter der midler til fysiske forbedringer, og til processer, hvor de konkrete visioner og projekter diskuteres med lokale aktører. I Tårs arbejder man eksempelvis med en lokal interessegruppe om at ændre Tårshallen fra kommunal til selvejende institution, hvilket man i Hjørring Kommune er interesserede i at få afprøvet. Derfor har man sat et projekt i gang, hvor man i forhold til idrætshallen diskuterer konkret med borgerne omkring muligheder for overdragelse, men også sætter en proces i gang med spørgsmål som "Hvis nu jeres udvikling skal blomstre. Hvad skal stedet heroppe så kunne? Hvem skal bruge det? Og hvilke konkrete aktiviteter er det der skal være her? Hvem skal drive dem? Og hvad er det så for nogle faciliteter der kræves til det?"

I Løkken søger man at koble områdefornyelsen til igangværende initiativer for byen, herunder en potentialeplan for byen, der bl.a. har til formål at fremme turismeudviklingen, ligesom et projekt om molelejet, hvor der er en dialog med omkring 40 lokale aktører, knyttes til områdefornyelsen. Der er således i høj grad tale om dialogbaserede indsatser, hvor det er afgørende at få de lokale aktører med, og samtidig at koble områdefornyelsen til andre initiativer.

Det er i områdebyerne man har prioriteret indsatsen, hvilket følger Planstrategien. Det er derimod mere usikkert, hvad der skal ske med de mindre byer – om man på den ene side skal gennemføre indsatser i bysamfund, som man vurderer har potentialer, eller om indsatsen i højere grad skal afhænge af, hvor der lokalt er kræfter der kan skubbe udviklingen videre. Hvis man vil gøre brug af en sådan bottom-up tilgang, og sætte noget i gang de steder hvor det efterspørges, bliver man meget afhængige af ildsjælenes indsats, med risiko for, at tiderne skifter.

Områdefornyelsen er således ikke knyttet direkte til forbedringer af de enkelte boliger, men derimod mere til det der ligger mellem husene, og til at igangsætte en proces, der får lokalbefolkningen til at føle medejerskab til området. Spørgsmålet er også, om områdefornyelsen vil medføre en stigning i boligpriserne. På den ene side kan det ifølge en lokal ejendomsmægler hævdes, at det der efterspørges ved boligen oftest er "kerneydelsen", dvs. antal værelser og stand, mens områdevariable som skole, natur, forskønnelse i området etc. kun har sekundær betydning. Og på den anden side kan det hævdes, at områdefornyelsen er med til at gøre byerne mere attraktive at bo i, og derfor også vil påvirke boligmarkedet positivt. Som en beboer har udtrykt det, så giver det større afkast at sætte penge i et fælles medborgerhus end i at skifte vinduer i de enkelte boliger.

Man kan således diskutere, om områdefornyelsen er tilstrækkelig som værktøj for indsatsen, og i hvor høj grad den skal kobles til andre indsatser (nedrivninger, lokale støtteordninger, erhvervsudvikling etc) for at virke.

3.4.2. Nedrivning af tomme boliger

Fraflytning og boligmarkedets udvikling har medført flere tomme boliger i kommunen. Ifølge opgørelser fra Statistikbanken og kommunens egen boliganalyse fra 2013 er 3.300 boliger kategoriseret som "ubeboede boliger", svarende til 10 procent af boligerne i kommunen. Den primære boligledighed

findes dog blandt etageboligerne (18 procent), mens det kun er 7 procent af parcel- og stuehusene der står tomme (tabel 3.3). Det er særligt de mindre boliger (under 100 m²) der står tomme (Plan og Udvikling 2013).

Tabel 3.3. Andel og type af tomme boliger i Hjørring Kommune. Kilde: Statistikbanken, 2014.

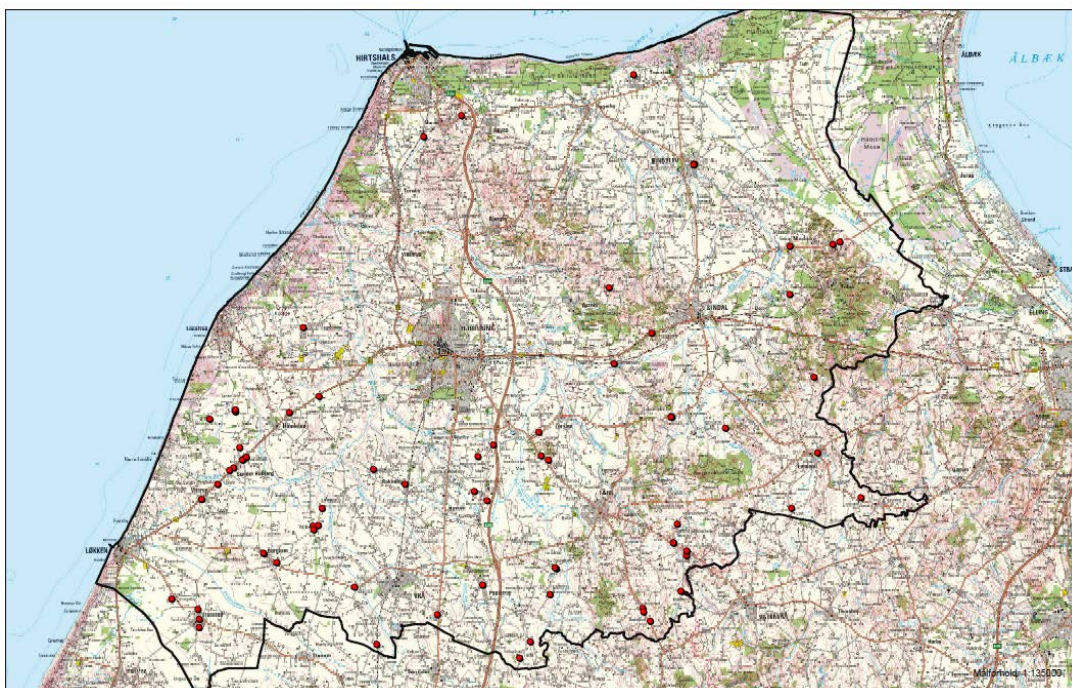
Type	Parcel/Stuehuse	Række-, kæde- og dobbelthuse	Etageboliger	I alt
Andel tomme	7 %	8 %	18 %	10 %

I kommunens boliganalyse fremgår det desuden, at Hjørring Kommune har en større andel tomme boliger end Brønderslev Kommune men færre end Frederikshavn og Jammerbugt Kommune (Plan og Udvikling 2013). Selvom Hjørring Kommune heller ikke på landsplan har noget udpræget højt antal af tvangsauktioner (Planredegørelse 2014) udgør de tomme boliger dog et stort problem. En del af de tomme boliger ender på tvangsauktioner, hvilket der er stort tab forbundet med for ejer og kreditforeninger. Der er således eksempler på ejendomme, som er købt for 600.000 kr. og sælges på tvang for 50.000 kr. Samtidig kan tomme boliger og ejendomme, der kommer på tvangsauktion påvirke, prisudviklingen i området.

Hjørring Kommune har derfor stor opmærksomhed rettet imod håndteringen af de tomme boliger, der bliver til overs fordi markedet og flyttemønstrene ændrer sig i disse år. Man har derfor i en årrække benyttet indsatspuljens midler til nedrivning af tomme ejendomme. Det er sket gennem en systematisk kortlægning over potentielle ejendomme til nedrivning, som indeholdt kortlægning af kendte problemejendomme, og en registerbaseret kortlægning baseret på bygningernes alder og ejendomsværdi.

I den konkrete udvælgelse af ejendomme har man fokuseret på at fjerne de mest synlige ejendomme i de områder, hvor turisterne færdes, herunder strækningen mellem Løkken og Hjørring. Status medio 2013 er:

- at 57 ejendomme er nedrevet, og af disse er fem ejendomme købt på tvangsauktion til nedrivning og videresalg af den ryddede grund
- at 7 ejendomme står klar til nedrivning hurtigst muligt, og
- at 5 ejendomme er renoveret med tilskud fra puljen.



Figur 3.31. Kort over nedrevne ejendomme i Hjørring Kommune. Kilde: Hjørring Kommune.

Der er samlet investeret 7,19 mio. kr. i nedrivningerne, fordelt mellem stat og kommune som vist i tabel herunder.

Tabel 3.4. Midler til nedrivning af ejendomme i Hjørring Kommune fra bevillinger i 2010 og 2011.

	Forbrug 2010, mio. kr.	Forbrug 2011, mio. kr.
Statslige midler	3,3	1,94
Kommunale midler	1,1	0,85
I alt	4,4	2,79

Kilde: Notat til Teknik- og Miljøudvalget, 2013.

Langt de fleste nedrivninger er foretaget efter frivillig aftale med ejerne. Dog er 12 af de ovennævnte ejendomme nedrevet efter kondemnering og et nedrivningspåbud. Kun i nogle få tilfælde har det været nødvendigt at genhuse lejere. Indsatsen fortsætter gennem hele 2013 og afsluttes ved årsskiftet, og det forventes, at yderligere 10-12 ejendomme kan nedrives henover efteråret 2013.

Nedrivningen kan gennemføres som en frivillig aftale eller som kondemnering og påbud om nedrivning. Den frivillige aftale er den billigste, men prisen varierer meget. Tommelfingerreglen er 1.000 kr. pr m², og den gennemsnitlige nedrivningsudgift vurderes at være ca. 75.000 kr. Nedrivning efter kondemnering og efterfølgende påbud om nedrivning tager længere tid og koster mindst det tredobbelte af en frivillig nedrivning.

Et opkøb på tvangsaktion sker til lavest mulige bud, typisk 1 kr. plus omkostninger og restancer, som almindeligvis beløber sig til 60.000 kr. Endelig har kommunen også købt enkelte ejendomme ved almindelig handel til 100-150.000 kr. pr. ejendom, hvor en indsats skønnes at være særlig virkningsfuld og for at sikre mere smidig sagsgang. Når bygninger er nedrevet og fjernet, søges grundene solgt til f.eks. naboer.

I 2014 og 2015 forventer man at gøre brug af puljen til nedrivning og forskønnelse i landdistrikterne, som er udmeldt i regeringens Vækstplan.dk. Her er Hjørring Kommune blevet tildelt en statslig bevilling på 5 mio. kr., mod at kommunen selv medfinansierer 3,3 mio. kr., dvs. en samlet pulje på 8,3 mio. kr. Det er 15 procent højere end indsatspuljen fra 2010-2011. Dette er et godt tilskud, men langt fra tilstrækkeligt til at komme de tomme ejendomme til livs.

Man kan med den samme type indsats forvente at nå op på omkring 80 ejendomme, så man samlet set har fjernet 150 ejendomme fra 2010. Da potentialet i 2010 var ca. 200 ejendomme, og man forventer at der kommer ca. 30 ejendomme til hvert år, vil man i 2015 stadig stå med omkring 300 huse til nedrivning. Der vil derfor fortsat være et stort behov for nedrivning af boliger, og et behov for at prioritere indsatsen.

3.5 Udfordringer og muligheder

- Indbyggertallet i Hjørring har de senere år været faldende med ca. 0,4 procent pr. år, en udvikling der forventes at fortsætte fremover
- Der er over de senere år sket en demografisk forskydning, med færre unge og flere ældre. Også den udvikling forventes at fortsætte fremover. I 1990 havde sogne med landsbyer den største andel af unge, mens det i dag er Hjørring by. Samtidig er andelen af ældre steget tilsvarende. Dette medfører et behov for tilpasning af den offentlige service, herunder lukning af skoler, som igen påvirker lokalsamfundenes muligheder for at tiltrække børnefamilier og opretholde samlingssteder.

- Der foregår interne flytninger i kommunen, fra landdistrikter og mindre byer til de større byer i kommunen. Samtidig sker der en fraflytning fra Hjørring til andre byer, hvilket samlet set har medført en mindre fraflytning fra Hjørring by over de senere år
- I tre af de fem områdebyer i Hjørring har der været en stigning i indbyggertallet de senere år, og områdebyerne forventes af både kommune og markedsaktører at have en stabil udvikling de kommende år
- Der er store forskelle på salgspriser af boliger i områderne indenfor kommunen. I 2009 var salgspriserne for kommunen som helhed omkring 6.000 kr./m², det samme som for områdebyer og lokalbyer. For Hjørring by var salgspriserne i gennemsnit 8.200 kr./m², men i landsbyer 4.300 kr./m², dvs. næsten det halve.
- Andelen af tomme boliger udgør 10 procent af alle boliger i kommunen. En del af disse boliger står permanent tomme, og skæmmer lokalområdet. I 2009 skønnede man, at der var ca. 200 tomme boliger der var modne til nedrivning, og igangsatte en nedrivningsindsats med midler fra indsatspuljen. Det har til nu medført nedrivning af omkring 60 ejendomme. Indsatsen fortsættes de kommende år med midler fra puljen til forskønnelse af landsbyerne – men vil formentlig ikke være tilstrækkeligt til at løse problemet
- Der er et behov for at omstrukturere mange af de mindre og mellemstore byer, så der etableres nye mødesteder og byfunktioner, der svarer til den situation man står overfor i dag. Det gælder bl.a. den servicetilpasning, der bliver nødvendig som følge af de demografiske forskydninger. Til det formål kan områdefornyelsen udgøre et væsentligt element, men skal tænkes strategisk sammen med andre indsatser, og ikke mindst baseret sig på et lokalt engagement
- I de små byer og i landdistriktet vil man generelt set stå overfor en stigende fraflytning og servicetilpasning, der bl.a. vil medføre flere tomme boliger og usikkerhed om områdets fremtid. Man vil i stigende grad være afhængig af den lokale sammenhængskraft for at kunne klare sig. Servicetilpasningen, særligt nedlægningen af skoler, er en udfordring, der dog samtidig giver mulighed for at nytænke lokalsamfundets identitet, og at tænke samarbejde med andre lokalsamfund om at dele faciliteter er konstante størrelser i et lokal samfund; ildsjæle kan flytte, eller brænde ud, og den sociale kapital kan gå tabt hvis ikke indsatserne formår at engagere lokalsamfundet i bred forstand.
- Der er tendenser til en stigende differentiering mellem de mindre byer; med den ændrede demografi i kommunen og dens byer vil der være behov for skolelukninger og andre typer af servicetilpasning, hvilket medfører et behov for at diskutere de berørte byers identitet fremadrettet. De enkelte lokalbyer og landsbyer kan ikke hver især oppebære en fuldt dækkende privat eller offentlig service, men må i stigende grad nøjes med udvalgte services, og udnytte nabobyernes tilbud på andre serviceområder. Det kan skabe en fornyet bevidsthed om hvilken lokal identitet man ønsker at opdyrke, samtidig med, at det kan fremme et samarbejde med nabobyerne. Hjørring Kommune har et godt samarbejde med lokalsamfundene i de mindre byer, hvilket kan være en styrke i diskussionen af de fremtidige muligheder og trusler for lokalsamfundene.

Der vil sammenlagt være et stort behov for, at der sættes fokus på fremtiden for de mindre byer og deres rolle i Hjørring Kommune; der er behov for at modne overvejelserne om, hvordan den fremtidige struktur kan komme til at se ud, herunder hvilke andre tilbud og roller for lokalsamfundet der kan etableres – og for at tænke nye samarbejdsformer mellem kommune og lokalsamfund.

Det vil samtidig være oplagt at etablere et tættere samarbejde mellem kommunen og de professionelle aktører på boligmarkedet, ejendomsmæglere og

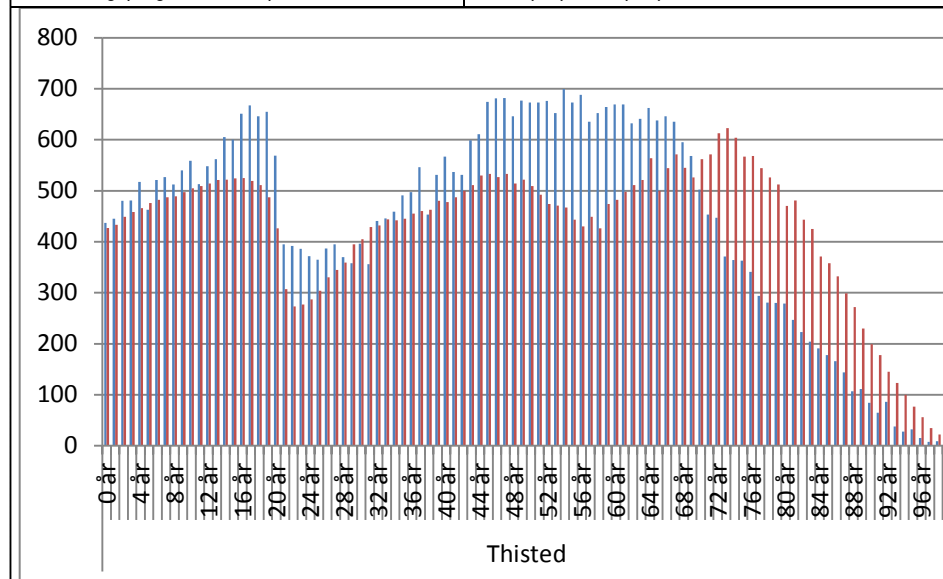
kreditinstitutter; kommunen er gennem deres række af indsatser og beslutninger med til at påvirke, hvilke lokalsamfund der på sigt vil overleve som velfungerende. Finansieringsinstitutter og ejendomsmæglere er med til at rådgive kunden om bosætningsområder, som er præget af, hvor de selv ser sikkerhed i investeringerne – og dermed er de med til at præge udviklingen i områderne. Det bør tale for, at kommunens og de professionelle markedsaktører arbejder tættere sammen om udvikling og prioritering af forskellige områder i kommunen af forskellige grunde:

- Deling af viden og information omkring udviklingen i forskellige byer og lokalsamfund – hvordan ser man på de forskellige lokalsamfund,
- Orientering om fremtidige indsatser i områderne
- Diskussion af, hvilke tiltag der virker i områderne – og hvilke der ikke gør
- Diskussion af strategi for udvikling af det lokale boligmarked, fx lokal koncentration af funktioner, hvordan man prioriterer lokalisering, udvikling af nye by-identiteter, samarbejder med lokalsamfund, formidling om lokale værdier til nye boligkøbere m.m.

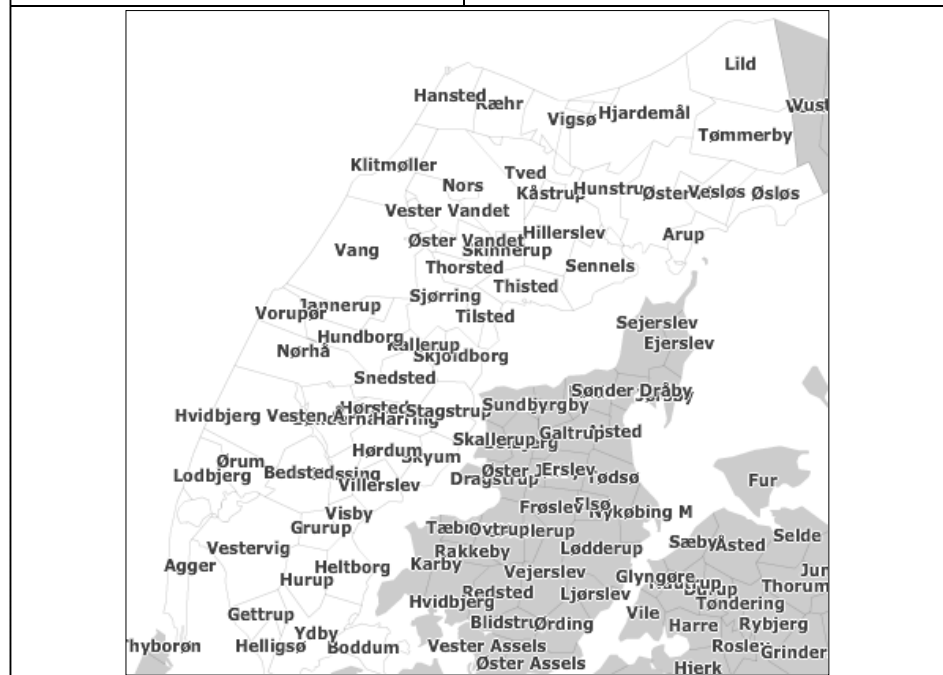
4. Thisted Kommune: Markeds- og civilsamfundsbarer byfornyelse

4.1. Præsentation af kommunen

Kommunens areal	1.074 km ²	
Sammenlagt 2007 af de tidligere kommuner	Hanstholm, Thisted og Sydthy	
Indbyggertal ultimo	2007	2013
	45 549	44 230
Befolkningstæthed 2013	41 indbyggere pr. km ²	
Befolkningsprognose, antal personer	2013 (blå) 2040 (rød)	



Hovedbyer	Thisted, Hurup, Hanstholm
Områdebyer	Vestervig, Bedsted, Frøstrup
Sogne	54



Gennemsnitlig disponibel familieindkomst i årets priser	2007	2012
Thisted Kommune	285 305	313 539
Landsdel Nordjylland	274.642	312.891
Hele landet	290.430	329 564
Sæsonkorrigeret fuldtidsledighed i procent af arbejdsstyrken, ultimo	2007	2013
Thisted Kommune	2,0	4,1
Landsdel Nordjylland	3,7	5,5
Hele landet	3,0	5,6
Beskæftigelsesfrekvens	2009	2013
Thisted Kommune	76,5	71,0
Landsdel Nordjylland	74,6	70,1
Hele landet	75,4	70,7
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken		

Thisted Kommune blev klassificeret som en yderkommune af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (Det danske landdistriktsprogram 2007-2013) baseret på en række indikatorer.

Thisted er set fra et nationalt perspektiv ikke knyttet sammen med andre vækstcentre i Danmark (Forslag til Landsplanredegørelse 2013, p. 19), men set fra Thy er Thisted den centrale by med stort udbud af byfunktioner, uddannelsesinstitutioner og et varieret erhvervsliv.



Figur. 4.1. Udsnit af illustration fra forslag til Landsplanredegørelse 2013, p. 19.

Det er vigtigt for hele kommunen, at Sygehus Thy-Mors i Thisted ikke alene blev bevaret, men også er blevet udbygget med akutafdeling, som blev indviet i april 2013. Det har generelt været svært at tiltrække højtuddannede, herunder læger, til kommunen. I oktober 2013 indviede Region Nordjylland et sundhedshus i Hurup, som bemannes på kontrakt med Falck Healthcare (Nordjyske, 2. oktober, 2013), en løsning som har udfordret det hidtidige system med praktiserende læger som udøvere af et liberalt erhverv.

Hanstholms udvikling er knyttet til erhvervsaktiviteter i havnen, som er Vestkystens største fiskerihavn, men hvor aktiviteten har været svingende og faldende de senere år bl.a. som følge af lukning af færgeruten til Norge i 2010. Netop i 2013 er der positive forventninger til vækst grundet planer om en stor havneudvidelse, der forventes vedtaget i 2014.

Hurup har som tidligere hovedby i Sydthy kommune nydt godt af sin administrative position og et godt handelsliv, men er netop nu ved at omstille sig til de nye realiteter efter strukturreformen 2006, hvor hver by må kæmpe for sin position på markedet.

Grundet sin beliggenhed, er der udfordringer med de trafikale forbindelser til Thisted kommune.

Udbygning af motorvejen til Holstebro forkorter rejsetiden sydfra til Thisted, men der efterspørges en tresporet motortrafikvej over Mors for at nedsætte transporttiden til Thisted. Nogle håber nu, at såfremt havneudvidelsen i Hanstholm bliver gennemført, bliver der mulighed for at få Norgesruten åbnet igen, hvilket forventes at kunne øge omsætning og belægningsprocenten i turistsektoren.

4.1.1. Bystruktur

Fokus i denne undersøgelse er andre mindre bysamfund i Thisted kommune, som er spredt over hele kommunen fra Frøstrup i Nord til Vestervig i syd, med en luftlinje afstand af ca. 60 km.

Thisted kommune har i sin kommuneplan 2010-2022 klassificeret bysamfundene som følger: 3 hovedbyer (Thisted, Hurup og Hanstholm), 13 områdebyer (herunder Vestervig, Bedsted og Frøstrup), 8 lokalbyer, og 33 landsbyer, samt 6 sommerhusområder, på grundlag af flg. klassifikation:

- Områdebyer dvs. byer over 500 indbyggere
- Lokalbyer, dvs. byer mellem 500 - 200 indbyggere
- Landsbyer, dvs. byer under 200 indbyggere.



Figur 4.2. Bysamfund i Thisted Kommune, Kommuneplan 2010-2022.

Der var i 2013 24 byer og landsbyer med et indbyggertal over 200 i kommunen, og det samlede indbyggertal i disse bebyggelser udgjorde i 2006-2013 i alt ca. 31.000 af Thisted kommunes små 45.000 indbyggere (se figur 4.2).

Kystbyerne langs Vestkysten og ved Nationalpark Thy lever deres eget liv med eftertragtede fritidsboliger og en opblomstring i ferieperioderne. Stærke kræfter har gennem iværksætterier formået at skabe vækst særligt i Klitmøller, som er slået igennem med brandet 'Cold Hawaii'. Andre kystbyer har også udviklet sig positivt, f.eks. er landingspladsen i Stenbjerg blevet istandsat og bevaret gennem privat initiativ. Nr. Vorupør og Agger har hver deres kystby-identitet med velholdte gamle huse og et fungerende sommerhusmarked. Der kan købes sommerhuse i området til ca. 2/3 af prisen i Løkken.

4.1.2 Demografisk udvikling

Thisted kommune havde primo 2013 i alt 44.491 indbyggere, hvoraf 29,4 procent var bosat i Thisted by, mens omkring den samme andel (30,9 procent) var bosat udenfor bysamfund med mere end 200 indbyggere (se tabel 4.1.). Der sker indenfor kommunen en flytning fra landet mod små og større bysamfund, således at befolkningen i landdistrikterne langsomt reduceres, i perioden 2006-13 med godt 6procent. På den anden side er netop naturskøn beliggenhed et aktiv for mange boliger på landet. Fordelingen er således ca. 30-40-30 mellem hovedby, bysamfund >200 og landområderne, hvilket illustrerer betydningen af boligmarkedet udenfor de større byer i Thisted kommune.

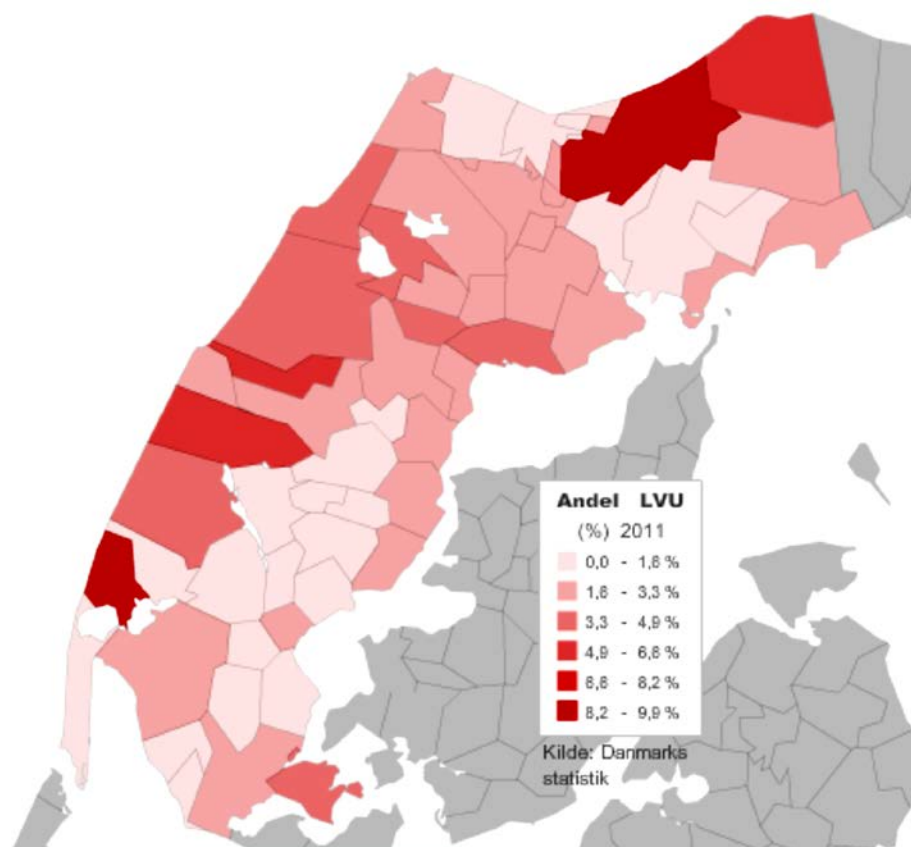
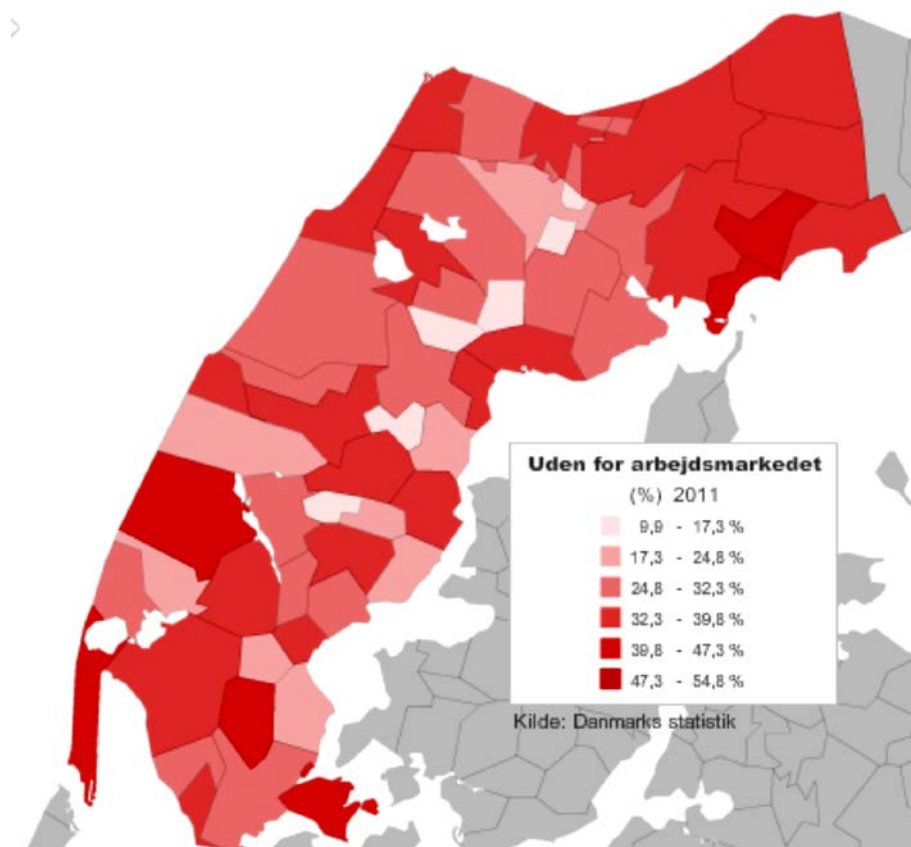
Mens det samlede indbyggertal i bysamfund med over 200 indbyggere har ligget stabilt i perioden 2006-2012, har ikke alle bysamfund klaret sig lige godt. Thisted har oplevet nogen vækst, mens der er mindre byer i kommunen, der er ramt af tilbagegang i indbyggertal.

Tabel 4.1. Befolkningsudvikling 2006-2013 i Thisted kommune i byområder med >200 indb.

By*	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Agger	411	412	406	401	401	392	386	375
Bedsted	961	951	936	979	979	900	874	885
Frøstrup	667	660	644	650	650	667	646	640
Hanstholm	2340	2298	2383	2302	2302	2361	2276	2253
Hillerslev	401	391	398	404	404	391	387	378
Hundborg	577	560	559	554	554	562	554	555
Hurup	2794	2765	2753	2789	2789	2803	2789	2772
Hørdum	296	285	274	281	281	260	251	258
Klitmøller	799	809	816	825	825	805	833	833
Koldby	776	766	774	787	787	771	777	782
Nors	1050	1036	1027	1023	1023	1057	1068	1065
Nørre Vorupør	670	665	666	643	643	630	606	592
Ræhr	562	568	557	558	558	538	525	552
Sennels	864	848	872	873	873	868	882	877
Sjørring	728	711	745	756	756	725	729	694
Snedsted	1197	1178	1185	1204	1204	1188	1191	1193
Sundby	388	390	388	388	388	363	355	352
Thisted	12762	12739	12835	12995	12995	13005	13138	13067
Vesløs	363	358	360	363	363	364	351	338
Vestervig	746	716	711	710	710	658	675	681
Vilsund Vest	439	432	435	433	433	426	430	425
Ydby	314	300	302	301	301	291	291	279
Øsløs	241	240	239	231	231	239	242	236
Østerild	651	655	644	637	637	661	650	653
I ALT	30.997	30.733	30.909	31.087	31.087	30.925	30.906	30.735
Thisted kom. ialt	45.910	45.587	45.554	45.565	45.264	45.113	44.884	44.491

Kilde: Bolius baseret på Statistikbanken, Tabel BEF44, Folketal 1. januar efter byområde. Grønne tal er de højeste i perioden, røde de laveste.

Prognosen for befolkningsudviklingen 2011-2024 forudsiger et fortsat fald i befolkningsgrundlaget på mellem 0,2procent og 0,4procent pr. år, (sammenholdt med et historisk fald på ca. 0,4procent pr år (Thisted Kommune, 2011, Befolkningsprognose). Disse tal er ikke dramatiske i sig selv, men samtidigt forventes der at ske en forskydning i befolkningssammensætningen mod færre i den erhvervsaktive alder og en større andel ældre over 70 (ibid, side 14). Andelen af børn og unge forventes også at ligge på et lavere niveau i 2024 grundet et fødselsunderskud og andre forudsætninger defineret i prognosen.



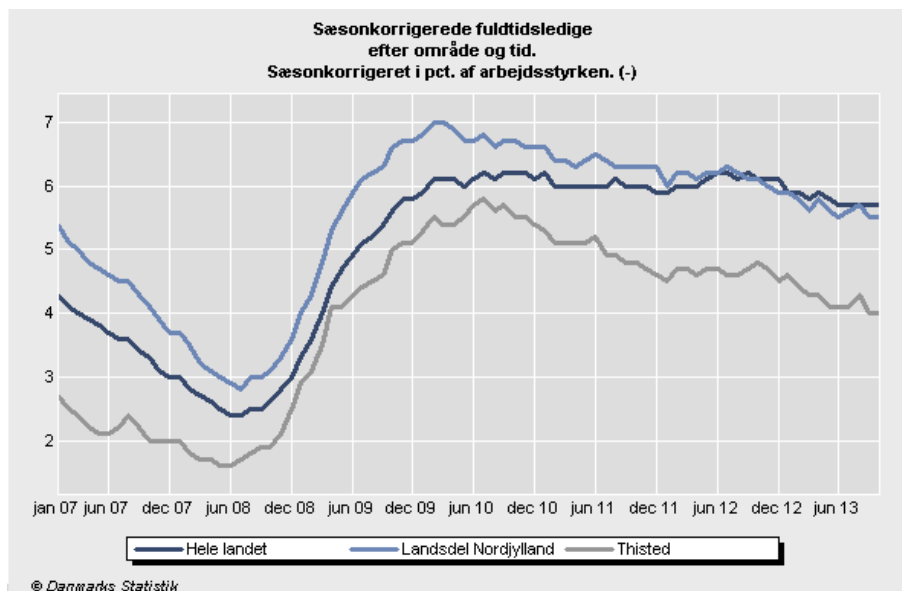
Figur. 4.3. Thisted Kommune andel uden for arbejdsmarkedet (øverst) og andel med længerevarende uddannelse (nederst.) på sogne niveau.

4.1.3 Beskæftigelse og erhvervsudvikling i Thisted kommune

Der er store lokale forskelle i befolkningssammensætningen i de enkelte sogne, bl.a. i erhvervsmønstret og uddannelsesbaggrund, figur 4.3. Der synes at være en høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet uden for de

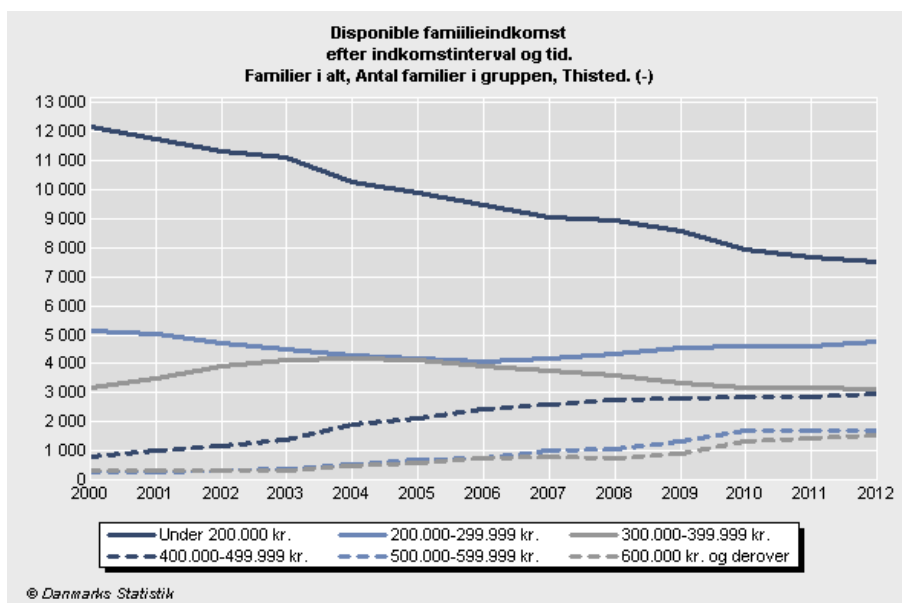
større bysogne, hvilket kan hænge sammen med aldersfordelingen, idet der samtidig er relativ lav arbejdsløshed, se figur 4.4. I øvrigt må de store forskelle mellem sogne og bysamfund søges i særlige lokale forhold, som f.eks. surfermiljøet i Klitmøller med stort antal frie agenter.

Ledigheden i Thisted kommune har gennem hele perioden 2007-2013 ligget under landsgennemsnittet og under gennemsnittet for Nordjylland.



Figur. 4.4. Sæsonkorrigerede fuldtidsledige i Thisted kommune sammenlignet med Nordjylland og hele landet i 2007-2013, sæsonkorrigerede og faktiske opregnede tal, Kilde: Statistikbanken, tabel AUS08.

Der er i samme periode sket en gunstig udvikling i husstandsindtægterne, således at der er blevet relativt flere husstande med årlige indtægter over 400.000 kr., se figur 4.5. Årsagerne er ikke nærmere undersøgt.



Figur 4.5. Husstandsindtægter i Thisted kommune 2000-2012, Kilde, Danmarks statistik, tabel INDKF32: Disponible familieindkomst efter kommune, enhed, familietype og indkomstinterval

Selvom der således er nogle gode indikatorer for beskæftigelse og indtægtsgrundlag, så har erhvervslivet udfordringer i Thisted kommune, f.eks. med infrastrukturen.

4.1.4 Skolestruktur

Fordelingen af folkeskoler over kommunen er dels defineret af bystrukturen og demografien, dels af de lange afstande. Der er sket skolelukninger over tid, men der er opretholdt 9 skoler med klassetrin til og med 6. klasse, og en enkelt med op til og med 3. klasse, se figur 4.6. I Hundborg blev skolen nedlagt i 2011, men i 2012 flyttede Sprogcentret fra Thisted ind i den nedlagte skole, således at der fortsat er liv i byen. Der er også en friskole i Hundborg. Andre tidligere skoler anvendes til kulturelle formål (f.eks. Hørdum kultur-landsby, Museum i Heltborg). Derudover finder der 10 friskoler i Thisted kommune fordelt over hele kommunen⁶.

Skolestrukturen synes således allerede tilpasset et skrumpende børneantal i nogle år fremover, men dette er følsomt overfor til- og fraflytning.



Figur 4.6. Folkeskoler i Thisted kommune. Der er 1 skole t.o.m. 3. kl. (Vorupør), 9 skoler t.o.m. 6. klasse og 7 skoler t.o.m. 9. klasse.

4.1.5. Stedbundne potentialer og profilering som klimakommune

Thisted kommune er begunstiget af store stedbundne potentialer og en rig natur, som smukt præsenteres i kommunens informationsmateriale under slogans som 'Højt til himlen, larmende stilhed og brusende hav'.

Etableringen af Nationalpark Thy i 2009 som den første af sin slags i Danmark markerer den nationale betydning af den storslåede natur i Thy, og fremhæves i markedsføringen overfor potentielle tilflyttere som en væsentlig kvalitet ved bosætning i kommunen. Der arbejdes på at udvikle erhverv og produktion i tilknytning til nationalparken ved at drage nytte af dette særlige brand, f.eks. ved udvikling af specielle fødevarer og oplevelsesøkonomien ('Smag på Thy', mm.). Alligevel er det vanskeligt at omsætte de stedbundne potentialer til erhvervsudvikling og ny bosætning.

Thisted kommune markerer sig som førende klimakommune, idet der gennem en årrække er gjort en stor indsats for at indføre brugen af vedvarende

⁶ <http://www.thisted.dk/Borger/SkoleUddannelse/FriEfterskoler/Friskole.aspx>

energi. Initiativerne markedsføres gennem 'Den grønne tråd, Natur & Energioplevelser i Thisted kommune'⁷. Mange private boliger har taget den grønne tråd op, og er forsynede med solceller, jordvarme, husstands vindmøller og eller fjernvarme. I dette forblæste område er der naturligt nok stor udbredelse af vindmøller (226 vindmøller i alt i 2013)⁸, som sætter deres præg på området, og bidrager til kommunens identitet og økonomi. Det nationale testcenter i Østerild har således genereret afgifter til en grøn fond i kommunen, som anvendes til at tilgodese særlige initiativer i lokalområdet efter forslag fra borgerne⁹. Der planlægges opført møller på havnen i Hanstholm, således at indtægter derfra kan bidrage til finansieringen af udbygningen.

Satsningen på at være førende indenfor grøn teknologi er understøttet af byggeriet af EUC Nordvests Nulenergihus, som skal anvendes til undervisning i grønne teknologier¹⁰. Kommunens profilering mht. vedvarende energi ses af informanterne at have positiv indflydelse på boligmarkedet og erhvervsudviklingen.

4.1.6. Organisation og social kapital

Thisted kommune har et rigt foreningsliv med et stort antal borgerforeninger og specialiserede foreninger, der giver borgerne mulighed for at deltage i et bredt spektrum af aktiviteter, som det fremgår af medlemsorganisationerne i paraplyorganisationen, Landsbygruppen Thy.

Der er i alt 44 borgerforeninger registreret som medlemmer af Landsbygruppen Thy (2013), hvilket sammenholdt med antallet af bysamfund med over 200 indbyggere (24) viser en høj grad af mobilisering af civilsamfundet. Indenfor de enkelte foreninger er der også stor aktivitet, som det fremgår af deres hjemmesider og lokal opbakning til forskellige lokale arrangementer er vidne om. Kommunen understøtter netværket med portalen, <http://www.thy360.dk/>, med overblik over samtlige tilbud. Mængden af kulturelle tilbud synes højt i forhold til antal indbyggere.

Også flere helt små landsbyer, f.eks. Skjoldborg, har en borgerforening. Borgerforeningerne spiller en stor rolle i samarbejdet med kommunen, idet kommunen drøfter initiativer til f.eks. nedrivning og byfornyelse med de pågældende borgerforeninger. Samarbejdet mellem de lokale foreninger har fremmet erfaringsudveksling og specialisering mellem de forskellige småbyer, dvs. udviklet 'netværkskapitalen'.

Der er ca. 250 foreninger som er godkendt under Folkeoplysningsloven, som oplyst af fritidsforvaltningen¹¹, herunder

117 idrætsforeninger,
20 spejder/FDF enheder,
12 aftenskoler,
50 øvrige folkeoplysende foreninger og
6 øvrige foreninger.

Det formodes, at der er flere foreninger end registreret af fritidsforvaltningen, men en specifikation af arten af foreninger og antal medlemmer vil kræve en nærmere undersøgelse.

Der er tale om et stort engagement i civilsamfundet og frivillig indsats, som har båret resultater også af mere konkret art. For eksempel har flere af Thys

⁷ <http://green.thisted.dk/den-gronne-trads-app/>

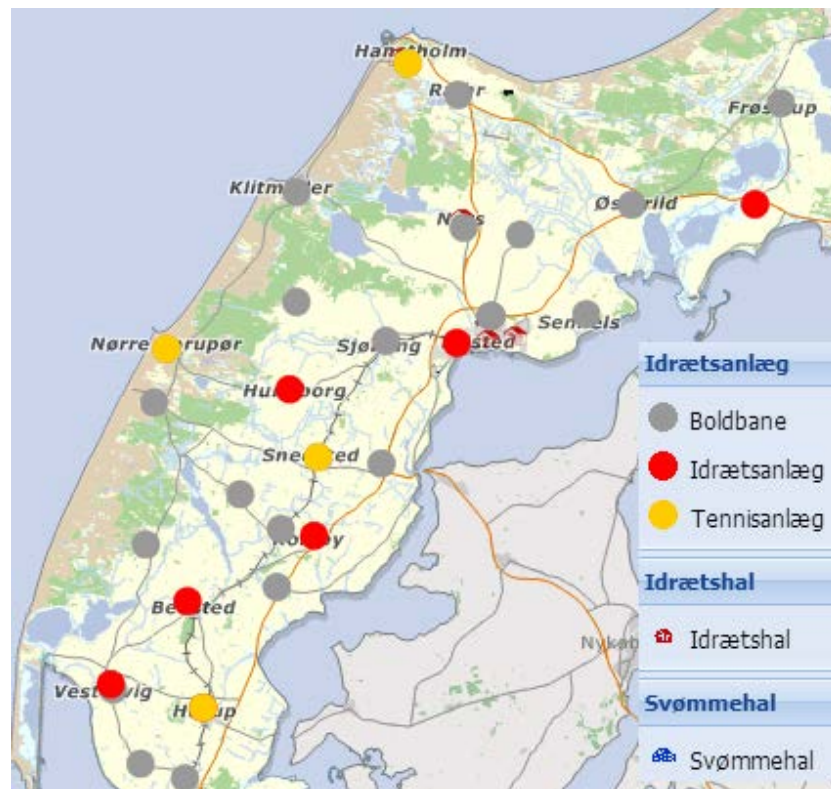
⁸ <http://www.thy360.dk/oplevel-thy/klima-og-miljoe.aspx>

⁹ <http://www.dr.dk/P4/Vest/Nyheder/Thisted/2013/01/03/154643.htm>

¹⁰ <http://green.thisted.dk/2013/03/euc-nordvests-nulenergihus/>

¹¹ Thisted kommune fritidsportal <https://www.conventus.dk/thisted>, og Landsbygruppen Thy, <http://www.landsbygruppenththy.dk>

sportsklubber været leveringsdygtige i sportsfolk, der har gjort sig bemærket såvel nationalt som internationalt i forskellige sportsgrene (squash, volleyball, håndbold, mm.). Af 15 haller i kommunen er de 14 selvejende.



Figur. 4.7. Idrætsanlæg i Thisted kommune (Kilde, Thisted kommune/KMS).

4.1.7. National og lokal landdistriktspolitik

Thisted Kommune er blandt de kommuner, som har udformet en landdistriktspolitik, 'Landdistrikter for alle aldre', i samarbejde med Landsbygruppen Thy (Thisted kommune, 2007, side 3). Planen med et udførligt bykatalog blev udarbejdet på grundlag af borgermøder med ca. 600 deltagere og der blev lavet SWOT analyser for alle kommunens 50 landsbyer (Thisted kommune, 2007). På baggrund heraf blev der opstillet mål og visioner for at prioritere de begrænsede ressourcer til rådighed. Landdistriktspolitikken har fungeret som grundlag for det videre samarbejde med de enkelte lokalområder i samspil med kommunens øvrige planlægning. Det blev slået fast, at erhvervsudvikling er en forudsætning for at styrke bosætningen i Thisted Kommunes landdistrikter, og at hvis bygningsmassen tillades at gå i forfald, forstærker det en negativ udvikling.

Samtidigt blev der sat gang i nye initiativer delfinansieret af særlige eksterne midler. Thisted Kommune indgik en partnerskabsaftale med Realdania om gennemførelsen af projektet "Mulighedernes Land – Nye ideer til udvikling i landdistrikter" til en værdi af i alt 60 millioner, hvoraf 30 mio. blev finansieret af Realdania, 20 mio. af kommunen og 10 mio. af andre midler (Thisted kommune, 2013). Der blev arbejdet med fire indsatsområder:

1. Oprydning og nyt liv til tiloversblevne bygninger.
2. Det gode liv ved kysten.
3. Det sammenbundne Thy og Hannæs.
4. Det udvidede landsbysamarbejde.

Projektet omfattede 9 pilotprojekter i Thisted kommune gennemført i perioden 2008-2012, hvoraf flere havde til formål at fremme bosætning. Pilotprojekter i Vestervig, Bedsted, og Frøstrup indgik i byfornyelsesstrategier for de pågældende byer.

Yderligere fik Thisted kommune andel i de særlige landdistriktsmidler, med en årlig bevilling (2007-2013) på 4,9 mio kr. til projekter under LAG Thy-Mors¹², som støttede job og levevilkår. Dermed har LAG midlerne kunnet indgå i det samlede program og bidrage til synergieffekter mellem delbevil-linger. Det bemærkes, at i organiseringen af dette omfattende program har 'Landsbygruppen Thy' fungeret som landdistrikternes talerør med det formål at skabe bedre vilkår for bosættelse i Thisted Kommune (Thisted kommune, 2007, side 10).

Derimod er der utilfredshed i Thisted kommune med forslaget til landsplan- redegørelsen 2013, som ikke tilgodeser de nordvestlige dele af landet med investeringer og som betegnes som 'statsgodkendt afvikling af Thy' (Nordjyske, 30.09.2013¹³). Borgmesteren udtaler til Nordjyske, at Thisted kommune spises af med beskrivelser af ildsjæle og naturværdier, mens hovedstadsre- gionen tilgodeses med mange milliarder.

Der efterspørges (offentlige) investeringer for at fremme erhvervsvæksten i Thisted kommune og for at tiltrække veluddannet arbejdskraft. Boligmarkedet er afhængigt af arbejdsmarkedet og erhvervsmuligheder. Da der tidligere blev givet egnsudviklingsstøtte, etablerede tre store virksomheder sig i kommunen.

4.2. Tomme huse, nedrivninger og istandsættelser af boliger.

4.2.1. Tomme, ældre og skæmmende boliger

Den eksisterende boligmasse er præget af et stort udbud af ældre og utids- svarende boliger beliggende udenfor de større byer (Sørensen, 2012). Der er omkring dobbelt så mange ubeboede boliger i Thisted kommune (9,7 pro- cent) som landsgennemsnittet (4,7 procent), og af kommunens 1555 ubebo- ede boliger er 56 procent opført før 1930, mens hele 46 procent er bygget før 1920, se tabel 4.2. (Danmarks Statistik, 2012). Det skal bemærkes, at Thisted kommune ikke håndhæver bopælspligten, og mange boliger uden tilknyttede folkeregisteradresser kan være anvendt til fritidsboliger.

Tabel 4.2. Ubeboede og beboede parcel- og stuehuse, Thisted kommune

Parcel- og stuehuse	Beboede boliger	Ubeboede boliger	I ALT	Procent ubeboede
Opførelsesår:				
Før 1900	1395	328	1723	19,04
1900-1919	2205	390	2595	15,03
1920-1929	1183	154	1337	11,52
1930-1939	1104	156	1260	12,38
1940-1949	761	85	846	10,05
1950-1959	898	95	993	9,57
1960-1969	2425	127	2552	4,98
1970-1979	2734	84	2818	2,98
1980-1989	816	54	870	6,21
1990-1999	356	35	391	8,95
2000-2012	630	46	676	6,80
Uoplyst	5	1	6	16,67
Thisted kommune i alt	<u>14.512</u>	<u>1555</u>	<u>16.067</u>	9,68
Hele landet	<u>1.151.572</u>	<u>56.884</u>	<u>1.208.456</u>	4,71

Kilde: Danmarks Statistik.

¹² LAG Thy-Mors, Præsentation af 2007-2013 programperiode, <http://www.lag-thymors.dk/>

¹³ "Staten godt i gang med at afvikle Thy", <http://nordjyske.dk/nyheder/staten-godt-i-gang-med-at-afvikle-thy/271fdd14-a7f5-427f-b532-7c50aba2d4f8/3/1541>

Alligevel tegner der sig et billede af en overrepræsentation af tomme, gamle boliger. Når en bolig er ubeboet, kan der hurtigt ske synligt forfald med negativ indflydelse på nærområdet til følge.. Men der kan også være tale om beboede bygninger, der er forfaldne og uskønne, og måske bebos af gamle, som ikke længere kan vedligeholde huset, eller som evt. har tiltrukket beboere, der ikke er en gevinst for området

Ligeledes er der en del tomme erhvervsbygninger i de mindre bysamfund, såsom nedlagte bankfilialer, butikker, værksteder, mejerier mm., som bidrager til et indtryk af afvikling.

Boligmarkedet i Thisted kommune er således tynget af en tung strukturel byrde grundet boligmassens karakter og den demografiske udvikling, samtidigt med at der er generelle udfordringer på boligmarkedet som følge af finanskrisen 2008.

4.2.2. Nedrivning – indsats og behov

Thisted Kommune vil alle faldefærdige huse i kommunen til livs og har udviklet et beredskab på området. Gennem flere år er der gennemført nedrivninger af skæmmende bygninger, og samtidigt er der foretaget en efterbehandling af grunden, f.eks. tilsåning med græs. Hvor det har været muligt og hensigtsmæssigt, er grunden blevet solgt til naboer.

Der er ultimo 2013 nedrevet i alt 163 boliger i Thisted kommune, og der er opbygget et system med prækvalificerede firmaer, således at nedrivning kan ske rationelt af flere ejendomme ad gangen i en strømlinet proces. Hver sag kræver administrativ, juridisk og teknisk ekspertise f.eks. grundet adkomstforhold, bortskaffelse af byggeaffald, retablering af gavle på naboejendomme, mv.. Thisted kommunes budget for 2014 omfatter ca. 40 nedrivninger med efterbehandling af arealerne, der i gennemsnit koster ca. 100.000 kr per ejendom.

Behovet er imidlertid væsentlig større, og kommunen ser gerne, at der bliver mulighed for at fjerne op til 100 bygninger om året. Antages det, at mindst halvdelen af de ubeboede boliger bygget før 1930 (872 i 2012 jf. tabel 4.2) kandidere til nedrivning, vil det således kræve en længerevarende indsats at komme skændslerne til livs selv med et øget budget. Dertil kommer et antal skæmmende bygninger af anden type, som har udtjent deres funktion.

I hvert lokalområde har kommunen udviklet et tæt partnerskab med borgerne og de lokale foreninger, som er med til at prioritere nedrivning og som inddrages i udvikling af de fremtidige planer for området, ligesom gennemførelse af byfornyelsesprojekter løftes gennem frivilligt arbejde i betydeligt omfang. Typisk overtages driften af anlæg og faciliteter af de lokale borgerforeninger eller varetages af naboer.

4.2.3 Nedrivning og byfornyelse i Thisted kommune

I nogle tilfælde indgår nedrivningen i en lokal udviklingsplan, som det har været tilfældet i Vestervig, Bedsted og Frøstrup omtalt nedenfor. Erfaringer med genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning er opsamlet i rapporten (MBBL/COWI, 2011), som præsenterer eksempler bl.a. fra Vestervig på hvorledes anvendelsen kan samtænkes med byens udvikling og bidrage til øget kvalitet.

Thisted kommune har gennemført byfornyelsesprojekter dels med kommunens budgetmidler dels gennem supplerende eksterne midler ansøgt gennem nedrivningspuljen og byfornyelsesmidler, samt særlige projekter finan-

sieret gennem Realdaniaprojektet, "Mulighedernes land", 2006-2011, og LAG Thy-Mors.

.... "Gennem partnerskabet Mulighedernes Land med Realdania har Thisted Kommune siden 2007 arbejdet på at udvikle nye strategier og vise nye veje til udvikling i vores landsbyer. Målet med partnerskabet har været at udvikle landsbyerne med udgangspunkt i deres eksisterende og stedbundne potentialer. Partnerskabet har vist, at det er muligt at vende afvikling til udvikling – det er blandt andet Vestervig et lysende eksempel på.

Men erfaringerne fra Mulighedernes Land viser også, at hvis det virkelig skal lykkes at vende udviklingen, så er de lokale ildsjæle det særlige brændstof, som løfter resultaterne op på et højere niveau. Uden deres særlige drivkraft bliver resultaterne ikke de samme." (Lene Kjellaard Jensen, borgmester,

<http://www.thisted.dk/Politik/BorgmesterensSide/Arkiv/2013/April.aspx>).

4.3. Eksempler på lokalsamfund styrket i partnerskab mellem kommune og borgere i Thisted kommune

4.3.1 Introduktion af fire bysamfund

Der er nedenfor udvalgt fire eksempler på mindre bysamfund i kommunen, hvor der er foretaget forbedringer af bymiljøet gennem en mobilisering af civilsamfundet, og hvor der er opnået et mærkbart løft af områdets kvalitet.

Tabel 4.3. Oversigt over udvalgte bysamfund og udviklingsprojekter i Thisted kommune

BY - 2013	Profil	Særlig indsats	Ny udvikling
Vestervig 681 indb. Ca. 315 husstande	Områdeby* Skole t.o.m. 6. klasse Sportshal og aktivitetscenter Danmarks største landsbykirke Kirkemusikskole mm	Vestervig Byfornyelse Aps. 2006-Realdania "Mulighedernes land" 2006-2011 Vestervig byfornyelsesprogram 2011, "Vestervig – Midt i naturen"	Nedrivning af 12 faldefærdige boliger, Udvidelse af aktivitetscenter ved Vestervig-Agger hallen Thinghuset renovering Anlæg af grønne parceller, stier og parkanlæg, mm.
Bedsted 885 indb. Ca. 410 husstande	Områdeby* Stationsby Skole t.o.m. 6. klasse Sportshal Butikker	"Bedsted – landsbyen i bevægelse", Udviklingsplan for Bedsted-Thy 2013-2018 Udviklingsprojekt "Landsbytosse - tosset med landsbyen" Bedsted Thy Byforskønnelse Aps, 2013-	Bedsted og Omegns Aktivitetshus, BOOA, med møde faciliteter, storkøkken, genbrugsbutik, og stor sal til events indviet 2013 Fripleshjem indviet og fuldt besat
Frøstrup 640 indb. Ca. 300 husstande	Områdeby* Skole t.o.m. 6. klasse Dagligvarebutik Erhverv	Byfornyelsesprogram for Frøstrup og omegn, 2010, udarbejdet og gennemført med støtte fra Realdania Områdefornyelse med støtte fra LAG Thy, stat og kommune	Ombygning og indretning af kroen til et multifunktionelt mødested Borgerkroen med stor sal til events indviet 2013; Den omgivende centrale plads forskønnet; Nulenergihus til demo formål under etablering;
Hørdum 258 indb. Ca. 120 husstande	Lokalby*, Stationsby Thybanen, (Gl. stationsbygning nu anvendt af spejderne) Sportshal med store idrætsanlæg	Plan under udvikling i samarbejde med byens borgere	Nedrivning gennemført af 10 bygninger. Grønne parceller etableret.

Kilde: Thisted Kommune.

De valgte eksempler er Vestervig, Bedsted, Frøstrup og Hørdum, hvoraf de tre første er kategoriseret i kommuneplanen som 'områdebyer', mens Hørdum er mindre og klassificeret som 'lokalby'. Bedsted og Hørdum er stationsbyer på Thybanen med gode forbindelser til Thisted og Struer. Kommunens indsats har været rettet mod at forskønne byerne og at udvikle samlingssteder og aktivitetsmuligheder i partnerskab med borgerne.

Udviklingen af Vestervig omtales nærmere, fordi byen har gjort en ekstraordinær indsats og opnået stor anerkendelse af resultater skabt gennem et borgerejet investeringsselskab, Vestervig Byfornyelse Aps, og ved en stor frivillig indsats organiseret af Vestervig Håndværker- og Borgerforening, og som er blevet understøttet af kommunen og eksterne midler. Vestervig bygger på en lang og rig historie med bl.a. Danmarks største landsbykirke, gammelt tinghus og hospital.

Desuden gennemgås udfordringer og udviklingen i Hørdum, som er en mindre landsby og i sin fremtoning fremstår mere ydmyg, men som således kunne være mere repræsentativt for boligmarkedet i det landlige Danmark. Indsatsen beskrives kort med reference til udsagn fra aktører i området og beskrivelse af de gennemførte arbejder. Det undersøges ved hjælp af register- og salgsdata, hvorvidt dette tillige kan ses at være reflekteret i markedsdata.

4.3.2 Bedsted og Frøstrup

Mens Vestervig har ført an, foregår der tilsvarende aktiviteter i Bedsted og Frøstrup, der løftes af en stor lokal frivilligindsats. I begge tilfælde er der opbygget moderne aktivitetshuse, som fungerer som fælles mødested for alle, og som kan huse arrangementer, fester og events. Der er yderligere gode idrætsfaciliteter, som også er vigtige samlingssteder.

Bedsted har oplevet et fald i indbyggertallet (som dog synes stoppet), lukning af servicefunktioner og butikker, samt generelt et svagt ejendomsmarked med et højt antal tvangsauktioner. Netop for at vende udviklingen, er der gennem det Realdania støttede projekt, Mulighedernes land, blevet renoveret og udbygget et stort multifunktionelt beboerhus, Bedsted og Omegns Aktivitetshus, BOAA, som blev indviet i 2013¹⁴. Visionen er i hht. Thisted kommune, at skabe netværk og sammenhængskraft i landsbyer. Et samarbejde på tværs af landsbyer kan sikre et bredere og varieret kulturliv, og på den måde styrke fællesskabet.

Desuden har stærke lokale kræfter bygget et nyt friplejehjem i Bedsted, efter at kommunen besluttede at nedlægge det tidligere Rønheden plejehjem. Friplejehjemmet, der har 24 nybyggede lejligheder i tilknytning til lokaler fra det tidligere elværk, blev indviet i 2013, og indgår nu som et væsentligt aktiv i byen.

I Bedsted er der udarbejdet en udviklingsplan for 2013-2018 (Lund, 2013) af en koordinationsgruppe, der repræsenterer 4 idrætsforeninger, 5 kirkelige foreninger, 4 øvrige foreninger og et antal institutioner. Planen om byforskønnelse af Bedsted inkluderer både det fysiske miljø, og forskellige tiltag for at løfte livskvaliteten i byen. Der arbejdes med markedsføring af byen og tiltrækning af nye beboere.

Frøstrup borgerkro¹⁵ er som BooA blevet skabt med støtte fra Realdania, Mulighedernes land, og en stor frivillig indsats. Borgerkroen blev indviet i 2013 og rummer foruden borgerkroen drevet af frivillige, en stor sal til events og lokaler til forskellige organisationer. Frøstrup kro indgår i en samlet plan for byen med renovering af de omgivende arealer som en central mødeplads, og opførelse af et nul-energi-hus som skal fungere som demonstrationsprojekt.

¹⁴ <http://www.thy360.dk/nyheder/nyheder-fra-thy/2013/januar/nyrenoveret-procentE2procent80procent9Dbeboerhus-for-landsbynetvaerkprocentE2procent80procent9D.aspx>

¹⁵ <http://www.thy360.dk/nyheder/nyheder-fra-thy/2012/august/rejsegilde-paa-procentE2procent80procent9Dfroestrups-nye-samlingspunktprocentE2procent80procent9D.aspx>

Repræsentanter for foreningen Hannik nævner at borgernes frivillige indsats med at renovere Frøstrup Kro har været af betydning for kommunens beslutning om at bevare folkeskolen i Frøstrup. Der er i øvrigt andre private initiativer i Frøstrup og omegn, herunder det veletablerede Kirsten Kjærs Museum, som er et vigtigt kulturcenter i området.

Aktivitetsscentrenes gode udnyttelsesgrad, aktivitetsniveau og økonomi, vidner om husenes betydning for området, men hvorledes effekten af den i gangværende byfornyelsen i Bedsted og Frøstrup bliver for byens udvikling, er for tidligt at vurdere. Spørgsmålet kalder på en opfølgende undersøgelse af såvel bosætning og boligmarked, som udviklingen af den sociale kapital.

4.4. Byfornyelse i Vestervig

4.4.1 Vestervigs historie og seneste udvikling

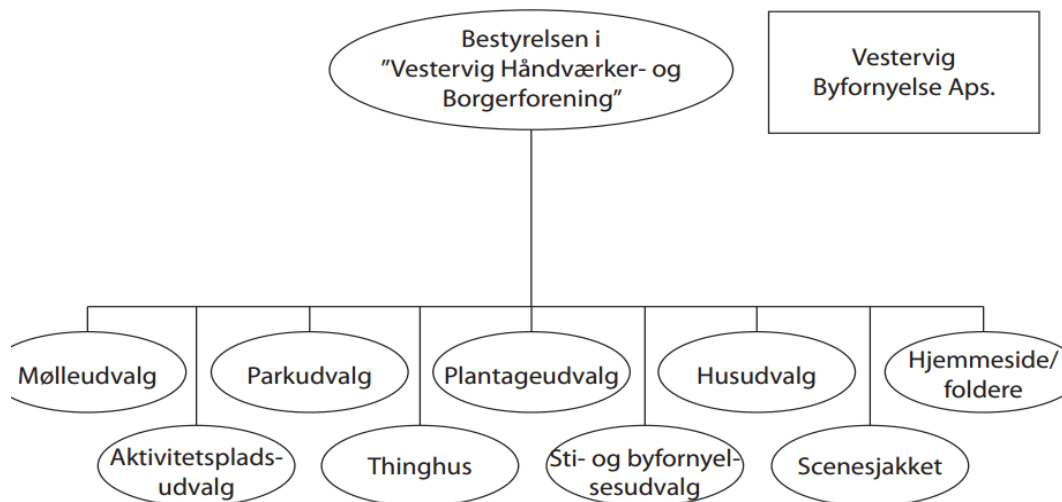
Vestervig bygger på en betydningsfuld, lang historie og er placeret i et område tæt ved kyst og hav med store naturkvaliteter.

Vestervig forbindes først og fremmest med Vestervig Kirke, der ligger på et højedrag, umiddelbart nord for byen. Kirken er usædvanligt stor og er efter sigende Nordens største landsbykirke. Dens usædvanlige størrelse skyldes dens fortid som kirke i det forsvundne Vestervig Augustinerkloster. Desuden fandtes her i tiden omkring dens opførelse muligvis en kongsgård. Samtidig menes det at være Vestervig at Knud den Store samlede sin flåde til leding mod England. Vestervig er Sydthys gamle "kancelliby" med mange, tidligere offentlige institutioner, hvoraf kan nævnes tinghuset, dommerkontor, teknisk skole, apotek, sygehus og embedslægebolig. I kraft af byens mange offentlige hverv er her også forholdsvis mange smukke og velbevarede bygninger af høj kvalitet. (Thisted Kommuneplan 2010-2022).

De historiske bygninger og institutioner giver byen en særlig karakter. Indtil domstolsreformen i 2006 var der et tingsted i det gamle tinghus på hovedgaden, Klostergade. Der er en kro og andre markante gamle bygninger, men et byggeboom i 1960-80, og efterfølgende stagnation betød at specielt hovedgaden blev skæmmet af huse i dårlig stil og i forfald. De dårlige huse tiltrak ejendomsspekulanter og andre uønskede aktiviteter.

I 2006 tog Vestervigs borgere det ekstraordinære initiativ at etablere et investeringsselskab for at komme uønskede boligspekulanter i forkøbet og bekæmpe byens forfald og tristhed. Over 100 borgere indskød i alt 200.000 kr., som sammen med 200.000 indskudt af anonym giver, udgjorde arbejdskapitalen i selskabet, Vestervig Byfornyelse ApS, der havde til formål at få revet skæmmende huse ned og forskønne byen.

Ansvar for køb og salg af ejendomme påhvilede en fem mand stor bestyrelse, og selskabskonstruktionen betød, at der kunne handles med fornøden diskretion og beslutningskompetence. Derudover trådte borgerforeningens medlemmer til med frivilligt arbejde i stort omfang. Det estimeres at ca. 140 borgere har ydet hver deres betydelige frivillige indsats i byens tjeneste organiseret gennem en række udvalg med høj grad af selvstyring og delegeret ansvar, jf. figuren.



Figur 4.8. Kilde, Vestervig – Midt i naturen, Byfornyelsesprogram for Vestervig og omegn med relation til "Det gode liv ved kysten" (Krik) og "Det sammenbundne Thy og Hannæs", marts 2011, side 24.

4.4.2 Byfornyelse i partnerskab mellem kommune og Vestervigs borgere

Thisted kommune har ydet støtte til processen, indkøbt materialer og bistået med at skaffe finansiering. Kommunen har forestået den praktiske nedrivning og andre tekniske arbejder som f.eks. genopbygning af gavle, der er finansieret dels med kommunale midler, dels med midler fra nedrivningspuljen. Thisted kommune har generelt udviklet et tæt samarbejde med frivillige om drift af arealer og ejendomme, f.eks. ved at være fleksibel med anvendelse af kommunens maskinel.

Det første hus blev erhvervet til nedrivning i 2010, og derefter gik det stærkt, idet der i alt er nedrevet 15 huse i byen indtil ultimo 2013. I nogle tilfælde er grunden efterfølgende købt af naboer, blevet tilsået med græs, eller anvendt til andre byfunktioner. En bygning er blevet renoveret af frivillige og efterfølgende solgt. Derudover opføres der i 2013 et "mulighedernes hus" efter 2020 energi-standard indrettet med 2 eller flere lejemål til iværksættere. Vestervig Byfornyelse Aps vil fremover stå som ansvarlig for driften. Eksterne midler til byfornyelsen i Vestervig har udgjort i alt 8 millioner kr, mens byens indsats er den frivillige arbejdskraft og den risikovillige kapital indskudt i selskabet. Thisted kommune har derudover bygget en ny børneinstitution (8 mio. kr) og det lokale forsyningsselskab har investeret over 20 mio. i tilslutning af flere forbrugere i tilstødende byer til Vestervig Fjernvarme (baseret på bio-masse)¹⁶.

Det er et særkende ved selskabet, Vestervig Byfornyelse Aps, at det har haft en kompetent bestyrelse med særlig ekspertise (formanden er revisor), lokalkendskab, og forretningssans. Thisted kommune har fortrinsvist faciliteret processen, har bistået med finansiering af nedrivning og renovering, og har i et enkelt tilfælde foretaget strategisk opkøb. Som resultaterne dokumenterer, har Vestervig Aps formået at handle med talent, mod og situationsforømmelse. Der er købt på eller efter en tvangsauktion, forhandlet med borgere, som skulle flytte på plejehjem, og der er indgået strategiske samarbejder på anden vis, således at man har undgået spekulative situationer og høje priser, som kunne have blokeret for byfornyelsesplanerne. Hvorledes selskabet har købt, nedrevet eller renoveret og derefter solgt eller lejet de enkelte ejendomme ud, er nærmere beskrevet i selskabets beretninger.

Byfornyelsesprogram for Vestervig og omegn, marts 2011, indeholder en udførlig og illustreret beskrivelse af forudsætninger, program og organisation.

¹⁶ <http://www.vestervig-by.dk/formanden>.

Programmet indeholder talrige fine illustrationer af nedrivning og renoveringer, som der henvises til.

4.4.3 Finansiering og resultater

Den eksterne finansiering tilført byfornyelsesprogrammet i Vestervig beløber sig til 8 millioner kr. eller rundt regnet 25.000 kr. pr. husstand, som er blevet 'gearet' med private investeringer og frivilligt arbejde.

Resultaterne er synlige i byen, hovedgaden (Klostergade) specielt har fået et stort løft, og selskabet har tilmed leveret et overskud, som delvist er udloddet til nye projekter i byen, henholdsvis i Thinghuset og Klosterparken (formandens beretninger). Vestervig borgerne har også været aktive med at skabe synlighed af byens aktiviteter gennem dygtigt pressearbejde og med at opbygge et 'brand', som menes at have tiltrukket nye borgere og erhvervsaktiviteter til byen. Der er etableret fibernet i Vestervig til gavn for erhvervsudviklingen.

Vestervig har opnået national anerkendelse først ved udnævnelsen af formanden for Vestervig byfornyelse ApS, Bjarne Nielsen, som årets ildsjæl 2013, og siden ved kåringen som årets landsby 2013. Befolkningsudviklingen synes vendt og der er positive tegn på udbygning af erhvervsaktiviteterne, som det fremgår af indstillingen til prisen 'Årets Landsby 2013', refereret på byens hjemmeside, www.vestervig-by.dk. Borgmesteren understreger betydningen af opbygning af partnerskab mellem kommune og borgere, og af de lokale ildsjæle som brændstof for udviklingen.

Mens Vestervig konceptet kan tjene som et vellykket eksempel på at skabe udvikling udenfor de større byer, forventes det end ikke i Thisted kommune at kunne anvendes alle steder. Kombinationen af de særlige kompetencer til stede i Vestervig, den indskudte risikovillige kapital og det meget omfattende frivillige arbejde, der er ydet, må formodes ikke umiddelbart at kunne replikeres i samme skala andre steder. Ikke desto mindre, illustrerer eksemplet, at det er muligt at vende en negativ udvikling, og at det kan være en god investering for et lokalsamfund at gøre en særlig indsats for at opnå gode rammer, et levende lokalmiljø og for at tiltrække og fastholde borgere. Nye borgere er flyttet til, heraf nogle unge med børn (40 tilflyttere inkl. 8 børn, iflg. formandens beretning 2012), hvilket tæller i et mindre bysamfund med en skole.



Figur 4.9. Klostergade 43, Vestervig. Øverst fotos fra Vestervig Byfornyelsesplan 2011, nederst har kroen fået nyt vinduesparti mod arealet, som indgår i byrummet.



Figur 4.10. Indgang til Klosterparken fra Vestervigs hovedgade er åbnet efter nedrivning.



Figur 4.11, Klostergade 57, Vestervig, Efter nedrivning er grunden sået til med græs, købt af nabo og forskønnet med kunst. Foto øverst Vestervig Byfornyelsesplan, 2011, nederst Karin Haldrup).

Tabel 4.4. Antal ejendomshandler i Vestervig By 2000-2012 efter salgspris.

Antal ejendomshandler	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Salgspris/ ejendom:													
Over 2 millioner*	1		1										
Over 1 million	1	1			2		1	2	2	2			
900.000 - < 1 million					1		1	1		1	1		
800.000 - < 900.000			2	1	2	1	2	1	1	1		1	
700.000 - < 800.000	1	1	1	1	2	1	4	2		1	1		
600.000 - < 700.000	4	1	1	1	1	1	1	2	1		1	3	
500.000 - < 600.000	1		1	5	1	3	1	2	3		2	1	
400.000 - < 500.000	1	8	1	4	2	4	2	1	2		1	3	4
300.000 - < 400.000	3	3	3	6	5	5	5	6	4			5	2
200.000 - > 300.000	6	1	3	5	2	3	2				2	5	5
100.000 - < 200.000	3	1	3	4	1	4	2	2	1			3	1
50.000 - < 100.000		4	2	1	1		2	2	1		1	5	2
0 - < 50.000	1	2	1			4	1	2			4	3	
Antal handler i alt	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>19</u>	<u>28</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>24</u>	<u>23</u>	<u>15</u>	<u>5</u>	<u>13</u>	<u>29</u>	<u>14</u>
Heraf tvangsauktion**	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>0</u>
Unikke ejendomme	<u>20</u>	<u>22</u>	<u>18</u>	<u>28</u>	<u>19</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>22</u>	<u>15</u>	<u>5</u>	<u>12</u>	<u>29</u>	<u>14</u>
Middel salgspris (af)	430.188	363.416	361.355	377.418	585.184	342.572	485.425	482.023	542.472	925.000	350.714	286.400	285.308
(ejendomme<2 mio.)	*Formodes at være erhverv						**Auktionsskøder registreres ofte med stor forsinkelse (1 år eller mere)						

Kilde: OIS salgsdata, postnummer 7700 fratrukket ejendomme med andet bynavn eller beliggenhed uden for Vestervig by.

4.4.4 Ejendomsmarkedets udvikling i Vestervig

Resultaterne er markante som afspejlet i det fysiske miljø og i byens aktiviteter og borgernes engagement, men spørgsmålet er hvordan dette påvirker ejendomsmarkedet.

Der tales lokalt om at ejendomspriserne i Vestervig er steget ca. 25 procent efter indsatsen, men da udviklingen er helt ny, kan den knapt efterprøves i salgsdata. Hvorledes ejendomsmarkedet har udviklet sig, er undersøgt på ejendomsniveau gennem forløbet af tidsperioden, hvor byfornyelsen er blevet gennemført ved hjælp af salgsdata fra Vestervig 2000-2012.

Der er stor spredning på ejendomstyper og priser. Mængden af dels helt billige ejendomme og tvangsauktionsskøder registreret spredt sig over hele perioden, Til og med 2009 er der blevet solgt enkelte ejendomme til priser over 1 million i Vestervig, men ellers ligger priserne typisk under 500.000 kr.

Der var i gennemsnit 20 ejendomshandler/år i perioden 2000-2012, og i 2013 til 1. oktober er der solgt 12 ejendomme. De 12 ejendomme handlet (heraf 3 auktionsskøder) i 2013 havde en middel salgspris på 346.566 kr, hvilket er 13procent højere end middelpriis for ejendomme solgt de foregående 3 år. Handelsaktiviteten synes derfor at være normal, og der er muligvis en stigende tendens i 2013, idet det bemærkes at de 3 auktionsskøder kan vedrøre det forudgående år, men prisniveauet ligger stadig langt under landsgennemsnittet, og under den magiske grænse på 500.000 kr. som angives som grænsen for finansiering ved realkredit.

Et øjebliksbillede fås ved at se på hvilke ejendomme, der aktuelt er til salg på markedet. Der var den 28.11.2013 i alt 12 huse til salg i Vestervig, som det fremgår af hjemmesiden, Boliga. Liggetiderne på de 12 annoncerede boliger udgør i gennemsnit 461 dage, og medianen er 300 dage. Sammenholdt med salgstider på ejendomsmarkedet, er disse liggetider stadig høje og over niveauet af de gennemsnitlige salgstider for hele Thisted kommune, første halvår 2013, men der er ingen annoncerede tvangsauktioner i Vestervig by (dec.2013).

De spinkle statistiske salgsdata tillader endnu ikke at drage håndfaste konklusioner om effekten af byfornyelsen på boligpriserne. Den negative effekt, hvis der ikke var gennemført en resolut indsats for byens forskønnelse, kan man kun gisne om, men må formodes at have været ødelæggende for byen. Den positive atmosfære, fremdrift og kvaliteter, der er skabt i Vestervig kommer naturligvis alle borgerne i byen og omegnen til gode uanset markedsforholdene.

4.5. Byfornyelse i Hørdum

4.5.1 Præsentation af Hørdum

Hørdum blev etableret som stationsby, da Thy-banen blev bygget i 1882, og havde i sin glansperiode et blomstrende butiks og erhvervsliv. Nu forekommer Hørdum ved en overfladisk betragtning at være en beskedn og stille by med beskedne huse. Der er ikke meget, som påkalder sig opmærksomhed i bybilledet. Alligevel rummer Hørdum sine egne kvaliteter.

Hørdum nyder stadig godt af at være trinbræt på Thybanen med gode og hyppige togforbindelser til Thisted, Struer. Det er bemærkelsesværdigt at en by med ca. 275 indbyggere i Thy har daglige direkte togforbindelser til Århus og Kastrup, således at Hørdum borgere kan have stor mobilitet uden bil.

Der er virksomheder i byen (angiveligt 26 arbejdspladser), aktive borgere og et driftigt foreningsliv. Hørdum er knyttet til den større naboby, Koldby, der er større og har butikker og en skole.



Figur 4.12. Hørdum station med toget mod Struer og Århus tv. Den gamle stationsbygning i midten er overtaget af spejderne, Hørdum Hallen er beliggende t.h.

Af øvrige aktiver i Hørdum kan nævnes:

- Hørdum kro,
- Hørdum Kirke
- Hørdum Hallen med motionscenter, og store idrætsanlæg Hørdum gamle skole anvendes til kulturaktiviteter, se <http://www.kulturlandsby.dk/>
- Den gamle station anvendes af spejderne

Borgerforeningerne spiller en central rolle i byens drift. F.eks. drives Hørdum Hallen af borgerforeningerne i Hørdum, Koldby, Skyum og Villerslev sammen med Koldby-Hørdum IF og Midtthy HK (Nordjyske, 28.04.2012).

4.5.2 Nedrivning og byforskønnelse i Hørdum

Hørdum har gennem de senere år deltaget i udvikling af en samlet strategi med henblik på at sikre byens overlevelse, som det fremgår af rapporten MBBL/COWI, 2011. Heri gennemgås mulige planer for nedrivning og genanvendelse af grunde, der enten er blevet realiserede eller sat i værk.

Borgere og kommune har således været aktive over en længere årrække med at forny Hørdum og øge kvaliteten i byens liv. Kommunen er trådt til med nedrivning og forskønnelse af byen i tæt samarbejde med Håndværker og borgerforeningen



Figur 4.13: Tårnvej - Indkørsel til Hørdum fra Koldby.

Der er foretaget opkøb af et par skæmmende huse til nedrivning, og der er sket byforskønnelse med genopbygning af gavle, tilplantning af grunde med græs eller juletræer, og der er udbygget faciliteter til spejderne og sportsanlæggene. Opkøbene har sat en stopper for forfaldet i bybilledet og tilført kvalitet, såsom grønne arealer, der er blevet omdannet til små lokale udflugtsmål.



Figur 4.14: Hørdum – Hjørneejendom Tårnvej-Nyhåbsvej. Grund til venstre er blevet ryddet. Det gule hus til højre er modent til nedrivning.

Kommunens investeringer begrænser sig til ca. 1 million, eller gennemsnitligt 100.000 kr. per ejendom. Med dette beløb er der – kombineret med borgernes egne indsats – sket et synligt løft af byens ansigt udadtil. Kommunens investering er blevet suppleret med en bevilling på ½ million til byfornyelse fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Arbejdet med byfornyelse i Hørdum viser, at med en relativ lille investering, 1.5 million i alt, kan der - i samarbejde med lokale frivillige - modvirkes forfald og ske en væsentlig forbedring af en landsbys miljø. Den eksterne investering per husstand beløber sig til ca. 12.500 kr. Den samlede investering i Hørdum svarer cirka til, hvad det kostede at 'klimarenovere' 1-3 lejligheder i Boligselskabet al2bolig, afdeling Langkærparken, Tilst, Aarhus, Pilotprojekt, 'Klimablokken'¹⁷,

¹⁷ http://www.al2bolig.dk/Files/Billeder/Helhedsplan/20130220_innovationsrapport2013_web.pdf

Der er skabt pænere rammer om den aktivitet, som borgerne i forvejen har bygget op gennem en længere årrække, og som fortsat betyder, at der trods byens beskedne udseende ikke er tale om en død by. Tværtom, tjener det aktive foreningsliv som indikator for bysamfundets fortsatte potentialer, der som minimum er forbedret livskvalitet og fastholdelse af byens borgere, og som muligvis kan trække nye borgere til. Den strategiske beliggenhed ved banen er stadig et væsentligt aktiv.

4.5.3 Hørdum – Danmarks kedeligste by?

Byen blev i 1996 kåret af Morgenavisen Jyllands-Postens bagside som "Danmarks kedeligste by", hvilken hæder straks blev fejret i byen med en glimrende fest med over 200 deltagere (Knud Sørensen, 2009). Måske var bedømmelsen ikke ganske retvisende dengang, men der er også siden sket en stor udvikling i forenings- og kulturlivet i Hørdum i samarbejde med andre lokalbyer, bl.a. om petanque stævner i Hørdum, 'Kulturekspressen', og 'Verdenskultur i Hørdum Kulturlandsby'. Der spilles fodbold i Jyllandsligaen.

At enkelte nye tilflyttere kan have stor betydning for lokalområdet, er der evidens for i Hørdum. I 2000 flyttede landskonsulent for Dansk Amatør Teater-samvirke (Jakob Oschlag) til Hørdum, og blev af borgerforeningen inviteret med til planlægning af 'Kulturekspressen'. Der er siden været stor grøde i det lokale amatørteaterliv i Thy med landsbyteatret, og med Thy folkemusik.

Årsagen til den kulturelle vækst i landområderne har Sørensen (2009) også fundet i evnen til at samarbejde mellem nabolandsbyer, og til at åbne sig mod en større verden. Samarbejdet om sportsfaciliteter i Hørdum og nabo-byerne er et eksempel på det første. Sørensen (2009) nævner som eksempel på det sidste, at der har været teatergrupper fra Zimbabwe og Venezuela på ophold i Hørdum.

4.5.4 Ejendomsmarkedets udvikling i Hørdum

Der er således sket en del tiltag siden 1996 såvel gennem synlige ændringer i bybilledet som gennem de sociale og kulturelle aktiviteter i byen. Spørgsmålet er, hvorledes indsatsen har præget og vil påvirke fremtidens boligmarked i Hørdum. Nedenfor er salgsdata registreret på OIS analyseret med henblik på at undersøge tendenserne, Handelsaktiviteten ligger på mellem 6 og 16 ejendomme per år (2000-2012) med gennemsnitspriser under 500 tkr.

Tabel 4.5. Antal ejendomshandler i Hørdum 2000-2012 efter salgpris (ejendomme handlet til under 1 mio.)

Antal ejendomme	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Salgspris/ ejendom													
Over 1 million*		2	2	2			1		1	3	1		1
900.000 - < 1 million				1			1						
800.000 - < 900.000		1			1						1		
700.000 - < 800.000		1	1		1								
600.000- < 700.000					1	1				1			
500.000 - < 600.000	1	1			2				2	1	1		
400.000 - < 500.000	1	1		4	1		2	2	1	3	1	2	
300.000 - < 400.000	4	4	4			3	1	1	3	1		3	
200.000 - > 300.000	3	1	2	1	1	1	1	4	3	4		1	1
100.000 - < 200.000	3	3	3	2					1	3	6	2	
50.000 - < 100.000	1					1		1				1	
0 - < 50.000	1	1		3		1						2	1
Antal ejendomme i alt	<u>14</u>	<u>15</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>16</u>	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>3</u>
Gennemsnitssalgpris (ejendomme<1 mio.)	269.384	344.206	315.381	292.572	602.974	293.589	490.050	304.531	346.526	338.638	287.959	248.374	140.001

Kilde: OIS salgsdata postnummer 7752 og bynavn=Hørdum. Ejendomme kan være handlet flere gange.

Salgsdata synes at indikere, at ejendomsmarkedet siden 2009 er præget af handler med de billigste ejendomme: Der blev ikke i 2011 handlet nogen ejendom til en pris over 500.000. Foreløbige data for 2013 viser en tilsvarende tendens med få handler og billige huse. Den lave handelsaktivitet kan imidlertid også tolkes som en stabilisering af fraflytningen. Optimismen blandt byens borgere synes at være en god indikator på at byen har en fremtid, uanset at der næppe bliver tale om nogen statistisk markant vækst.

4.6 Udfordringer og muligheder

4.6.1. Bolig- og byfornyelse i partnerskab mellem borgere og kommunen

Da Thisted ligger langt fra regionshovedstæder, er bosætning i Thisted kommune ikke afhængigt af eller baseret på pendling, der ændres med konjunkturer, dvs. at boligmarkedets udvikling i kommunen fremstår 'nøgent'. Der er ikke bopælspligt i helårshuse i Thisted kommune, og nogle af disse boliger fungerer som fritidshuse, særligt i de naturskønne områder.

Overskuddet af gamle og dårlige boliger, som i mange tilfælde er tomme, er markant større i Thisted kommune end landsgennemsnittet, se tabel 4.2. Mængden af sådanne boliger tilsiger, at der er behov for en stor og langvarig indsats for at få fjernet den dårlige bygningsmasse, så det resterende boligudbud bedre svarer til efterspørgslen.

Thisted kommune har længe været fokuseret på problemet og har gennem flere år prioriteret fjernelsen af skæmmende bygninger og udvikling af byfornyelsesplaner i partnerskab med borgerne. Kommunen har udviklet stor erfaring og et beredskab til nedrivning, som bygger på strømlinet administration. Der er prækvalificeret firmaer til udførelse af nedrivningsopgaver, som udbydes i 'bundter', således at der kan opnås skalaøkonomi og effektivitet i opgaverne.

Thisted kommune har prioriteret nedrivning af de mest synlige, dårlige ejendomme, som ikke bliver fjernet eller renoveres ved markedets hjælp. Dette sker i udvalgte bysamfund som led i en samlet udviklingsplan. Det tager imidlertid lang tid at gennemføre en sådan sanering, fordi indsatsen sker i samarbejde med borgerne og fordi opkøb og anden intervention på markedet skal ske taktisk og strategisk på opportune tidspunkter, når situationen er moden, ligesom finansieringen skal på plads. Der må derfor regnes med et samlet tidsforløb over mindst 10 år for at standse en negativ udvikling i et givet mindre bysamfund.

Når denne indsats sker i partnerskab mellem lokale borgere, der har organiseret sig, og kommunen, er det muligt (med passende forsigtighedsforanstaltninger) at undgå spekulation i de pågældende ejendomme, at optimere effekten af de investerede offentlige midler og at udvikle bæredygtige løsninger for drift og vedligehold, som eksemplerne fra Thisted kommune viser.

By-sanering ved frivillige kræfter kræver stor forretningssans, risikovillighed og en arbejdsindsats over 10 år – og virker. I de mindre byer, som har gennemført nedrivning og byfornyelse, er der skabt mere liv og værdi for borgerne, uanset om det kan aflæses i markedet.

4.6.2. Lokal organisering, social kapital og boligmarkedets udvikling

I en stor kommune som Thisted med mange mindre (lands-) bysamfund fungerer de enkelte håndværker- og borgerforeninger som bindeled til og repræsentanter for borgerne. Borgerforeningerne kan således ses som en genopstandelse af sognerådene, der er selvorganiserede og med egenfi-

nansiering af aktiviteter (julebelysning, for eksempel). Der kan iagttages en høj grad af organisering og aktiviteter af alle slags (kultur, sport, m.m.) og omfang af diverse arrangementer sammenholdt med byernes begrænsede størrelse og kommunens befolkningsgrundlag. Initiativerne beror i vid udstrækning på engagement og ildsjæle, i en sådan grad at enkelte resourcepersoner kan sætte deres præg på udviklingen lokalt.

Der er etableret et bemærkelsesværdigt samarbejde mellem borgerforeninger og andre organisationer på kryds og tværs af Thy, som er med til at optimere effekten af udviklingen i Thy (Landsbygruppen Thy). Med andre ord har de lokale foreninger udviklet betydelig netværkskapital til gavn for udviklingen i landdistrikterne. Det betyder f.eks. at de forskellige småbyer søger at satse på forskellige tiltag.

Boligmarkedet i Thisted kommune udvikles mod en større grad af nichemarked, som kan appellere til borgere og mulige tilflyttere med særlige interesser (Heste, surfing, etc.) og livsstil. Der søges skabt en særlig profil af de enkelte bysamfund gennem lokale kompetencer og områdets styrker. Specialisering mellem de enkelte bysamfund synes at være en styrke for de enkelte byer og for kommunen som helhed.

De lokale initiativer for at fastholde og udvikle liv i flere mindre bysamfund er overordentligt stærke i Thy, men også dér er der døde områder, og selv i byer, hvor der er sket markante forbedringer, er det vanskeligt at standse de unges fraflytning til regionale hovedstæder eller tiltrække nye unge familier. Der kan derfor anlægges både et optimistisk og pessimistisk perspektiv på fremtidens boligmarked udenfor de større byer i Thisted kommune.

4.6.3. Observerede markedstendenser i Thisted Kommunes landdistrikter

Der kan i Thisted Kommune iagttages en intern flytning og en bevægelse mod de lidt større bysamfund, men der er også attraktive boligejendomme i de naturskønne områder, hvor nogle nye borgere vælger at bosætte sig, uanset at de f.eks. arbejder i Thisted. Bosætningsmønstret og befolkningsprofiler udviser store lokale forskelle, således at billedet af boligmarkedet må differentieres.

Boligmarkedet i landdistrikterne synes at udvikle sig mod en specialisering med nichemarkeder for områder og ejendomme, der appellerer til særlige interessegrupper eller livsstilspræferencer. Specialisering og branding spiller en rolle på flere niveauer:

- Branding af kommunen og af de særlige kvaliteter i området, herunder Nationalpark Thy, er et vigtigt redskab i udviklingen i Thisted Kommune. Også kommunens engagement i vedvarende energi bidrager til profilering, og har betydning for det lokale erhvervsliv.
- De enkelte byer skaber sig opmærksomhed gennem aktiviteter og events og ved 'branding' ('Cold Hawaii').

Den overordnede demografiske tendens med en skrumpende efterspørgsel udenfor de større byer forudsætter imidlertid, at der sker en udtynding af boligmarkedet med fjernelse af de dårligste ejendomme i landdistrikterne. Uanset at der allerede er sket nedrivninger i Thisted Kommune, er der stadig et meget større udbud af boliger, end der er efterspørgsel til.

Selektionen på boligmarkedet udenfor de større byer sker såvel mellem bysamfundene, som mellem ejendomme indenfor de enkelte lokalområder. Hvilke af de mindre bysamfund, som har et fremtidigt udviklingspotentiale synes ikke kun at være relateret til størrelse og den fysiske kapital, men ci-

vilsamfundets karakter og styrke synes at udgøre en succesfaktor (Hørdum). Omvendt kan kampen for overlevelse være med til at styrke civilsamfundet (Frøstrup, Bedsted).

Der er synlige resultater og tegn på en positiv trend med tilflyttere udefra i lokalbyer, hvor der er sket nedrivning, byfornyelse og andre initiativer, specielt etablering af et lokalt samlingspunkt af god kvalitet (Borgerhus, aktivitetscenter, sportsfaciliteter, el. lignende), som det ses i Vestervig, Bedsted, Frøstrup og Hørdum, men der er stadig et trægt boligmarked, som de lange liggetider viser.

Det tager ca. 10 år med stort lokalt engagement og diverse tilskud at stabilisere eller vende en negativ udvikling i områdebyer og lokalbyer gennem nedrivning og byfornyelse (Eks. Vestervig).

Borgerne i landdistrikterne løfter tillige en stor opgave med at bevare (og forny) kulturarven i form af landskabet og mindre bysamfund med rødder langt tilbage i historien, i Vestervigs tilfælde med en mere end tusindårig historie.

Planlægning og placering af offentlige myndigheder og institutioner spiller stærkt sammen med erhvervslivets udvikling og boligmarkedet. Den offentlige placering af institutioner og service kan være liv eller død for et lokalområde (Hundsborg) og for hele kommunen (Thisted sygehus blev bevaret og udbygget). Kommunen kan evt. tiltrække nye, velstillede borgere ved at udbyde attraktive byggegrunde med unik placering efterspurgt af det dyreste segment på markedet.

Trafikale forbindelser vedbliver at have stor betydning for bosætningsmønstret (hurtige forbindelser til større byer). Lokale informanter fremhæver betydningen af offentlig infrastruktur og andre offentlige investeringer, der skaber erhvervsudvikling på kort og længere sigt (f.eks. Hanstholm havn), og dermed bidrager til at fastholde eller øge bosætning i kommunen. Der efterlyses egnsudviklingsstøtte, som tidligere havde en positiv effekt på etablering af virksomheder i yderområder. Mere basalt efterlyses god Internetdækning i landdistrikterne.

Selv ganske få tilflyttende familier kan gøre en forskel på udviklingen i en mindre by i Thy, hvor ejendomme handles til priser under 500.000 kr. Derfor afhænger udviklingen af, at der er adgang til finansiering, og at der anlægges en konkret betragtning af de enkelte ejendomme og ansøgere, således at der bliver mulighed for at bryde en ellers negativ spiral, hvor forholdene tilslæder det. Omvendt kan et sådant boligkøb ikke betragtes som en værdifast investering, for udsigterne for boligmarkedet er usikre.

Det må på grundlag af erfaringerne fra Thisted Kommune konkluderes, at der i mange lokale bysamfund er en stor livskraft, og at der ydes en stor frivillig indsats, som bevarer og skaber værdier af betydning såvel for lokal livskvalitet som for samfundet generelt. Der sker samtidigt en afvandring fra landområderne, og der er visse mindre byer, som affolkes. Organiseringen af den fremtidige indsats synes at bero på lokal selvorganisering gennem borgerforeninger eller tilsvarende, som på sin vis erstatter de gamle sogneråd efter dannelsen af store kommunale enheder. Ligeledes kan eksemplerne illustrere, hvordan der gennem offentlig-private-partnerskaber (OPP) på mikropå plan kan skabes værdi med relativt få offentlige midler.

Samfundet får meget værdi for pengene, hvor borgerne selv påtager sig et ansvar for den lokale udvikling, som det sker i mange mindre bysamfund i Thy.

Gennemsnitlig disponibel familieindkomst, årets priser	2007	2012
Faaborg-Midtfyn Kommune.	280.921	322.372
Landsdel Fyn	273.277	308.629
Hele landet	290.430	329.564
Sæsonkorrigeret fuldtidsledighed i procent af arbejdsstyrken, ultimo	2007	2013
Faaborg-Midtfyn Komm	2,8	5,5
Landsdel Fyn	3,5	6,2
Hele landet	3,0	5,6
Beskæftigelsesfrekvens	2009	2013
Faaborg-Midtfyn Kommune	75,3	69,4
Landsdel Fyn	73,0	67,2
Hele landet	75,4	70,7

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken

5.1.1. Bystruktur

Faaborg-Midtfyn Kommune præsenterer sig for mulige tilflyttere til kommunen på sin tilflytterportal (<http://tilflytter.faaborgmidtfyn.dk/>) med et kort, hvor kommunens område er delt i fire egne med hver sit særpræg. De fire egne beskrives således:

"Én kommune - fire egne

Faaborg-Midtfyn Kommune er Fyns største rent geografisk. Den strækker sig over 637 kvadratkilometer og har 51.735 indbyggere - fra Årslev i nord til Faaborg i syd, fra Ringe og Ryslinge i øst til Nr. Broby i vest.

Fire egne har hver deres særpræg:

Forstadsbåndet (rødt område) kombinerer det bedste fra to verdener: Nærhed, tryghed og landlige omgivelser med nem adgang til storbyen Odense.

Knudepunktet (orange) på Midtfyn er kulturelt og trafikalt centrum med rige traditioner for frie skoler og hurtige forbindelser til resten af verden.

Skov- og bakkelandet (grønt) byder på frodig natur, gode råvarer, stærkt fællesskab og historiens vingehus.

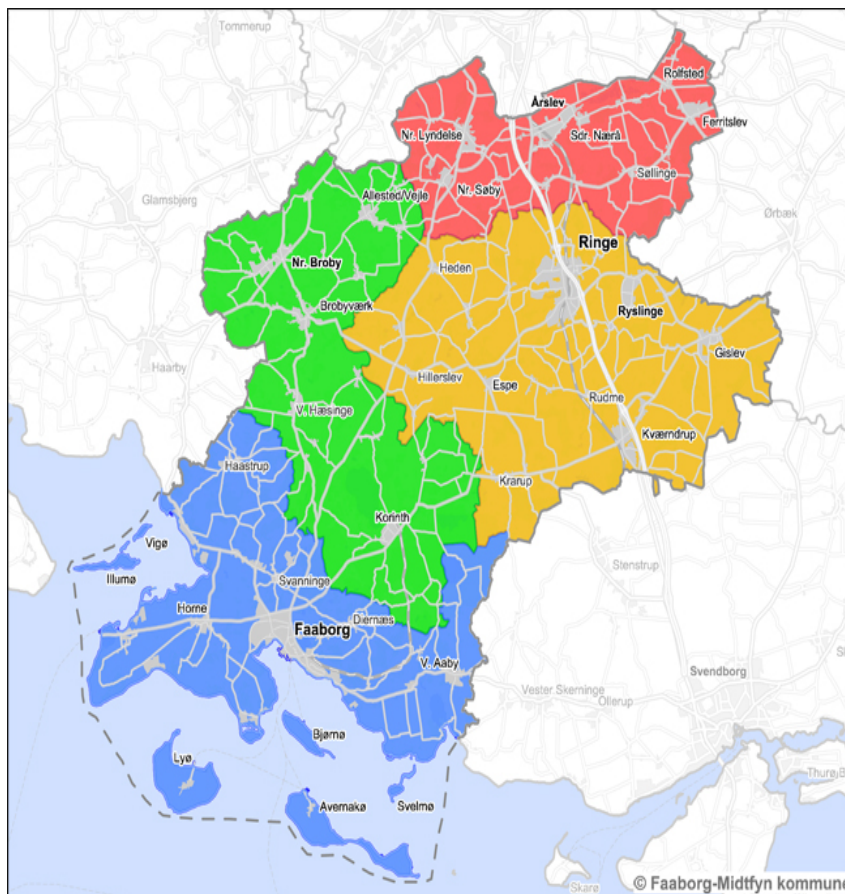
Det Maritime Sydfyn (blåt) - her har du aldrig længere end tre kilometer til Det Sydfynske Øhav og alverdens friluftaktiviteter".

Figur. 5.1. Faaborg-Midtfyn Kommunes præsentation af kommunens egne.

Kilde: Faaborg-Midtfyn Kommunes tilflytterportal (<http://tilflytter.faaborgmidtfyn.dk/>).

Faaborg-Midtfyn Kommunes gældende kommuneplan 2013-2025 blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 11. juni 2013. Som i andre kommuners planer inddeles kommunens 15 byområder i et bymønster med hovedbyer, større lokalbyer og mindre lokalbyer. Dertil kommer godt 15 landsbyer (> 200 indbyggere) og et større antal små landsbyer.

Faaborg og Ringe er hovedbyer, mens Kværndrup, Nr. Lyndelse/Nr. Søby, Ryslinge og Årslev/Sdr. Nærå er udpeget som større lokalbyer. Allested/Vejle, Brobyværk, Espe, Gislev, Horne, Korinth, Nr. Broby, Ferritslev, Rolfsted og V. Aaby udpeges som mindre lokalbyer (Faaborg-Midtfyn Kommuneplan 2013-2025).



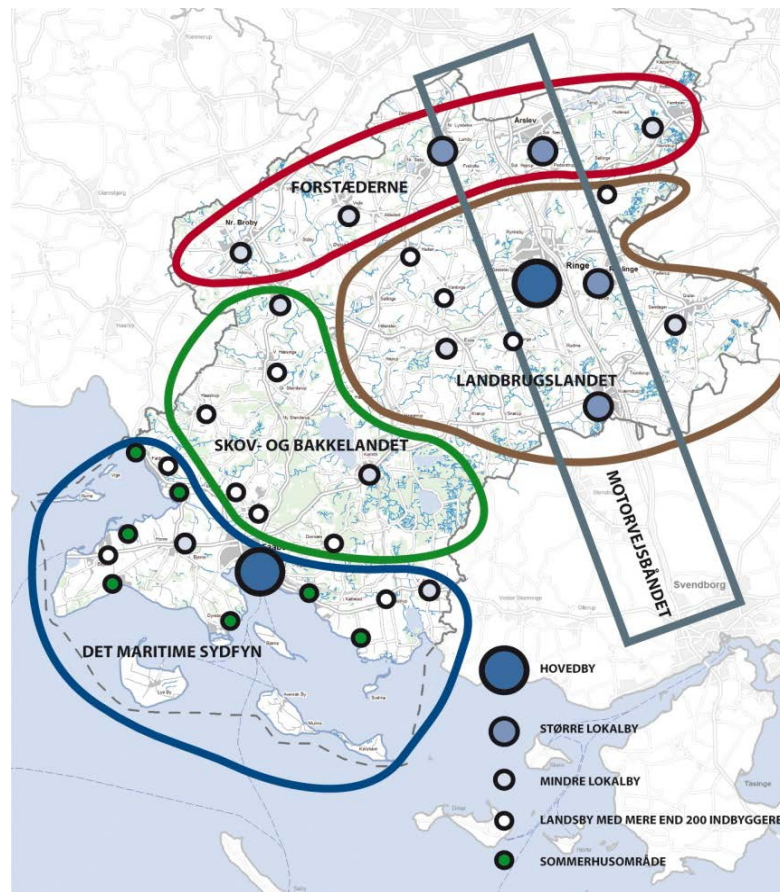
Figur 5.2. Faaborg-Midtfyn Kommunes , egnsinddeling. Kilde: Faaborg-Midtfyn Kommunes tilflytterportal (<http://tilflytter.faaborgmidtfn.dk/>).

Egnsinddelingen af kommunen optræder også i kommuneplanen, hvor hvert af områderne er kendetegnet ved en særlig udviklingsprofil. Der er dermed eksplicit taget stilling til, at udviklingen må forventes at forløbe forskelligt i de forskellige dele af kommunen, at der er en rollefordeling mellem de fire egne. De fire ovennævnte områder Det maritime Sydfyn, Skov- og Bakkelandet, Landbrugslandet (Knudepunktet) og Forstadsbåndet er i kommuneplanen nu suppleret med det seks kilometer brede Motorvejsbåndet, som er den Faaborg-Midtfynske del af bil- og jernbanetrafikkorridoren mellem Odense og Svendborg. Den gennemskærer Landbrugslandet og Forstadsbåndet (Faaborg-Midtfyn Kommuneplan 2013-2025).

Det maritime Sydfyn udgøres af kommunens kystnære områder inklusiv øerne og kommunens ene hovedby, og dens største by, Faaborg. Faaborg by havde før 2009 svagt faldende og siden da svagt voksende indbyggertal omkring 7.200 indbyggere. Enkelte kystnære lokaliteter har også relativt stabilt indbyggertal, f.eks. Diernæs, og i Horne voksede befolkningen i 2010 med 104 personer (?) til 973, men er siden faldet noget igen. I Det maritime Sydfyn som helhed er folketallet 2006-13 imidlertid faldet fire procent og flere steder seks-syv procent, f.eks. Vester Aaby og Faldsled.

I *Skov- og Bakkelandet* ligger de mindre lokalbyer Nr. Broby og Korinth med henholdsvis godt 1.400 og godt 1.000 indbyggere. Også her var der stigen-de folketal før 2009 (f.eks. 50 tilflyttere i Korinth 2006-09) og derefter faldende folketal begge steder. Under ét er indbyggertallet i Skov- og Bakkelandet siden 2006 faldet mere end fem procent svarende til cirka 400 personer.

Forstadsbåndet er området i den nordligste del af kommunen. Hovedparten af Forstadsbåndet ligger inden for 15-20 minutters bilpendling fra Odense centrum og de mange offentlige og private arbejdspladser i den sydlige og østlige del af Odense Kommune, herunder universitet og Tietgenbyen.



Figur 5.3. Områdeinddeling og bymønstre i Faaborg-Midtfyn Kommune.
Kilde Faaborg-Midtfyn Kommuneplan 2013-25, kap. 2.1. Hovedstruktur og retningslinjer/Byerne og landdistrikterne/Retningslinjer.

Den centrale del af Forstadsbåndet med de større lokalbyer Nr. Lyndelse/Nr. Søby og Årslev/Sdr. Nærå har endvidere, via Odense, motorvejs- og jernbane-forbindelse til den nationale motorvejs- og jernbaneinfrastruktur. Her var der betydelig tilvækst i befolkningen frem til 2009-10, f.eks. cirka +300 i Årslev/Sdr. Nærå og +200 i Nr. Lyndelse/Nr. Søby, og niveauet er siden stabiliseret. I det samlede Forstadsbånd var der dog kun tale om en nettotilvækst på cirka 80 personer eller lige godt en halv procent fra 2006-13.

Området *Landbruget* (*Knudepunktet*) udgøres af den centrale del af kommunen, som, udover åbent land, indeholder Svendborgmotorvej og -jernbane, hovedbyen Ringe med Faaborg-Midtfyn Kommunes administrative center samt de større lokalbyer Ryslinge og Kværndrup. Ringe (+500) og Kværndrup (+80) har haft voksende befolkning over den samlede periode siden 2006, men flere andre områder og byer i Landbruget er gået tilbage, så den samlede forandring for hele området er en tilvækst på en procent eller 167 indbyggere.

Set under ét er der 2006-2013 sket en affolkning i Faaborg-Midtfyn Kommunes landdistrikter med omkring 1.500 personer eller 10 procent, mens byområderne er vokset, så nu 72 procent af kommunens befolkning bor i byer. Det er dog langt fra alle byer, der er vokset, men primært hovedbyen Ringe og den større lokalby Kværndrup i Landbruget/Knudepunktet og, som nævnt, de større områdebyer Årslev/Sdr. Nærå samt Nr. Lyndelse/Nr. Søby i Forstadsbåndet. De byer ligger alle inden for Motorvejsbåndet, hvilket indikerer at adgang til højklasset infrastruktur har betydning for befolkningsudviklingen og dermed for byudviklingen i en kommune som Faaborg-Midtfyn Kommune, der primært er en bosætningskommune. Endelig har kommunens største by Faaborg haft stabilt folketal og huser 14 procent af kommunens indbyggere.

Endnu er bosætningsmønstret i kommunen dog endnu forholdsvis spredt, idet 70 procent af befolkningen bor i mindre byer eller landdistrikter (Kommuneplan 2013-25). De ovennævnte egentlige, større byområder med vækst rummer således 37 procent af det samlede indbyggertal i 2013 mod 35 procent i 2006. Der sker således – langsomt – en urbanisering med koncentration af befolkningen i de fire-fem største byområder

Fremtidig byudvikling

Kommuneplanen fastslår, at byudviklingen i hovedbyerne og de større og mindre lokalbyer skal ske i byzone. Her var der fra tidligere kommuneplaner udlagt arealer til byudvikling, herunder nye boligområder, erhvervsområder og områder til offentlige formål. Samlet set er der en rummelighed i allerede udlagte byområder på ca. 490 ha og der udlægges derfor kun 39 ha til nye boligområder. Da der endvidere har været mangel på efterspørgsel efter erhvervsområder har det, sammen med en afvejning i forhold til andre interesser, medført beslutning om, at det samlede arealudlæg til erhverv reduceres med 15 ha.

En væsentlig del af de udpegede arealer til byudvikling ligger i tilknytning til byer, der ligger tæt på motorvejen og jernbanen mellem Odense og Svendborg. Jævnfør ovenfor, er det de byer, der har stabilt eller stigende indbyggertal og følgelig størst efterspørgsel efter nye boligområder. Samtidig imødekommes statens interesse i, at nye byudviklingsområder lokaliseres stationsnært og ved det overordnede vejnet.

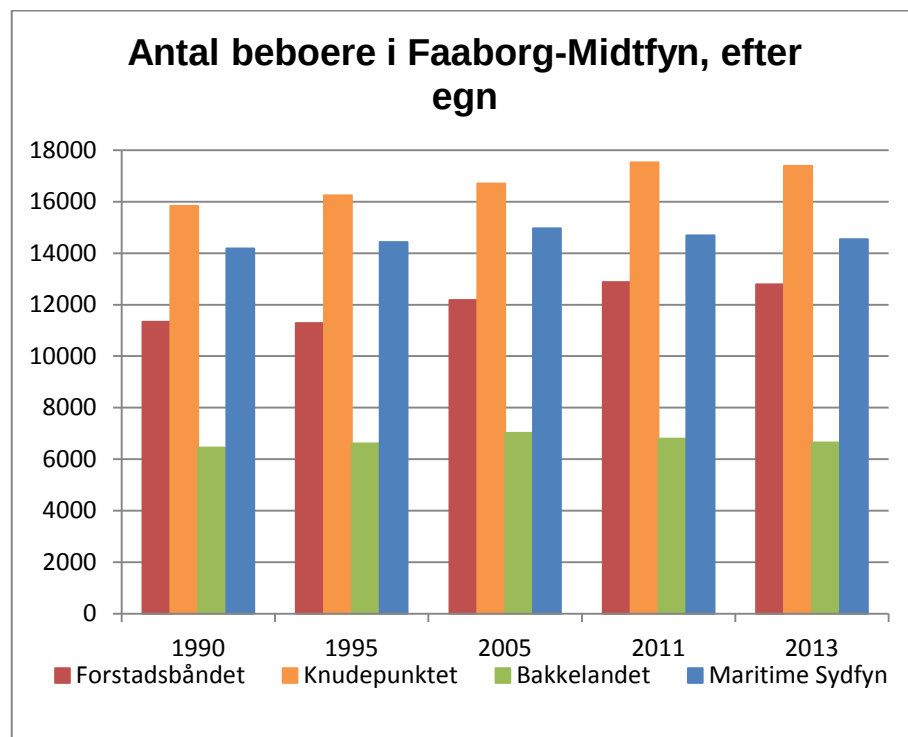
Kommunen ønsker generelt, at byudvikling skal ske indefra og ud, dvs. med udgangspunkt i og som udvidelse af eksisterende bebyggelse, fremfor som bar marks-udvikling. Derfor peges der i kommuneplanen på mulighederne for byomdannelse i Faaborg og Ringe, hvor arealer er blevet lediggjort efter at tidligere byfunktioner, især private og offentlige erhvervsfunktioner, er ophørt. Der foreligger desuden masterplaner for Faaborg, Ringe og Årslev/Sdr. Nærå, hvori der også tages stilling til konsekvenser af ændringer i eller bortfald af byfunktioner.

5.1.2. Demografisk udvikling

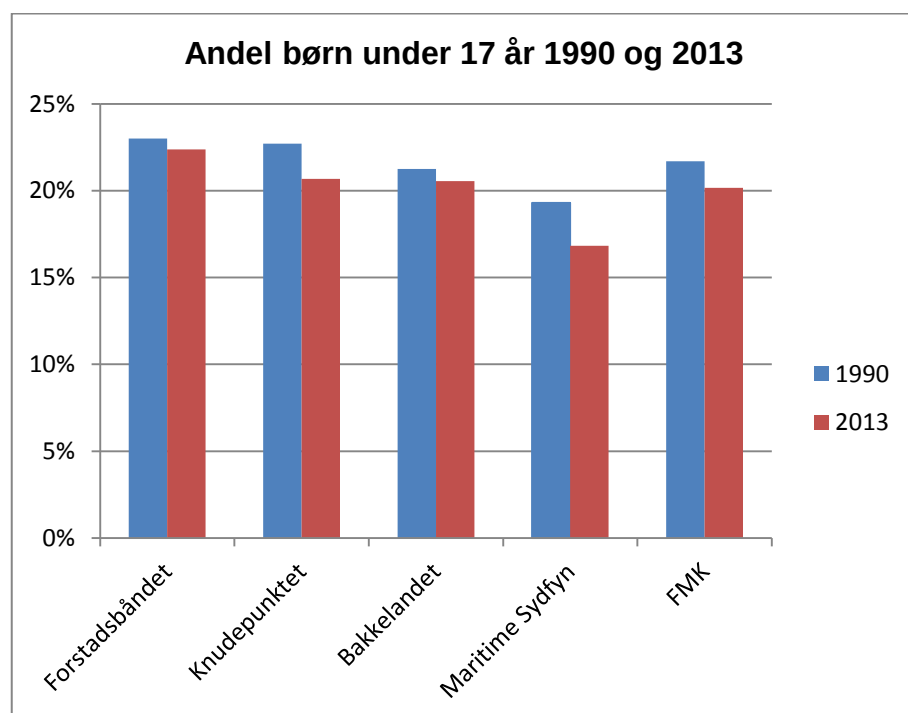
Der er i det foregående kort redegjort for nogle hovedtræk ved de senere års befolkningsudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune, dens vigtigste byer og de fire (fem) egne, som kommunens område er opdelt i i kommuneplan og i kommunens kommunikation til potentielle tilflyttere. Overordnet er befolkningsudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune kendetegnet ved en bevægelse fra landdistrikter mod hovedbyer og de større områdebyer. Det giver sig udslag i en generel affolkning af områderne mod syd og vest, mens områderne mod øst og især nord har stabilt folketal og i en del områder også langsomt voksende indbyggertal. Det samlede indbyggertal i kommunen er dog langsomt faldende, mellem en halv og trekvart procent om året.

Dermed synes en langsigtet, strukturel udvikling genoptaget, efter at den kortvarigt var afbrudt af en vis tilflytning omkring midten og slutningen af tiåret 2000-10. For så vidt som der sker vækst i indbyggertallet, er det siden 2009 helt overvejende sket i byer beliggende i Motorvejsbåndet.

Udover de geografiske forandringer med hensyn til befolkningens fordeling i Faaborg-Midtfyn Kommunes forskellige områder, er der i de seneste årtier desuden sket ret betydelige forskydninger mellem aldersgrupper. Der er blevet færre unge og flere ældre. Børn under 17 år udgjorde i 1990 22 procent af kommunens befolkning. Den andel er faldet til 20 procent i 2013. Det er særlig i sydlige del af kommunen at andelen af børn og unge er lille, 17 procent. I landet som helhed udgør børn 19 procent af befolkningen.



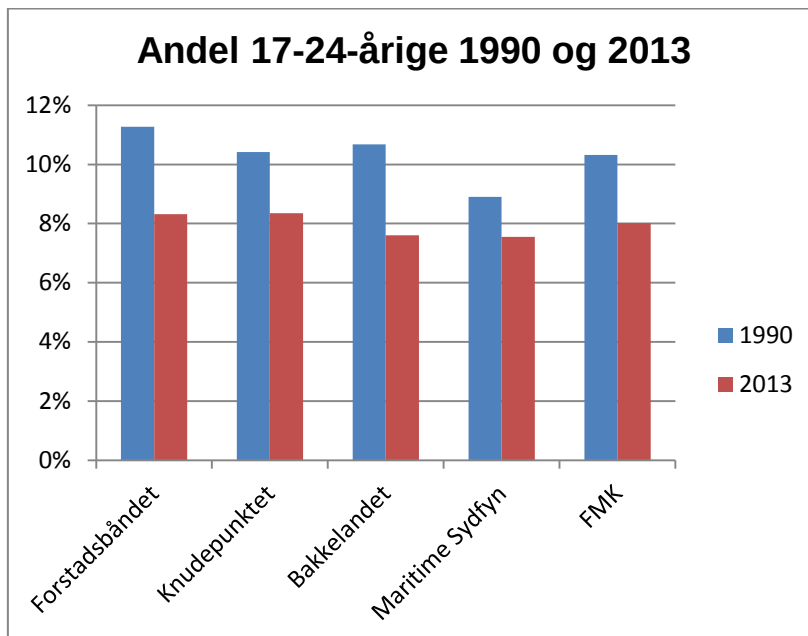
Figur 5.4. Antal beboere i Faaborg-Midtfyn, efter egn 1990-2013. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.



Figur 5.5. Andel børn under 17 år 1990 og 2013 Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

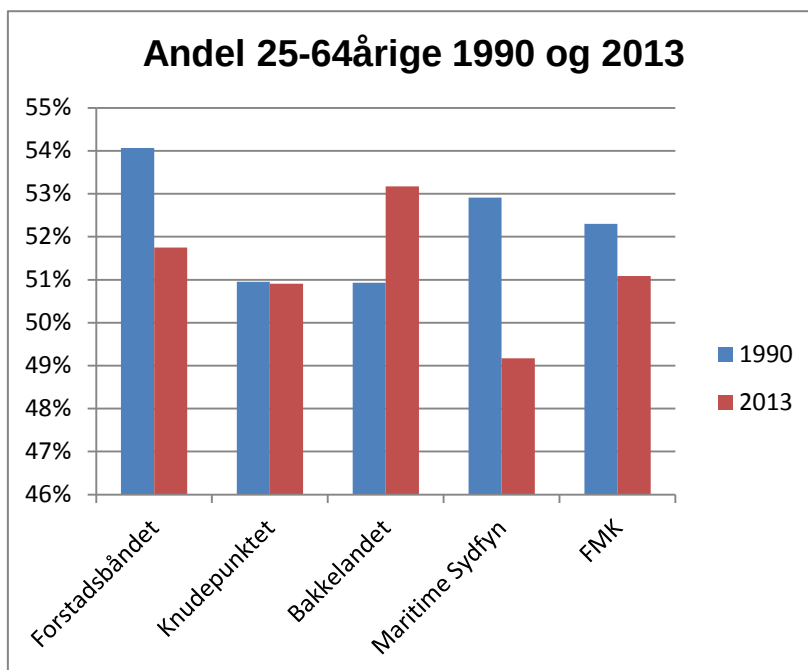
Som det er tilfældet i mange kommuner uden for de store byer, sker der også i Faaborg-Midtfyn Kommune en fraflytning af unge. I 2013 var der således med cirka 4000 unge mellem 17 og 24 år i kommunen omkring 1000 færre unge sammenlignet med 1990. Andelen af unge er marginalt større i den nordlige og østlige del af kommunen end i syd og vest.

Også voksne i den arbejdsdygtige alder er en befolkningsgruppe, der bliver mindre, men her er der samlet set kun blevet omkring 500 færre mellem 1990 og 2013. Det svarer til et fald i andel fra 52 til 51 procent.

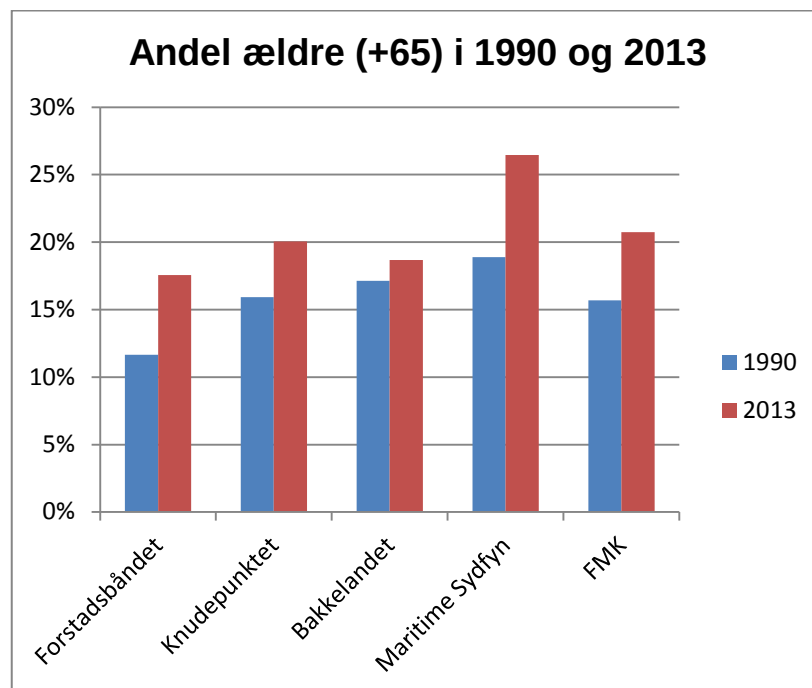


Figur 5.6. Andel unge 17-24 år 1990 og 2013. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Her er der imidlertid ret store forskelle mellem kommunens fire egne. Mens aldersgruppen 25-64 år udgør en uændret andel af befolkningen i Landbrugslandet/Knudepunktet, så er dens andel faldet betydeligt i Forstadsbåndet og især i Det maritime Sydfyn, men vokset i Bakkelandet (hvor forskellen svarer til omkring 120 personer).

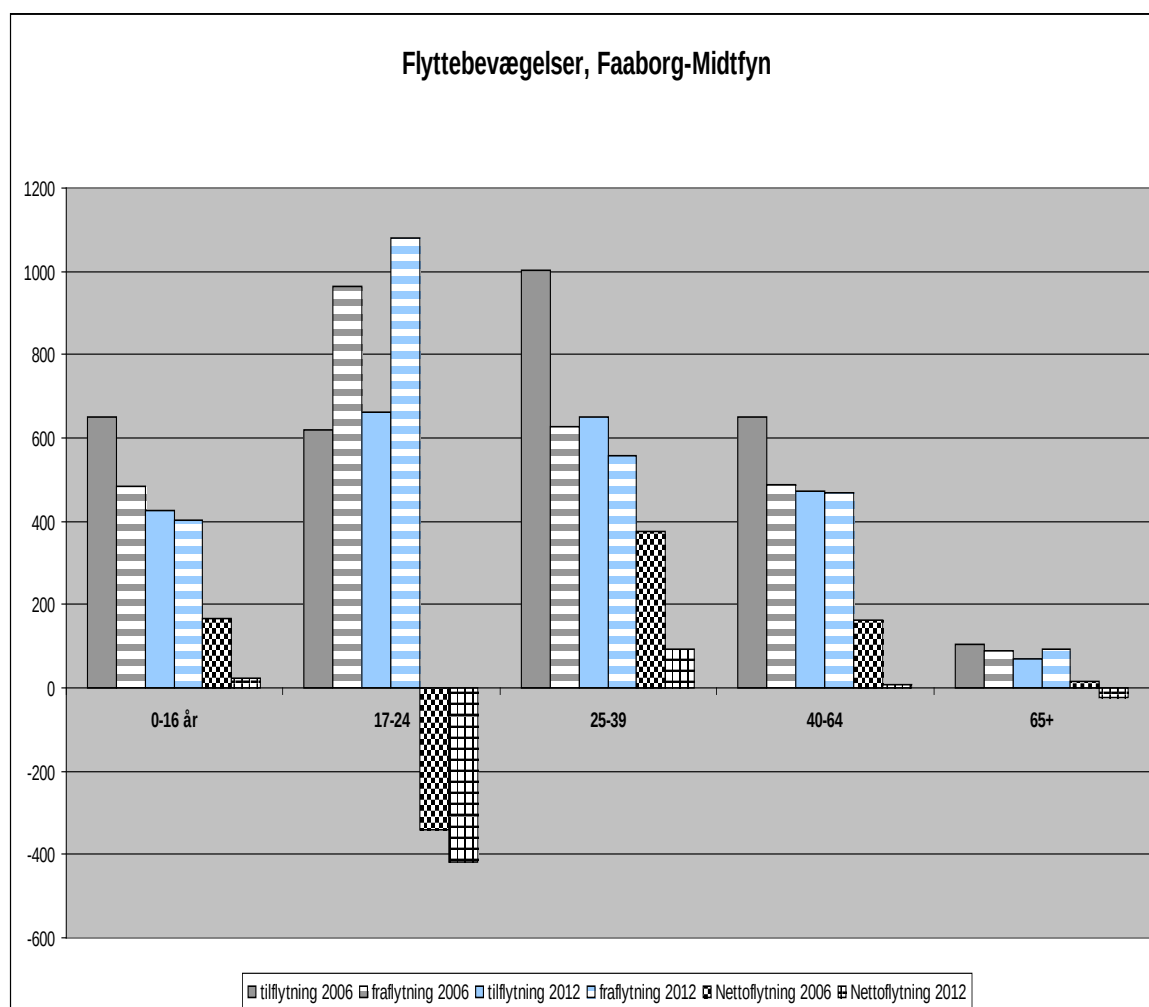


Figur 5.7. Andel 25-64årige 1990 og 2013. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.



Figur 5.8 Andel ældre (+65) i 1990 og 2013. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Det maritime Sydfyn er den egn, hvor andelen af ældre over 65 år er størst og vokset mest siden 1990 – mere end hver fjerde indbygger i området er 65 eller ældre. Andelen af ældre er blevet større i alle kommunens områder og udgør i 2013 21 procent af befolkningen.



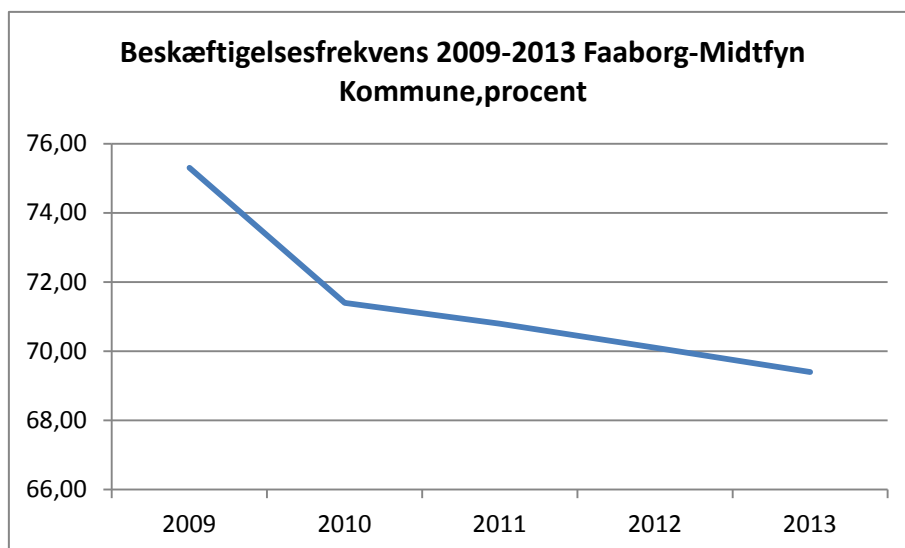
Figur 5.9. Antal til- og fraflyttede Faaborg-Midtfyn kommune i 2006 og 2012 samt nettoflytning 2006 og 2012. Efter aldersgrupper. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Fremover forventes et stabilt niveau for det samlede folketal, men større ændringer i balancen mellem aldersgrupper, idet der for perioden 2012-2031 regnes med et fald i antal personer i aldersgruppen 25-64 år på 11 procent og en stigning i antallet af personer på 65+ på 37 procent (Region Syddanmark 2012). Mens kommunens mål for Faaborgs vedkommende er, at vende den svage tilbagegang de sidste 10 år til uændret og helst voksende befolkningstal, så forventes der vækst i den anden hovedby Ringes indbyggertal. Ifølge kommuneplanen er Ringes indbyggertal prognosticeret til at vokse med 19 procent (omkring 1000 personer) i kommuneplanperioden 2013-25.

Bruttoflytninger til og fra kommunen kompletterer billedet af dens demografiske situation. Hovedparten af flyttebevægelserne over kommunegrænsen resulterede i en omfordeling mellem aldersgrupper, men ikke egentlig tab af befolkning – bortset fra i aldersgruppen 17-24 år, hvor der både i 2006 og i 2012 er tale om nettoaflytning af op mod 400 personer om året.

5.1.3. Beskæftigelse, uddannelse og indkomster

Der er selvsagt en sammenhæng mellem befolkningens aldersmæssige sammensætning og dens tilknytning til arbejdsmarkedet; en meget ung eller meget gammel befolkning må forventes at have lavere beskæftigelsesfrekvens end en befolkning, hvor de erhvervsaktive aldersgrupper mellem 18 og 64 år dominerer. I Faaborg-Midtfyn Kommune er beskæftigelsesfrekvensen faldet næsten 10 procent over de seneste fem år.

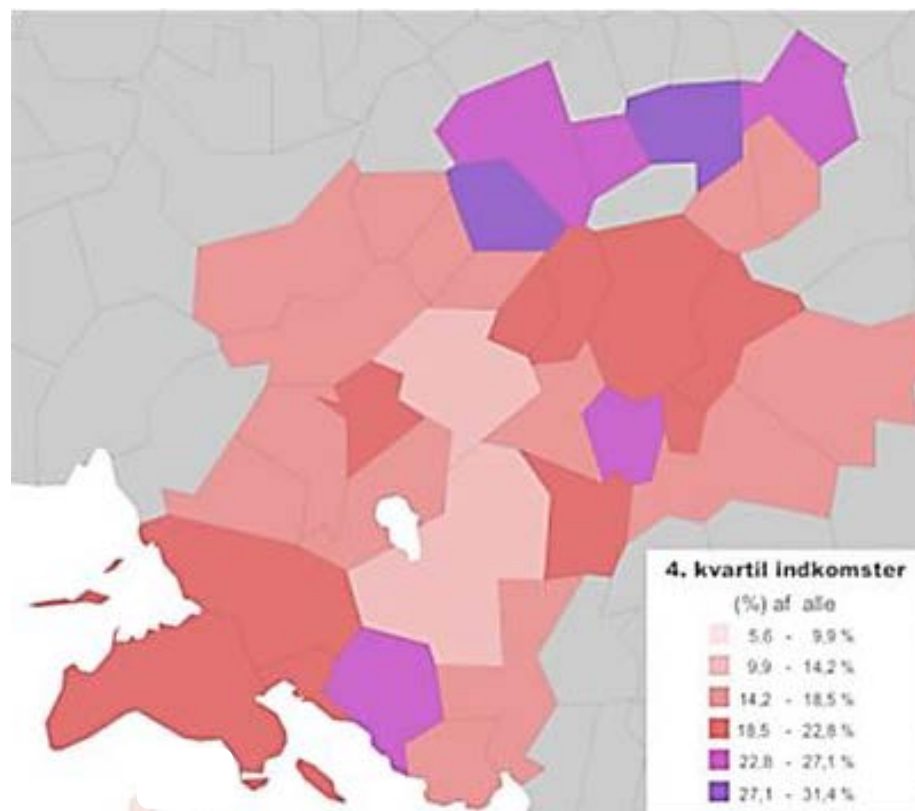


Figur 5.10. Beskæftigelsesfrekvens, Faaborg-Midtfyn Kommune 2009-2013. Procent. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

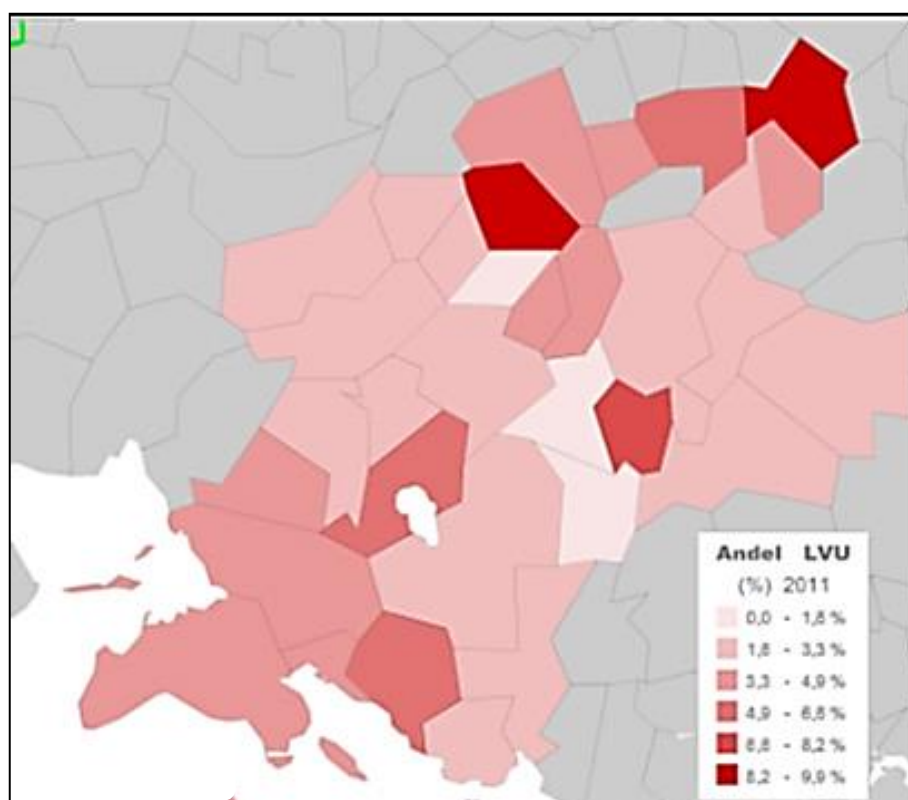
Indkomst

Indkomstmæssigt hører befolkningen i Faaborg-Midtfyn Kommune til blandt kommunerne med de laveste indkomster i Danmark. I 2010 var den samlede indkomst pr. indbygger for hele landet kr. 230.530, mens den i Faaborg-Midtfyn Kommune alene var kr. 209.718, hvilket er betydeligt lavere end i f.eks. østjyske kommuner eller i kommuner i hovedstadsområdet. Ser man alene på borgere i alderen 25-64 år havde godt halvdelen indkomst på kr. 300.000 eller mindre, hvilket for en stor del kan forklares med en lav erhvervsfrekvens. Kun en femtedel havde en personlig indkomst over kr. 400.000.

Inddeles befolkningen i indkomstkvarter, vil 4. kvartil indeholde de 25 procent af befolkningen, som har de højeste indkomster. Det fremgår af figuren, at det kun er i syv af Faaborg-Midtfyn Kommunes 36 sogne, at 25 procent af befolkningen befinder sig i 4. kvartil.



Figur 5.11. Andel af befolkningen i Faaborg-Midtfyn Kommune med indkomst i 4. kvartil (hele landet). Efter sogne, 2011. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

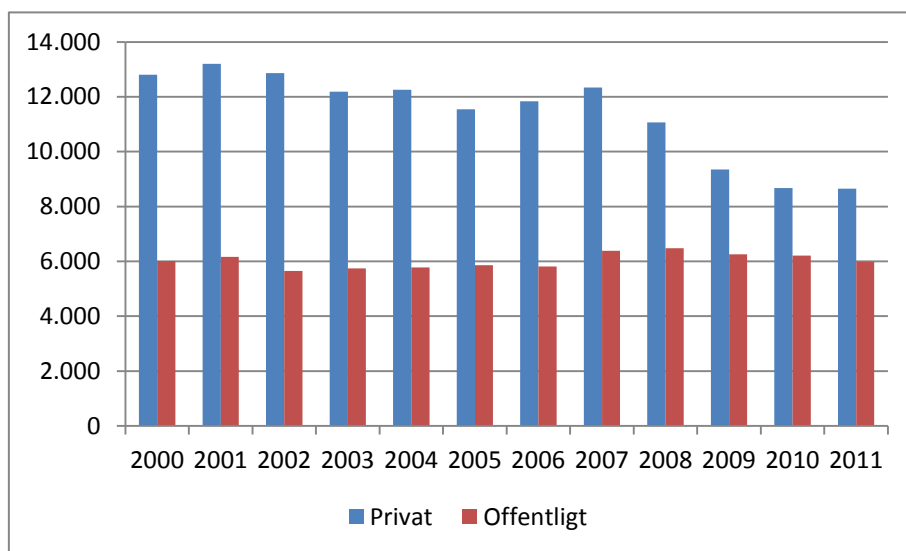


Figur 5.12. Andel af befolkningen i Faaborg-Midtfyn Kommune med længere videregående uddannelse. Efter sogne, 2011. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Med hensyn til uddannelse er andelen af personer med længerevarende videregående uddannelse generelt ganske lav, med de førnævnte syv sogne som undtagelse.

5.1.4. Virksomheder, arbejdspladser, pendling

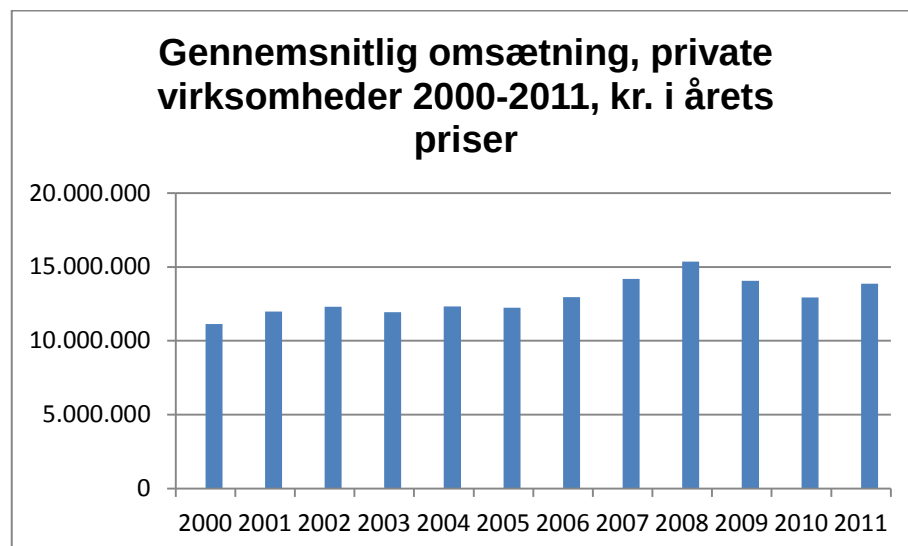
Antallet af ansatte i offentlige og private virksomheder i Faaborg-Midtfyn Kommune var i 2001 19.364. I 2011 var det tal faldet til 14.634, dvs. med en fjerdedel (DST firmastatistik). Der er således, og har været et stigende, underskud af arbejdspladser i Faaborg-Midtfyn Kommune. Langt flere pendler ud til arbejdspladser i andre kommuner, end der er personer, der pendler ind udefra til arbejdspladser i Faaborg-Midtfyn Kommune. 45 procent (ca. 8.800 personer) af de borgere, der har beskæftigelse, havde i 2011 deres arbejdsplads udenfor kommunen, mens en tredjedel af kommunens arbejdspladser er besat af (5.400) personer med bopæl uden for Faaborg-Midtfyn Kommune (Region Syddanmark 2012). Der er således en arbejdspladsbalance på minus 3.400 arbejdspladser.



Figur 5.13. Antal private og offentlige arbejdspladser i virksomheder i Faaborg-Midtfyn Kommune 2000-2011. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Offentlige arbejdspladser andel af totalen udgjorde i 2001 cirka 30 procent. I absolutte tal har antallet af offentlige arbejdspladser været ret konstant siden 2000, mens der er forsvundet en tredjedel af de private arbejdspladser. Det medførte, at de offentliges andel af det samlede antal arbejdspladser voksede til over 40 procent.

Af figuren nedenfor ses, at den gennemsnitlige virksomhedsstørrelse, udtrykt ved omsætning i løbende priser, er relativt lille i Faaborg-Midtfyn Kommune – 13.900 kr. i 2011. Gennemsnittet dækker over stor spredning, idet den mindste virksomhedsomsætning det år var kr. 160.000 og den største lige under 1 milliard kroner.

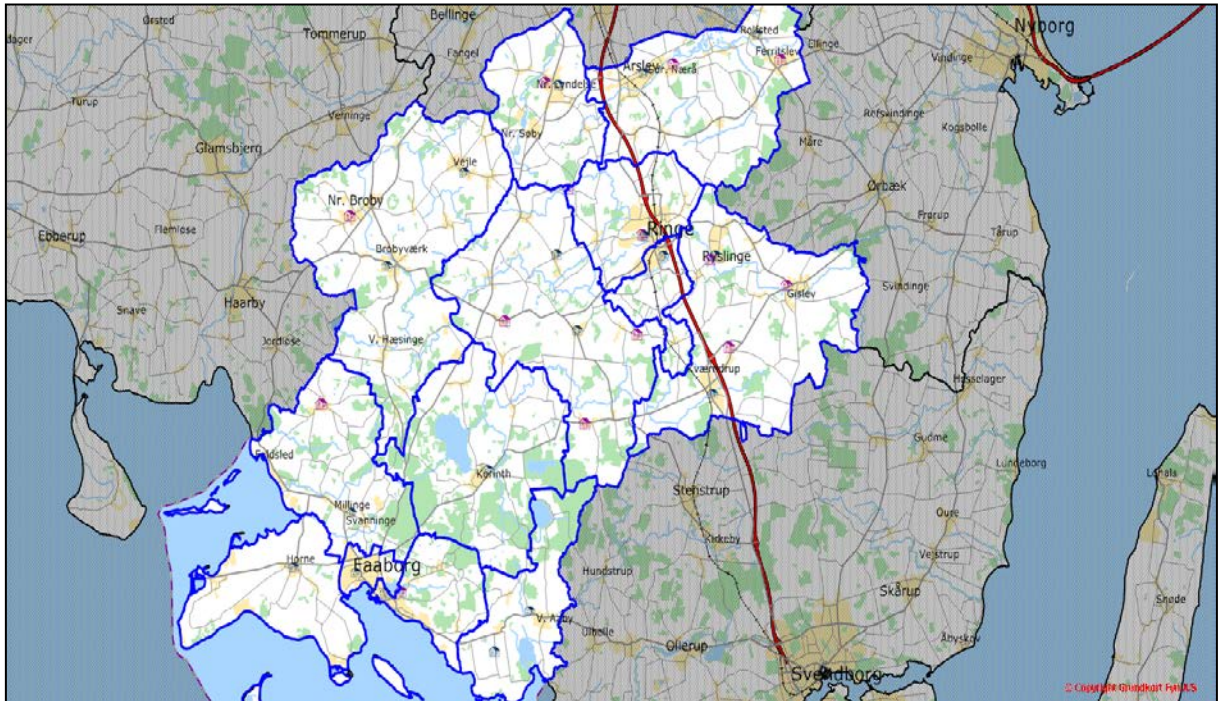


Figur 5.14. Gennemsnitlig omsætning, private virksomheder i Faaborg-Midtfyn Kommune 2000-2011. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Den gennemsnitlige pendlingsafstand for borgere i Faaborg-Midtfyn Kommune er vokset fra 17-18 km i starten af århundredet til godt 22 km i 2010-2011 (DST CPR/arbejdssted-registre). Pendlingsomfanget understreger betydningen af, at kommunen – for at kunne opretholde et stabilt folketal – kan tilbyde boliger inden for en rimelig pendlingsafstand af arbejdspladser i andre kommuner. Det vil konkret først og fremmest sige Odense og Svendborg kommuner. Vurdering af pendlingsafstand og -tid er i sidste ende subjektiv, men det er indlysende, at de dele af det Faaborg-Midtfynske boligmarked, der ligger nærmest Odense og Svendborg-motorvejen, generelt tilbyder kommunens bedste pendlingsvilkår. Mens den gennemsnitlige pendlingsafstand er vokset med cirka en fjerdedel, svarende til fire-fem kilometer, er pendlingstiden ikke nødvendigvis vokset, idet først Svendborgmotorvejens (M9) åbning og siden DSB's indførelse af 30 minutters-drift og flere gennemkørende tog, har forbedret pendlernes muligheder. Det er således ikke overraskende, at det er i byer og landsbyer i nord og nordøst – f.eks. Årslev-Sdr. Nærå, Nr. Lyndelse-Nr. Søby, Ringe, Ryslinge og Kværndup – at der har været stigning i folketallet, uanset om det er tilflyttere fra andre dele af Faaborg-Midtfyn Kommune eller fra uden for kommunen.

5.1.5 Skolestruktur

Ifølge Christoffersen og Larsen (2013) blev der mellem 2007 og 2012 lukket fire ud af sytten offentlige grundskoler i Faaborg-Midtfyn Kommune. Andelen af friskoleelever steg i samme periode fra 27 til godt 30 procent og udgifterne pr. elev voksede med seks procent i faste priser. Kortet nedenfor viser placering af både offentlige og private skoler. Der er uoverensstemmelse mellem oplysninger i kortet her og Christoffersen og Larsen (2013), som anfører, at der i dag er 13 offentlige skoler i Faaborg-Midtfyn Kommune, ikke 18, som kortet viser. Det kan skyldes, at kortet er udarbejdet før de seneste skolelukninger.

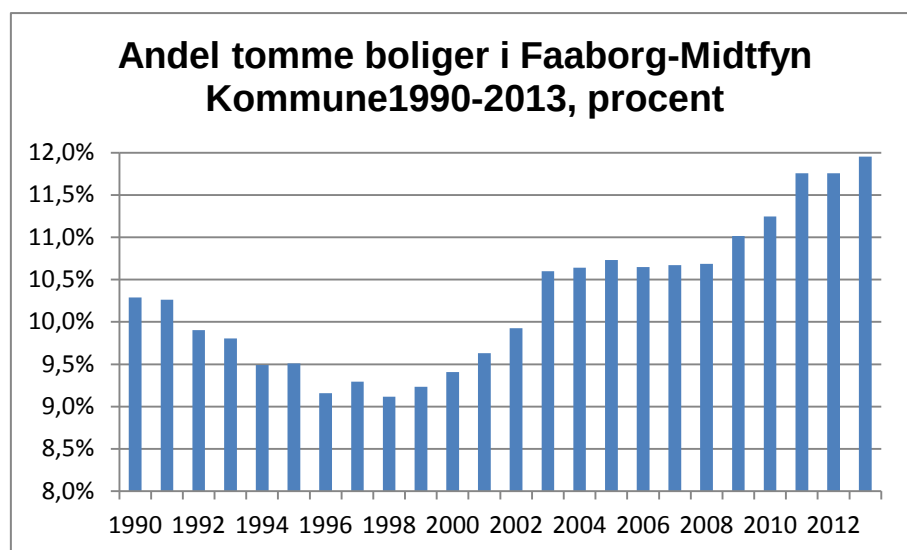


Figur 5.15. Skoledistrikter og grundskoler: Der er 18 offentlige skoler (sorte) og 13 friskoler (røde) i Faaborg-Midtfyn Kommune. 30 procent af kommunens grundskoleelever går i friskole. Kilde Faaborg-Midtfyn Kommunes kortinfo, lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 20.12.2013

I samtaler i forbindelse med feltbesøg i Faaborg-Midtfyn Kommune blev det understreget, at der, udover de fire fuldstændige skolelukninger, også er sket et antal delvise skolelukninger, dvs. flytning af alle klasser over mellemtrinnet til skoler i andre (større) byer. Begge dele påvirker børnefamiliernes hverdagsliv betydeligt på grund af større afstande, mere transporttid, skolebus- og bilafhængighed, længere skoledage og afbrudte sociale bånd.

5.2. Boligmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune

Den samlede boligmasse i Faaborg-Midtfyn Kommune omfattede i 2013 26.312 enheder, hvilket var cirka 4.000 flere end i 1990. I 1990 var lige over 10 procent af boligerne tomme, forstået som, at der til de pågældende



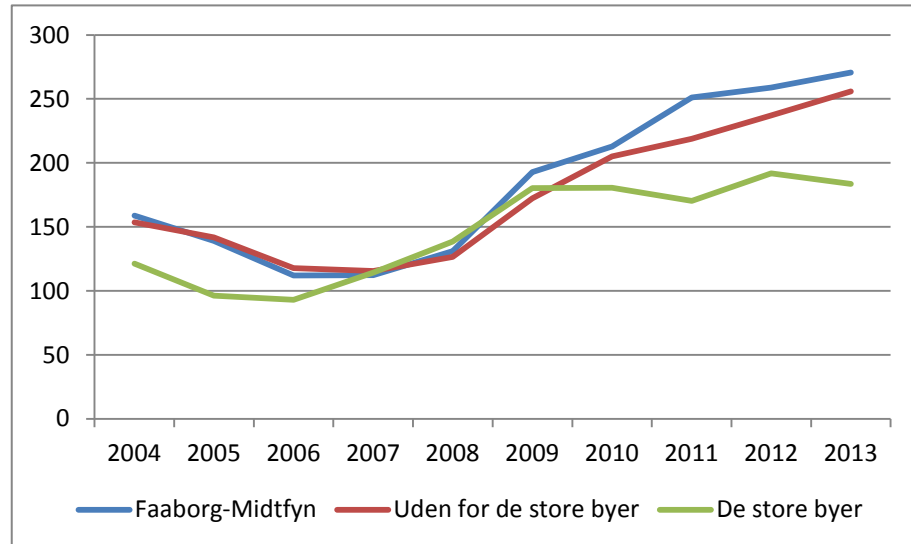
Figur 5.16. Antal tomme boliger Faaborg-Midtfyn Kommune 1990-2012. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Bem. Ubeboede boliger defineret som ubeboede adresser såsom boliger og fritidshuse uden CPR-tilmelding, dvs. enhedsadressen findes kun i BBR (bolig uden cpr-tilmelding). Kilde Danmarks Statistik og egne beregninger.

adresser ikke var bopælstilknyttet et CPR-nummer. I perioden frem til 2002 var det lige *under 10 procent*, der var tomme, og siden 2003 har det været knapt 11 procent stigende til *12 procent siden 2011*. 12 procent svarede i 2013 til 3.145 boliger (Danmarks Statistik og egne beregninger).

5.2.1. Salgstider

For parcel- og rækkehuse til salg er der siden 2006-2007 sket en forøgelse af salgstiderne i Faaborg-Midtfyn Kommune fra 112 dage til 270 dage i 2013, dvs. en forøgelse på 140 procent. Det er betydeligt mere end i alle områder uden for de store byer under ét, hvor salgstiderne er steget med 117 procent. I de store byer var periodens stigning 97 procent fra 93 dage til 183 dage.

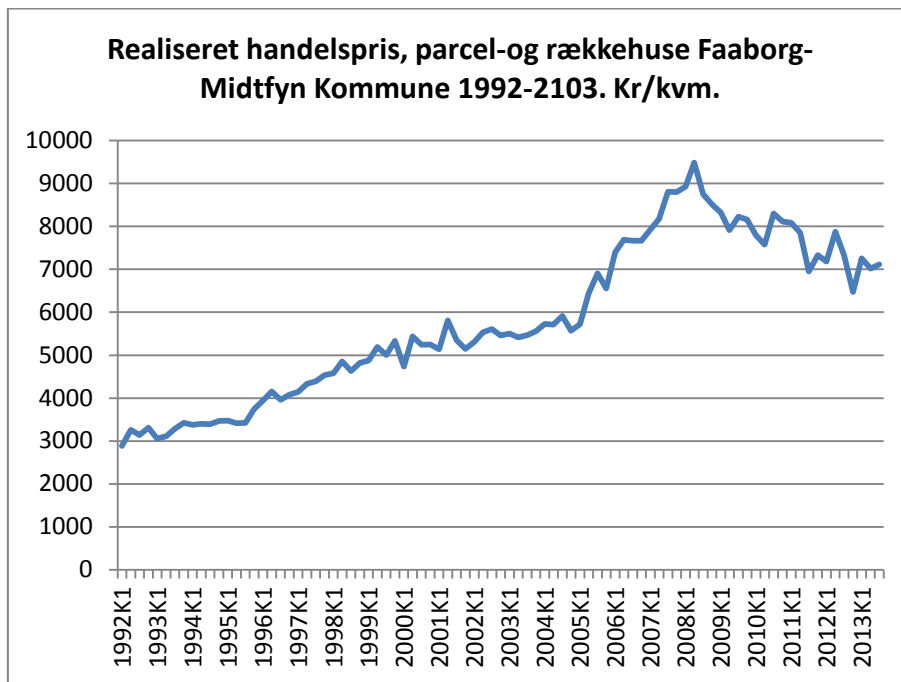


Figur 5.17. Salgstider i dage for parcel- og rækkehuse 2004-2013. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Også med hensyn til salgstider er der store forskelle inden for kommunens område. I Faaborg, som ligger i området Det maritime Sydfyn, kom den gennemsnitlige salgstid allerede i 2009 over 200 dage og har siden 2012 ligget på over 300 dage. I Broby i det grønne Skov- og Bakkelandet kom salgstiden først i 2011 over 200 dage og ligger i 2013 på 225 dage. I Årslev i kommunkortets det røde forstadsbånd har salgstiderne svinget en del, men ligger i 2013 på kun godt 200 dage, og det samme gælder i Ringe i kommunens gule Knudepunkt. I både Årslev og Ringe var salgstiderne i højkonjunktursens sidste år – 2006, 2007 og første halvdel af 2008 – nede på 100 dage eller mindre.

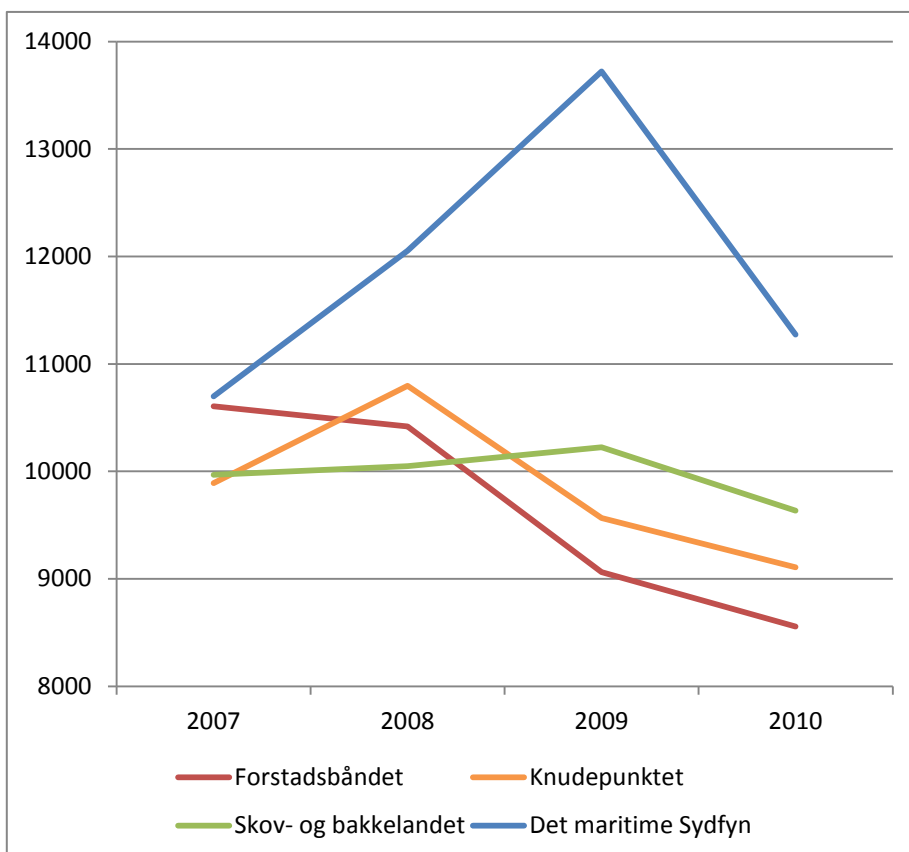
5.2.2. Salgspriser og tvangsauktioner

Region Syddanmark (2012) opgjorde salgspriser målt ved kroner pr. kvadratmeter for 2011-2012 for i alt 370 handlede ejendomme i Faaborg-Midtfyn Kommune fordelt på landdistrikter, landbyer og mellemstore byer (2.000-9.999 indbyggere) til henholdsvis kr. 5.930, 6.515 og 9.511. Realkreditrådets statistikbank indeholder oplysninger om realiserede handelspriser for perioden 1992-2013.



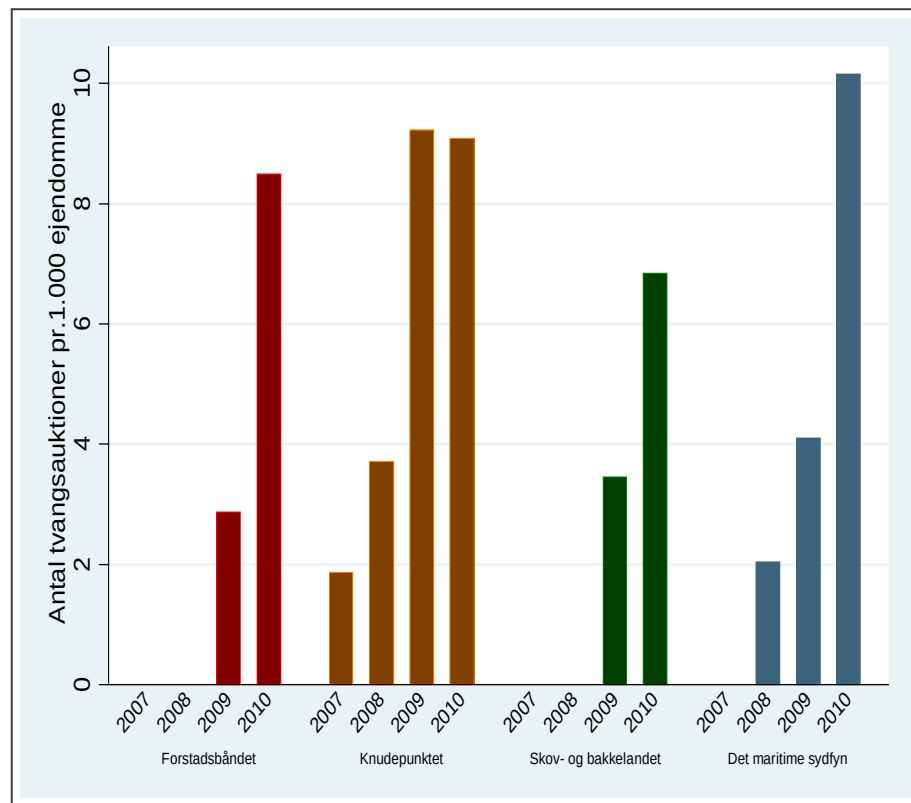
Figur 5.18. Realiseret handelspris, parcel-og rækkehuse Faaborg-Midtfyn Kommune 1992-2103. Kr/kvm i årets priser. Kilde: Realkreditrådets statistikbank, tabel BM010..

På basis af tal fra Danmarks Statistik er det muligt at få et billede af kvadratmeterpriser i de fire forskelligt farvede egne på det tidligere viste kommunekortet. Når priserne i diagrammet ligger betydeligt højere, end de priser som Region Syddanmark anfører, kan det skyldes flere forhold. Herunder, at det drejer sig om forskellige perioder, at der i diagrammets tilfælde kan være tale om overvejende byejeendomme samt at der i perioden formentlig blev handlet ret få ejendomme.



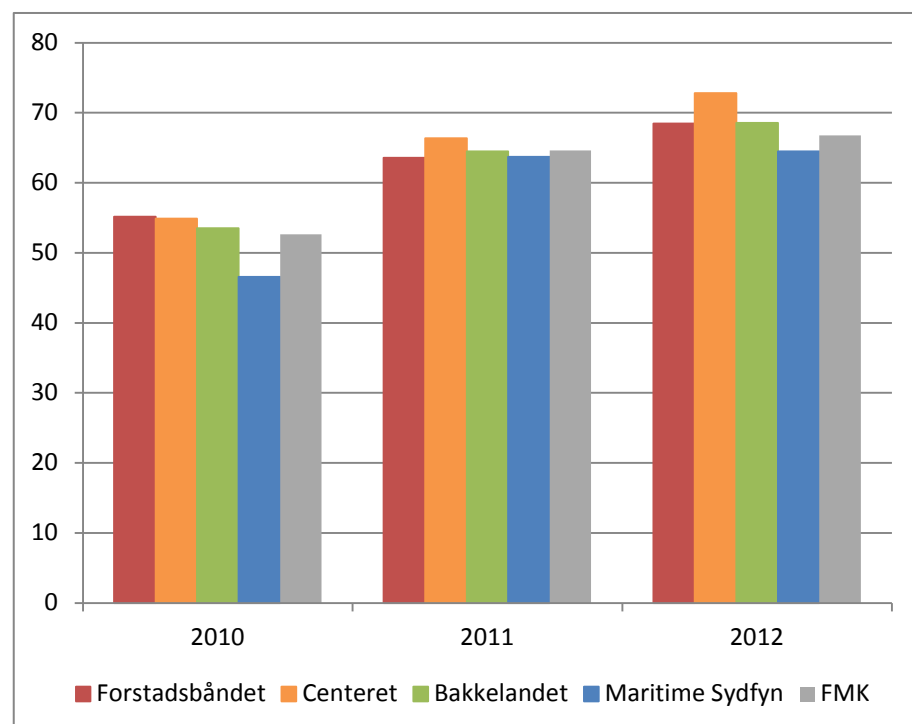
Figur 5.19. Kvadratmeterpriser i kr. 2007-2010. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Antallet af tvangsauktioner er steget meget siden 2008 – fra 2-3 pr. 1000 ejendomme til 9-10 pr. 1000 ejendomme– men er fortsat på et relativt lavt niveau. Der er ikke synderlig forskel mellem de fire områder af kommunen.



Figur 5.20. Antal tvangsauktioner Faaborg-Midtfyn Kommune 2007-2010. Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Der foreligger data for 2010-2012 vedrørende forholdet mellem ejendommens værdi og størrelsen af det aktuelle realkreditlån. Som det fremgår af diagrammet er der sket en betydelig vækst i løbet af de tre år. For de omfattede



Figur 5.21. Lånesum i forhold til ejendomsværdi, Faaborg-Midtfyn Kommune 2010-2012, efter egn. Populationen omfatter ejendomme med Nykredit-engagement. Kilde: Nykredit, Danmarks Statistik og egne beregninger.

ejendomme i hele kommunen udgjorde den samlede låneværdi i 2010 lidt over halvdelen af den samlede ejendomsværdi, men i 2012 er den vokset til to tredjedele. Den største ændring er sket i egnen omkring kommune hovedstaden Ringe.

5.2.3. Todelt boligmarked

Sammenfattende er det Faaborg-Midtfynske boligmarked tydeligt påvirket af finanskrisen men endnu tydeligere af den strukturelle forandring af kommunens geografi med hensyn til befolkning, arbejdspladser og infrastruktur. Boligmarkedet i kommunens sydvestlige halvdel er generelt i tilbagegang med undtagelser nogle få steder ved kysten og omkring Faaborg, og enkelte steder i skov- og bakkelandet. Der er på samme tid et meget stort udbud af boliger og en ringe efterspørgsel. Det giver sig blandt andet udslag i meget lange gennemsnitlige salgstider, mens prisudviklingen er lidt mere uklar at få overblik over, fordi data indeholder relativt få og atypiske handler (liebhaveri).

I Faaborg-Midtfyn Kommunes nordøstlige halvdel er udviklingen nogenlunde stabil. Der er, om end den er beskeden, tilvækst i folketallet, og salgstiderne på boligmarkedet er væsentligt lavere end i sydvestlige del. Denne del af kommunen er begünstiget af nærhed til mange arbejdspladser, herunder i andre kommuner, og en god infrastrukturfor syning med både offentlig transport (tog og busser) og motorvej. Byen Ringes nærhed til den fynske motorvej og Svendborgmotorvejen betyder, at man i bil fra Ringe inden for 30 minutter kan nå frem til arbejdspladser overalt i fire-fem fynske kommuner udover Faaborg-Midtfyn Kommune selv. Fra Faaborg kan man inden for 30 minutter kun nå ud i halvdelen af to kommuners område udover Faaborg-Midtfyn Kommune.

Det vurderes lokalt, at boligmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune også med hensyn til køberne er todelte. Således er der i Forstadsbåndet og omkring Ringe og langs motorvejen primært tale om førstegangskøbere, der kan få lavere boligpriser, grønnere omgivelser og mere nære fællesskaber end i storbyen i nabokommunen. Private udviklere har kunnet tilbyde attraktivt beliggende og velorganiserede udstykninger flere steder i det nordligste område. I denne del af kommunen bor der flere ressourcestærke indbyggere end i andre dele af kommunen, f.eks. målt ved indkomst og uddannelse jvf. tidligere.

Købere i den sydvestlige del af kommunen går formentlig mere efter herlighedsværdi og liebhaveri som lokalisering ved kysten eller i landskabet. Her er der ofte tale om andengangskøbere, som kan være klar til at acceptere både relativt høje (kvadratmeter-) priser og længere pendlingstid eller er uafhængige af pendling f.eks. fordi de er pensionister.

I området mellem sydkysten og forstadsbåndet samt Ringe mod nord er boligmarkedet i realiteten stagneret. Der er der mange landsbyer, der har karakter af landevejsbyer, hvor husene ligger direkte til landevej. Samtidig er der mange dårligt vedligeholdte eller direkte forfaldne ejendomme, herunder funktionstømte erhvervsejendomme. Der er samlet set et for stort udbud af boliger og en meget begrænset efterspørgsel. Det kan diskuteres, om markedet endnu har brug for lidt tid for at kunne tilbyde et bedre match af udbud og efterspørgsel (dvs. lavere priser), men det er også et åbent spørgsmål, om der nogensinde vil komme efterspørgsel efter den type boliger, der udbydes. Selv om ejendommene er velbeliggende, er bygningerne ofte gamle, dårligt vedligeholdte og med utidssvarende energistandard, og en nedrivning med efterfølgende opførelse af en ny, tidssvarende bolig et andet sted på grunden forhindres ofte af planlovens landzonebestemmelser. En konsekvens af det foreløbige (men måske endnu utilstrækkelige) prisfald er, at lå-

neværdien overstiger ejendomsværdien for en række ejendomme vedkommende, dvs. insolvens. Det er ikke i sig selv et problem – medmindre der sker sociale hændelser som arbejdsløshed, skilsmisse, alvorlig sygdom, dødsfald, hvor det bliver nødvendigt at sælge ejendommen, og i så fald til en pris under gældens værdi.

5.3. Lokalsamfundsudvikling – bæredygtige civilsamfund

Generelt er det opfattelsen blandt både de interviewede civile og offentlige aktører i Faaborg-Midtfyn Kommune, at der er et stærkt civilsamfund i kommunen. Der er en høj tæthed af foreninger i tillæg til de 21 lokalråd, der opfattes som lokalsamfundenes talerør over for kommune og offentlighed. Ifølge kommunens fritidsportal er der (mindst) 345 foreninger og folkeoplysende organisationer svarende til 7 pr. 1000 indbyggere, jf. tabel. Det er mange gange højere end niveauet for landet som helhed, hvor tallet er omkring 1 forening pr. 1000 indbyggere.

Tabel 5.1 Foreningstype og antal. Faaborg-Midtfyn Kommune

	Antal foreninger
Aftenskoler og fritidsundervisning	20
Jagt- og skytteforeninger	13
Billedskoler	3
Kunst og museer	4
Børne-, unge- og familieföreninger	3
Litteratur- og foredragsforeninger	4
Datastuer	3
Lokalhistorie	4
Film og teater	4
Forsamlingshuse	9
Møde- og aktivitetshuse	4
Handicap- og sygdomsforeninger	6
Musik og dans	18
Hobby og husflid	23
Natur og miljø	1
Humanitære-, flygtninge- og etniske	5
Pensionist og ældre	7
Hundeforeninger	3
Spejdere	15
Idræt	139
Venneforeninger og besøgstjenester	1
Idrætshaller	16
Andre foreninger	40
I alt	345

Kilde: Faaborg-Midtfyn Kommunes fritidsportal.

Udover lokalråd og foreninger er Faaborg-Midtfyn Kommune også kendetegnet ved mange valgmenigheder og friskoler. Der er 14 friskoler, som tilsammen modtager lige under en tredjedel af kommunens elever i den skolepligtige alder. Det er det højeste niveau i Danmark. Friskoletraditionen, især den Grundtvig-Koldske, har, i det midtfynske område, historiske aner, der rækker mere end 150 år tilbage i tiden, idet en af landets første friskoler blev grundlagt i Ryslinge i 1856, fem år efter at Christen Kold grundlagde Ryslin-

ge Højskole. Flere andre friskoler i området har fejret deres 100-års jubilæum. Til sammenligning er der 11 offentlige skoler, efter at der siden 2007 er blevet lukket 4-5 kommuneskoler.

Foreninger og friskoler bidrager stærkt til, at borgere bliver aktive i deres lokalsamfund, og foreninger og friskoler udfylder som sådan helt afgørende netværksfunktioner og bidrager til udvikling af social kapital både inden for og mellem grupper. Først og fremmest netop ved at tilbyde mulighed for at borgerne kan mødes og gennem samtaler, debatter og praktiske aktiviteter bidrage på forskellig måde til lokalsamfundets udvikling. En væsentlig forskel på friskoler og offentlige skoler er karakteren og graden af forældreengagement. I friskoler er det almindeligt, at forældre lægger mange timers frivilligt arbejde i forbindelse med kulturelle, sociale og praktiske arbejdsopgaver, hvilket er noget mere usædvanligt i den offentlige skole. Det forholder sig på samme måde, hvis man sammenligner beboerstyrede aktivitets-, idræts- og kulturhuse med kommunale huse. I de selvejende eller foreningsejede faciliteter føler brugerne ejerskab og påtager sig derfor ansvar for at bidrage til at løse små og store opgaver. I relation til kommunale faciliteter forventer brugerne, at kommunen og dens lønnede personale tager sig af det hele, for der har man allerede betalt for det over skatten.

Den usædvanlige foreningstæthed tyder på, at det Faaborg-Midtfynske civilsamfund er betydeligt mere aktivt og involverende end tilfældet er mange andre steder. De steder, hvor det manifesterer sig mest og bedst bidrager det til at gøre boligmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune relativt mere attraktivt.

Mens analysen af demografi og boligmarked peger på, at der er lokalsamfund, der er stagnerende eller ligefrem i stadig tilbagegang, så er civilsamfundet er stærkt andre steder i kommunen. Også i områder i kommunen, hvor der ikke nødvendigvis er objektive grunde til det i form af mange ressourcestærke indbyggere, men hvor historie, tradition og måske tilfældige personkonstellationer, har medført, at der er et stærkere borgerengagement, end andre steder. Eksempler på det findes i for eksempel Korinth og Vestre Hæsing-Sandholts Lyndelse. Det er imidlertid vigtigt, at være opmærksom på, at kernen i de meget aktive, bæredygtige lokalsamfund ofte udgøres af en ret begrænset kreds af særdeles aktive enkeltpersoner. I forbindelse med f.eks. lokalrådenes arbejde er det ikke sjældent tidligere kommunalpolitikere fra de fem gamle kommuner, der er blandt nøglepersonerne. Det er dog sædvanligvis alle institutioner, foreninger, privatpersoner og erhvervsvirksomheder i et givent lokalområde, der kan blive medlemmer af et lokalråd (Lokalrådet for Nr. Lyndelse og Nørre Søby (2012)).

5.3.1. Netværk og ildsjæle

I litteraturen om civil- og lokalsamfundsudvikling, frivillighed og social kapital fremhæves ofte betydningen af netværk såvel inden for som mellem grupper. I nærværende projekt har der været samlet information om og aflagt besøg i en række lokalsamfund i Faaborg-Midtfyn Kommune. Det har imidlertid ikke været muligt at konstatere, at netværk alene er en afgørende faktor. Megen lokal aktivitet synes båret af relativt få enkeltpersoner (såkaldte ildsjæle), som til gengæld fungerer næsten på fuldtid som frivillige, samtidig med at de har et lønarbejde på fuld tid eller driver egen virksomhed. Der kan typisk være tale om formænd og/eller bestyrelsesmedlemmer i borgerforeninger og lokalråd, brugsforeninger, skolebestyrelser, aktivitetshuse o. lign. Man er flere steder opmærksom på, at det ikke er uproblematisk, at den høje aktivitetsgrad i lokalsamfundet bæres af nogle få skuldre, men der findes ikke altid strategier for løbende rekruttering og generationsskifte. Tværtimod taltes der nogle steder om, at flere af de centrale og meget aktive personer var tæt ved at brænde ud. Blandt andet fordi mange projekter, især de der

indebærer byggeaktivitet o. lign., ofte har en varighed af 3-4 år eller mere inden finansiering, planlægning og endelig udførelse er på plads. Ikke desto mindre er der mange succeshistorier. F.eks. at det selvejende aktivitetshus Husmandsstedet i Årlev har kunnet fejre 25-års jubilæum, at Vester Hæsing fortsat har en brugsforening der tilbyder lokal dagligvareforsyning eller at Korinth har et foreningsejet kulturhus med en moderne, velfungerende biograf og teaterscene, teaterforening mm. (Korinth Kulturhus 2013)

Der ingen tvivl om, at foreninger spiller en meget stor rolle i mange Faaborg-Midtfynske lokalsamfund, og at mange landsbyer har mange foreninger. Der kan være 10-20 fungerende foreninger i en landsby. Idrætsforeninger er de talrigeste med både de generelle, klassiske gymnastik- og idrætsforeninger og specialiserede foreninger inden for f.eks. håndbold, fodbold, boksning, petanque, osv. Der er sociale hjælpeorganisationer, kirkelige organisationer (valgmenigheder mv.), foredragsforeninger, teaterforeninger, andre kulturelle foreninger og mange andre foruden borger- og grundejerforeninger samt de lokalråd, som Faaborg-Midtfyn Kommune ved kommunens dannelse opfordrede lokalsamfundene til at etablere.

De mange Faaborg-Midtfynske foreninger bidrager generelt til et højt aktivitetsniveau i de pågældende lokalsamfund, hvilket har mange positive sider for stedernes attraktivitet set med potentielle tilflytters øjne. Der er imidlertid også ulemper, idet mangfoldigheden af foreninger nogle steder også er udtryk for en segmentering af lokalsamfundene i flere, parallelle subkulturer. I visse tilfælde oven i købet rivaliserende eller ligefrem gensidigt uvenlige subkulturer.

5.3.2. Betydningen af fælles normer og værdier?

Graden og karakteren af borgernes deltagelse varierer betydeligt efter om der er tale om involvering i private og civilsamfundsmæssige aktiviteter på den ene side eller, på den anden side, kommunale aktiviteter. I den tidligere Årlev Kommunes tre største byer Årlev, Nr. Lyndelse og Ferritslev-Rolfsted (i Faaborg-Midtfyn Kommunes nordøstlige del) havde man siden slutningen af 1980'erne aktivitetshuse, som var selvejende og beboerstyrede men modtog driftstilskud fra kommunen. Husene er gennem årene etableret, udvidet og forbedret på baggrund af investeringer finansieret med midler fra statslige puljeordninger (i 1980'erne f.eks. Sociale Udviklingsmidler, SUM fra Socialministeriet; i 2000-2010'erne typisk Lokale- og Anlægsfonden, LOA og Lokale Aktionsgrupper, LAG). Nogle lokalrådsmedlemmer fremhævede, som nævnt tidligere, at forskellen i involvering i selvejende eller foreningsejede huse versus kommunale huse svarer nogenlunde til forskellen i forældreen-gagement i friskoler versus kommuneskoler. Er institutionen kommunal fører det ofte af sig selv til en begrænsning i værdier som fællesskabs- og ansvarsfølelse og dermed – alt andet lige – til en relativ svækkelse af lokalsamfundet. Man kan måske tale om, at lokalsamfundets borgere kan have forskellige roller, hvor forenings- og selveje korresponderer med en rolle som aktiv borger, der bidrager med frivilligt arbejde, mens kommunalt eje modsvares af en rolle som forbruger af offentlige velfærdsstatstydelse. Er der en friskole og måske også et selvejende aktivitetshus i en landsby, stimuleres den aktive borgerrolle og flere beboere deler derfor værdier og normer, der understøtter, at man selv taget ansvar for lokalsamfundsaktiviteter. Det kan også inkludere f.eks. lokal brugsforening og kulturforsyning i form af teaterforeninger, biograf og lignende. Alt sammen bidrager til at gøre det pågældende lokalsamfund mere attraktivt sammenlignet med nabobyer uden tilsvarende aktiv frivillighed. Det bæredygtige lokalsamfund kendetegnes ved, at man finder en sund balance mellem civile aktiviteter og offentlige indsatser. Her påhviler der offentlige aktører et særligt ansvar for at anerkende den værdi som civile lokalsamfundsaktiviteter har i sig selv – og ikke blot som et, ind i mellem måske vanskeligt styrbart, supplement til den kom-

munale service. Det er to forskellige verdener med to forskellige norm- og værdisæt.

5.3.3. Kommunens rolle i lokalsamfundsudvikling

I disse år er kommunernes budgetter presset af den demografiske udvikling, omstruktureringer med påfølgende store administrative udgifter og en fortsat, generelt voksende efterspørgsel efter kommunal service. Set inde fra kommunen kan civilsamfundet og dets frivillige foreninger nemt komme til at se ud som et columbusæg, der kombinerer mulighed for billige serviceleverance med demokratisk legitimitet, fordi foreninger gennem aktivitet og aktiv deltagelse repræsenterer lokalsamfundene og deres medlemmer.

Det er imidlertid vigtigt at skelne mellem de forskellige typer lokalsamfundsorganisationer. Mens lokalrådene er oprettet efter kommunalt initiativ i kølvandet på sammenlægningen af de fem kommuner til én, så er det rige forenings- og friskoleliv jo ikke opstået på kommunalt initiativ. Mange foreninger i Faaborg-Midtfyn Kommune eksisterede længe før selv de fem gamle kommuner opstod.

Som det er fremgået i foregående afsnit er civil- og lokalsamfundet et aktiv for de områder og landsbyer, hvor det trives bedst. Men det er også fremgået, at det har svagheder; især afhængigheden af dynamiske og ofte meget aktive enkeltpersoner, som risikerer at løbe træt. Faaborg-Midtfyn Kommune har hidtil ført en politik, hvor man har respekteret traditioner fra de gamle kommuner mht. f.eks. beboerstyrede aktivitetshuse, som kommunen så har støttet med driftstilskud. Det synes at være væsentligt, at kommunen fortsætter den politik og ikke arbejder mod en "institutionalisering" af huse og aktiviteter, fordi det næsten uundgåeligt vil underminere engagement, ejerskab og ansvarsfølelse i lokalsamfundene. Dét som ellers i dag netop fremhæves som en af de vigtigste årsager til mange lokalsamfunds styrke i Faaborg-Midtfyn Kommune.

Beboerstyrede aktiviteter og mødesteder, såvel som lokalråd og andre lokale organisationer, kan have behov for støtte udefra for at kunne fastholde aktivitet over lang tid. Støtten kan være finansiel, men ofte er det lige så vel adgang til specialiseret ekspertise, der er brug for, f.eks. viden om fundraising, hjælp med regnskabsafklæggelse el.lign. Det er ikke i nærværende rapport dokumenteret kvantitativt, at kommunens udgifter til sådanne former for støtte til civilsamfundets organisationer bliver mangedoblet i kraft af det frivillige arbejde og dets forebyggende effekt på en række områder. De kvalitative feltundersøgelser peger imidlertid i den retning. Kommunens nuværende indsats med sekretariatshjælp til Fynsland, landdistriktskoordinator og frivilligkonsulenter er, set i det lys, givet godt ud.

5.4. Kommunal planlægning og statslig politik

5.4.1. Lokale arbejdspladser og statslige reformer

Udviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune de sidste 5-6 år er generelt stærkt præget af ændringer i den offentlige politik. Det gælder selvsagt den statslige strukturreform, der etablerede kommunen ved en sammenlægning af de fem tidligere kommuner Broby, Faaborg, Ringe, Ryslinge og Årlev. Det medførte blandt andet, at rådhuset for den ny kommune kom til at ligge i Ringe og ikke f.eks. i den sydvestlige halvdel af kommunen. Det gælder også på området statslige arbejdspladser, hvor vidtgående reformer inden for f.eks. justitsministeriets område har medført lukning af domstol og politistation i Faaborg. Regionens sundhedsplanlægning har medført lukning af sygehus i Faaborg. Strukturelle forandringer i den offentlige sektors organisering

og styring har med andre ord, om ikke medført så, skubbet på en strukturel udvikling, der er ugunstig for Faaborg-Midtfyn Kommune eller i al fald i den halvdel af kommunen, der har mistet mange offentlige arbejdspladser. Det er dog især antallet af arbejdspladser i den private sektor, der er faldet. Krisen har også påvirket efterspørgslen på det Faaborg-Midtfynske boligmarked negativt; især i den sydvestlige del af kommunen men også generelt, så snart man kommer uden for de to hovedbyer Faaborg og Ringe og de to større områdebyer Nr. Lyndelse/Nr. Søby og Årslev/Sdr. Nærå i Forstadsbåndet.

Den samlede nettofraflytning siden 2006 var ca. 700 personer, så det samlede folketal holder sig dog nogenlunde stabilt omkring 51.500 personer. Der har imidlertid været en ret kraftig fraflytning inden for aldersgruppen 17-24 årige, ligesom folketallet som nævnt falder i sydvestdelen af kommunens område. Det kan være en del af baggrunden for, at kommunen har foretaget institutionsnedskæringer eller -lukninger på dagpleje-, daginstitutions- og skoleområdet. Det kan være vanskeligt at afgøre hvilken vej kausaliteten vender her, men institutionslukninger kan muligvis bidrage til prisfald på fast ejendom og yderligere fraflytning. Det er dog relativt komplekst at bestemme effekterne og nogle effekter synes desuden at være midlertidige (Teknologisk Institut 2008).

Den kommunale planlægning i Faaborg-Midtfyn Kommune anvender flere virkemidler i bestræbelsen på at påvirke den demografiske udvikling, forbedre lokal samfundsudvikling og dermed også stabilisere boligmarkedsudviklingen. For det første forsøger man at høste fordele af statslige og regional strukturforandringer, f.eks. ved med målrettet markedsføring at søge at tiltrække ansatte ved det kommende store sygehus i Odense Syd til bosætning i kommunens nordlige del. Der er desuden en række samarbejder med en eller flere andre fynske kommuner om erhvervsudvikling, specielt inden for områderne mekatronik, medico/sundhed, fødevarerindustri/landbrug samt turisme og oplevelsesøkonomi. I Faaborg-Midtfyn Kommune håber man desuden på afledte effekter af de planlagte store byudviklingsinvesteringer i Odense Kommune i forbindelse med byomdannelse i Thomas B Thrigesgade, udviklingen af en ny letbane, universitetets udvidelse samt erhvervsområdet Tietgenbyen. Der forventes mange nye arbejdspladser i den del af Odense Kommune, der vender mod Faaborg-Midtfyn, og hvor Faaborg-Midtfyn Kommune kan tilbyde billigere familieboliger end på den odenseanske side af kommunegrænsen.

For det andet har man siden kommunens start prioriteret lokalsamfundsudvikling højt. Faaborg-Midtfyn Kommune er, som nævnt, bevidst om de mange muligheder for samarbejde med lokale foreninger. Kommunen har derfor en lokalsamfundspolitik (Faaborg-Midtfyn Kommune 2012b) og arbejder med både landdistriktskonsulent og frivilligkonsulenter inden for tre områder (social, sundhed, kultur) aktivt for at støtte og fremme lokalsamfundsudvikling i kommunen. De 21 lokalråd samarbejder og koordinerer deres aktivitet i paraplyorganisationen Fynsland, som får betalt sin sekretariatsfunktion af kommunen. 14 af lokalrådene har udarbejdet udviklingsplaner for deres område (som typisk omfatter et-to sogne). Kommunens ønsker at gennemføre en politik, hvor man søger at sikre, at der sker en lokalsamfundsvurdering af alle kommunale initiativer.

5.4.2. Byomdannelse og byfornyelse

I kommunens større byer er der udarbejdet strategi for byudvikling, hvor der lægges vægt på at skabe kritisk masse ved så vidt muligt at udnytte funktionstømte bygninger mv. og ved at samle aktiviteter i bymidten. Udover at der i flere byer er udarbejdet masterplaner, helhedsplaner eller, bymidteplaner, er der, med statslig og fondsstøtte, gennemført og afsluttet en område-

fornyelse i Ryslinge (Faaborg-Midtfyn Kommune udat. a), mens en anden er i gang i Kværndrup (Faaborg-Midtfyn Kommune udat. b). Endelig har kommunen opnået statslig medfinansiering af udgifter til en række nedrivninger af faldefærdige huse i landdistrikter flere steder i kommunen. I kommunens sydlige del satses der på udvikling af turisme- og oplevelsesøkonomi med udgangspunkt i dels kysten, dels skov- og bakkelandets muligheder for bl.a. vandre-, cykel og mountainbikestier på nedlagte jernbanespor o.a. Der ligger således i kommunens planlægning og dens praksis med masterplaner, byudvikling og byfornyelse et bevidst sats på en differentieret udvikling tilpasset de konkrete vilkår og potentialer i de forskellige dele af kommunen. Forventninger om egentlig vækst er dog primært knyttet til Forstadsbåndet/Motorvejsbåndet mod nord og øst i kommunen.

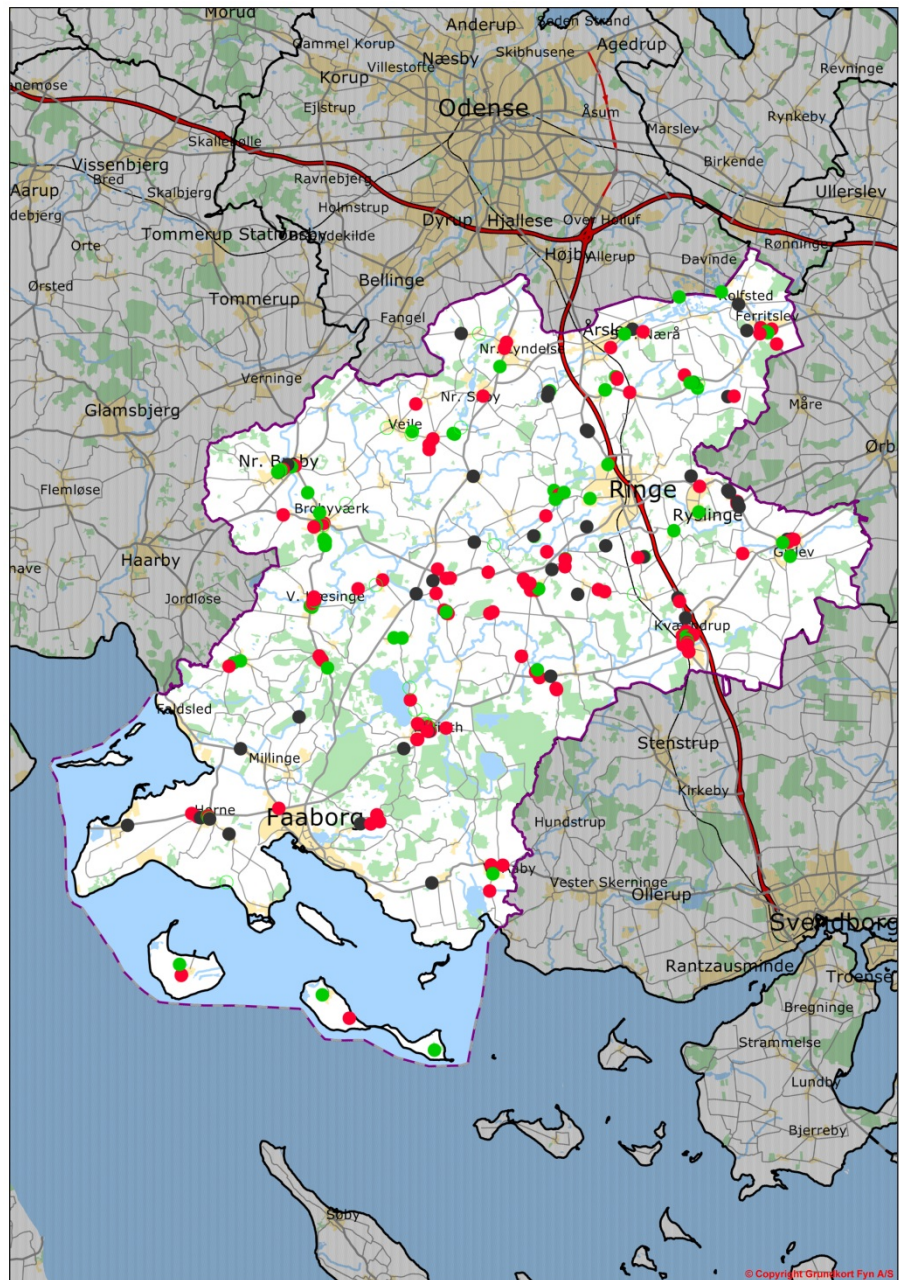
5.4.3. Tomme og forfaldne huse og offentlig støttet nedrivning

Som nævnt var der i 2012 omkring 3.100 tomme boliger i Faaborg-Midtfyn Kommune. Der findes ikke opgørelser over hvor mange af de tomme boliger, der er forfaldne, men kommunen har i 2010-2012 fået i alt godt 12 millioner kroner i tilskud fra de statslige indsatspuljer til nedrivning og renovering af ejendomme i landdistrikter. Kommunen har selv investeret 4,5 millioner kroner, så der er samlet anvendt 16,6 millioner kroner.

Der har været behandlet 125 indsatspulje-sager, hvoraf langt hovedparten har været nedrivninger, mens kun godt en håndfuld af sagerne har omhandlet bevaring og renovering af ejendomme. Renoveringssagerne er beløbsmæssigt pr. sag langt større end nedrivningssagerne. Nedrivninger har fundet sted jævnt fordelt over hele kommunen, mens renoveringssagerne især har været i Korinth samt i Ryslinge og Kværndrup i forbindelse med områdefornyelse dér. Processen har været organiseret med et særligt ansøgningsskema fra Faaborg-Midtfyn Kommune og mange sager er kommet i stand, fordi ejere selv har søgt. Desuden har der været samarbejde mellem kommunen og lokalrådene, som har indstillet ejendomme til behandling. Kriterierne for at opnå støtte har i Faaborg-Midtfyn Kommune været, at der skulle være

- 1 et ekstraordinært behov, dvs. ingen udsigt til at problemet med den forfaldne ejendom ville blive løst af markedet,
- 2 synlighed, dvs. at mange mennesker hver dag ser ejendommen,
- 3 potentiale for en alternativ anvendelse og stimulering af udvikling, hvis pågældende ejendom kom under behandling og
- 4 i tilfælde af en renoveringsbeslutning i stedet for nedrivning, at ejendommen er bevaringsværdig.

I langt de fleste tilfælde har man forhandlet sig til rette med ejer, så der har kun været tale om et meget begrænset antal kommunale køb af ejendomme på tvangsauktion eller på anden vis. Ejendomspriserne i Faaborg-Midtfyn Kommune er (endnu) så høje, at der ikke kan sammenlignes med f.eks. Vestervig i Thisted Kommune, hvor forfaldne ejendomme har kunnet købes for priser ned til kr. 30-40.000. I Faaborg-Midtfyn Kommune handles tilsvarende ejendomme for kr. 200-300.000. Det betyder også, at der kræves tilsvarende højere medfinansiering fra kommunen, hvilket, alt andet lige, betyder, at der er penge til færre sager, hvis kommunen skal bruge midler til opkøb. Det kan stille kommuner med størst behov relativt ringere, fordi de har mindst mulighed for at betale egenfinansieringsandelen.



Figur 5.22. Nedrevne og renoverede dårlige boliger i Faaborg-Midtfyn Kommune.
Kilde: Faaborg-Midtfyn Kommune.

Det har været en erfaring, at mange sager involverer mennesker, der i forvejen er presset (socialt, økonomisk, helbredsmæssigt) og generelt er ressourcetsvage. Derfor tager behandling af den enkelte sag lang tid, hvilket bidrager til at forklare, at staten var nødt til at forlænge bevillingsperioden for indsatspulje 2, da der blev trukket mindre på ordningen end forudset. Et typisk sagsforløb involverer således ikke blot en given ejendoms ejer og indbyggere, men også kreditforening, bank, måske et plejehjem mhp. erstatningsbolig. Dertil kommer, at den enkelte i det hele taget skal erkende, at der behov

for nedrivning, lige som en eventuel familie skal være enig og skal blive enige indbyrdes.

Der er ikke i Faaborg-Midtfyn Kommune udført egentlige, effektmålinger baseret på kvantitative data, men der er konstateret positive reaktioner på nedrivninger fra både naboer, ejendomsmæglere og realkreditinstitutter. Selv en beskeden offentlig indsats forventes at kunne starte en positiv udviklingsspiral. De positive vurderinger gælder ikke mindst Ryslinge og Kværndrup, hvor nedrivninger gennemføres sammen med områdefornyelse.

Udover at forfaldne og tomme boliger generelt er en udfordring i det Faaborg-Midtfynske boligmarked, er det desuden et problem, at mange mindre landsbyer og bebyggelser i det åbne land har karakter af landevejsbyer. De steder kan boliger være bevaringsværdige og lokaliteten attraktiv, hvis ikke det var for trafikken på den landevej, der går gennem bebyggelsen. Selv om kommune og lokalråd kan blive enige om, at det ville være ønskeligt med en omdannelse fra en sådan *landevejsby* til en *landskabsby* (hvor husene ligger mere spredt og ikke klods op ad vejen), så er det vanskeligt på grund af Planlovens landzonebestemmelser. De forhindrer en nedrivning af en eksisterende bygning i dårlig kvalitet og opførelse af et nyt hus et andet sted på matriklen, idet der oftest ikke må bygges uden for eller maksimalt 20 meter fra eksisterende byggelinjer. Et konkret landbysamfunds borgerforening i Faaborg-Midtfyn Kommunes Skov- og Bakkeland har bedt om kommunens støtte til en sådan form for "afvikling" af landsbyen, men kommunens mangel på finansielle ressourcer og landzonebestemmelserne er to af de faktorer, der gør det vanskeligt for kommunen at hjælpe. Her kunne der være behov for nyudvikling af en partnerskabstype, der kan samle offentlige, private, finansielle og lokale civilsamfundsaktører såvel som en dispensationsmulighed i Planloven.

5.5. Udfordringer og muligheder

Boligmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune er groft sagt delt i to, hvilket i store træk er en refleksion af den demografiske udvikling i kommunen. I kommunens sydvestlige del er der overvejende tale om faldende folketal, mens der i den nordøstlige del er vækst i folketallet. I begge dele af kommunen er der undtagelser, men det er det generelle billede – i det mindste siden 2007. Der sker en koncentration af befolkningen i bysogne og en fraflytning fra landsogne, men det er dog fortsat næsten to tredjedele af den samlede befolkning på 51.500 i Faaborg-Midtfyn Kommune, der bor i landdistrikter eller mindre landsbyer. Med hensyn til indkomst hører befolkningen i Faaborg-Midtfyn Kommune til blandt kommunerne med de laveste indkomster i landet, lige som uddannelsesniveaue er lavt. Siden krisens start er desuden mistet et betydeligt antal arbejdspladser, især i den private sektor.

På den positive side tæller, at der er tilflytning til kommunens nordlige del, ikke mindst til Årsløv-Sdr. Nærrå området og Ringe. De er begunstiget af kort pendlingstid til Odenses arbejdspladser i kraft af god infrastruktur.

Faaborg-Midtfyn Kommunes planlægning og praksis tager realistisk højde for, at den demografiske og økonomiske udvikling i kommunen er meget differentieret. Der er således væsensforskelle på strategien for de distinkt forskellige dele af kommunen, som man har delt dens område op i. Med hjælp fra statslige og andre puljer har man arbejdet målbevidst med byfornyelse og nedrivning af forfaldne huse i landområder og mindre byer. Faaborg-Midtfyn Kommune anerkender landdistrikternes særlige problemer, men mangler i det lange løb ressourcer til at stille med den af staten krævede medfinansiering. En-

delig har Faaborg-Midtfyn Kommune en lokalsamfundspolitik og et omfattende samarbejde med mange af civilsamfundets foreninger og faciliteter. Det kan pt. ikke fastslås, om samarbejdet i fremtiden vil fortsætte på basis af gensidig respekt og anerkendelse af det civile samfunds bidrag og behov, eller om Faaborg-Midtfyn Kommune vil anlægge en strategi, som det kendes fra mange andre kommuner, hvor civilsamfundet i stigende grad benyttes som et supplement til den offentlige sektor. Hvis det sidste bliver tilfældet, vil det næppe gavne og måske endda på længere sigt medføre svækkelse af lokalsamfundenes og foreningernes engagement og aktivitet, og dermed påvirke lokalsamfundene ugunstigt.

I forsøget på at styrke de positive udviklingstræk og begrænse de negative er der en række muligheder, som dog ikke alle for nærværende ligger indenfor kommunens handlemuligheder:

- Planlovens landzonebestemmelser begrænser mulighederne for at renovere og eventuelt flytte ejendomme inden for matrikler. Forfaldne huse kan i dag nedrives, men de tilbageblevne kan ikke meningsfuldt renoveres, så længe deres beliggenhed er uattraktiv typisk på grund af nærhed til vej. En dispensation eller ændring af den begrænsning ville forbedre mulighederne for at forandre "landevejsbyer" til "landskabsbyer".
- Byfornyelsesloven i sin nuværende form tilgodeser ikke, at landets største byfornyelsesbehov findes uden for de store byer. I de store byer er boligkvaliteten generelt bedre, og der er rigelig efterspørgsel. Uden for de store byer er den gennemsnitlige boligkvalitet ringere, og der er stort udbud men ingen eller ringe efterspørgsel. Markedet kan derfor ikke bære byfornyelsesomkostninger til nedrivninger mv. Den nuværende statslige indsatspulje er utilstrækkelig, fordi de kommuner, der har det største behov samtidig er så fattige, at de ikke kan betale den krævede medfinansiering.
- Flexbolig-ordningen i boligreguleringsloven er en god mulighed, men det er usikkert, om det er fornuftigt at anvende den alle steder. Faaborg-Midtfyn Kommune tillader den ikke anvendt i nærheden af kysten, fordi man frygter en kortvarig, spekulativ prisexplosion.
- Beboerstyrede mødesteder og aktivitetshuse synes at styrke lokalsamfund betydeligt, ligesom også friskoler ofte gør. En kommunal institutionalisering vil sandsynligt svække borgernes engagement og på længere sigt også lokalsamfundene, deres attraktivitet og dermed også deres boligmarkeder.
- Der er behov for at udvikle nye samarbejdsformer mellem kommunale, civile og private aktører om løsning af problemerne for de mest udsatte lokalsamfund, hvor der realistisk ikke er udsigt til en bedring af situationen på boligmarkedet og hvor der er mange boliger af dårlig kvalitet. Det kunne inkludere (midlertidige) ordninger med boliger som forbrugsgode i stedet for som investeringsobjekt.
- Decentral lokalisering af kommunale institutioner/services til særlige målgrupper (familier i krise, særlige behandlinger og lign.) kan være en måde at allokere offentlige arbejdspladser, men det forudsætter tæt samarbejde med og forståelse for lokalsamfundet for at undgå protestreaktioner af *not-in-my-backyard*-typen.

6. Udfordringer og udviklingsmuligheder

Regionaludvikling og regionalpolitik har fået en voksende position i medierne og i befolkningens bevidsthed gennem de sidste årtier. Den store velfærdsstatslige ekspansion fra 1960'erne og ikke mindst kommunalreformen i 1970 sikrede sammen med industrispredningen gennem 1970'erne og 1980'erne en markant erhvervs- og velfærds-mæssig fremgang i størstedelen af landet uden for de større byer. Tidligere landbrugsområder i Jylland blev hjemsted for en mængde nye virksomheder, der dannede rygraden i en moderne, eksportorienteret industri. Opbygningen af en stor kommunal velfærdssektor gav et betydeligt bidrag til den regionale udligning, der har sikret Danmark en geografisk balance med gode muligheder for beskæftigelse, uddannelse og levestandard i alle dele af landet. Den regionale ulighed i Danmark hører til blandt de mindste i Europa.

Danmarks regionale geografi er imidlertid ikke en uforanderlig tilstand; den er summen af en lang række økonomiske, politiske, sociale og kulturelle processer, der tager udgangspunkt i de eksisterende forhold: Arbejdsdelingen mellem de enkelte lokaliteter, kommunikations- og transportforbindelser, institutioner og funktionelle relationer. Tilsammen skaber disse processer og forhold en regional struktur. Men denne struktur er under stadig forandring i takt med samfundets udvikling og dermed sker der til stadighed forandringer også af landets boligmarked.

Det har længe været et politisk udgangspunkt, at alle dele af Danmark skulle have lige vilkår; først med Landsplanredegørelse 1992 åbnes for en mere nuanceret betragtning: Landet skal drage nytte af EUs indre marked, hvorfor internationalisering ikke kun er en sag for København og Århus – alle dele af landet skal tage del i udviklingen og gennem den nationale og internationale arbejdsdeling finde en konkurrencedygtig position. Den kraftige understregning af at der er forskel på de danske byer og deres muligheder skal i følge landsplanredegørelsen bruges som udgangspunkt for en nuanceret og individuelt, tilpasset udviklingsstrategi for de enkelte egne i landet.

Disse tanker fulgtes op i senere landsplanredegørelser, måske mest udtalt i 2006-udgaven, der understregede behovet for udvikling af lokalt særpræg som styrkeposition for de enkelte lokaliteter. Samtidig sneg der sig en bekymring ind vedrørende udviklingens negative sider, idet redegørelsen fremhævede behovet for en 'bedre balance': På den ene side understøttes effektivisering og konkurrenceevnen og på den anden side beklages de negative følger dette har for bestemte dele af landet. Denne linie er blevet fortsat af skiftende regeringer; jo mere ligelig udvikling i hele landet fremhæves, desto mere synes denne at være under pres. Hovedsynspunktet er fortsat, at alle dele af landet har lige store muligheder for og lige store krav på udvikling, dvs. vækst. Det centrale budskab i miljøministerens Landsplanredegørelse 2013 er "Vækst, grøn omstilling og udvikling *i hele landet*". Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter mener, at "alt for længe har vi hørt om butiksdød, faldefærdige huse og skolelukninger" (Realdania 2012, "Agenda Y - Yderområdernes potentiale", udgivet 18.9.2012) og videre, "I regeringen tror vi på et Danmark, hvor ingen dele af landet bliver købt af udviklingen" ("Togfonden DK er god for Danmark og for Fyn", debatindlæg, Fyns Amts Avis, 13.10.2013). De to ministre repræsenterer landets højeste myndighed og ypperste ekspertise vedrørende planlægning og by- bolig og landdistriktsudvikling.

6.1. Langsigtet økonomisk og territorial strukturforandring

Danmarks nyere, regionale udvikling er overordnet beskrevet i kapitel 1 som ramme for beskrivelse og analyse af boligmarkedet i de udvalgte kommuner. Danmark har siden kort efter Anden Verdenskrig haft konstant fraflytning fra landområder til byer og dermed stigende folketal i byerne såvel som i landet som helhed. Den generelle strukturudvikling, urbaniseringen, tog sin begyndelse allerede i slutningen af det nittende århundrede med den, i europæiske sammenhæng, sene danske industrialisering. Der er således en åbenbar og direkte sammenhæng mellem urbaniseringen og det tyvende århundredes transition fra en økonomi domineret af landbrug og dets følgeerhverv over industrialiseringen og siden den offentlige sektors og service-, forretnings- og informationsteknologierhvervenes betydelige vækst i den sidste fjerdedel af det tyvende og starten af det enogtyvende århundrede. Først landbrugserhvervet og siden fremstillingsindustrien har gennem mere et halvt århundrede øget produktiviteten og dermed på samme tid formået at øge produktion og reducere beskæftigelse.

De primære og sekundære erhverv stod for langt mere end halvdelen af beskæftigelsen ved midten af det tyvende århundrede, men udgør i dag kun cirka 13 procent. Alene i de sidste tyve år er beskæftigelsen i landbrug og fremstillingsindustri tilsammen faldet fra 596.000 personer til 306.000 personer, dvs. praktisk talt halveret. Landbrugets andel af den samlede beskæftigelse er i dag lige over to procent og fremstillingsindustriens knapt 11 procent (Danmarks Statistik, Statistikbanken, NATE1174, NATE364). En meget stor del af de forsvundne job, om end ikke alle, fandtes i områder uden for de store byer eller i de store byers forstæder. Der er tale om en grundlæggende forandring af landets økonomiske struktur og geografi som har vidtrækkende effekter – på økonomisk, demografisk og social udvikling i meget store dele af landet inklusiv en række mellemstore og store provinsbyer, hvor erhvervsfrekvens, antallet af arbejdspladser i private virksomheder og kommunale skatteindtægter dykker.

Den fortsatte urbanisering og koncentration har bl.a. til følge, at der er stadig faldende efterspørgsel på boligmarkedet uden for de større byer og en stigende efterspørgsel i de større byer. Bevægelsen fra land til by foregår på alle geografiske niveauer: Fra landdistrikter til byer, fra småbyer til større byer, fra store byer til metropoler og i storbyområderne fra forstæderne til de centrale bydele. Der er derfor et generelt pres på boligmarkedet for en tilpasning til den regionale udvikling. For boligmarkedet udenfor de store byer skal der ske en tilpasning til de nye demografiske realiteter med skrumpende og/eller en anden type af efterspørgsel, særligt gennem begrænsning af boligudbuddet (f.eks. nedrivning).

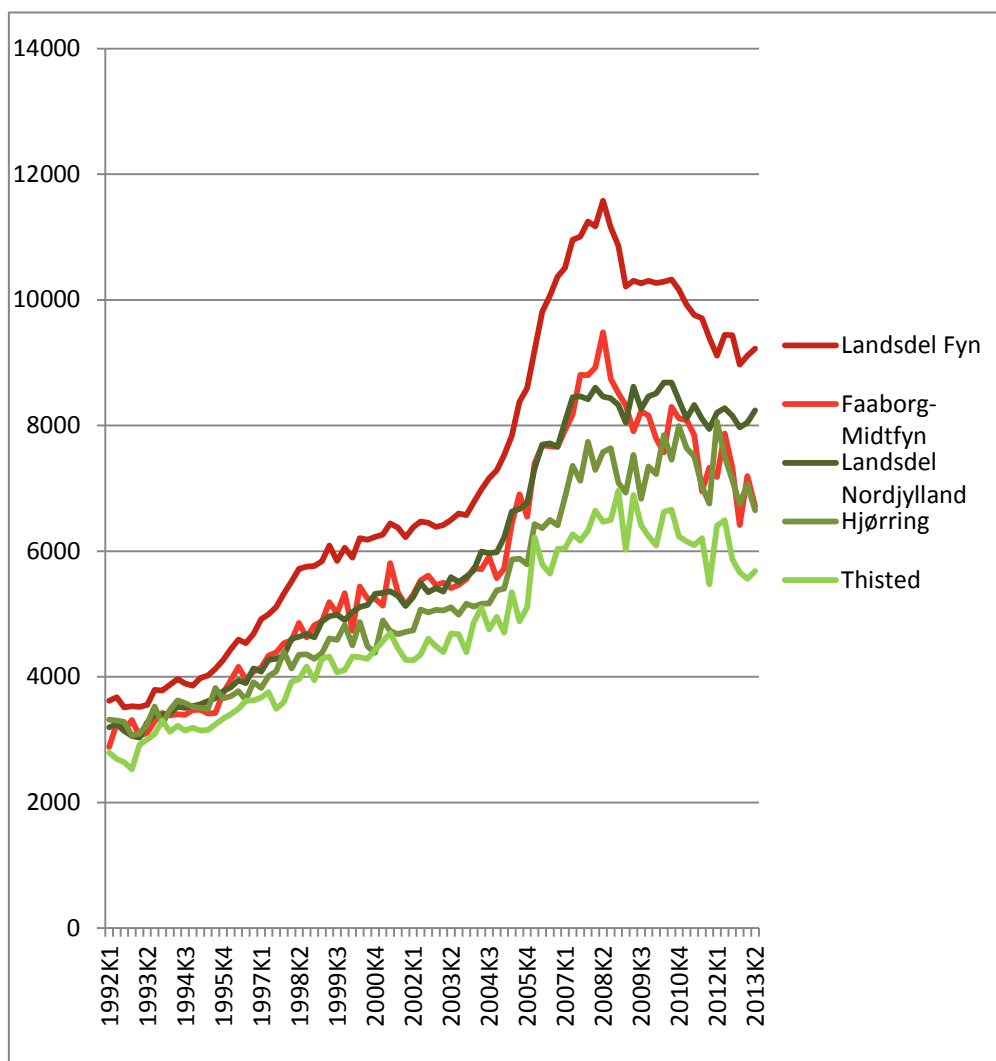
Det konstateres, at for enfamiliehuse og ejerlejligheder steg priserne i løbet af perioden 2003-2007 fra indeks 60 til 105 for derefter at falde til indeks 80-90 i løbet af de følgende fire år frem til 2011 (Skak og Bloze 2013:12). Den dramatiske prisudvikling på boligmarkedet spejles, i de ti år siden liberaliseringen af finansmarkedet i 2003 i nogen grad i befolkningens flyttemønstre. Fra 2003 blev nogle husstande på grund af høje ejendomspriser presset ud af – eller forhindret i at tilflytte – de (fire) største byer, hvilket resulterede i reduceret fraflytning i områder uden for de store byer, og i et par år var der reelt ingen nettotilflytning til de store byer. Det var en ganske exceptionel udvikling, idet den indebar et brud med den langsigtede, strukturelle tendens mod fortsat urbanisering, som tog sin begyndelse med industrialiseringen.

Med finanskrisen, bristet boble på boligmarkedet og stigende arbejdsløshed var der efter 2007 faldende boligpriser, og derfor genopstod den langsigte-

de, strukturelle udviklingstrend i hvilken områderne uden for de store byer har en konstant nettofrflytning i størrelsesordenen en halv procent om året, mens der sker en geografisk koncentration af befolkningen i (de større) byer.

Udviklingen i netto til- og fraflytning i Storkøbenhavn på den ene side og Sjælland på den anden side tyder således på, at de to områder kan være knyttet sammen i en cyklus, hvor en (politisk eller markedsbestemt) positiv konjunkturudvikling i centret modvirker den ellers stabile, lange trend mod større urbaniseringsgrad. Højkonjunktorens stigende priser i centeret medførte således i en periode, fra midt i 1990'erne og godt ti år frem, til stigende boligefterspørgsel og tilflytning på Sjælland samtidig med fravær af tilflytning til København. Det var netop lignende udadrettede bevægelser, der skete i 1960'erne og 1970'erne.

Generelt faldende boligpriser – og faldende beskæftigelse – i den samlede økonomi medførte siden 2007 en re-koncentration af (en i første omgang beskeden) boligefterspørgsel og dermed fem-syv år senere igen stigende priser i København. Til gengæld synes prisfald og fraflytning på Sjælland nu – i al fald i en periode – at blive stærkere, end den langsigtede trend tilsiger; måske fordi prisstigningerne på Sjælland i årene omkring 2005-07 var uforholdsmæssigt store?



Figur 6.1. Ejendomspriser, realiserede handler parcel- og rækkehuse. Kr./kvm., årets priser. Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger.

Ser man på de i nærværende rapport tre særligt undersøgte kommuner kunne prisudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune tyde på, at en effekt kan være under udvikling svarende til den ovenfor omtalte sjællandske effekt af

det københavnske boligmarkeds udvikling. I al fald faldt handelspriserne i Faaborg-Midtfyn Kommune fra 2008-2013 29 procent mod 20 procent i Landsdel Fyn, dvs. halvanden gang så meget. I den forudgående femårsperiode 2003-2008 steg priserne 62 procent i Faaborg-Midtfyn Kommune og 74 i Landsdel Fyn.

I Landsdel Nordjylland var priserne i samme periode næsten uændrede (-2,5 pct.), mens de faldt ca. 12 procent i både Hjørring og Thisted kommuner. Her var prisstigningerne 2003-2008 henholdsvis 61, 44 og 51 procent (Realkreditrådet og egne beregninger).

6.2. Konklusioner på case-analyser

Der sker en tydelig, strukturel bevægelse fra land og mindre byer mod større bysamfund, og den foregår på alle niveauer som det er sket stort set hele det 20. århundrede. Midt i det første tiår i det 21. århundrede blev denne langsigtede strukturforandring midlertidigt sat på pause af ekstraordinært høje boligpriser. Der fulgte en kortvarig decentralisering af boligefterspørgslen, hvor mange husholdninger blev "presset" ud af de store byer, og hvor kommuner i storbyernes ydre randzone greb chancen og aktivt søgte at fremme bosætningen. I disse år synes en slags "rebound-effekt" på en måde at kompensere for den midlertidige udsættelse af den historiske centraliserings-trend ved at slå igennem i form af en ekstra stærk centraliseringsbølge.

Der er således formentlig store dele af boligmarkederne uden for de store byer, hvor der endnu er et behov for, at boligmarkedet tilpasses de nye realiteter med mindsket eller en anden type af efterspørgsel. Det er sket i nogle områder, hvor priserne er faldet tidligt og meget, mens andre udkantsområder endnu har for høje priser.

- Indenfor kort pendlingsafstand til større byer, er der et marked for boliger til førstegangskøbere eller købere med særlige behov og ønsker f.eks. nedlagte landbrug og bosætning i småbyer, uanset om der er begrænset eller ingen service. Infrastruktur spiller til gengæld en afgørende rolle for den del af de potentielle boligkøbere, der er afhængige af daglig adgang til arbejdspladser.
- Længere væk fra de større byer (mere end 30-45 minutters bilkørsel og i Københavns tilfælde sandsynligvis endnu længere) synes boligmarkedet at være specialiseret. Der kan være nichemarkeder for ejendomme, der appellerer til særlige interessegrupper (heste, surfing, sport, natur, etc.), bestemte aldersklasser eller særlig livsstil. Her kan kommunens opmærksomhed på specialisering og branding spiller en rolle.
- Men det er lige så vigtigt, at der gøres en indsats for at fjerne åbenlyst usælgelige lav-kvalitetsejendomme, uanset deres eventuelle bevarings- eller fredningsværdi. Her har de statslige nedrivningspuljer været et nyttigt værktøj for kommunerne, men sagerne er ofte komplekse og tidskrævende (bl.a. på grund af, at der skal tages mange sociale hensyn) og kommunernes økonomi tillader ikke erhvervelse af tomme eller faldefærdige ejendomme i et omfang, der svarer til behovet. Det synes derfor som om behovet for offentligt støttet byfornyelse i dag – som følge af de strukturelle forandringer af boligmarkedet – er større udenfor end i de store byer? Gamle, uattraktive og/eller dårligt vedligeholdte boliger har ikke en plads på fremtidens boligmarked udenfor de større byer.

- Hvilke af de mindre bysamfund, som har et fremtidigt udviklingspotentiale synes ikke kun at være relateret til størrelse og den fysiske boligkapital. Civilsamfundets karakter og styrke udgør en succesfaktor, som skiller bæredygtige lokalsamfund fra ikke-bæredygtige. Man skal dog ikke være blind for, at en overlevelseskamp med ryggen mod muren (i al fald i en periode) kan styrke civilsamfundet i nogle landsbyer. Det er desuden centralt, at mange landsbyers sociale kapital synes at være bundet op på relativt få energiske og engagerede enkeltpersoner. Ved f.eks. de pågældendes fraflytning eller lignende kan situationen hurtigt ændres.
- Kommunerne kan imidlertid med små midler gøre meget for at styrke civil- og lokalsamfund og dermed holde hånden under lokale boligmarkeder. Det forudsætter, at kommunerne anerkender, at civilsamfunds styrke skal have lov at vokse op nedefra og ud af civilsamfundet selv, og ikke bør styres oppefra eller ses som et gratis supplement til (eller erstatning for) den service, myndighederne (ikke længere) tilbyder.
- Flexbolig-ordningen i boligreguleringsloven er en god mulighed for at tiltrække nye købergrupper, men den skal anvendes med forsigtighed for at undgå prisexplosioner og irreversible situationer. Planlovens landzonebestemmelser begrænser mulighederne for at renovere og eventuelt flytte ejendomme inden for matrikler. Forfaldne huse kan i dag nedrives, men de tilbageblevne kan ikke meningsfuldt renoveres, så længe deres beliggenhed er uattraktiv typisk på grund af nærhed til større veje. En ændring af denne begrænsning ville forbedre mulighederne for at mulighed for at forandre "landevejsbyer" til "landskabsbyer". Der er en række døende småbyer og bebyggede områder i det åbne land, hvor markedet er helt gået i stå og folk har givet op. Her kunne en kombination af nedrivninger og til-ladelse til at flytte bygninger eller nybygge andre steder inden for en matrikel give mulighed for visse nichemarkeder, men det forudsætter lovændring. Alternativet for den type lokalsamfund er, at kommune og stat sammen hjælper med egentlig afvikling.
- Der er i de tre case-kommuner visse steder synlige resultater og tegn på en positiv trend med tilflyttere udefra i lokalbyer, hvor der er sket nedrivning, byfornyelse og andre initiativer, specielt etablering af et lokalt samlingspunkt af god kvalitet (Borgerhus, aktivitetscenter, sportsfaciliteter, el. lignende). F.eks. i Vestervig, Hørдум, Ryslinge, og Korinth. På trods af det, er der dog alligevel i nogle tilfælde sket fortsat fald i indbyggertallet. En vending af en ugunstig situation kan ske nogle steder, men slet ikke alle. Det tager mindst 10 år med stort lokalt engagement og diverse offentlige og fondstilskud at stabilisere eller vende en negativ udvikling i områdebyer og lokalbyer gennem nedrivning og byfornyelse.
- Den tunge strukturelle byrde at tilpasse boligmassen til markedets nye realiteter påhviler i øjeblikket nogle tilfældigt ramte kommuner og de borgere, som er bosat der, hvor der er en overrepræsentation af dårlige, utidssvarende og gamle boliger. Denne byrde er imidlertid et resultat af den historiske fordeling af bygningsmassen, som har udtjent sin tidligere funktion (f.eks. arbejderboliger på landet) eller er utidssvarende. Renovering af sådanne boliger til nutidig standard er sjældent økonomisk rentabelt i forhold til nybyggeri. På samme måde vil bygninger med store vedligeholdelsesefterslæb oftest ikke kunne renoveres på et økonomisk forsvarligt grundlag.

Da det hovedsageligt drejer sig om private ejendomme, påhviler opgaven i princippet ejerne, men uden markedsværdi bliver nedrivning en ren omkostning, som ejeren måske ikke kan eller vil påtage sig. Opgavens karakter og omfang indikerer, at den ikke kan løftes alene af private borgere /ejere eller

af de ramte kommuner. Dette taler for at finansieringen af indsatsen i højere grad betragtes som en national opgave, forudsat at en offentlig indsats kan gennemføres på en sådan måde, at der ikke skabes grundlag for spekulation i dårlige boliger. De nødvendige midler må kunne være tidsmæssigt fleksible, da saneringsprocesserne erfaringsmæssigt ikke kan gennemføres indenfor et enkelt budgetår eller to, men må afvente et gunstigt tidspunkt.

De offentlige midler til byfornyelse anvendes traditionelt overvejende i de store byer, og det er både ret nyt og ganske beskedent, hvor meget der sigter på at afhjælpe de hurtigt voksende bygnings- og byfornyelsesbehov uden for de store byer. Der synes at være behov for at genoverveje balancen mellem storbyernes og resten af landets behov.

En supplerende måde at skaffe midler til nedrivning kunne være at etablere et strategisk samarbejde mellem kommuner, stat, lokalsamfund og kreditforeninger og andre finansvirksomheder for at sikre en langsigtet indsats til oprydning i nødlidende bebyggelser.

Analysen har dokumenteret flere konkrete eksempler på positiv lokal udvikling, hvor der er sket en aktiv byfornyelsesindsats i et samarbejde mellem kommune og borgere. En forudsætning for en sådan god lokal udvikling synes at være et lokalt engagement og et vist stedbundet potentiale: Fra case-analyserne kan nævnes f.eks.

- Et aktivt lokalt foreningsliv og en borgerforening, som går i spidsen for byfornyelse og bidrager med en frivillig indsats.
- Dygtige nøglepersoner med særlige kompetencer såvel i kommunen som i lokalområderne, som kan samarbejde og skabe lokalt engagement.
- Partnerskab mellem den lokale borgerforening og kommunen i planlægning og gennemførelse af byfornyelse, herunder prioritering af nedrivning.
- Den kommunale de-facto anerkendelse af borgerforeninger (eller tilsvarende forening) som borgernes talerør bidrager til at styrke kommunikation og effektivitet i byfornyelsen.
- Visse stedbundne potentialer (natur, bygningsmasse, kommunikation, m.m.) kan spille en stor rolle i en lille bys potentielle udvikling.
- Der er døende småbyer, hvor markedet er helt gået i stå og folk har givet op, men
- Det viser sig over længere tid, om der er livskraft og initiativ i et lokalområde på trods af omstændighederne. En tilsyneladende trist by kan evt. modsvares af en stærk social kapital.

Eksemplerne viser, at mobiliseringen af lokalsamfundene i kampen for overlevelse bygger på social kapital, og på sin side også bidrager til at styrke såvel den fysiske kapital som civilsamfundet i hvert af de pågældende lokalområder, men emnet kræver en nærmere undersøgelse.

Litteratur

- Bourdieu, P (1986) The Forms of Capital in Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education, edited by John G. Richardson . Westport, CT, pp. 241-58.
- Christoffersen, H og Larsen K B (2013) De foreløbige erfaringer med kommunernes skolelukninger. Cepos arbejdspapir nr. 21. København: Cepos Forlaget.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (2012a) Planstrategi 2012. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 18.09.2013.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (2012b) Lokalsamfundspolitik for Faaborg-Midtfyn Kommune. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 18.09.2013.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (2012c) Kulturstrategi.2012-20. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 10.11.2013.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (2013) Kommuneplan 2013-2015. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 18.09.2013.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (udateret a) Byfornyelsesprogram Kværndrup. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 10.11.2013.
- Faaborg-Midtfyn Kommune (udateret b) Byfornyelsesprogram for det centrale Ryslinge. Lokaliseret på www.faaborgmidtfyn.dk 10.11.2013.
- Forrest, R and Kearns, A (2001) Social cohesion, social capital and the neighbourhood, Urban Studies, Vol. 38, No.. 12, pp. 2125-2143
- Foxton, F & Jones, R (2011) Social Capital Indicators Review. Office for National Statistics, UK.
- Gottschalck, G, Ærø T og Rasmussen, M (2007) Dårlige boliger i landets yderområder. (SBI 2007: 08). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.
- Hjørring kommune (2007): Planredegørelse 2007
- Hjørring kommune (2008) Strategi for nedrivning
- Hjørring kommune (2009) Områdefornyelse i fire landsbyer i Hjørring kommune. Vedtaget af Hjørring byråd d. 27.1.2009.
- Hjørring kommune (2009) Strategi for udvikling i landdistriktet i Hjørring kommune.
- Hjørring kommune (2010) Befolkningen i Hjørring. Befolkningsprognose for 2010-2024 fordelt på områder og alder. Plan og Udvikling, April 2010.
- Hjørring kommune (2013) Kort over nedrevne huse ifm. nedrivningsindsats
- Hjørring kommune (2013) Notat til Teknik- og Miljøudvalget om Husmandsstedet (2012) Jubilæumsbogen 1987-2012. Århus
- Indenrigs- og Sundhedsministeriets (2011) Retningslinjer for tilskud fra Indenrigs- og Sundhedsministeriets Pulje til opprioritering af det fysiske miljø i udkantsområder (Indsatspuljen). Lokaliseret 15 nov. 2013 på http://mbbl.dk/sites/mbbl.dk/files/dokumenter/Byfornyelse/vejledning_indsatspuljen_2011.pdf.
- Korinth Kulturhus (2013) Teaterforhold 2013/14.
- Kuben og SBI (2008) Notat om nedrivningsstrategi i Hjørring. 2008.
- Lemvig, K & Møller, J, 2011, Landsbyer i Storkommunen, delrapport II, Livet i landsbyerne, Socialministeriet, Marts 2011
- Lokalrådet for Nr. Lyndelse og Nørre Søby (2012) Vedtægter for Nr. Lyndelse/Nørre Søby Lokalråd
- Lund, Jeanette, og Styregruppen i udviklingsprojektet 'Landsbytosse – Tosset med landsbyen', 2013, Bedsted – landsbyen i bevægelse, Udviklingsplan for Bedsted-Thy 2013-18, Bedsted
- Miljøministeriet (2013), Forslag til Landsplanredegørelse 2013

- Miljøministeriet (2013), Grøn omstilling - nye muligheder for hele Danmark, Forslag til Landsplanredegørelse 2013
- Miljøministeriet (2013) Grøn omstilling - nye muligheder for hele Danmark, Forslag til Landsplanredegørelse 2013
- Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2012a) Midtvejsevaluering af Indsatspuljen. Lokaliseret 13. nov. 2013 på www.mbbi.dk.
- Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2012b) Evaluering af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabel forhold mv.). Lokaliseret 13. nov. 2013 på www.mbbi.dk.
- Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter /COWI (2011) Genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning, erfaringsopsamling og inspiration
- Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter /COWI(2011) Genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning, erfaringsopsamling og inspiration
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013) Regional- og Landdistriktspolitisk Redegørelse 2013, Regeringens redegørelse til Folketinget
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikte (2013) Regional- og Landdistriktspolitisk Redegørelse 2013, Regeringens redegørelse til Folketinget
- Mogensen, R & Møller, J (2006) Ny dynamik i Danmarks yderområder: landdistrikter og landsbyer. Ny Thisted Kommune : Realdania, [S.l.]
- Møller, J & Clemens, EN 2012, 'Yderområdeudpegning - Velsignelse eller forbandelse?: Brugbarheden som grundlag for policyformulering' *Økonomi og Politik*, vol 85, nr. 1, s. 37-51.
- Møller, J 2011, 'Landsbyudvikling kræver prioritering og afvikling' *Geografisk Orientering*, vol 41, nr. 5, s. 273-279.
- Nørgaard, H (2013) Hvordan ligger landet i yderområderne?
- Ostrom, E (1994) Constituting Social Capital and Collective Action, *Journal of Theoretical Politics* October 1994, Vol. 6, No. 4, pp. 527-562
- Putnam, RD (1993) *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. NJ: Princeton University Press.
- Putnam, RD (2000) *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon and Schuster.
- Realdania (2012) Mulighedernes Land, Nye veje til udvikling i yderområder, 2006-2011, <http://www.mulighedernesland.dk/>;
<http://www.thisted.dk/Erhverv/ProjekterSamarbejder/Mulighedernes-procent20land.aspx>.
- Realkreditforeningen (2013) Nedrivningspuljen bør få en fast plads på finansloven, Nyheder 02.09.2013, med reference til Kommunernes Landsforenings KLS blad Momentum (2012).
<http://www.realkreditforeningen.dk/nyheder/Pages/Nyt/2013/Nedrivningspuljen-b-procentC3-procentB8r-f-procentC3-procentA5-en-fast-plads-p-procentC3-procentA5-finansloven.aspx>.
- Region Syddanmark (2012) Kontur. Kommunale nøgletal for udvikling i Region Syddanmark. Vejle.
- Sørensen, J. F. L.(2012) Boligmarkedet i de danske yderkommuner, Overordnede udviklingstendenser, Center for Landdistriktsforskning, CLF REPORT 15/2012
- Sørensen, Knud (2009) Hørdum en solskinshistorie, *BYPLAN NYT* 1, 2009, <http://barbaradiklev.dk/udkant.dk/artikel.php?id=86>.
- status for nedrivningsindsats. Hjørring Kommune, 29. april 2013
- Tanvig, Hanne W. (2012) Projekter og lokal udvikling i yderområder? En analyse af ti projekter med succes. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
- Tanvig, Hanne W. (2012) Projekter og lokal udvikling i yderområder? En analyse af ti projekter med succes. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 58s.
- Teknologisk Institut (2008) Skoler i landdistrikter. Analyse og Erhvervsfremme, Teknologisk Institut, februar 2008.

- Thisted Kommune(2007), Landdistriktspolitik Thisted Kommune, Landdistrikter for alle aldre.
- Thisted Kommune (2010) Byfornyelsesprogram for Frøstrup og omegn, Udgivet februar 2010
- Thisted Kommune (2011) Befolkningsprognose
- Thisted Kommune (2011) Kommuneplan 2010-2022,
<http://kommuneplan.thisted.dk/dkplan/dkplan.aspx>
- Thisted Kommune (2011) Vestervig - midt i naturen -Byfornyelsesprogram for Vestervig og omegn med relation til "Det gode liv ved kysten" (Krik) og "Det sammenbundne Thy og Hannæs", marts 2011
- Thisted Kommune (2013) Om projektet Mulighedernes Land,
http://www.thisted.dk/Borger/Planlaegning/Mulighedernes_procent20Land.aspx
- Thisted Kommune (2013) Områdefornyelsesplan for Bedsted, Gl. Bedsted og Morup Mølle, se også:
- Vestervig Byfornyelse Aps ,(2013), <http://www.vestervig-by.dk/>,
<http://www.vestervig-by.dk/formanden>.
- Woolcock, M (2001) The Place of Social Capital in Understanding Social and Economic Outcomes. ISUMA Canadian Journal of Policy Research 2 (1):11-17.
- Woolcock, M and Sweetser, AT (2002) Bright Ideas: Social Capital – The Bonds That Connect. ADB Review 34 (2).
- Ærø, T, Skifter Andersen H, Gottschalk G, Jensen J O, Engberg L A, Larsen J N, Storgaard K, Abitz J, Højgaard Jensen E (2008) Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer.(SBi 2008:02). Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet · 2008. Lokaliseret 13. nov. 2013 på http://www.byplanlab.dk/sites/default/files/SBi_procent202008-02.pdf.

Bilag 1. Registerdata

Til analyserne i kapitel 1 og en del af analyserne i kapitel 3, 4 og 5 anvendes registeroplysninger fra Danmarks Statistik for hele befolkningen i perioden 1990-2013. SBi har fra disse registre fået adgang til individoplysninger om blandt andet køn, alder, uddannelsesniveau og indkomst. Som det grundlæggende analyseniveau i den statistiske del af undersøgelsen er valgt sogne i Danmark, fordi det åbner mulighed for at undersøge udvikling på subkommunalt niveau. Registeroplysningerne på individniveau er aggregeret til at udgøre information på sogneniveau.

Oplysninger om individerne er efterfølgende koblet med virksomheds- og boligoplysninger fra andre registre. Det samlede datamateriale består således af tre typer af information, som tilsammen skal bidrage til at tegne et billede af, hvordan udviklingen uden for de store byer har set ud.

I tabellen nedenfor er de individoplysninger, som indgår i undersøgelsen, præsenteret.

Tabel I. Oversigt over individoplysninger i undersøgelsen

Variabelnavn	Beskrivelse	Udfaldsrum
Sogn 1990-2013	Fåborg	7695, 7696, 7697, 7698, 7746, 7757, 7761, 7762, 7763, 7764, 7765
	1990- 2006 Thisted	8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8660, 8661, 8662, 8663, 8664, 8665, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8724, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729, 8730, 8734, 8735, 8736, 8737, 9129
	Hjørring	8404, 8405, 8454, 8455, 8456, 8458, 8461, 8462, 8469, 8473, 9101
		[7001;9999]
		7688, 7695, 7696, 7697, 7698, 7701, 7737, 7738, 7739, 7740, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750, 2007- 2013 Faaborg- Midtfyn 7751, 7752, 7753, 7754, 7755, 7756, 7757, 7758, 7759, 7761, 7762, 7763, 7764, 7765, 7766, 7767, 7768, 7883, 7885, 7887

		8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8649, 8650, 8651, 8652, 8653, 8654, 8660, 8661, 8662, 8663, 8664, 8665, 8666, 8667, 8683, 8684, 8685, 8686, 8687, 8689, 8690, 8691, 8714, 8715, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8724, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729, 8730, 8731, 8732, 8733, 8734, 8735, 8736, 8737, 9127, 9129, 9235
	Thisted	
		8404, 8405, 8406, 8407, 8408, 8409, 8410, 8414, 8415, 8428, 8429, 8431, 8432, 8454, 8455, 8456, 8457, 8458, 8459, 8460, 8461, 8462, 8463, 8464, 8465, 8466, 8467, 8468, 8469, 8470, 8471, 8472, 8473, 8474, 8475, 8482, 8483, 9063, 9101, 9229
	Hjørring	
Køn		Kvinde
1990-2013		Mand
Uddannelse	Uddannelsesniveauet er bestemt på baggrund af oplysninger om personens <i>højeste fuldførte uddannelse</i> . Denne variabel giver mulighed for at lave en inddeling i de fem her anvendte kategorier, som fremgår af kolonnen til højre	Grundskole Ungdomsuddannelse ¹⁸ Kort videregående udd. Mellemlang videregående udd. ¹⁹ Lang videregående udd. ²⁰
1990-2011		
Alder		Under 17 år
1990-2013		17-24 år 25-39 år 40-64 år 65+ år
Indkomst	Oplysninger omkring indkomstniveau er dannet ud fra oplysninger om personens disponible indkomst. Disponibel indkomst udgør den <i>samlede indkomst</i>	1. kvartil 2. kvartil
1990-2011		

¹⁸ "Ungdomsuddannelse" udgøres af personer med almen gymnasial uddannelse, erhvervsgymnasial uddannelse, erhvervsfaglige praktik- og hovedforløb.

¹⁹ "Mellemlangvideregående uddannelse." inkluderer også personer med en bachelorgrad

²⁰ "Langvideregående uddannelse." inkluderer også personer med forskeruddannelser

	<i>fratrullet renteudgifter, skat m.m.</i> Variablen er inddelt i kvartiler, hvor 4. kvartil udgør de 25 pct. højeste. Der er desuden foretaget en afgrænsning, hvor personer med en disponibel indkomst på 0 kr. eller derunder ikke indgår i definitionen af denne variabel.	3. kvartil 4. kvartil
Beskæftigelse 1994-2011	Oplysninger omkring beskæftigelsessituationen er dannet på baggrund af oplysninger om personens socioøkonomiske status. Variablen socioøkonomisk status fra Danmarks Statistik bestemmer befolkningens primære tilknytning til arbejdsmarkedet og er af Danmarks Statistik dannet ud fra oplysninger om <i>den væsentligste indkomstkilde for personen</i> . Variablen muliggør en opdeling af befolkningens primære tilknytning til arbejdsmarkedet i de her anvendte fire kategorier, som fremgår af kolonnen til højre.	Uden for arbejdsstyrken ²¹ Ledige ²² Uddannelsessøgende ²³ Beskæftigede
Afstand mellem arbejdsplads og bopæl (kilometer) 2000-2011		
Hustandstyper 1990-2013		Enlig mand Enlig kvinde Par Andre hustande

Variablene i tabellen ovenfor anvendes til at beskrive sammensætningen af populationen i de enkelte sogne med et særligt fokus på sogne indenfor de tre case-kommuner. Antallet af indbyggere udgøres i enkelte sogne af relativt få personer. Af både etiske og analytiske hensyn er sogne med færre end 100 indbyggere derfor lagt sammen med omkringliggende sogne eller udtaget fra analysen. Ligeledes er kategorierne i de ovenfor beskrevne variable i enkelte tilfælde lagt sammen for ikke at overfortolke eventuelle procentuelle ændringer i den analyserede periode.

Informationer omkring populationens sammensætning suppleres som nævnt med informationer om virksomheder i områderne. Informationer omkring virksomhederne er medtaget, da det kan bidrage med indikatorer på den økonomiske udvikling (erhvervsudvikling), der har fundet sted. I tabellen nedenfor fremgår de informationer om virksomheder, som indgår i undersøgelsen.

²¹ "Uden for arbejdsstyrken" udgøres af førtidspensionister, folkepensionister, efterlønsmodtagere mv. og kontanthjælpsmodtagere.

²² "Ledig" udgøres af arbejdsløse, der har været ledige halvdelen af året (nettoledighed) og modtagere af dagpenge (aktivering og lign., sygdom, barsel og orlov).

²³ "Uddannelsessøgende" udgøres af over elever på min. 15 år under uddannelse.

Tabel II. Oversigt over virksomhedsoplysninger i undersøgelsen

Variabelnavn	Beskrivelse
Antal ansatte 1999-2011	Informationer om antallet af ansatte i virksomhed er begrænset til virksomheder med flere end to ansatte og en omsætning over 100.000 kr.
Omsætning 1999-2011	Informationer om omsætning i virksomheder er begrænset til virksomheder med flere end to ansatte og en omsætning over 100.000 kr.

Udviklingen på boligmarkedet udgør et centralt element i analysen. De oplysninger om boligmarkedet, der fokuseres på i denne undersøgelse, fremgår blandt andet af tabellen nedenfor.

Tabel III. Oversigt over boligoplysninger i undersøgelsen

Variabelnavn	Beskrivelse
Salgspriser (m ²) 1992-2010	Informationer om salgspriser er begrænset til salgspriser for parcel- og rækkehuse ejet af privatpersoner eller interessentskab.

Bilag 2. Interview, møder mv.

Morten Hove, Nybolig i Hjørring.

Helle Lassen og Bente Mouritzen, Hjørring kommune,

Peder Bønnelycke, Birk og Boe Landinspektører.

Poul Rask Nielsen, beboer i Bjergby og medarbejder i Energibyen
Frederikshavn.

Landdistriktsstormøde i Tversted 2.10.2013.

Brian Bonde, Nykredit Hjørring.

Helle Lassen, planchef, Borgmester Arne Boelt, og leder af skoleområdet i
Hjørring Bettina Hedeby Madsen.

Bente Mouritzen, Kirsten Munk og Anne Marie Sandvig Knudsen, Hjørring
kommune.

Helle Friis, Hjørring kommune samt Jørgen Jensen, Linda Augustinus, Mi-
chael Bue Nielsen og Søren Kjelgaard, alle frivillige fra lokalsamfund i
Hjørring.

Bo Geertsen, Direktør i Hjørring ErhvervsCenter

Anika Helledie, beboer og frivillig i Hundeleve.

Poul Erik Kjærgaard, Næstformand i Foreningen Hannik, samt ansvarlig for
udlejning af lokaler i medborgerhuset, Frøstrup Gl. Kro, mv.

Ejnar Jeppesen, Nybolig Thisted.

Inge Slavensky og Hanne Poulsen, Borgmesterens sekretariat, Thisted
Kommune.

BOAA, Bedsted og Omegns Aktivitetshus, besøgt 7.10.2013

Thorbjørn Stenholm, Nationalpark Thys sekretariat, Hurup.

Gerd Dam og Eva Poulsgaard, Teknisk forvaltning, Thisted kommune, i
Hurup.

Stenbjerg beboerhus, Stenbjerg, besøgt 7.10.2013.

Marie-Louise Lousdal og Michel Eriksen Frank, Nykredit Thisted.

Lars Steffensen, formand for Landsbygruppen Thy, Vestervig, og næstfor-
mand i Vestervig Byfornyelse Aps.

Louise Kjærsgaard Bertelsen, Formand for styregruppen, 'Landsbytosse',
Bedsted, rundvisning i Bedsted 20.11.2013 mv.

Otto Lægaard, Eva Poulsgaard, Gerd Dam, Teknisk forvaltning, Thisted
kommune i Hurup.

Niels Kjelstrup og Torben Lyngs, Nybolig, Hurup.

Henning Klausen, Hørdum Håndværker & Borgerforening, rundvisning i
Hørdum 21.11.2013 mv.

Jeanette Lund, Videnscenter Thy-Mors, Thisted.

Aktivitetshuset, Nr. Lyndelse besøgt 29.11.2013.

Susanne Berner, formand, Lokalrådet for Årslev

Sofie Find, Ejendomsmægler, Nybolig, Faaborg

Husmandsstedet, Aktivitetshus for Årslev og Sdr. Nærrå, besøgt 29.11.2013

Maj-Britt Helle Jensen, Afdelingsleder for Plan, Udvikling og Fritid, Faaborg-
Midtfyn Kommune

Trine Hedegård Jensen, Byfornyelse, Faaborg-Midtfyn Kommune

Louise Jul, Frivillighedskonsulent, Socialforvaltningen, Faaborg-Midtfyn
Kommune.

Korinth Kulturhus, besøgt 28.11.2013.

Kurt Kristensen, Byggeudvalget, Korinth Kulturhus

Gunnar Landtved, formand, Fynsland, paraplyorganisation for 21 lokalråd i
Faaborg-Midtfyn Kommune

Erik Nielsen, formand, Lokalrådet for Nr. Lyndelse-Nr. Søby
Frode Møller Nielsen, bestyrelsesformand, X-huset, Vester Hæsing
Tim Visti, Lokalredaktionen i Ringe, Fyens Stiftstidende
Jens Østergård, Områdedirektør Fyn, Nykredit Odense.
X-huset, Vester Hæsing besøgt 30.11. 2013.

Bilag 3. Projektets følgegruppe

Jørgen Andersen, Anker Heegaards Gade, Områdedirektør; Nykredit Mægler
Jacob Bagge, Nykredit, Krystallen, Afdelingsdirektør, Vurdering Kunder
Mads Frazier, Nykredit Anker Heegaards Gade Underdirektør, ASE
Flemming Haahr Vesterbrandt, Nykredit Viby J, Direktør, Nykredit Mægler
Per Hammershøj, Nykredit Thisted, Centerdirektør, Thisted
Jakob Legaard Jakobsen, Nykredit KB 47, Afdelingsdirektør, Risikostyring
Janne Bram Jensen, Nykredit Glaskuben, Public Affairs Manager, CSR
Mai-Britt Jensen, Faaborg-Midtfyn Kommune, Afdelingsleder
Joachim Borg Kristensen, Nykredit Glaskuben, Boligøkonom, Markets
Helle Lassen, Hjørring Kommune, Plan- og udviklingschef
Otto Lægaard, Thisted Kommune, Projektleder
Frits Nygård, Nykredit Hjørring Centerdirektør, Hjørring
Niels Bülow Pedersen, Nykredit Krystallen, Områdedirektør, Kreditsekretariat
Carsten Schmidt, Nykredit Glaskuben Områdedirektør, Kunde sekretariat
Claus Simonsen, Nykredit Viby J, Områdedirektør, Direkte Vest
Dan Sørensen, Nykredit KB 47, Vicedirektør, Risikostyring
Poul Erik Jørgensen, Nykredit Krystallen Vicedirektør, Vurdering Kunder
Thorkild Ærø SBI, Aalborg Universitet, Direktør
Jens Østergaard, Nykredit, Odense Områdedirektør, Fyn

Bilag 4. Nøgletal

BEFOLKNING

Kommune	Kom.nr	Befolkning		Bef.æ. 2013 % 2007-13	antal 17-24	17-24 år	antal 25-39	25-39 år	2014	65+ år	Flytninger mellem kommuner efter tilflytningskommune og tid			Tilflyt	Fraflyt	Netto	Tilflyt	Fraflyt	Nettoflyt	Tilflyt	Fraflyt	Nettoflyt
		2013	% 2007-13		årige 2014	årige 2014	årige 2014	årige 2014	65+ år	2014	65+ år	Tilflyt.	lalt	Fraflyt.	lalt	Netto	Tilflyt	Fraflyt	Nettoflyt	Tilflyt	Fraflyt	Nettoflyt
Albertslund	165	27824	0,8	3456	7,262569832	5406	7,176843775	4609	36,64393715	1802	2036	-234	731	791	-60	565	599	-34				
Allerød	201	24073	2,0	1932	25,29182879	3486	27,13347921	4695	38,16951148	1233	1158	75	205	516	-311	400	221	179				
Assens	420	41325	-1,2	3250	10,77027948	6967	22,42136707	8613	21,945349	1711	2074	-363	516	872	-356	538	450	88				
Ballerup	151	48211	2,8	4843	19,58024691	8345	7,552519655	9700	16,82524389	2708	2642	66	788	915	-127	876	803	73				
Billund	530	26357	0,9	2378	7,504520796	4541	7,632140318	5055	19,64497041	1083	1343	-260	400	590	-190	343	347	-4				
Bornholm	400	40715	-5,4	3025	2,961198094	5808	25,87776333	10363	18,85537332	954	1318	-364	262	620	-358	259	264	-5				
Brøndby	153	34210	0,8	3417	15,98778004	6078	-2,860795909	6504	12,23468507	2190	2027	163	586	622	-36	794	630	164				
Brønderslev	810	35600	0,4	2895	5,19622093	6114	10,30128089	7268	15,95405233	1573	1625	-52	451	680	-229	511	401	110				
Dragør	155	13917	5,6	999	28,90322581	1669	2,392638037	3225	27,92542642	755	714	41	112	246	-134	288	160	128				
Egedal	240	42018	4,9	3308	34,91027732	7493	27,64906303	7357	49,77605863	2212	2175	37	425	792	-367	742	435	307				
Esbjerg	561	115051	0,8	12501	11,80574188	20820	5,738953784	21021	21,26334006	3696	4097	-401	1467	1773	-306	1172	1134	38				
Fanø	563	3237	2,1	178	-2,732240437	369	16,03773585	922	43,61370717	161	140	21	32	66	-34	43	25	18				
Favrskov	710	47156	4,7	3764	21,45853501	8726	16,67335205	7933	31,49345268	2338	2522	-184	570	977	-407	880	649	231				
Faxe	320	35123	0,0	2915	10,50037908	6134	24,42190669	7070	27,226921	1769	1842	-73	496	706	-210	457	396	61				
Fredensborg	210	39462	0,4	3199	15,6125768	6148	18,75603631	7917	37,90280439	2488	2483	5	510	849	-339	727	561	166				
Fredericia	607	50374	2,3	4848	13,88301621	9295	9,973970658	9691	20,73003613	2163	2353	-190	759	868	-109	699	697	2				
Frederiksberg	147	102029	10,6	11220	25,36312849	26658	-8,319290161	16839	12,17026379	12021	11729	292	4251	3012	1239	5107	5367	-260				
Frederikshavn	813	60775	-3,3	5034	-0,454815108	9641	14,52839154	14215	21,04053134	1817	2153	-336	585	966	-381	537	524	13				
Frederikssund	250	44365	1,0	3574	17,02685003	7482	25,07522568	9368	31,3884993	2109	2094	15	524	763	-239	595	456	139				
Furesø	190	38236	1,6	3155	17,50465549	5367	10,70544554	7937	25,9241631	2365	2261	104	446	826	-380	812	479	333				
Faaborg-Midtfyn	430	51409	-0,4	4179	13,25203252	8271	17,60272999	11343	18,27945777	2272	2557	-285	659	1152	-493	712	555	157				
Gentofte	157	73360	6,8	6419	29,02512563	11163	-1,238609219	14042	17,10449504	5873	5337	536	1288	1697	-409	2118	1745	373				
Gladsaxe	159	66030	6,6	6940	22,22613596	11764	-5,266548559	10995	9,490141406	5069	4804	265	1492	1522	-30	1895	1696	199				
Glostrup	161	21869	6,1	2151	17,92763158	4218	-3,01218671	4140	12,99126638	1747	1644	103	509	461	48	636	607	29				
Greve	253	47980	0,6	4240	27,98068216	8114	23,72674596	9567	45,28473804	2276	2298	-22	488	855	-367	747	538	209				
Gribskov	270	40655	0,6	3081	13,35540839	6081	28,31821059	9609	39,86899563	2306	2203	103	464	790	-326	595	445	150				
Guldborgsund	376	61322	-3,5	5247	3,962750149	9710	15,512729	14790	15,72769953	2444	2468	-24	702	908	-206	653	603	50				
Haderslev	510	56051	-0,4	5378	9,10935281	9543	11,78399906	11339	17,39310488	2434	2705	-271	835	1202	-367	718	672	46				
Halsnæs	260	30803	0,0	2342	10,26365348	5193	22,30334432	7016	30,53023256	1459	1539	-80	309	456	-147	366	359	7				
Hedensted	766	45868	2,2	3543	10,37383178	8494	17,48271093	8388	21,21387283	2028	2283	-255	567	972	-405	668	499	169				
Helsingør	217	61613	1,0	5444	20,17660044	9780	19,91172143	13265	24,98822199	2621	2645	-24	589	935	-346	759	624	135				
Herlev	163	26958	0,8	2680	13,46316681	4501	-6,072621035	5083	8,194976586	2187	1488	699	559	555	4	777	442	335				
Herning	657	86595	3,6	9400	17,13395639	16142	7,764203218	15132	23,7791411	3721	3966	-245	1554	1813	-259	1110	1137	-27				
Hillerød	219	48315	4,2	4756	29,52069717	8298	14,03050708	8700	27,45385292	2931	2787	144	891	1040	-149	870	662	208				
Hjørring	860	65767	-2,0	6238	9,496226084	11136	14,68589083	13565	16,53780069	1862	2319	-457	666	1070	-404	512	532	-20				
Holbæk	316	69263	1,2	6322	9,547738693	12503	19,14427292	12846	26,99950568	3129	3527	-398	870	1340	-470	859	822	37				
Holstebro	661	57254	1,2	5889	4,749199573	10557	7,922715191	10467	20,18601447	2614	2758	-144	1081	1248	-167	760	769	-9				
Horsens	615	84871	7,4	9457	24,02622951	16573	3,458393158	14413	24,36793511	3680	3440	240	1233	1352	-119	1182	1048	134				
Hvidovre	167	51341	3,9	5466	20,23757149	9515	-3,743045018	8805	9,980014989	3718	3526	192	1158	1169	-11	1358	1221	137				
Høje-Taastrup	169	48471	3,8	4692	11,90078703	9616	3,520292819	8117	32,39275811	2976	3116	-140	838	939	-101	1096	997	99				
Hør																						

BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING

Befolkningsfremskrivning Index 2013=100	Ialt index 2040	17_24 2040	25_39 2040	40_64 2040	65+ 2040
Albertslund	105	94	104	95	133
Allerød	97	76	95	78	156
Assens	96	73	94	75	151
Ballerup	107	98	107	95	133
Billund	103	85	99	87	151
Bornholm	83	61	83	60	132
Brøndby	110	97	111	95	140
Brønderslev	100	84	96	85	142
Dragør	115	96	116	101	134
Egedal	100	83	92	85	162
Esbjerg	103	86	103	84	153
Fanø	105	68	100	78	159
Favrskov	110	89	102	96	168
Faxe	94	73	88	75	160
Fredensborg	102	80	98	81	166
Fredericia	106	91	99	91	151
Frederiksberg	123	115	116	116	138
Frederikshavn	92	72	93	72	134
Frederikssund	101	80	92	80	167
Furesø	101	80	100	86	138
Faaborg-Midtfyn	97	76	99	78	137
Gentofte	120	106	116	103	155
Gladsaxe	119	106	113	104	155
Glostrup	117	106	109	107	142
Greve	97	79	96	80	143
Gribskov	101	75	94	78	167
Guldborgsund	89	75	89	71	128
Haderslev	98	81	98	80	143
Halsnæs	100	82	89	79	159
Hedensted	107	84	100	90	167
Helsingør	102	85	97	81	160
Herlev	111	98	106	94	151
Herning	105	92	100	88	158
Hillerød	106	89	101	89	166
Hjørring	94	74	92	75	141
Holbæk	96	79	89	78	160
Holstebro	102	88	95	85	151
Horsens	122	106	114	108	169
Hvidovre	116	103	111	104	148
Høje-Taastrup	113	102	106	99	156
Hørsholm	101	86	101	81	138
Ikast-Brande	105	89	98	88	156
Ishøj	113	96	104	98	177
Jammerbugt	98	78	97	79	141
Kalundborg	89	71	86	71	144
Kerteminde	103	77	102	82	153
Kolding	106	92	99	91	156
København	135	117	125	135	169
Køge	104	86	97	89	164
Langeland	90	72	97	65	127
Lejre	99	80	92	81	160
Lemvig	88	67	91	68	141
Lolland	78	63	81	59	111
Lyngby-Taarbæk	117	112	112	103	136
Læsø	75	45	81	51	115
Mariagerfjord	99	77	98	81	152
Middelfart	100	78	94	82	157
Morsø	88	71	93	67	130
Norddjurs	103	81	108	80	149
Nordfyns	99	76	96	80	156
Nyborg	97	79	92	80	140
Næstved	98	83	93	81	152
Odder	108	85	105	86	168
Odense	110	98	107	94	148
Odsherred	92	67	87	70	147
Randers	113	100	110	98	153
Rebild	104	81	101	88	155
Ringkøbing-Skjern	94	74	91	76	149
Ringsted	105	85	94	92	172
Roskilde	106	93	104	87	157
Rudersdal	105	93	108	87	138
Rødovre	115	101	109	103	143
Samsø	97	72	103	73	136
Silkeborg	110	95	101	94	170
Skanderborg	112	94	103	96	181
Skive	94	76	93	75	145
Slagelse	96	81	92	80	146
Solrød	102	82	97	84	164
Sorø	97	78	89	79	164
Stevns	96	74	94	77	146
Struer	89	72	87	69	142
Svendborg	95	80	92	74	145
Syddjurs	111	85	105	91	165
Sønderborg	95	80	98	78	133
Thisted	93	74	92	72	142
Tønder	92	74	96	67	143
Tårnby	120	107	113	109	142
Vallensbæk	130	116	120	117	155
Varde	98	77	96	79	152
Vejen	101	82	96	89	144
Vejle	109	94	100	94	161
Vesthimmerlands	96	78	96	78	138
Viborg	107	91	100	89	161
Vordingborg	91	75	89	69	139
Ærø	92	81	105	63	117
Aabenraa	95	78	94	75	146
Aalborg	114	98	113	101	144
Aarhus	124	107	122	108	167

Kilde: Statistikbanken

BOLIGER

	Realiseret handelspris parcel og rækkehuse			Ændring kvm.prís	Ændring kvm.prís	Solgte boliger				Boliger til salg, ultimo				Salg/udbud		Liggetider for parcelhuse			Andel ubeboede parcelhuse (%)	2013
						Parcel-/rækkehus		2013K1	æ. 2007-13	2004K1		2007K1								
						2004K1	2007K1			2004	2007	2004	2007	2004	2007	2009K1	2013K2	Ændring		
Albertslund	22028	16621	18561	-24,54603232	11,67198123	48	22	21	-4,545454545	31	68	41	-39,70588235	3,090909091	1,952380952	Albertslund	236	83	-64,83050847	1,8
Allerød	27125	18400	21851	-32,16589862	18,75543478	72	39	38	-2,564102564	88	216	124	-42,59259259	5,538461538	3,263157895	Allerød	184	183	-0,543478261	2,0
Assens	10646	9632	10071	-9,524704114	4,557724252	112	122	40	-67,21311475	315	163	599	267,4846626	1,336065574	14,975	Assens	207	285	37,68115942	5,4
Ballerup	33655	..	35669			73	46	47	2,173913043	60	181	153	-15,46961326	3,934782609	3,255319149	Ballerup	245	155	-36,73469388	1,9
Billund	7835	7833	6711	-0,025526484	-14,32401379	56	49	26	-46,93877551	154	88	238	170,4545455	1,795918367	9,153846154	Billund	84	292	247,6190476	4,8
Bornholm	10619	9018	6111	-15,07674922	-32,23552894	152	169	71	-57,98816568	300	232	619	166,8103448	1,372781065	8,718309859	Bornholm	149	312	109,3959732	7,6
Brøndby	23252	16881	17164	-27,39979357	1,676440969	46	35	26	-25,71428571	35	127	118	-7,086614173	3,628571429	4,538461538	Brøndby	198	167	-15,65656566	2,5
Brønderslev	9042	9506	8183	5,131608051	-13,91752577	105	127	43	-66,14173228	262	217	395	82,02764977	1,708661417	9,186046512	Brønderslev	166	311	87,34939759	5,4
Dragør	22604	18670	17649	-17,40399929	-5,46866631	17	20	32	60	39	100	106	6	5	3,3125	Dragør	259	171	-33,97683398	1,9
Egedal	30904	22916	25006	-25,84778669	9,120265317	133	68	69	1,470588235	162	398	255	-35,92964824	5,852941176	3,695652174	Egedal	250	168	-32,8	2,0
Esbjerg	5270	5875	5092	11,4800759	-13,32765957	223	204	138	-32,35294118	336	270	624	131,1111111	1,323529412	4,52173913	Esbjerg	154	214	38,96103896	2,9
Fanø	10264	10007	9655	-2,503897116	-3,517537724	5	7	6	-14,28571429	21	6	34	466,6666667	0,857142857	5,666666667	Fanø	0			5,0
Favrskov	7980	8130	7238	1,879699248	-10,97170972	107	115	71	-38,26086957	242	263	382	45,24714829	2,286956522	5,38028169	Favrskov	180	148	-17,77777778	3,1
Faxe	14435	12586	10699	-12,80914444	-14,9928492	90	99	47	-52,52525253	251	217	300	38,24884793	2,191919192	6,382978723	Faxe	183	248	35,51912568	4,4
Fredensborg	25568	16936	18713	-33,76095119	10,49244214	81	46	47	2,173913043	129	210	239	13,80952381	4,565217391	5,085106383	Fredensborg	210	244	16,19047619	3,4
Fredericia	6946	7011	6464	0,935790383	-7,802025389	103	112	66	-41,07142857	183	156	304	94,87179487	1,392857143	4,606060606	Fredericia	187	155	-17,11229947	2,3
Frederiksberg	27339	20099	23834	-26,48231464	18,58301408	20	11	18	63,63636364	18	34	34	0	3,090909091	1,888888889	Frederiksberg	101			2,5
Frederikshavn	6394	7466	7154	16,76571786	-4,178944549	122	148	82	-44,59459459	436	396	783	97,72727273	2,675675676	9,548780488	Frederikshavn	184	284	54,34782609	9,8
Frederikssund	22397	16614	15782	-25,82042238	-5,007824726	109	78	58	-25,64102564	214	364	333	-8,516483516	4,666666667	5,74137931	Frederikssund	277	161	-41,87725632	3,1
Furesø	23844	16318	18618	-31,56349606	14,09486457	75	56	81	44,64285714	91	176	177	0,568181818	3,142857143	2,185185185	Furesø	226	167	-26,10619469	2,1
Faaborg-Midtfyn	7622	8416	7250	10,41721333	-13,85456274	123	144	60	-58,33333333	340	214	648	202,8037383	1,486111111	10,8	Faaborg-Midtfyn	172	291	69,18604651	5,2
Gentofte	30781	21020	22398	-31,7111205	6,555661275	134	65	104	60	142	324	300	-7,407407407	4,984615385	2,884615385	Gentofte	179	156	-12,84916201	3,3
Gladsaxe	35367	26806	30737	-24,2061809	14,66462732	94	68	76	11,76470588	123	266	210	-21,05263158	3,911764706	2,763157895	Gladsaxe	186	106	-43,01075269	2,0
Glostrup	26077	19116	21739	-26,69402155	13,72148985	25	18	26	44,44444444	37	95	58	-38,94736842	5,277777778	2,230769231	Glostrup	202	146	-27,72277228	1,9
Greve	19791	13856	12195	-29,98837856	-11,98758661	137	90	89	-1,111111111	221	405	246	-39,25925926	4,5	2,764044944	Greve	210	163	-22,38095238	1,8
Gribskov	24667	16483	17202	-33,17793003	4,362070012	118	79	58	-26,58227848	210	316	345	9,17721519	4	5,948275862	Gribskov	261	218	-16,47509579	4,9
Guldborgsund	12917	11000	9218	-14,84090733	-16,2	192	166	85	-48,79518072	360	517	920	77,94970986	3,114457831	10,82352941	Guldborgsund	200	363	81,5	9,4
Haderslev	6975	7141	6771	2,379928315	-5,18134715	113	144	53	-63,19444444	234	213	577	170,8920188	1,479166667	10,88679245	Haderslev	145	329	126,8965517	4,6
Halsnæs	19046	14022	13031	-26,37824215	-7,067465411	73	70	46	-34,28571429	126	226	182	-19,46902655	3,228571429	3,956521739	Halsnæs	246	145	-41,05691057	3,4
Hedensted	6621	6758	6162	2,069173841	-8,819177271	127	117	61	-47,86324786	238	220	532	141,8181818	1,88034188	8,721311475	Hedensted	188	202	7,446808511	4,1
Helsingør	24576	17861	16800	-27,32340495	-5,940316892	118	82	65	-20,73170732	185	314	347	10,50955414	3,829268293	5,338461538	Helsingør	198	183	-7,575757576	3,9
Herlev	21770	14945	18068	-31,35048232	20,89662094	31	20	24	20	44	103	88	-14,5631068	5,15	3,666666667	Herlev	190	125	-34,21052632	1,5
Herning	10744	11047	10222	2,820178704	-7,468090884	163	186	102	-45,16129032	329	253	514	103,1620553	1,360215054	5,039215686	Herning	155	198	27,74193548	4,2
Hillerød	25863	16796	16167	-35,05780459	-3,744939271	105	75	62	-17,33333333	122	247	250	1,214574899	3,293333333	4,032258065	Hillerød	199	202	1,507376888	2,4
Hjørring	11323	11116	11396	-1,828137419	2,518891688	168	164	79	-51,82926829	517	417	880	111,0311751	2,542682927	11,13924051	Hjørring	160	228	42,5	7,2
Holbæk	10925	9966	6247	-8,7																

ARBEJDE, INDKOMST

	Ledighed i % af arbejdsstyrken DEC 2013	2013 Erhvervsfrekvens	2013 Andel off. forsørgede (30-59 årige)	2012: Gen.snit. fam.indkomst (erhverv)
Albertslund	8	71,3	15,94	293076
Allerød	2,4	81,8	7,98	524996
Assens	5,9	74,7	16,73	315699
Ballerup	6,1	74,7	14,38	330438
Billund	3,8	77,8	14,56	357750
Bornholm	7,4	70,9	19,15	248447
Brøndby	7,6	71,6	17,30	285103
Brønderslev	5	75,5	16,51	322460
Dragør	3,6	80,9	8,65	473876
Egedal	3,5	82,9	9,55	488641
Esbjerg	5,2	73,2	16,42	319591
Fanø	3,7	74,9	13,56	314327
Favrskov	3,8	79,8	13,37	401437
Faxe	5,7	76,2	15,30	332528
Fredensborg	4,5	76,4	12,02	432439
Fredericia	5,9	73,1	16,86	309353
Frederiksberg	5,5	75,7	10,94	349009
Frederikshavn	5,6	73,9	17,08	292464
Frederikssund	5,3	79,4	12,93	366564
Furesø	4,1	79,1	9,51	488393
Faaborg-Midtfyn	5,6	73,4	16,85	298755
Gentofte	3,6	76,3	7,64	587478
Gladsaxe	5,7	76,1	12,59	360571
Glostrup	5,9	78,4	13,98	327389
Greve	4,5	79,1	12,05	416853
Gribskov	4,7	77,8	12,79	359808
Guldborgsund	6,4	69,8	18,66	257510
Haderslev	5,4	73,3	16,84	302896
Halsnæs	6,2	75,5	15,37	305051
Hedensted	3,8	79,5	13,87	371578
Helsingør	5,3	75,3	13,52	343967
Herlev	6,4	76,9	14,23	334571
Herning	4,9	75,9	15,25	330192
Hillerød	3,9	80	11,10	419738
Hjørring	5,5	74,8	16,98	311673
Holbæk	4,7	74,8	15,33	339850
Holstebro	3,7	76,9	15,24	337237
Horsens	5,6	74	16,46	321105
Hvidovre	5,1	75,9	14,09	328987
Høje-Taastrup	7,5	75,7	14,73	337062
Hørsholm	3	77,7	7,73	542062
Ikast-Brande	5,8	76,7	15,85	338081
Ishøj	10,9	73,1	18,02	298212
Jammerbugt	5,3	75,3	16,90	321540
Kalundborg	5,7	72,2	18,21	299162
Kerteminde	6,1	73,1	17,12	302002
Kolding	4,9	76	14,72	341110
København	7	73,5	14,13	290920
Køge	5,7	76,9	14,28	361898
Langeland	6,6	67,7	20,35	218325
Lejre	3,2	79,6	11,58	433097
Lemvig	3,9	76,3	14,73	334251
Lolland	8	65,9	22,16	225059
Lyngby-Taarbæk	3,6	76,7	9,12	443338
Læsø	9,2	73,4	17,94	235659
Mariagerfjord	5,1	75,1	16,57	319890
Middelfart	3,8	75,9	15,52	347335
Morsø	4,5	72	18,67	282797
Norddjurs	5,4	72	17,14	286266
Nordfyns	5,4	74,7	17,48	316330
Nyborg	5,7	71,1	18,10	287256
Næstved	5,7	75	16,43	312962
Odder	4	76,7	14,63	353025
Odense	7	69,4	17,47	268011
Odsherred	6,4	70,5	19,36	257162
Randers	5,7	73,5	17,76	298993
Rebild	4,1	79,8	12,91	395728
Ringkøbing-Skjern	4,3	77,3	15,37	350236
Ringsted	5,7	76,2	15,26	348078
Roskilde	4,1	76,5	11,53	389339
Rudersdal	3,3	77,4	7,69	555420
Rødovre	5,4	76,2	14,15	311714
Samsø	7	71,2	18,08	242970
Silkeborg	4,6	77,2	14,14	354940
Skanderborg	3	79,8	12,76	426364
Skive	3,8	74,3	16,45	305923
Slagelse	6,5	72,9	16,60	287724
Solrød	4	80,7	10,25	462264
Sorø	5,2	74,8	15,64	337042
Stevns	5,4	77,2	14,77	340840
Struer	5,4	74,4	16,82	310426
Svendborg	6,1	71,3	17,20	286314
Syddjurs	4,7	74,8	15,78	326046
Sønderborg	5,7	71,8	16,23	299784
Thisted	4,1	73,8	17,44	305161
Tønder	5,9	73,3	16,93	290426
Tårnby	5,7	79	12,43	352726
Vallensbæk	5,4	82	10,25	428671
Varde	3,8	78,1	14,71	353112
Vejen	4,5	77,3	14,92	341371
Vejle	5	76,6	14,49	349497
Vesthimmerlands	6	74,9	16,80	307095
Viborg	4,2	76,4	15,37	336631
Vordingborg	5,1	70,6	17,79	268260
Ærø	5,4	68,8	14,80	218705
Aabenraa	6,2	73,1	16,76	304013
Aalborg	6	71,8	14,97	295542
Aarhus	5,3	69,7	15,38	294135

Kilde: Statistikbanken

Den overordnede regionalgeografiske udvikling i Danmark med hensyn til demografi, økonomi og boligmarked medfører i det lange perspektiv stigende urbanisering på alle niveauer. Inden for kommuner sker der en bevægelse fra mindre byer mod de(n) største, på regionsniveau sker det samme, og det sker i landet som helhed, hvor den østjyske millionby og hovedstaden er migrationens mål. Dermed må der på steder langt fra de store byers infrastruktur og arbejdspladser forventes faldende eller meget begrænset efterspørgsel efter boliger. Det gælder især gamle, dårligt vedligeholdte boliger og boliger med ringe energistandard, hvor efterspørgslen mange steder allerede i nogle år har været nærmest ikke-eksisterende. Til gengæld er der rundt om i kommunerne små og mellemstore landsbyer og byer, hvor lokalsamfundene er stærke, organiserede og i stand til at iværksætte såvel privatøkonomiske som frivillige og lokalpolitiske planer og indsatser. Tre casestudier belyser, hvordan man i lokalsamfund i tre kommuner uden for de store byer aktivt tager den udfordring op, som følger af en generel strukturændring med øget urbanisering og aldrende befolkning i områderne uden for de store byer. Med blandt andet nye samarbejdsformer mellem private, frivillige og kommunale aktører og aktivitets- og beboerhuse som base for foreningsaktivitet er det flere steder lykkedes at tiltrække tilflyttere til samfund langt uden for de store byer.