

Øget Grøn Boligrotation

Anbefalinger til centrale aktører



Vi har brug for flere energivenlige seniorboliger i landdistrikterne

Overalt i det danske land er der seniorer, der drømmer om at flytte til en mindre og samtidig mere seniorvenlig bolig i deres lokalområde og landsby. Det er her, de har boet hele eller størstedelen af deres liv. Det er her, de føler sig trygge og har deres sociale liv og netværk; rammer, som mange undersøgelser viser spiller en stor rolle i forhold til et sundt og velfungerende seniorliv. Desværre oplever mange, at der ikke er seniorvenlige boliger til dem.

Den primære årsag til det svage udbud af seniorvenlige boliger skyldes udfordringer med for få boliginvesteringer, som følge af manglende rentabilitet, samt udfordringer med finansiering i landdistrikterne. Det får i sidste ende mange seniorer til at søge væk fra landsbyerne og mod kommunernes centerbyer. De resterende, der bliver boende i for store boliger i for lang tid, risikerer at boligerne forfalder og ikke kan sælges.

Landdistrikterne har både brug for flere seniorvenlige boliger og nye fællesskaber på tværs af generationer. Men der er også behov for en række energiforbedrende tiltag, så boliger i landdistrikterne bliver mere energivenlige.

For realiteten er, at ca. 70 pct. af husstandene i landkommunerne ikke har et energimærke. Det viser nye tal fra BUILD- Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet. Det er markant flere end i andre kommunetyper. Læg dertil at landkommunerne også har den største andel af husstande med de dårligste energimærker, hhv. F og G, som skyldes et større renoveringsefterslæb i landdistrikterne pga. af rentabilitets- og finansieringsudfordringerne.

Endelig er et nyt EU bygningsdirektiv på vej. EU's ambition er, at alle bygninger fra 2030 skal være grønnere og forbruge langt mindre energi. Det vil med stor sandsynlighed medføre krav til energiforbedringer af den dårligste del af bygningsmassen. Som landsbyerne selv beskriver det, så står vi derfor nu med en tikkende

bombe, hvor de dårligste boliger i værste fald bliver usælgelige, hvis der ikke snart sker handling.

Dette er baggrunden for, at Forenet Kredit og Landdistrikternes Fællesråd i begyndelsen af 2023 gik sammen og satte gang i projekt "Grøn Boligrotation i Landdistrikterne". Formålet med projektet er dobbeltsidet: 1) At fremme udviklingen af nye boliger, så seniorer kan flytte til nogle mere seniorvenlige boliger og give plads til, at yngre familier kan flytte ind i seniorernes fraflyttede boliger (deraf rotation), 2) At sætte gang i energirenoveringen af de eksisterende boliger på landet.

Denne publikation er primært målrettet kommunerne og de centrale interessenter – KL, BL, Finans Danmark, bygge- og energisektoren, fonde og puljebestyrere – og er et af resultaterne af projektet. Landspolitisk kan publikationen forhåbentlig også inspirere til bedre rammevilkår. Med udgangspunkt i den viden og erfaring, som vi har opsamlet i de tre landsbyer Asaa, Ejby og Givskud, desk research og talrige ekspert-interviews, peger vi på syv anbefalinger og herunder udviklingsmuligheder. Dertil er der behov for flere eksempler på succesfuld boligrotation fremadrettet, som kan inspirere og guide andre landsbyer.

Landsbyerne har lært os, at ingenting kommer af ingenting. Det kræver vilje og ressourcer, hvis man vil vende en udvikling. Derfor håber vi, at disse anbefalinger vil blive til handling, så vi sammen kan skabe bedre og grønnere boliger i landdistrikterne. God læselyst.

Med venlig hilsen

Steffen Damsgaard
Formand for Landdistrikternes Fællesråd

Michael Demsitz
Formand for Forenet Kredit

Syv anbefalinger

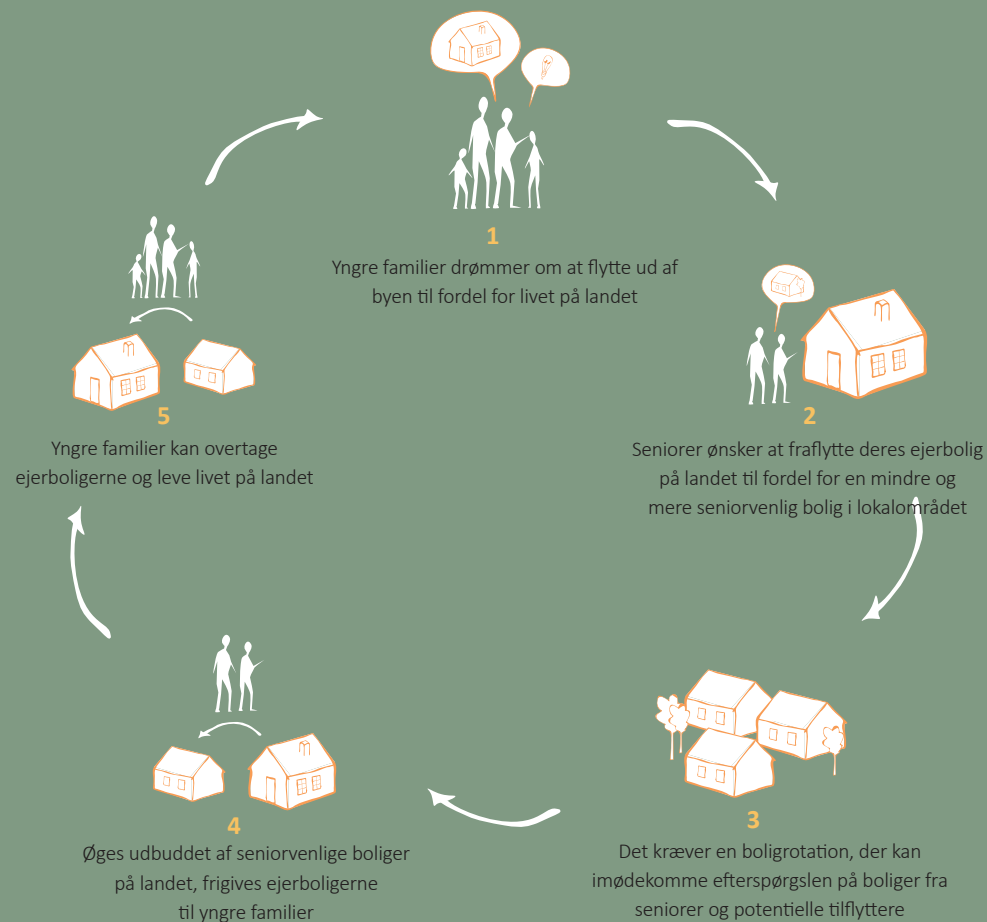
Sæt en proces i gang med

- 1 Borgerdrevet boligudvikling
- 2 Mere energirenovering
- 3 Partnerskab og mere dialog på tværs

Kom helt i mål med

- 4 Nye boligtyper og nye fællesskaber
- 5 Kommunens proaktive rolle
- 6 Bedre beslutningsgrundlag
- 7 Gentænk finansieringsmulighederne

Boligrotation understøtter en levedygtig udvikling i landdistrikterne



1 Borgerdrevet boligudvikling

Der er flere gode grunde til, at lokalråd, borgerforeninger eller borgergrupper bør overveje selv at tage teten på boligudviklingen i deres landsby. For det første peger erfaringerne på, at de boligprojekter, som det er lykkedes at få i gang i landdistrikterne, er båret af stort borgerengagement. Investorer og udviklere kommer ikke af sig selv.

For det andet er beboernes stemme afgørende i udviklingsprocessen. På den måde sikrer man, at de nye boliger passer til beboernes behov og ønsker, så de har lyst til at flytte ind i dem. Man bør inkludere oplandet rundt om den enkelte landsby, da det også rummer potentielle indflyttere.

Endelig hænger investeringer i områderne uden for de større byer oftest sammen med boligudvikleres eget forhold til lokalområdet. De lokale udviklere, der bor i eller kender lokalområdet godt, kan ofte se den gode business case i et bredere perspektiv. Således kan engagement og ejerskab blandt lokalbefolkning være med til at skaffe de nødvendige investorer.

*Borgerne i Ejby
deler deres boligdrømme med hinanden*

Det skal der til:

- ✓ *En tidlig behovsafdækning blandt beboerne er helt afgørende. Den giver den nødvendige dokumentation og et klart billede af efterspørgslen i forhold til antal boliger, typer, størrelser, placering, fællesskabsønsker mm.*
- ✓ *Hent inspiration til, hvordan behovsafdækningen kan gribes an i "Vejledning til landsbyer og kommuner om GRØN BOLIGROTATION".*
- ✓ *Beboerne bør forholde sig til økonomien, og hvor meget man er villig til at betale i husleje. Vær opmærksom på, at boligydelsen på en almen bolig ikke må ikke blive for høj, da indkomsterne i landdistrikterne generelt er mindre.*



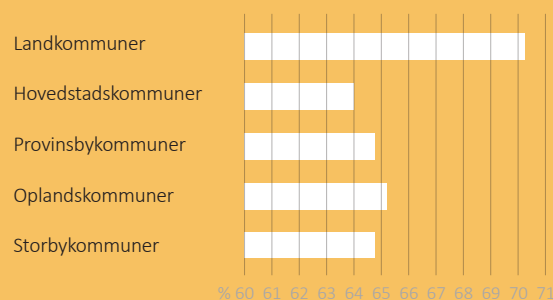
2 Mere energirenovering

Ved at prioritere energirenovering kan man både fremtidssikre boligerne på landet og skubbe på den grønne dagsorden. Det vil have mange positive effekter.

En mere energieffektiv bolig vil give besparelser på energiregningen og forbedre den enkelte boligejers privatøkonomi. En bedre energimærkning af boliger på landet kan også påvirke huspriserne positivt.

Dertil vil en øget energirenovering i landdistrikterne sikre, at boligerne lever op til fremtidige energikrav og standarder, herunder fra EU.

Procentandel husstande uden energimærke fordelt på kommunetype



Der er særligt brug for at energirenovere boligerne på landet, idet godt 70% er uden energimærke.

Kilde: BUILD, 2023



Det skal der til:

- ✓ Der er brug for lokal rådgivning, enten fra en håndværkskyndig, kommunen og/eller bankrådgiveren/kreditvurderingsspecialisten.
- ✓ Der bør lanceres en kampagne målrettet boligejere - enten fra centralt hold eller af den enkelte kommune for at øge boligejernes bevidsthed om energirenoveringens fordele og de risici, som er forbundet ved ikke at gøre noget.
- ✓ Boligejere i landsbyerne bør dele deres viden og behov med hinanden og undersøge mulighederne for fælles energi-renoveringsprojekter. Disse kan føre til bedre tilbud fra entreprenører og besparelser for alle involverede.

Partnerskab og mere dialog på tværs

Vejen til flere seniorvenlige boliger kan virke kringlet og uoverskuelig, når man skal gå fra idé til handling. Erfaringer viser dog, at en tæt og koordineret dialog på tværs af de involverede parter kan gøre processen mere enkel og smidig. Parterne omfatter primært beboergruppen, kommunen og kommunale beslutningstagere, den almene boligorganisation, private investorer, den lokale bank og realkreditinstituttet.

Et tæt samarbejde kan desuden åbne op for nye muligheder, som gør det mere attraktivt for flere parter at involvere sig. Det kan fx fremme boligudvikleres interesse, hvis projektet formår at kombinere ejerformer, privatejede og almene boliger.

Erfaringerne fra de tre landsbyer og deres kommuner viser, at et målrettet partnerskab er vejen frem. Det indebærer, at man sammenkobler beboerproces, kommunens planlægning, almen og privat boligudvikling samt finansiering, så der er et glidende samarbejde på tværs.



Det skal der til:

- ✓ *Der bør afsættes ressourcer til at facilitere partnerskabssamarbejdet, herunder gennem dialogmøder og bilaterale møder. Det er en kompleks opgave, der kræver meget af den enkelte ildsjæl. Den enkelte kommune kan yde processtøtte, men en ekstern facilitator er også en mulighed.*
- ✓ *Processen kan med fordel indledes med et borgermøde, hvor kommunen og interesserede borgere deltager og drøfter seniorboligbehovet og de relevante grunde, der er udlagt, herunder i lokalplaner.*
- ✓ *Landsbyen i samarbejde med kommunen inviterer til dialogmøder mellem landsby, kommune, almen boligorganisation, privat udvikler, bank og realkreditinstitut, hvor finansieringsmuligheder afsøges i fællesskab, og partnerskabssamarbejdet kan udvikles.*
- ✓ *Man læser "Vejledning til landsbyer og kommuner om GRØN BOLIGROTATION" om, hvordan man kommer fra A til B og får de forskellige interessenter i processen til at spille sammen.*

Borgere, boligforening og private investorer drøfter fremtidens boligudvikling i Givskud

4 Nye boligtyper og nye fællesskaber

Når landsbyerne efterspørger nye seniorvenlige boliger og boligrotation, er der fordele og ulemper ved kun at tænke i den snævre målgruppe. En ensartet seniorbeboergruppe har måske lettere ved at skabe fælles retning og relationer nu og her, men indsnævrer omvendt feltet af boligsøgende. For set i det lange perspektiv vil en landsby typisk have brug for et fleksibelt udbud. Derfor anbefales det at etablere boliger, der appellerer til en bred og mangfoldig gruppe af boligsøgende.

Et andet vigtigt omdrejningspunkt for landsbyernes boligudvikling er 'fællesskab'. Ved at tænke i og understøtte nye fællesskaber, hvor man deler faciliteter, arealer og ressourcer, fremmes de forskellige sociale bånd, som er livsnerven i levende landsbyer.

I de tre pilotlandsbyer Asaa, Ejby og Givskud har man blik for nye boligtyper og fællesskaber, men de er ikke helt i mål endnu. Et mønstereksempel, som er på vej til at blive opført, er Skalma-parken i Skals ved Viborg. Her har man arbejdet strategisk og er nået frem til boliger og fællesskaber, der kan tilpasses og vokse sammen med den nye bydels beboere, uanset om der er tale om en enkeltperson, en ung familie eller seniorer.



Det skal der til:

- ✓ *Der er brug for at overveje nye boligtyper og forskellige størrelse bolig, så folk kan vælge den boligtype, der passer til deres behov og husstandsstørrelse. Vurder en bred vifte af boligtyper, herunder enfamiliehuse, rækkehuse, tiny houses og minibofællesskaber.*
- ✓ *Sørg for boliger, herunder forskellige "ejerformer", der er overkommelige for folk fra forskellige indkomstgrupper.*
- ✓ *Strategier for tilgængelighed og fleksibel indretning er afgørende. Planlæg boligerne og fælles faciliteter, så de kan rumme mennesker med forskellige fysiske evner, herunder brugere af kørestole eller ganghjælpemidler. Flexibel rumdeling for at imødegå børneværelser eller andre behov er også en overvejelse værd.*
- ✓ *Hvis der er behov for boliger til ældre borgere 80+, så skal støtte og pleje tænkes ind i løsningen. Byg boliger og faciliteter, der er specialdesignet til 80+ og tænk i sundhedsplejeinfrastruktur.*

5 Kommunernes proaktive rolle

Kommunerne har stor indflydelse på opførelsen af boliger lokalt og boligudviklingen generelt i landdistrikterne. Erfaringerne viser dog, at der er stor variation i den kommunale involvering i og prioritering af boligudvikling.

Derfor anbefales det, at kommunerne indtager en mere proaktiv rolle på tre fronter. Kommunerne kan som planmyndigheder smidiggøre og tilpasse lokalplaner, så planerne tager højde for efterspørgslen efter senioregnede boliger. Ligesom de kan arbejde planstrategisk i forhold til offentlige serviceydelser, såsom hjemmepleje, daginstitutioner og skoler, så de følger med den demografiske udvikling i landsbyerne.

Endelig har kommunerne en slags investorerrolle, idet der er krav om et kommunalt grundtilskud ved opførelsen af almene boliger.



Det skal der til:

- ✓ *Kommunerne bør i deres strategiske planlægning, landsbyanalyser og økonomiske prioriteringer forholde sig til udbygningen af almene seniorvenlige boliger på landsbyniveau. Kommunale planer, på området har en stor betydning for eksterne samarbejdspartnere, både almene boligselskaber og private investorer.*
- ✓ *Kommunerne understøtter landsbyerne i at få lavet lokale udviklingsplaner (de såkaldte LUP'er), som den almene bolig sektor lægger vægt på, når de vurderer, om de vil investere i boligprojekter lokalt.*
- ✓ *Kommunerne giver processtøtte til borgerdrevne boligprojekter og indtager facilitatorrollen, så der dannes partnerskaber.*

Lejre Kommune spillede en vigtig rolle på dialogmødet i Ejby om landsbyens fremtidige udvikling

6 Bedre beslutningsgrundlag

Når investorer og realkreditgivere vurderer rentabiliteten, er der brug for mere nuanceret viden, end der er tilgængeligt i dag. Det er Asaa et godt eksempel. Byen er i vækst, men ligger i et geografisk område præget af en vis afmatning. I dette tilfælde kan indhentning og bearbejdning af data samt forståelse for de lokale forhold og behov bidrage til en mere positiv vurdering.

Et bedre beslutningsgrundlag kan være nøglen til, at banker og realkreditinstitutter åbner op for bedre finansieringsmuligheder. Og dette vil oftest resultere i en bedre business case for investorerne og dermed fører til realisering af nye boliger.

Et mere nuanceret beslutningsgrundlag giver indblik i de demografiske og socio-økonomiske perspektiver over tid. Det dokumenterer fx en udvikling i en landsbys befolknings- og flyttemønstre, social og økonomisk aktivitet samt boligpriser.

Foto: Niels P. Mortensen



Det skal der til:

- ✓ *Banker og realkreditinstitutter udvider deres beslutningsgrundlag med forskellige metoder og kilder, herunder offentlige statistik, eksisterende rapporter fx fra kommunens analyser, markedsundersøgelser mm. Data kan fx omfatte befolkningsudvikling, økonomisk aktivitet, infrastrukturstatus og boligbehov og boligprisudvikling.*
- ✓ *Der er brug for temadage/vejledning til rådgivere i banker og realkreditinstitutter vedrørende finansiering af boliger i landdistrikter. Mere viden kan være med til at øge forståelsen og forbedre lånemuligheder.*
- ✓ *Kommuner og andre aktører bidrager til bedre beslutningsgrundlag. Kommunerne kan lave de såkaldte landsbyanalyser (jf. "Længe leve landsbyerne" på opdrag af Realdania, 2020). Og der findes også gode eksempler på lokale boligselskaber, der udarbejder markedsanalyser.*
- ✓ *Fonde og puljer giver økonomisk støtte til landsbyer, der tager initiativ til at få udarbejdet de nødvendige analyser af ekstern konsulent.*

Asaa udvikler sig på mange måder positivt - men beliggenheden gør det vanskeligere at opnå finansiering til projekterne

7 Gentænk finansieringsmulighederne

Overordnet set udgør finansiering én af de mest markante hindringer for flere nye boliger på landet, som det er svært at gøre noget ved.

De seneste års rentestigninger og inflation har bidraget til, at de økonomisk presede kommuner er mere tilbageholdende i forhold til flere almene boliger, og det er blevet sværere at tiltrække almene og private boligudviklere til landdistrikterne, hvor risikovilligheden generelt er lavere.

Dertil kan det være en lang proces at få tilsagn om, at boligerne vil kunne realkreditbelånes, når de er bygget. Uden dette tilsagn om slutfinansiering er det således svært at få banklån eller bankkredit til projektering og byggeri, hvilket kan være en stopklods for at komme videre i processen.

Alt i alt er finansiering og risikostyring nøgleelementer i at etablere seniorvenlige boliger i landdistrikterne.

Det er nødvendigt at afprøve nye finansieringsmodeller, når der skal skabes finansiering til boliger i landdistrikterne

Det skal der til:

- ✓ *Der er brug for en dedikeret statslig pulje med fokus på at fremme almene lejeboliger i landsbyer med under 2.000 indbyggere. Puljen udmøntes som tilskud til byggeprojekterne for at holde prisen nede.*
- ✓ *Landsbyborgerne afprøver nye finansieringsmodeller. Ligesom der er eksempler på, at landsbyborgere går sammen i anpartsselskaber om at købe faldefærdige huse, kan de tilsvarende løse deres finansieringsudfordring ved at gå sammen i anpartsselskaber. En andelsforening kan også være en mulig løsning.*





Som led i projektet Grøn Boligrotation i landdistrikterne, har Landdistrikternes Fællesråd og Forenet Kredit sammen med COWI samlet erfaringer ind fra dialoger med de tre udvalgte projektbyer, Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune).

I forbindelse med projektet er der udgivet følgende publikationer:

- Tre **guider** til inspiration til andre landsbyer:
BO GODT, HELE LIVET – en guide til grøn boligrotation i Asaa, Brønderslev Kommune
BO GODT, HELE LIVET – en guide til grøn boligrotation i Givskud, Vejle Kommune
BO GODT, HELE LIVET – en guide til grøn boligrotation i Ejby, Lejre Kommune
- **Vejledning** til landsbyer og kommuner om GRØN BOLIGROTATION
- ØGET GRØN BOLIGROTATION – **anbefalinger** til centrale aktører