

Bo godt, hele livet i Givskud

En guide til Grøn Boligrotation i Givskud, Vejle Kommune



Grøn Boligrotation

For beboere, der bor i landdistrikterne, kan det nogle gange være en udfordring at finde et sted at bo. Især hvis man gerne vil flytte ind i en senioregnet bolig. Men også for familier, der gerne vil flytte ud i et landdistrikt, og de yngre familier, der vil opgradere til noget større, kan det være vanskeligt. I landsbyerne viser det sig desuden, at det ikke altid er let at få skabt tilstrækkeligt grønne løsninger i boligerne.

Landdistrikternes Fællesråd har derfor sammen med Forenet Kredit igangsat projektet 'Grøn Boligrotation i Landdistrikterne'. Rådgivningsvirksomheden COWI har understøttet processen og bidraget til udarbejdelsen af projektets publikationer.

Projektet har til formål at belyse udfordringer og muligheder for grøn boligrotation i tre udvalgte projektbyer: Givskud (Vejle Kommune), Asaa (Brønderslev Kommune) og Ejby (Lejre Kommune). Alle tre byer har under 2.000 indbyggere.

Boligrotation er et begreb for flytning mellem boliger. Der er i dette projekt fokus på behovet for, at seniorer kan finde steder at bo, når de gerne vil fraflytte. Når seniorerne flytter fra deres ofte lidt større familieboliger, giver det nemlig plads til, at f.eks. børnefamilier kan flytte ind. Og dermed kommer der gang i rotationen. I dag oplever man mange steder, at efterspørgslen på senioregnede boliger i landdistrikterne overstiger udbuddet, og boligrotationen går i stå.

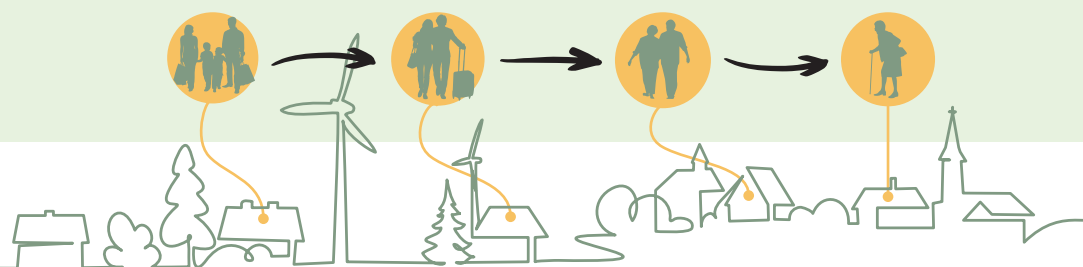
Når der her tales om Grøn Boligrotation, er det et udtryk for ønsket om, at boligrotationen ikke bare skal løse et boligproblem, men at den også skal understøtte energirenoveringen af de ældre boliger i landsbyerne.

Danskerne pakker flyttekasserne gennemsnitligt 7 gange i løbet af livet. Vores boligbehov ændrer sig, og vi flytter videre til den næste bolig. Projektet 'Grøn Boligrotation i landdistrikterne' har fokus på de flytninger, der i særlig grad har betydning for udviklingen i landsbyerne.

Dette er én ud af tre guider produceret til de tre projektbyer, Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune). Byerne befinder sig forskellige steder i den grønne boligrotation, og der gør sig særlige forhold gældende for hver af dem. Denne guide henvender sig både til beboere, der allerede bor i Givskud, og til dem, der har tænkt på at flytte til byen.



Far, mor og børn De unge seniorer Seniorerne De enlige ældre



Givskud

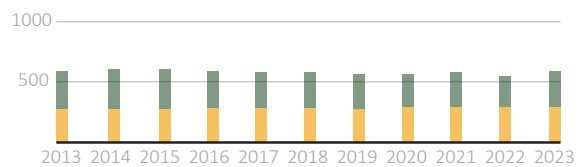
Kommune: Vejle, Region Syddanmark

Indbyggertal, 2023: 605

Seniorer over 50 år: 259 (42,8%)

Seniorer over 65 år: 128 (21,2%)

Befolkningsudvikling, 2013-2023



Antallet af borgere i Givskud har været stabilt gennem de seneste 10 år. Andelen af seniorer (+50 år) er øget marginalt: I 2013 udgjorde seniorerne 40,9% af beboerne i Givskud - i 2023 var andelen steget til 42,8% (259 borgere).



Et godt sted at bo

Det vilde Givskud

Mange kender Givskud Zoo. Men færre kender til den by, zoo ligger i. Ikke desto mindre bor der godt 600 mennesker i Givskud. Og faktisk hænger zoo og byen uløseligt sammen. Indtil 1969 var der primært lidt by omkring Givskud Kirke. Men efter at Givskud Zoo, dengang 'Løveparken Givskud', åbnede samme år, fik man lidt mere gang i hjulene i byen. I dag besøges Givskud Zoo af op imod 450.000 gæster.

Givskud er i høj grad zoo. Det kan man ikke komme udenom. Men Givskud har - sin størrelse taget i betragtning - alligevel formået at etablere en række tiltag, der gør byen attraktiv at bo i. Der er både skole, dagligvarebutik, hal og stadion. Og dertil kommer, at der tilbydes en række foreninger og fritidsaktiviteter i byen. Der findes - affødt af Givskud Zoo - også et større vandrehjem.

Fællesskabet trives i Givskud Forsamlingshus, og byen har et lokalråd, Givskud Lokalråd, der arbejder positivt for byens udvikling. De har bl.a. fået etableret en cykelservicestation, arbejdet for renovering af bymidten og meget andet, til gavn for borgerne. En vigtig vinkel for udviklingen af Givskud er, ifølge lokalrådet, at profilere byen som en grøn landsby, blandt andet ved at opfordre kommunen til at foretage grønne byggemodninger, der f.eks. afkobler regnvand fra kloaksystemet.

De senere år er der sket enkelte udstykninger, og der er udsigt til en ny almenboligbebyggelse med indtil videre 14 lejligheder.



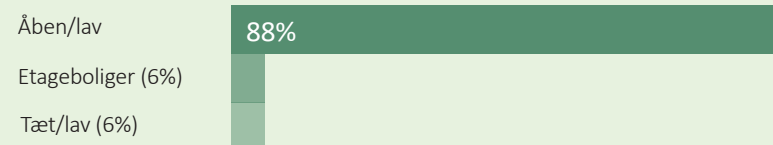
Boliger i Givskud

Ejerforhold



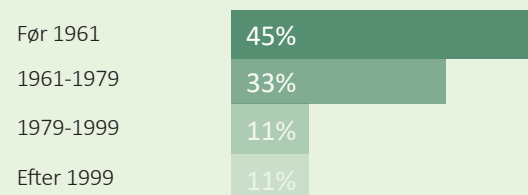
Kilde: Spørgeskema, COWI

Boligtyper



Kilde: Spørgeskema, COWI

Boliger, alder



Kilde: BUILD



Vi kan lide at bo på landet, fordi vi kender hinanden,
når vi mødes hos købmanden!



Boligens beboere

Givskud er kendetegnet af en boligmasse, hvor det er relativt tydeligt, at byen især er vokset siden 1969: 55% af boligerne er opført i perioden fra 1961 og til i dag.

Kigger vi på, hvem der typisk bebor de ældste huse i Givskud (ældre end 1961), kan vi konstatere, at omkring 42% af dem ejes af borgere mellem 35 og 64 år. Seniorerne over 64 år er nogenlunde jævnt fordelt over boligernes aldersspænd - der bor færrest seniorer i de ældste huse. Det betyder, at de huse, der må forventes at trænge mest til forbedringer, bebos af en aldersklasse, der har mod på at give sig i kast med f.eks. energirenovering.

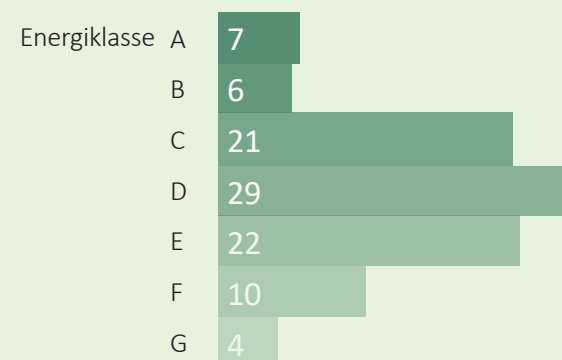
Når vi undersøger borgernes indkomstforhold kan vi se, at den gennemsnitlige husstandsindkomst i parcelhuse i Givskud er ca. 270.000 kr. [Kilde: BUILD]

Energi

I Givskud har 45% af boligerne et energimærke. Energimærkning er et krav, når et hus sælges, lejes ud samt ved nyopførelse. Energimærkning omfatter energiklasse A til G (A er bedst). Ud af de boliger i Givskud, der er energimærket, er der en overvægt (72%) af huse med energimærke C, D og E, mens der kun er få i den dårligste kategori (G). På landsplan er energimærke C, D og E også toneangivende. I Givskud er der relativt få i den bedste ende af skalaen, men med etableringen af nye boliger i disse år, vil der ske en tilvækst af boliger i klasse A og B.

Det generelle billede over hele landet er, at husstandsindkomsten er stigende alt efter, hvilket år huset er opført. De højeste gennemsnitlige indkomster findes altså hos husejere som bor i parcelhuse opført efter år 2000. I Givskud er billedet helt det samme. I den ældre del af boligmassen, hvor der overvejende er behov for energirenovering, er der lidt færre penge til rådighed, hvorfor det ofte vil være afgørende med rimelige finansieringsmuligheder til boligforbedring. [Kilde: BUILD]

Energimærkning i Givskud



Potentialer

Givskud rummer muligheder for både at bygge nyt og omdanne eksisterende bygninger.

Først og fremmest er der udlagt kommuneplanrammer til boligudvikling i området ved Pottervej (Birkelunden og Elmelunden). Her giver lokalplan nr. 1316 mulighed for at opføre både tæt/lav- og åben/lav-boliger. Det udlagte område udgør ca. 11 ha og vil - selv med en øget tilflytning - kunne dække behovet for nye boliger i en del år.

På nuværende tidspunkt er der bygget syv rækkehuse. Fem rækkehuse er under opførelse, og byggeri af 14 almenboliger går i gang i foråret 2024.

En del af lokalplanområdet er udlagt til storparceller, men umiddelbart ser der ikke ud til at være væsentlig interesse for dem. Det virker mindre logisk, at de største parceller ligger tættest på byen. Dette delområde kan overvejes udstykket til anden boligtype, f.eks. bofællesskab eller tæt/lav-boliger.



Det er væsentligt, at der - også fra Vejle Kommunes side - bakkes op om projekter, der matcher behovet. Det betyder, at selv om lokalplanen giver gode byggemuligheder, så skal det være muligt at realisere en udvikling i små etaper. Der synes ikke at være marked for at bygge mange boliger på én gang. Og hvis det sker, kan det medføre, at der bliver sat mange af de nuværende boliger til salg på én gang, fordi flere vil flytte fra villaen og over i noget mindre. Der vil blive skabt et overudbud, der må forventes at betyde lavere salgspriser. Der bør derfor arbejdes for en balanceret boligudvikling i området, typisk med etaper fra mellem 5 og op til maksimalt 12-15 boliger ad gangen.

I det hele taget er det afgørende for Givskuds udvikling, at der er en konstruktiv dialog med kommunen om at bidrage positivt til, at byen kan udvikle sig. Byen er ikke stor nok til, at alt kan foregå alene på borgernes initiativ - selv om det selvfølgelig

er afgørende, at der er lokal opbakning, sammenhold og vilje til at skabe nye boligprojekter i byen.

Ud over Pottervej findes også andre, mindre byggemuligheder, f.eks. ved at fortætte i eksisterende boligområder eller ved at omdanne erhvervsbygninger og nedlagte forretninger.

Projektet har været med til at skabe en åben dialog på tværs af mange forskellige: borgere, boligselskaber, lokale håndværksfirmaer, lokale investorer, ejendoms-mæglere og kommunen. Det er vores opfattelse, at disse dialoger har været med til at skubbe på udviklingen - der er kastet nyt lys over potentialer, og der er skabt en større gensidig forståelse. Det er vigtigt at holde fast i det, også når projektet slutter.

Hvorfor flytter seniorerne

- Huset (og haven) er for stort til de daglige behov – måske er man blevet alene
- Huset (og haven) kræver for meget arbejde
- Huset er for dyrt i drift og vedligeholdelse
- Huset er mindre egnet til gangbesværede – når der er for mange trapper
- Huset ligger for langt fra daglige services, f.eks. indkøb, når man ikke længere har bil
- Huset og dets placering skaber ikke længere en tilstrækkelig tryghed



Fra borgermødet i Givskud Zoos lokaler

Fællesskab fremfor alt

Fællesskab er vigtigt

Som led i projektet Grøn Boligrotation har der været ført dialoger – dels på et borgermøde med ca. 65 deltagere, dels på et dialogmøde og dels i direkte interviews. COWI spurgte deltagerne om, hvad der skal til for at leve et godt seniorliv i Givskud. Vi har optalt hvilke ord, der blev nævnt oftest i løbet af borgermødet. De er vist i ordskyen til højre - jo større ordet er, desto oftere er det blevet nævnt.

Den vigtigste faktor for et godt seniorliv i Givskud er først og fremmest fællesskab. Mange har nævnt et godt helbred som en faktor. Men også fritidsaktiviteter er et plus, når man bor i Givskud. Desuden er nærheden til naturen vigtig for en del.

De vigtigste værdier i seniorernes boligvalg

Vi spurgte deltagerne om, hvilke konkrete værdier, de vægter højest, når den næste bolig skal vælges. Her var svarene:

- 1 Nærhed til indkøb
- 2 Tryghed
- 3 Nærhed til natur

“ Der bor mange venlige mennesker med benene på jorden, her i Givskud!

familie et godt helbred
økonomisk tryghed
fællesskab
gode naboer offentlig transport
fritidsaktiviteter grønne omgivelser



Fra borgermødet i Givskud Zoos lokaler

Boligønsker

Sådan ser seniorerne fremtiden

Vi spurgte deltagerne om, hvordan de bor i dag - og hvordan de gerne vil bo i fremtiden. Af svarene kan vi konkludere, at

- mange ønsker sig et rækkehus,
- 93% bor i ejerbolig,
- 76% ønsker at bo i lejerbolig,
- 71% ønsker at blive boende i Givskud,
- 61% forestiller sig at flytte inden for 5-10 år,
- 28% vil slet ikke flytte.

Tallene understreger med stor tydelighed, at flertallet af seniorerne i Givskud gerne vil flytte til en anden bolig inden for 5-10 år – og at mange gerne vil blive boende i byen. Det er en typisk tidshorison, som svarer til lignende undersøgelser.

Når man flytter, foretrækker langt de fleste at bo til leje, selv om de har en ejerbolig i dag. Men tallene viser også, at en forholdsvis stor andel slet ikke ønsker at flytte, hvilket er atypisk for denne undersøgelse.

Næsten 2/3 af deltagerne ønsker en bolig på 75-100 m²

3/4 vil gerne dele fællesarealer med andre

Egen carport er et plus

En terrasse står højere på ønskesedlen end en have

Adgang til værksted/hobbyrum er vigtigt for mange

Gode opbevaringsmuligheder inde og ude er vigtigt

Adgang til fælleshus kunne være godt

Plads til overnattende gæster vil være dejligt



Vi vil gerne have plads til at samle familie og venner!

Energirenovering

- kan det betale sig

Energimærkning

Ud fra analyser af boligmassen i Givskud tegner sig et billede af, at en overvægt af boliger i dag er registeret som energiklasse C, D og E – altså i den mellemste del af skalaen, hvor husene er gennemsnitligt energioptimerede. Det samlede resultat for Givskud ligger under landsgennemsnittet. Også i klasse C og D er der stadig et væsentligt behov for at forbedre bygningerne. Man kan godt give generelle anbefalinger til forbedringer, men det vil være en helt individuel vurdering af den enkelte bygnings behov, der skal ligge til grund for, hvad der skal gøres. Projektet har vist, at mange af deltagerne føler sig usikre på, hvordan de skal gribe energirenoveringen an.

Hvis ejendommen har et energimærke, kan det ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside 'Boligejer' (boligejer.dk). Har huset ikke et gyldigt energimærke, kan man få det udarbejdet. Faktisk har 65% af husene i Givskud ikke et energimærke. Med energimærket følger en energimærkerapport, der giver forslag til energiforbedringer. Et energimærke koster i dag mellem ca. 4.000 og 8.000 kr. Man kan også kontakte en energikonsulent for anden rådgivning om, hvordan man kommer godt i gang med energirenovering.

Et af de greb, der altid kan gøre en stor forskel, er at optimere husets varmekilde – først og fremmest når huset opvarmes af olie eller naturgas. Det vil som hovedregel være mest fordelagtigt at koble sig på en kollektiv varmforsyning, altså fjernvarme. Hvor kollektiv forsyning ikke er mulig, vil det være relevant at overveje at udskifte sin individuelle, ældre varmforsyning til typisk en varmepumpe eller et jordvarmeanlæg – eventuelt suppleret med solceller. Der er ikke på nuværende tidspunkt fjernvarmforsyning i Givskud, men Give Fjernvarme forventer, at det kan realiseres inden for en overskuelig fremtid - fra 2026, hvis der er tilstrækkelig



Kan det svare sig?

Kan vi nå at mærke en ændring i vores varmeforbrug?

Kan jeg se det på min næste varmeopgørelse?

(En børnefamilies overvejelser)

tilslutning. I nær fremtid forventes det ligeledes, at en del af de boliger i Givskud som opvarmes med naturgas, konverterer til biogas. Alle kvægbrug i Givskud leverer gylle til et biogasanlæg i Brande. Tiltag, der vil bidrage til en bedre energiklassificering og højere huspriser.

Som nævnt skal der en individuel vurdering til i hvert enkelt tilfælde, og priserne på energioptimering varierer. Et kig på næsten 4.000 energimærker for enfamiliehuse viser, at et – også for Givskud – typisk løft fra energimærke D til C (1 trin) vil koste gennemsnitligt ca. 55.000 kr. (anslået 2023-pris), mens et større løft f.eks. fra G til C (4 trin) vil koste ca. 69.000 kr. Tallene skal tages med forbehold, da der dels er tale om gennemsnitsberegninger, og dels fordi priserne på materialer og håndværkere generelt er i bevægelse i disse år. [Kilde: BUILD]

Som tommelfingerregel kan man forvente, at for hvert trin, energimærket forbedres, vil ejendommens værdi øges med ca. 500 kr./m². Tallet er gennemsnitligt for landet som helhed – og derfor mindre i landdistrikterne. Et typisk parcelhus på 130 m² vil gennemsnitligt forbedre sin vurdering med 65.000 kr. ved at gå fra energimærke D til C, som eksempel. [Kilde: Bolius]

På side 12 ses tre konkrete eksempler på priser på energirenovering.



Grøn boligrotation - i de yngre familiers perspektiv

Som led i projektet har COWI gennemført interviews med en række yngre forældre, der alle har haft interesse i de tre projektbyer. Størstedelen af dem har købt en bolig i en af de tre byer indenfor de seneste år.

Generelt er de interviewede optagede af energiforbrug og energirenoveringer, når de vælger bolig. De vil gerne selv påvirke, hvad der skal gøres og vil gerne sætte deres eget grønne præg på deres hjem.

Fælles for de interviewede er, at det – især for førstegangskøbere – kan være vanskeligt at navigere i usikkerheden omkring de konkrete løsninger for deres hus. Mange af de interviewede ønsker primært at gennemføre energirenoveringer, hvis det medfører en værdiøgning af deres hus, og de er generelt i tvivl om, om energi-



Foto: Adobe

De yngre familier vil gerne selv påvirke de grønne løsninger

“ Energirenovering slår to fluer med ét smæk, fordi den åbner mulighed for, at man kan sætte sit eget præg på en ældre bolig!

renoveringer vil afspejle sig i deres huses værdi ved et salg. Nogle har udtrykt, at de har haft mere lyst til at købe et gammelt hus for at rive det ned og bygge nyt - fordi det kan virke nemmere og på længere sigt mere fordelagtigt. Andre vil foretrække at leje deres bolig. Enten fordi de vil afprøve boligformen i en by, de måske ikke kender så godt, eller fordi det kan virke mere overskueligt rent økonomisk. Det kan dog være vanskeligt at finde familieegnede lejeboliger i Givskud. Udbuddet af parcelhuse med have til leje er ikke ret stort.

Når det handler om finansiering af energirenovering føler familierne sig i en vis grad også udfordrede: Flere familier har udtrykt, at det kan være svært at finde rundt i tilskudsmulighederne. Generelt er det indtrykket, at familierne har vilje men ikke tilstrækkelig viden om energirenovering.

Hvad kendetegner de yngre familiers valg af bolig i landsbyerne

- De vil gerne give deres børn en tryk opvækst og mener, at landsbyerne kan tilbyde det.
- De har vanskeligt ved at finde passende boliger - især hvis de gerne vil leje.
- Mange har en ambition om at leve mere bæredygtigt.
- De har ikke noget imod at vælge huse, hvor de selv skal energirenovere - fordi det giver mulighed for selv at præge de grønne valg.
- Nogle familier kan dog synes, at meget omfattende renoveringer kan være uoverskuelige og vil i stedet foretrække at rive ned og bygge nyt.
- De savner genveje til rådgivning, der konkret retter sig mod dem.

A Udsiftning af olie- eller naturgasfyr med en varmepumpe

Investering: 100.000-150.000 kr.

Besparelse: 25.000-30.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for et gennemsnitligt parcelhus på 130 m². Tallene er forbundet med usikkerhed pga. de svingende energipriser [Kilde: Bolius]

B Efterisolering af loft

Investering: 50.000-70.000 kr.

Besparelse: Som tommelfingerregel sparer man ca. 10% af varmeudgiften ved at efterisolere loftet. For de fleste ældre parcelhuse med individuel opvarmning vil det sige en besparelse på 1.500-2.500 kr. pr. år. [Kilde: Bolius]

C Hulmursisolering

Investering: Ca. 60.000 kr.

Besparelse: Ca. 20.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for en murerestervilla på 170 m². [Kilde: Bolius]



Foto: Colourbox

Energireovering i praksis

Der findes selvfølgelig andre energireoveringsløsninger, end eksemplerne til højre. Det er helt individuelt, hvad der kan opfylde behovet for den enkelte. Men fælles er det, som eksemplerne viser, at der kan være stor forskel på, hvor rationelle investeringerne er. Nogle har en lang tilbagebetalingstid, andre kan hurtigt tjene sig hjem – ikke mindst i perioder, hvor energipriserne er høje. En reduktion i energiforbruget skal i høj grad også findes i vores adfærd.

Dertil kommer det helt overordnede formål, der ikke alene bunder i privatøkonomi, men i at nedbringe CO₂-udledningen og bidrage til at opnå klimamålene.

Den generelle udfordring med energireoveringer er – når man ser ud over landet som helhed – at der, hvor behovet er størst, er velstanden mindst. Det gælder dog ikke for Givskud. Men her gælder dog stadig, at ikke alle seniorer har et stort økonomisk råderum og derfor fravælger de største investeringer. Lidt forenklet sagt, så koster det næsten det samme at energireovere et hus i Givskud som i Vejle, men friværdien at gøre det for er mindre i Givskud. Og hvis energireoveringen

skal finansieres gennem låntagning, kan det være vanskeligt at opnå tilstrækkelig belåning, fordi seniorerne – på grund af alder – bliver mødt af krav om en kortere tilbagebetalingsfrist.

Staten tilbyder forskellige individuelle tilskudsordninger, der kan understøtte den grønne omstilling – også i boligen. De ændres løbende og beskrives derfor ikke her. I stedet henvises til Energistyrelsens hjemmeside www.spareenergi.dk, der er et godt sted at finde aktuel information. Ikke bare om tilskudsmuligheder men også i form af både generel og konkret vejledning. Man kan f.eks. ringe til Energistyrelsens hotline på tlf. 3115 9000 for at tale med en energivejleder.

Hvis man ønsker at have en tættere dialog med en energivejleder eller energikonsulent, er det let at finde en i sit eget lokalområde på hjemmesiden www.energivejlederen.dk, der er en side understøttet af bl.a. Energistyrelsen og Teknologisk Institut.

Man kan også kontakte Vejle Kommune på tlf. 7681 0000 for at høre om muligheder for lokal vejledning og information.

“ Det der med energimærkning er lidt en gråzone, for hvad indebærer det egentlig?

(En børnefamilies overvejelser)

“ Du føler dig velkommen her i byen.
Alle hilser på hinanden.
- det er bare en dejlig by at bo i!

Guide

når man tænker på at flytte eller energirenovere

- ✓ Skab partnerskaber - I er gode til fællesskab i Givskud i forvejen. Brug det til at finde sammen med andre, der også går med tanker om at flytte, så I kan hjælpe hinanden til at finde fælles mål.
- ✓ Partnerskaber er også samarbejder med udviklere, bygherrer og kommunen. I har brug for hinanden. Det er ikke altid nemt at få ting til at ske, men I har vist, at det kan lade sig gøre ved at stå sammen. Brug det til at opbygge en positiv forventning til fremtiden og tag altid ja-hatten på, så I får skabt et positivt dialogklima.
- ✓ I Givskud er der flere muligheder for at bygge nyt, først og fremmest i området ved Pottervej. Det kræver lokal opbakning - allerede når projektet er på tegnebrættet. Projekter i landsbyer skal bygges op nedefra. Men husk, at byen skal følge med udviklingen: Byg kun få boliger ad gangen, så der ikke bliver for mange boliger til salg samtidig. Boligpriserne i en lille by som Givskud er følsomme for, hvor mange ledige boliger, der bliver sat til salg.
- ✓ Se på muligheden for at ombygge bygninger, der allerede er bygget i Givskud. I stedet for at flytte, kan den nuværende bolig og grund i virkeligheden deles i to eller flere og deles med andre? Eller er der andre egnede steder, f.eks. nedlagte butikker eller erhvervsjendomme, der kan omdannes? Det vil oftest være mere bæredygtigt at bygge om end at bygge nyt. Men få hjælp tidligt i processen til at vurdere økonomien; det vil normalt være dyrere end at bygge nyt.
- ✓ Det er ok at drømme og have forventninger til sin næste bolig, både i forhold til beliggenhed, boligtype, indretning og økonomi. Det er klogt at skrive ønskerne ned, prioritere dem og tale med andre om dem. Og gør det i god tid. Men vær realistisk. Hvis man gerne vil flytte, skal man være klar til at gå på kompromis med nogle ting. Det er vanskeligt at bygge individuelt, når man skal bygge til flere eller mange på én gang – som man oftest vil gøre i nye bebyggelser.
- ✓ Hvis man hellere vil blive boende i en årrække, så få professionel hjælp til at vurdere, om eller hvordan der kan opnås en billigere drift, f.eks. ved at investere i at energioptimere huset. Sæt mål for den fremtidige energimærkning, og få eventuel rådgivning om de aktuelle tilskudsordninger (læs mere på www.spareenergi.dk). Det er også vigtigt at sætte mål for økonomien - det skal kunne betale sig på både kort og langt sigt. Her kan både banker og kreditinstitutter hjælpe med mere viden.



Guide

til andre aktører

Til investorer, udviklere og bygherrer:

- ✓ Der er gode projektmuligheder, især på Pottervej. Prioritér i mellem dem og prøv at sætte kræfterne ind på et enkelt eller to projekter. Og byg så få boliger ad gangen, at der undgås et pludseligt overudbud af boliger til salg.
- ✓ Behold ja-hatten på og bliv ved med at søge konstruktive dialoger. Ikke mindst med Vejle Kommune.
- ✓ Stil skarpt på seniorernes ønsker og behov, blandt andet i forhold til boligtype og ejerform – men også i forhold til de øvrige ønsker, f.eks. at rigtig mange ønsker fællesskab og tryghed. Afstem også de økonomiske forventninger med målgruppen, før projekterne for alvor udvikler sig.
- ✓ Skab diversitet i boligprojekter til seniorer; seniorer har en del fælles træk, men er samtidig vidt forskellige og har individuelle ønsker. Overvej eventuelt muligheden for enkel tilpasning af boligens indretning, så den kan opfylde forskellige behov.
- ✓ Skab mulighed for at udbyde lejeboliger: De er stærkt efterspurgt!
- ✓ Opstil mål for, hvordan ny bebyggelse gøres mest mulig bæredygtig. Ikke bare i forhold til energiløsninger, men også materialevalg, genanvendelse mv.
- ✓ Vær klar til den brede dialog, søg nye partnerskaber og vær positiv over for nye måder at gøre tingene på - f.eks. samarbejde om forsøgsprojekter.



Fra dialogmødet i Givskud, juni 2023

Til Vejle Kommune:

- ✓ Givskud er en magnet for besøgende i Vejle Kommune. Byen fortjener opbakning, så understøt byens egne initiativer omkring boligudvikling bedst muligt.
- ✓ Overvej mulighed for at ændre strategi og planlægning, når det giver mening. Store grunde, der er vanskelige at sælge og ikke ligger yderst i byen, kan måske bedre omsættes, hvis de er mindre og undersøger de lokale behov for især tæt/lav eller et seniorbofællesskab.
- ✓ Overvej en strategi for at fortætte udvalgte, eksisterende boligområder – typisk ved at muliggøre omdannelse til tæt/lav, f.eks. dobbelthuse, i parcelhuskvarterer, der skønnes egnede til at optage flere beboere og deraf afledt trafik mv.
- ✓ Se konstruktivt på muligheden for at omdanne eksisterende bygninger til andre formål, hvor det måtte være muligt – både ud fra et praktisk og et bæredygtighedssynspunkt. Og hold øje med mulige støttemuligheder til omdannelse.
- ✓ Overvej muligheden for i særlig grad at understøtte projekter, der giver mulighed for at etablere bofællesskaber, herunder andelsboligforeninger.
- ✓ Overvej muligheden for at tilbyde individuel energirådgivning til borgerne via en energikonsulent eller et lokalt 'energi task force'; interviews i forbindelse med projektet viser, at flere savner adgang til konkret energirådgivning.



Dette er én ud af tre guider produceret til de tre projektbyer, Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune).

Byerne befinder sig forskellige steder i den grønne boligrotation, og der gør sig særlige forhold gældende for hver af dem. Denne guide henvender sig både til beboere, der allerede bor i Givskud, og til dem, der har tænkt på at flytte til byen.