

2023

Vejledning til landsbyer og kommuner om

Grøn Boligrotation



**Forenet
Kredit**


LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

Forord

Det skal være muligt at leve og bo godt i hele landet, uanset om du er i starten af dit liv eller i dine seniorår. Ved at gøre plads til alle, opstår muligheden for integrerende fællesskaber, som er livsnerven i mange lokalsamfund. Det skal boligmarkedet være gearet til.

Men særligt i landsbyerne er der aktuelt en udfordring med at sikre relevante boliger til alle dem, der ønsker at bo i landsbyerne – lige fra seniorer, der har levet hele deres liv i et lokalområde og gerne vil flytte til noget mindre tæt på, til yngre familier, der gerne vil flytte til noget større i området.

Samtidig står landsbyerne overfor en udfordring med kvaliteten af de eksisterende boliger: I landdistrikterne er mange boliger af ældre dato og har ikke gennemgået den energirenovering, som er nødvendig for at sikre boligernes langtidsholdbarhed og klimamæssige bæredygtighed. Det er en udfordring at få bragt husenes energimæssige stand op til standarder, der både er nutidige og fremtidsrelevante, før det bliver for sent både for boligens levedygtighed og klimaet.

I Forenet Kredit og Landdistrikternes Fællesråd ser vi de to problemer – landdistrikternes mangel på relevante boliger og det store behov for energirenovering af eksisterende boliger – som tæt forbundne. Det samme er løsningen: Ved at sikre seniorerne mulighed for at flytte i relevante og attraktive mindre boliger i deres lokalmiljøer, bliver seniorernes eksisterende større boliger ledige for yngre familier, som typisk vil have både tidshorizonten og overskuddet til den nødvendige energirenovering af boligen, hvis bare de får rammerne til det. Dermed opnås relevante, klimavenlige boliger i landsbyerne til både seniorer og yngre. Den proces kalder vi

Denne vejledning skal ses som et værktøj og inspiration for landsbyer og kommuner, der ønsker at skabe grøn boligrotation. Vejledningen bygger bl.a. på erfaringer fra projektets tre udvalgte landsbyer: Asaa, Ejby og Givskud. Den indeholder dels en beskrivelse af de oplevede udfordringer, og efterfølgende inspiration og vejledning til, hvordan man kan gribe processen an i praksis ude i landsbyerne.

”Grøn boligrotation”.

Med Cowis hjælp har vi i 2023 undersøgt, hvordan man kan fremme grøn boligrotation i landdistrikterne. Det kræver en stor indsats, ikke mindst af landsbyboerne selv: Det er hér, viljen til udvikling skal udspringe fra og drives frem. Også andre aktører – særligt kommunerne – spiller en central rolle i processen. Men hvad skal der til og hvordan går man bedst frem?

Vejledningen hér bygger på projektets erfaringer. Det er en let tilgængelig inspiration til jer – landsbyer såvel som kommune – der gerne vil sætte skub i grøn boligrotation i jeres lokalområde. Vejledningen giver en indflyvning i nogle af de gængse opgaver og udfordringer, man støder på undervejs i processen, og råd til, hvordan man kan arbejde sig igennem dem. Mange af pointerne vil også kunne give inspiration til de lidt større byer på 2.000-5.000 indbyggere, som grundlæggende kæmper med de samme udfordringer i forhold til boligrotation og energirenovering.

God læse- og arbejdslyst.

Med venlig hilsen

Michael Demsitz
Formand i Forenet Kredit

Steffen Damsgaard
Formand i Landdistrikternes Fællesråd

Grøn Boligrotation

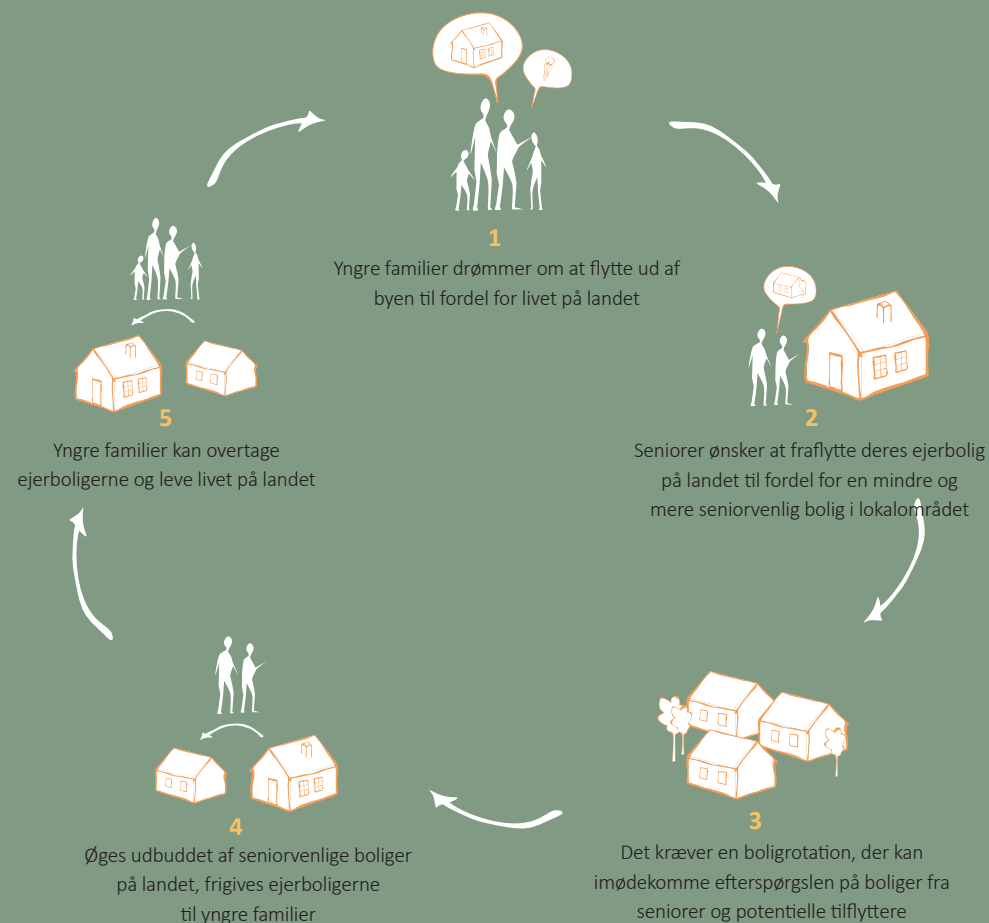
For borgere, der gerne vil bo i landdistrikterne, kan det nogle gange være en udfordring at finde et sted at bo. I landsbyerne er den typiske udfordring, at andelen af seniorer er voksende. De efterspørger mindre boligtyper, der som regel ikke er nok af. Derfor må de blive boende i deres større parcelhuse eller gårde. Seniorernes familieboliger kan dermed ikke overtages af nye, yngre familier, der gerne vil enten flytte 'på landet' eller blive boende i landsbyen, de kommer fra. Boligrotationen er gået i stå - eller går i bedste fald ganske langsomt.

En medvirkende årsag til det manglende boligudbud er, at der er 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.

Når boligrotationen er gået i stå i landsbyerne, har det den konsekvens, at det er vanskeligt at få sat skub i energiforbedringerne. Ofte bliver energirenovering først realiseret i forbindelse med hushandel og flytning. Mange boliger i landsbyerne har ikke et energimærke, og resten har ofte en mærkning under landsgennemsnittet. Seniorer, der drømmer om at flytte, har ikke samme fokus på energirenovering af deres gamle huse, som de unge, der gerne vil overtage dem.

Landdistrikternes Fællesråd har derfor sammen med Forenet Kredit igangsat projektet 'Grøn Boligrotation i Landdistrikterne'. Projektet har til formål at belyse udfordringer og muligheder for at få sat boligmobiliteten i gang i landsbyerne - med fokus på, at landsbyernes grønne profil samtidig bliver løftet gennem energiforbedring af boligerne... og at den bedste udvikling gror nedefra.

Boligrotation understøtter en levedygtig udvikling i landdistrikterne



Tværgående dialoger

Vejledningen bevæger sig inden for de temaer, der bliver berørt i projektet Grøn Boligrotation, altså flytninger til en landsby og flytninger inden for landsbyen - og med et særligt fokus på, at flytningerne bidrager til landsbyernes grønne udvikling.

Vejledningen bygger på resultatet af en proces, der i løbet af 2023 har kortlagt de tre projektbyers behov og ønsker. Processen har i sig selv været en øvelse i at indsamle viden og involvere borgere og andre lokale aktører i tværgående dialoger.

Der har været afholdt både åbne borgermøder og lukkede dialogmøder, og der er indsamlet data gennem dialoger og spørgeskemaer. Dialogerne har i høj grad haft



Landsbyen er for mange familier et overset sted, og opdages måske først, når boligdrømmene ikke kan realiseres i de mere velkendte byer!

(Børnefamilie fra Ejby)

lokalrådene som omdrejningspunkt men har involveret både kommuner, boligforeninger, private investorer og aktører inden for bolig- og finansieringssektoren. Emnet har i særlig grad haft interesse for seniorerne, der har været i overtal til borgermøder og dialogmøder. Da projektet har et bredere sigte, har der derfor også været gennemført fokusgruppeinterviews med yngre familier i alle tre projektbyer. Her har der været et særligt fokus på energirenovering.

Dermed findes der en masse god viden om, hvordan både udfordringer, begrænsninger og muligheder opleves i landsbyerne i praksis. På de næste sider har vi samlet nogle af læringerne fra processen.

De tre projektbyer



Fra dialogmødet i Givskud Hallens lokaler

Udfordringer

På baggrund af projektet Grøn Boligrotation og dialogerne med landsbyerne er det muligt at identificere en række udfordringer i forhold til grøn boligrotation. De er ikke nødvendigvis ens i alle landsbyer, men de beskrives herunder ud fra en generel vinkel, som vil være genkendelig mange steder.

- ❗ *Økonomi begrænser udviklingsmulighederne i landsbyerne på flere parametre - bl.a. i forhold til friværdier, muligheden for at købe sin næste bolig, investorernes behov for at begrænse risikoen og muligheden for finansiering af især bolig- og energirenovierungsprojekter.*
- ❗ *Bygherrerne finder det vanskeligt at opnå tilstrækkeligt afkast, hvis de ikke kan få lov at bygge relativt mange boliger ad gangen. Men udviklingstakten i en landsby må nødvendigvis ske langsomt - fordi behovet er naturligt begrænset, og huspriserne kan falde, hvis for mange sætter deres huse til salg samtidig.*
- ❗ *Hvis der bygges mange ens huse, fordi det giver en lavere byggepris, vil der være mange, der enten fravælger at bo der, eller de skal gå på kompromis med deres boligdrømme. For vi er alle forskellige, og vi har individuelle behov. Sådan er det også i landsbyerne. Der bygges bare så relativt lidt, at det kan være vanskeligt at opnå variation.*



Foto: Colourbox

- ❗ *Antallet af energimærkede boliger i landsbyerne er forholdsmeget lavt. Lidt forenklet kan man konkludere, at energimærker og energirenovering ikke har haft et væsentligt fokus. Det kan skyldes, at kravet om energimærkning først og fremmest udløses i forbindelse med salg. Og der sker relativt få salg i landsbyerne. Men det kan også skyldes manglende finansiering eller begrænset viden om emnet.*
- ❗ *Når det handler om energirenovering, har de yngre familier ofte et højere ambitionsniveau, end seniorerne typisk har. Da mange seniorer har en forventning om at skulle flytte inden for en kortere tidshorisont, ser de ikke behov for - og måske heller ikke mulighed for - at investere stort i renovering.*
- ❗ *Nogle landsbyer føler sig oversete i forhold til at få kommunal opmærksomhed og opbakning. Dermed oplever landsbyerne, at de går glip af offentlige investeringer, bl.a. almenboligprojekter.*

Energirenovering

Undersøgelser fra bl.a. BUILD viser, at det halter med energiforbedringerne i land-distrikterne. Godt 70% af husstandene i landkommunerne har ikke et energimærke. I landsbyerne ligger niveauet under middel, og mange ejendomme har de dårligste klassificeringer, F og G. Et forventet fremtidigt krav fra EU vil betyde, at huse med de dårligste energimærkninger bliver mødt af krav om energiforbedrende tiltag. Det vil derfor være en opgave for landsbyerne allerede nu at gøre en indsats for at forbedre energimærkningen.

Det er derfor oplagt at benytte lejligheden til at sætte energirenovering på dagsordenen, når der alligevel igangsættes initiativer, der betyder, at huse skifter hænder. Der ligger en række udfordringer gemt i det. Først og fremmest det faktum, at boligmassen i landsbyerne trænger mere end mange andre steder - men at det kan være vanskeligt at finde pengene til energirenoveringer. Dels fordi der ofte er begrænset friværddi, og dels fordi en eventuel finansiering er vanskelig, især for seniorer der begrænses af bl.a. en kortere løbetid på deres lån.

En af konklusionerne i projektet Grøn Boligrotation er, at landsbyerne som helhed savner viden om energirenovering i praksis. Interviews med de yngre familier har vist, at forholdet mellem energimærket og husets pris er afgørende. De er indstillede på selv at håndtere energirenoveringen for at kunne påvirke løsningen og de grønne valg - men så skal investeringen kunne begrundes i en lavere pris for huset. Desuden oplever nogen, at de har svært ved at finde vejledning, og de er usikre på, om det økonomisk kan hænge sammen. Familierne er bekymrede for risikoen for, at boliger i landsbyer taber økonomisk værdi. Derfor foretrækker nogen en lejebolig, men udbuddet af lejeboliger til familier er meget begrænset.

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

(Børnefamilie fra Asaa)



- ✓ *Undersøg om der er flere i landsbyen, der går med tanker om at energirenovere. Lav eventuelt en gruppe, hvor I kan udveksle erfaringer og måske endda gennemføre projekterne sammen eller samtidig. På den måde hjælper I hinanden til bedre løsninger, og måske kan I få bedre priser på renoveringen.*
- ✓ *Når I overvejer at energirenovere, så tag en tidlig dialog med en lokal energivejleder (se link nedenfor). Spørg også kommunen til råds: Nogle kommuner stiller en gratis energivejleder til rådighed.*
- ✓ *Overvej om landsbyen kan etablere et pilotprojekt for energirenovering, ved at flere går sammen - hjulpet af pulje- og fondsmidler og i dialog med kommune og eventuelt en lokal bygherre. Det kan give en fælles indsigt i både løsninger og økonomi og fungere som inspiration og vidensbank.*
- ✓ *Få styr på de økonomiske konsekvenser: Hvor meget skal der investeres, og hvordan sikres, at investering, værdiforøgelse og risiko balancerer. Etablér samarbejde med bank og eventuelt realkreditinstitut - gerne lokalt.*
- ✓ *Overvej muligheden for at få del i grønne puljemidler (se link nedenfor).*

 FIND EN ENERGIVEJLEDER: www.energivejlederen.dk

 BLIV KLOGERE PÅ PULJEMIDLERNE: www.sparenergi.dk

Fællesskab og partnerskab

som drivkraft for udvikling

'Fællesskab' er det ord, der har været nævnt flest gange i forbindelse med de dialoger, der har været i de tre projektlandsbyer i projektet Grøn Boligrotation. Deltagerne blev bedt om at liste, hvilke værdier, der er vigtigst for dem. Fællesskab er helt entydigt - og ikke overraskende - det vigtigste, når man bor i en landsby.

Fællesskab skal forstås bredt! Det handler om det brede fællesskab, der skaber sammenhængskraft i landsbyen. Men det handler også om det nære fællesskab, man kan have med dem, man bor tæt på. Netop det nære fællesskab nævner seniorerne ofte som begrundelse for at blive boende i landsbyen.

I forhold til at udvikle landsbyerne, er det derfor også fællesskabet, som er drivkraften, der kan få ting til at ske. Det er reelt i fællesskabet, at mange initiativer får ben at gå på og hænder og hoveder til at realisere dem. De stærkeste projekter gror typisk ofte nedefra - baseret på fællesskab og medejerskab.

Derfor er det vigtigt, at fællesskabet bruges som værktøj til at skabe tværgående dialoger og få aktiveret de relevante aktører, når landsbyen skal udvikles. Som procesdiagrammet på side 11 viser, foreslås det at overføre fællesskabets energi til egentlige arbejdsgrupper, der koordinerer landsbyens ønsker til den grønne boligudvikling. Her kan fællesskabet bruges til at udvikle og udbrede idéer og sikre en bred forankring af dem.

For landsbyer, der ikke har et velfungerende fællesskab, vil et konkret formål, som at arbejde med grøn boligrotation, være en god mulighed for at etablere det.

Arbejdsgrupperne bør have frie rammer til at udvikle idéer. De behøver ikke at have en formel karakter, men det anbefales, at de arbejder så konkret som muligt - og tidligt i forløbet også forholder sig til først og fremmest de økonomiske udfordringer, der som regel følger med at skulle projektudvikle i en landsby. Tilsvarende er det også vigtigt, at der tidligt sættes fokus på, hvordan energioptimering og andre bæredygtighedsmål kan indarbejdes i projektet.

Der vil ofte være nogen i fællesskabet, der kan bidrage med konkret viden, men ellers vil kommunen og specialister, f.eks. lokale ejendomsrådgivere, bankrådgivere og energivejledere, kunne tages med i dialogen for at kvalificere projektet i denne fase.

Så snart arbejdsgruppen har defineret idéen og beskrevet projektønskerne, skal fællesskabet tages til næste niveau: partnerskabet.

Partnerskabet er udtryk for et mere konkret og formelt samarbejde, som har til formål at sætte aktører sammen, der vil arbejde for at konkretisere og realisere projektet. Her vil der være brug for at tænke bredt og tværgående, og partnerskabet vil oftest involvere 'professionelle' parterne. Det kan være f.eks. grundejere, bygherrer og investorer, realkreditinstitutter og boligselskaber. Den nøjagtige sammensætning beror selvfølgelig på boligprojektet. Men afgørende er det, at det bliver muligt at få afklaret, om der er vilje og mulighed for at realisere boligprojektet.



Du føler dig velkommen her i byen.
Alle hilser på hinanden.

- det er bare en dejlig by at bo i!

Kommunen

er også partner

Udvikling i landsbyerne kan ikke realiseres uden kommunen. I virkeligheden har kommunen flere roller, både i forhold til politiske og økonomiske beslutninger og som myndighed. Kommunen kan også fungere som inspirator for grønne løsninger.

Helt grundlæggende har kommunen en formel rolle, når rammerne for landsbyudviklingen beskrives i kommuneplanen, almenboligstrategien og andre strategier for boligudvikling i landdistrikterne. Det er her, kommunerne kan sætte en retning i forhold til at sikre et boligudbud, der matcher det stigende antal seniorer i landsbyerne.

Men lige så vigtigt er det, at kommunen stiller sig til rådighed meget tidligt i processerne, når borgerne i landsbyerne sætter boligudviklingen på dagsordenen. Det er væsentligt, at kommunen ikke ser sig selv som styrende; det vil begrænse borgernes engagement og hindre den borgerdrevne udvikling. Kommunen skal snarere se sig selv som facilitator, der har til opgave at sikre et godt dialogklima.

Det er også relevant, at kommunen understøtter arbejdet med lokale udviklingsplaner (LUP'er), landsbyplaner og tilsvarende mellemformsplaner. Men også her bør der gives plads til, at det er borgerne, der udfører opgaven.

Når projekterne skal realiseres, har kommunen en myndighedsrolle. Både i forhold til at sikre det fornødne plangrundlag, og når der skal gives tilladelser til projektet. Det er vigtigt, at kommunen forstår borgernes synsvinkel og forholder sig til sin formelle rolle på landsbyens præmisser - i videst muligt omfang. Og endelig bør kommunen i sin budgetlægning sikre et økonomisk råderum for understøttelse af udviklingen i landsbyerne. Derfor bør både den kommunale administration og kommunalbestyrelsen indgå i dialogerne med landsbyerne.



- ✓ *Kommunen bør forholde sig strategisk til det stigende antal ældre i landsbyerne - med deraf afledt behov for tilpasning af boligmassen.*
- ✓ *Kommunen bør om muligt understøtte den borgerdrevne boligudvikling ved at stille sig til rådighed som facilitator og sparringspartner - uden at dominere dialog og beslutninger.*
- ✓ *Kommunen bør bidrage til dialogen om bæredygtig udvikling.*
- ✓ *Kommunen bør om nødvendigt understøtte borgerne i at udarbejde lokale udviklingsplaner eller tilsvarende strategier for landsbyen. Det kan med fordel gøres forud for en kommuneplanrevision, så borgernes plan kan integreres i den formelle, kommunale planlægning.*
- ✓ *Vær opmærksom på, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer - både i forhold til projektmedarbejdere og til investeringer i landsbyerne.*



Vi oplever,
at vi ikke er på kommunens radar!

Den gode dialog

i partnerskaber

Et partnerskab lykkes ikke automatisk. Det kræver en indsats fra alle de medvirkende, hvis projektet skal ende i en succes. Der er talrige eksempler på, at det ikke lykkes. Ofte er det fordi, deltagerne ikke er enige om målet - eller rettere, at man ikke har samme definition af, hvad målet er. Det skyldes selvfølgelig, at vi går ind i processen med vidt forskellige intentioner og erfaringer. Successen afhænger derfor af, at der er en åben og ærlig dialog, lige fra det første møde.

I projektet Grøn Boligrotation i landdistrikterne har rammen for processen været grebet an på næsten samme måde i de tre projektlandsbyer. Fælles er, at de alle har bevæget sig fremad. Alligevel har resultaterne været forskellige. Det er helt naturligt, fordi landsbyerne og projekterne har haft forskellige forudsætninger.

Det har været afgørende, at deltagerne i alle tre tilfælde har været dedikerede og haft vilje til at gøre tingene på nye måder. I praksis har dialogerne i starten været faciliteret af eksterne rådgivere, og landsbyerne har fået hjælp til at finde nye aktører. Senere har de selv overtaget processerne og tilpasset dem deres behov hver især.

Fælles har været, at der er sket en tidlig afsøgning af deltagere til partnerskabet, og der har været afholdt indledende, afklarende snakke med den enkelte aktør. Forventningsafstemning er vigtig for det videre forløb.

Også kommunerne, både administration og politikere, har været inviteret med omkring bordet.



- ✓ *Lav en screening af relevante deltagere til det kommende partnerskab.*
- ✓ *Få afklaret behov og muligheder, og gå gerne analytisk til værks. Det kan kommunen som regel også hjælpe med.*
- ✓ *Tilpas partnerskabet, hvis det bliver relevant. Men vær opmærksom på, at det kun er dem, der byder ind, der bør have plads ved bordet. Overvej, om der er brug for en facilitator til at hjælpe jer på vej.*
- ✓ *Giv mulighed for, at de centrale interessenter kan komme med korte indlæg.*
- ✓ *Afstem forventninger, og brug gerne skemaer eller lignende for at fastholde den enkeltes synspunkter.*
- ✓ *Skab først og fremmest overblik over de økonomiske muligheder i forhold til realisering af projektet; det vil i mange tilfælde være en stopklods.*
- ✓ *Giv plads til, at der skabes rum for dialoger på tværs i mindre grupper - også efter og imellem møder i partnerskabet.*

Boligfællesskab

Når fællesskab er vigtigt for beboere i landsbyerne, er det nærliggende også at se på muligheden for at etablere fællesskabsbaserede boligformer. Både dette projekt og andre undersøgelser viser, at flere og flere - især seniorer - efterspørger muligheden for at bo sammen med andre, når de kommer op i årene. Op til 25% af deltagerne har svaret, at de foretrækker at bo i et bofællesskab.

Mange seniorer er bekymrede for, at deres sociale fundament forsvinder, når de forlader arbejdsmarkedet, og når vennekredsen indsnævres. Og nogen bryder sig ikke om tanken om en dag at blive alene. Derfor er der en naturlig efterspørgsel på muligheden for at bo sammen med andre, i berettiget forventning om, at man kan have et trykt seniorliv.

Bofællesskab er ikke nærmere defineret i denne sammenhæng, men det er vigtigt for byens liv, at man i de små bysamfund ikke skaber for mange og for store enklaver med samme beboergruppe.

Derfor er det vigtigt at nævne, at bofællesskaber ikke kun er for seniorer. I stedet bør man se muligheder i at etablere fællesskaber, der er fleksible - både i forhold til beboersammensætning og i forhold til bebyggelsens og boligernes fleksibilitet, så de kan tilpasse sig ændrede behov over tid. En ny boligbebyggelse, Skalmaparken, i Skals er et godt eksempel til inspiration for andre landsbyer.



Ill.: Boligselskabet Sct. Jørgen

Lær af det gode eksempel fra landsbyen Skals

Man skal ville fællesskabet, hvis man flytter ind i de nye ejer- og lejeboliger i Skalmaparken i Skals, Viborg Kommune. Det er tanken bag de omkring 75 nye boliger, når det hele står færdigt. Parken rummer en række fælles faciliteter, som alle beboerne kan benytte, og hvor fællesskaber kan knyttes og trives. Det kan være på de forskellige værksteder, ved udøvelse af sport, deltagelse i fællesspisninger eller i andre fællesskaber.

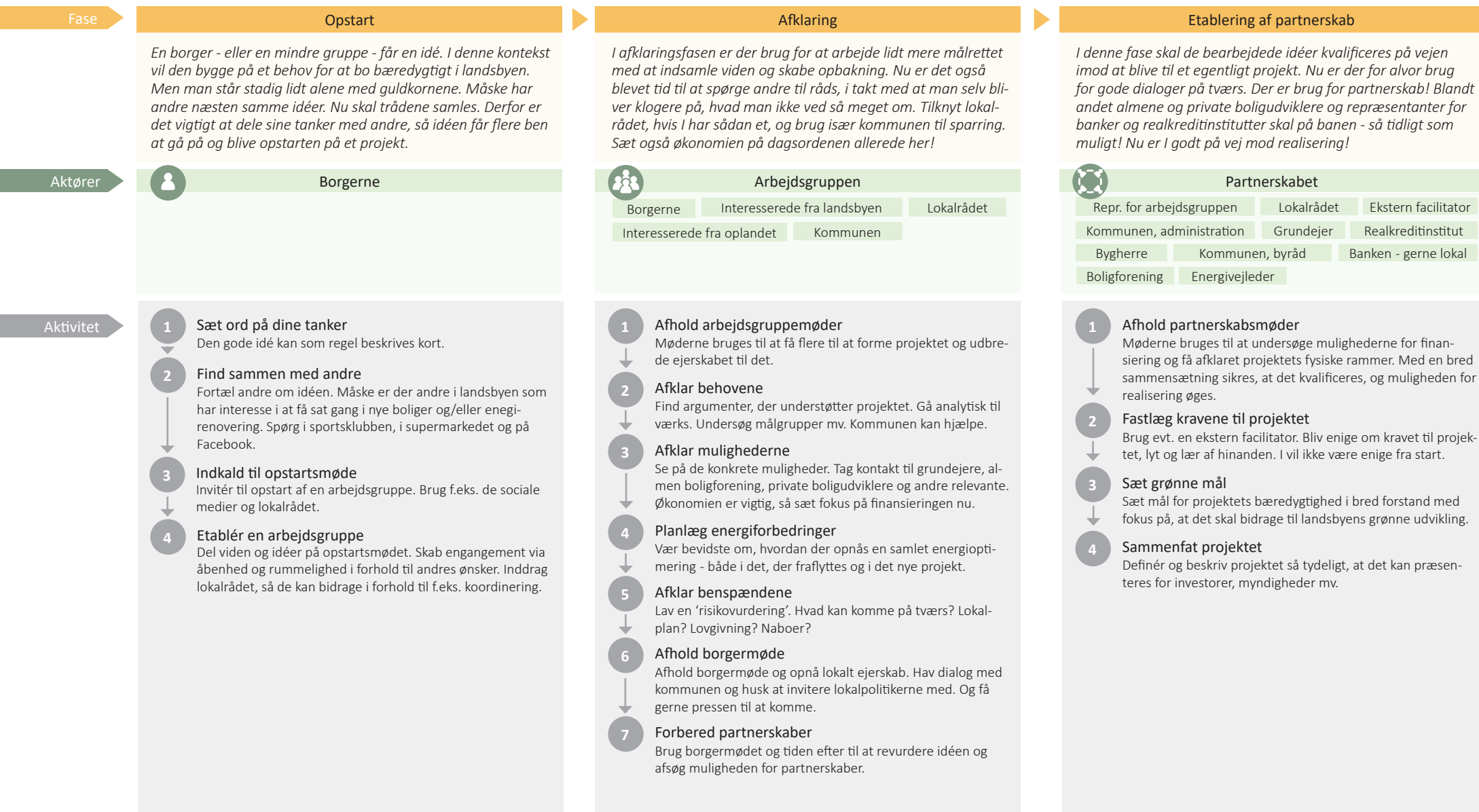
Også hjemmeplejen, planlægger kommunen, vil få base i Skalmaparken. Der indrettes desuden forskellige seniorvenlige boliger samt såkaldte tryghedsboliger, hvor man gradvist kan supplere med hjælpemidler efter behov.

Der er også hjælp og nye fællesskaber at hente for børnefamilierne. De forskellige boligtyper ligger ikke i hver sin klynge, men mikses sammen, så man sikrer både fællesskab og tryghed på kryds og tværs af generationer.



Inspiration til processen

Den gode proces er selvfølgelig altid afhængig af både projektet og aktørerne. Derfor er der mange måder at gribe processen an på. I forbindelse med projektet Grøn Boligrotation i landdistrikterne har der været gennemført forskellige processer med de tre projektlandsbyer. Nogle af læringerne er sammenfattet i procesdiagrammet nedenfor. Det er langt fra den eneste måde at gøre det på. Så se det som inspiration og et værktøj til at få overblik over muligheder og aktører - og tilpas det til den enkelte landsby og det enkelte projekt.





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).

Hver af de tre byer har haft forskellige udfordringer, der har været fælles-træk men også forskellighed i mellem dem. Der er udgivet en guide, der er målrettet til hver by. Efterfølgende er de mere generelle konklusioner på arbejdet med de tre byer samlet i dette vejledningshæfte, der henverder sig til landets øvrige landsbyer, kommuner og andre, der måtte finde det relevant.