



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

BOLIGMARKEDET PÅ VESTLOLLAND: UDBUD OG EFTERSPØRGSEL

EN UNDERSØGELSE AF BOLIGPRÆFERENCER BLANDT
MIDALDRENDE OG ÆLDRE PÅ VESTLOLLAND

SBI 2014:11



Boligmarkedet på Vestlolland: Udbud og efterspørgsel

En undersøgelse af boligpræferencer blandt midaldrende og ældre på Vestlolland

Freja Friis
Rune Holst Scherg
Helle Nørgaard
Hans Thor Andersen

Titel	Boligmarkedet på Vestlolland: Udbud og efterspørgsel
Undertitel	En undersøgelse af boligpræferencer blandt midaldrende og ældre på Vestlolland
Serietitel	SBi 2014:11
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2014
Forfattere	Freja Friis, Rune Holst Scherg, Helle Nørgaard, Hans Thor Andersen
Sprog	Dansk
Sidetæl	62
Emneord	Boligbehov, boligønsker, boligpræferencer, Vestlolland, ældreboliger, flyttemønstre, almene boliger, tæt-lavt byggeri.
ISBN	978-87-563-1624-8
Omslag	Eksempel på hustype, som de adspurgte i undersøgelsen foretrak: Ældrevenligt tæt/lav-byggeri (Foto: SBi).
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, A.C. Meyers Vænge 15, DK-2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

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

Indholdsfortegnelse

Forord	4
Rapportens hovedresultater	5
Indledning	7
Baggrund	7
Formål	7
Metodisk tilgang	9
Den kvalitative dataindsamling	9
Registeranalysen	15
Stedstilknytning og tilhørsforhold	16
Boligform og tilhør	16
Stærk stedstilknytning	16
Stedsbundne sociale netværk	16
Smuk natur, ro og plads	17
Tilflytternes 'naturlige' tiltrækning	17
Flyttebehov og boligglæde	18
Flyttebehov	18
Ønsker til fremtidig bolig	22
Tæt/lav	22
Leje fremfor eje	22
Egen lille have	23
Behov for grønne herlighedsværdier	24
Fællesarealer og sociale mulighedsrum	24
Bynær bolig	25
Blandet beboersammensætning	26
Boligens størrelse og pris	27
Nybyg eller ældre byg	29
Klima og energivenligt byggeri	29
Boligudbuddet i Lolland kommune	31
Ældres flytninger på og til Lolland kommune	31
Tomme almene rækkehuse	34
Tomme boliger i Riddersborgparken	36
Nye rækkehuse i Nakskov	36
Beboersammensætning og udvikling i Nakskov	38
Beboersammensætningen i nye rækkehuse	38
Tilflyttere til nye rækkehuse i Nakskov	38
Beboersammensætning og tilflyttere til Riddersborgparken	40
Appendiks: Bolig og beboerudviklingen i Riddersborgparken 2005-11	45
Tomme boliger i Riddersborgparken	45
Beboersammensætning i Riddersborgparken	46
Tilflyttere til Riddersborgparken	48
Bilag	52
Bilag 1: Beskrivelse af registerdata	52
Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller	54
Bilag 3: Spørgeguide	62

Forord

På Lolland står mange huse tomme på grund af de strukturelle forhold - af-industrialisering, erhvervsudvikling og befolkningsafvikling. Dertil kommer en aldrende befolkning, der har boligønsker, som ikke matcher udbuddet af boliger til salg/leje. Udfordringen er således at skabe en bedre balance mellem fremtidige boligudbud og ældres boligbehov og ønsker.

Nærværende undersøgelse er iværksat på baggrund af stigende udlejningsvanskeligheder i Nakskov-bebyggelsen Riddersborgparken. Nakskov Almene Boligselskab (NAB), der udlejer boligerne, står overfor at nedrive størstedelen af bebyggelsen eller omdanne den i overensstemmelse med de boligsejeres ønsker. Inden der eventuelt sker større forandringer af bebyggelsen gennemføres nærværende undersøgelse med henblik på at afdække i hvilket omfang, der vil være efterspørgsel efter boliger i en byfornyet/ omdannet Riddersborgpark. Det skal bemærkes, at der ikke er udlejningsvanskeligheder i den del af Riddersborgparken, der udgøres af rækkehuse.

SBi vil gerne takke de mange personer, der via interviews beredvilligt har svaret på vores spørgsmål.

Undersøgelsen er finansieret af Boligkontoret Danmark.

Projektet er udført af ph.d.-studerende Rune Holst Scherg, forskningsassistent Freja Friis, der har udført interview, databehandling og rapportskrivningen. Seniorforsker Helle Nørgaard og forskningschef Hans Thor Andersen har bidraget med udvikling af analysedesign og rapportens opbygning.

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

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Rapportens hovedresultater

Boligmarkedet på Lolland er præget af en ringe omsætning og efterspørgsel, der bl.a. har resulteret i et stort og voksende antal ikke-beboede ejendomme. Disse præges af ofte af forfald. Den demografiske udvikling, der bl.a. medfører en stigende andel ældre, skaber en ændret bolig efterspørgsel i retning af moderne, ældrevenlige boliger. Derved forstærkes effekten af den igangværende nettofraflytning med et overskud af boliger på Lolland til følge.

Undersøgelsen har til formål at kortlægge boligønsker og boligbehov hos den Vestlollandske midaldrende og ældre befolkningsgruppe (55+ årige) samt vurdere efterspørgslen efter nybyggeri af ældrevenlige boliger på Vestlolland. Dette er sket gennem dels en analyse af de nuværende forhold og flyttemønstre, dels en analyse af målgruppens egne forventninger til fremtidige boligønsker.

Rapportens hovedkonklusion er, at der er stor efterspørgsel efter rækkehuse, samt at der blandt de ældre og midaldrende husejere er stor interesse for at flytte til mindre og ældreegnede boliger, når den fysiske funktionsevne nedsættes. Interessen er primært rettet mod rækkehuse (og gerne almene) med bymæssig beliggenhed.

Undersøgelsens datagrundlag er baseret på 36 semistrukturerede interview med et repræsentativt udsnit af midaldrende og ældre beboere på Vestlolland. Interviewmaterialet er suppleret med datamateriale fra en database over alle boliger, beboere og flytninger på Lolland 2005-2011.

De midaldrende og ældre vestlollikkere er overvejende tilfredse med deres nuværende bopæl – man sætter især pris på Vestlollands grønne og blå herlighedsværdier og oplever generelt de eksisterende naboskabsrelationer som gode. Et stort mindretal af de interviewede giver i midlertidig udtryk for et aktuelt flytteønske, og selv blandt dem der giver udtryk for glæde ved den nuværende bolig, er der mange, som understreger, at den nuværende bolig ikke er en ideel 'sidste bolig'.

Flyttebehov og flytteønsker hænger især sammen med enten aktuelle eller forventede aldersrelaterede funktionsnedsættelser, der vurderes at gøre vedligeholdelse af hus og have besværligt og bilkørsel umuligt. Store og gamle vedligeholdelseskrævende ejerboliger og bilafhængighed er forhold, som vurderes at være eller blive problematiske i alderdommen for mange. Hertil kommer, at i mange parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne er varmeudgiften den største løbende udgift, samt at større energirenoveringer vil være vanskelige at finansiere.

Undersøgelsen viser meget entydigt, at der er et stort ønske om at flytte i en mindre (2½-3 vær.) etplansboliger, gerne rækkehuse, dvs. tæt-lav byggeri. Der er også tydelige præferencer for en lejebolig, især almene boliger. Registerdata bekræfter entydigt disse boligpræferencer blandt de flyttende ældre på Lolland: De ældre søger mod de almene boliger og især rækkehusene. Et forhold som særskilt fremhæves ved almene boliger (især af kvinderne) er mulighederne for semiorganiserede fællesaktiviteter.

Det almene rækkehus fremhæves som en ideel bolig for ældre, fordi den for det første tilbyder vedligeholdelsesfrihed og giver mulighed for en lille have, som næsten alle de interviewede sætter stor pris på.

Der er overvejende også et ønske om at bo mere bynært. Dette er især tydeligt blandt de beboere, der ikke i forvejen bor tæt på Nakskov. Generelt er der en meget stor stedstilknytning blandt de ældre, som bl.a. giver sig til udtryk i forbehold overfor at flytte til en anden egn/ en anden del af Vestlolland.

Analysen af boligudbuddet i Lolland og Nakskov viser, at der (i modsætning til det generelle billede) er meget få tomme rækkehuse - især almene rækkehuse i Nakskov. Beboersammensætningen i denne boligtype svarer samlet set faktisk godt til de ældres ønsker om en blandet beboersammensætning, hvor ældreboliger blandes med f.eks. boliger til børnefamilier m.m.

For midaldrende og ældre på Vestlolland er oplevelsen af ikke at kunne få solgt sin aktuelle bolig til en acceptabel pris en tydelig barriere for flytninger til en nyere og mere ældrevenlig bolig. Mange af respondenterne med ejerbolig gav udtryk for, at netop dette forhold forhindrede dem i at flytte til en mindre, mere hensigtsmæssig bolig.

Den særskilte analyse af bolig- og beboerudviklingen i Riddersborgparken viser, at der både er en overrepræsentation af tomme boliger og en meget skæv socioøkonomisk beboersammensætning i etagebyggeriet, hvorimod rækkehusene i langt mindre grad adskilte sig fra det øvrige Nakskov/Lolland.

De ældre og midaldrende vil i absolutte tal være en voksende gruppe i de kommende år: Der er med andre ord tale om en voksende gruppe, der potentielt vil efterspørge moderne boliger med bynær lokalisering og udendørs opholdsarealer, men uden vedligeholdelsesforpligtelse: Almene rækkehuse i et plan nær Nakskovs centrum er et godt bud på denne efterspørgsel.

Indledning

Baggrund

Boligmarkedet på Lolland er præget af meget begrænset omsætning og efterspørgsel, der dels afstedkommer lange liggetider hos ejendomsmæglerne, dels har resulteret i et stort og voksende antal ikke-beboede ejendomme, der potentielt trues af forfald. Ud fra den nærværende kortlægning, kan det konstateres, at der i 2010 var godt 3.000 tomme boliger i Lolland kommune. Det svarer til knap 12 pct. af alle boliger på Lolland, hvilket må betegnes som mange.¹ Antalsmæssigt er der især mange en-families ejerboliger der står tomme, og relativt set er det især gruppen af de 'ukurante' boliger dvs. små boliger uden køkken, der står tomme. Men også relativt mange etageboliger står tomme.²

Årsagerne til de tomme boliger skal bl.a. findes i de strukturelle forhold – af-industrialisering, erhvervsudvikling og befolkningsafvikling – der er med til at skabe en ubalance mellem boligudbud og boligefterspørgsel. Denne ubalance forventes at tiltage på grund af den demografiske udvikling; især den voksende ældrebefolkning, som antages at ville efterspørge tidssvarende, ældreegnede boliger med let tilgang til kommunal og privat service.

Udfordringen er således at skabe en bedre balance mellem fremtidige boligudbud og ældres boligbehov og ønsker. Samtidig med at det anses for at være nødvendigt at nedrive og reducere antallet af boliger, er der paradoksalt et tilsyneladende behov for at bygge og opføre 'de rigtige' boliger der imødekommer den forventede fremtidige efterspørgsel. Formålet med denne undersøgelse er at skabe et vidgrundlag, der kan bidrage til en mere fremtidssikker udvikling af boligmarkedet.

Undersøgelsen er iværksat på baggrund af stigende udlejningsvanskeligheder i Nakskov-bebyggelsen Riddersborgparken. Det Almene Boligselskab (NAB), der udlejer boligerne, står overfor at nedrive størstedelen af bebyggelsen eller omdanne den i overensstemmelse med de boligsøgendes ønsker. Inden der eventuelt sker større forandringer af bebyggelsen gennemføres nærværende undersøgelse med henblik på at afdække i hvilket omfang, der vil være efterspørgsel efter boliger i en byfornyelse/ omdannet Riddersborgpark. Det skal bemærkes, at der ikke er udlejningsvanskeligheder i den del af Riddersborgparken, der udgøres af rækkehuse.

Formål

Der gennemføres derfor en analyse bestående af to dele; dels en registerdel, dels en interviewdel. Formålet med den kvalitative interviewundersøgelse er at klarlægge den midaldrende og ældre befolknings ønsker og forvent-

¹ I en landsdækkende analyse af tomme boliger blev det i forhold til gruppen af tomme enfamiliehuse fundet, at Lolland kommune havde sjette flest tomme boliger i Danmark (set i forhold til den gamle kommuneinddeling) og i perioden 1982-2010 havde den tiende største stigning i tomme boliger med 4,03 pct. (jf. Jens F. L. Sørensen: Boligmarkedet i de danske yderkommuner, Overordnede udviklingstendenser, Center for Landdistriktsforskning, Syddansk Universitet, 2012)

² En mere udførlig analyse af karakteristikken af de tomme boliger findes i Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller til sidst i rapporten.

ninger til dens fremtidige boligforhold. For at pege på nogle tendenser og tematikker i vestlollikkernes fremtidige flyttemønstre anvendes interviewene til at afdække de ældres nuværende boligsituation samt deres behov og ønsker til deres fremtidige bolig.

Registeranalysen har til formål at foretage en detaljeret analyse af flyttestrømmene til og fra Lolland kommune, Nakskov og Riddersborgparken. Herved frembringes et opdateret grundlag for vurdering af de nyeste flyttebevægelser, herunder for de ældre borgeres vedkommende.

Metodisk tilgang

Den kvalitative dataindsamling

Den kvalitative del af undersøgelsen er baseret på 36 semistrukturerede interview med midaldrende og ældre beboere på Vestlolland. Interviewene har overordnet sat fokus på vestlollikkernes aktuelle boligbehov og ønsker til deres fremtidige bolig. Den semistrukturerede form har gjort det muligt at belyse nogle på forhånd udpegede tematikker, men samtidig åbnet op for nye tematikker, som har haft en vigtig betydning for respondentens nuværende og kommende boligsituation. Undervejs i interviewene, har der således været plads til at spørge uddybende til interviewpersonernes udsagn, værdier og fortællinger om henholdsvis nuværende boligform og fremtidige boligvalg. Hovedparten af interviewene har derfor fået karakter af en uformel samtale, der åbner op for mere følsomme fortællinger vedrørende respondentens livssituation og værdigrundlag i relation til bosætning. Til trods for søget på at udforme ikke-farvede og ledende spørgsmål, skal det understreges at respondenternes svar og udsagn altid er påvirkede af den kontekstuelle virkelighed og den konkrete interviewsituation.

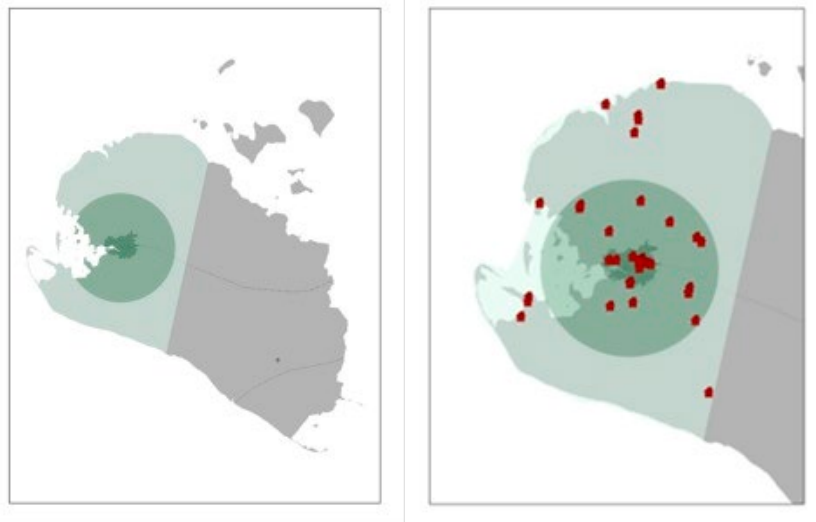
Tematikker

Samtlige interview har været bygget op omkring nogle gennemgående emner/tematikker. Interviewene indledes med en række baggrundsspørgsmål vedrørende interviewpersonens bopæl, alder, uddannelse, beskæftigelse, nuværende indkomstniveau, husholdens størrelse mv. Disse informationer anvendes dels til en karakteristik af respondenterne, dels til vurdering af undersøgelsens repræsentativitet. Herefter indkredses respondenternes boligkarriere og tilknytning til Lolland samt deres vurdering (fordele og ulemper) af nuværende boligform og boligområde. Efterfølgende introduceres det egentlige hovedtema vedrørende flytteovervejelser og fremtidige boligønsker, herunder uddybende spørgsmål vedrørende boligens beliggenhed, adgang til offentlig transport, service og indkøbsmuligheder, nærmiljø og udearealer, krav til naboskab og sociale aktiviteter, boligens fysiske indretning, præferencer i forhold til ældre eller nybyggeri mv. I den forbindelse blev fremvist fotos af seks forskellige boligtyper, hvilke gav respondenterne mulighed for at beskrive, uddybe og begrunde præferencer og boligvalg (ingen af billederne stammer fra Lolland). Som et særskilt tema blev spurgt om respondenternes holdning til miljø- og klimavenligt byggeri samt betalingsvilligheden i forhold til at flytte ind i en bolig med høj energirigtig standard.

Hovedfokus for interviewguiden blev ændret i tilfælde af, at respondenterne var fuldt tilfreds med sin nuværende bolig og derfor ikke havde flytteovervejelser. I disse tilfælde prioriteredes spørgsmål vedrørende glæden og kvaliteterne ved at bo i den nuværende bolig, mens fokus på fremtidige boligbehov og boligønsker kun blev berørt i begrænset omfang. Nedprioriteringen af det ellers generelle hovedfokus, skete typisk ved interview af ældre personer (75+ år), der allerede boede i ældrevenlige etplansboliger med egen have, som generelt viste sig at være langt den mest foretrukne og attraktive boligform blandt de interviewede.

Udvælgelse og rekruttering af respondenter

For at sikre en geografisk spredning i empirien, blev Vestlolland inddelt i tre zoner: Nakskov by, Nakskov omegn og det øvrige Vestlolland (se kortet nedenfor til venstre). I rekrutteringsforløbet blev der derfor lagt vægt på respondenternes nuværende bopælsadresse, således at alle tre zoner fik ligelig repræsentation i datamaterialet. Det er lykkedes at nå kriteriet om at rekruttere 1/3 respondenter indenfor hver zone. Kortet nedenfor til højre viser den geografiske fordeling af respondenterne.



Figur 1. Zoneinddelingen af Vestlolland og fordeling af respondenterne i zonerne.

Rekrutteringen af respondenter har fundet sted på følgende forskellige måder: direkte kontakt på bopæl, rekruttering på gaden/i bymiljøet, henvendelse til biblioteksbrugere på Nakskov bibliotek og ikke mindst via telefonhenvendelser. De to sidste kontaktformer viste sig at være de mest udbytterige og succesfulde. Der er særligt blevet gjort brug af den telefoniske kontaktform, dersom denne dels kunne garantere den geografiske spredning ud fra adresser i den lokale telefonbog. Empiriindsamlingen er foretaget i marts og april måned 2012 og har konkret fundet sted på forskellige lokaliteter såsom Nakskov bibliotek, café i Nakskov, på respondentens specifikke bopæl og gennem telefonsamtaler. Interviewene har en varighed på mellem 25-45 min. og er optaget på diktafon. Af begrænsede tidsmæssige årsager, er ikke brugt tid på at transskribere de 36 interview, hvorfor citaterne ikke er fuldkomne ordrette. Det er tilstræbt at rekonstruere sætningerne så nøjagtig som muligt. I den sammenhæng har beslutningen om at deltage to interviewere ved samtlige interview (bortset fra telefonsamtalerne) vist sig at være en fordel.

Beskrivelse af interviewpersoner

I sammenligning med registeranalysen (p34), udgør de 36 interviewpersoner - og deres vidt forskellige baggrunde, socioøkonomisk status, bopælsområde mv. - en nogenlunde repræsentativ udsnit af den midaldrende og ældre del af befolkningen på Vestlolland. Den kvalitative temaanalyse bidrager med viden om midaldrende og ældres nuværende boligsituation samt ikke mindst deres overvejelser og ønsker forbundet med deres fremtidige bolig. Gennem interviewene tegner der sig nogle klare forestillinger om den attraktive ældrebolig og hvordan denne skal danne rammen for (at udfolde) det gode ældre liv.

Alder

Målgruppen for undersøgelsen er midaldrende og ældre i 50+ alderen. Alder - og til dels bosted - har derfor spillet en afgørende betydning i rekrutteringsforløbet. Undervejs i empiriindsamlingen blev det besluttet også at rekruttere 75+ segmentet, eftersom den (endnu) ældre målgruppe bedre kun-

ne forholde sig til deres alders indvirkning på boligvalg og boligbehov. De forskellige aldersgrupper har gjort det muligt at identificere aldersbetingede behov i relation til boligvalg og boligpræferencer. Inddragelsen af det ældre 75+ segment, har resulteret i en gennemsnitsalder blandt respondenterne på 62,5 år.

Køn

Der er blevet interviewet flere kvinder end mænd, hvorfor undersøgelsen i højere grad afspejler kvindelige boligbehov og boligønsker. Overrepræsentationen af kvinder skyldes, at de var mere villige til at deltage i interview samt udviste en større fleksibilitet i forhold til at fastlægge en fremtidig interviewaftale. Den ulige kønsfordeling kommer klarest til udtryk, hvis man skelner mellem interview foretaget med mænd alene (ikke nødvendigvis aleneboende), interview med kvinder alene og interview med ægtepar. Mens 55 pct. af interviewene er foretaget udelukkende med kvinder, er andelen af mandlige respondenter kun 20 pct. De sidste 25 pct. af interviewene er gennemført med ægtepar.

For at skærpe den mandlige repræsentativitet blev spørgsmålene i ægtepar-interviewene som udgangspunkt rettet mod husbonden, hvilket reelt betyder at det mandlige køn principielt er repræsenteret i 45 pct. af samtlige interview. Selvom dette formentlig har en udlignende effekt, skal det dog påpeges at hustruen blev opfordret til at byde ind, såfremt hun var af en anden mening. Endvidere skal det påpeges at det i flere af ægtepar-interviewene viste sig at være svært at adskille parrenes individuelle ønsker, da de i deres interaktion påvirkede hinandens mening/holdning. Flere interview anskueliggjorde nogle interessante kønsmæssige forskelle knyttet til boligbehov. Eksempelvis gav kvinderne i højere grad udtryk for et større behov for at indgå i sociale fællesaktiviteter med andre beboere. Flere hustruer tilkendegav at de var langt mere sociale end deres ægtefælder. Yderligere tilkendegav flere kvinder et ønske om alternative og kollektive boformer, heriblandt idéen om at bo i et såkaldt 'oldekolle'. En kvinde i 50+ fortæller: "Jeg har længe gået og drømt om at bo i noget mere kollektivt – enten på en nedlagt skole eller stor muremesterbolig." (Kvinde, 52 år, skolelærer).

Socialgruppe/indkomstniveau

Omtrent 70 pct. af alle respondenter har en månedlig bruttoindkomst på under 20.000 kr. og kan dermed placeres indenfor det laveste indkomstniveau. Hovedparten af disse er pensionister, førtidspensionister eller efterlønnere, mens der er et par enkelte der arbejder som sosu-assistenten eller har et deltidsarbejde. De øvrige (30 pct.) er i beskæftigelse indenfor henholdsvis det offentlige og private: Flere arbejder som skolelærere og kontorassistenter, mens andre er selvstændige (særligt indenfor byggeindustrien). 22 pct. har en månedlig indkomst på mellem 20.000 - 30.000 kr., mens 5 pct. tjener over 40.000 kr. om måneden.

Husstandsstørrelse, alder og indkomst

Som det ses i tabel 1 bor størstedelen af respondenter (72pct.) i en husstand med minimum 2 personer. Denne gruppe er i sammenligning med de respondenter der bor alene (28pct.) kendetegnet ved at være yngre og have en højere indkomst (jf. tabelnote: kilde: respondentdata tabel 2). Nedenstående tabeller viser 'aleneboendes' højere gennemsnitsalder samt at hovedparten (90 pct. af de aleneboende) modtager offentlige overførselsindkomster.

Tabel 1. Sammenhængen mellem husstandsstørrelse og gennemsnitsalder for respondenterne

Husstandsstørrelse (personer)	Husstandsstørrelse (i pct.)	Gennemsnitsalder (år)
1	28	69
2	58	61
>2	14	52

Tabelnote: Kilde: Respondentdata

Tabel 2. Sammenhængen mellem indkomst og gennemsnitsalder for respondenterne

Indkomst (kr.)	Gennemsnitsalder (år)
< 20.000	64
20.000 – 30.000	56
> 30.000	62

Tabelnote: Kilde: Respondentdata

Udover en tydelig sammenhæng mellem respondentens alder, husstandsstørrelse og indkomst, er der endvidere en sammenhæng mellem husstandsstørrelse og boligform. Stort set alle husstande på 2 personer eller flere bor i ejerboliger. 96 pct. af de respondenter, der bor sammen med en ægtefælle og/eller børn (denne andel udgør 72 pct. af samtlige respondenter), ejer således deres bolig jf. ovenstående tabel.

28 pct. af respondenterne bor alene. I sammenligning med de større husstande bor en langt større andel af denne gruppe (70 pct.) til leje. Blandt gruppen af 'lejere' (med undtagelse af én) udtrykkes stor tilfredshed med denne boligform. Blandt denne gruppe bor flere i ældreegnede tæt/lavt byggeri.

Boligform og boligkarriere

Langt størstedelen af interviewpersoner (78 pct.) bor i ejerboliger (henholdsvis murermestervilla, parcelhuse eller nedlagte landbrugsejendomme) og har generelt et relativt stort bolig- samt udendørs areal. Generelt set har boligejerne boet i deres nuværende hus gennem en længere årrække. I gruppen af boligejere, er der dog selvsagt en forskel på boligkarrieren blandt henholdsvis de indfødte lollikkere og tilflytterne. De indfødte har i gennemsnit boet 28,5 år i deres nuværende bolig og har stort set alle sammen betalt lånene i huset ud. I modsætning hertil har tilflytterne gennemsnitligt boet godt 11 år i deres nuværende bolig og afdrager stadig deres boliglån.

Overordnet er de vestlollikkernes boligkarriere let at redegøre for da de har boet i samme bolig gennem en forholdsmæssigt lang årrække. Dette betyder at flyttebevægelserne er relativt begrænsede. Lollikkernes trofasthed/loyalitet overfor deres nuværende bolig har betydet at de løbende har investeret i deres ejendomme. Flere respondenter beskriver eksempelvis hvordan de gennem årene løbende har renoveret og vedligeholdt deres bolig. Denne løbende investering italesættes både som noget henholdsvis positivt som negativt, afhængigt af respondenternes tilfredshed med deres nuværende boligsituation, se p16ff.

Et repræsentativt udsnit

For at vurdere repræsentativiteten af interviewpersonerne i forhold til den lollandske befolkning, har vi valgt at se på sammensætningen af respondenterne i forhold til den lollandske befolkning på følgende karakteristika: køn, alder, socialgruppe, herkomst, familietype, deres boligtype og boligens ejerform. Samlet set viser repræsentativitetsanalysen viser at de interviewede langt overvejende udgør et repræsentativt udsnit af den lollandske be-

folkning over 50 år. På næsten samtlige målte parametre er der ikke signifikante forskelle mellem de interviewede og den lollandske befolkning: Respondenternes besvarelser kan derfor antages at være repræsentative for den lollandske befolkning over 50 år.

I repræsentativitetsanalysen har vi sammenlignet respondenterne med alle beboere (50+ år) i Lolland kommune i 2011.³ Repræsentativiteten er belyst ved en statistiske analyse af om eventuelle forskelle mellem de to grupper er statistik signifikante ($\alpha = 0,05$). Hvis forskellene mellem adspurgte og befolkningen ikke er statistik signifikant ($p > 0,05$) betyder det, at man ikke med sikkerhed kan sige, at de to grupper er forskellige, og derfor kan det ikke afvises, at de to grupper er ens.⁴

I forhold til de grundlæggende demografiske karakteristika af respondenterne fremgår det af tabel 3, at der er flere kvinder blandt de interviewede end i befolkningen som helhed (15 pct. point større), men forskellen er dog ikke signifikant. Mht. aldersfordelingen af respondenter ses for det første, at gennemsnitsalderen er lavere blandt de interviewede end for befolkningen og det ses, at der er flere adspurgte i den 'yngre' aldersgruppe (50-63 år), idet der er 13 pct. point flere mellem 50-63 år blandt respondenterne end i den lollandske befolkning og forskellen er næsten statistik signifikant.

Både i forhold til familietype, socialgruppe og herkomst er forskellene mellem de interviewede og den øvrige befolkningen så små, at de er langt fra statistik signifikante.

Hvis der ses på respondenternes boligforhold har vi sammenlignet respondenternes hustype i forhold til den lollandske befolkning. Det ses her at der blandt de interviewede er langt flere der bor i parcelhus/stuehus til landejendom end i den sammenlignelige befolkningen og forskellen er statistik signifikant.⁵ Ejerformen blandt de interviewede passer bedre til befolkningen som helhed, selvom der er flere af de adspurgte der bor i en-families ejerboliger end gennemsnitligt, forskellene er dog ikke signifikante.

Samlet set er det kun i forhold til hustype, at man med sikkerhed kan sige, at der er statistik forskel mellem de interviewede og den sammenlignelige befolkning i Lolland. Mht. til alder og køn er der også forskelle som næsten er statistik signifikante. På alle andre testede variable var forskellene små og ikke statistik signifikante.⁶

³ I analysen af repræsentativiteten af respondenter skal der tages højde for, at vi i samplingen alene rekrutterede fra Vestlolland og oversampled fra de vestlollandske yderområderne, hvorfor sammenligningen med hele befolkningen i Lolland kommune strengt taget ikke er helt korrekt. Den stratificerede samplingsstrategi blev dog valgt fordi vi valgte at belyse betydningen af at bo bynært (i Nakskov; tæt på byen og i landområder væk fra byen) selvom det skete på bekostning af et geografisk repræsentativt udsnit.

⁴ På grund af det forholdsvis lave antal respondenter har den statistiske analyse af repræsentativiteten påkrævet en omkategorisering af nogle variable. De nye variable kan ses i bilag XX. Der er kørt en række uni-dimensionelle test. Den statistiske test der er anvendt i analysen er χ^2 test for uafhængighed mellem kategoriske variable. For aldersgrupperne er anvendt Gamma statistikken da den bedre indfanger ordinale variable. For herkomst er anvendt Fisher's exact da over 20 pct. af celler har en forventet værdi lavere end 5.

⁵ Dette hænger sandsynligvis hænge sammen med den stratificerede geografiske undersampling af respondenter i byområder (Nakskov).

⁶ Dette behøver dog ikke (kun) ansues som et problem for undersøgeren. Der kunne således være en større interesse for de 'yngre' ældres boligønsker og -behov, da det er den gruppe som om 10-15 år skal tilflytte evt. ny-opførte boliger. Det har endvidere især været interessant at afdække de barrierer der er blandt beboere af enfamiliehus i forhold til at bor tættere og mere bynært. I forhold til kvinderne kan det kort bemærkes, at da de udgør en meget høj andel af de meget gamle (66 pct. af gruppen 85+ år) er det dem som alt andet lige kommer til at bo længst i 'den sidste bolig'.

Tabel 3. Sammensætning (i pct.) af respondentgruppen set i forhold til beboere i Lolland kommune af gruppen 50+ år i 2011 samt markering af signifikante forskelle mellem grupperne.

	Sample	Lolland kommune	Forskel i forhold til kommunen (i pct. point) ⁷
Køn			<i>p=0,068</i>
Kvinder	66	51,5	-15
Mænd	33	48,5	15
Overrepræsentation			
Alder			
Gennemsnitsalder	62,5	65,7	-3,2
Aldersgrupper			<i>p=0,053</i>
50-64	64	51,0	13
65-74	25	28,0	-3
75-84	11	15,2	-4
85+	0	5,8	-6
Familietype			<i>p=0,550</i>
Enlig uden børn	28	34,2	-6
Enlig med børn	0	2,7	-3
Par uden børn	58	48,7	10
Par med børn	14	14,3	0
Socialgruppe			<i>p=0,698</i>
Folkepensionister og efterløn	42	48,3	-7
Førtidspension	14	10,8	3
Uden arbejde i øvrigt	0	3,8	-4
Arbejdsløse	3	1,4	1
Studerende	0	0,2	0
Beskæftigede	42	35,5	6
Herkomst			<i>p=0,639</i>
Dansk	100	96,4	4
Indvandrere	0	3,5	-3
Efterkommere	0	0,1	0
Hustype			<i>p=0,039</i>
Parcelhus/stuehus til landejendom	89	69,9	19
Rækkehus	8	15,4	-7
Etagebolig	3	13,1	-10
Anden hustype	0	1,7	-2
Ejerform			<i>p=0,371</i>
Ejeboliger i enfamiliehuse	75	70,7	7
Ejerlejligheder	0	1,1	-1
Andel	0	2,5	-2
Almene	11	13,8	-3
Priv.udl.	11	11,0	0
Ikke selvstændige boliger	0	0,2	0
Udefineret	0	0,8	-1

⁷ Forskellen er beregnet på ikke afrundede værdier.

Registeranalysen

Registeranalyse er gennemført ved hjælp af SBI's database på Danmarks Statistiks forskermaskine, som indeholder data om hele befolkningen og dens boliger en del år tilbage i tiden. Den oprindelige database indeholdt dog kun data frem til 2008, hvorfor den er blevet opdateret med data fra 2009-2011.⁸

Ved hjælp af databasen er gennemført følgende dataanalyser:

- 1 Hvad er omfanget af tomme boliger i Lolland - med særlig fokus på tomme almene rækkehuse?
- 2 Hvem bor i Riddersborgparken i hhv. rækkehuse og etageboliger, hvem flytter ind i dem og hvor kommer de fra?
- 3 Hvad er omfanget og karakteren af nyere rækkehuse (opført efter 1970) i Nakskov?, hvem bor i dem?, hvem flytter ind i dem? og hvor kommer de fra?
- 4 I hvor stort omfang flytter ældre fra det øvrige Lolland til Nakskov?, hvilke boliger bosætter de sig i? og hvorledes afhænger dette bl.a. sammen med alder, om det er par/enlige, af indkomst m.m.?

⁸ En mere udførlig beskrivelse af registerdata herunder de anvendte variable findes i Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller.

Stedstilknytning og tilhørsforhold

Boligform og tilhør

Der er klart en tendens til at der blandt de par, som har lagt en masse 'kræfter' i deres bolig (selvbyg, renovation mv.), er et håb og en forestilling om at kunne blive boende i eksisterende ejerbolig. Flere udtrykker ønske om at kunne "stille træskoene' eller 'blive båret ud med fødderne først'. På den anden side er der en udbredt erkendelse af at vedligeholdelsesforpligtigelserne ikke blive lettere med alderen, hvorfor flere medgiver en sandsynlighed for at flyttebehovet vil stige, såfremt de en dag skal stå for vedligeholdelsesbyrden alene. Blandt de respondenter der bor i lejerbolig, forefindes særlig stor tilfredshed hos dem der allerede bor i ældrevenlige boliger.

Stærk stedstilknytning

Langt størstedelen af interviewpersonerne (69 pct.) er født og opvokset på Lolland. Samtlige indfødte lollikkere tilkendegiver en stærk stedstilknytning til Nakskovsområdet og et stort socialt netværk. Overordnet beretter lollikkerne særdeles positivt om stedets kvaliteter, de lokale potentialer og grønne/blå herlighedsværdier. Flere fortæller stolt om landbrugsindustriens veldagsdage, hvor deres forældre høstede frugterne fra Lollands frugtbare jorde. Fortællingen om 'de lykkelige gamle dage' ender med den sørgelige beretning om nedlukningen af henholdsvis skibsværftet og vindmølleproduktionen, den efterfølgende arbejdsløshed og de sidste års afvikling og fraflytning fra landområderne. Samtlige indfødte vestlollikkere har således en stærk stedstilknytning og tilhørsforhold og kunne ikke drømme om at fraflytte deres hjemstavn.

Stedsbundne sociale netværk

Som ovenfor angivet, har 69 pct. af respondenterne boet hele deres liv på Lolland. Familie, venner og bekendte bor i nærområdet og interviewpersonerne beskriver deres sociale netværk og relationer, som altafgørende for deres tilknytning til Vestlolland. Nogle fortæller sågar hvordan deres forældre og bedsteforældre er vokset op i nabolandsbyen eller på den nærmest bondegård. Udover familie og venner, deltager flere aktivt i det lokale foreningsliv. Et ægtepar fortæller begejstret om deres kæmpe kontaktnetværk og værdien ved at have deres forældre boende tæt på. Selvsamme ægtepar beretter om deres kendskab til nærområdet og engagement i det righoldige foreningsliv: "*Vi er begge enormt aktive i de lokale netværk: Pensionistforeningen, sejlklubben, vandværks-foreningen, RT (round table), badmintonklubben (...) her er utrolige mange sociale foreninger og netværk hernede*" (Mand, 61 år, læge). Tilsvarende fortæller en anden: "*Jeg bliver her i Nakskov på grund af mit netværk og tilhør. Jeg er besøgsven, arbejder frivilligt i et lokalt netværk i Lolland kommune for socialt svage familier, går til vandgymnastik, korsang og hjælper til i Røde Kors på tre forskellige måder.*" (Kvinde, 68 år, pensionist).

Smuk natur, ro og plads

Et gennemgående tema i empirien er betoningen af Lollands blå og grønne herlighedsværdier. Stort set samtlige respondenter fremhæver Lollands natur, lyset, luften, udelivet og pladsen, som stedets enestående potentiale. De naturskønne områders store betydning for tilhørsforholdet fremgår tydeligt af følgende citater: *"Ja, det er vigtigt for os at have fri natur omkring bolig og være omgivet af ro. Vi har 30 meter, så er vi ude i naturen og omgivet af lys, luft og en smuk udsigt. Det er super skønt og altafgørende."* (Mand, 61, pressefotograf). Hertil fremhæves gentagne gange 'fred og ro' af afgørende betydning for stedstilhørsfølelse og livskvalitet, som der udtales: *"Her er fred og ro. Stilheden på landet, strand og skov ved siden af, fuglelivet. Naturlivet er specielt skønt i modsætning til bylivet."* (Kvinde, 49 år, sosu-assistent). I forlængelse heraf, fortæller flere respondenter om en særlig lollands-mentalitet, kendetegnet ved en 'hilsen-på-en-anden', et roligere tempo og en mere afslappet tilgang til livet, som én af respondenterne fortæller: *"Jeg har altid været glad for at bo på Lolland, særligt for mentaliteten. den rolige, afslappende holdning til livet. Tid og overskud til at nyde livet og ikke fare derudaf. Tid til hinanden."* (Kvinde, 57 år, skolelærer). Følelsen af en unik lollikker-mentalitet, fremgår endvidere af følgende: *"Ja, jeg er glad for at bo her på Lolland. Særligt glad for samværsformen, vi kommer hinanden meget ved. Lolland er kendetegnet ved et anderledes folkefærd, hvor vi ikke finder os i tingene. Vi er ærlige, reelle og kan stole på hinanden, føler jeg."* (Kvinde, 60 år, kontorassistent).

Tilflytternes 'naturlige' tiltrækning

De få respondenter der beskriver deres tilknytning til Vestlolland som svag eller medium er tilflyttere. Empirien viser tydeligt hvordan tilflytterne hverken har samme sociale netværk i lokalområdet eller samme perception omkring stedets historiske og kulturelle potentialer. Til gengæld lægger denne gruppe af respondenter i særlig grad vægt på de lollandske herlighedsværdier, landlige kvaliteter, som står i modsætning til det urbane liv, som en tilflytter fortæller: *"Jeg sætter stor pris på fred og ro og har ikke behov for bylivet. Jeg har brug for at bo på landet og være en del af den landlige idyl. Grunden til at jeg valgte Lolland, er at husene er til at købe og at her er en utrolig smuk natur."* (Kvinde, 58 år, førtidspension). En anden tilflytter fortæller overensstemmende: *"Vi forelskede os i naturen, den store himmel, fred og roen, det nedsatte tempo"* (Kvinde 58, kontorassistent). Og yderligere: *"Vi faldt pladask for vandet og lyset, spadsereture langs havet, freden og roen (...)"* (Kvinde, 61 år, flexjob). Et ægtepar beskriver endvidere hvordan de landlige kvaliteter spillede den altafgørende rolle, som en eks-københavnerværdier: *"Vi flyttede fordi vi ikke kunne se os selv som gamle på Frederiksberg – hvad faen sgu vi lave dér? Sidde og glo fjerner i sofaen. Nej vi vil ud – ud i luften, naturen, lyset"* (Mand, 65 år, pensionist).

Samlet set er tilflytterne generelt meget tilfredse med deres bolig. Faktisk ytrer samtlige tilflyttere et stærkt ønske om at kunne blive boende i den nuværende bolig. Kendetegnet for flere af tilflytterne er, at de er flyttet til Lolland for at nyde deres otium omgivet af grønne og blå herlighedsværdier.

Flyttebehov og boligglæde

Flyttebehov

78 pct. af respondenterne bor i ejerbolig, mens de resterende 22 pct. bor til leje. 39 pct. af interviewpersonerne giver udtryk for et mellem og /eller stort behov for at flytte inden for en relativt kort tidshorisont. Nogle vil flytte snarest muligt, mens andre vurderer at de kan blive boende i deres nuværende bolig nogle år endnu. Umiddelbart viser empirien ingen tydelig sammenhæng mellem flyttebehov og respondenternes alder og husstandsstørrelse. Derimod er det både aleneboende og ægtepar i henholdsvis 50+ og 75+ alderen, der tilkendegiver et stort ønske om at flytte. Alligevel har de flytteklare to fællesnævner: dels bor de alle sammen (med undtagelse af ét par) i hus beliggende i yderzonerne (2 og 3 jf. figur 1) med relativt langt fra offentlig service og indkøbsmuligheder, og dels er de alle sammen på offentlige overførselsindkomster. Med sigte til at blive ældre, peger det empiriske materiale overordnet på følgende to gennemgående flyttebegrundelser 1) at vedligeholdelsen af hus og have er eller bliver uoverkommelig samt 2) et ønske om en lettere adgang til offentlige service- og indkøbsmuligheder.

Vedligeholdelse og manglende kræfter

Et gennemgående flytteargument blandt interviewpersonerne er at vedligeholdelse, istandsættelse og renovering af bolig og udearealer bliver mere uoverskuelig og uoverkommelig med alderen. En ældre kvinde beskriver i lyset af sin husbands dårlige helbred sin magtesløshed i forbindelse med at vedligeholde huset: *"Der er meget arbejde forbundet med at holde huset. Det er svært at holde. Jørgen er svært gangbesværet pga. blodprop og sukkersyge og vi synes det er ved at være uoverkommeligt at holde. Her er enormt meget arbejde forbundet med at holde huset og ikke mindst haven."* (Kvinde, 74 år, pensionist). En anden respondent tilkendegiver ligeledes hvordan de manglende kræfter på sigt vil resultere i en flytning: *"(...) vi er begge enige om at vi bliver nødt til at flytte når vi ikke længere magter at vedligeholde vores bolig. Vi er ordensmennesker begge to."* (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Også blandt de boligtilfredse respondenter, er der en erkendelse af, at situationen med garanti vil ændre sig, når deres partner dør eller bliver fysisk svækket: *"(...) hvis min mand døde, vil jeg ikke kunne holde det og så ville jeg jo selvfølgelig blive nødt til at flytte."* (Kvinde, 61 år, flexjob).

Vedligeholdelse koster/økonomisk dilemma

Vedligeholdelsesproblematikken er ikke alene forbundet med alderdom, men også et spørgsmål om økonomi. Et gennemgående dilemma handler om hvorvidt det kan betale sig at vedligeholde og renovere boligen. Flere bolig-ejere beskriver hvordan deres boliger trænger til en kærlig hånd eller en mere vidtrækkende/ gennemgribende renovering, men at beslutningen er svær at træffe, eftersom de næppe ser skyggen af de penge de investere i form af forbedringer. Som en parcelhusejer udtaler: *"Vi har haft mange overvejelser om det kan betale sig at investere eller om vi bare skal lade det køre i sænk. Det er svært at vurdere og det kan jo nok ikke ligefrem betale sig at gøre noget økonomisk i den lange ende."* (Kvinde, 54 år, journalist).

Utidssvarende boliger

Mens det for nogle beboere er et spørgsmål om 'hvad der kan betale/svare sig', er det hos andre et decideret spørgsmål om knappe økonomiske ressourcer/fattigdom. En kvinde i en forfaldent og utidssvarende bolig beskriver: *"Nej jeg er ikke tilfreds med min nuværende bolig, fordi vi simpelthen ikke har råd til at vedligeholde boligen. Jeg kunne godt tænke mig en mindre have. Boligen trænger i den grad til at blive renoveret, her er fugtigt og uisoleret og vi har rotter røddende."* (Kvinde 53 år, førtidspensionist).

Langt størstedelen af boligejere har boet i deres hus gennem en længere år-række og mange har for længst tilbagebetalt deres boliglån. Derfor består de fleste husejeres månedlige boligudgifter udelukkende af driftsomkostninger (herunder vedligeholdelses- og forbrugsafgifter) og flere fremhæver forbrugsafgifterne som en stadig stigende udgift blandt boligejerne. Hovedparten af husstande fyrer med olie og beskriver hvordan de stigende oliepriser i den grad kan mærkes på det månedlige husholdningsbudget. De stadigt stigende oliepriser, har endog bevirket at nogle husstande benytter sig af alternative opvarmningsmetoder for at holde forbrugsudgifterne nede, som en kvinde fortæller: *"Vi fyrer med olie og det er alt for dyrt, derfor er vi nødt til at supplere med paller og genbrugsmaterialer."* (Kvinde, 53 år, førtidspensionist). De høje udgifter forbundet med opvarmning og dagligdagsforbrug, kan være med til at forklare den generelle opbakning/positive indstilling til klimavenligt og energirigtig byggeri jf. afsnittet nedenfor.

Tilgængelighed og helbredstilstand

Flere af de flytteklar respondenter har allerede indset/erkendt, at deres mobilitet og husets tilgængelighed sandsynligvis ikke bliver mere overkommelig med alderen. Et ældre ægtepar problematiserer boligens utilgængelighed: *"Vi sætter ikke pris på huset som det er i dag. Det er ikke tilgængeligt pga. niveau forskelle og det bliver jo ikke nemmere. (...)"* (Kvinde, 74 år, pensionist). Eller som en anden nøgternt erkender *"Vi vil pt. helst blive boende på nuværende bopæl, men hvis jeg bliver syg og dårligere, er jeg nødsaget til at flytte."* (Kvinde, 58 år, førtidspensionist). Yderligere vurderer en kvinde, som har boet i sin nuværende bolig siden hun var 21 år gammel, sin bolig for uegnet: *"Min mand har dårligt ben, så det passer ikke rigtig til vores behov længere. (...) pga. af min mands dårlige ben, ville vi sælge huset, hvis vi kunne. Vi er nødt til at flytte indenfor de næste 5 år."* (Kvinde, 50 år, sosu-assistent). En aldrende krop og svækket mobilitet fylder generelt meget blandt de midaldrende og ældres bekymringer knyttet til deres nuværende bolig.

I forlængelse heraf, peger empirien endvidere på at boliger i flere etager og/eller med markante niveauforskelle blokerer for det gode ældreliv. Som en husejer erklærer: *"Vi har p.t ingen flytteplaner. Men eftersom huset er 2-etages er en fremtidig flytning en uundgåelig præmis."* (Kvinde, 61 år, efterløn). Dette bekræfter empiriens entydige indikation på høj boligtilfredshed blandt respondenter der bor i tilgængeligt etplansbyggeri. Inden dette emne yderligere belyses, vil vi i nedenstående påpege hvordan den begrænsede mobilitet, og deraf skærpede bilafhængighed, føles som et skræmmende, men fremtidigt grundvilkår.

Bilafhængighed og begrænset mobilitet

I respondenternes beskrivelse af hvad der er dårligt eller mindre godt ved deres nuværende bolig, opfattes bilafhængigheden som en barriere/udfordring. Reelt set fastslår 95 pct. af interviewpersonerne at deres bosted er betinget af, at have en bil og at bilafhængigheden formodentligt vil blive mere problematisk med alderen. Respondenterne forudser hvordan den offentlige transport og de lange distancer til indkøb og service angiveligt

vil blive et problem med tiden. Den dag man ikke længere er i stand til at køre i bil, skærpes behovet for en bynær og mere centralt beliggende bolig. Utilfredsheden med de offentlige transportmuligheder og den deraf totale bilafhængighed beskrives som følgende: *"Vi har 10 km til Nakskov. Vi har ingen offentlige transportmuligheder, så vi er totalt afhængige af at have en bil."* (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Udover afstandsproblematikken, peger andre på prisen som den største udfordring: *"De offentlige transportmuligheder er elendige og dyre. Det er nødvendigt at have en bil."* (Mand, 49 år, selvstændig). Det utilstrækkelige offentlige transportsystem betyder endvidere at beboere, særligt i zonerne 2 og 3, er totalt afhængige af at have et socialt netværk, som en respondent fortæller: *"Transportmulighederne fra min bolig er utrolig dårlige. Jeg har ingen bil og derfor er jeg meget afhængig af venner og bekendte."* (Kvinde, 58 år, kontorassistent).

Selvom respondenterne generelt betragter Nakskov som en super handelsby, er der generel enighed om at indkøbsmulighederne kun er tilfredsstillende så længe bil haves: Som der påpeges: *"Indkøbsmulighederne er fine, men vi er totalt bilafhængige. Vi vil aldrig kunne bo her uden bil."* (Mand, 48 år, selvstændig). Samstemmende fortæller en ældre kvinde: *"Vi er tilfredse med tilbud og udbud, men kun så længe vi har bil"* (Kvinde, 68 år, pensionist). Empirien peger på at utilfredsheden med den offentlige transport og indkøbsmuligheder er større i zone 2 og 3 end den er i zone 1 (jf. figur 1).

Stavnsbundet til ejerboligen

Den primære forklaring på at respondenterne med et 'stort' flyttebehov endnu ikke er flyttet er, at de ikke kan sælge huset til en pris de finder acceptabel/tilstrækkelig. Som tidligere angivet, har flere respondenter foretaget gennemgribende renoveringer af deres boliger, som de allerede har opgivet af få dækket. Frustrationer forbundet med at føle sig fanget i egne mursten fremgår tydeligt af følgende citater: *"Hvis vi kunne sælge huset, men det kan vi jo ikke, så ville vi tage indtil til Nakskov og bo i en ældrebolig"* (Kvinde, 68 år, pensionist). Eller som en anden udtaler: *"Ja, vi vil gerne sælge vores nuværende bolig, men vi kan ikke få den solgt."* (Kvinde, 53 år, førtidspensionist). At flyttebehovet hos nogle er tiltrængt tydeliggøres af: *"Hvis vi kunne sælge, ville vi flytte i morgen"* (Mand 56 år, efterløn). Respondenterne tilkendegiver et stærkt ønske efter købere og håber på at boligsituationen ændrer sig i den nærmeste fremtid.

Det ideelle naboskab

Stort set alle interviewpersoner er tilfredse med deres nuværende forhold til naboer og nærområde. Naboskabet karakteriseres ved en 'holden øje med hinanden', 'en hilsen og snak over hækken' og 'muligheden for at kunne låne lidt sukker'. Langt hovedparten af respondenterne karakteriserer det ideelle naboskab som en tryghedsskabende ramme om boligen, som vel og mærke adskiller sig fra det venskabelige. En parcelhusejer udtaler: *"Vi ser ikke hinanden privat (naboerne), men vi taler sammen og vi kan sagtens gå over til vores genboer og låne en kop sukker... Vi holder øje med hinanden, passer på hinandens huse ved bortrejse og så passer vi hinandens hunde efter behov."* (Kvinde, 68 år, pensionist). En anden respondent sammenkæder ligeledes naboskab og tryghed: *"Ja, jeg er meget glad og meget tryk. Vores naboskab er perfekt. Vi kommer ikke sammen privat, men vi taler sammen og vi kan låne ting hos hinanden og hjælpe hinanden."* (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Et konkret eksempel på naboernes indvirkning på tryghedsfølelse, fremgår af følgende: *"Man kender hinanden, her er trygt, vi har aldrig en bildør låst og behøves ikke at låse hoveddøren."* (Kvinde, 50 år, sosu-assistent).

Det at have et godt forhold til naboen og genboen spiller en væsentlig rolle for boligjerne, men samtidig understreges det af stor værdi at respektere privatli-

vets fred og 'ikke rende hinanden på dørene'. Som en husejer fortæller: "(...) *jeg er glad for mit nærområde og mine naboer. Vi overvåger ikke hinanden, men vi holder et kærligt øje parat til når folk tager på ferie, vi vander hinandens blomster mv.*" (Kvinde, 50 år, sosu-assistent). Mens de indfødte anser denne form for naboskab som almindelig og normal, er tilflytterne begejstrede over nabomentaliteten og finder den særligt hjælpsom og imødekommende. Som en tilflytter bemærker: "*Lollikkere er meget imødekommende (...) det er så dejligt at man hilser på hinanden.*" (Kvinde 61, flexjob).

Selvom der generelt er en udbredt tilfredshed med det eksisterende naboskab, er billedet nu ikke helt så entydigt. Adskillelige respondenter fremhæver hvordan tilflytterne 'skampletter' landsbyidyllen. Som en 79-årig boligejer understreger "(...) *jeg bryder mig ikke om Holleby længere, her er kommet for mange narkomaner og forfaldne huse.*" (Kvinde, 79 år, pensionist). Mange kategoriserer gruppen af tilflyttere som en ensformig og stereotyp størrelse forbundet med utryghed og kriminalitet, som en kvinde erklærer: "*Vi har et godt forhold til vores tætteste naboer. Men generelt er her blevet mere utrygt. Flere tilflyttere er stofmisbrugere og kriminelle (lejer huse billigt) og de præger stemningen på landet meget. Konkret har det betydet at vi i dag altid låser vores dør om aftenen.*" (Kvinde, 49 år, sosu-assistent).

Tilgængelige etplansboliger

Som tidligere beskrevet, findes den største boligtilfredshed hos gruppen af de interviewpersoner som allerede bor i etplansbolig og ikke mindst blandt dem, der bor i decideret ældrevenligt byggeri med egen lille have. Særligt gruppen af ældrebeboere fra 'Færgelandsparken' udtrykker stor glæde for deres nuværende bolig og vil helst blive boende til deres dage ende: "*Nej, jeg håber aldrig at jeg skal flytte herfra med mindre altså at jeg skal bæres ud! Selvom jeg vandt i Lotto ville jeg blive her. Jeg er utrolig glad for at være her.*" (Kvinde, 80 år, pensionist). En anden beboer fastslår: "*Nej, jeg vil aldrig flytte. Jeg har flyttet en tredje gang og det er den sidste gang. Det er vigtigt at boligen er nede ved jorden.*" (Kvinde, 80 år, pensionist).

Blandt gruppen af respondenter der bor i etplans-ejerboliger ytres ligeledes en stor tilfredshed med boligens udformning: "*Det er skønt at huset er i etplan, så man kan gå fra køkken til have uden at man er bange for at falde. Det er rigtig godt, da man jo ikke ved hvor længe man bliver ved med at være mobil.*" (Mand, 61 år, fotograf). En anden etplans-boligejer udtrykker sin glæde: "*Jeg skal bæres ud med fødderne først. Når vi ikke længere orker at slæbe brænde ind, så flytter vi.*" (Mand 65, pensionist). Eller som en ældre enlig kvinde i en etplansbolig bestemt understreger: "*Så længe jeg har et godt helbred og min humor i behold, rykker jeg mig ikke ud af flækken.*" (Kvinde, 74 år, pensionist).

Selvbyg- og modernisering skaber ejerskab – og boligglæde

I forlængelse af ovenstående kan der generelt spores en stor boligtilfredshed blandt de beboere, som selv har bestemt husets udformning, rumfordeling og udseende. En tømrer fortæller hvordan han meget nødt vil fraflytte sin bolig, for som han siger: "*Jeg har jo selv bygget den og bestemt hvordan alting skal se ud. Så er jeg glad for beliggenheden, for at vi har meget plads omkring os og kæmpe udfoldelsesmuligheder.*" (Mand, 48 år, selvstændig). En boligglad kvinde som har selvmoderniseret hele sin bolig fortæller endvidere "*Vi har fået det som vi ville have det med gode materialer og en god funktionel rumfordeling.*" (Kvinde, 57 år, skolelærer). At selvbyg, ejerskab og boligtilfredshed går hånd i hånd, fremgår endvidere af følgende citat: "*Noget man har bygget op fra bunden af og som man altid har boet i, det ved man hvad er (...) Jeg har været med til at bygge min bolig som jeg godt vil have den*" (Kvinde, 74 år, pensionist).

Ønsker til fremtidig bolig

Med udgangspunkt i de 36 interview vil kapitlet belyse de midaldrende og ældres ønsker til deres fremtidige 'drømme' bolig. Konceptet til ønskeboligen indrammes tydeligt af følgende citat:

"Så skal det være en form for pensionistbolig i et-plan. Jeg har altid synes at det må være meget rart med tæt-lav. Boligen skal være helt nede ved jorden, gerne med natur lige ude foran og tilgang til eget lille krydderurtebed og allerhelst mange mennesker omkring mig. Det er vigtigt at der er mulighed for at ringe til en vicevært." (Kvinde, 62 år, efterløn)

På baggrund af det kvalitative materiale er identificeret en række gennemgående tematiseringer, som tegner et overordnet billede af hvordan den gode ældre bolig skal se ud, dens beliggenhed, boligtype, organisering, pris, miljøstandard mv.

Tæt/lav

Til trods for at hovedparten af respondenter (60 pct.) er tilfredse med deres nuværende boligsituation, har de samtidig nogle klare idéer om deres næste boligs beskaffenhed og karakter. Når det kommer til beskrivelsen af den fremtidige bolig, tegner sig en klar tendens. 94 pct. af interviewpersonerne beskriver deres fremtidige bolig, som en etplansbolig der ligger som en del af et større boligkompleks. En kvinde, som de seneste 37 år har boet på et nedlagt landbrug i Halsted, vil om 10 år bo i: *"en etplansbolig, formentlig en ældrebolig, gerne et rækkehus."* (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Flere respondenter anser boligens tilgængelighed i form af etplan, som et decideret ultimatum: *"Etplan er uhyre vigtigt. Det skal være en handicapvenlig bolig, som er nem og tilgængelig."* (Kvinde, 58 år, kontorassistent). Eller som en anden udtaler: *"Etplans-bolig så længe den er nede på jorden er vi tilfredse."* (Kvinde, 66 år, pensionist). En mand beskriver endvidere ønskeboligen som: *"En lille lejlighed i stueplan med et lille grønt frimærke uden foran."* (Mand, 61 år, fotograf). Udover en klar efterspørgsel efter ældrevenligt tæt/lavt byggeri 97 pct. af respondenterne et ønske om et eget lille grønt frimærke.

Leje fremfor eje

Som det fremgår af nedenstående tabel (tabel 4) ytrer langt hovedparten af interviewpersonerne ønske om at de i deres ældre dage hellere vil leje frem for at eje. 67 pct. af respondenter ønsker at leje, 11 pct. vil eje, mens 14 pct. enten vil eje eller leje.

Tabel 4. Ejerformspræferencer for fremtidig bolig blandt respondenterne

Andel (i pct.)	Boligtype
67	Leje
11	Eje
14	Leje og/eller eje
3	Andel
5	Ved ikke
100	I alt

Tabelnote: Kilde: RespondentdataFejl! Henvisningskilde ikke fundet..

Det gennemgående argument for at bo i lejebolig er, at undslippe vedligeholdelsesbyrden. Muligheden for at kunne tilkalde en vicevært, der kan hjælpe med den ydre vedligeholdelse, tillægges stor værdi. Flere forudser at vedligeholdelsesbyrden vil vokse med alderen: *"Til den tid vil jeg klart foretrække en lejebolig, så man har mulighed for at ringe efter en vicevært."* (Kvinde, 79 år, pensionist). Eller som en mand udtaler: *"Jeg vil prioritere en lejebolig, som garanterer et minimum af vedligeholdelse. En vicevært vil være god at have"*. (Mand, 61 år, arbejdsløs). Dette bekræftes yderligere: *"det skal være leje – det er vigtigt at kunne få en håndsækning til vedligeholdelsen."* (Mand, 58 år, selvstændig).

Alderen uanfægtet fortæller en ældre kvinde: *"Det skal være leje, da jeg omsider er noget frem til en selverkendelse af at jeg altså ikke er en praktisk gris."* (Kvinde, 62 år, pensionist). At viceværten vil afhjælpe vedligeholdelsesbyrden, tydeliggøres i følgende citater: *"Det skal være leje – det er vigtigt at man ikke er forpligtet til ydre vedligeholdelse."* (Kvinde, 54 år, førtidspensionist). Eller/og *"Helst leje pga. af friheden til at kunne tilkalde viceværten."* (Mand, 61, praktiserende læge). En mand forudser hvordan kræfterne vil slippe op og at håndfedtet bliver utilstrækkeligt: *"Jeg satser på at vi kan blive boende også på vores ældre dage. Men på et tidspunkt bliver noget socialt boligbyggeri nok en realitet, hvor der er en vicevært der står for de ting der skal gøres."* (Mand, 61, fotograf).

Samtlige respondenter (14 pct. af alle respondenter) der enten vil leje eller eje, bor i ejerbolig. Blandt denne gruppe er en frygt for at lejeboligen bliver upersonlig og får en institutionel karakter: Som en kvinde udtaler: *"Jeg har altid boet i ejer – og jeg er nok grundlæggende lidt bange for ikke at kunne sætte mit eget præg i en lejer. Begge dele er vel i orden."* (Kvinde, 52 år, skolelærer).

Blandt de respondenter der allerede bor til leje i ældrevenligt byggeri, beskrives hvordan *"at det vigtigt at mængden af vedligeholdelse er lille, når man bliver gammel."* Og som hun videre fortæller *"Det er utroligt lækkert at kunne ringe efter distance/em vicevært når der er problemer. Som her fx den anden dag, da mit køleskab brød sammen.. vupti, så har man et nyt uden noget bøvl"*: (Kvinde, 80 år, pensionist/bor i ældrebolig).

Egen lille have

Det er et generelt ønske blandt interviewpersonerne (97 pct.) at få en bolig med en egen lille have tilknyttet. Ønsket om et lille frimærke, hvor man uforstyrret i ro og fred kan plante sine stauder og krydderurter, mærke vejret i morgenkåben, drikke sin kop kaffe og løse dagens kryds og tværs, er gået igen i alle interview. Flere forklarer hvordan et lille frimærke er vigtig for at kunne holde livsglæden oppe: *"Det er vigtigt at have et lille frimærke, som kan holde én i gang."* (Mand, 48 år, selvstændig). Eller som en ældre kvinde

understreger: "Lige så længe jeg kan klare det, vil jeg have jord under neglene (...)." (Kvinde, 74 år, pensionist). Og som en anden respondent udtrykker: "Jeg vil gerne have mit eget lille frimærke, som jeg kan gå og pusle om." (Kvinde, 58 år, kontorassistent). Behovet for eget frimærke fremgår: "For os betyder luft og natur rigtig meget. Så det er vigtigt med en lille privat klat." (Kvinde, 54 år, førtidspension). Dette understreges endvidere: "Jeg vil gerne have min egen lille terrasse og græsplæne – det betyder meget for mig at have mit eget." (Kvinde, 54 år, journalist).

At grønne eller/og rekreative arealer er ensbetydende med højnet livskvalitet fremgår endvidere af: "Jeg vil have min egen lille have, hvor jeg kan plante blomster. I det hele taget skal jeg have meget grønt omkring mig og gode naturlige omgivelser. Det er vigtigt for mig at kunne følge med i naturen fra min lænestol og se mælkebøtterne og påskeliljerne springe ud." (Kvinde, 49 år, sosu-assistent). Og som en mand fortæller: "Det betyder meget for mig at kunne træde direkte ud i naturen med min kop kaf' og kryds og tværs." (Mand, 61 år, arbejdsløs).

Beboerne fra 'Færgelandsparken' i Nakskov udtrykker stor begejstring for deres lille frimærke: "Og så sætter jeg stor pris på mit lille frimærke derude. Det er dejligt også at have noget privat. Det er dejligt at kunne gå ud i haven og mærke vejret om morgenen i nattøj." (Kvinde, 80 år, pensionist/bor i ældrebolig). En anden i samme bebyggelseskompleks udtaler: "Mit eget lille stykke have er helt perfekt. Jeg er glad for at have noget jord der skal passes og kunne sidde på mit eget sted i en stol." (Kvinde, 80 år, pensionist/ bor i ældrebolig).

Behov for grønne herlighedsværdier

Ved spørgsmålet om fremtidsboligens tilgang til grønne områder, er svaret klart og entydigt. Som førnævnt sætter interviewpersonerne stor værdi i Lollands grønne og blå herlighedsværdier. Samtlige interviewpersoner giver prompte udtryk for et stort behov for at være omgivet af naturens grønne herlighedsværdier (marker, skov, græsplaner). Forestillingen om det gode ældre liv er i den grad forbundet med adgang til grønne områder, natur, luft og lys, hvilket afspejles af følgende citater: "Det er alfa omega for mig at være tæt på naturen, luften og lyset. Jeg vil altid have et ønske om åben adgang til grønne områder/arealer." (Kvinde, 61 år, flexjob). En anden respondent udtaler: "For os betyder luft og natur rigtig meget. Så det er vigtigt med en lille privat klat" (Kvinde, 54, førtidspension).

Flere pointerer at udsigten spiller en særdeles væsentlig rolle. Som en kvinde understreger: "Jeg har haft en god udsigt hele mit liv, den vil jeg nødtigt undvære." (Kvinde, 49 år, sosu-assistent). Dette fremgår endvidere: "Jeg synes det er meget dejligt at have en udsigt og let tilgang til grønne områder og blomster. For mig er alt grønt mv. en fryd for øjet." (Kvinde, 62 år, førtidspensionist). Ønsket om havudsigt går igen i flere interview og tillægges høj værdi, som en kvinde fortæller: "Fra vores 1. sal kan vi skimte vandet, hvilket vi sætter stor pris på." (Kvinde, 54 år, førtidspension).

Fællesarealer og sociale mulighedsrum

Langt de fleste interviewpersoner (72 pct.) fremførte et eksplicit ønske om at bo i et område med adgang til fælles udearealer og aktivitetsrum, der skaber rammer for sociale aktiviteter. Ønsket om let adgang til grønne rekreative områder, der optimalt set inviterer til socialt samvær både udendørs og in-

denfor, fremgår tydeligt af følgende: *"Årrh jo, det er vigtigt at sørge for at der er små væresteder i de nærtliggende omgivelser, hvor man kan samles, tænke over livet og sludre med hinanden."* (Mand, 61 år, pressefotograf). Eller som en anden mand udtaler: *"Det betyder meget for mig at kunne sidde og snakke med andre mennesker – og gerne i forskellige aldersgrupper - og drik en tår kaf' sammen"*. (Mand, 61 år, arbejdsløs).

Ønsket om et fælleshus og fællesarrangementer går igen: *"Jeg ville helt sikkert gøre brug af et fælleshus og også gerne deltage i nogle fælles aktiviteter."* (Kvinde, 58, førtidspensionist). Og videre: *"Jeg foretrækker et sted med forskellige aktiviteter. Jeg er et naturmenneske – du skal huske på at jeg er en vaskeægte bondepige."* (Kvinde, 79 år, pensionist). En anden udtrykker et behov for fælles grønne områder, men: *"også gerne et fælles forsamlingshus til sociale aktiviteter, det vil jeg sætte stor pris på"*. (Kvinde, 60 år, kontorassistent).

Nogle respondenter har allerede en klar forestilling om hvad fællesarealerne skal bruges til. som en kvinde påpeger: *"Gerne et fælles forsamlingshus med et kreativt værksted, hvor man kan sy og male. Et åbent værksted vil være fantastisk."* (Kvinde, 57 år, folkeskolelærer). Eller som en anden kvinde udtrykker: *"Nogle fælles faciliteter/gerne selskabslokaler, som bl.a. kan bruges til foredrag, filmvisning mv."* (Kvinde, 62 år, førtidspensionist). En anden ønsker et aktivitetshus med *"gratis adgang til motionscenter."* (Kvinde, 66 år, pensionist). Empirien peger på en generel tendens til at kvinder ønsker flere sociale aktiviteter i forhold til mænd.

På trods af den generelle opbakning, peger flere på at deltagelse skal være frivilligt og dermed ses som en mulighed, frem for en forventning, som en kvinde understreger: *"Det vil være fint med mulighed for fællesspisning og madlavning, når man har lyst, men det skal ikke være en tvang"* (Kvinde, 54 år, journalist). Flere fremhæver endvidere fordelene ved at de fælles grønne arealer passes og vedligeholdes af andre.

Bynær bolig

Som nedenstående (tabel 5) indikerer, har 64 pct. af respondenterne et udtalt ønske om at deres fremtidige bolig er beliggende mere bynært. Begrundelserne for at bo mere bynært, hænger sammen med behovet for et større udbud af indkøbs- og transportmuligheder. En boligejer udtaler: *"(...) vi har overvejet at flytte mange gange. Vi vil gerne bo mere bynært, hvor der er flere indkøbsmuligheder"*. (Kvinde, 66 år, pensionist). Ønsket om flere transportmuligheder fremgår af følgende: *"Jeg vil gerne bo tættere på byen og mere centralt (...) og derved have nem adgang til offentlige transportmuligheder"*. (Kvinde, 52 år, skolelærer). Netop, den øgede mobilitet italesættes af flere: *"Jeg vil gerne bo i Nakskov: derfra vil jeg kunne cykle til min forskellige ærinder: køre på biblioteket, handle ind og cykle til hestehoved, når jeg får lyst. (...) Det er vigtigt at komme til Nakskov, da der dér kører bybusser."* (Kvinde, 68, pensionist).

Tabel 5. Respondenters præferencer for om den næste bolig skal være bynær

Respondenter (i pct.)	Bynær bolig
64	Foretrækker
33	Ingen krav
3	Ved ikke

Tabelnote: Kilde: Respondentdata.

Endvidere beskrives værdien ved selv af handle ind og være uafhængig af hjemmepleje: *"(...) det er jo enormt vigtigt, såfremt man vil være selvhjulpent længst muligt. Jeg vil nødtigt være afhængig af at andre skal handle for mig – det er vigtigt for mig at jeg selv kan vælge mine æbler"*. (Kvinde, 54 år, journalist).

Flere peger på at boligen ikke nødvendigvis skal være beliggende i centrum: *"Den næste bolig skal være tættere på byen, men jeg vil heller ikke bo midt inde i byen. Enten flytter jeg til København eller også til et lille byhus i Nakskov."* (Kvinde, 58 år, førtidspensionist). Eller som en mand fastslår om sin fremtidig boligs beliggenhed: *"(...) det vil betyde noget i fremtiden, men vi har ikke behov for at bo lige ved siden af trinbrættet."* (Mand, 65 år, pensionist). Alligevel vurderer flere at tilbuddene i småbyerne er for begrænsede, som det understreges: *"Såfremt vi ingen bil har, så bliver det Nakskov. I Horslunde kniber det med indkøbsmuligheder og serviceudbud."* (Kvinde, 49 år, sosu-assistent).

Blandet beboersammensætning

Som det fremgår af nedenstående tabel (tabel 6), ønsker langt størstedelen af interviewpersoner (78 pct.) at bo i et område med en blandet beboersammensætning. 56 pct. af de adspurgte vil efterstræbe at bo sammen med beboere med stor aldersspredning, forskellig etnisk herkomst samt høj variation i socioøkonomisk status.

Tabel 6. Respondenternes præferencer til beboersammensætning for den fremtidige bolig

Respondenter (i pct.)	Beboersammensætning
56	Blandet beboersammensætning (blandet alder, kultur og socioøkonomi)
22	Blandet beboersammensætning, samme indkomstgruppe
8	Jævndrende, men socioøkonomi og kultur ingen betydning
6	Jævndrende, samme social status
3	Ingen præferencer
3	Foretrækker ingen naboer
3	Ved ikke
100	I alt

Tabelnote: Kilde: Respondentdata.

Den generelle holdning blandt respondenterne er at diversitet i alder, socioøkonomi, kulturel baggrund skaber et attraktivt og levende boligmiljø, som en mand fortæller: *"Det er meget vigtigt at beboerne er en blandet skare. Forskellig sociale status, kulturer betyder overhovedet ikke noget – det vil jeg tværtimod have det godt med. Ens hjerte er rødt uanset hvilken hudfarve man har."* (Mand, 61 år, selvstændig). Videre fremhæver en kvinde: *"Jeg vil gerne bo sammen med forskellige mennesker både nogle jævndrende, men der skal også være plads til børnefamilier. Jeg sætter pris på at være omgivet af forskellige mennesker i alle aldre og hudfarver."* (Kvinde, 58 år, førtidspensionist). Eller som en respondent klart fastslår: *"Jeg foretrækker*

noget blandet på alle tænkelige måde – både socialt, økonomisk og kulturelt.” (Kvinde, 53 år, førtidspensionist).

Knap en fjerdedel af respondenterne (22 pct.) finder en blandet beboersammensætning attraktiv, men med forbehold for at beboerne mere eller mindre ligger i samme socioøkonomiske socialgruppe. Som en boligejer udtaler: *”Umiddelbart skal beboersammensætningen være så blandet som muligt, men beboerne skal helst ligge nogenlunde i samme indkomstgruppe. Gerne etniske minoriteter.”* (Kvinde, 54 år, journalist). At den sociale status og en levestandard spiller en betydning fremgår endvidere af følgende citat: *”Helst blandede beboere (unge, ældre og familier), men man skal sikre en vis social status. Jeg vil ikke bo sammen med fattige mennesker, - mine naboer skal have en vis levestandard.”* (Kvinde, 61 år, efterløn). Flere udtaler endvidere en sammenhæng mellem tryghed og beboere med samme sociale status: *”Gerne forskellige aldre, men det er nok mest trygt med folk der har samme status. Vil blive utryg ved at bo med folk med anden social status.”* (Kvinde, 57 år, folkeskolelærer).

Flere respondenter lægger vægt på, at det er vigtigt at være omgivet af liv og at dette behov skærpes jo ældre man bliver. I den sammenhæng er der en klar kobling mellem menneskelig diversitet/en blandet beboersammensætning og mængden af liv. Som en respondent udtaler: *”Generelt er vi af den overbevisning af beboersammensætningen skal være blandet, eftersom det giver liv.”* (Mand, 63 år, projektchef). I den forbindelse peger flere på at ældreboliger, der fortrinsvis henvender sig til ældre mennesker, bliver deprimerende og tunge af færdes og bo i. Derimod betragtes andre befolkningsgrupper, heriblandt børnefamilier og folk med andre kulturelle baggrunde, som deciderede aktiver, der er med til at højne et boligområdes attraktion. Som en mand erklærer: *”Jeg vil undgå at bo et sted hvor der kun bor pensionister.”* (Mand, 52 år, selvstændig).

Selvom der er en klar efterspørgsel efter et blandet beboermiljø, tages forbehold for at blande ældreboliger og ungdomsboliger, da netop disse to befolkningsgrupper har for forskellige behov: *”Det er en dårlig konstellation med ældreboliger og ungdomsboliger i samme kompleks. Min erfaring har vist at det er en belastning.”* (Kvinde, 49 år, sosu-assistent).

Selvom hovedparten af respondenter beskriver multietnicitet som et potentiale, tages der alligevel en række forbehold, som en midaldrende flytteklar kvinde udtaler: *”Udlændinge er også helt okay, så længe de kender sin pligt og gør sin ret.”* (Kvinde, 62 år, flexjob). Eller som enden fastslår: *”Rige og fattige skal helst blandes og gerne multietnisk mikset, så længe mennesker kan indordne sig danske forhold.”* (Mand, 55 år, sygemeldt). I et interview med et ældre ægtepar fremhæver hustruen: *”Jeg vil helst ikke bo et sted der hedder Riddersborgparken, det er jo blevet til en ren sigøjnerlejr.”* (Kvinde, 68. pensionist). På den ene side indskrives respondenterne sig i en positiv diskurs omkring kulturel diversitet i forbindelse med boligvalg, mens de på den anden side ytrer ønske om at andre kulturer helst bør indordne sig danske præmisser og normer, hvilket tydeliggøres i følgende: *”(...) andre hudfarver er helt i orden, så længe de indordne sig 'vores' præmisser.”* (Kvinde, 60 år, kontorassistent).

Boligens størrelse og pris

Det er fåtallet af respondenter der har gjort sig nærmere overvejelser (antal kvadratmeter) vedrørende størrelsen på deres fremtidige bolig. Af de respondenter der har et bud, er der en forventning om at boligen skal være på

2 ½ - 3 værelser. Generelt er der en tendens til at de ældre respondenter har indstillet sig på mindre plads, som en ældre kvinde understøtter: *"Jeg har brug for et soveværelse, et bad og en kaffemaskine."* (Kvinde, 79 år, pensionist). Eller som en anden udtrykker: *"Når man kommer op i vores alder, har man ikke brug for så meget."* (Kvinde, 66 år, pensionist). Derimod spiller plads en mere central rolle blandt respondenterne i 50 + alderen, der bl.a. ytrer ønsker om altid at kunne have plads til børn og børnebørn.

Til gengæld har langt de fleste respondenter en klar forestilling om udformningen af deres fremtidige bolig. Dette kom særligt til udtryk, da vi forelagde fotos af seks forskellige boligtyper:

- 1 Rækkehus i ét plan
- 2 Parcelhus
- 3 Rækkehus i to planer
- 4 Murermestervilla
- 5 Almen, tæt-lavt byggeri
- 6 Etagebolig

Boligtype 1 var klart den mest populære boligform blandt respondenterne. Hele 83 pct. af interviewpersonerne tilkendegav et klart ønske om at bo i denne boligtype, dog med forbehold for at rækkehuset var i et plan, handikapvenligt og tilgængeligt. En respondent fortæller: *"Boligform 1 i et plan. Jeg ville dø i boligform 6. Jeg kan lide mursten og materialevalget i boligform 1, man kan se det er mennesker med hjerte og sjæl som har bygget det."* (Kvinde, 57 år, skolelærer). Flere beskriver følelsesmæssigt hvordan boligtype 1 tiltaler dem: *"Boligform 1 ser hyggeligt ud, jeg er glad for de varme farver."* (Mand, 63 år, efterløn). Og endvidere: *"Boligform 1. Jeg vil ned og bo på jorden og gerne have mennesker ved siden af mig (...). Desuden kan jeg godt lide hygge og noget der er pussenuddet og er generelt ikke så glad for stringente linjer."* (Kvinde, 62 år, førtidspensionist). På andenpladsen kommer boligtype 5, som på lige fod med boligtype 1 også er et rækkehus, men opført i moderne stil med naturlige materialer og uden individuel have. Som en respondent beskriver: *"Boligform 5 ser nyt, charmerende og åbent ud, der er træer og jeg elsker skoven. Rækkehusene ser ikke ud til at de ligger så tæt på andre naboer og det er godt for det er utroligt vigtigt at man har luft omkring sig. Boligform 2 og 6 er slet ikke mig. Det må meget gerne være leje, men det er selvfølgelig igen afhængigt af både udbud og kvalitet."* (Kvinde, 55 år, journalist). Set i lyset af empiriens gennemgående indikering af midaldrende og ældres ønske om egen have, er der påfaldende mange respondenter, der finder boligform 5 tiltalende. Dette kunne tyde på at boligtype 5 vil være populær, såfremt lejlighederne var udstyret med egen individuel have.

I henhold til spørgsmålet om hvor folk helst ikke ville bo, anser stort set samtlige respondenter (med undtagelse af telefon-respondenterne) boligform 6 for udelukket. Som en ældre kvinde anfører: *"Boligform 6 bliver det aldrig. I mine øjne skaber beton sygdom"* (Kvinde, 66 år, pensionist). Eller som en anden fastslår: *"Boligtype 6 er dødsdømt – der vil jeg blive syg."* (Kvinde, 58 år, førtidspension).

Hvad angår prisen på den fremtidige bolig, er der ligeledes en relativ stor del af respondenterne der endnu ikke har gjort sig nærmere overvejelser sig herom. Som angivet af nedenstående tabel (tabel 7) svarer en stor andel (30,5 pct.) 'ved ikke' eller giver en sjus på deres betalingsvillighed. Langt størstedelen forventer at skulle betale mellem 4.000-6.000 kroner i månedlig husleje for deres kommende bolig, men understreger samtidig at det er folkepensionen der reelt bestemmer, hvad der er råd til.

Tabel 7. Respondenternes betalingsvillighed i forhold til den fremtidige bolig

Respondenter (i pct.)	Boligafgift
14	3.000 – 4.000
31	4.000 – 5.000
8	5.000 – 6.000
5	5.000 – 7.000
3	6.000 – 7.000
8	Folkepension
31	Ved ikke
100	I alt

Tabelnote: Kilde: Respondentdata.

Nybyg eller ældre byg

Som det fremgår af nedenstående tabel (tabel 8) finder 53 pct. af respondenterne det underordnet hvorvidt de kommer til at bo i henholdsvis ældre byggeri og nybyggeri. 28 pct. udtrykker et decideret ønske om ældre byggeri, mens i alt 19 pct. specifikt foretrækker nybyggeri.

Tabel 8. Respondenternes præferencer for om den fremtidige bolig skal være nybygget

Respondenter (i pct)	Nybyggeri
8	Helst
11	Meget gerne
53	Ingen krav/ underordnet
28	Nødtigt
100	I alt

Tabelnote: Kilde: Respondentdata.

I denne sammenhæng er det vigtigt at pointere, at stort set samtlige respondenter tilkendegiver et ønske/behov for at boligen er 1) funktionel og 2) tilgængelig. Selvom over halvdelen af respondenterne ingen præferencer har til henholdsvis nybyg og ældre byg, er der tilsyneladende et klart ønske om en ældrevenlig bolig. Denne indstilling tydeliggøres i følgende udtalelse: *"Det skal være funktionelt, men det er ligegyldigt hvorvidt det er nybyg eller ældre byg"* (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Tilhængerne af nybyggeri fremhæver særligt fordele som et godt indeklima/høj miljøstandard, mere lys i kraft af større vinduespartier, nye installationer og at det er vedligeholdelsesfrit, men at det samtidigt skal være hyggeligt og have sjæl: *"Vi vil gerne bo i noget moderne nybyggeri, så længe det stadig er hyggeligt."* (Mand, 63 år, efterløn). Eller videre: *"Nybyggeri er fint med meget lys og luft og gerne en lille terrasse."* (Kvinde, 49 år, sosu-assistent). Modstanderne af nybyggeri tilkendegiver en frygt for at moderne byggeri bliver upersonligt og koldt, som en respondent udtrykker: *"Helst ældre byggeri - nye huse er papkasser uden sjæl."* (Kvinde, 53 år, førtidspensionist).

Klima og energivenligt byggeri

Overordnet er der en generel opbakning til klima- og energivenligt byggeri. 50 pct. af respondenterne er villige til at betale ekstra for at bo i et miljø- og klimavenligt byggeri, der lever op til eller sågar overgår bygningsreglementets nyeste miljøstandarder: *"Vi er villige til at betale mere for en energi- og miljøvenligt bosted. Vi vil gerne bidrage til at kvalificere miljøet. Vi så f.eks. gerne at der var solceller."* (Mand, 63 år, projektchef). Eller som en respondent understreger: *"Ja, jeg vil gerne betale mere for den allerbedste stan-*

dar og for at bo i et miljørigtigt byggeri, det betyder enormt meget og jeg vil gerne betale ekstra.” (Kvinde, 60 år, kontorassistent). Og som en mand yderligere udtrykker: ”Til en vis grad vil jeg være villig til at betale mere for min strøm hvis den er grøn.” (Mand, 61 år, praktiserende læge).

Den positive indstilling begrundes både i en samfundsmæssig pligt samt et mere egoistisk/individuel ønske om et bedre indeklima: *”Ja, jeg tænker i eget helbred og miljø og det er vigtigt for mig at kunne gennemskue hvad det er lavet af. At det er opført miljørigtigt betyder meget for mig. Jeg sætter stor pris på at de nye boliger lever op til de krav vores samfund stiller til byggeriet. Tænker meget i at den jord vi har én af og at vi alle skal være med til at værne om den til fordel for vores efterkommere.” (Kvinde, 57 år, skolelærer).* Til trods for den generelle opbakning/positive indstilling, er det enormt svært at sige noget mere konkret om den specifikke betalingsvillighed. Flere understreger at de er betalingsvillige, men at folkepensionen begrænser deres økonomiske råderum.

Boligudbuddet i Lolland kommune

Ældres flytninger på og til Lolland kommune

Ældres boligpræferencer kan ikke bare belyses og aflæses i de svar respondenterne har givet i interviewundersøgelsen; boligpræferencerne kommer også til udtryk i de typer af boliger som de ældre rent faktisk tilflytter. I de faktiske valg af boligtype, ejerform og tilflytningssted kommer de ældres boligpræferencer i praksis også til udtryk.

Boligtype

Et interessant aspekt i forhold til ældres boligpræferencer er hvilken boligtype de foretrækker. Til at afdække dette spørgsmål har vi sammenholdt den hustype de ældre fraflytter, og den hustype de tilflytter. Vi har også set på det historisk og sammenlignet to perioder 2006-08 med 2009-11 for at undersøge om der er sket skift i præferencerne.⁹

Hvis der stilles skarpt på de ældres flyttemønster i perioden 2009-11 ses det tydeligt (jf. tabel 9), at rækkehus er den boligtype som er mest populær blandt de ældre der flytter. 42 pct. af de ældre der flyttede valgte således denne boligtype. Det er især ældre der fraflytter parcelhuse og rækkehuse, der vælger rækkehuset som den næste bolig. Næstmest populær er etageboligen som 35 pct. af de flyttende ældre tilflyttede og det er især ældre der allerede bor i etagebolig eller i en anden boligtype for hvem etageboligen er den foretrukne boligform.

I forhold til de ældre tilflyttere der kommer uden for Lolland kommune ses det at de foretrækker parcelhus/stuehuse, hvilket kan hænge sammen med ønsket om at komme tættere på naturen, og få mere fred og ro - som jo også er de elementer som kommer til udtryk i interviewene.

De faktiske flytninger understøtte hermed i høj grad de boligpræferencer som der kunne konstateres blandt dem der blev interviewet: at der er en overvejende stor præference for rækkehuse. Man kunne måske udfra interviewmaterialet forvente endnu flere flytninger til rækkehuse, men at det ikke er tilfældet kan have flere grunde fx at udbuddet af ældrevenlige rækkehuse ikke er stort nok i Lolland.

⁹ Overordnet viser analysen at flyttemønstrene er forholdsvis stabile over den relativ korte tidsperiode vi har undersøgt, hvorfor dette aspekt ikke vil blive behandlet her. For den komplette analyse inklusiv perioden 2006-8 henviser til Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller.

Tabel 9. Ældres (65+ år) flytninger i og til Lolland kommune, fordeling (i pct.) set i forhold til fraflytnings og tilflytnings hustype 2009-11

Fraflytning	Tilflytning				Anden hustype i alt
	Parcelhus/ Stuehus	Rækkehus	Etagebolig	Anden hustype i alt	
Parcelhus/stuehus	17,3	48,7	30,5	3,5	100
Rækkehus	9,6	49,8	35,1	5,4	100
Etagebolig	6,0	34,8	52,0	7,3	100
Anden hustype	21,0	29,0	40,3	9,7	100
Uden for Lolland kommune	49,7	23,4	22,8	4,1	100
i alt	17,7	42,0	35,4	5,0	100

Analysen inkluderer alle 'interne' flytninger i Lolland kommune og ældres (65+ år) tilflytning til Lolland kommune.

Ejerform

Et andet interessant aspekt der blev afdækket i interviewene var ønskerne til ejerformen af den fremtidige bolig (om den skulle være ejer/andel eller lejer/alment). Der viste sig blandt de interviewede overvejende et ønske om en lejerbolig.

Analysen af de faktiske flytninger understøtter klart det boligønske.¹⁰ De ældre, der flytter, tilflytter i høj grad lejerboliger (jf. tabel 10). Over to-tredjedel af de ældre, der i perioden 2009-11 flyttede, flyttede således i en lejerbolig (37 pct. af de ældre flyttede i almene boliger og 30 pct. flyttede i privat udlejning). Det er især ældre, der i forvejen kommer fra alment byggeri, der foretrækker denne boligtype, men også folk fra andelsboliger, ejerboliger, ejerlejligheder og tilflyttere uden for Lolland foretrækker hyppigst almene boliger.

Den ejerformsbarriere man evt. kunne tro at der var mellem ejerboligen og lejerboligen er reelt set ikke så stor, når det handler om ældres flytninger.

Tabel 10. Ældres (65+ år) flytninger i og til Lolland kommune, fordeling (i pct.) set i forhold til fraflytnings og tilflytnings ejerform 2009-11

Fraflytning	Tilflytning				Ikke selvstændige			i alt
	Ejerboliger i en-familieshuse	Ejerlejligheder	Andel	Almene	Privat udl. boliger	Udefineret		
<i>2009-11</i>								
Ejerboliger i								
enfamilieshuse	21,2	0,7	7,7	36,9	31,1	0,0	2,4	100,0
Ejerlejligheder	25,0	8,3	0,0	33,3	16,7	8,3	8,3	100,0
Andel	25,0	0,0	6,3	37,5	31,3	0,0	0,0	100,0
Almene	13,9	0,0	0,3	57,4	24,1	0,6	3,7	100,0
Privat udlejning	22,9	0,0	2,5	31,6	37,5	1,5	4,0	100,0
Ikke selvstændige boliger	22,7	0,0	0,0	13,6	45,5	9,1	9,1	100,0
Udefineret	29,5	4,2	1,1	21,1	28,4	9,5	6,3	100,0
tilflytter uden for Lolland kommune	23,0	1,1	3,5	36,9	31,6	0,5	3,5	100,0
i alt	23,4	0,5	5,1	37,0	29,5	1,5	3,0	100,0

Analysen inkluderer alle 'interne' flytninger i Lolland kommune og tilflytning til Lolland kommune af alle ældre (65+ år).

¹⁰ Som i analysen af ældres flytninger og valg af hustype har vi også i forhold til ejerformen undersøgt om der skulle være sket skift i mellem 2006-8 og 2009-11. Forskellene er dog så små, hvorfor opgørelsen for 2006-08 er placeret i Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller.

Flytninger til Nakskov

Vi har i undersøgelse også haft fokus på vestlollikkernes boligønsker med særlig fokus på boligmarkedet i Nakskov. For at undersøge hvilke ældre der rent faktisk flytter til Nakskov og hvor de kommer fra, har vi gennemført en særlig analyse der sammenligner ældre der ikke flytter med ældre der flytter til Nakskov og ældre der flytter andre steder hen end Nakskov. Analysen viser for det første, at der er meget små forskelle mellem ældre der flytter til Nakskov og ældre der flytter andre steder hen, hvorfor vi vil koncentrere os om forskellen mellem ældre der ikke flytter og ældre der flytter til Nakskov.¹¹

Tilflytterne til Nakskov er i meget højere grad er enlige og generelt en smule ældre (og derfor i mindre grad i beskæftigelse) end ældre, der ikke flytter (jf. tabel 11). På baggrund af interviewmaterialet kan en mulig forklaring på den høje andel enlige være at flytning for en stor del hænger sammen med tab af ægtefælle. Den højere alder af de flyttende kan hænge sammen med at man udskyder eller venter med at flytte til at vedligeholdelsesforpligtigelser i forhold til hus og have bliver uoverkommelige pga. aldersrelateret funktionsnedsættelser. Analysen viser også, at der er blevet færre flytninger fra 2006-8 til 2009-11 og at de flyttende ældre tidligere (i perioden 2006-8) var både yngre, hyppigere par og i lavere grad pensionister. De færre flytninger og den ændre sammensætning af de flyttende kunne indikerer flere ting (såsom livsstilsændringer og lign.), men kunne også underbygger de interviewedes fortællinger om usælgelige boliger som medfører udskydelse af en ønsket flytning.

Tabel 11. Antallet og fordelingen (i pct.) af ældres (65+ år) flytninger på Lolland i forhold til flytning til Nakskov 2006-8 og 2009-11.

	2006-8		2009-11	
	Ikke flyt	Flytning til Nakskov	Ikke flyt	Flytning til Nakskov
Alle ældre	29.090	562	30.579	450
Aldersgruppe				
65 til 74 år	54,0	51,1	56,7	47,3
75 til 84 år	34,3	34,0	31,7	34,9
85 år eller ældre	11,7	14,9	11,5	17,8
I alt	100	100	100	100
Socialgrupper				
folkepension & efterløn	88,0	87,5	89,3	93,1
førtidspensionist	0,0	0,0	0,6	1,1
Uden arbejde i øvrigt	5,9	10,1	2,3	2,9
Arbejdsløse	0,0	0,0	0,0	0,0
Beskæftigede	6,1	2,3	7,7	2,9
I alt	100	100	100	100
Familietype				
Enlig uden børn	46,1	61,7	44,3	66,2
Enlig med børn	0,1	0,0	0,2	0,2
Par uden børn	53,3	37,7	54,5	32,9
Par med børn	0,5	0,5	1,0	0,7
I alt	100	100	100	100

Analysen inkluderer alle 'interne' flytninger i Lolland kommune og tilflytning til Lolland kommune af alle ældre (65+ år).

¹¹ I bilag suppleringstabeller kan sammenligningen mellem flyttende til Nakskov og flyttende andre steder ses.

Tidligere bopæl

Hvis vi undersøger hvor de ældre der flytter til Nakskov kommer er der en tydelig tendens til at flytninger til Nakskov er et lokalt fænomen, således er omkring 70 pct. af flytninger til Nakskov fra personer der i forvejen boede i Nakskov (jf. tabel 12). Dette bekræfter det indtryk de interviewede gav – nemlig at man ønsker at blive gamle i det lokalområde/den egn man allerede bor i og hvor man har sit netværk.

Særskilt bemærkes at tilflytterne – personer der kommer uden fra Lolland kommune – udgør en større andel af flytninger til andre steder på Lolland end af flytninger til Nakskov. Dette svarer også til det vores tilflyttende respondenter sagde, nemlig at de især søgte til Lolland pga. Lollands grønne og blå herlighedsværdier og i langt mindre grad Lollands urbane kvaliteter.

Det bemærkes ligeledes, at der mellem perioderne 2006-8 og 2009-11 er sket et fald i andelen af personer fra 'ejerboliger andre steder i Lolland kommune' der flytter til Nakskov. Fra at udgøre 23 pct. i 2006-8 til at udgøre 16 pct. i perioden 2009-11. Dette kan evt. hænge sammen med afmatningen på boligmarkedet der gør det svært at sælge sin ejerbolig til en acceptable pris.

Tabel 12. Fordelingen (i pct.) af ældres (65+ år) flytninger til og på Lolland i forhold til tilflytningssted 2006-8 og 2009-11.

Fraflytningsområde	2006-8		2009-11	
	Flytning (ikke Nakskov)	Flytning til Nakskov	Flytning (ikke Nakskov)	Flytning til Nakskov
Riddersborgparken etageboliger	0,0	5,3	0,2	2,3
Riddersborgparken rækkehus	0,0	0,0	0,0	0,2
Lejerbolig Nakskov	1,4	34,1	3,9	45,3
Ejerbolig Nakskov inkl. andelsboliger	1,8	26,1	2,0	22,6
Lejerboliger andre steder i Lolland kommune	29,8	5,7	35,2	7,5
Ejerboliger inkl. andelsboliger andre steder i Lolland kommune	48,3	22,8	42,9	15,7
Uden for Lolland kommune	18,7	6,1	15,8	6,4
I alt	100	100	100	100

Analysen inkluderer alle 'interne' flytninger i Lolland kommune og tilflytning til Lolland kommune af alle ældre (65+ år).

Samlet set viser analysen af de ældres flyttemønster, at majoriteten af ældre foretrækker almene boliger og rækkehusbeboelse og at de ældre, der flytter til Nakskov, overvejende i forvejen kommer fra Nakskov.

Tomme almene rækkehuse

Som nævnt fremhæver majoriteten af respondenter lejerboligen og rækkehuset som attraktive ældreboliger. Spørgsmålet er dog om denne efterspørgsel efter leje-rækkehuse afspejler sig i få tomme almene rækkehuse i Lolland kommune.

Hvis der derfor ses nærmere på de tomme almene rækkehuse, ses det i tabel 13 nedenfor, at der i 2010 var 43 tomme almene rækkehuse i Lolland kommune, hvilket svare til knap 3 pct. af alle almene rækkehuse. Det høje-

ste antal og andel af tomme boliger findes indenfor gruppen af mindre boliger (41-70 m²) og helt små boliger på 40 m² eller mindre (hhv. 3 pct. og 15 pct.).

Med hensyn til beliggenhedens betydning kan det ses, at den højeste andel af tomme almene rækkehuse er i de tidligere Ravnsborg, Rudbjerg og Mariibo kommuner, hvor godt 6 pct. af de almene rækkehuse står tomme. I Nakskov er det til sammenligning kun godt 1 pct. af de almene rækkehuse som er tomme.

Udviklingen fra 2009 til 2010 viser en absolut stigning fra 27 til 43 tomme boliger og en relativ stigning i tomme almene rækkehuse fra 1,9 pct. til 2,9 pct. Stigningen er primært lokaliseret til de allerede nævnte steder (gamle kommuner) og i de mindre boliger (41-71 m²).

Tabel 13. Antal og andelen af tomme almene rækkehuse i Lolland kommune 2009-10 set i forhold til alle boliger indenfor gruppen

	2009		2010	
Alle almene rækkehuse	1452		1462	
Tomme boliger	27	1,9	43	2,9
Boligstørrelse				
40 m ² eller mindre	9	11,1	12	15,0
41 til 70 m ²	6	0,8	22	3,0
71 til 100 m ²	11	1,8	9	1,5
101 til 130 m ²	1	2,3	0	0,0
131 til 160 m ²	0	0,0	0	0,0
161+ m ²	0	0,0	0	0,0
Opførelsesår				
Opført før år 1900	0	0,0	0	0,0
Opført mellem 1900 og 1969	1	1,1	3	3,1
Opført 1970 eller senere	26	1,9	40	3,0
Opførelsesår ukendt	0	0,0	0	0,0
Beliggenhed (jf. gamle kommuner)				
Holeby	4	7,4	2	3,9
Højreby	2	1,5	2	1,4
Mariibo	0	0,0	9	6,4
Nakskov	6	1,1	6	1,1
Ravnsborg	1	1,8	4	6,8
Rudbjerg	1	2,0	3	6,5
"Ukendt"	13	2,6	17	3,6

Tabelnote: Tomme boliger er defineret som boliger uden CPR tilmelding. Sommerhuse og fritidsboliger indgår ikke i analysen.

Sammenlignes andelen af tomme almene rækkehuse med det generelle billede af tomme boliger i Lolland (jf. Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller), ses, at andelen af tomme almene rækkehusboliger er meget mindre end blandt alle boliger, hvilket indikere og underbygger at almene rækkehuse er en af de mere eftertragtede boligtyper. Især almene rækkehuse i Nakskov er eftertragtede. Det er dog også klart at meget små boliger – både almene rækkehuse såvel som andre typer meget små boliger – har en højere tendens til at stå tomme end andre boliger.

Tomme boliger i Riddersborgparken

Der har igennem en årrække været en bekymring for især beboerudviklingen i Riddersborgparken, især i forhold til den oplevede nettoaflytningen fra boligafdelingen som har resulteret i mange tomme boliger. Som en del af undersøgelsen, har vi kørt en særskilt analyse af netop dette boligområde.

Vi har valgt at se på hhv. rækkehuse og etageboliger hver for sig for at få belyst om der er forskelle hustyperne imellem. Som det ses af tabel 14 var det knap 8 pct. af boliger der stod tomme i Riddersborgparkens etagebyggeri i 2010. I rækkehusene stod 2 boliger tomme, hvilket svarer til 5 pct. af boligerne. Dermed var der en overrepræsentation af tomme boliger i etagebyggeriet og i rækkehuse på hhv. 21 pct. og 66 pct. i 2010. I 2009 var billedet dog radikalt anderledes, idet der i 2009 var klart færre tomme boliger i bebyggelserne end i tilsvarende boliger i resten af Lolland kommune.

Det lille antal rækkehusboliger i bebyggelsen betyder, at selv små udsving ser meget dramatiske ud, hvorfor man skal være forsigtig med at drage generelle konklusioner om udviklingen på basis af det begrænsede datamateriale. Antallet af etageboliger i Riddersborgparken er større og det kan med større sikkerhed konkluderes, at etagebebyggelsen har haft en udvikling med flere tomme boliger i perioden 2009-2010.

Tabel 14. Antal og andel (i pct.) af tomme boliger i Riddersborgparken (blandt hhv. etage og rækkehuse) i forhold til alle almene etage boliger og almene rækkehuse i Lolland kommune.

	2009	2010
<i>Tomme etageboliger</i>		
Antal	7	29
Andel	1,9	7,8
Overrepræsentation	-60,8	20,7
<i>Tomme rækkehuse</i>		
Antal	0	2
Andel	0	4,9
Overrepræsentation	-100	65,9

Tabelnote: Overrepræsentationen viser hvor meget større – i procent – andelen af tomme boliger udgør i forhold til reference gruppen. Eksempelvis kan det ses, at overrepræsentation af tomme etageboliger i Riddersborgparken i 2010 er 20,7 pct., hvilket vil sige, at der i 2010 var 20,7 pct. flere tomme etageboliger i Riddersborgparken end blandt alle almene etageboliger i Lolland kommune.

Samlet set viser analysen, at der er relativ mange tomme boliger i Riddersborgparken etagebyggeri. I forhold til etageboligerne er der en væsentlig lavere andel tomme boliger i rækkehusboligerne. Dette indikerer at boligtypen er et afgørende parameter i forhold til efterspørgslen efter boliger i dette område.

Nye rækkehuse i Nakskov

Som det ses i tabel 15 nedenfor, var der i 2010 godt 750 nye rækkehuse i Nakskov (opført 1970+), hvor langt størstedelen var almene (72 pct.). Godt 90 pct. af boligerne er mellem 41 og 100 m² store (48 pct. er 41-70 m² og 44 pct. er mellem 71 og 100 m²).

Tabel 15. Boligprofil af nyere rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov, antal og andel (i pct.) af alle nye rækkehuse i 2010.

	2010	
Ejerform		
Ejerboliger i enfamilieshuse	37	4,9
Andel	111	14,7
Almene	546	72,4
Privat udlejning	60	8,0
i alt	754	100
Boligstørrelse		
40 m ² eller mindre	17	2,3
41 til 70 m ²	358	47,5
71 til 100 m ²	329	43,6
101 til 130 m ²	48	6,4
131 til 160 m ²	2	0,3
161 m ² eller større	0	0,0
i alt	754	100

Der findes altså en del nyere små til mellemstore rækkehuse i Nakskov, Størrelsesmæssigt vil de typisk passe til enten 1 eller 2-3 personer. At de overvejende er almene gør dem i princippet mere økonomisk tilgængelige også for fx ældre der måske kun har folkepensionen.

Beboersammensætning og udvikling i Nakskov

Beboersammensætningen i nye rækkehuse

Ovenfor blev det for det første konstateret, at der er få almene rækkehuse der står tomme og at de nyere rækkehuse i Nakskov umiddelbart virkede attraktive for de ældre borgere. I dette afsnit vil fokus specifikt være på beboersammensætningen og flyttemønstrene til nye rækkehuse i Nakskov, med henblik på at analysere om den boligform faktisk tiltrækker ældre beboere som det skulle forventes ud fra interviewundersøgelse.

Fra interviewene fremgik det klart, at et (lille) rækkehus var meget eftertragtet. Spørgsmålet er dog, hvorledes beboersammensætningen i nyere rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov er i dag og om de rent faktisk tiltrækker ældre og hvorledes udviklingen har været siden 2005.

Som det ses af tabel 16 nedenfor boede der i 2011 godt 1.000 personer i de godt 750 nyere rækkehuse i Nakskov (hvoraf godt 80 beboere var under 18 år).

Tabel 16. Antal beboere i nyere (opført 1970+) rækkehuse i Nakskov 2005-11

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alle beboere (inkl. børn)	959	940	974	986	1003	1004	1043
Alle beboere (18+ år)	853	848	894	913	924	920	960

Med hensyn til beboersammensætningen i de nyere rækkehuse i Nakskov er der et meget tydeligt mønster i forhold den typiske beboer: Således er 55 pct. af beboerne over 65 år, 60 pct. er enlige (uden børn), 60 pct. er på folkepension/efterløn med en bruttoindkomst mellem 100.000 til 200.000 kr. (68 pct.); og næsten alle beboere er af dansk herkomst (97 pct.) (jf. bilag 2: supplerende analyser og tabeller). Uden at det kan direkte bekræftes af de forhåndenværende registerdata, er der meget der tyder på, at en stor del af de nye rækkehuse i Nakskov fungerer som ældreboliger.

Vi har også undersøgt beboerudviklingen mellem 2006-11 og selv om beboermønsteret er meget stabilt kan det alligevel bemærkes, at andelen af børn og unge er vigende og at der synes at være en tendens mod at førtidspensionister som gruppe er begyndt at fylde lidt mere fra 11 pct. i 2008 til 15 pct. i 2011 og at der er kommet flere indvandre (øget fra 1,9 pct. til 2,9 pct.) (jf. Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller). Vi har også analyseret tilflytterne til nye rækkehuse for bl.a. at undersøge om den høje andel af ældre skyldes tilflytning eller beror på at beboerne bliver gamle i deres bolig

Tilflyttere til nye rækkehuse i Nakskov

Som det ses af tabellen på næste side (tabel 17) flyttede der i perioden 2006-2011 hvert år mellem 139 og 186 personer ind i nyere rækkehuse i Nakskov.

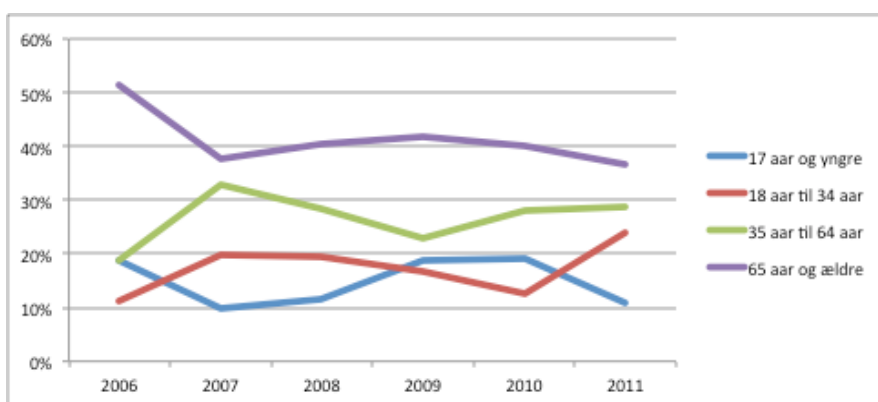
Tabel 17. Antal tilflyttere til nyere rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov 2006-11

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tilflyttere (inkl. børn)	144	186	148	139	157	164
Tilflyttere (18+ år)	117	168	131	113	127	146

I 2011 var godt en tredjedel af tilflytterne 65+ år, 40 pct. var folkepensionister/efterlønnere (og 20 pct. var i beskæftigelse). Enlige (uden børn) udgjorde lidt over halvdelen af dem der flytter ind. I 2011 var 93 pct. af tilflytterne af dansk herkomst.¹²

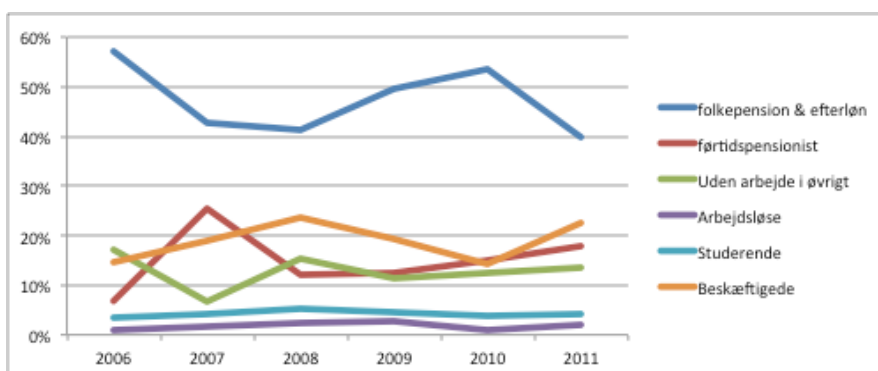
Hvis vi stiller skarpt på udviklingen i sammensætningen af tilflytterne kan det indledningsvis konstateres, at i tidsperioden 2006-11 er enlige den hyppigste familietype blandt de tilflyttende.

Under perioden har aldersfordelingen af tilflytterne ændret sig en smule som det ses af figur 2. Der synes således at være en tendens til, at der er færre ældre blandt de tilflyttende.



Figur 2. Aldersfordelingen af tilflyttende til nye rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov 2006-11.

Tilflytternes socialgruppesammensætning afspejler til dels det ændrede aldersmønster blandt tilflytterne (jf. figur 3), idet der synes at kunne konstateres en nedadgående tendens for andelen af pensionister/efterlønnere og en opadgående tendens for folk i beskæftigelse. Der synes dog også at være en opadgående tendens for tilflyttende på førtidspension.



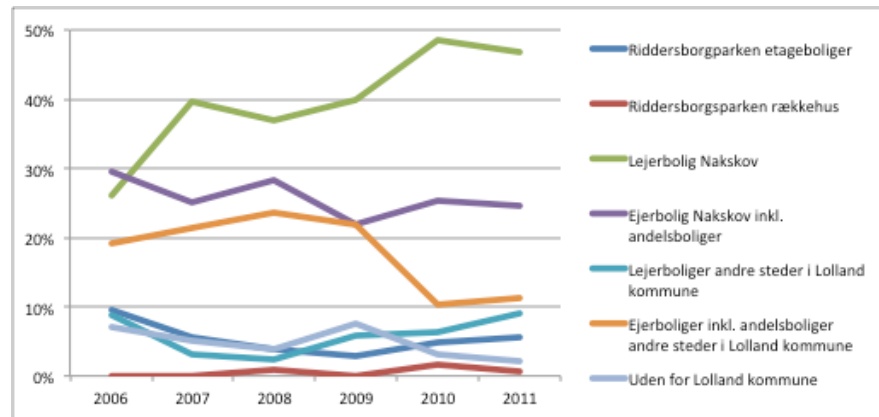
Figur 3. Socialgruppedelingen af tilflyttende til nye rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov 2006-11

I tilflytningsanalyse har vi også undersøgt hvor dem der flytter til nye rækkehuse kommer fra. Som det ses af figur 4 er andelen, der kommer fra en lejebolig, steget markant i perioden og andelen, der kommer fra ejerbolig (inkl.

¹² Fremgår af tabellen "Beboersammensætning i nyere rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov for personer 18+ (på nær aldersgrupper) 2005-11" der findes i Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller.

andel), er faldet. Dette kan hænge sammen med at folk i mindre grad kan få solgt deres bolig til en acceptabel pris. Dette problem har lejere ikke, hvorfor deres andel altså kan stige.

Det bemærkes at tilflytterne uden for Lollands kommune er faldende, hvilket dog skal ses i lyset af at tilflytningen til Lolland kommune generelt har været faldende (tilflytningen til Lolland kommune som helhed er faldet med 58 pct. i perioden 2006-11).



Figur 4. Tilflyttende til nye rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov set i forhold til tidligere bopælsområde 2006-11.

Samlet set viser analysen af beboersammensætningen og flyttemønstre til nye rækkehuse i Nakskov, at nye rækkehuse både er attraktive boliger at blive gammel i og en boligtype, som ældre ønsker at tilflytte. Dette er således helt i tråd med hvad der blev fremdraget af interviewene.

Analysen viste også, at det hovedsageligt er beboere fra Nakskov – især folk fra lejerboliger i Nakskov - som tilflytter nye rækkehuse i Nakskov. Således ses igen, at der er store præferencer for at blive på samme egn, hvilket ikke bør overraske når den høje stedstilknytning tages i betragtning blandt de interviewede.

Beboersammensætning og tilflyttere til Riddersborgparken

Vi af kørt en særskilt analyse af beboersammensætningen i og tilflytningsmønstrene til Riddersborgparken for at sammenligne beboersammensætning i hhv. etageboligerne og rækkehusboligerne med det øvrige Nakskov og Lolland i perioden 2005-11. Den samlede analyse kan findes i appendikset, hvorfor der kun her fremdrages det væsentligste.

Samlet set viser analysen, at der er store forskelle mellem beboere i Riddersborgparkens etageboliger, beboere i Riddersborgparkens rækkehuse og det øvrige Nakskov/Lolland. Især beboere i Riddersborgparken etagebyggeri er i meget høj grad personer uden beskæftigelse, med lav indkomst og med anden herkomst end dansk. Beboersammensætningen i rækkehusene har en tilsvarende profil, men forskellene i forhold til det øvrige Nakskov/Lolland er meget mindre. Og med hensyn til andelen af personer i beskæftigelse ligger beboerne i rækkehusene i Riddersborgparken faktisk på niveau med beboerne i de øvrige rækkehuse i Nakskov.

I forhold til tilflytningsmønstret er det generelt de samme konklusioner der kan drages mht. til sammensætningen af de tilflyttende til etageboligerne og

rækkehusene sammenlignet med det øvrige Nakskov/Lolland.¹³ Der er færre i beskæftigelse, flere med lav indkomst, færre pensionister og færre med dansk herkomst. Forskellen er igen størst mellem tilflytterne til etageboliger og det øvrige Nakskov/Lolland og mindre mellem tilflytterne til rækkehusene og tilflytterne til det øvrige Nakskov/Lolland.¹⁴

Samlet set viser analysen, at der er tydelige forskelle mellem beboerne i og tilflytterne til Riddersborgparkens rækkehuse og Riddersborgparken etageboliger, hvor beboerne i et socioøkonomisk perspektiv i rækkehusene i Riddersborgparken er bedre stillede end i etageboligerne, om end de ikke er lige så godt stillede som andre beboere i det øvrige Nakskov/Lolland. Analysen viste også, at det nuværende tilflytningsmønster ikke alene kan skabe en mere repræsentativ beboersammensætning i Riddersborgparkens etageboliger. Uden at få fastholdt ressourcestærke beboere og/eller få tiltrukket en markant anden type tilflyttere, er der ikke noget der peger på, at beboersammensætningen i især etageboligerne i Riddersborgparken vil komme i nærheden af det omgivende samfunds.

¹³ Da de faktiske tilflytningstal til rækkehusene i Riddersborgparken er så forholdsvis små er vil selv små tilfældige udsving se dramatiske ud hvorfor tilflytningsmønsteret for rækkehusene i Riddersborgparken skal fortolkes med stor forsigtighed.

¹⁴ Det bemærkes dog, at samlet set ligner tilflytterne til Riddersborgparken mere de øvrige tilflyttende til Lolland kommune end beboerne i Riddersborgparken ligner beboere i det øvrige Lolland. Desuden er tilflytterne generelt bedre stillede end beboerne i Riddersborgparken fx var andelen af tilflyttere i beskæftigelse større end andelen i beskæftigelsen blandt beboerne. Når beboersammensætningen så ikke har ændret sig i positiv retning i den undersøgte periode 2005-11, hænger det bl.a. sammen med at fraflytterne fra området fx vil have større tendens til at være i beskæftigelse end de tilflyttende.

Konklusion

Formål

Rapporten undersøger hvorvidt der kan forventes en efterspørgsel efter ældreegnede boliger beliggende tæt på Nakskovs centrum. Denne undersøgelse er sket i to dele; dels en erfaringsbaseret analyse af de nuværende flyttemønstre og boligforhold baseret på registerdata. Dels en analyse af de midaldrendes og ældres egne forventninger og ønsker til fremtidige boligforhold. Sidstnævnte er baseret på interview med 36 respondenter på Vestlolland.

Undersøgelsens kvalitative og kvantitative empirigrundlag bidrager med viden om henholdsvis midaldrende og ældres boligbehov/boligønsker samt Lolland kommunes nuværende og forventede boligudbud og efterspørgsel. Resultaterne skal være med til at skabe balance mellem ældres boligbehov og ønsker og fremtidige boligudbud på Vestlolland og dermed danne grundlag for en bæredygtig og mere fremtidssikker udvikling af boligmarkedet i kommunen.

Efterspørgsel efter tæt/lavt

Den kvalitative undersøgelse er funderet på 36 respondenter i alderen 48-82 år, alle med forskellige boligsituationer, socioøkonomiske og beskæftigelsesmæssige baggrunde mv. Respondenterne er repræsentative for aldersgruppen på alle socioøkonomiske parametre, dog er kønsfordelingen en anelse skæv.

Det empiriske materiale tegner et tydeligt billede af målgruppens boligønske: *en bynær ældreegnet, etplansbolig med egen lille have og gerne i forlængelse af andre boliger.* Målgruppens fremtidige bolig efterspørgsel retter sig entydigt mod tilgængelige rækkehuse i et plan, som også går under betegnelsen tæt/lavt byggeri. Resultaterne fra registerdataundersøgelsen underbygger den kvalitative analyse. Registerdata viser, at der til trods for en stor andel af tomme boliger i kommunen, er relativt få tomme, almene rækkehuse på Vestlolland og især i Nakskov. Derudover peger dataanalysen på, at tilflytterne til de nyopførte rækkehuse i Nakskov overvejende består af ældre samt at pensionister fortrinsvist foretrækker almene boliger og rækkehuse.

Flyttebegrundelser og flyttebehov

Flyttebehovet kan forklare efterspørgslen efter tæt/lavt. De flytteklare (39 % ønsker at flytte indenfor en relativt kort tidshorisont) begrundede deres flyttebehov med 1) at vedligeholdelsen af hus og have allerede er eller bliver uoverkommelig indenfor den nærmeste fremtid, 2) at nuværende (ejer)bolig ikke er tilgængelig for personer med nedsat, fysisk funktionsevne, samt 3) at adgangen til offentlige service- og indkøbsmuligheder er utilstrækkelig. Et fællestræk blandt de flytteklare er, at de bor i hus/ejebolig beliggende 3-10 km udenfor Nakskov centrum og at de alle modtager offentlige overførselsindkomster.

Boligejernes (boligejerne udgør 78 % af interviewpersonerne) gennemgående flytteargument er, at vedligeholdelse, istandsættelse og løbende renowing af bolig og udearealer bliver mere uoverskuelig og uoverkommelig med alderen. Vedligeholdelsesproblematikken åbner endvidere op for dilemmaet om hvorvidt det reelt kan betale sig (i et boligmarkedsperspektiv) at vedlige-

holde og renovere ejendommen, når boligen sandsynligvis i forvejen ikke kan sælges.

Alderdommens uomgængelige funktionsnedsættelse er, set i lyset af ejerboligernes utidssvarende og utilgængelige konstruktion, en central bekymring blandt målgruppen (de 55+ årige). Med udsigt til svækket mobilitet skærpes behovet for en tilgængelig og handicapvenlig bolig. Således opfattes boliger i flere etager og/eller med markante niveauforskelle problematisk for det gode ældreliv. Selv de boligtilfredse er nået frem til en erkendelse af, at vedligeholdelsesbyrden skærpes med alderen og at de før eller siden vil være nødsaget til at flytte. Dette bekræfter empiriens entydige indikation på høj boligtilfredshed blandt beboere, der bor i tilgængeligt etplansbyggeri.

Endvidere betyder den begrænsede offentlige transport og de lange afstande til indkøb og service, at mange beboere er totalt bilafhængige. Denne bilafhængighed vil sandsynligvis blive et stadigt stigende problem med alderen, hvilket yderligere øger efterspørgslen efter en bynært beliggende bolig med let adgang til offentlig service og indkøb. Bilafhængigheden og utilfredsheden med offentlige service- og indkøbsmuligheder tiltager desto længere bopælen er placeret fra Nakskov. Andre flytteargumenter er ensomhed, dårligt helbred og høje forbrugsudgifter på grund af stigende oliepriser.

Udfordringer

Hovedårsagen til at de flytteklare endnu ikke er flyttet er vanskelighederne ved at få solgt nuværende bolig til en tilfredsstillende pris. Problematikken skærpes af, at boligejerne gennem en længere årrække har foretaget større investeringer i deres ejendomme. I den sammenhæng er det vigtigt at understrege, at klare og tydelige flyttebehov og boligønsker ingenlunde garanterer at folk reelt vil flytte i nær fremtid. Som boligmarkedet ser ud i dag, er det svært at sælge boliger. Konsekvensen er, at boligejere føler sig decideret stavnsbundet samt at boligmassen forfalder på grund af manglende incitament til vedligeholdelse.

Tilknytning til Nakskovsområdet

Empirien viser, at målgruppen har en stærk stedstilknytning og tilhørsforhold til Vestlolland, hvorfor fremtidige flyttemønstre forventes at stedsfæste sig omkring Nakskov. Særligt tillægges Vestlollands grønne og blå herlighedsværdier stor værdi. De indfødte vestlollikkere har et stærkt tilhørsforhold i kraft af deres sociale netværk (familie, venner og foreninger/netværk) og kan ikke forestille sig at fraflytte deres hjemstavn. Betydningen af grønne og blå herlighedsværdier er særlig høj for tilflytterne, der fremhæver disse som den største tiltrækningskraft ved Vestlolland. Samlet set skal ønskeboligen være beliggende bynært, men helst uden at gå på kompromis med naturskønne rekreative områder.

Uddybende boligønsker

Empirien viser entydigt en efterspørgsel efter egen lille have, som dels tilfører ældrelivet livsglæde og aktivitet (afslapning, natur, frisk luft og hyggeaktiviteter). Endvidere er der et gennemgående ønske om adgang til fælles udearealer, der indbyder til samtaler og leg (sociale mulighedsrum). Desuden omtales sociale indendørsaktiviteter og fællesaktiviteter som en gevinst. Liv og mangfoldighed italesættes som centrale værdier og kvaliteter, der skal danne ramme om det gode ældreliv. I denne sammenhæng påviser empirien en generel efterspørgsel efter at bo i et boligområdet med en blanded beboersammensætning, idet diversitet i alder, kultur og socioøkonomisk indkomst anses for forhold, der sikrer et levende og attraktivt boligmiljø.

Undersøgelsen peger på et tydeligt ønske om at leje frem for at eje, dels for at undgå økonomisk binding og dels for at undslippe vedligeholdelsesbyrden og have 'en hjælpende hånd' indenfor rækkevidde. Ønsker til boligens pris og størrelse varierer afhængigt af boligejernes alder og økonomi, men er typisk 2-3 værelser pr. husstand med en husleje på 4 - 6.000 kr om måneden. Hovedparten har ingen præferencer til hvorvidt de vil bo nybyg eller ældre byg, blot boligen er vedligeholdelsesfri, tidssvarende og funktionel. I empirien spores endvidere en generel stor opbakning til klima- og energivenligt byggeri: Halvdelen af respondenterne siger eksplicit at de er villige til at betale ekstra for en miljørigtig bolig, dog indenfor et rimeligt rådighedsbeløb (folkepensionen sætter grænser).

Samlet set er det gennemgående ønske, at målgruppen ønsker et ældrevenligt, tidssvarende etplansrækkehus med egen lille have, beliggende i et natursmukt område med let tilgang til byens tilbud og service. Der er både i de aktuelle flyttemønstre og i de afgivne svar klart belæg for at hævde, at der også fremover vil være efterspørgsel efter nye, almene rækkehuse i Nakskov. Den demografiske udvikling vil klart øge denne udvikling i boligpræferencerne. Den største barriere for denne udvikling er muligheden for at boligejere kan få solgt deres nuværende ejendom.

Appendiks: Bolig og beboerudviklingen i Riddersborgparken 2005-11

Der har igennem en årrække været en bekymring for beboerudviklingen i Riddersborgparken, især i forhold til den oplevede nettofraflytningen fra boligafdelingen og sekundært i forhold til en skæv beboersammensætning med få i beskæftigelse, mange beboere på offentlige overførselsindkomster og mange beboere med anden etnisk herkomst end dansk.¹⁵ Spørgsmålet er dog i hvor høj grad Riddersborgparken faktisk adskiller sig fra det omgivende samfund og om udviklingen i boligområdet (i forhold til beboersammensætning og tilflytningsmønstre) peger imod enten øgning eller mindskning af eventuelle forskelle.

Tomme boliger i Riddersborgparken

Som det ses af tabel 18 var det knap 8 pct. af boliger der stod komme i Riddersborgparkens etagebyggeri i 2010. I rækkehusene stod 2 boliger tomme, hvilket svarer til 5 pct. af boligerne. Dermed var der en overrepræsentation af tomme boliger i etagebyggeriet og i rækkehuse på hhv. 21 pct. og 66 pct. i 2010. I 2009 var billedet dog radikalt anderledes, idet der i 2009 var klart færre tomme boliger i bebyggelserne end i tilsvarende boliger i resten af Lolland kommune.

Det lille antal rækkehusboliger i bebyggelsen betyder, at selv små udsving ser dramatisk ud og man skal være forsigtig med at drage generelle konklusioner om udviklingen på basis af det begrænsede datamateriale. Antallet af etageboliger i Riddersborgparken er større og det kan med større sikkerhed konkluderes, at etagebebyggelsen har haft en udvikling med flere tomme boliger i perioden 2009-2010.

Det bemærkes, at selvom andelen af tomme etageboliger i Riddersborgparken i 2010 er 20 pct. højere sammenlignet med andre almene etageboliger, så er andelen af tomme boliger dog stadig lavere end de knap 12 pct. af alle boliger som står tomme i Lolland kommune.

¹⁵ Der blev bl.a. i forbindelse med evalueringen af omprioriteringsloven af 2000 sat fokus på beboerudviklingen i Riddersborgparken (Rune Holst Scherg og Hans Skifter Andersen (2009): Statistisk analyse af udviklingen i 100 almene boligafdelinger, SBI Hørsholm.)

Tabel 18. Antal og andel (i pct.) af tomme boliger i Riddersborgparken (blandt hhv. etage og rækkehuse) i forhold til alle almene etage boliger og almene rækkehuse i Lolland kommune.

	2009	2010
<i>Tomme etageboliger</i>		
Antal	7	29
Andel	1,9	7,8
Overrepræsentation	-60,8	20,7
<i>Tomme rækkehuse</i>		
Antal	0	2
Andel	0	4,9
Overrepræsentation	-100	65,9

Tabelnote: Overrepræsentationen viser hvor meget større – i procent – andelen af tomme boliger udgør i forhold til reference gruppen. Eksempelvis kan det ses, at overrepræsentation af tomme etageboliger i Riddersborgparken i 2010 er 20,7 pct., hvilket vil sige, at der i 2010 var 20,7 pct. flere tomme etageboliger i Riddersborgparken end blandt alle almene etageboliger i Lolland kommune.

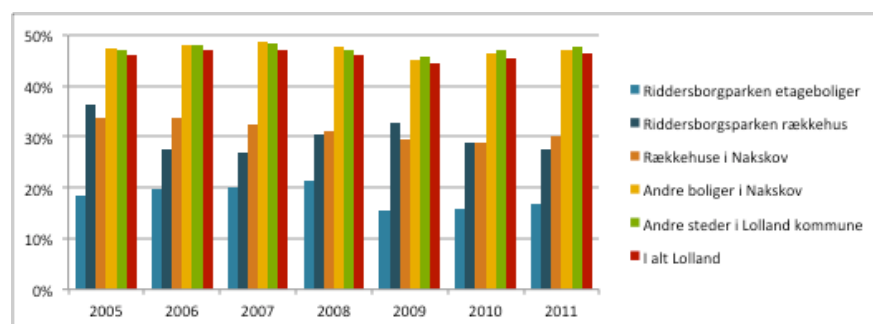
Beboersammensætning i Riddersborgparken

Når der ses på beboersammensætningen i Riddersborgparken i forhold til det øvrige Lolland kommune er der behov for at skelne mellem etagebebyggelsen og rækkehusbebyggelsen i Riddersborgparken, idet beboersammensætningen er forskellig i de to boligtyper.¹⁶ I nedenstående afsnit sammenlignes beboersammensætningen i Riddersborgparken med hhv. andre rækkehuse i Nakskov, andre boliger i Nakskov, andre boliger i Lolland kommune og med hele Lolland kommune.

Beskæftigelse

Som der ses af nedenstående figur (figur 5) er der markant færre beboere i beskæftigelse i Riddersborgparkens etageboliger (17 pct.) i 2011 sammenlignet med alle øvrige kategorier - især i forhold til 'andre boliger i Nakskov', 'andre steder i Lolland kommune' og hele Lolland kommune. Andel i beskæftigelse i rækkehusene i Riddersborgparken er også under kommune gennemsnittet, men er faktisk forholdsvis tæt på 'andre rækkehuse i Nakskov'.

Ses der på udviklingen 2005-11 er der ikke nogle helt entydige tendenser: Andel beboere i beskæftigelse har for henholdsvis etageboligerne og rækkehusene i Riddersborgparkens etageboliger svinget omkring de 15-20 pct. og mellem 27 og 33 pct. uden en entydig udviklingstendens. Kommunegennemsnittet ('i alt Lolland') har været omkring de 46 pct. i hele perioden. Der er således en væsentlig skævhed i andel af beboere i beskæftigelse og forskellen er ikke blevet mindre i perioden. Beboernes beskæftigelsesfrekvens i Riddersborgparkens rækkehuse ligner beskæftigelsesfrekvensen i de øvrige rækkehuse i Nakskov by.



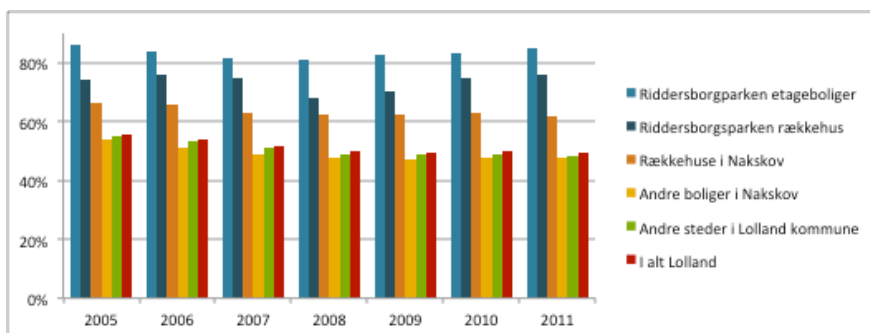
Figur 5. Andel af beboere i beskæftigelse i forhold til bopælsgruppe 2005-11

¹⁶ I nærværende gennemgang af beboersammensætningen er der sat fokus på personer i beskæftigelse, indkomstgrupper, pensionister og andel med dansk herkomst.

Indkomst

Andelen i beskæftigelse påvirker indkomstniveau i de forskellige bopælsgrupper. I figuren nedenfor (figur 6) er opgjort andelen af beboerne der har en årlig bruttoindkomst på under 200.000 kr. I Riddersborgparken (både i etagebyggeri og i rækkehusene) er denne andel generelt høj. 80 pct. af beboerne i etagebebyggelsen har en bruttoindkomst under 200.000 kr. årligt (for rækkehusbeboerne er andel lidt lavere med 75 pct. af beboerne). Til sammenligninger er det i de øvrige rækkehuse i Nakskov godt 60 pct. og i hele Lolland kommune er det knap 50 pct.

Andelen, der har en bruttoindkomst på mindre end 200.000 kr. om året, er faldet i alle bopælsgrupper mellem 2005 og 2011 på nær i Riddersborgparken (etage og rækkehuse), hvor andelen er uforandret.

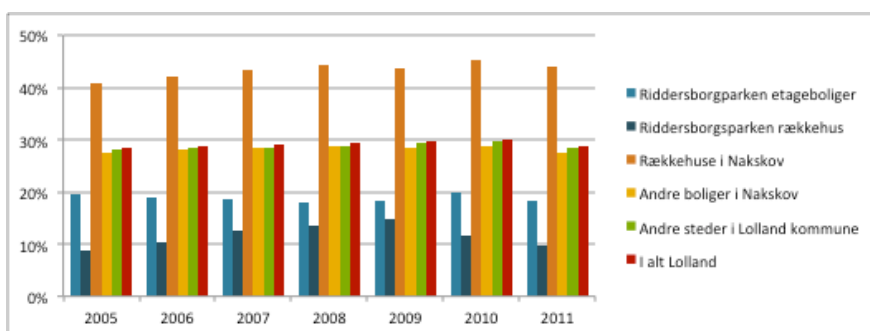


Figur 6. Andel beboere med bruttoindkomst under 200.000 kr. om året i forhold til bopælsgruppe 2005-11

Pensionister/efterlønnere

Som det ses af figuren nedenfor (figur 7) er knap 30 pct. af beboerne i 'det øvrige Nakskov', 'andre steder i Lolland kommune' og 'i alt Lolland kommune' pensionister/efterlønnere. Som det bemærkes, er en rigtig stor andel (over 40 pct.) af beboerne i rækkehuse i Nakskov pensionister/efterlønnere. Der er relativt få (10 pct.) pensionister og efterlønnere i Riddersborgparkens rækkehuse og der er 18 pct. i etageboligerne.

Over perioden ses der en tendens til at andelen af pensionister/efterlønnere er vokset i 'rækkehuse i Nakskov', mens den i rækkehusene i Riddersborgparken er steget og så faldet lidt igen. I etageboligerne i Riddersborgparken er andelen svunget mellem 18-20 pct.

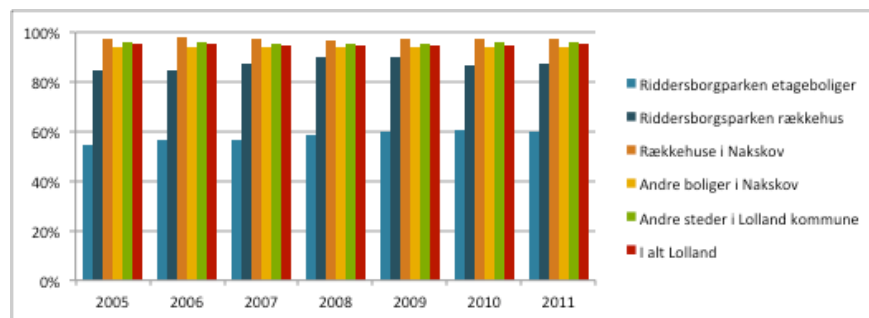


Figur 7. Andel beboere som er pensionister/efterlønnere i forhold til bopælsgruppe 2005-11.

Herkomst

Analysen af den etniske sammensætning i Lolland kommune viser at 95 pct. af beboerne er af dansk herkomst (se figur 8). Dette billede går igen for de øvrige bopælsgrupper på nær Riddersborgparken. Blandt beboerne i etageboligerne i Riddersborgparken er kun 60 pct. af dansk herkomst. Andelen af personer med dansk herkomst i rækkehusene i Riddersborgparken er væsentligt tættere på kommunegennemsnittet med en andel personer med dansk herkomst på 87 pct.

Andelen af beboere med dansk herkomst er øget i perioden i Riddersborgparkens etageboliger fra 54 pct. til 60 pct. i 2011, men er altså stadig meget forskellig fra det omgivende samfunds (Nakskov og Lolland kommune) andel.



Figur 8. Andel beboere med dansk herkomst i forhold til bopælsgruppe 2005-11

Samlet set er beboersammensætningen i især Riddersborgparken etageboliger meget forskellige fra det omgivende samfund (Nakskov og Lolland) i forhold til, at der er klart færre i beskæftigelse, færre pensionister/ efterlønnere (og derfor flere uden for arbejdsmarkedet (se bilag 1), færre med etnisk dansk baggrund, mange enlige (se bilag 1) og et lavere indkomstniveau. Beboersammensætningen i rækkehusene ligner i højere grad det omgivende samfunds, omend der stadig er færre i beskæftigelse, generelt færre pensionister (flere uden for arbejdsmarkedet (se bilag 1), færre med etnisk dansk baggrund. Andelen i beskæftigelse og beboere med mellem/høj indkomst er ikke steget i perioden. Andelen af beboere med dansk herkomst er dog steget i perioden i Riddersborgparkens etagebyggeri.

Tilflyttere til Riddersborgparken

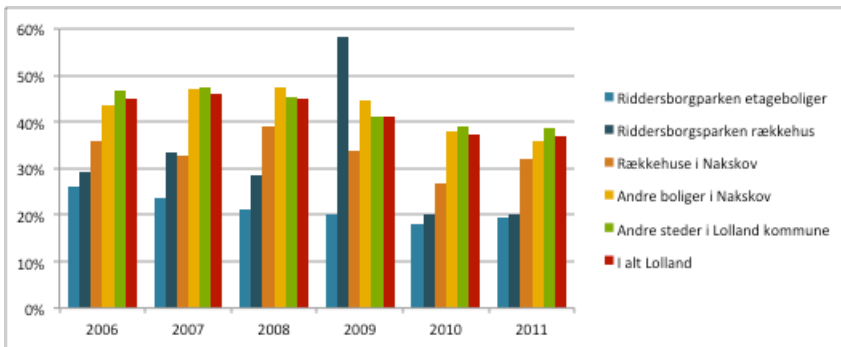
Selvom den samlede beboersammensætningen giver et godt billede af den aktuelle beboersammensætning, så kan det være meningsfyldt også at se på hvem der tilflytter området, da tilflytningsmønstret kan vise hvilken type beboere et område tiltrækker og om det derigennem kan ændre karakter. Vi har derfor valgt at analysere tilflytningsmønstrene i de 6 bopælsgrupper (Riddersborgparken (hhv. etage og rækkehuse), andre rækkehuse i Nakskov, andre boliger i Nakskov, andre boliger i Lolland kommune og hele Lolland kommune.

I flytteanalysen er analyseret flytninger internt i Lolland kommune og tilflytning til Lolland kommune fra andre kommuner under et med mindre andet udtrykkeligt nævnes. Indledningsvis bemærkes, at da de faktiske tilflytningstal til rækkehusene i Riddersborgparken er forholdsvis små, kan selv små absolutte udsving give store procentvise udsving, hvorfor opgørelse for rækkehusene i Riddersborgparken skal fortolkes med forsigtighed .

Beskæftigelse

Ses der på tilflyttere i beskæftigelse, ses det af figuren nedenfor (figur 9) at knap 37 pct. af dem der flyttede i 2011 i og til Lolland kommune var i beskæftigelse. Knap 19 pct. af tilflytterne til Riddersborgparkens etageboliger var i beskæftigelse. I 'andre rækkehuse i Nakskov' var godt 30 pct. af de tilflyttende i beskæftigelse.

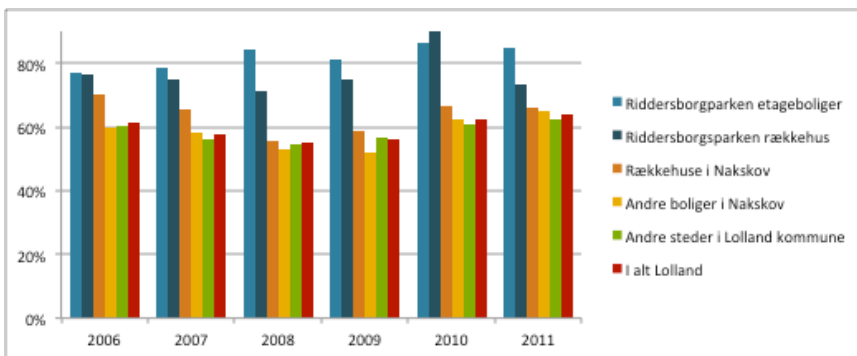
I alle bopælskategorier er der et fald i andel af tilflyttere i beskæftigelse. For Lolland samlet set et fald fra 45 pct. til 37 pct.. For tilflyttende til Riddersborgparkens etageboliger et fald fra 26 pct. til 19 pct.



Figur 9. Andel i beskæftigelse blandt tilflyttere i forhold til bopælsgruppe 2006-11

Indkomst

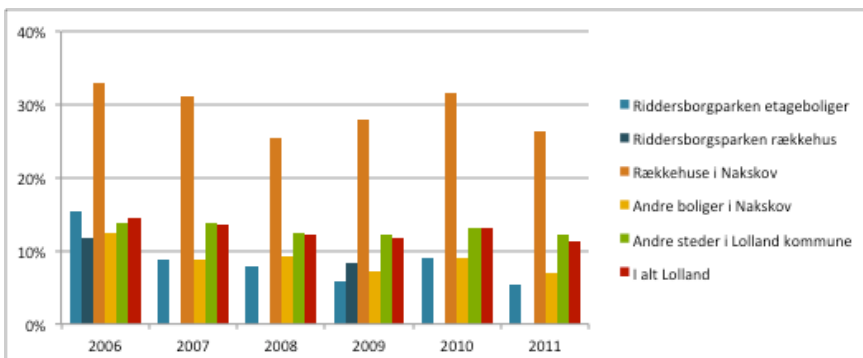
Ses der på andelen af tilflyttende der har en bruttoindkomst under 200.000 kr. bemærkes det, (se figur 10) at for Lolland kommune som helhed er det 65 pct. Det er tilflyttende til etageboligerne i Riddersborgparken som har den største andel af tilflyttende, hvis indkomst er under 200.000 kr. – nemlig 85 pct. Der bemærkes en stigende tendens i andelen bruttoindkomst under 200.000 kr. årligt de sidste 3-4 år i alle bopælsgrupperne. Det er altså i højere grad dem med de lavere indkomster, der har flyttet de seneste 3-4 år.



Figur 10. Andel tilflyttere der har en årlig bruttoindkomst under 200.000 kr. om året i forhold til bopælsgruppe 2006-11

Pensionister/efterlønnere

Som den ses af figuren nedenfor (se figur 11) er tilflytningen af pensionister/efterlønnere bemærkelsesværdig stor i 'rækkehuse i Nakskov', hvor 26 pct. af tilflytterne i 2011 var pensionister/efterlønnere. Kommunegennemsnittet var i 2011 på 11 pct. 5 pct. af tilflyttende til Riddersborgparkens etageboliger var pensionister, mens der kun meget sjældent flyttede pensionister/efterlønnere til rækkehusene i Riddersborgparken. Generelt anes et fald i andelen af flyttende pensionister i alle bopælsgrupper.

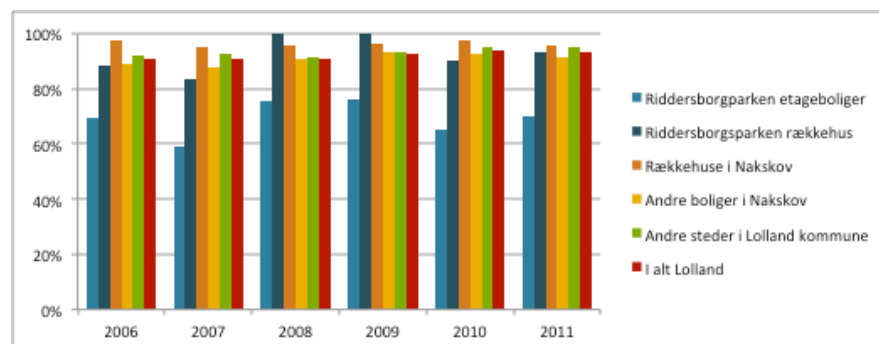


Figur 11. Andel pensionister/efterlønnere blandt tilflyttere i forhold til bopælsgruppe 2006-11

Herkomst

Som det ses nedenfor (figur 12) var 93 pct. af dem der flyttede i og til Lolland kommune af dansk herkomst i 2011. Dette svarer meget godt til andelen i de øvrige bopælsgrupper på nær blandt dem, der tilflyttede etageboligerne i Ridderbogsparken. Her er andelen af tilflyttende med dansk herkomst kun 70 pct.

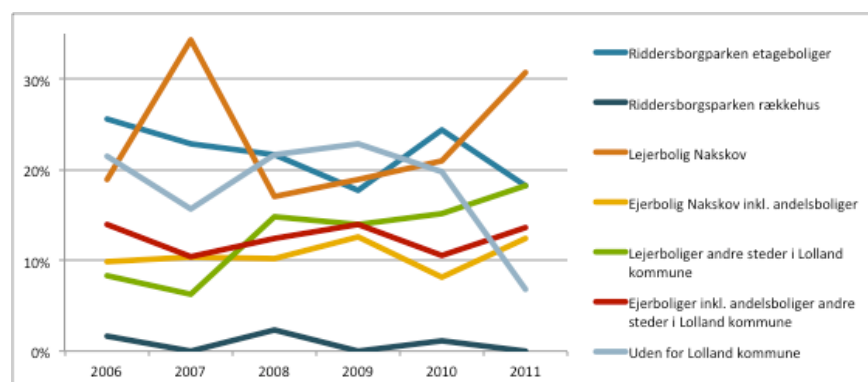
Udviklingen i perioden 2006-11 viser generelt at niveauet af tilflyttende personer med dansk herkomst er forholdsvis stabilt i Lolland og Nakskov. Udviklingen i etageboligerne i Ridderbogsparken er dog ikke så entydig, idet andelen af tilflyttende med dansk herkomst har svinget mellem 59 pct. og 76 pct. Det bemærkes, at tilflytninger til rækkehusene i Riddersborgparken er meget tæt på samme niveau som det omgivende samfund.



Figur 12. Andel med dansk herkomst blandt tilflyttere i forhold til bopælsgruppe 2006-11.

Fraflytningsområde

Tilflytterne til Riddersborgparkens etageboliger kom i 2011 hyppigst fra andre lejerboliger (67 pct.) (figur 13): Nakskov: 31 pct.; andre steder i Lolland kommune: 18 pct.; og 18 pct. fra andre lejligheder i samme etagebebyggelse i Ridderborgparken. Godt 25 pct. kom fra ejerboliger i Nakskov og Lolland og knap 7 pct. kom uden fra Lolland kommune. Der er ikke nogle åbenbare udviklingstendenser i forhold til hvor tilflytter kommer fra på nær, at andelen af de tilflyttende der kommer fra 'lejerboliger andre steder på Lolland' synes stigende.



Figur 13. Andel tilflyttende til Riddersborgparkens etagebebyggelse i forhold til deres tidlige bopælsområde 2006-11

Der er væsentlige forskelle mellem tilflytterne til Ridderborgparken og det øvrige Nakskov og Lolland. Der er en lavere andel i beskæftigelse, der er flere der har en bruttoindkomst på mindre end 200.000 kr. og i etageboligerne er der en del færre med dansk herkomst der flytter ind. Der også færre pensionister/efterlønnere blandt tilflyttere til Ridderborgparkens etagebeboelse i forhold til Nakskov og kommunen som helhed. Udviklingen i tilflytterprofilen til Ridderborgparken var med hensyn til personer i beskæftigelse og personer med en bruttoindkomst under 200.000 kr. om året opadgående. Andel pensionister var nedadgående i perioden 2006-11.

Beboersammensætning og tilflytning til Riddersborgparken: Samlet set

Samlet set viser analysen, at der er tydelige forskelle mellem beboerne i og tilflytterne til Riddersborgparkens rækkehuse og Riddersborgparken etageboliger: Beboerne i rækkehusene er bedre stillede end i etageboligbeboerne, om end de ikke er lige så godt stillede som andre beboere i det øvrige Nakskov/Lolland. Analysen viste også, at det nuværende tilflytningsmønster ikke alene kan skabe en mere balanceret beboersammensætning i Riddersborgparkens etageboliger. Uden at få fastholdt ressourcestærke beboere og/eller få tiltrukket en markant anden type tilflyttere, er der ikke noget der peger på, at beboersammensætningen i især etageboligerne i Riddersborgparken vil komme i nærheden af det omgivende samfunds.

Bilag

Bilag 1: Beskrivelse af registerdata

Analysen er gennemført ved hjælp af SBI's database på Danmarks Statistiks forskermaskine, som indeholder data om hele befolkningen og dens boliger en del år tilbage i tiden. Den oprindelige database indeholdt dog kun data frem til 2008, hvorfor den er blevet opdateret med data fra 2009-2011.

Der er til analysen er der skabt to datasæt: 1. et datasæt over personer og 2. et datasæt over boliger. På persondatasættet er der tilknyttet oplysninger om vedkommende bolig og husstandsforhold. Boligdatasættet er primært dannet så omfanget og karakteren af tomme boliger på Lolland har kunnet analyseres.

Flytteanalyser

Der har til dette projekt kun været adgang til et datasæt for Lolland kommune, hvorfor der ikke har kunnet laves en nærmere analyse af hvor tilflytterne til Lolland kommune kommer fra. Datasættets begrænsninger har ligeledes medført, at det ikke har været muligt at skelne mellem fraflytninger fra Lolland kommune og dødsfald, hvorfor der ikke er kørt særskilte analyser af fraflytninger fra Lolland, idet dødsfald ville blive en stor fejlkilde – især blandt den ældre aldersgruppe.

Supplerende oplysninger om de anvendte variable:

Socialgrupper

'Uden arbejde i øvrigt'

'Uden arbejde i øvrigt' dækker bl.a. over kontanthjælpsmodtagere, personer i uddannelsesforanstaltninger, personer på sygedagpenge, beskæftigede uden løn, personer på ledighedsydelse og personer uden for arbejdsstyrken

Herkomst

jf Danmarks Statistiks definition: Indvandrere: Indvandrere er født i udlandet. Ingen af forældrene er både danske statsborgere og født i Danmark. Efterkommer: Efterkommere er født i Danmark. Ingen af forældrene er både dansk statsborger og født i Danmark. Personer med dansk oprindelse: Resten af befolkningen har dansk oprindelse.

Hustype

'Anden hustype'

Anden hustype dækker over bl.a. over kollegium, plejehjem og boliger i blandende erhverv/bolig enheder.

Ejerform

'Ikke selvstændige boliger'

Ikke-selvstændige boliger er boliger uden køkken, fx plejehjemsboliger, klubværelser, kollegier o. lign

Variable og kategorisering anvendt i den statistiske repræsentativitetsanalyse

Variable

køn

mænd

kvinder

i alt

Alder

50-64

65-74

75-84

85+

i alt

familietype (*personer)

Enlig uden børn

Enlig med børn

Par uden børn

Par med børn

Socialgrupper

Beskæftigede

uden for arbejdsmarkedet (førtidspensionist, arbejdsløse, studerende)

Herkomst

dansk

ikke dansk

Hustype

Parcelhus/stuehus til landejendom

Rækkehus

etageboliger og andet

Ejerform

ejerboliger

Leje (alment og privat)

andel, ejerlejl. , ikke selvs. Udefineret

Bilag 2: Supplerende analyser og tabeller

Baggrund

Tomme boliger er defineret som boliger uden CPR tilmelding.¹⁷ Både absolut og relativt er der mange tomme ejerboliger (enfamilieshuse) og privat udlejningsboliger. Særskilt kan det bemærkes, at blandt ikke-selvstændige boliger er over halvdelen tomme - om end de ikke samlet set udgør en stor andel (8,2 pct.) af den samlede mængde af tomme boliger.

Absolut set er der flest tomme parcelhuse/stuehuse, som udgør mere end halvdelen (56 pct.) af de tomme boliger. Etageboliger udgør godt en fjerdedel (26 pct.) af de tomme boliger. Set i forhold til alle parcelhus/stuehuse står godt hver tiende tom, mens godt 15 pct. af etageboligerne står tomme. Knap 10 pct. af alle rækkehuse på Lolland står tomme.

Det er måske ikke overraskende, at de fleste tomme boliger findes bl.a. 'de store årgangen' af boliger opført i 1930'erne og 1960'erne (perioden 1900-1969). Disse godt 1.700 tomme boliger udgør 56 pct. af alle tomme boliger. Der er dog også en relativt stor gruppe af boliger opført før 1900 der står tomme og disse udgør 29 pct. af alle tomme boliger. Relativt set er det også blandt boliger opført før 1900, at man finder den største gruppe tomme boliger, idet knap hver femte står tom. For boliger opført 1900 til 1969 står godt 11 pct.

Der er absolut set flest tomme boliger blandt mellemstørrelsesboligerne (71 til 100 m²), hvor de 805 tomme boliger i denne gruppe udgør 27 pct. af alle tomme boliger. Relativt set er der klart flest tomme boliger blandt de helt små boliger (mindre end 40 m²), hvor knap hver tredje står tom.

Mellem 2009 og 2010 blev der flere tomme boliger i Lolland kommune. Andelen af tomme boliger steg fra 11,2 til 11,9 pct. af alle boliger. I faktiske tal var der en stigning på 186 tomme boliger i Lolland kommune og det svare til en tilvækst af tomme boliger på 6,2 pct. Det er især blandt de almene boliger og blandt den private udlejning, at der er en stigning i tomme boliger (hhv. fra 4 pct. af den almene boligmasse til 5,3 pct. og 12,1 pct. til 14,9 pct. af den private udlejning.) Der er et lille fald i antallet af tomme ejerboliger i enfamilieshuse fra 1928 tomme boliger til 1906 tomme boliger.

¹⁷ Der vil altid være nogle tomme boliger idet boliger fx kan stå pga. fra- og tilflytning, renoveringsprojekter/byfornyelse m.m.. Er der områder i kommunen, hvor der er helårsbeboelse uden bopælspligt vil dette også figurere som tomme boliger. Boliger på plejehjem, kollegier og lign. der står tomme vil også tælle som tomme boliger.

Tabel 19. Antal, relativ andel og andelen af tomme boliger i Lolland kommune 2009-10 set i forhold til alle boliger indenfor kategorien

	2009			2010		
	Antal	Andel af tomme boliger	Andel tomme boliger	Antal	Andel af tomme boliger	Andel tomme boliger
I alt tomme boliger	2963	100	11,2	3139	100	11,9
Ejerform						
Ejerboliger i enfamilieshuse	1928	65,1	11,7	1906	60,7	11,7
Ejerlejligheder	6	0,2	2,5	10	0,3	4,3
Andel	18	0,6	4,7	42	1,3	9,3
Almene	164	5,5	4,0	220	7,0	5,3
Priv. udl.	570	19,2	12,1	703	22,4	14,9
Ikke selvstændige boliger	277	9,3	59,3	258	8,2	56,6
Hustype						
Parcelhus/stuehus til landejendom	1690	57,0	10,1	1767	56,3	10,5
Rækkehus	363	12,3	9,1	377	12,0	9,4
Etagebolig	714	24,1	13,7	815	26,0	15,7
Anden hustype	196	6,6	45,6	180	5,7	43,1
Opførelsesår						
opført før år 1900	896	30,2	19,3	895	28,5	19,4
opført mellem 1900 og 1969	1617	54,6	10,9	1702	54,2	11,5
opført 1970 eller senere	428	14,4	6,3	519	16,5	7,5
Opførelsesår ukendt	22	0,7	22,7	23	0,7	24,0
Boligstørrelse						
40 m ² eller mindre	259	8,7	35,4	238	7,6	33,2
41 til 70 m ²	610	20,6	15,8	659	21,0	17,0
71 til 100 m ²	805	27,2	11,1	849	27,0	11,8
101 til 130 m ²	548	18,5	8,9	597	19,0	9,7
131 til 160 m ²	318	10,7	7,7	353	11,2	8,4
161 m ² eller større	423	14,3	10,0	443	14,1	10,3

Tabellenote: Tomme boliger er defineret som boliger uden CPR tilmelding. Sommerhuse og fritidsboliger indgår ikke i analysen. Ikke-selvstændige boliger er boliger uden køkken, fx plejehjemsboliger, klubværelser, kollegier o. lign.. 'Anden hustype' dækker over bl.a. over kollegium, plejehjem og boliger i blandende erhverv/boligheder.

Samlet set er boligmarkedet i Lolland kommune præget af mange tomme boliger. Absolut er der især mange en-families ejerboliger der står tomme og relativt set er der mange etageboliger der står tomme og problemet er vokset det sidste år.

Ældres flytninger på og til Lolland kommune

Ældres præferencer for forskellige hustyper

Tabel 20. Ældres (65+ år) flytninger i og til Lolland kommune, fordeling (i pct.) set i forhold til fraflytnings og tilflytnings hustype 2006-8, 2009-11

Fraflytning \ Tilflytning	Parcelhus/				Anden hustype i alt
	Stuehus	Rækkehus	Etagebolig		
<i>2006-8</i>					
Parcelhus/stuehus	24,3	44,7	25,7	5,3	100
Rækkehus	10,1	50,4	33,2	6,3	100
Etagebolig	10,0	32,4	54,6	2,9	100
Anden hustype	8,1	36,5	33,8	21,6	100
Uden for Lolland kommune	57,7	17,4	18,2	6,7	100
i alt	23,7	38,9	31,5	5,9	100
<i>2009-11</i>					
Parcelhus/stuehus	17,3	48,7	30,5	3,5	100
Rækkehus	9,6	49,8	35,1	5,4	100
Etagebolig	6,0	34,8	52,0	7,3	100
Anden hustype	21,0	29,0	40,3	9,7	100
Uden for Lolland kommune	49,7	23,4	22,8	4,1	100
i alt	17,7	42,0	35,4	5,0	100

Ældres præferencer for ejerform

Der er kun ganske små forandringer i ejerformspræferencerne mellem de to perioder 2006-08 og 2009-11. Mest bemærkelsesværdigt er det, at andelen af tilflyttede uden for Lolland kommune, der foretrækker almene boliger, er steget fra 27 pct. i periode 2006-2008 til 37 pct. i perioden 2009-2011.

Tabel 21. Ældres (65+ år) flytninger i og til Lolland kommune, fordeling (i pct.) set i forhold til fraflytnings og tilflytnings ejerform 2006-8, 2009-11

Fraflytning	Tilflytning		Ejerboliger i en-families-huse		Ejerlejligheder		Ikke selvstændige boliger		Udefineret		i alt
			Andel	Almene	Priv.udl.	boliger	ret				
<i>2006-08</i>											
Ejerboliger i enfamilieshuse	23,0	0,7	5,5	35,9	29,2	0,5	5,1	100,0			
Ejerlejligheder	11,1	5,6	11,1	33,3	27,8	0,0	11,1	100,0			
Andel	12,1	3,0	0,0	45,5	39,4	0,0	0,0	100,0			
Almene	7,0	0,0	1,3	57,9	30,8	0,0	3,0	100,0			
Privat .udlejning	15,9	1,3	1,6	33,1	42,7	1,0	4,5	100,0			
Ikke selvstændige boliger	5,6	0,0	0,0	27,8	27,8	0,0	38,9	100,0			
Udefineret	36,3	3,2	3,2	25,0	23,4	0,8	8,1	100,0			
tilflytter uden for Lolland kommune	31,3	1,6	3,6	26,7	30,6	0,7	5,5	100,0			
i alt	23,7	0,7	3,5	37,6	29,3	0,3	4,9	100,0			
<i>2009-11</i>											
Ejerboliger i enfamilieshuse	21,2	0,7	7,7	36,9	31,1	0,0	2,4	100,0			
Ejerlejligheder	25,0	8,3	0,0	33,3	16,7	8,3	8,3	100,0			
Andel	25,0	0,0	6,3	37,5	31,3	0,0	0,0	100,0			
Almene	13,9	0,0	0,3	57,4	24,1	0,6	3,7	100,0			
Privat .udlejning	22,9	0,0	2,5	31,6	37,5	1,5	4,0	100,0			
Ikke selvstændige boliger	22,7	0,0	0,0	13,6	45,5	9,1	9,1	100,0			
Udefineret	29,5	4,2	1,1	21,1	28,4	9,5	6,3	100,0			
tilflytter uden for Lolland kommune	23,0	1,1	3,5	36,9	31,6	0,5	3,5	100,0			
i alt	23,4	0,5	5,1	37,0	29,5	1,5	3,0	100,0			

Ældres flytninger til Nakskov og andre steder

Som det ses af tabellen nedenfor er der forskelle mellem de ældre, der flytter, og de ældre, der ikke flytter. De meget gamles (85+ år) andel af de flyttende er således større end blandt de ikke-flyttende og den er stigende (i perioden 2009-11 udgjorde de 85+ år omkring hver femte flyttende ældre, blandt de ikke-flyttende ældre udgjorde de 12 pct.). De flyttende ældre er også i større omfang enlige (godt to tredjedel) end de ikke flyttende ældre, hvor mindre end halvdelen er enlige.

Tabel 22. Antallet og fordelingen (i pct.) af ældres (65+ år) flytninger til og på Lolland i forhold til tilflytningssted 2006-8 og 2009-11.

	2006-08				2009-11	
	Ikke flyt	Flytning (ikke Nak- skov)	Flytning til Nakskov	Ikke flyt	Flytning (ikke Nak- skov)	Flytning til Nakskov
Alle ældre	29.090	1.228	562	30.579	954	450
Aldersgruppe						
65 til 74 år	54,0	51,5	51,1	56,7	47,1	47,3
75 til 84 år	34,3	34,3	34,0	31,7	31,4	34,9
85 år eller ældre	11,7	14,2	14,9	11,5	21,5	17,8
I alt	100	100	100	100	100	100
Socialgrupper						
folkepension & efter- løn	88,0	83,6	87,5	89,3	89,1	93,1
førtidspensionist	0,0	0,0	0,0	0,6	0,7	1,1
Uden arbejde i øvrigt	5,9	12,3	10,1	2,3	4,0	2,9
Arbejdsløse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Beskæftigede	6,1	4,2	2,3	7,7	6,1	2,9
I alt	100	100	100	100	100	100
Familietype						
Enlig uden børn	46,1	60,4	61,7	44,3	69,4	66,2
Enlig med børn	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,2
Par uden børn	53,3	38,8	37,7	54,5	30,0	32,9
Par med børn	0,5	0,6	0,5	1,0	0,4	0,7
I alt	100	100	100	100	100	100

Analysen inkluderer alle 'interne' flytninger i Lolland kommune og tilflytning til Lolland kommune af alle ældre (65+ år).

Beboersammensætningen i nye rækkehuse

Tabel 23: Beboersammensætning i nyere rækkehuse (opført 1970+) i Nakskov for personer 18+ (på nær aldersgrupper) 2005-11

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alle beboere (inkl. børn)	959	940	974	986	1003	1004	1043
Alle beboere (18+ år)	853	848	894	913	924	920	960
Alder							
17 år og yngre	11,1	9,8	8,2	7,4	7,9	8,4	8,0
18 år til 34 år	8,4	6,6	7,7	7,4	6,2	6,0	8,4
35 år til 64 år	26,5	26,7	28,2	28,6	28,2	28,3	28,0
65 år og ældre	54,0	56,9	55,9	56,6	57,7	57,4	55,6
i alt	100	100	100	100	100	100	100
Familietype							
Enlig uden børn	58,0	57,4	58,5	58,2	59,1	60,1	59,3
Enlig med børn	6,2	5,7	6,0	5,7	6,0	7,0	7,3
Par uden børn	29,1	30,2	29,3	29,6	28,6	27,4	26,3
Par med børn	6,7	6,7	6,2	6,6	6,4	5,5	7,2
i alt	100	100	100	100	100	100	100
Socialgrupper							
folkepension & efterløn	57,4	60,5	59,8	60,1	60,5	64,6	60,3
førtidspensionist	10,7	10,4	13,1	12,8	13,3	14,1	15,1
Uden arbejde i øvrigt	11,6	10,5	8,8	8,4	9,1	4,6	5,5
Arbejdsløse	0,9	0,9	0,9	0,5	1,0	1,0	1,3
Studerende	2,3	2,0	2,2	2,3	1,7	2,1	2,0
Beskæftigede	17,0	15,7	15,1	15,8	14,4	13,7	15,8
i alt	100	100	100	100	100	100	100
Indkomst (brutto)							
100.000 eller mindre	17,8	17,1	13,4	11,1	9,5	7,1	5,5
mellem 100.001 til 200.000	62,8	63,6	64,8	65,8	67,4	68,4	68,4
mellem 200.001 til 300.000	13,8	13,9	16,7	16,6	15,7	16,4	17,8
mellem 300.001 til 400.000	3,9	3,7	3,7	4,8	5,7	6,2	6,0
mere end 400.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0 eller ukendt	1,6	1,8	1,5	1,6	1,6	2,0	2,2
i alt	100	100	100	100	100	100	100
Uddannelsesniveau							
Videregående uddannelse	1,2	1,2	0,9	1,0	0,9	0,8	0,4
Mellemlang uddannelse	9,5	9,8	9,5	9,5	9,7	10,0	10,8
Andre erhversuddannelser	28,8	27,4	27,8	28,9	28,5	29,8	30,6
Studereteksamen	1,0	0,8	0,9	1,0	1,1	1,3	1,6
Grundskole	59,6	60,8	61,0	59,6	59,8	58,1	56,6
i alt	100	100	100	100	100	100	100
Herkomst							
Dansk	98,0	97,9	97,8	97,7	97,8	97,8	97,0
Indvandrere	1,9	2,0	2,1	2,3	2,2	2,2	2,9
Efterkommere	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
i alt	100	100	100	100	100	100	100

Tilflyttere til nye rækkehuse i Nakskov

Tabel 24. Antal og fordelingen af tilflyttere til nyere rækkehuse (1970+) i Nakskov for personer 18+ (på nær aldersgrupper) 2006-11

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antal tilflyttere (inkl. børn)	144	186	148	139	157	164
Antal tilflyttere (18+ år)	117	168	131	113	127	146
Aldersgrupper						
17 år og yngre	18,8	9,7	11,5	18,7	19,1	11,0
18 år til 34 år	11,1	19,9	19,6	16,5	12,7	23,8
35 år til 64 år	18,8	32,8	28,4	23,0	28,0	28,7
65 år og ældre	51,4	37,6	40,5	41,7	40,1	36,6
i alt	100	100	100	100	100	100
Familietype						
Enlig uden børn	49,6	58,3	42,7	51,3	48,8	51,4
Enlig med børn	7,7	7,1	9,9	13,3	17,3	10,3
Par uden børn	29,9	22,6	36,6	23,9	28,3	26,0
Par med børn	12,8	11,9	10,7	11,5	5,5	12,3
i alt	100	100	100	100	100	100
Socialgrupper						
folkepension & efterløn	57,3	42,9	41,2	49,6	53,5	39,7
førtidspensionist	6,8	25,6	12,2	12,4	15,0	17,8
Uden arbejde i øvrigt	17,1	6,5	15,3	11,5	12,6	13,7
Arbejdsløse	0,9	1,8	2,3	2,7	0,8	2,1
Studerende	3,4	4,2	5,3	4,4	3,9	4,1
Beskæftigede	14,5	19,0	23,7	19,5	14,2	22,6
i alt	100	100	100	100	100	100
Indkomst (brutto)						
100.000 eller mindre	20,5	11,9	16,8	15,0	14,2	12,3
mellem 100.001 til 200.000	65,8	63,1	58,0	57,5	59,8	56,8
mellem 200.001 til 300.000	10,3	19,0	16,8	19,5	15,0	22,6
mellem 300.001 til 400.000	2,6	4,2	7,6	6,2	9,4	4,8
mere end 400.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0 eller ukendt	0,9	1,8	0,8	1,8	1,6	3,4
i alt	100	100	100	100	100	100
Uddannelsesniveau						
Videregående uddannelse	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8	0,0
Mellemlang uddannelse	12,1	7,4	8,9	8,3	12,5	13,1
Andre erhvervsuddannelser	20,2	28,2	35,8	31,5	30,0	32,8
Studentereksamen	1,0	1,3	3,3	0,9	3,3	3,6
Grundskole	66,7	63,1	51,2	59,3	53,3	50,4
i alt	100	100	100	100	100	100

Herkomst						
Dansk	97,4	96,4	97,7	98,2	97,6	93,2
Indvandrere	2,6	3,6	2,3	1,8	2,4	6,2
Efterkommere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
i alt	100	100	100	100	100	100
Fraflytningsområde						
Riddersborgparken etageboliger	9,6	5,7	3,9	2,9	4,8	5,6
Riddersborgparken rækkehus	0,0	0,0	0,8	0,0	1,6	0,7
Lejerbolig Nakskov	26,1	39,6	37,0	40,0	48,4	46,9
Ejerbolig Nakskov inkl. andelsboliger	29,6	25,2	28,3	21,9	25,4	24,5
Lejerboliger andre steder i Lolland kom- mune	8,7	3,1	2,4	5,7	6,3	9,1
Ejerboliger inkl. an- delsboliger andre ste- der i Lolland kommu- ne	19,1	21,4	23,6	21,9	10,3	11,2
Uden for Lolland kommune	7,0	5,0	3,9	7,6	3,2	2,1
i alt	100	100	100	100	100	100

Bilag 3: Spørgeguide

Respondents bopælsområde:

Indledende spørgsmål:

- Hvad hedder du?
- Hvor gammel er du?
- Hvad er din seneste uddannelse?
- Er du i arbejde? – hvis ja, hvad er dit job?
- Hvad er din månedlige indkomst (brutto: a: <20.000, b: 20-30.000; c: 30-40.000; d: >40.000)?
- Hvor mange bor der her i husstanden?
- Har du en samlever?
- Har du børn? - hvis ja, hvor mange? Hvor bor dine børn?

Boligkarriere og tilknytning til Lolland:

- Hvor langt tid har du boet i din nuværende bolig?
- Hvor langt tid har du boet på Lolland?
- Kan du godt lide at bo på Lolland? – hvis ja, hvad kan du godt lide ved Lolland?

Nuværende bopæl:

- Er du tilfreds med at bo i din nuværende bolig? (begrund) Hvad er godt/dårligt?
- Er du glad for dit nærområde? Er du tryk? Hvad er dit forhold til dine naboer?
- Hvad betaler du pr. måned i 'husleje' og varmeudgifter?
- Er du tilfreds med dine nuværende indkøbs- og transportmuligheder samt de generelle serviceudbud (læge, posthus, politi, uddannelses tilbud mv.)? Bruger du offentlig transport (aldrig/ nogen gange/ altid)? Og i hvilke sammenhænge?

Fremtidige boligønsker

- Har du overvejelser om at flytte fra din nuværende bolig? - hvis ja, hvad er så din tidshorison og hvor kunne du godt tænke dig at bo som ældre (5-10 år)?
- Har du nogen konkrete ønsker til en fremtidig bolig (if. til nuværende bolig)?
 - Beliggenhed: Lolland, Nakskov...? Bynært?
 - Offentlig transport:
 - Indkøbsmuligheder (dagligvarer):
 - Services og andet (fx sundhedsudbud, bank, kommune/forvaltning, posthus, politi, kulturelle tilbud?):
 - Udearealer: (ønsker til egen have/fælles arealer, grønne områder/havet?)
 - Boligens fysiske organisering - værelser, behov, indretning, materialer - evt. betyder det noget om det er nyt byggeri: moderne installationer såsom, køkken bad osv.)
 - Forhold til naboer: - hvilken slags naboer – ligner dig selv eller fx blandet (ung gammel, rige/fattige, danskere/etniske danskere m.m).
 - Andre særlige behov/krav til næste bolig?
- Hvilken boligform finder du mest tiltrækkende/attraktiv på sigt? (vis billeder [se de viste billeder nedenfor]) – forklar fordele og ulemper ved de forskellige boligtyper (Leje eller eje? Økonomi? Mængden af vedligeholdelse?)
- Har du en max boligafgift? – hvis ja, hvad er den så?
- Er du villig til at betale mere i husleje såfremt boligen imødekommer flere af dine ønsker/krav?
- Hvor stor vægt lægger du på at din bolig er energi/ miljø/klimarigtig? Hvorfor? Hvorfor ikke? (ønske om at spare på elregningen?)
- Har du nogle spørgsmål? – eller er der noget du gerne vil uddybe?

I rapporten kortlægges boligønsker og boligbehov hos den Vestlollandske midaldrende og ældre befolkningsgruppe (55+ årige), og efterspørgslen efter nybyggeri af ældrevenlige boliger på Vestlolland vurderes. Dette sker gennem dels en analyse af de nuværende forhold og flyttemønstre, dels en analyse af målgruppens egne forventninger til fremtidige boligønsker.

Rapportens hovedkonklusion er, at der er stor efterspørgsel efter rækkehuse, samt at der blandt de ældre og midaldrende husejere er stor interesse for at flytte til mindre og ældreegnede boliger, når den fysiske funktionsevne nedsættes. Interessen er primært rettet mod rækkehuse (og gerne almene) med bymæssig beliggenhed.

Denne boligefterspørgsel er med til at skabe en ubalance mellem boligudbuddet, der består af mange ofte ikke-tidssvarende boliger.

1. udgave, 2014
ISBN 978-87-563-1624-8