



Den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne

Et casestudie af den almene lejebolig i Vejen Kommune

2014



**Boligkontoret
Danmark**

Rapporten er udarbejdet af Boligkontoret Danmark

med økonomisk støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt BRFkredit.

Udarbejdet 2013-2014.

Rapporten er kvalitetssikret af forskningschef Hans Thor Andersen, Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Undersøgelsen indeholder ud over denne rapport:

- en mini-udgave af rapporten i brochureform
- en procesorienteret tjekliste målrettet almene boligorganisationer med aktuelle eller potentielle udlejningsproblemer
- en kortfilm med hovedkonklusioner og anbefalinger

Rapporten er udarbejdet af:

Karina Lauridsen, marketingschef, kal@bdk.dk, tlf.nr. 23629505

Lonnie Møller Jensen, marketingskonsulent, lmj@bdk.dk, tlf.nr. 29172362

Christian Lau Andersen, praktikant.

Foto på forsiden: Lonnie Møller Jensen



Forord

Den almene bolig har trange kår i landdistrikterne. Vi kan ikke bare lukke øjnene og håbe på bedre tider, alt imens udgifterne til tomgang er ved at spise boligorganisationernes egenkapital op. Vi vil gerne med denne rapport undersøge til bunds, hvorvidt der reelt er en fremtid for de almene boliger i landdistrikterne.

Undersøgelsen dokumenterer, at der også fremover vil være grundlag for en efterspørgsel efter de almene boliger i landdistrikterne - blot ikke i de små landsbysamfund. Interessen for de almene boliger er størst i aldersgruppen 65+, der dog først forventer at skifte den nuværende bolig ud med den almene bolig om 5-10 år. Men vi kan ikke forvente, at de bare kommer af sig selv. Undersøgelsen dokumenterer et vigtigt behov for at synliggøre de almene boliger i landdistrikterne gennem en fælles indsats mellem boligorganisationer og kommuner. Andre steder kan der i stedet blive tale om at afvikle boligområdet.

For boligorganisationer med almene boliger i landdistrikter er tiden derfor kommet til at lægge en fælles strategi med kommunen, kreditgiverne og lokale parter for, hvilke af de almene boligområder i landdistrikterne, der i fremtiden bør sættes på, og hvilke der bør afvikles. Denne rapport udgør sammen med 'tjeklisten til boligorganisationer med almene boliger i landdistrikter' et vigtigt værktøj til denne proces.

Når alt kommer til alt, er økonomi nøgleordet. Både for de boligområder i landdistrikter, der vælges afviklet, og for dem der vælges udviklet, udgør de begrænsede støttemuligheder i dag en betydelig barriere. Uanset om løsningen indeholder permanent huslejereduktion, finansiering af restgæld, nedrivning, tilpasning af boligudbud eller udlejningsfremmende tiltag, vil der være tale om store udgifter, som de almene boligorganisationer hverken kan eller bør stå alene med.

Den gældende lovgivning på området synes desuden at være for ufleksibel og alene tilpasset boligområder med veletablerede ventelister. En blødere lovgivning, der åbner for anderledes udlejningstiltag, smidiggør udlejningsprocessen og måske endda indfører en tilpasset boligstøtteordning, vil derfor være gunstig for de almene boligers fremtid i landdistrikterne.

Vi vil gerne med denne undersøgelse sætte skub i processen. Det kræver en fælles indsats fra staten, kommuner, boligorganisationer, kreditgivere og lokale foreninger. Første skridt bør være at nedsætte et udvalg, der afsøger, hvilke muligheder der er for at reducere de aktuelle lovmæssige og økonomiske barrierer for både udvikling og afvikling af den almene bolig i landdistrikterne.



Michael Demsitz
Boligkontoret Danmark
administrerende direktør

Fra undersøgelse til værktøj

Denne rapport undersøger og beskriver den almene boligs aktuelle rolle i landdistrikterne. Rapporten indkredser de muligheder og barrierer, der findes for den almene boligs fremtidige eksistens i landdistrikterne.

Rapportens konklusioner danner efterfølgende grundlag for udarbejdelsen af et anvendeligt værktøj – en procesorienteret tjekliste. Dette værktøj giver konkrete anbefalinger til, hvad boligorganisationer, kommuner og andre beslutningstagere kan gøre på kort og lang sigt i håndteringen af udlejningstruede almene boligområder i landdistrikterne. En vejledning i, hvornår boligorganisationerne bør gribe ind, hvor, hvordan og sammen med hvem. Vel kan landdistrikterne ikke direkte sammenlignes, men resultatet og erfaringen ved denne undersøgelse kan alt andet lige være til gavn for andre, der står i lignende situation, netop ved brug af tjeklisten.

Tjeklisten kommer sammen med en let udgave af rapporten i brochureform og en kortfilm til at udgøre en samlet pakke, der sendes til de involverede parter i undersøgelsen samt til andre interesserede. Endvidere anvendes det samlede materiale til konferencer, workshops, oplæg o.l.



Indholdsfortegnelse

Undersøgelsens hovedresultater.....	1
Indledning og formål.....	2
Baggrunden for projektet	2
Undersøgelsens nationale relevans.....	3
Vejen Kommune som casestudie.....	5
Metodisk tilgang	5
Dataindsamling.....	5
Landsby, mindre by og større by.....	6
Den almene lejeboligs aktuelle situation	7
Den aktuelle udlejningssituation for de almene boliger i Vejen Kommune.....	9
Ventetid på en almen lejlighed i Vejen Kommune.....	10
To typer udlejning i landdistrikterne – to lejerprofiler	10
De almene boligers konkurrencevilkår i landdistrikterne	12
Sammenligning af m ² -prisen fordelt på boligtyper	13
Tematikker	16
Tilhørsforhold og Boligkarriere.....	16
Mobilitet på tværs af boligformer.....	27
Udbud versus efterspørgsel.....	31
Landsbyernes fordele – de almene lejeboligers ulempe?	42
Den aktuelle lovgivning – en hæmsko for udlejningen i landdistrikter?.....	45
Konklusion og anbefalinger	52
Litteraturliste	58
Bilag I. Dataindsamlingsmetode	I
Bilag II. Hvor repræsentativ er de kvalitative og kvantitative undersøgelser?	VI
Bilag III. Samlede fraflytterundersøgelse	XIII
Bilag IV. Interviews med ventelistemedlemmer, der har afvist boligtilbud	XX
Bilag V. Samlede borgerundersøgelse	XXX
Bilag VI. Samlede beboerundersøgelse	XLVIII
Bilag VII. Samlede ejendomsmæglerundersøgelse	LXI
Bilag VIII. Workshops med ildsjæle	LXIV
Bilag IX. Registeranalyse	LXV
Bilag X. Behov for alternative udlejningstiltag for at få lejet boligerne ud	LXXIX

Undersøgelsens hovedresultater

Boligkontoret Danmark har med undersøgt de almene boligers udviklingsvilkår i landdistrikterne med udgangspunkt i Vejen Kommune som case-studie.

Undersøgelsen har inddraget borgere, beboere i og fraflyttere fra almene boliger, medlemmer på boligorganisationernes ventelister, boligorganisationers administration, ejendomsmæglere, BRFKredit og Vejen Kommune foruden statistik og forskningsmateriale om landdistrikterne og de almene boliger.

Er der grundlag for fremtidig udlejning af de almene boliger i landdistrikterne om 5 - 10 og om 30 år?

Undersøgelsen i Vejen Kommune viser, at det ser sort ud for de almene boliger i landsbysamfundene, hvorimod almene boliger i mindre byer af størrelsesordenen ca. 1.000 borgere og derover nok skal overleve. Men en fremtidssikret løsning i disse områder kræver en indsats fra boligorganisationerne i samarbejde med myndighederne. Dels for at tilpasse boligudbuddet til den fremtidige efterspørgsel, dels for at udbrede kendskabet til den almene boligform og de muligheder, der ligger heri.

Et vigtigt lyspunkt er, at det ikke er den almene bolig, folk fravælger. Det er beliggenheden i de små landsbysamfund. Undersøgelsen viser, at efterspørgslen efter den almene boligform eksisterer i høj grad og vil gøre det i fremtiden – også fra en pæn del af de nuværende boligejere over 65 år. Om end vi må vente i hvert fald 5-10 år på mange af disse, da den almene bolig tydeligvis opfattes som et attraktivt boligvalg i livets sidste fase. Således vil langt størstedelen af undersøgelsens beboere i almene boliger også blive boende til det sidste. Den almene bolig i Vejen Kommune bliver i fremtiden nærmest synonym med pensionisttilværelsen, især hvis man er enlig.

Vel vidende at ikke to landsbysamfund er ens, lægger undersøgelsen op til en række anbefalinger¹. Anbefalinger til boligorganisationerne om at lægge en strategi for, hvilke boligområder i landdistrikterne der fremover bør henholdsvis afvikles eller udvikles, om at tilpasse det almene boligudbud til fremtidens efterspørgsel og de lokale muligheder i disse lokalsamfund og om at skabe et større kendskab til den almene boligform blandt borgerne i kommunen. Anbefalinger til myndighederne om at åbne op for mere anderledes udlejningstiltag og om bredere støttemuligheder for boligorganisationerne i provinsen, både til udlejningsfremmende tiltag og til afviklingsstrategier.

¹ Anbefalingerne tydeliggøres i den procesorienterede tjekliste for boligorganisationerne.

Indledning og formål

Boligkontoret Danmark har gennem en årrække oplevet stigende udlejningsvanskeligheder især i Sønderjylland og på Lolland. Vi søgte derfor Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om midler til at undersøge den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne. Sidenhen har også BRFkredit bidraget med økonomisk støtte til undersøgelsen.

Der findes en del forskning og rapporter om fremtidige udviklingsmuligheder af landdistrikter. Men der findes ikke lignende materiale, som kobler den almene bolig på landdistriktsproblematikken. Denne undersøgelse udmunder i en rapport, der nærmere beskriver den almene boligs rolle i landdistrikterne nu og i fremtiden, efterspørgslen efter denne og ikke mindst fremtidige anbefalinger til gavn for udlejningssituationen. Rapporten suppleres med en procesorienteret tjekliste til boligorganisationer og kommuner med almene boliger i landdistrikter, hvor mismatch mellem bolig efterspørgsel og boligudbud er stigende.

Rapporten og tjeklisten skal styrke boligorganisationers, boligafdelingers, Landsbyggefondens, kreditforeningers og myndigheders beslutningsgrundlag i fremtidssikringen af det almene boligudbud i landdistrikterne. Et beslutningsgrundlag, der i mange tilfælde vil skulle indeholde en kvalificeret stillingtagen til, hvorvidt boligområder skal afvikles eller udvikles. Kan vi med andre ord udleje boligerne i disse områder om 5 - 10 og 30 år? Til hvilken efterspørgsel og hvilke bosætningspræferencer skal de i givet fald tilpasses?

Baggrunden for projektet

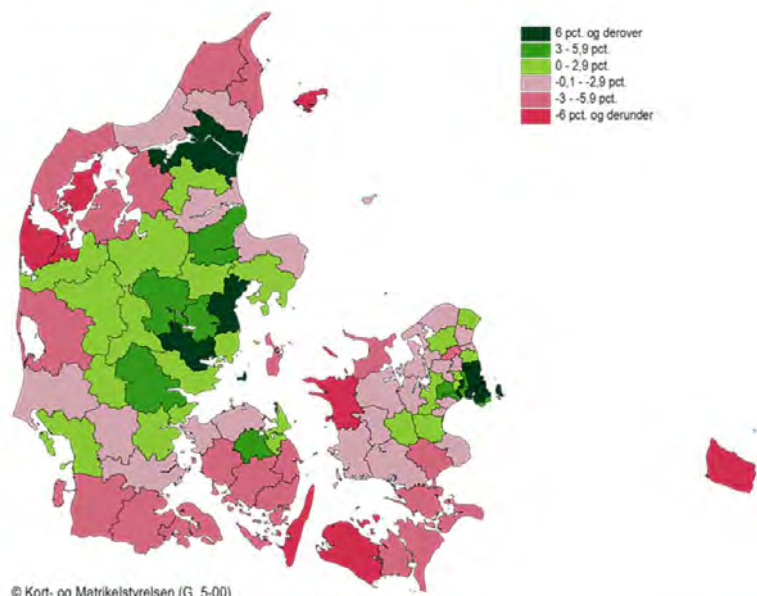
Antallet af tomme almene boliger i Danmark er steget med 13,4% de seneste 3 år. Region Syddanmark har danmarkssrekorden i antallet af tomme almene lejeboliger – og det er primært i Sønderjylland. Befolkningsudviklingen viser tilbagegang, og flyttebalancen er negativ. Regionen har flere steder svært ved at tiltrække og fastholde såvel arbejdskraft som arbejdspladser.

Boligpriserne på ejerboliger er historisk lave, og såvel private som almene lejeboliger har udlejningsproblemer. De almene lejeboligområders gængse fordele i form af mobilitet, fleksibilitet, økonomisk frihed, ansatte til vedligehold, integration og fællesskabsfremmende aktiviteter er delvist sat ud af spillet i flere landdistrikter – ikke bare i Sønderjylland, hvor boligmarkedets fremtid fortsat ser dunkel ud.

Det efterlader spørgsmålet om, hvilken rolle den almene bolig kan og skal spille i de ydre landdistrikter i fremtiden.

Undersøgelsens nationale relevans

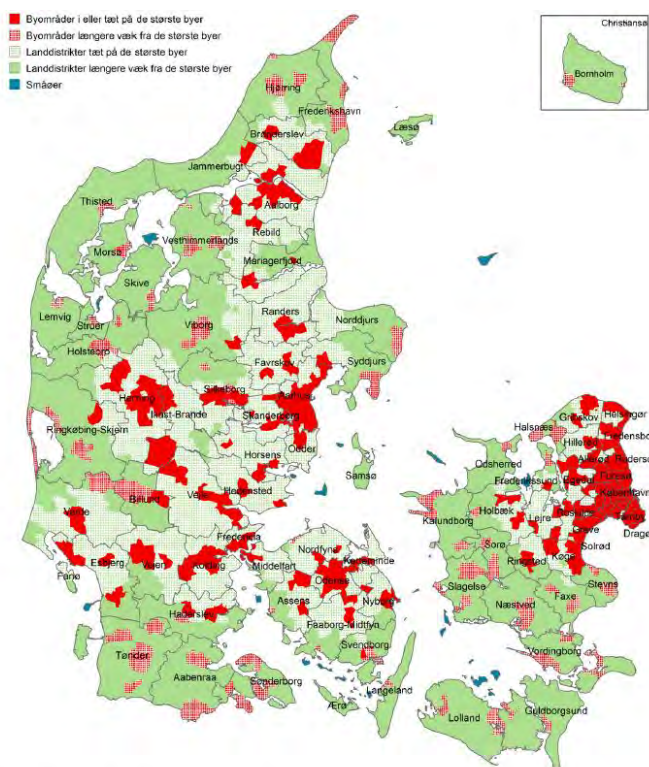
Kommuners procentvise befolkningsvækst fra 2013 til 2023



Figur 1. Kommunernes procentvise befolkningsvækst. Kilde: Kort- og Matrikelstyrelsen (G. 5-00)

Det er blevet så populært at snakke om Udkantsdanmark, Vandkantsdanmark og om den rådne banan. Og det er for alvor blevet en kendsgerning, at der er folkevandring fra de mindre lokalsamfund til storbyerne, særlig København, Århus og Ålborg. Som figur 1 viser, vil der være over 6% tilvækst i disse kommuners samlede befolkning frem til 2023, hvor der modsat vil være over 6% tilbagegang i den samlede befolkning i kommuner som Langeland, Lolland, Lemvig og Struer.

Danmarkskort over områdetyper



Kilde: Regional- og Landdistriktpolitisk Redegørelse 2013

Figur 2. Danmarkskort over områdetyper. Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Kommunerne i yderområderne er i høj grad er præget af tab af arbejdspladser, afvandring og af fysisk forfald (Svendsen, 2013).

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i april 2013 kortlagt de danske sogne ud fra et landdistriktsparameter (se Figur 2²) for netop at kunne anskueliggøre omfanget af udfordringerne forbundet med landdistrikterne. Selvom landdistrikterne længere væk fra større byer arealmæssigt udgør en stor del af landet, huser de blot 14% af Danmarks samlede befolkning.

Så selv om fremtidsprognoserne fremskriver, at der vil være 0-2,9% og 3-5,9% befolkningsvækst i mange af landets land- og mellemkommuner (Figur 1), hvilket umiddelbart peger mod fremgang, indeholder mange af

² Kortet er opdelt i 4 områdetyper: byområder i eller tæt på de største byer, byområder længere væk fra de største byer, landdistrikter tæt på de største byer og landdistrikter længere væk fra de største byer. Alle de områder, der er markeret grøn, og lysegrøn betegner ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter som landdistrikter, særligt den mørkeste grønne, hvor der er langt til en større by.

disse kommuner også landdistrikter (Figur 2), som ikke på nuværende tidspunkt er kendetegnet ved befolkningstilvækst. Det formodes derfor, at den fremtidige befolkningsudvikling forsat vil være til de store og mellemstore byer i kommunen og dermed en forsat afvandring i landdistrikterne. Ser

man bort fra København og det østlige Nordsjælland, er landdistriktsproblematikken således et landsdækkende problem.

Det er kendt, at der allerede på nuværende tidspunkt er vanskeligheder med udlejningen af de almene lejeboliger i landdistrikter beliggende i kommuner i yderområder spredt landet over.

Landsbyggefonden har pr. 1. november 2013 udarbejdet en oversigt over de kommuner, der har mere end 2% ledige almene lejeboliger³ (se Figur 3). Der ses et sammenfald af kommuner med stor generel ledighed i almene lejeboliger, kommuner, som Landsbyggefonden har markeret som landdistrikter og kommuner, der har tilbagegang i befolkningstallet. Vi aner en tendens til, at der i 2023 vil være flere kommuner, der har mere end 2% ledige almene lejeboliger, såfremt der ikke gribes ind over for udviklingen og de medfølgende problemer.

Figur 4 viser udlejningssituationen på boligorganisationsniveau. Der er en række kommuner med forholdsvis lav almen lejeledighed set ud fra det samlede antal almene boliger, men hvor en evt. almen lejeledighed bæres af en eller få boligorganisationer. Disse boligorganisationer vil, såfremt de ikke får vendt udviklingen, ikke kunne bære denne lejeledighed på længere sigt. Danmarkskortet i Figur 4 viser antallet af boligorganisationer i hver kommune, der oplever mere end 2% tomgang.

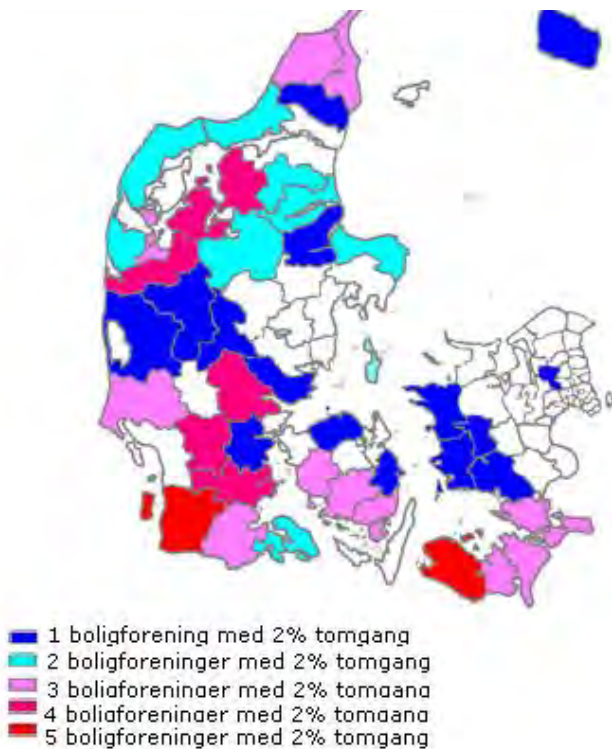
Rapportens resultat vil derfor foruden til boligorganisationer landet over også kunne



Figur 3. Kommuner med mere end 2% tomgang.

Kilde: LBF Ori nr. 616, 21. nov 2013

Antal boligorganisationer i hver kommune med mere end 2% tomgang



Figur 4. Kommuner fordelt efter antal boligorganisationer med mere end 2% tomgang. Kilde: LBF

³ De 2% er grænsen for, om kommunen må opføre nye almene lejeboliger

videregives til adskillige kommuner, der allerede i dag oplever udlejningsproblemer med få eller mange af de almene lejeboliger, samt til kommuner, som formodentligt i stigende grad vil opleve udlejningsproblemer i takt med urbaniseringen.

Vejen Kommune som casestudie

For at gøre undersøgelsens resultat og efterfølgende anvendelighed så realistisk som muligt, har vi valgt at bygge undersøgelsen op omkring et casestudie. Vejen Kommune er valgt som casekommune, da vi i Boligkontoret Danmark står over for valget mellem udvikling eller afvikling af en af vores boligorganisationers afdeling i ét af kommunens mindre lokalsamfund. Det essentielle ved at vælge Vejen Kommune som casekommune er, at 4 ud af de 9 boligorganisationer i kommunen oplever en tomgang højere end de 2% på selskabsniveau. Det er altså en tendens gældende for flere boligorganisationer i kommunen.

Kommunen motiveres yderligere som casestudie, da store dele af kommunen betegnes som landdistrikt. Kommunen har flere små og større landsbyer, mindre byer og Vejen som mellemstor by, og der er ikke mange km til de større byer Kolding og Esbjerg. Kommunens udformning er derfor oplagt til at undersøge flyttemønstre hos borgerne, og dermed den almene boligs rolle i forhold til lokalsamfundets efterspørgsel og bosætningspræferencer.

Det er på forhånd kendt, at vi på baggrund af et enkeltstående casestudie ikke har datagrundlag til, at undersøgelsens resultater afspejler landdistrikter i hele landet. Hensigten med undersøgelsens resultater er blot at øge opmærksomheden på den eksisterende problematik, analysere den og opstille anbefalinger til, hvornår og hvordan man kan gribe ind over for udviklingen.

Metodisk tilgang

I et forsøg på at besvare undersøgelsens hovedformål fyldestgørende og dermed anskue problemstillingen fra flere vinkler, er der gjort brug af flere dataindsamlingsmetoder.

Dataindsamling

Det er valgt, at undersøgelsens dataindsamling skal være en kombination af kvalitative og kvantitative undersøgelser.

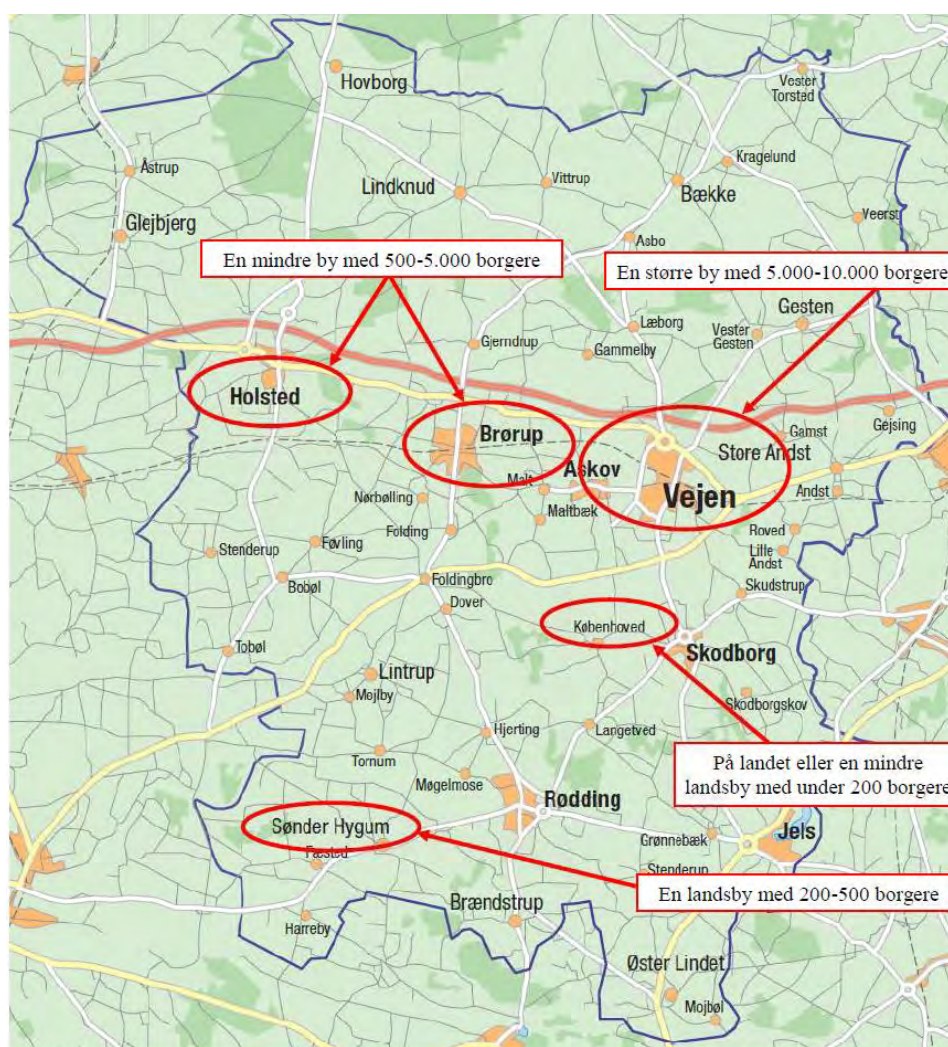
Der er foretaget følgende dataindsamling i den nævnte rækkefølge:

- **Telefoninterviews med fraflyttere i 3 boligorganisationer i Vejen Kommune**
- **Telefoninterviews med ventelistemedlemmer, fra 2 boligorganisationer i Vejen Kommune, der har afvist boligtilbud**
- **Spørgeskemaundersøgelse til alle beboere i 4 boligorganisationer i Vejen Kommune**
- **Spørgeskemaundersøgelse til borgere – 2.000 repræsentativt udvalgte respondenter**
- **Telefoninterviews med ejendomsmæglere – 5 ejendomsmæglere i Vejen Kommune**
- **Workshops med landsbyborgere – to i henholdsvis Københoved og Sdr. Hygum**
- **Interviews med udlejningspersonale/forretningsfører i 5 boligorganisationer i Vejen Kommune**
- **8 uddybende interviews med udvalgte borgere fra spørgeskemaundersøgelsen**
- **Registeranalyse udarbejdet af SBI**

En nærmere beskrivelse af de enkelte analysemetoder, rekruttering, overordnet formål, svarprocent samt fejlkilder ses i Bilag I. I Bilag II findes en repræsentativitetsanalyse, der analyserer, hvor repræsentativ hver enkelt analyse er. Det er valgt, trods udfaldet i repræsentativitetsanalysen, at samtlige analyser anvendes i det videre analysearbejde. I den videre analyse tages højde for nogle af afvigelserne. I Bilag III-IX er vedlagt dataindsamlingsmaterialet.

Landsby, mindre by og større by

I forsøg på at gøre undersøgelsen mere lands-dækkende, og dermed gøre det muligt at anvende undersøgelsens konklusioner i andre landdistrikter, er der gennemgående ikke lagt vægt på den enkelte by, men i stedet på begrebet bystørrelse. Tendenserne fra de forskellige bystørrelser lader sig applicere på andre byer, som ligger inden for samme bystørrelse eller inden for samme geografiske placering i forhold til andre byer.



Figur 5. Oversigt over casestudiets bystørrelser: Kilde MapsPeople A/S

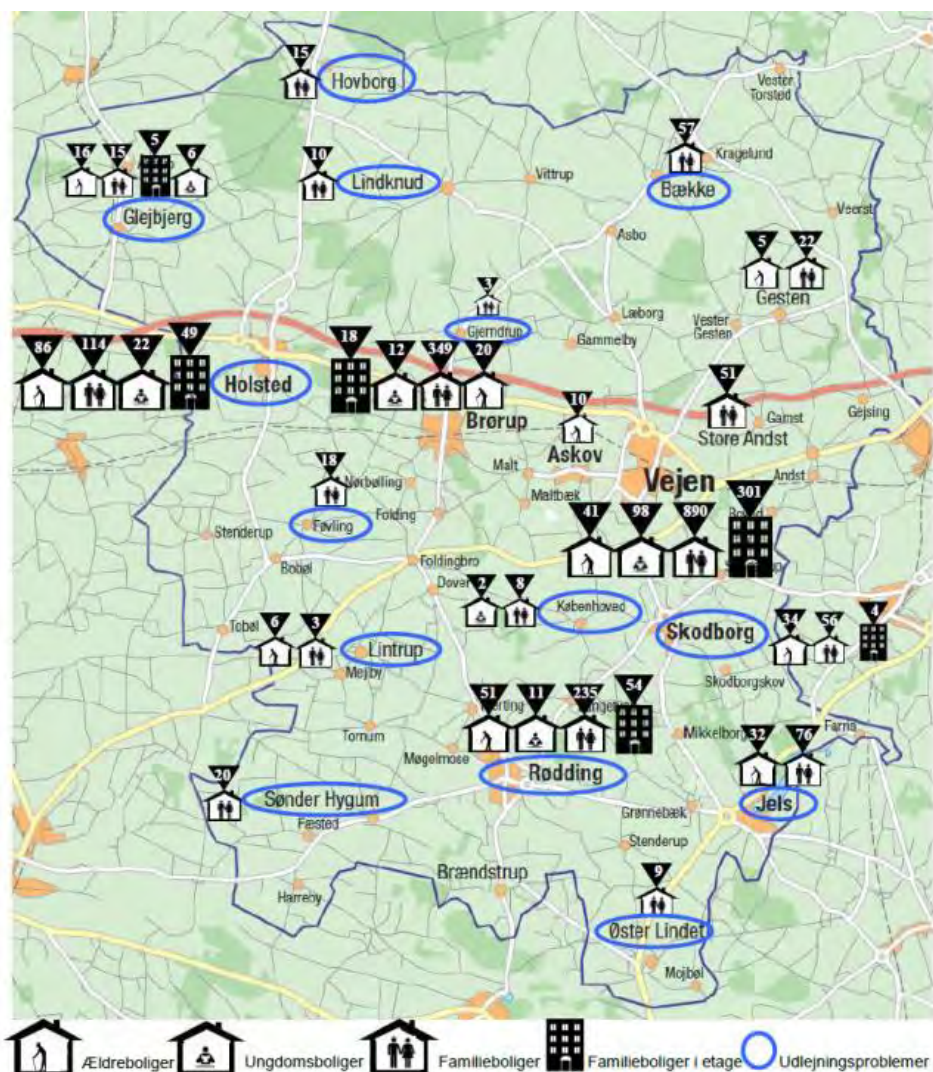
Områdeopdelingen udgør et kontinuum fra land til by og er som følgende:

- På landet eller i en mindre landsby med under 200 borgere (fx Københoved, Lintrup og Føvling)
- I en landsby med 200-500 borgere (fx Sdr. Hygum, Hovborg og Øster Lindet)
- I en mindre by med 500-5.000 borgere (fx Bække, Glejbjerg, Skodborg, Jels, Rødding og Holsted)
- I en større by med 5.000-10.000 borgere (fx Vejen)
- I en storby med over 60.000 borgere (fx Vejle, Esbjerg, Kolding og Århus)

Sidstnævnte 'storby' indgår i undersøgelsen for at vise, hvorledes storbyen, og dermed områder uden for Vejen Kommune, tiltrækker. På kortet i Figur 5 vises den geografiske placering af de byer i kommunen, der er brugt som opdelingsgrundlag.

Den almene lejeboligs aktuelle situation

I det følgende afsnit gennemgås bosætningen i Vejen Kommune med udgangspunkt i de almene lejeboliger for derefter at gå mere i dybden med den aktuelle udlejningssituation i kommunens boligorganisationer.



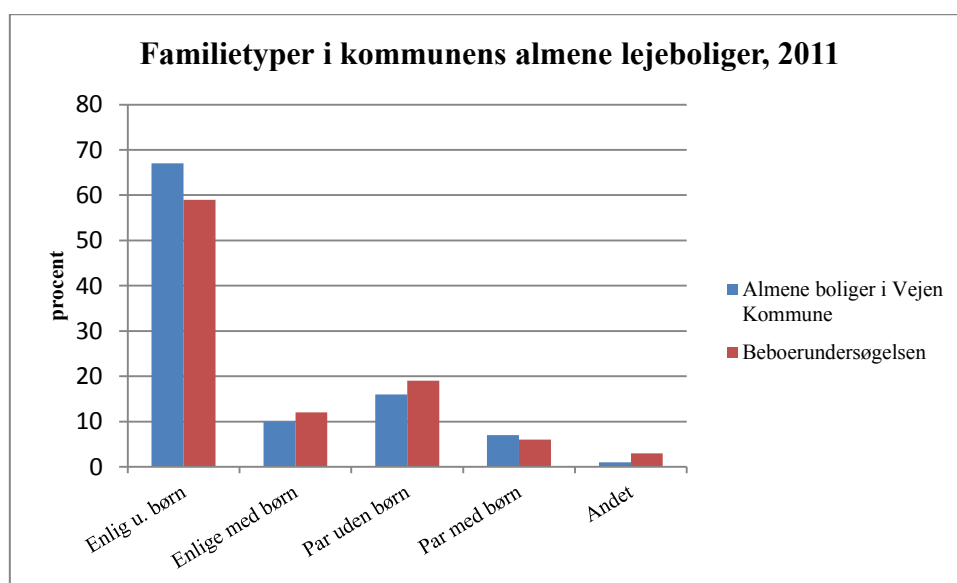
Figur 6. Antal almene boliger i Vejen Kommune. Kilde: LBF og MapsPeople A/S

Vejen Kommune har i dag i henhold til registeranalysen 2.505⁴ almene boliger i kommunen, svarende til 13,67% af det samlede antal boliger i kommunen. Ser vi på fordelingen af almene lejeboliger i kommunen, viser Figur 6, at de almene boliger er spredt rundt i kommunen mellem byer, mindre byer og landsbyer. Der er flest almene boliger i Vejen by, efterfulgt af Brørup, Rødding, hvorimod der er færrest almene boliger i de små landsbyer Gjerndrup, Øster Lindet, Københoved, Lindknud og Askov. Som figuren afspejler er der udlejningsvanskeligheder i størstedelen af de mindre landsbyer, landsbyerne og de mindre byer, med enten længerevarende eller blot periodevis tomgang.

Registeranalysen viser, at blandt familietyper er par med børn de mindst tilbøjelige til at bo alment til leje i kommunen, i og med at kun 3% har valgt denne boform. Tværtimod bor 88% af alle par med børn i kommunen i ejerbolig, ligeledes 80 % af alle par uden børn.

Figur 11 viser, at 67% af alle beboere i almene boliger i kommunen er enlige uden børn. Og der er langt ned til andenpladsen, hvor par uden børn udgør 16%. Det hænger sammen med, at 10% af de almene lejeboliger i Vejen Kommune er almene ældreboliger, heraf flest i Holsted Boligforening og Domea Kongeåen.

Beboerundersøgelsen blandt de almene beboer-responderter⁵ viser, at aldersfordelingen blandt de enlige beboere i almene boliger koncentrerer sig om de 56-85 årige, stort set udelukkende pensionister og førtidspensionister.



Figur 7. Familietyper i kommunens almene lejeboliger. Kilde: Registeranalyse og beboerundersøgelse

Hvis vi ser på hver enkel beboerundersøgelse, og dermed på hver enkelt by, er tendensen den samme som ovenstående. Ingen af de 4 boligorganisationer i undersøgelsen afviger fra fordelingen af familietyper.

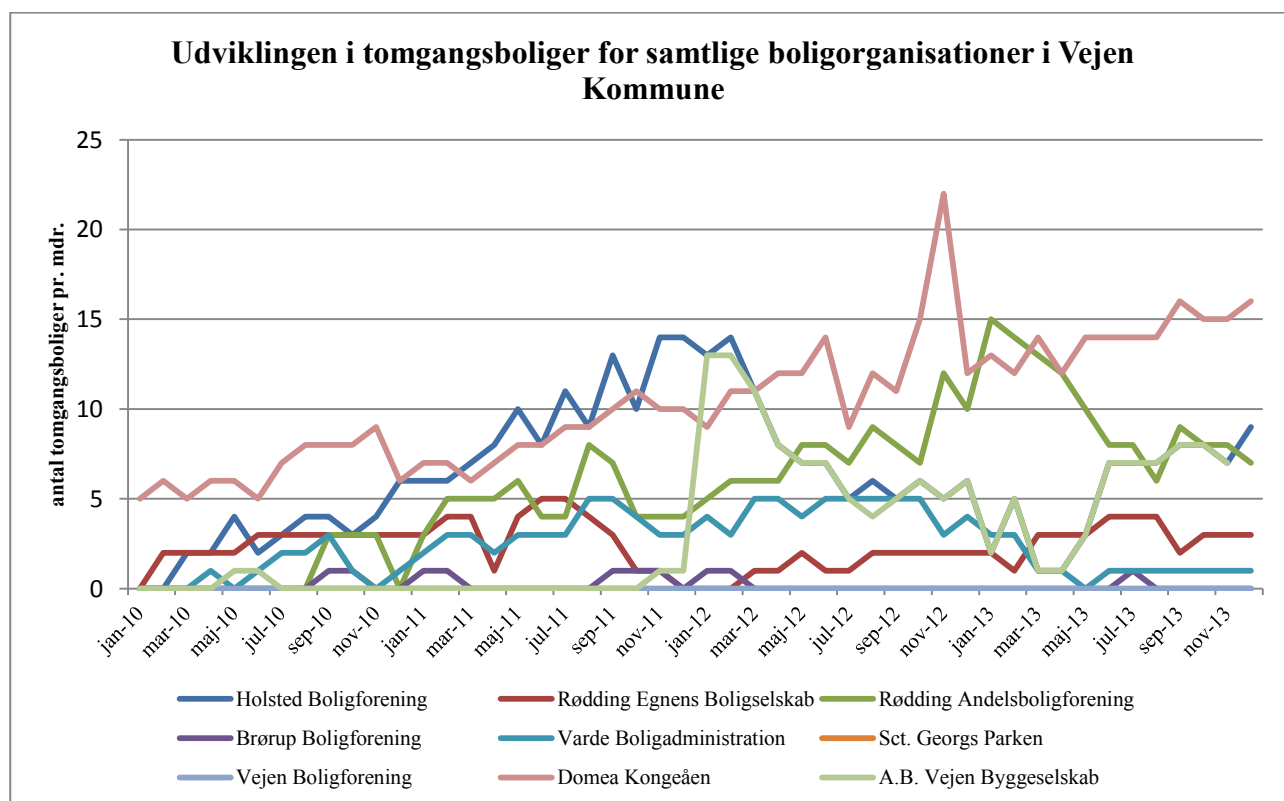
⁴ I henholdt til www.lbf.dk er det samlede antal almene lejeboliger i Vejen Kommune 2.834.

⁵ Borger-responderter henviser til responderter i borgerundersøgelsen, dvs. udvalgte borgere, der ikke bor i almene boliger i Vejen Kommune. Beboer-responderter henviser til responderter i beboerundersøgelsen, dvs. beboere hos de boligorganisationer, der deltager i undersøgelsen.

Andelen af almene boliger i forhold til det resterende boligmarked er størst i Vejen by, hvor 28% af boligerne er almene. I henhold til registeranalysen reduceres andelen af almene boliger, i takt med at byerne bliver mindre. Således er der kun 8% almene boliger i en landsby som Sdr. Hygum og hele 81% ejerboliger. Andelen af privat udlejning forbliver derimod forholdsvis stabil uafhængigt af bystørrelsen. Med 11% private udlejningsboliger i en landsby som Sdr. Hygum, hvor efterspørgslen primært koncentrerer sig om ejerboliger, skærpes konkurrencen mellem de almene og de private udlejere. Som det fremgår af benchmark-analysen i det økonomiske afsnit, bliver de almene boliger her taberne uden mulighed for at tilpasse huslejen til markedets efterspørgsel.

Den aktuelle udlejningssituation for de almene boliger i Vejen Kommune

Efter interviews med de boligorganisationer, der indgår i casestudiet, samt input fra Varde Boligadministration og Domea Kongeåen, tegner der sig et billede af, at samtlige boligorganisationer i Vejen Kommune oplever på hver deres måde udlejningsproblemer. For nogle boligorganisationer er der tale om længerevarende tomgang på op til flere år, hvorimod det for andre blot er periodevis. Samtlige boligorganisationer oplever, at de har boliger, som 'ved held' bliver lejet ud i sidste øjeblik, hvor ingen fra ventelisten takker ja til dem. Udviklingen i tomgangsboliger for samtlige boligorganisationer i Vejen Kommune ses i Figur 8.



Figur 8. Udviklingen i tomgangsboliger for samtlige boligorganisationer i Vejen Kommune. Kilde: LBF

I de færreste tilfælde er der tale om nedadgående medlemstal på boligorganisationernes venteliste; de fleste oplever en mindre stigning i antal medlemmer på selskabsniveau. Dog er der i stigende

"Vi føler os heldige, hver gang vi får lejet ud" [udlejning af almene boliger i Lindknud].

"Vi tømmer listen hver gang i Bække. Det er med hiv og sving, at vi får boligerne lejet ud"

"Vi får omkring 1-2 henvendelser om måneden på de ledige boliger i Københoved, men langt størstedelen siger nej efter at have set det"

grad afdelinger, hvor interessen er meget lav, og der stort set ingen venteliste er. På nuværende tidspunkt er det tilfældet for en række af de almene boliger i Københoved, Lintrup, Føvling, Sdr. Hygum, Øster Lindet, Hovborg, Lindknud, Glejbjerg, Bække og Jels.

Der tegner sig et billede af, at de største udlejningsproblemer primært er i kommunens mindre landsbyer på under eller omkring 200 borgere (Københoved, Lintrup og Føvling) og i landsbyer op til omkring 500 borgere (Øster Lindet, Sdr. Hygum og Lindknud). De mindre byer som Glejbjerg (713 borgere), Bække (1.067

borgere), Skodborg (1.295 borgere), Jels (1.982 borgere) og Holsted (3.118 borgere) oplever også periodevis udlejningsproblemer eller generel manglende interesse for boligerne og dermed lave ventelister.

Den generelle tendens er, at det særligt er boligorganisationernes 2-rumsboliger, der er svære at leje ud. Problemerne er størst, når der er tale om 2-rumsboliger i kommunens mindre byer. Oftest er disse boliger forbundet med en opfattet høj husleje, hvor tilbagemeldingen fra folk på ventelisten er: *"Vi synes ikke, vi får nok for pengene"*. Derudover er interessen faldende for etageboliger. De boligorganisationer, der har ungdomsboliger, og særligt 1-værelses ungdomsboliger, oplever også i stigende grad udlejningsproblemer med disse.

Ventetid på en almen lejebolig i Vejen Kommune

Ventetiden for en almen lejebolig i Vejen Kommune varierer meget. Som akut boligsøgende kan man på nuværende tidspunkt få en bolig med det samme i flere af landsbyerne, inden for 1 måned i de mindre byer som eksempelvis Holsted og til dels også Brørup, og inden for et halvt år i Vejen, og dette blot for de boligorganisationer, der indgår i undersøgelsen. Ud fra tomgangstallene formodes det, at der i flere end de angivne byer er direkte adgang til en almen lejebolig uden ventetid. Flere af de medvirkende boligorganisationer oplever endvidere i stigende grad, at de boligsøgende bliver mere og mere kræsne og dermed stiller flere og flere krav til deres bolig. Boligen skal have den rette størrelse, en overkommelig pris og ikke mindst have den rigtige beliggenhed.

To typer udlejning i landdistrikterne – to lejerprofiler

Langt den største udlejning foregår stadig på traditionel vis – efter ventelisterne hos de adspurgte boligorganisationer i kommunen. Det er også her, vi finder den traditionelle almene lejer, der har boet i området og i boligen i mange år, og som ikke har i sinde at flytte igen. Det er som nævnt i høj grad enlige over 56 år, førtids- eller pensionister og efterlønsmodtagerne. Flest af dem bor i de 'mindre' og 'større byer' i kommunen, hvor udbuddet af almene boliger også er størst. Langt

størstedelen af de almene lejere i kommunen befinder sig inden for denne 'traditionelle profil', og det er da også typisk dem, der har valgt at besvare spørgeskemaerne i undersøgelsen.

I de små landsbysamfund, hvor udlejningskrisen kradser, er flere boligorganisationer for længst stoppet med at leje ud via ventelister. De få, der står på ventelisten, er ikke interesseret, og det betyder, at de ledige almene boliger i landsbyerne i stigende grad lejes ud til akut boligsøgende – folk 'fra gaden'. Flere boligorganisationer bruger annoncering i lokalavisen og på nettet for at fremme udlejningen⁶. De akut boligsøgende har typisk brug for 'en hurtig bolig' enten pga. brud (familiemæssigt eller økonomisk), behov for midlertidigt husly eller søger ganske enkelt en lejebolig uden at have været skrevet op i en boligorganisation på forhånd. Alt andet lige er tilknytningen til boligen og boligformen mindre, og mobiliteten er højere blandt de akut boligsøgende. Interviews med boligorganisationerne vider om, at flere akutte boligsøgere er blevet henvist til boligorganisationen af kommunen. Når der er ledige almene lejeboliger til rådighed, har kommunen ingen grund til at anvende anvisningsretten⁷. Den er i provinsen i højere grad blevet til en 'henvisningsret' uden økonomiske forpligtelser for kommunen.

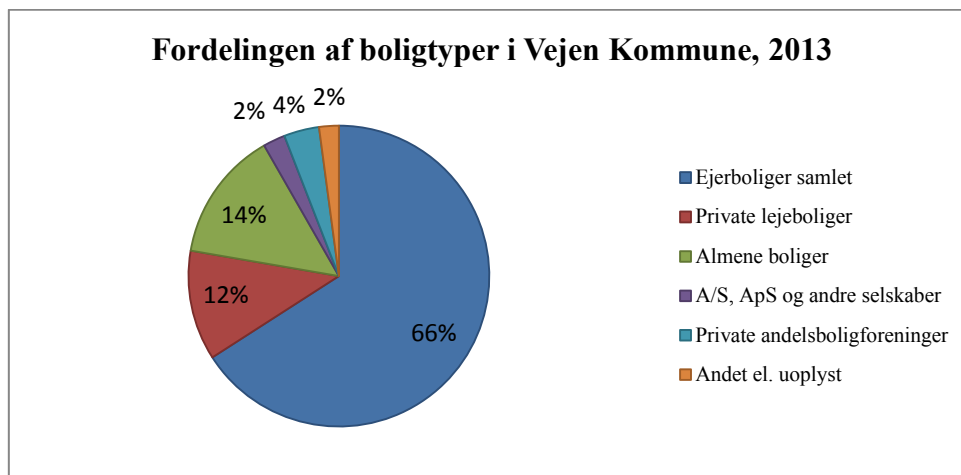
En større andel af de akut boligsøgende i beboersammensætningen har visse steder haft negativ indflydelse på den almene bebyggelse socialt og økonomisk, blandt andet i form af stigende restancer og mislighold. Der findes ikke videnskabelig dokumentation for sammenhæng mellem øget straksudlejning og øgede flytterestancer, mislighold og måske endda negativ omdømmeeffekt. Boligkontoret Danmarks erfaring rundt omkring i landet tyder dog herpå. Det betyder, at boligorganisationerne i dag balancerer mellem 1) at fremme udlejningen her og nu for at reducere lejetab og 2) vurderingen af, hvorvidt en øget straksudlejning har negativ økonomisk og social effekt – oftest på længere sigt. En uheldig og mærkbar konsekvens af kommunernes faldende brug af anvisningsretten samtidig med det stigende antal tomgangsboliger og almene boliger med kort ventetid.

⁶ Se Bilag X om annoncering af ledige boliger i lokalsamfundet og på netportaler.

⁷ Et udbredt fænomen ifølge Boligkontoret Danmarks erfaring.

De almene boligers konkurrencevilkår i landdistrikterne

Figur 9 viser kommunens husstandstyper excl. tomme boliger. Det samlede antal husstande i Vejen kommune udgjorde i 2013 18.539 husstande, en fremgang på 5% over de seneste 10 år (Danmarks Statistik).



Figur 9. Fordelingen af husstandstyper i Vejen Kommune. Kilde: Danmarks Statistik

Som figuren viser, fylder ejerboligerne $\frac{2}{3}$ af det samlede boligmarked i Vejen Kommune, mens lejeboligerne udgør $\frac{1}{4}$, som er nogenlunde lige fordelt mellem almene og private boligudlejere. Udviklingen viser, at der de seneste par år har været en stigning i antallet af private lejeboliger i Vejen Kommune. En umiddelbar stor konkurrent til de almene lejeboliger.

Figur 10 viser fordelingen af husstandstyper inden for de forskellige ejerforhold/lejerforhold. Som oftest i kommuner med almene boliger i landdistrikter er størstedelen af de almene lejeboliger rækkehuse. Bemærkelsesværdigt er halvdelen af de private udlejningsboliger parcelhuse. Dette kunne afspejle, at flere har svært ved at sælge deres hus og i stedet vælger at leje det ud, som også ejendomsrådgiverne påpeger.

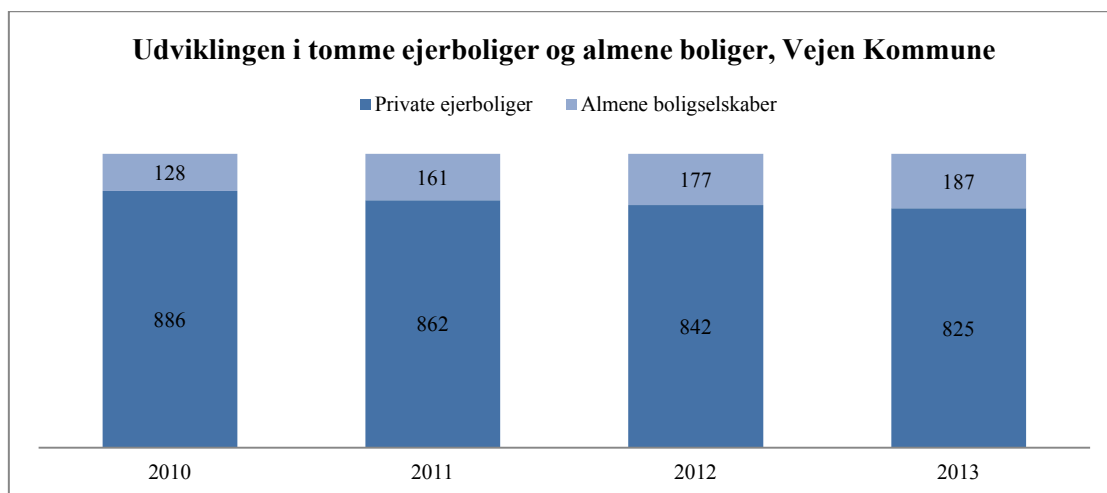
2013	Ejerboliger	Privat udleje	Almene boligselskaber	Privat andelsboligforeninger
Parcel-/stuehuse	11.529	1.094	154	43
Rækkehuse	419	399	1.862	246
Etageboliger	127	648	539	83
Andet	27	26	19	16

Figur 10. Fordelingen af husstandstyper inden for hvert ejerforhold/lejerforhold. Kilde: Danmarks Statistik

For den almene bolig betyder det en skærpet konkurrence om de potentielle lejere – ikke kun på pris, men også på antal kvadratmeter.

Som det ses i Figur 11, er det ikke kun de almene lejeboliger i Vejen Kommune, der oplever tomgang. I 2013 var der i alt 825 tomme ejerboliger. Det er i lige så stor udstrækning private personer, der lider økonomisk tab på lige fod med boligorganisationerne. Dog viser dette også en øget konkurrence til de almene boliger pga. det store tilgængelige ejerboligudbud med flere

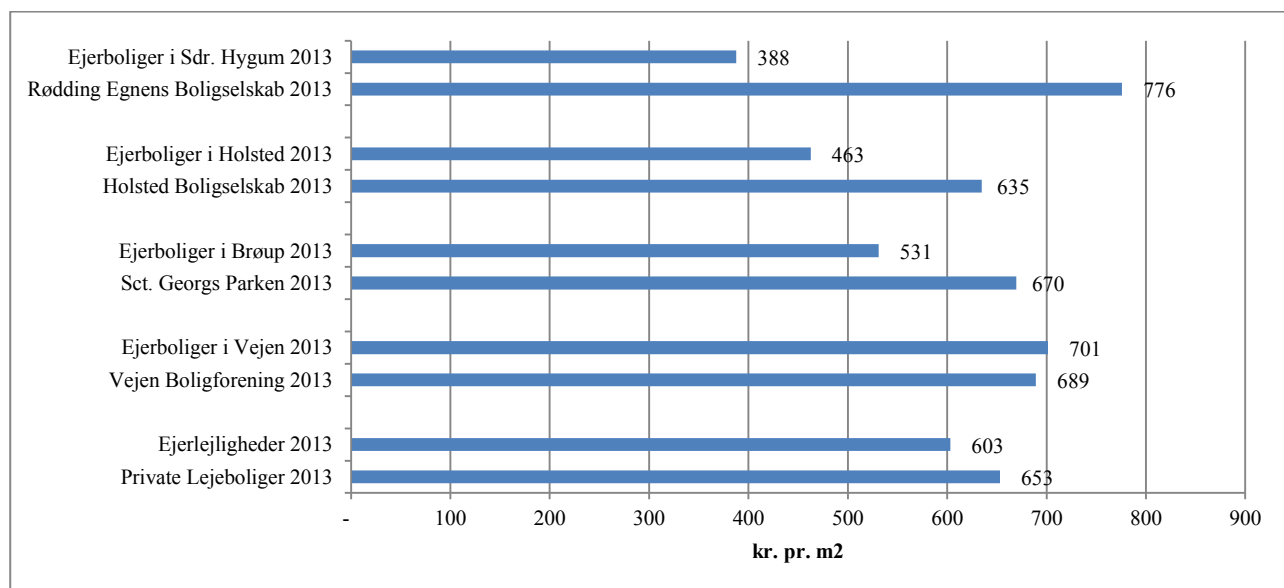
kvadratmeter og lavere priser. Modsat udviklingen for de almene lejeboliger oplever de private boliger en nedgang i antal tomme boliger.



Figur 11. Udviklingen i tomme ejerboliger og almene boliger i Vejen Kommune. Kilde: Danmarks Statistik

Sammenligning af m²-prisen fordelt på boligtyper

For at kunne afgøre, hvor konkurrencedygtig den almene lejebolig er i Vejen Kommune, er det essentielt at se på m²-prisen og sammenligne denne for de forskellige boligtyper.



Figur 12. Oversigt over m²-prisen for de forskellige boligtyper. Kilde: intern statistik, www.boligportal.dk, www.lejebolig.dk, www.boligsiden.dk

Som det fremgår af Figur 12, er huspriserne for ejerboliger væsentligt billigere i landområderne end i byerne. Jo mindre landsbysamfund, jo større distance mellem boligafgiften i ejerboligen og den almene lejebolig⁸.

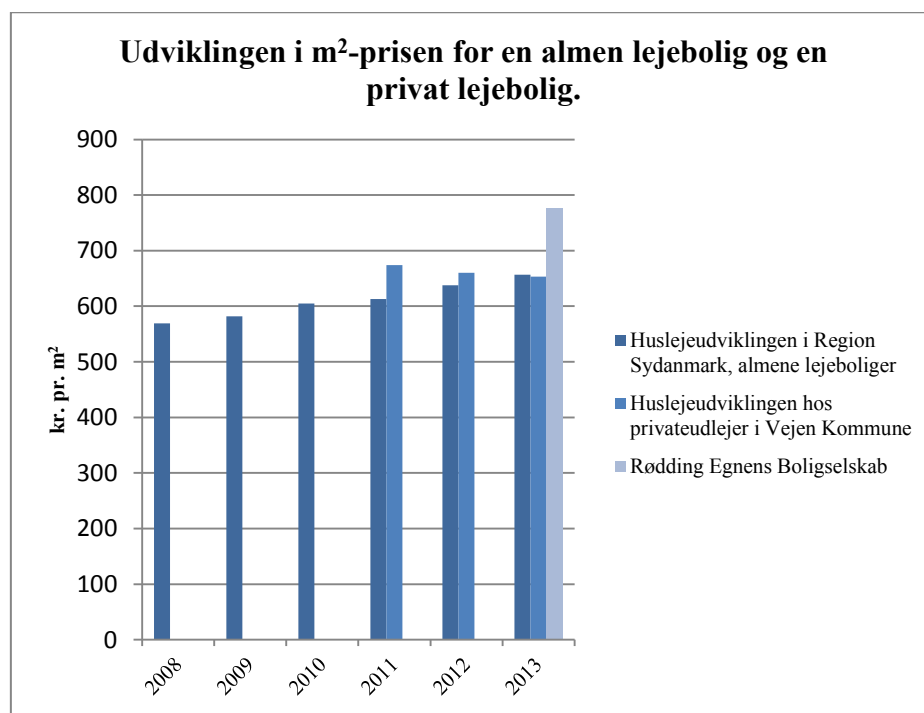
⁸ Hertil skal nævnes, at ejerboligens boligafgift er beregnet ud fra nettoydelsen på de typiske salgsopstillinger, dvs. eksklusiv udbetaling og eksklusiv de udgiftsposter, der derimod er indeholdt i den almene boligs gennemsnitlige m²-leje (renovation, vedligeholdelse, ejendomsskat o.l.). I realiteten reducerer det distancen mellem de to boligafgifter, såfremt alle disse 'ekstra' udgifter medregnes.

De lave ejerboligpriser afspejler også udfordringer på ejerboligmarkedet. Ejendomsmæglerne i Vejen Kommune beskriver i interviews, at de generelt har haft sværere og sværere ved at sælge boligerne, og at handelsprisen er faldet med 20-30% de sidste 5 år. Dog er der en forventning til, at markedet nu er ved at blive mere stabilt, og at kurven så småt er ved at vende.

Udfordringerne for ejendomsmæglerne er i lighed med de almene boliger størst i landdistrikterne. Derudover oplever de, at hver tredje kunde i dag får afslag på at låne penge til en ejerbolig i landdistrikterne, hvilket både gælder de dyre og billige huse. Ejendomsmæglernes modspil til disse udfordringer er intensiv markedsføring. Dog foreslår ejendomsmæglerne en gang imellem deres kunder at udleje ejendommene, såfremt de ikke kan sælge. Især hvis boligen har beliggenhed i byerne.

Ejendomsmæglerne ser ikke den almene lejebolig som en konkurrent, men mener i stedet at de udgør et godt supplement til boligmarkedet. De mener, at det er en attraktiv boligform til folk med begrænset indkomst, tidsbegrænset arbejde samt pensionister. Og ifølge interviewene er flere af dem er også åbne for en eller anden form for samarbejde med boligorganisationerne, såfremt det kan gavne begge parter i at få mere gang i boligmarkedet.⁹

Figur 13 viser den gennemsnitlige udvikling i m²-prisen for en almen lejebolig i Region Syddanmark og udviklingen i den gennemsnitlige m²-pris for en privat udlejningsbolig¹⁰.



Figur13. Udviklingen i huslejeniveau for den almene lejebolig og den private lejebolig. Kilde: Intern statistik, LBF, www.boligportal.dk

⁹ En ejendomsmægler foreslår et samarbejde, hvor boligorganisationen giver huslejerabat på eksempelvis de første 3 måneder til hussælgere, der gerne vil flytte i almene boliger for netop at reducere perioden med to boligafgifter.

¹⁰ Statistikken er opgjort af www.boligportal.dk og angiver gennemsnittet af m²-prisen for samtlige private udlejningsboliger i Vejen Kommune, der har været vist på www.boligportal.dk pågældende år.

Som det fremgår af tabellen, har den konstante stigning i m²-prisen for en almene lejebolig i dag overhalet m²-prisen for en privat lejebolig. Denne udvikling forventes at fortsætte, hvis antallet af private udlejningsboliger fortsat stiger. Som angivet ovenfor ligger den gennemsnitlige m²-pris for en almen lejebolig i Københoved/Sdr. Hygum endnu højere end både den gennemsnitlige m²-pris for en almen lejebolig i Region Syddanmark og den gennemsnitlige m²-pris for en privat udlejningsbolig i Vejen Kommune.

Såfremt det udelukkende er prisen, der konkurreres på, ligger den almene lejebolig særligt i de mindre landsbyer i en dårlig konkurrenceposition. De private udlejere i kommunen har løbende reduceret lejen og tilpasset den markedssituationen. Det er gået lige omvendt for den almene lejebolig, der ikke i dag har muligheden for at tilpasse huslejeniveauet til markedets efterspørgsel.

Tematikker

I det følgende analyseres undersøgelsens kvantitative og kvalitative resultater fordelt på 5 tematikker:

- Tilhørsforhold og boligkarriere
- Mobilitet på tværs af boligformer
- Udbud versus efterspørgsel
- Landsbyernes fordele – de almene lejeboligers udfordringer?
- Den aktuelle lovgivning – en hæmsko for udlejningen i landdistrikter?

Tilhørsforhold og Boligkarriere

Hvorvidt der vil være en efterspørgsel på de almene lejeboliger i fremtiden i de mindre landsbyer afhænger naturligt nok af, hvordan målgruppernes bosætningsmønstre udvikler sig.

I den forbindelse anvendes begrebet boligkarriere. Boligkarriere beskriver de skiftende bolig- og boligområdepræferencer, vi har gennem livet, samt vores boligmobilitet.

*''Her har jeg boet hele mit liv og haft mit virke,
har mine venner og arbejdet, står for
strikkeklubben, gået til gymnastik her''*

*Det føles trygt, at der altid er venner og bekendte
i nærheden''*

*''Gode naboer, passende størrelse af by. Kender
mange i byen, man hilser på, når man er oppe at
handle mm. Føler mig tryk her''*

*''Min søn og familie har slægtsgården 7 km
herfra''*

''Mine børn, børnebørn og venner''

''Pårørende på kirkegården''

*''Det sociale er i byen - man ligger ikke syg en
dag uden nogen er bekymret, hvis de ikke har set
en - så ringer telefonen''*

''Et godt sammenhold, fritidsliv og foreninger''

''Er født og opvokset her, har et godt netværk''

Over halvdelen af både borger-responderne og beboer-responderne har boet i deres by eller område i mere end 20 år eller hele deres liv. Et hav af forklarende citater om tryghed, nærvær og netværk vidner om en virkelig stærk tilknytning til det sted, hvor de bor. Spørger vi til, hvor knyttet de føler sig til deres by eller område, svarer langt størstedelen, at de føler sig 'knyttet' eller 'meget knyttet' til stedet. Det stærke tilhørsforhold til lokalområdet bekræftes også af en forholdsvis lav mobilitet. Selvom borger-responderernes mobilitet er lavere end de almene beboeres, har min. 80% af alle respondenter altid boet i den samme bolig i kommunen eller er kun flyttet max. 3 gange inden for kommunen. Og mange har

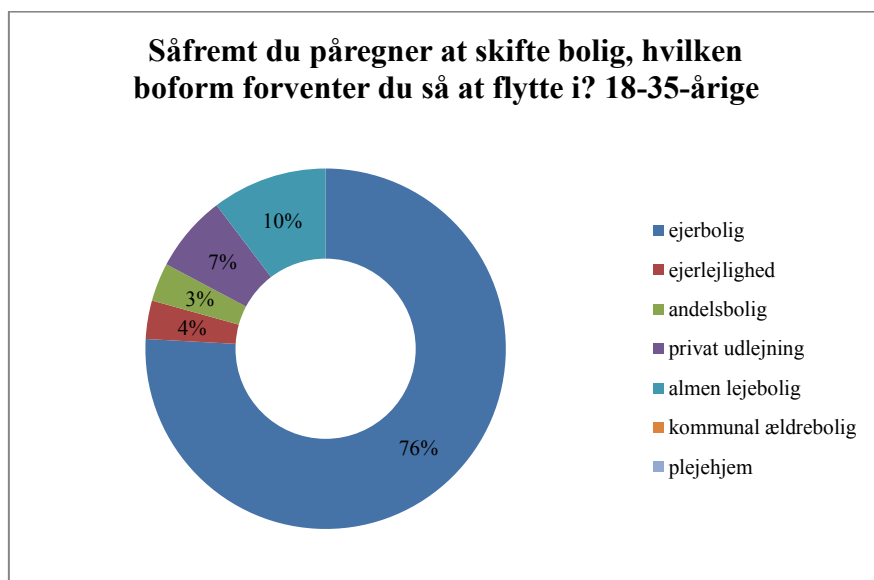
ej heller tænkt sig at flytte i fremtiden. Hele 65% af de almene beboere forventer ikke at skulle skifte bolig igen, hvorimod tallet ligger på 29% blandt boligejer-responderne. Blandt de respondenter, som forventer at skifte bolig på et tidspunkt, ligger behovet forholdsvis langt ude i fremtiden for de fleste – om 5 eller 10 år. I så fald forbliver langt størstedelen inden for

kommunegrænserne, og omkring halvdelen af respondenterne foretrækker at flytte inden for en radius af 5 km.

Der er dog forskel på respondenternes bolig- og boligområdepræferencerne i forhold til aldersgrupper, hvilket vi ser nærmere på i det følgende. For overskuelighedens skyld skelnes alene mellem 4 alderssegmenter¹¹.

Unge (18-35 år):

Blandt de nuværende beboere i almene boliger i Vejen Kommune finder vi kun 13% af respondenterne blandt de unge. De er forventelig mere mobile end de ældre aldersgrupper, og næsten alle forventer da også at skulle skifte bolig igen inden for en 5-årig periode. De føler sig knap så knyttet til deres nuværende bolig som de ældre aldersgrupper. Og selvom de ytrer et tilhørsforhold til den nuværende by/boligområde, de bor i, ved flertallet blandt de unge almene beboerrespondenter ikke, hvorvidt de flytter fra kommunen i fremtiden eller ej.



Figur14. Oversigt over valg af boligform blandt de 18-35-årige, der skifter bolig. Kilde: Borgerundersøgelse

Et lignende billede tegner sig for de unge borger-respondenter i dag, om end en større andel end de unge beboere i almene boliger ikke forventer at skulle skifte bolig igen, hvorfor tilknytningen til boligen også er højere. 76% forventer, at den næste bolig vil blive en ejerbolig. Den stærke tilknytning til ejerboligformen forklarer også, hvorfor langt størstedelen af de unge borgere ikke er medlem af en boligorganisation og heller ikke ønsker det. Godt nok har over halvdelen boet i en almen bolig før, men det er altså ikke et stærkt fremtidigt ønske.

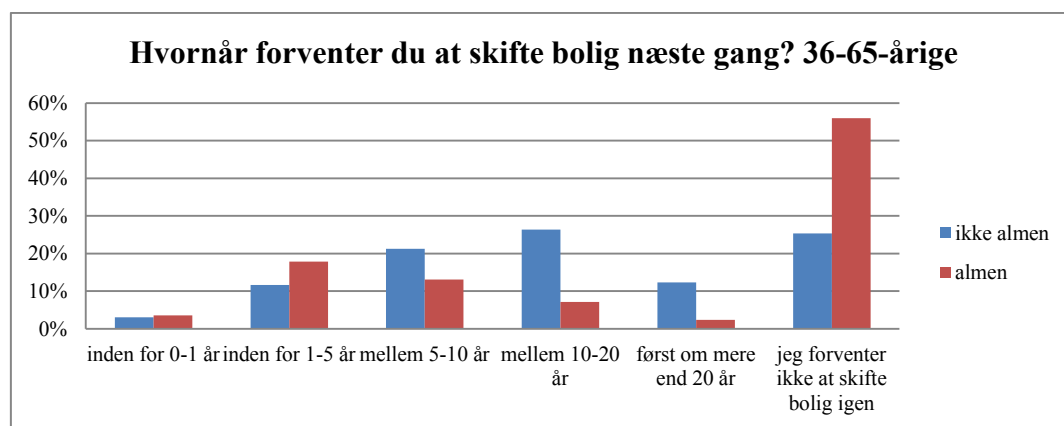
¹¹ Vi har valgt at skelne mellem de 66-75-årige og de 75+ frem for at lægge dem sammen, da flere bor længere i egen ejerbolig, og der herudover foreligger væsentlige forskelle imellem aldersgrupperne. Derimod har vi lagt en stor aldersgruppe på de 36-65-årige sammen, da undersøgelsen ikke viser de store forskelle mellem respondenterne inden for denne aldersgrænse.

Ungesegmentet udgør ifølge registeranalysen én af de største tilflyttergrupper i kommunen. Ikke overraskende i og med, at det er i denne livsfase, de fleste starter deres boligkarriere. Registeranalysen viser, at andelen af unge tilflyttere til en by som Sdr. Hygum i forhold til byens størrelse er meget markant, hvilket stemmer godt overens med den afholdte workshop i byen. Landsbyen var stolt af de mange nye unge tilflyttere, hvoraf flere var hjemvendte bysbørn. Dette billede kan dog ikke genkendes i bredere perspektiv. Blandt de unge borger-responderter regnede ikke en eneste med at ville flytte til en landsby med under 500 borgere, derimod tiltrak overraskende nok en landejendom på landet op mod en fjerdedel af de unge, medens halvdelen ville til en større by som fx Vejle eller en storby uden for kommunen.

Midaldrende (36-65 år).

Af de adspurgte beboere i almene boliger befinder næsten halvdelen sig inden for dette alderssegment. En stor gruppe af dem er enlige uden børn. I modsætning til 70% blandt borger-responderterne i denne aldersgruppe, er kun 35% af de almene beboer-responderter i beskæftigelse. 84% af borger-responderterne bor i dag i ejerbolig.

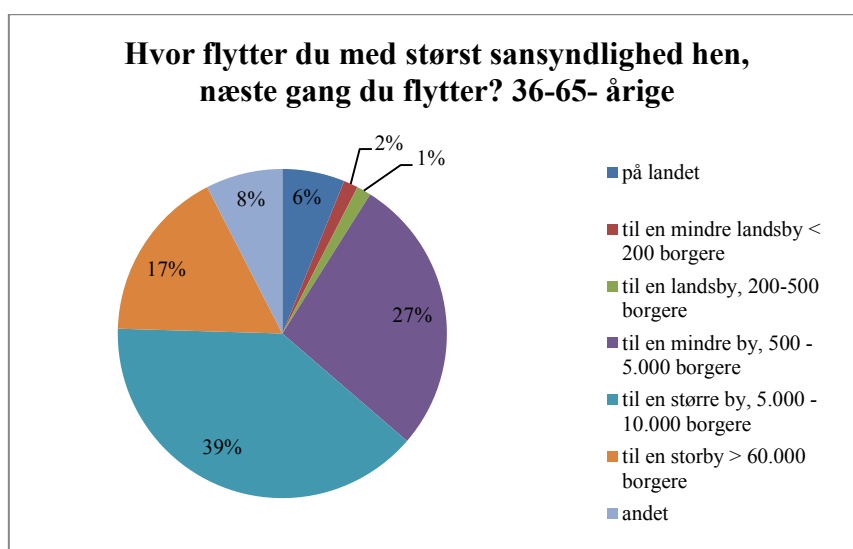
Langt størstedelen af segmentet har blandt både beboer- og borger-responderter boet i samme by/område i mange år eller hele deres liv, hvilket vidner om et relativt stærkt tilhørsforhold til området. Tilknytningen til lokalområdet er lidt højere blandt de almene beboer-responderter i dette segment, hvilket også aflæses af, at 60% aldrig forventer at flytte fra kommunen i modsætning til 47% blandt borger-responderterne.



Figur 15. Oversigt over hvornår de 36-65-årige borgere ønsker at skifte bolig. Kilde: Borgerundersøgelse og Beboerundersøgelse

Ser vi på aldersgruppens forhold til deres bolig, er over 80% af både beboer- og borger-responderterne 'knyttet' eller 'meget knyttet' til deres bolig. Selv om borgerne har boet i deres nuværende bolig i længere tid end de almene beboer-responderter, betyder det ikke, at de almene beboere har et ringere tilhørsforhold til boligen. Over halvdelen af de almene beboer-responderter i segmentet forventer da heller ikke at skulle skifte bolig igen, hvilket kun er kendetegnende for 25% af borger-responderterne. Her forventer halvdelen at skulle skifte bolig inden for 5-20år, 48% til ejerbolig eller ejerlejlighed og 20% til en almen lejebolig. En fjerdedel er da også allerede medlem

af en boligorganisation – altså flere end der reelt påregner at flytte i almen bolig. Blandt de almene beboer-respondenter forventer over halvdelen af dem, der påtænker at skifte bolig, at også den næste bolig bliver en almen lejebolig, og 26% forventer at flytte i plejebolig/ældrebolig ved næste boligskitte. Det bekræfter det stærkere tilhørsforhold hos de almene beboer-respondenter både til området og til boligen, i og med at så mange først forventer boligskitte i den sidste livsfase.



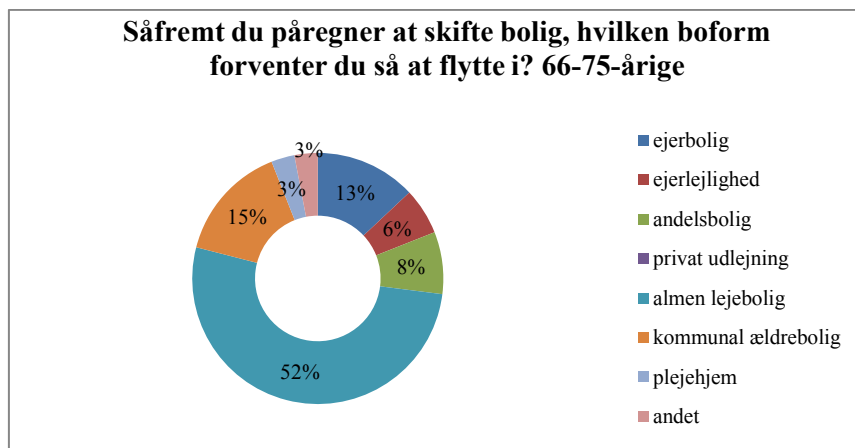
Figur 16. Oversigt over hvor respondenterne fra 36-65 år med størst sandsynlighed flytter hen. Kilde: Borgerundersøgelse

Stort set ingen af borger-respondenterne, som forventer at skifte bolig, har tanker eller drømmer om at flytte til en landsby. Derimod er efterspørgselen størst efter de mindre byer (op til 5.000 borgere) og en større by som Vejen. Hvorvidt det bliver inden for kommunegrænserne er ikke helt til at vide – lidt under halvdelen af borger-respondenterne er dog sikre på, at de ikke flytter uden for kommunen næste gang.

Registeranalysen viser, at det midaldrende segment udgør den største tilflyttergruppe til kommunen i forhold til de andre alderssegmenter. Det er primært tilflytningen til Vejen og til Brørup, der domineres af de 35-65-årige i lighed med spørgeskemaundersøgelsen.

Unge seniorer (66-75 år)

Vi har valgt at se særskilt på denne gruppe på trods af, at den ikke udgør et selvstændigt segment i registeranalysen.

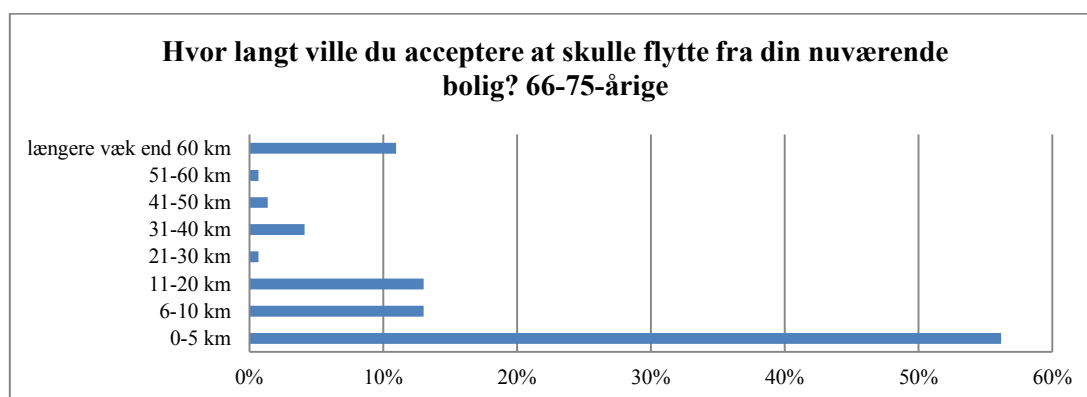


Figur 17: Oversigt over hvilken boform respondenterne blandt de 66-75-årige forventer at flytte i. Kilde: Borgerundersøgelse

Segmentet er interessant, for selv om en tredjedel af borgerne i aldersgruppen ikke forvente at skifte bolig igen, så påregner over halvdelen af de resterende, at den næste bolig bliver en almen lejebolig. Der er således et forholdsvis interesseret blik vendt mod de almene boliger blandt folk i denne aldersgruppe. Blandt de yngre alderssegmenter var der nærmest flere meldt ind i en boligorganisation i forhold til, hvor mange der reelt påregner at ville flytte i en almen bolig. Billedet er omvendt for denne aldersgruppe. Kun en tredjedel er medlem af en boligorganisation, hvilket ikke er meget i forhold til efterspørgslen. Der er også en pæn andel, der tilkendegiver, at de godt kunne finde på at melde sig ind.

I modsætning til de yngre alderssegmenter, der ikke bor alment i dag, hvor henholdsvis en tredjedel for de 36-65-årige og over halvdelen for de 18-35-årige har boet i en almen bolig før, har kun 20% tidligere erfaring med den almene boligbranche blandt de 66-75-årige. Selv om efterspørgslen er størst i dette segment, er det vigtigt at tage højde for, at de starter som relative novicer i branchen.

Langt størstedelen (84%) af borger-respondenterne i segmentet bor i dag i ejerbolig. Og over 60% har boet i pågældende bolig i over 20 år. Det stemmer overens med, at hele 89% føler sig 'knyttet' eller 'meget knyttet' til deres bolig. Foruden et stærkt tilhørsforhold til boligen, udviser de også stor tilknytning til området. 84% føler sig 'meget knyttet' eller 'knyttet' til byen/området. Og for 82% af respondenterne ligger den acceptable flytteradius inden for 20 km fra nuværende bopæl.



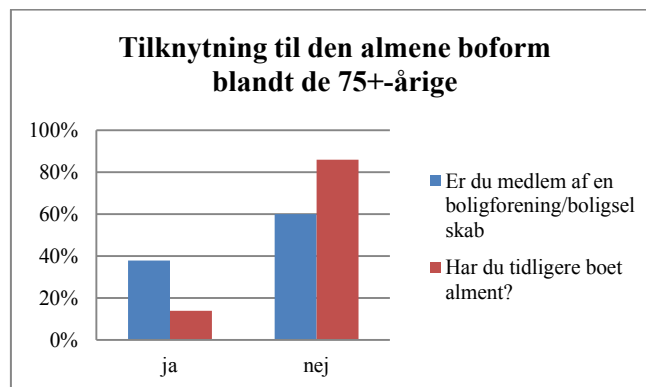
Figur 18: Oversigt over fremtidig accepteret flyttedistance. Kilde: Borgerundersøgelse

Hvor bor de så i dag? Ifølge spørgeskemaundersøgelsen bor næsten halvdelen af borger-responderne i dette alderssegment i en 'mindre' by (500-5.000 borgere) og ca. hver femte i Vejen by. Deres stærke tilknytning til området afspejles af, at halvdelen af responderne forventer at flytte til en 'mindre' by igen (med stor sandsynlighed den samme som nu), og en tredjedel forventer at flytte til en større by som Vejen by – vel at mærke inden for kommunegrænserne.

Samme tilknytning gør sig gældende for de almene beboer-responder i alderssegmentet. Over 60% har boet i pågældende by/område i over 20 år. Den gennemsnitlige boperiode er ikke uventet lavere end for borger-responderne blandt andet pga., at 44% af de almene beboere i dette segment kommer fra en ejerbolig. Den forholdsvis store interesse for at bo i en almen bolig blandt borgerne i netop dette segment bekræftes således også af de nuværende almene beboeres seneste boligform. Og det ser ud til, at de har fundet dét, de søgte, for 87% af de almene beboer-responder i dette alderssegment forventer ikke at skulle skifte bolig igen mod 30,2% blandt borger-responderne.

Ældre (75+)

Gruppen af ældre over 75 år vil blive en hastigt voksende aldersgruppe i fremtiden, jf. befolkningsfremskrivningen. De udgør 17% af borger-responderne. 60% af dem bor i dag i en 'mindre by' (500-5.000 borgere). Deres tilknytning til lokalområdet er meget stærkt, 73% har boet i nuværende by/område i mere end 20 år eller hele deres liv. Blandt borger-responderne i alderssegmentet bor 65% i dag i ejerbolig, og over 17% bor i andelsbolig. I forhold til de andre alderssegmenter er det hos de ældre, at andelsboligen er mest eftertragtet. Naturligt nok forventer 60% ikke at skifte bolig igen, hvilket måske egentlig var forventet højere grundet alderen. Af dem, der forventer fremtidig boligskitte, er den almene boform den forventede fremtidige boligform for 34%, og ældrebolig/plejehjem den forventede boligform for 37% af responderne i aldersgruppen. Og det på trods af at kun 14% af segmentet har prøvet at bo i en almen bolig før. 38% af responderne er i dag medlem af en boligorganisation og er således det alderssegment, der har været forudseende at melde sig ind. Det giver en forholdsvis høj gennemsnitsalder på ventelisterne, hvilket boligorganisationerne bør være opmærksomme på.



Figur 19: Oversigt over tilknytningen til den almene boform blandt de 75+-årige. Kilde: Borgerundersøgelse

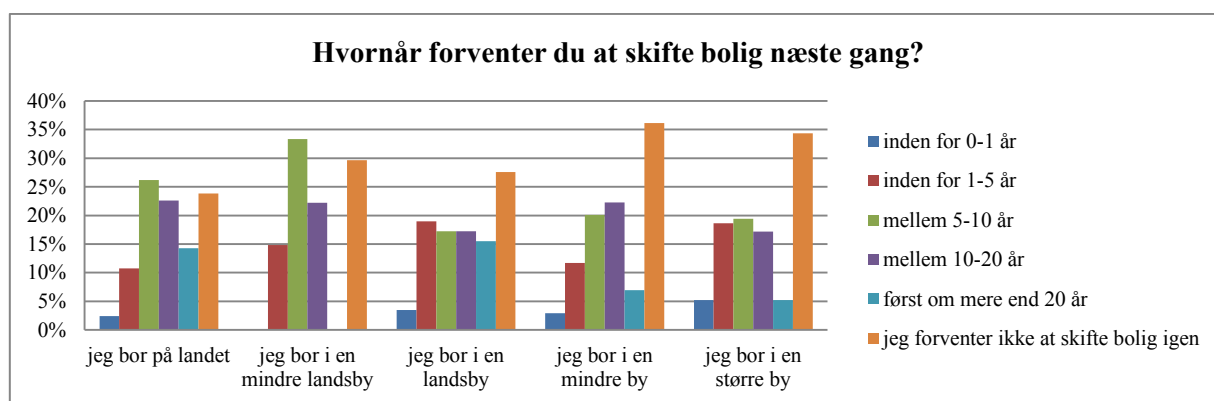
Næsten halvdelen af dem, der forventer boligskitte inden for dette alderssegment, flytter med størst sandsynlighed til en 'mindre' by, hvilket hænger sammen med, at en stor del af dem i dag bor i en by af samme størrelse. Den accepterede flytteradius er snævret ind i forhold til de andre alderssegmenter, 76% kan kun acceptere en flytteradius på max. 5 km – langt størstedelen vil således formentlig blive boende i samme by som idag. Det afspejler sig også i, at tilhørsforholdet til lokalområdet er stærkest i dette alderssegment: 92% føler sig 'meget knyttet' eller 'knyttet' til sin by eller område.

Blandt de almene beboer-responderter udgør denne aldersgruppe 23%, langt størstedelen enlige. I lighed med borger-responderterne har 72% boet i nuværende by/område i mere end 20 år eller hele deres liv. Altså en stærk tilknytning til området. Hele 95% forventer ikke at skulle skifte bolig igen, stort set alle har hermed fundet deres 'sidste bolig'. Det ligger ret meget højere end hos borger-responderterne. Hele 57% af de almene beboer-responderter i denne aldersgruppe kommer fra en ejerbolig.

De to ældste alderssegmenter udgør i henhold til registeranalysen den mindste gruppe af tilflyttere til kommunen i 2010.

Hvorfor så stærk tilknytning til lokalområdet?

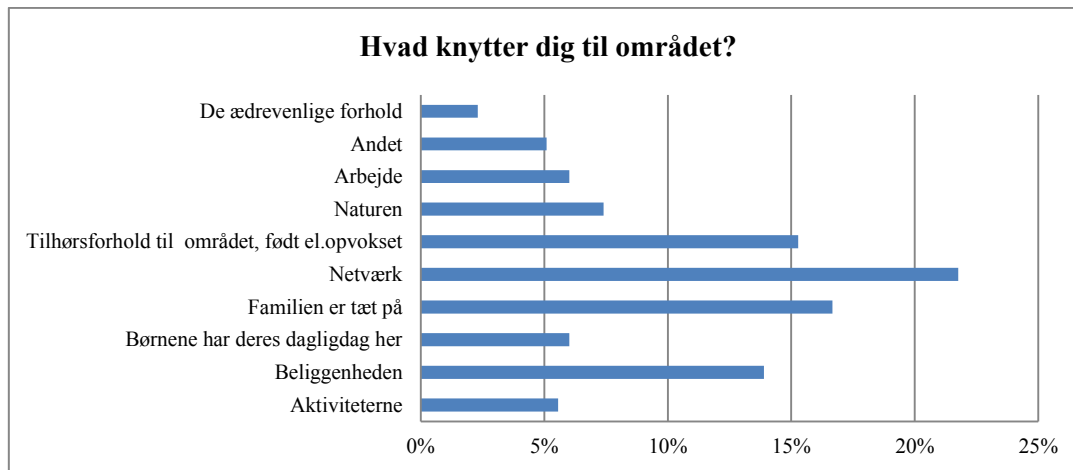
Undersøgelserne viser tydeligt en stærk tilknytning til lokalområdet, der bliver stærkere med årene. Ser vi på tilknytningen til lokalområdet i forhold til, hvorvidt responderterne bor på landet, i landsbyer, 'mindre' byer eller 'større' byer, tegner der sig ikke noget entydigt mønster af, at eksempelvis folk på landet har boet længere tid i området end byboerne, eller at den accepterede flytteradius afhænger af, hvor responderterne bor. Og langt størstedelen uanset beboelsessted ytrer, at de føler sig knyttet til området. Tilknytningsgraden synes heller ikke at vise synderlig forskel ud fra, hvilken boform responderterne bor i. Figur 20 viser en mindre tendens til, at det primært er byboere, der ikke forventer at skifte bolig i forhold til folk på landet. Ellers vidner den ikke om et decideret mønster i forhold til nuværende bosted.



Figur 20: Hvornår forventer borger-responderterne at skifte bolig næste gang. Kilde: Borgerundersøgelse

På baggrund heraf kan vi konkludere, at tilknytningsgraden alt andet lige ser ud til at være aldersbestemt.

Ser vi nærmere på, hvad det er, der skaber den stærke følelse af tilknytning til lokalområdet, svarer respondenterne i de uddybende kommentarer, at det primært er pga. deres netværk, familie tæt på og fordi de er født eller opvokset i området. Med andre ord er det i høj grad personlige og sociale relationer, der knytter dem til lokalområdet, og ikke eksempelvis naturen eller arbejdet.



Figur 21. Hvad knytter dig til området?. Kilde: Borgerundersøgelse

Det stemmer godt overens med de nævnte fordele, landsbyborgerne nævnte ved at bo i et landdistrikt. Ikke lige umiddelbart faktorer, som er mulige at påvirke for boligorganisationerne.

Den stærke tilknytning til det sted, hvor man bor, kan både udgøre en fordel og en ulempe for den almene bolig i provinsen. Det afhænger både af, hvorvidt tilknytningen til nuværende boligform er lige så stærk – altså om der er begrænset flyttemobilitet mellem boligformerne, og om udbuddet af almene boliger er til stede dér, hvor efterspørgslen er. Det ser vi nærmere på i de efterfølgende kapitler.

Hvor drømmer du om at bo?

Inspireret af ph.d. Jens Fyhn Lykke Sørensen fra Center for Landdistriktsforskning, Syddansk Universitet og hans undersøgelse om potentiale for migration fra by til land i 2005 (Svendsen 2013, artikel 20) har vi spurgt respondenterne, hvor de drømmer om at bo, hvis de kunne vælge helt frit (uden hensyntagen til job, familie m.v.).

Potentiale for tilflytning til forskellige bystørrelser i Vejen Kommune

	andel, der faktisk bor i områdetyperne	andel, der drømmer om at bo i områdetyperne, hvis man kunne vælge frit	potentiale for tilflytning. Procentpoint
på landet	14%	18%	4%
til en mindre landsby	5%	2%	-3%
til en landsby	10%	4%	-6%
til en mindre by	47%	32%	-15%
til en større by	23%	24%	1%
til en storby	0%	13%	13%

Figur 22. De forskellige bystørrelses andel af dem, der drømmer om at bo dér, i forhold til dem, der faktisk bor der. Kilde: Borgerundersøgelse

Figur 22 viser potentialet for tilflytningen til og fra de forskellige område- og bystørrelser. Hvor 14% af borger-responderne i dag bor på landet, er der faktisk 18%, som drømmer om at bo på landet, hvis de kunne vælge frit. Det giver et positivt tilflytningspotentiale for landejendommene ifølge Jens Fyhn Lykke Sørensen. Tabellen viser derimod et negativt tilflytningspotentiale for alle bystørrelser undtagen en by som Vejen og større. I de mindre byer og landsbyer er andelen, der drømmer om at bo her, mindre end andelen, der rent faktisk bor her. Her skal nævnes den fejlkilde, at borgerundersøgelsen er forholdsvis overrepræsenteret af borgere fra de 'mindre' byer.

Hvor drømmer de om at bo, såfremt de kunne vælge frit, sammenholdt med hvor de bor i dag.

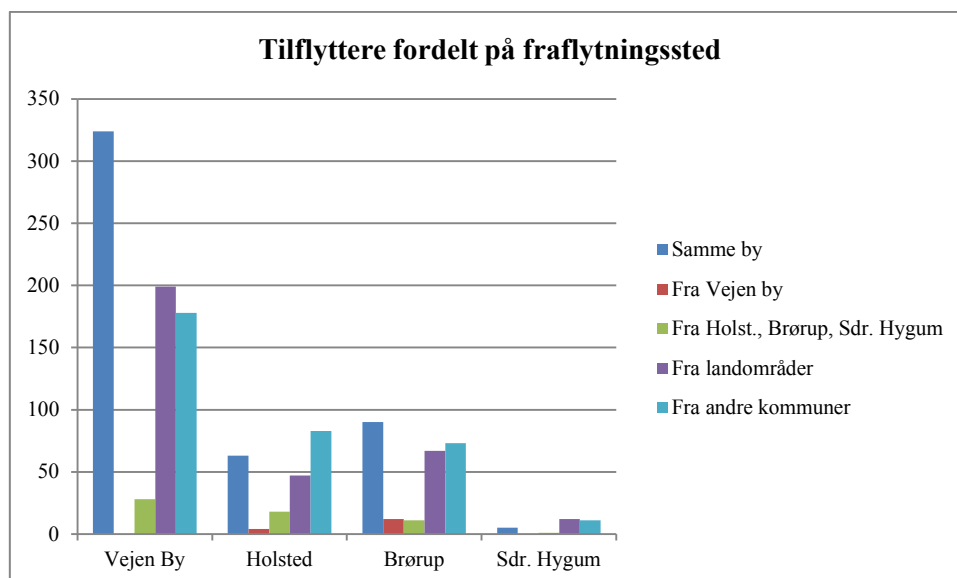
	jeg bor på landet	jeg bor i en mindre landsby	jeg bor i en landsby	jeg bor i en mindre by	jeg bor i en større by
på landet	54%	23%	12%	13%	8%
til en mindre landsby	1%	19%	4%	0%	0%
til en landsby	1%	12%	26%	1%	1%
til en mindre by	17%	15%	21%	55%	2%
til en større by	15%	12%	23%	12%	60%
til en storby	7%	15%	11%	10%	21%
Andet	5%	4%	4%	10%	8%

Figur 23. Andel af hvor mange, der faktisk bor på sin foretrukne bopæl fordelt på bystørrelser. Kilde: Borgerundersøgelse

Ser vi nærmere på, hvem der drømmer om at bo hvor, i forhold til hvor de bor i dag, er graden af overensstemmelse mellem faktiske og foretrukne bosteder illustreret i Figur 23. Ifølge figuren er graden af områdetypetilfredshed højest på landet, i de 'mindre' byer og en 'større' by som Vejen. Her er der størst match mellem den faktiske og foretrukne boform, såfremt respondenterne kunne vælge frit. Så selv om undersøgelsen viser et negativt potentiale for tilflytning til landsbyerne og de 'mindre' byer, såfremt respondenterne kunne vælge frit, er der alligevel en stor andel af de nuværende i de 'mindre' byer, som bor præcis dér, hvor de drømmer om.

Urbanisering?

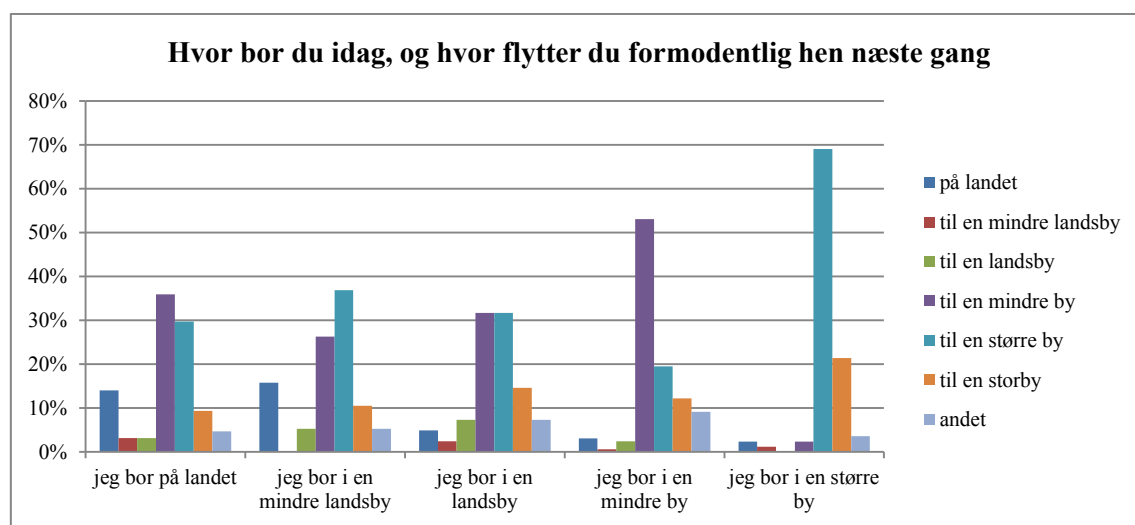
Vi kan alle steder læse og høre om den stigende urbanisering i Danmark. Flere og flere flytter fra de mindre byer til de større i lighed med ovenstående negative tilflytningspotentiale for de små byer i landdistrikterne. Registeranalysen i Vejen Kommune har undersøgt nærmere, hvem det er, der er flyttet hvorhen.



Figur 24. Tilflytningen til de forskellige bystørrelser i faktiske tal fordelt på, hvor de kommer fra. Kilde: Registeranalyse

Registeranalysen viser ikke en entydig vandring fra landområderne mod hovedbyen Vejen. Selv om de fleste landboere flytter herind, domineres flyttemønstret i Vejen af folk, der bor der i forvejen. Også i Brørup er andelen af folk, der flytter inden for egen bygrænse størst. Det stemmer overens med den forholdsvis snævre acceptable flytteradius, som mange udtrykte i undersøgelsen. Tilflytningen til Sdr. Hygum er primært fra landområderne eller andre kommuner. Der er kun en lille forekomst af tilflyttere til Vejen fra de 'mindre' byer og landsbyerne i denne analyse, og trafikken den modsatte vej er ej heller eksisterende.

Borgerundersøgelsen bekræfter til dels registeranalysens tendens. Som Figur 24 viser, er sandsynligheden for, at du flytter inden for bygrænsen eller til samme størrelse by ved næste boligsifte større, jo større by, du bor i i dag. Respondenter fra landet og landsbyer flytter med størst sandsynlighed til en 'mindre' eller en 'større' by, næste gang de flytter. Efterspørgslen efter 'en mindre by' er stort set på samme niveau som 'en større by' (Vejen) i undersøgelsen.



Figur 25. Oversigt over hvor respondenterne bor i dag, og hvor de formodentlig flytter hen næste gang. Kilde: Borgerundersøgelse

Flyttemønstrene viser, at selv om respondenterne på landet og i landsbyerne i kommunen har et stærkt tilhørsforhold til området, vælger de alligevel at søge mod lidt større byer i fremtiden, men ikke nødvendigvis alle til 'hovedbyen' Vejen. De 'mindre' byer (i størrelsen som eksempelvis Glejbjerg, Skodborg, Jels, Rødding og Holsted) samt den største af de 'mindre' byer, Brørup, er også i relativ høj kurs. Altså en form for mellem-urbanisering.

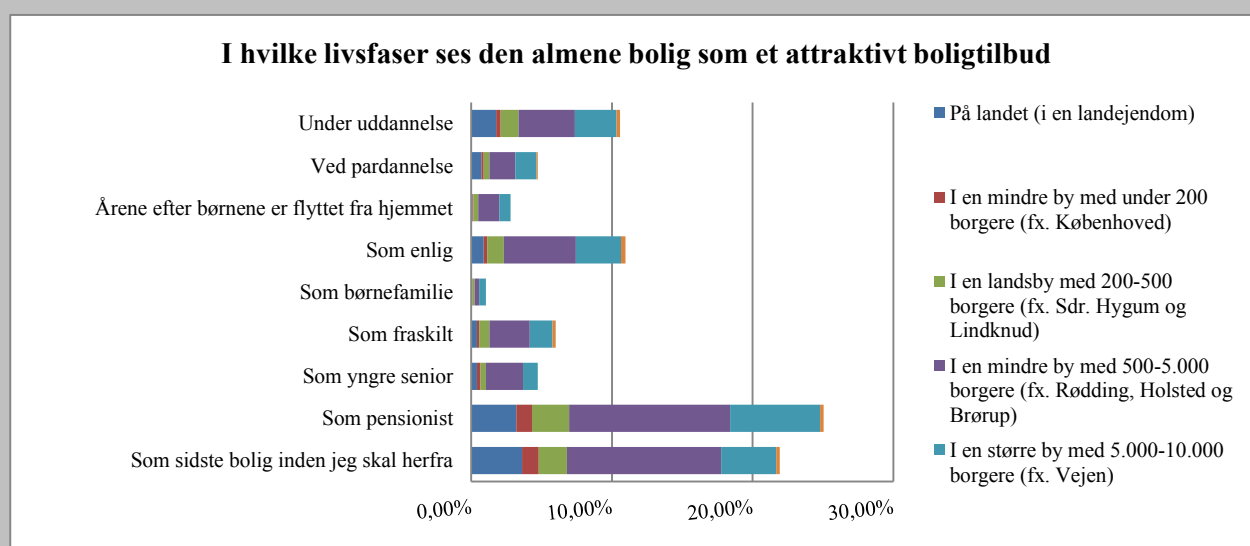
Ser vi nærmere på, hvem tilflytterne i henhold til registeranalysen er, er tilflytterne til landsbyen Sdr. Hygum i langt overvejende grad i beskæftigelse og består typisk af par med børn. Tilflytningen til byerne Holsted og Brørup domineres i henhold til registeranalysen af enlige uden børn. Andelen af tilflyttere uden arbejde er langt højere for Holsted og Brørup end for landsbyen Sdr. Hygum og den større by Vejen. Det samme gælder andelen af pensionister.

Fraflyttemønstrene fra de forskellige bystørrelser viser i registeranalysen, at det primært er de unge under 30 år i beskæftigelse, der flytter – uanset bystørrelse. I Vejen domineres fraflytningen af enlige uden børn, hvorimod det er par med børn i de mindre og små byer.

Opsamling på boligkarriere og tilhørsforhold.

Vores bolig- og boligområdepræferencer ændrer sig livet igennem, og undersøgelsen viser, at der i kommunen i høj grad er plads til den almene bolig også i fremtiden.

Der er ingen tvivl om, at den almene bolig især anses som en attraktiv boligform i de senere livsfaser blandt borger-respondenterne. Det stemmer godt overens med, at langt størstedelen af de nuværende beboer-respondenter ikke har tænkt sig at flytte mere – de har fundet den sidste bolig i deres liv.



Figur 26: I hvilke livsfaser ses den almene bolig som et attraktivt boligtilbud i forhold til, hvor beboer-respondenterne bor i dag. Kilde: Borgerundersøgelse

Selv om ovenstående figur viser, at der også er forholdsvis mange på landet og i landsbyerne, der anser den almene bolig som et attraktivt boligtilbud for folk under uddannelse, viser undersøgelsen, at ungesegmentet ikke umiddelbart vælger den almene bolig. Naturligt forventer flest blandt dette segment at skulle flytte igen, men det er ejerboligen, der tiltrækker.

Det er pensionisttilværelsen i en almen bolig, der i fremtiden virker realistisk for de fleste – uanset hvor de bor i dag. Netop alderssegmentet over 65 år har en høj præference for den almene bolig ved næste boligskifte. Men da næste boligskifte formodentlig først sker om 5-10 år, vil efterspørgslen primært ligge blandt de 75+, netop som den sidste bolig i livet. De yngre seniorer bor længere tid i egen bolig i overensstemmelse med en undersøgelse foretaget af Hans Skifter Andersen (Andersen 2010), der også viser, at andelen af enlige ældre over 60 år, der bor i almene boliger, på landsplan er steget fra 15% til 30% over de seneste 20 år. Således en udvikling, vi spår til at fortsætte.

Tilknytningsgraden til området stiger med alderen og er meget markant i undersøgelsen. Det giver sig udslag i en forholdsvis snæver acceptabel flytteradius for de ældre. På trods af det stærke tilhørsforhold forventer borgere på landet og landsbyerne i fremtiden ikke at forblive i nærområdet i fremtiden. De forventer dog ej heller alle at flytte til en større by som Vejen; de 'mindre' byer i kommunen er næsten lige så attraktive som en større by som Vejen. Der bliver tale om en 'mellem-urbanisering' inden for kommunegrænsen.

Mobilitet på tværs af boligformer

Vores undersøgelse underbygger den påstand, som Hans Stifter Andersen nåede frem til i sin rapport fra 2010, at *"Undersøgelser har vist, at der er stærke præferencer i befolkningen for enfamiliehuset, og helst som ejerbolig, og det gælder også en stor del af de familier, der bor i etageboliger og til leje"* (Andersen 2010). Dog med den ændring, at størstedelen af de personer, der i dag bor i en almen lejebolig, også i fremtiden foretrækker at bo i en almen lejebolig. Således føler over 80% af både borger-respondenter og almene beboer-respondenter sig enten 'meget knyttet' eller 'knyttet' til sin bolig. Betyder det stærke tilhørsforhold til sin bolig så, at mobiliteten på tværs af den almene lejebolig og andre boligformer er lille?

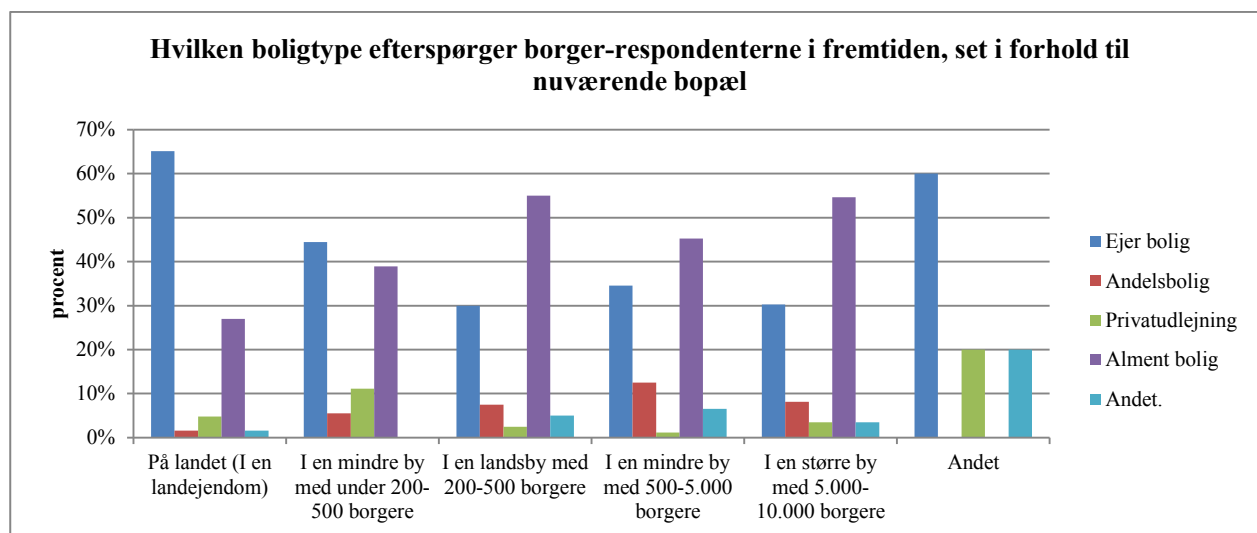
Trafikken mellem den almene bolig og ejerboligen

I og med at 65% af respondenterne blandt de almene beboer-respondenter ikke forventer at skulle skifte bolig igen, er det mere interessant at se på, hvor de så kommer fra. Næsten lige mange er flyttet til deres nuværende almene lejebolig fra en ejerbolig som fra en almen lejebolig (og for de 75+-årige er det over halvdelen). Lidt færre kommer fra en privat lejebolig. Der er således udmærket trafik mellem boligformerne i Vejen Kommune.

Selvom en tredjedel af borger-responderne ikke forventer at skifte bolig, og selvom mange af de resterende først forventer at flytte om mere end 5 eller 10 år, forventer over 40% af disse resterende, at deres næste bolig bliver en almen lejebolig eller en kommunal ældrebolig. Og der er ikke noget, der tyder på, at det især er dem med erfaring fra tidligere almene boliger, der forventer at bo i almen bolig i fremtiden. Kun 27% af dem, der forventer at skifte boform til den almene lejebolig, har tidligere prøvet det.

Samlet set en ganske fin mobilitet på tværs af boligformerne.

Der er en klar tendens til, at borger-responderne, som forventer at flytte i almen bolig ved næste boligskeifte, har boet længere tid i nuværende by/område end dem, der ikke forventer at flytte i almen bolig. Hele 68% af dem, der forventer at flytte alment næste gang, har boet over 20 år eller hele deres liv i området, imod 47% blandt dem, der forventer at flytte i ejerbolig næste gang. En stærk tilknytningsgrad til ens lokalområde udgør således ikke en hæmsko for trafikken fra ejer/privat leje til almen lejebolig. Men det betyder noget for, hvor langt de har lyst til at flytte. Næsten halvdelen af de potentielle tilflyttere til de almene boliger kan acceptere en flytteradius på max 5 km. og 80% ligger inden for en radius på 20 km. De borger-responderne, der forventer at skifte boligform og flytte alment ved næste boligskeifte, bor i dag typisk i en mindre by (42%) eller i en større by (30%). Med tilknytningsgraden og den forholdsvis snævre acceptable flytteradius in mente vil vi således finde den fremtidige efterspørgsel efter den almene bolig i disse bystørrelser.



Figur 27. By- og boligtype holdt op mod hinanden. Kilde: Borgerundersøgelsen

Selv om ejerboligen som før nævnt dominerer stærkt blandt responderne på landet og i de mindre landsbyer, så er efterspørgslen efter den almene bolig ifølge Figur 27 også ret markant blandt borgerne i landsbyerne. Som før nævnt ønsker de blot ikke, at den almene bolig er beliggende i landsbyerne.

''Da en folkepension ikke giver en andre muligheder''

''Jeg kan ikke blive ved med at passe hus og have, da jeg blev alene for 2 år siden''

''Hvis vi ikke kan klare vores have mere, og har for meget plads at gøre rent på. Bliver tvunget til det pga. arbejdsløshed mm.'''

''Når vi ikke længere kan klare at passe hus og have, skal det være ældrebolig, så vores børn ikke skal belastes med at hjælpe os''

''Pga. alder så vil jeg være over 70 og vil derfor ikke kunne låne penge til bolig''

''Alt efter hvornår vi skal/vil sælge bedriften. Er vi stadig 'unge' og rørige, vil vi købe hus, men er vi ikke så godt kørende, vil vi leje''

40% af borgerne, der forventer at skifte boform til det almene ved næste boligskitte, forventer at det først bliver relevant om 5-10 år, og 25% først om 10-20 år. Som det fremgår af citaterne er det primært overvejelser om alder, helbred, økonomi og tab af ægtefælle, der ligger bag.

Selvom de tilkendegiver formodentligt at flytte i almen bolig, er der udover tidshorisonten også denne reelle flyttelyst, når det kommer til stykket.

Ifølge Georg Gottschalk (Gottschalk 2006) holder en række forhold folk tilbage fra at flytte, selv om de har overvejet det: *''Især de yngste ældre har svært ved at opgive ejerboligen. Et godt forhold til naboerne holder folk tilbage fra at flytte, og det samme*

gælder, hvis man har boet mange år i sin bolig''. Så selv om mange blandt de 65+-årige i undersøgelsen tilkendegiver en forventning om at flytte i almen bolig i fremtiden, er der ifølge Gottschalk ikke nødvendigvis overensstemmelse mellem forventning og reel flytning hertil.

En vigtig årsag til ikke at kunne føre sine forventninger ud i livet i dag er de faldende huspriser i landdistrikterne, der udgør en vigtig barriere for mobiliteten fra ejerbolig til almen bolig. Ejendomsmæglerne spår godt nok bedre tider, men den reducerede efterspørgsel afholder i dag mærkbart mange boligejere fra at føre deres flyttelyst ud i livet. Så selv om en stor mobilitet mellem boligformer er et plus for de almene boliger, betyder det også, at de almene boliger i højere grad påvirkes af konjunkturedgang på ejerboligmarkedet. Det sætter spørgsmålstegn ved, om vi også i fremtiden reelt vil se, at så mange almene beboere kommer fra ejerboligen, som omkring halvdelen af de nuværende 65+-årige almene beboer-respondenter gør.

Den almene bolig og den private lejebolig

Selvom ejerboligen er det foretrukne valg hos de fleste, også hos mange enlige uden børn (42% bor i dag i ejerbolig), viser registeranalysen, at 27% af alle enlige bor i almen lejebolig og 22% i privat udlejning. Altså over halvdelen bor til leje. Det samme gør sig gældende for de enlige med børn, hvor hele 34% i kommunen bor i privat udlejning mod 21% i almen boliger. Den store andel af enlige med børn, der bor privat til leje, er interessant at se nærmere på. Hvilke motiver har disse til at bo privat til leje frem for i almen bolig? Telefoninterviews til udvalgte i borgerundersøgelsen viser, at det ikke er fordi, de ikke kendte til eller overvejede den almene boligform. Den private

lejebolig synes blot mere synlig og tilgængelig i behovet efter en 'her og nu'-bolig og i visse tilfælde større, hvorfor de valgte denne. Det hænger sammen med, at mange af de private lejeboliger i kommunen er parcelhuse, altså større boliger end de aktuelt ledige almene boliger.

Flyttetrang og huspriser

I områder med et lavt prisniveau er sandsynligheden for, at folk flytter, mindre, hvis de har gode naborelationer, mens det ikke spillede samme rolle i områderne med højere prisniveauer i henhold til Gottschalks analyse. Det er også dem, der bor i områder med de højeste boligpriser, der mest sandsynligt flytter til en anden kommune eller til en helt anden region. De er mindre stedbundne. I områder med lave boligpriser som Vejen Kommunes landdistrikter er sandsynligheden for at flytte alt andet lige meget lavere for ejere end for lejere i henhold til Gottschalks analyse. Godt nok bevidner undersøgelsen en lavere flyttetrang blandt de almene beboer-respondenter i forhold til borger-respondenterne – i alle fald i de højere alderssegmenter, men det er værd at understrege, at stedstilknytningen alt andet lige forstærkes i områder med lave boligpriser. Den førnævnte udfordring med at få sin ejerbolig solgt er en vigtig årsag. Mobiliteten reguleres altså fra distrikt til distrikt alt efter boligprisernes niveau. Det samme gør sig ifølge Gottschalk gældende for boligudgiften i forhold til husstandsindkomsten. Jo højere boligudgift i forhold til husstandsindkomst, jo større sandsynlighed for flytning.

Opsamling på mobilitet på tværs af boligformer

Undersøgelsen viser, at fremtiden fortsat byder på en fin mobilitet på tværs af boligformerne i kommunen. Det er vigtigt for den almene bolig, at trafikken til og fra de almene boliger foregår mellem blandede boligformer, frem for at være nærmest selvforsynende uden ny tilførsel af tilflyttere ude fra. Det er et essentielt grundlag for fremtidssikringen af den almene boligs vilkår. Det forholdsvis lave antal af interne flytninger nævnt hos de deltagende boligorganisationer bekræfter dette.

Det er ikke kun i byerne, men også i landsbysamfundene, at vi ser en god mobilitet på tværs af boligformer. Der er ikke noget, der tyder på, at landsbyborgerne i ringere grad end by-borgerne har tænkt sig at flytte over i en almen lejebolig på et tidspunkt – den skal bare ikke ligge i de mindre landsbyer. Det hænger sammen med, at den almene bolig ses som det mest attraktive boligtilbud i de sidste livsfaser, hvor adgang til indkøb og offentlig transport bliver vigtigere end hos de yngre. Mobiliteten mellem ejerboligen og den almene bolig er og bliver netop størst hos de 65+-årige.

Desværre har denne mobilitet en bagside – de almene boliger påvirkes af faldende huspriser og reduceret efterspørgsel på ejerboligmarkedet især i landdistrikterne. Det er en betydningsfuld barriere, som giver anledning til at sætte spørgsmålstegn ved, hvorvidt den store andel af respondenter, der forventer at flytte i almen bolig senere i livet, reelt også realiserer det.

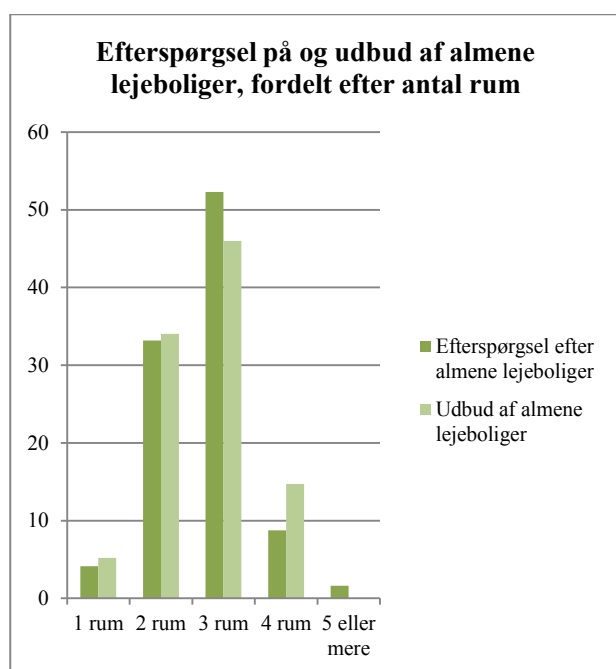
Mobiliteten mellem den private lejebolig og den almene lejebolig er mindre i kommunen end

mellem ejerboligen og den almene lejebolig. Det er bemærkelsesværdigt, at 34% af alle enlige med børn bor privat til leje. Og der synes at være et potentiale i denne gruppe, såfremt boligorganisationerne i fremtiden formår i højere grad at tilpasse boligudbuddet til netop dét, netop denne gruppe efterspørger – herunder let tilgængelige og større boliger.

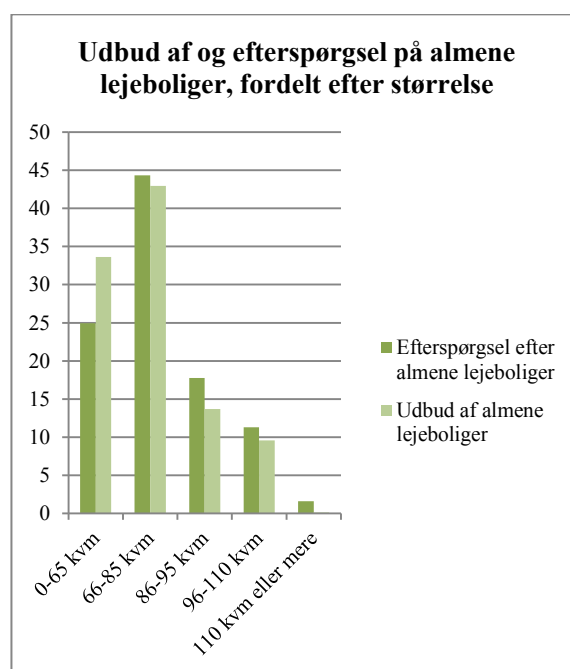
Udbud versus efterspørgsel

I det følgende afsnit ser vi nærmere på boligudbud og boligefterspørgsel i Vejen Kommune med udgangspunkt i de almene lejeboliger.

I Figur 28 er udbud og efterspørgsel af almene boliger sammenlignet. Efterspørgslen omfatter de respondenter (både beboere og borgere), der enten i dag bor i almen bolig eller har en forventning om, at næste gang de flytter, bliver det til en almen lejebolig.



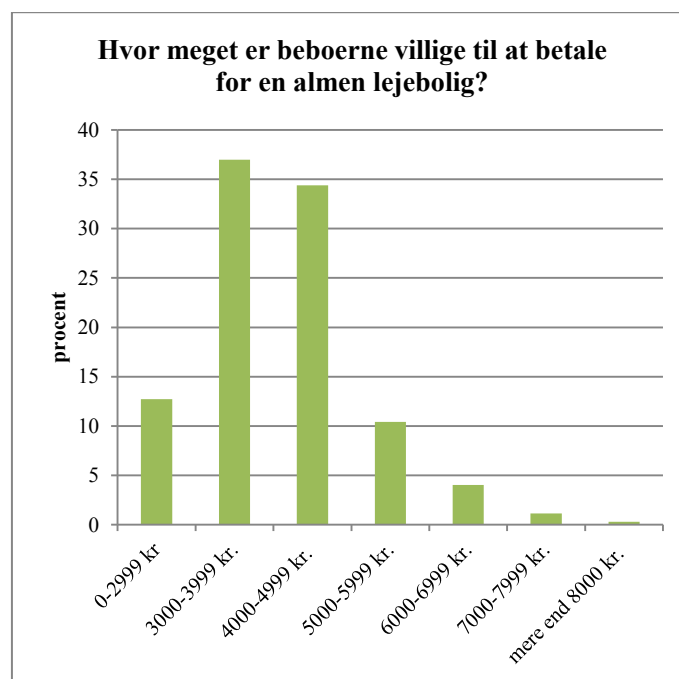
Figur 28. Udbud og efterspørgsel af almene boliger, fordelt efter rum. Kilde: Intern statistik, Vejen Boligforening, Brørup Boligforening, Borgerundersøgelse, beboerundersøgelse og LBF



Figur 29 Udbud og efterspørgsel af almene boliger, fordelt efter kvm-størrelse. Kilde: Intern statistik, Vejen Boligforening, Brørup Boligforening, Borgerundersøgelse og Beboerundersøgelse

Som graferne viser, er der størst efterspørgsel på 3-rumsboligerne, i størrelsen 66-85 m² eller mere. Det er også i denne kategori, at vi finder det største udbud af almene boliger i dag. Ser vi derimod på 1- og 2-rumsboligerne, er udbuddet lidt højere end efterspørgsel. Det samme gælder, når vi ser på boligerne i størrelsen 0-65 m². Dette bekræfter blot, at det netop er 2-rumsboligerne og de små boliger, der er vanskelige at leje ud i dag for boligorganisationerne i kommunen.

Bemærkelsesværdigt nok viser figur 28 et overudbud af 4-rums almene boliger, hvilket ikke synes at matche den virkelige verden. Hertil skal nævnes, at den største fremtidige efterspørgsel på den almene bolig ligger i de ældre alderssegmenter blandt enlige og par, hvor en 3-rumsbolig primært foretrækkes. Ikke desto mindre er det vigtigt fortsat med en bred palet af boligstørrelser på det almene boligmarked for netop at kunne tilgodese eksempelvis de førnævnte enlige forsørgere.

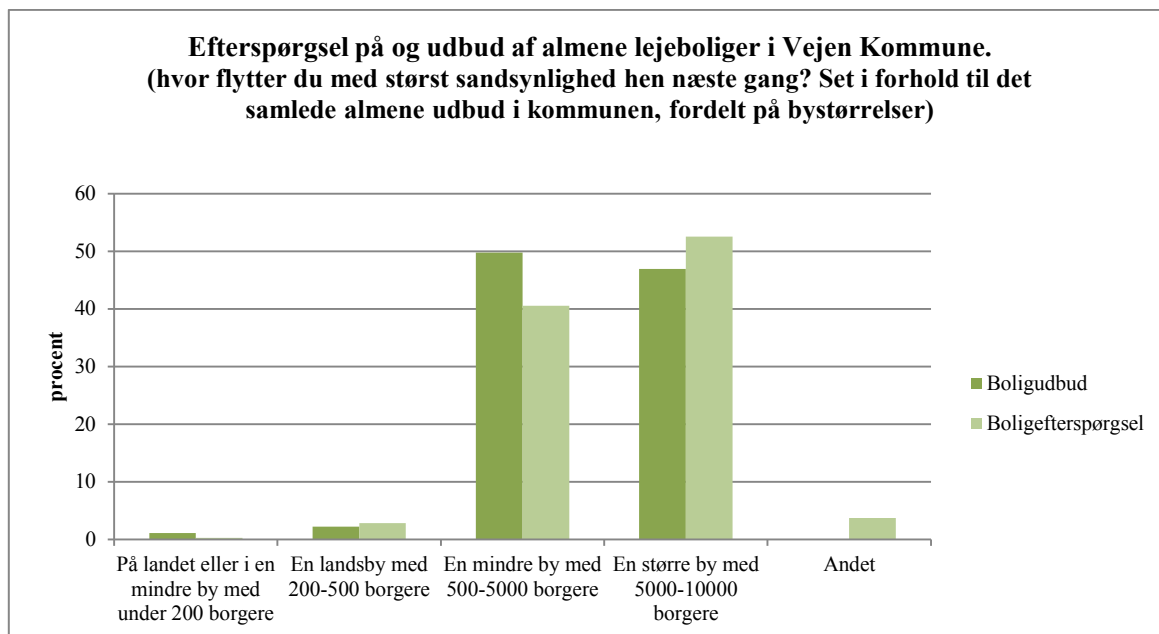


Figur 30. Hvor meget er beboerne villige til at betale for en almen lejebolig. Kilde: Beboerundersøgelse

Betalingsvilligheden for en almen lejebolig i Vejen Kommune ses i ovenstående diagram. Medianen for besvarelsen ligger i intervallet 4.000-4.999 kr.

I dag kan man i København leje en 3-værelses almen bolig på 87 m² til 5.451 kr. pr. mdr. + forbrug. Hvis vi alene tager udgangspunkt i prisen, kan man leje en 2-værelses almen bolig på 53 m² til 4.210 kr. pr. mdr. i Sdr. Hygum. Ikke alene er en bolig som i København langt den dyreste boligform i området, den overstiger også i høj grad, hvad respondenterne er villige til at betale – skulle de få lyst til at flytte til landsbyen. Til eksemplet med den 2-værelses almene bolig i Sdr. Hygum, der m²-mæssigt ligger endnu højere, udtrykte respondenter den holdning, at *'man ikke får nok for pengene'*, i og med at den prismæssigt ligger på det niveau, som respondenterne forventer at skulle betale for en større 3-rums almen bolig.

Der ses altså mismatch mellem udbud og efterspørgsel og i høj grad også en uoverensstemmelse i forhold til, hvor meget man er villig til at betale for en ønsket bolig. Pris og kvalitet opfattes ikke som sammenhængende.



Figur 31. Efterspørgsel i forhold til udbud af almene lejeboliger i Vejen Kommune. Kilde: Intern statistik, LBF, Borgerundersøgelse og Beboerundersøgelse

Figur 31 viser udbud og efterspørgsel set i forhold til geografisk placering. Samtlige boligorganisationers udbud i kommunen indgår i figuren. Som før nævnt er der stort set ingen af borger- og beboer-responderne, der har en forventning om, at næste gang de flytter, bliver det til en almen lejebolig i en landsby med under 200 borgere. For byer af størrelsen 200-500 borgere er efterspørgslen lav, men udbuddet er også tilsvarende lavt. Derudover viser figuren et overudbud af almene lejeboliger i byer af størrelsen 500-5.000 borgere. Det kan godt forundre i og med, at efterspørgslen og tilflytningen til netop disse 'mindre' byer er relativ pæn ifølge undersøgelsen. Ikke desto mindre er udbuddet af almene boliger i forvejen relativ stor samlet set i disse bystørrelser. Netop derfor oplever boligorganisationer også udlejningsproblemer i byer som Bække, Jels, Skodborg og Holsted, hvor nogle af boligerne enten går periodevis i tomgang eller bliver udlejet i sidste øjeblik.

Fremtidsudsigterne for de eksisterende almene lejeboliger i landdistrikterne, hovedsageligt i de mindre landsbyer med under 200 borgere, ser ikke lyse ud. Overudbuddet af almene boliger i de 'mindre' byer er også en vigtig pointe. I modsætning til de små landsbyer viser undersøgelsen dog et fremtidigt potentiale for de almene boliger netop i denne bystørrelse og større. Dels pga. andelen af dem, der forventer at flytte i almen bolig til netop denne type 'mindre' by. Dels pga. det manglende kendskab til den almene bolig blandt respondenterne. Men det kræver i høj grad en indsats fra boligorganisationernes side, såfremt potentialet skal indfries i fremtiden. Desuden er der også stor forskel de 'mindre' byer imellem, herunder deres indbyrdes attraktivitet.

Det er kendt fra tidligere undersøgelser foretaget af Boligkontoret Danmark, at en række andre faktorer ud over rum og m² spiller en afgørende rolle, når man søger almen lejebolig. Nedenstående ses hvad netop de respondenter, der har en forventning om at flytte i almen bolig, vægter højt og mindre højt.

Ved valg af almen lejebolig og tilhørende boligområde vægtes det højt, at:

- *Boligområdet ligger tæt på indkøbsmuligheder*
- *Ligger tæt på offentlig transport*
- *Ligger tæt på services (fx sundhedsudbud, bank, kommune, posthus, politi)*
- *At boligen er vedligeholdet og moderniseret*
- *Ligger tæt på mine venner*
- *At der er et godt og tæt naboskab*
- *At det er en seniorvenlig bolig*
- *At der er mulighed for hurtigt internet/bredbånd*

Det vægtes mindre højt, at:

- *Boligen ligger på landet*
- *At jeg ejer boligen selv*
- *At boligområdet ligger tæt på skole/daginstitutioner*
- *At boligområdet ligger inden for en ½ times kørsel fra job.*
- *At jeg har indflydelse på selv at sætte i stand/bygge om*

Ikke overraskende vægtes det højt, at boligområdet ligger centralt i by med indkøbsmuligheder, services og offentlig transport. Derudover skal den almene lejebolig ligge i det nære og velkendte miljø, hvor vennerne befinder sig. Der ses slutteligt et fokus på det gode naboskab.

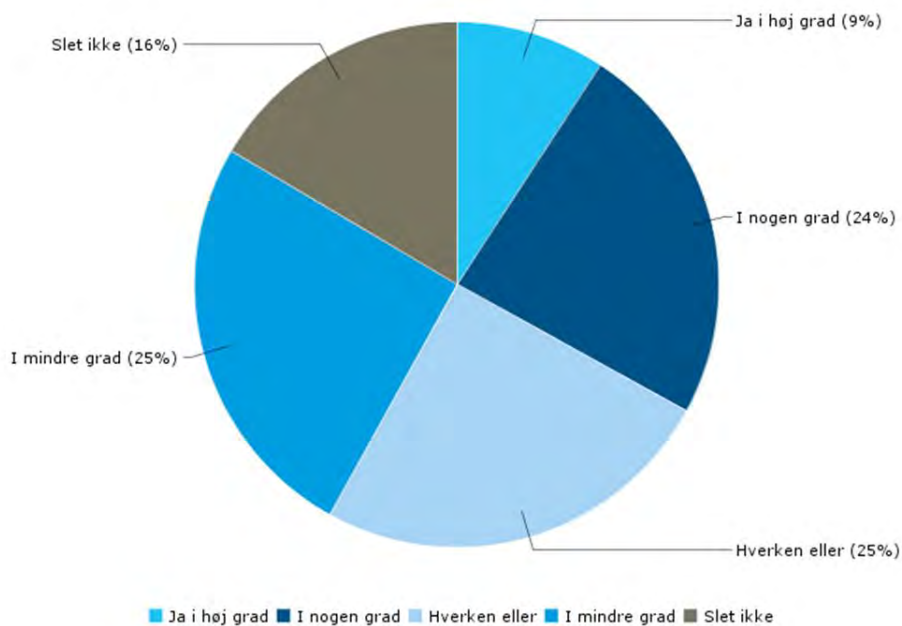
Der tegner sig et billede af, at de borger-responderter, der påtænker at flytte i almen bolig, har i sinde at gøre, det når børnene ikke længere bor hjemme, når de har forladt arbejdsmarkedet, og når de ikke længere skal tænke på vedligeholdelse, forskønnelse og istandsættelse af hjemmet. At det vægtes højt, at boligområdet skal ligge tæt på offentligt transportmuligheder, afspejler en forventning om, at man ikke længere skal være afhængig af bil. Det fremgik tydeligt på de 2 workshops, at tilvalget i at bo på landet eller i en landsby kræver, at man har bil og til tider også 2 biler. Adskillige af de faktorer, der har indvirkning på valg af almene lejebolig, afspejler altså ikke de muligheder, der er på nuværende tidspunkt i en by som blandt andet København.

Interessen for den almene lejebolig i landdistrikterne

Det fremgår tydeligt i undersøgelsen, at mange af responderterne har et nært tilhørsforhold til den by, de bor i. Hvordan det hænger sammen med den manglende efterspørgsel på almene boliger i landdistrikterne, ser vi nærmere på i det følgende.

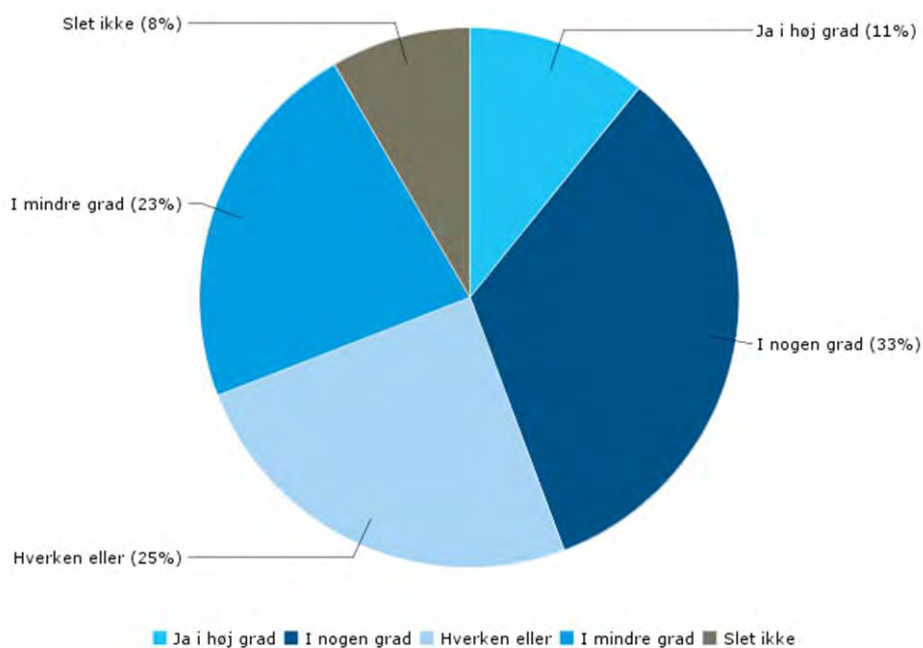
Vi spurgte responderterne, hvorvidt de synes, at den almene lejebolig skal være en mulig boligform i kommunens forskellige bystørrelser.

Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform på landet eller i en mindre landsby med under 200 borgere (fx Københoved)?



Figur 32. Skal den almene bolig være en mulig boligform i en landsby som Københoved. Kilde: Borgerundersøgelse

Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform i en landsby med 200-500 borgere (fx Sdr. Hygum og Lindknud)?



Figur 33. Skal den almene bolig være en mulig boligform i en landsby som Sdr. Hygum. Kilde: Borgerundersøgelse

Den generelle holdning hos borger-respondenterne er, at 41% har svaret 'slet ikke' eller 'i mindre grad' til, at der skal være almene lejeboliger i byer på størrelse med Københoved, og hvor det

modsat kun er 9%, der har angivet 'ja, i høj grad'. For byer i størrelsesforhold som Sdr. Hygum har 31% svaret 'slet ikke' eller 'i mindre grad', og 11% har svaret 'ja, i høj grad'.

Der er med andre ord i ringe grad interesse for, at den almene lejebolig skal eksistere i de helt små landsbyer. Dem, der mener, at den almene lejebolig skal eksistere i disse landdistrikter, har uddybet med:

'der skal være boliger til alle, alle steder'

'det bidrager til nærværet i det lokale samfund'

'der skal være billige boliger i landdistrikterne'

Budskaber, der relaterer sig til, at der skal være plads til alle – alle steder. Men når det kommer til stykket, har respondenterne ikke tænkt sig selv at flytte i pågældende boligform i et landdistrikt.

Dem der har angivet, at den almene lejebolig ikke bør være i de små landsbyer eller kun i ringe grad bør være til stede, har uddybet med:

'der er for mange alternativer'

'man skal centralisere sig'

'på grund af ringe indkøbsmuligheder'

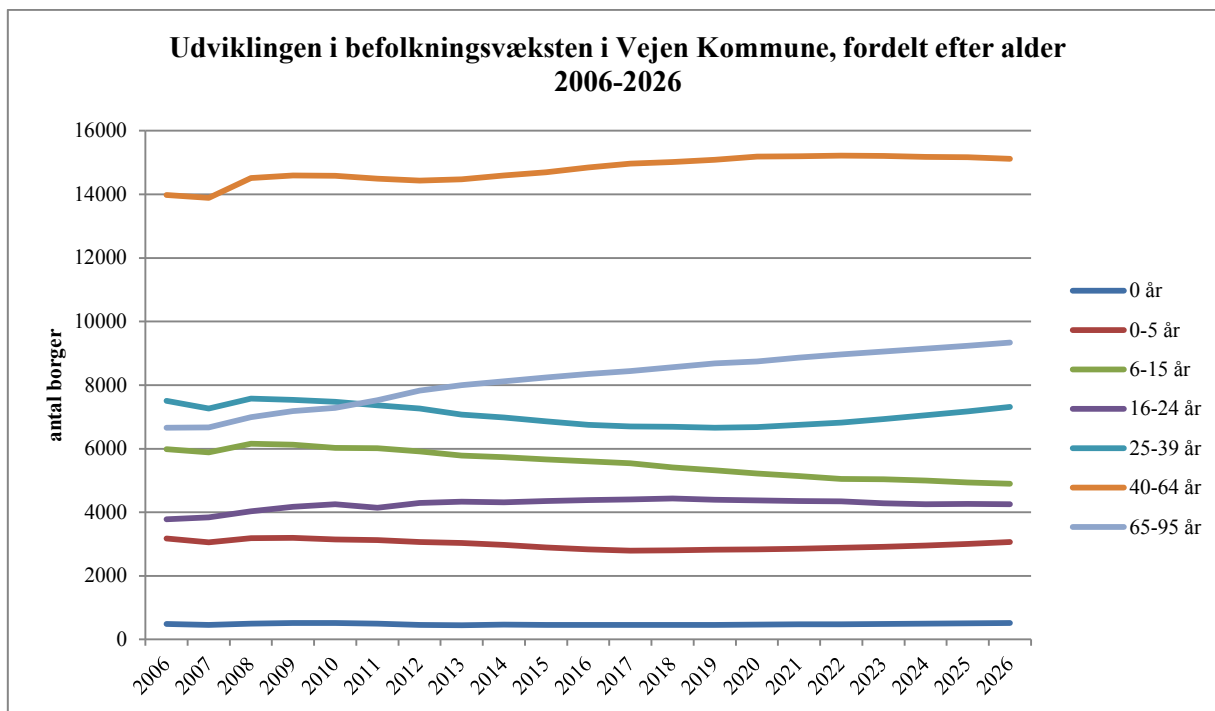
'der ikke er det generelle grundlag til den almene lejebolig'

En mere pragmatisk og realistisk holdning til problemstillingen.

Ud fra ovenstående må vi altså konkludere, at den generelle efterspørgsel på almene lejeboliger i landsbyer med under 200 borgere og landsbyer med mellem 200-500 borgere ikke synes særlig høj.

Den fremtidige efterspørgsel

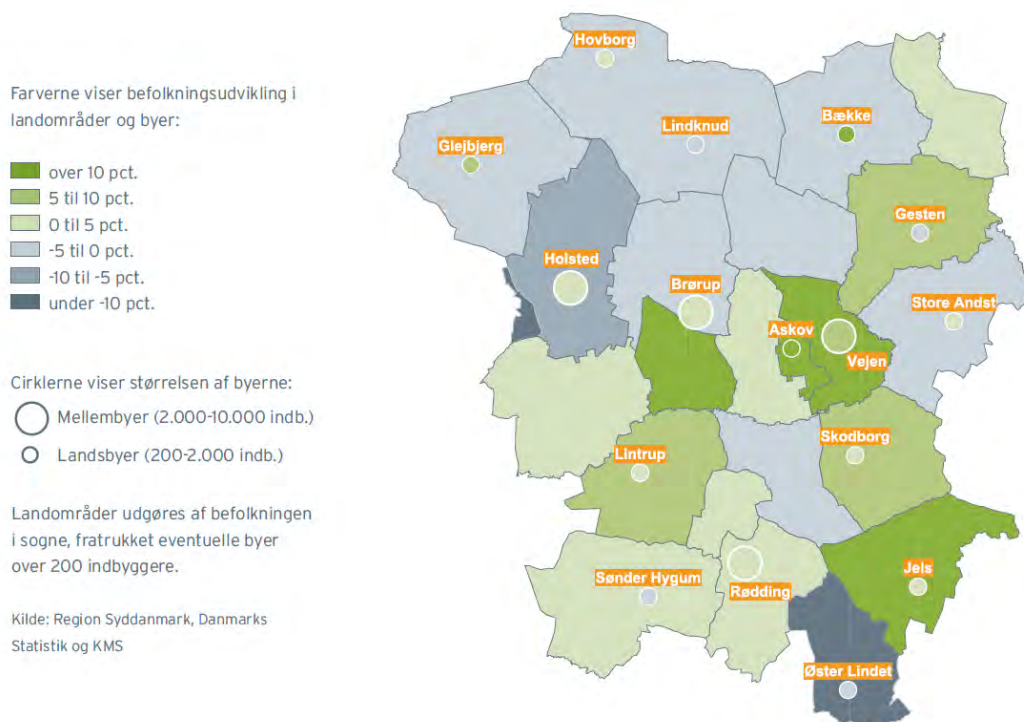
I forhold til den fremtidige efterspørgsel, er det relevant at se på befolkningsprognoserne for kommunen, for netop at kunne indkredse, hvem der er mulige beboere, og dermed hvem vi kan/bør/skal satse på. Befolkningsprognoserne for Vejen Kommune ser ud som følgende:



Figur 34. Befolkningsprognoser for Vejen Kommune, fordelt på aldersgrupper. Kilde: Vejen Kommune

På kommunalt plan forventes en stigning i ældre borgere i kommunen samt en stigning i nyfødte børn. Derimod forventes fald i antallet af børn og unge i alderen 6-24 år. I mange af landets landdistriktskommuner ser man samme udvikling, med en overvægt af ældre borgere. Befolkningsudviklingen er således et plus for den almene lejebolig, der netop i pensionisttilværelsen anses som et attraktivt boligtilbud i kommunen. Derudover skal det bemærkes, at ”Antallet af husstande bestående af kun en person er steget de sidste 25 år fra godt 613.000 husstande i 1981 til knap 965.000 husstande i 2006” (Gram-Hansen) – en stigning på 57% og en befolkningsgruppe, der ville være nærliggende at målrette alment boligudbud efter.

Figur 35 viser befolkningsudviklingen fordelt på byer og landområder i Vejen Kommune 2007-2012.



Figur 35. Befolkningsudviklingen, fordelt efter sogn. Kilde: Kontur, Vejle Kommune

Kortet angiver, at der har været endda en ganske pæn befolkningstilvækst i nogle af de områder, der i samme periode har haft stigende udlejningsproblemer blandt de almene boliger. Det betyder, at vi ikke må stole blindt på den fremtidige befolkningsudvikling. Selv om andelen af ældre forøges væsentligt¹², og det netop er i dette segment, at vi finder den vigtigste fremtidige målgruppe for den almene bolig i kommunen, og selvom mange af disse efterspørger de 'mindre' byer udover Vejle, viser Figur 35, at befolkningsudviklingen i kommunens sogne er ret forskellig. En lang række forhold spiller ind – omdømme, beliggenhed, indkøb, arbejdspladser, infrastruktur, offentlig transport mm. Figuren afspejler, at hvert landdistrikt og hver landsby og by er unik. Så selv om undersøgelsen viser et potentiale for de almene boliger i 'mindre' byer, er der forskel på byernes indbyrdes attraktivitet.

Fremtidsprognoser opgjort af Vejle Kommune på skoledistriktsniveau vidner da også om, at der frem til 2026 vil være en forsat negativ udvikling i distrikter som Lintrup, Lindknud, Føvling og Åstrup.

De almene boligers omdømme i Vejle Kommune

Det er nærliggende at se nærmere på den generelle holdning til den almene bolig for at afgøre, hvorvidt den manglende interesse skyldes et dårligt omdømme eller måske uvidenhed om boligformen.

¹² I 2012 var det kun 12% af den samlede befolkning 'på landet', der var over 65 år (Kontur, Vejle Kommune).

Som angivet forventer 1/3 af alle borger-respondenterne at flytte i en almen lejebolig på et tidspunkt. Også selvom kun lidt over en fjerdedel tidligere har prøvet boligformen. På trods af at så mange godt kunne finde på at flytte i en almen lejebolig på et tidspunkt, er alligevel under en tredjedel medlem af en boligorganisation i dag. Ser vi isoleret på beboerne, der godt kunne finde på at flytte i en almen bolig, er det lidt over halvdelen, som er medlem af en boligorganisation. At man gerne vil flytte i en almen lejebolig, men ikke er medlem af en boligorganisation, kan skyldes, at de ikke kender til ventelistesystemet og dermed ikke er bevidste om nødvendigheden af at melde sig ind for at komme i betragtning til de attraktive almene lejeboliger i kommunen. De kender ikke til fordelene ved at være på forkant i den almene boligbranche og har derfor aldrig overvejet at melde sig ind i en boligorganisation på forhånd. Det kan også være et tegn på, at nok viser de velvilje over for den almene boligform, men når det kommer til stykket, har de ikke tænkt sig at skifte boligform jf. Gottschalk.

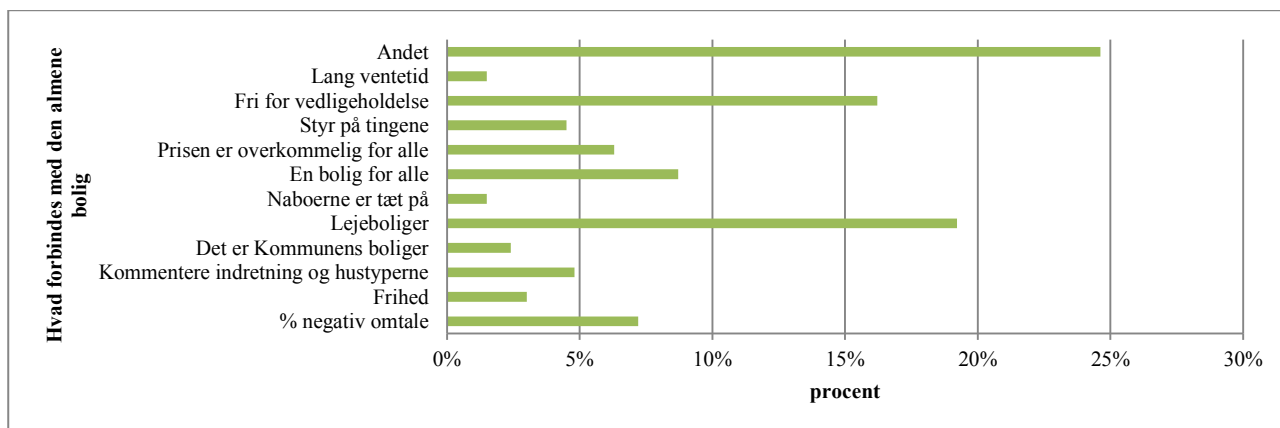
Kendskab til den almene lejebolig

Selv om der er tendens til en positiv velvilje over for den almene boligform, er holdningen tilsyneladende ikke særlig stærk. Det kan forklare borger-respondenternes manglende initiativ til at melde sig ind i en boligorganisation på forhånd. Langt de fleste steder, hvor vi beder dem tage stilling til en række udsagn om den almene lejebolig, har over halvdelen ingen holdning hertil og svarer 'hverken eller'. Der tegner sig ikke et klart billede på, om de synes der er for få/for mange almene lejeboliger, om de er billige, skal moderniseres, har lang ventetid, skal markedsføres mere o.l. Kun på spørgsmålet om, hvor der kan findes tilgængelig information om de almene lejeboliger i kommunen, og hvorvidt boligorganisationerne i kommunen har et godt omdømme, ytrer over 40% af respondenterne enighed herom. Det vidner om, at den almene lejebolig ikke er noget, som mange af respondenterne tænker over, har en holdning til, opsøger information om.

''Jeg bor i parcelhus og har gjort det siden 1974. Kender intet til lejebolig, har derfor ingen mening herom''

''Kommer an på livskraft, livsmod og helbred. Som det er nu, oplever jeg ingen grund til at spekulere på andet''

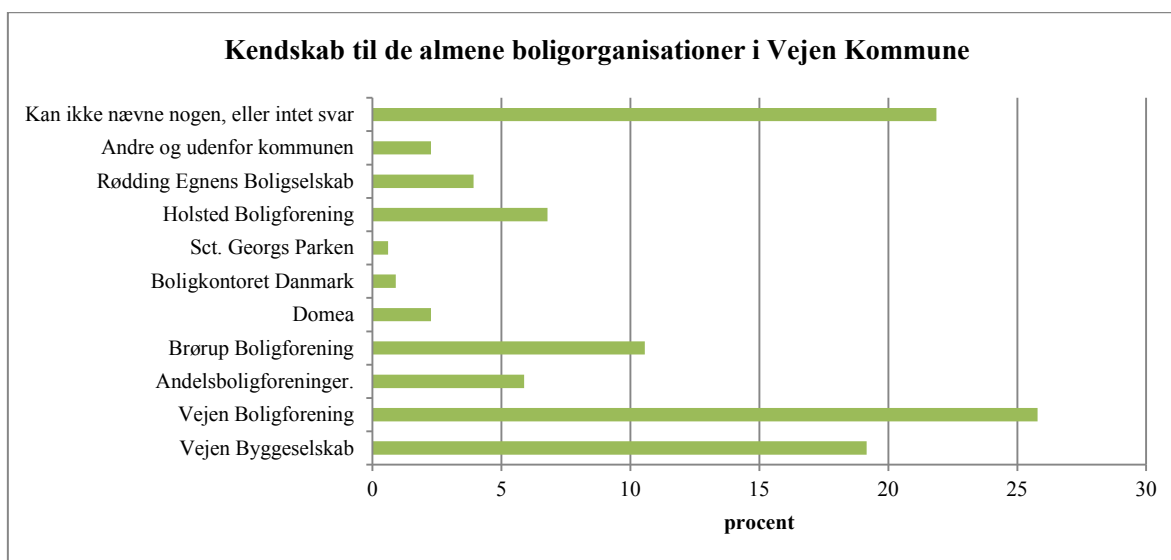
''Et underligt spørgeskema at udfylde, når man aldrig har haft bolig i en almen boligforening''



Figur 36. Hvad forbinder borger-respondenterne med den almene bolig. Kilde: Borgerundersøgelse

Figur 36 bekræfter også denne manglende viden og interesse, i og med at størstedelen af borgerne siger 'ved ikke' eller 'ingenting' til spørgsmålet om, hvad de forbinder med den almene lejebolig.

En fjerdedel af borger-respondenterne er heller ikke i stand til at nævne nogle boligorganisationer i kommunen overhovedet. Som Figur 37 viser, er det primært Vejen Boligforening og Vejen Byggeselskab, som de fleste borger-respondenter kender, hvilket hænger sammen med, at det er de to største boligorganisationer i kommunen.



Figur 37. Kendskab til almene boligorganisationer i Vejen Kommune. Kilde: Borgerundersøgelse

Ikke overraskende er holdningen til den almene boform langt mere fremtrædende blandt de almene beboere. Der er en klar holdning til, at der bør bygges flere almene rækkehuse i kommunen (men ikke etageboliger), at der bør bygges flere almene ældreboliger, og at der ikke bør reduceres i antallet af almene lejeboliger i kommunen. Ligesom blandt borger-respondenterne, men med større tydelighed, ved størstedelen, hvor der findes tilgængelig information om boligorganisationerne, og de synes, at boligorganisationerne har et godt omdømme.

De almene beboere minder om borger-respondenternes i deres tvetydige svar på holdningsspørgsmålene om, hvorvidt de almene lejeboliger er billige i forhold til, hvad man kan købe eller leje, hvorvidt de almene boliger skal moderniseres (med efterfølgende huslejestigning til følge), hvorvidt de almene lejeboliger skal markedsføres mere (selvom stort set ingen mener, de bliver markedsført for meget). Beboer-respondenterne har ikke rigtig en holdning hertil, tyder det på. Det samme gør sig gældende i svaret på, hvorvidt de mener, at der er mange års ventetid på en almen lejebolig i kommunen. Hvor man skulle tro, at svaret ville være et rungende nej, svarer størstedelen 'hverken eller'. Det hænger selvfølgelig sammen med, at langt størstedelen af respondenterne ikke er aktive boligsøgende og derfor ikke har afsøgt markedet. På ejerboligmarkedet kender de fleste dog typisk til husprisernes og liggetidernes udvikling i lokalområdet – også selvom man ikke står for at skulle købe eller sælge. Den samme nysgerrighed og interesse er ikke til stede på det almene boligmarked. I og med at boligejere har en økonomisk interesse i at følge udviklingen, kan vi formodentlig aldrig opnå den samme nysgerrighed på

lejeboligmarkedet – men det vil gavne den almene boligs synlighed og udlejning ved at prøve at rykke lidt ved folks interesse for og bevidsthed om de almene boliger i provinsen.

Der synes umiddelbart at være stort potentiale for markedsføring over for borgerne i Vejen Kommune, blandt andet fordi der er tale om manglende kendskab til den almene boligform og ikke negativ omtale. En af de vigtigste ting at få gjort op med, er holdningen til ventetiden på en almen lejebolig. Som angivet tidligere, kan man som akut boligsøgende få en almen bolig i hele kommunen fra 0-½ år. Det modsatte gør sig også gældende, hvorfor det er vigtigt at påpege fordelene i at stå på venteliste, når man skal have ønskelejemålet. Derudover er det kun en fjerdedel af borger-responderne, der ved, at man i en almen lejebolig i dag kan indrette sig som man vil (råderetten). Dette er oftest et af argumenterne for at blive i ejerboligen, og netop i disse landdistrikter, hvor det gælder om at fremme udlejningen så meget som muligt bl.a. gennem øget mobilitet mellem boligformerne, er det vigtigt at få udvidet kendskabet til råderetten i den almene bolig. De største boligorganisationer i kommunen anvender ikke råderetten særlig meget, hvilket i sig selv reducerer udbredelsen af kendskabet.

Heldigvis kender over 87% af borgerne til, at man kan få boligstøtte til huslejen i en almen lejebolig afhængig af indkomstforhold, hvilket er vigtigt set i lyset af den hårde økonomiske konkurrence, den almene lejebolig har med de andre boligformer i landdistrikterne. Der er således ikke et behov for at få udbredt dette budskab yderligere.

Opsamling på udbud versus efterspørgsel

Tiderne har ændret sig, og det bliver i stigende grad vigtigere og vigtigere at holde udbud op mod efterspørgsel for netop at afgøre, hvorledes vi har de boliger, som de boligsøgende ønsker, og hvorledes der er fremtid i at stræbe efter at få udbuddet tilpasset efterspørgslen. Som angivet ses der både et aktuelt og fremtidigt mismatch mellem udbud og efterspørgsel i den almene boligbranche i Vejen Kommune.

Resultatet af denne rapport giver os en pejling om, hvad borgerne i kommunen efterspørger. Meget tyder også på, at når det kommer til stykket, vil en tilpasning af udbuddet umiddelbart ikke forbedre udlejningssituationen i de mindre landsbyer, da ingen af responderne har en forventning om at flytte til en almen lejebolig beliggende i en landsby ved næste boligskifte. Derimod forventes det, at der også fremadrettet vil være efterspørgsel på almene lejeboliger i byer med 500 borgere eller derover. Dog er det vigtigt at se på den enkelte by, da der netop er individuelle faktorer såsom omdømme, indkøb, arbejdspladser mm., der afspejler væksten, og dermed i hvor stort omfang den almene lejebolig skal være til stedet i hvert enkelt by.

Når vi ser på den direkte efterspørgsel på almene lejeboliger, efterspørges der hovedsageligt 3-rumsboliger i størrelsen 66-85 m². Det største mismatch ses på de små boliger på 0-65 m², med 1 eller 2 rum. Betalingsvilligheden for en almen lejebolig i Vejen Kommune ligger på 4.000-4.999

kr. Dette er en pris, der ikke alle steder, særligt ikke i landdistrikterne, stemmer overens med, hvad det koster at leje en almen 3-rums bolig i dag.

Undersøgelsen signalerer et stigende behov for markedsføring af den almene boform på kommunalt niveau. Selv om en stor del tilkendegiver, at de gerne vil flytte i en almen bolig senere i livet, er kendskabet til boligformen forholdsvis lavt, og ventelistesystemet kendes ikke. Der kan så tvivl om, hvor meget denne boligform reelt indgår i valgmulighederne, når der i fremtiden skal skiftes til ny bolig. Heldigvis er omdømmet ikke negativt, hvorfor det handler om at informere borgerne om muligheden og fordelene ved at skrive sig op i god tid, frem for at skulle påvirke den almene boligs image i kommunen.

Landsbyernes fordele – de almene lejeboligers ulempe?

*”Må man godt bo her, uden at være en del af sammenholdet?”
– ”Det må man gerne, men det er ikke altid vi kan forstå det ...
Vi har naboer der ikke møder op, og det bliver vi spurgt om – hvordan går det inde hos dem ... Vi accepter, hvis andre bor her for at være her for sig selv”*

En af de ting, som landets landsbyer kan være meget stolte af, er de yderst velfungerende små samfund, hvor ildsjæle kæmper hårdt for at lade byerne forblive på landkortet. Det er i højere grad blevet en realitet, at landsbyerne og landets mindre byer skal finde en rolle, evt. nye roller, og aktivt gå ind og fastholde deres funktion for ikke blot at ende som udkanten af en udkant (Høst, 2009).

Dette er en tendens, som særlig gør sig gældende i de 2 caseområder, Københoved og Sdr. Hygum. Ved afholdelse af workshops i de 2 landsbyer, var

det tydeligt, at vi har at gøre med 2 lokalsamfund, som hver for sig står sammen, møder aktivt op til debatmøder, og som på hver deres individuelle måde bidrager til, at landsbyerne forbliver attraktive.

Der er i høj grad en stolthed og tilknytning til området, som netop er et bevidst valg, hvor ønsket om at flytte fra by og område ligger mange år ude i fremtiden, eller noget som aldrig vil blive en realitet. Københoved beskriver sig selv som *”meget velholdt by, som andre landsbyer er misundelige på”*. Det er tydeligt, at der ligger en stor stolthed i at bo i landsbyen og være en del af det lokale samfund. *”Stoltheden gør, at man godt tør invitere sin kollega herud og bo ... Vi er meget bevidste om at være de gode ambassadører”*.

Begge landsbyer gør meget for at promovere sig udadtil og fortælle omverdenen, hvor dejligt det er at bo der, og hvilken stor indsats de lægger i at vedligeholde landsbyen. For udefrakommende tegner sig i høj grad også et billede af, at i landsbyerne har man det godt, et lokalsamfund hvor man tager del i fællesskabet. Spørgsmålet er dog, om man som udefrakommende også bliver budt velkommen i dette sammentømrede og nært opbyggede sammenhold, der er i byen. Det tyder udsagn fra workshops på, at man gør.

Hvordan beskriver man egentlig sin egen landsby – og er andre enige?

Til workshoppen bad vi indledningsvist deltagerne om at beskrive deres egen landsby og efterfølgende den anden landsby, vi holdte workshop i. Når borgerne i Københoved beskriver sig selv, er det meget de menneskelige faktorer, der vægtes højt, særligt sammenhold, godt naboskab, foreningsliv og frivillige kræfter. Derudover nævner de naturen og de omkringliggende omgivelser. Når borgerne i Sdr. Hygum skal beskrive sig selv, er det i langt større grad de fysiske ting, de nævner. Det drejer sig om købmanden, kirken, skolen, cykelstier mm. Derefter nævnes de menneskelige faktorer i form af fællesskab, foreningsliv og sammenhold. Eftersom der ikke eksisterer lige så mange fysiske fordele i Københoved sammenlignet med Sdr. Hygum, er det naturligt, at dette ikke bliver nævnt. Dog udviser borgerne i Sdr. Hygum også tvivl om, hvor længe deres fysiske fordele kan blive ved med at eksistere.

”Vi vil jo helst bo sammen med nogle, der minder om os selv. Og det er nogle helt andre personer, der bor i lejeboligerne i dag, som vi ikke kan identificere os med. Så vi kan ikke forestille os at bo dér – utænkeligt at bo et sted, hvor vi ikke snakker med og kommer godt ud af det med naboen”.

”Lejeboliger i meget små bysamfund bliver ofte betragtet som et fremmedelement i samfundet. Menneskene flytter meget hurtigt, derfor kan man ikke inddrage dem i det foreningsarbejde, som er det bærende element i små og mindre samfund. Lyder som en fordom, men er også en erfaring”.

Det bemærkelsesværdige er dog, at de 2 byer ikke gengiver hinandens fordele, særligt ikke så snart vi snakker de menneskelige fordele, dette til trods for den korte afstand, der er mellem dem. Der ses altså umiddelbart en stor udfordring, men samtidig også et stort potentiale i at gå ud og beskrive de menneskelige fordele ved de små lokalsamfund. De menneskelige fordele er noget, man skal personligt ud og opleve i de mindre landsbyer, og ikke fordele der umiddelbart er kendt af omverden.

Velkommen til vores by

Deltagerne i workshoppen både i Københoved og Sdr. Hygum udviser stor åbenhed over for nye tilflyttere, idet der fx i Københoved er en velkomst-komité, der tager ud til samtlige tilflyttere og byder dem velkommen, uanset om det er ejer eller lejere privat/alment. Den ene lejer, der var mødt op til workshoppen, tilkendegav da også en stor åbenhed fra byen, hvor mulighederne for at indgå i sammenholdet var mange.

Alligevel var der en form for distancering til det at bo alment til leje. Dels havde landsbyboerne svært ved at identificere sig med flere af de af nuværende almene lejere. Dels fandt de det meget iøjefaldende, når nogle af de almene boliger ikke blev holdt pænt udadtil. En holdning, som langt hen ad vejen er kommet af begyndende udlejningsproblemer og dermed stigning i antal tilflyttere 'fra gaden' med forholdsvis lav tilknytning til området og boligen, samt økonomiske udfordringer

for boligorganisationen med at få afdelingsbudgetterne til at hænge sammen uden besparelser på bl.a. vedligehold.

Som nævnt er det i orden, at man som borger i et lille lokalsamfund blot har lyst til at passe sig selv, men her er tale om små landsbyer, hvilket vil sige få indbyggere og dermed stor chance for at alle kender alle – *”Konen får altid at vide, hvor jeg har været”*, og en i forvejen meget aktiv landsby, der gør meget for at blive set og hørt. *”Vi er meget omtalt i medierne – nogle mener for meget – vi kan jo ikke gøre for, at vi laver meget”*. Det stiller spørgsmålstejn ved, om det overhovedet er attraktivt for midlertidige lejere, der i højere grad ønsker at passe sig selv, at bo i dette lokalsamfund.

Hvad kan vi gøre for at forbedre udlejningen i landsbyerne

Som det også fremgår af ovenstående, ligger de lokale borgere inde med meget nyttig viden i forhold til den enkelte landsbys overlevelse. Det stærke tilhørsforhold til området lægger op til, at mange flytninger sker lokalt, og for mange af workshopdeltagerne er der et ønske om at blive i lokalområdet, såfremt de skal flytte. Vi spurgte dem derfor til råds om, hvordan vi forbedrer udlejningssituationen i deres landsby.

Den generelle holdning til både de almene boliger i Københoved og til de almene boliger i Sdr. Hygum er, at standarden bør højnes. Mangel på vedligeholdelse, særligt af udearealerne, er med til at gøre områderne til byens ’skamplet’. Dernæst er der en klar holdning til, at boligerne er alt for dyre, hvorfor det i høj grad anbefales at huslejen sættes ned på permanent basis.

Adspurgte, om det ville hjælpe på udlejningen, hvis vi indførte delebilsordning, indkøbs- og kørselsordninger, hjertestarter og 1.hjælpsuddannede viceværter, hurtigere IT-forbindelser, energirenovering eller forvandlede afdelingen til selvforsynende økologisk bo-fællesskab, seniorbofællesskab eller målrettede den til nye tilflyttere som overgangsbolig til ejerboligen mm., mente workshopdeltagerne umiddelbart ikke, at der var noget der kunne forbedre udlejningen. Dette skyldes blandt andet, at både Københoved og Sdr. Hygum i forvejen tilbyder mange af disse ekstratilbud, hvorfor det ville være uden effekt, om boligorganisationen også indførte tiltagene. Borgerne i Københoved var mere kritiske over for overlevelse og effekten af forskellige tiltag i forhold til borgerne i Sdr. Hygum. Når alt kommer til alt, var det i høj grad et spørgsmål om pris og kvalitet og ikke nødvendigvis ekstratilbuddene – tilbud, som landsbyerne i forvejen har.

Trods borger-respondenternes nære tilhørsforhold til området, var der en klar og gennemgående holdning til, at de færreste så sig selv flytte i en almen bolig i byen, heller ikke såfremt der kom en markant prisnedsættelse. Stort set ingen var på daværende tidspunkt medlem af en boligorganisation. Den boligforsikring, der ligger i at være medlem af en boligorganisation, synes ligegyldig i disse områder. Det fremgik tydeligt, at i tilfælde af brud i familien, i form af skilsmisse, dødsfald og lignende, så ligger sikkerheden i netværk, omgangskredsen og nærmiljøet: *”Vi skal nok klare den, vi har hinanden”*. Den almene boligs tilbud om fremtidig boligforsikring, er altså ikke godt nok og kan ikke konkurrere mod deres personlige sikkerhedsnetværk.

Opsamling på landsbyernes fordele – de almene lejeboligers ulempe?

Der tegner sig et billede af, at ligegyldig hvilke tiltag, man som boligorganisation forsøger at få indført i en tomgangstruet boligafdeling, beliggende i en mindre landsby, er der begrænset effekt. Dette på baggrund af at mange af de fordele, som den almene bolig normalt slår på, med fællesskab, sociale aktiviteter, vicevært til det hårde arbejde og meget mere, er fordele, der allerede er velfungerende i de mindre landsbyer, båret af byens fællesskab og sammenhold.

En tomgangstruet boligafdeling, der i højere og højere grad ser sig nødsaget til at gøre brug af straksudlejning, vil med tiden skabe en større og større distance mellem beboerne i de almene boliger, der har tilvalgt boligformen i landsbyen, og de beboere, der vælger boligen af nød. Denne distance bliver en negativ selvforstærkelse, da det også vil øge distancen mellem boligejerne i landsbyen og lejerne i landsbyen.

Vi kan i mange tilfælde gå ud og anvende lokalsamfundets mange fordele som argumenter i en markedsføringskampagne over for de boligsøgende, men dette kræver i høj grad en nær tilknytning til området og en aktiv kontakt til fx ildsjælene. Både for at være opdateret om udviklingen og de mange aktiviteter, der foregår i området, men især for at bruge landsbysamfundets egne ambassadører og lokale kommunikationskanaler i spredningen af budskabet, at der faktisk er ledige tilgængelige almene lejeboliger her og nu. Hvis de lokale borgere kan være med til at påvirke og tiltrække nye beboere, som jo netop bliver tiltrukket af det gode ved byen, må det alt andet lige være med til at forbedre kontakten mellem beboerne i de almene lejeboliger og folk i ejerboligerne. Det er altid ønskværdigt at få beboere, der reelt har valgt området og boligformen til, frem for beboere, der har gjort det som en midlertidig løsning af nød.

Den aktuelle lovgivning – en hæmsko for udlejningen i landdistrikter?

Lovgivningen inden for udlejning af almene lejeboliger er indrettet efter en forventning om, at der er efterspørgsel på de almene lejeboliger. At der er boligsøgende på ventelisten, som reelt er interesseret i boligerne. Det er ikke tilfældet for flere af de almene boliger i de små landsbyer. Her er der enten ingen eller kun få på ventelisten. Det betyder som bekendt, at boligorganisationerne i højere grad lejer ud til 'folk på gaden'. Der er intet i lovgivningen, der hindrer udlejning til folk, der ikke står på ventelisten, men lovgivningen synes ikke umiddelbart smidig over for denne slags 'straksudlejning', i og med det aldrig har været tilsigtet.

Ulempen ved ikke at have en venteliste og i stedet leje ud 'med hiv og sving til folk fra gaden' er som før nævnt: boperioden forkortes, bebyggelsen præges af større udskiftning og ustabilitet, fraflytterestancer stiger. Det er i højere grad folk med et akut boligbehov, der flytter ind af nød frem for af lyst. De har brug for en midlertidig bolig. Og det kan mærkes både socialt og økonomisk på boligafdelingen. Udviklingen kan som bekendt have en negativ indflydelse på, hvor meget boligorganisationerne er interesseret i at synliggøre de ledige boliger.

En boligorganisation har valgt til dels at løse dette problem ved at forhøje indskud. Det betyder godt nok, at de pågældende boliger bliver sværere at leje ud i, og med at målgruppen indsnævres, men det sier også en del af de dårlige betalere fra.

Når der i udlejningen af de almene boliger i landsbyerne er behov for at kæmpe mere for hver ny lejer, kræver det mere end blot at sende tilbud ud via ventelisten og vente på svar. Men det kræver også, at enhver barriere – stor som lille – reduceres så meget som muligt. Nogle af de nævnte barrierer i forudgående afsnit er nogle, som boligorganisationerne til en vis grad selv kan reducere. Men ændring af de lovmæssige barrierer ligger uden for boligorganisationernes rækkevidde.

I dag er der ikke i lovgivningen megen plads for alternative måder at leje de almene boliger ud på, som måske gavner udlejningen i provinsen, udover at vi må leje ud til andre boligsøgende, hvis boligerne ikke kan lejes ud til boligsøgende på ventelisten samt lave opslag, annoncere m.v. Hvis en boligorganisation får mulighed for eksempelvis at leje de almene boliger ud midlertidigt til udenlandske gård-ansatte, til højskolernes og efterskolernes ansatte, som en 'tilflytterprøvebolig'¹³, til landsbyen, som en ombygget dele-bolig til østeuropæiske industriarbejdere, til en lokal forening osv., stiller det krav om fleksibilitet. Fleksible

Der er ikke noget til hinder for, at man laver opslag eller annoncerer i lokalpressen m.v. for at henlede medlemmernes interesse på ledige boliger, f.eks. i nybyggeri. Udgifterne hertil må holdes på det lavest mulige niveau. Men selve udlejningen skal ske til et medlem, der står på ventelisten. Gældende VEJ nr. 4120.

Hvis det heller ikke er muligt at leje de pågældende boliger ud til andre boligsøgende, kan kommunalbestyrelsen tillade, at boligerne udlejes til andet end beboelse. Det bemærkes, at der skal være tale om udlejningsvanskeligheder af ganske særlig karakter. Gældende VEJ nr. 4120.

Hvis almene familieboliger ikke kan lejes ud til boligsøgende på boligorganisationens almindelige venteliste, kan boligorganisationen udleje de pågældende boliger til andre boligsøgende. Det kan ske efter opslag, annoncering e.lign. Udlejning sker efter almindelige vilkår dvs. at der indgås lejekontrakter, der ikke er tidsbegrænsede....Boligen når denne på ny bliver ledig, skal tilbydes boligsøgende på boligorganisationens almindelige venteliste. Gældende VEJ nr. 4120.

Almenboligloven § 51: Ledige almene familieboliger skal af den almene boligorganisation anvises til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art.

BEK nr. 1303 § 2. Boligorganisationens ledige familieboliger skal efter reglerne i §§ 3-6 og §§ 26-28 udlejes til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste (den almindelige venteliste).

¹³ I lighed med ø-samfundenes prøveboliger til tilflyttere, kunne en almen bolig ombygges til lignende 'tilflytterprøvebolig', såfremt det anses, at der er efterspørgsel herpå.

lejeforhold, hvor der måske er behov for at omgås indskud, opsparing til vedligehold, istandsættelse og forbrugsregnskaber; hvor der er behov for at tilgodese visse målgrupper frem for andre; hvor der er mulighed for at møblere boligerne, leje ud tidsbegrænset, og til erhverv og foreninger i højere grad, bør tilgodeses i lovgivningen. Endvidere kunne bredere kommunale rammegodkendelser være fordelagtigt. Vejledningen lægger i dag op til muligheden for at søge om at foretage særlig udlejning, eksempelvis til erhvervsmæssig og tidsbegrænset udlejning, men det er en lang og tung proces.

Det nuværende regel-bureaukrati udgør en vigtig barriere for at afprøve nye og anderledes udlejningstiltag for de almene boliger i landdistrikterne. Ud over behov for mere fleksibilitet kunne følgende forslag også gavne udlejningen af almene boliger i landdistrikterne:

- Forslag til huslejerabat målrettet specifikke potentielle tilflyttere.
- Forslag til at overføre indskud, frem for at interne flytninger skal foregå som reelle fraflytninger, hvorved beboerne skal søge ekstra kapital i nogle måneder, før de får frigivet indskud fra fraflytterboligen.
- Forslag til at reducere potentielle gener for indflytter frem for i højere grad at tilgodese fraflytter i genudlejningen. Det er i dag pålagt udlejer at bestræbe sig på at *'genudleje med et kort passende varsel til højest prioriterede ansøger på ventelisten'* af hensyn til fraflytter. Mange steder giver det modtagere af boligtilbud op til kun en uge til at tage stilling hertil. Det er ikke problematisk i områder med efterspørgsel efter de almene boliger. Men i områder med lille eller ingen efterspørgsel bør alle mulige gener for potentielle indflyttere reduceres såvidt muligt. En boligorganisation i kommunen har da også netop af hensyn til tilflyttere forlænget genudlejningsperioden til 6-8 uger, hvorimod genudlejning normalt sker inden for en måned.
- Forslag til at differentiere huslejen ud fra andet end boligernes indbyrdes værdi, men eksempelvis også ud fra en markedsmæssig værdibetragtning. Når det primært er 2-rums boligerne i landdistrikterne, der er udlejningstruede, bør det være muligt at reducere m²-lejen for disse.
- Forslag til fastsættelse af opskrivningsgebyret ud fra hvad markedet og efterspørgselen kan bære frem for ud fra de administrative omkostninger forbundet hermed, så konkurrenceforvridningen til de private udlejere reduceres.

Foruden fleksibilitet i lovgivningen er et smidigt samarbejde med myndighederne også essentielt i arbejdet på at reducere alle barrierer – store som små – for udlejningen af de almene boliger i landdistrikterne. Et eksempel på smidigt samarbejde med kommunen er en hurtig og nem sagsbehandling i forbindelse med behandling af indskudslån. Et andet eksempel kunne være fleksibilitet fra kommunens side i anvendelse af anvisningsretten. I dag bruges anvisningsretten kun af Vejen Kommune til flygtninge, men den kunne med fordel genindføres til fordel for de tomme almene boliger i landdistrikterne¹⁴ i håb om at reducere det aktuelle lejetab. Alt andet lige vil

¹⁴ Dog vel vidende at disse potentielle lejeres præferencer også peger mod byerne. Kommunen kan dog vælge, at anvisningsretten kun benyttes på de almene boliger i landdistrikterne, hvilket ikke giver de anvisningsberettigede andre alternativer, medmindre de selv løser boligbehovet.

risikoen for en ændret beboersammensætning i lighed med øget straksudlejning da være til stede med de negative konsekvenser for lokalsamfundene som før nævnt.

Et samarbejde med staten for at fremme udlejningspotentialt for de almene boliger i landdistrikterne kunne være en differentiering af og ny fordeling af finansieringen af boligstøtte. Såfremt staten finder interesse i at beholde de almene boliger i landdistrikter, der trods alt viser sig bæredygtige på sigt, vil det gavne den fremtidige udlejningssituation at tilgodese ældre borgere i nærmiljøet ved eksempelvis differentiering af disses boligydelse til gavn for landdistrikterne. Og for ikke at lade kommunerne i yderområderne betale regningen, kunne forslaget kobles sammen med eksempelvis 100% statsfinansiering i disse områder (mod 75% i dag). Samarbejdet kunne udvides til også at omfatte boligsikring og finansieringen heraf (der i dag deles 50/50 mellem kommune og stat).

De seneste år er der kommet nye lovmæssige tiltag, som tilgodeser anderledes udlejning i socialt belastede boligområder (kombineret udlejning), og som tilgodeser kommunens anvisningsmuligheder. Der er endvidere lagt op til ganske vide lovmæssige rammer for fleksibel udlejning. Men alle disse tiltag tager udgangspunkt i, at der eksisterer en efterspørgsel på boligerne og en venteliste. De seneste lovændringer har alene haft til hensigt at give branchen værktøjer til at forbedre beboersammensætningen i de almene boligafdelinger. Men kombineret udlejning eller fleksibel udlejning kan ikke anvendes, hvis ventelisterne er for tynde. To af boligorganisationerne i kommunen har tidligere fået tilladelse til at afprøve fleksibel udlejning med fortrinsret til pendlere (med over 40 km til arbejde) og hussælgere over 60 år (der afgiver bolig over 100 m²), men den er ikke blevet anvendt særlig meget, hvorfor de formodentlig stopper hermed. Og kommunal anvisning er efterhånden en saga blot i de kommuner, hvor det er forholdsvis nemt at få adgang til en almen bolig uden ventetid. Således har Vejen kommune da heller ikke anvendt sin anvisningsret de seneste 6 år siden kommunesammenlægningen¹⁵ i lighed med andre kommuner i provinsen. Der er stort set altid ledige boliger i landsbysamfundene og i de mindre byer i kommunen.

I de almene boliger i landdistrikterne er der således behov for en mere fleksibel lovgivning til at fremme forskellige slags udlejningsfremmende tiltag – og ikke umiddelbart behov for de nyeste lovmæssige værktøjer, der alene har til hensigt at stimulere en anderledes beboersammensætning.

Behov for nye støttemuligheder i de udlejningstruede almene boligafdelinger

I dag er der begrænsede støttemuligheder for de almene boligorganisationer med udlejningstruede boliger i landdistrikterne. Landsbyggefonden lægger op til følgende støttemuligheder:

- Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (Landsdispositionsfonden)
- Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v.
- Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger.

¹⁵ Undtagelsen er indenfor integration, hvor der stadig anvises i Vejen Kommune.

I de udlejningstruede almene boligafdelinger i landdistrikterne er der langt fra altid tale om behov for renovering. Ved blot at ændre på boligudbuddet vil vi næppe få udbud og efterspørgsel til at matche hinanden. Der vil også være behov for at påvirke efterspørgselsdelen.

Men støtte fra Landsbyggefonden kan i dag kun opnås til boligafdelinger med økonomiske, sociale eller byggetekniske problemer, herunder til udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder, miljøforbedrende foranstaltninger, udligning af opsamlede driftsunderskud, huslejestøtte og nedrivningsudgifter.

En udlejningstruet afdeling vil have stor gavn af huslejestøtte, men ikke som i dag partout i sammenhæng med en større fysisk helhedsplan.

En udlejningstruet afdeling vil også have stor gavn af øget nedrivningsstøtte, såfremt det viser sig umuligt at få udbud og efterspørgsel til at matche på sigt, men ikke som i dag partout i sammenhæng med opførsel af nybyggeri eller renovering af den resterende boligmasse på matriklen.

Der er med andre ord behov for nye støttemuligheder, der ikke relaterer sig til renovering eller boligsociale indsatser, men alene til udlejningsfremmende foranstaltninger.

Kun kommunegarantier til støttede tiltag

Risikovurderingerne fra realkreditter og Landsbyggefonden er skærpet de senere år over for renoveringstiltag i de almene boliger i landdistrikterne. Og med god grund. Det er langt fra sikkert, at en støttet forbedring af boligudbuddet i disse områder kan sikre udlejning 5-10 eller 30 år frem i tiden. I den forbindelse er det en hæmsko, at der i dag kun ydes kommunegaranti til støttede forbedringer. Især set i lyset af de forholdsvis snævre støttemuligheder, som nævnt oven for.

At det i dag ikke er muligt at opnå kommunegaranti til eksempelvis ustøttede køkken- og badrenoveringer, omlægning af udearealer eller lignende betyder i første omgang en højere huslejestigning, hvilket de almene bebyggelser i landdistrikterne som det sidste har behov for, jf. den økonomiske benchmark. Desuden kunne man i fremtiden forestille sig, at kreditgiverne ganske enkelt stiller krav om kommunegaranti også i ikke-støttede sager i udlejningstruede områder, hvilket i høj grad forringer de almene boligorganisationers finansieringsmuligheder.

Idémodeller til permanent huslejenedsættelse

Den økonomiske benchmark viser en stigende forvridning af den almene boligs konkurrenceevne i landdistrikterne. Medmindre der åbnes op for nye muligheder for permanent huslejenedsættelse i en lang række mindre landsbyer, vil disse boligområder formodentlig gå konkurs eller afvikles inden da på det private marked.

De steder, hvor almene bebyggelser i landdistrikterne allerede er afviklet til private købere, der grundet køb til gældende markedsværdi kan sætte huslejen betragtelig ned, kommer lejerne. Det er dog vigtigt at have for øje, hvor disse lejere kommer fra. I og med kampen om lejerne er intensiveret i landdistrikterne, vil et større udbud af private lejeboliger med mere konkurrencedygtig

husleje ved salg af de almene boliger, i endnu højere grad forværre konkurrencesituationen for de resterende almene boliger. Alt andet lige vil øget salg af de almene boliger i landdistrikterne således føre til en forværring af udlejningssituationen for de resterende almene boliger i de mindre potentielt udlejningstruede lokalsamfund, medmindre der samtidig iværksættes initiativer til reduktion eller fastholdelse af huslejeniveauet i disse boliger. Huslejeniveauet er som altid en yderst dominerende faktor for udlejningspotentialer, når alt kommer til alt.

I Rødning Egnens Boligselskab har man set sig nødsaget til at spare viceværten væk for at holde huslejeniveauet nede. Undersøgelsen viser, at det nok er det værste sted, man kan spare til gavn for en huslejenedsættelse eller - fastholdelse. Workshopen blandt landsbyens borgere viste, at flotte og vedligeholdte grønne arealer er yderst vigtigt for, om landsbyborgerne mentalt indlemmer boligområdet i deres kamp for landsbyens attraktivitet for udefrakommende.

Der skal derimod andre effektiviseringer til for at reducere eller fastholde huslejen. Boligkontoret Danmark er i den forbindelse i gang med et større projekt 'En innovativ vej til effektiv drift'. Projektet har til formål at undersøge, hvilke elementer i driften, der har indflydelse på effektiviteten, samt afprøve effektiviseringsgevinsterne ved facility service, udbud, udlicitering, digitalt syn, strategiske styringsværktøjer og arbejdsmiljø. Eventuelle nye opdagelser af effektiviseringsgevinster vil være af højeste relevans for boligorganisationerne i landdistrikterne.

I det store og hele vil en bredere erfaringsudveksling blandt boligorganisationer og myndigheder samt eventuelt kreditforeninger om idéer til og muligheder for reduktion eller fastholdelse af huslejeniveauet – især i de udlejningstruede almene boligområder (aktuelt og potentielt) være fordelagtig for alle parter.

Opsamling på den aktuelle lovgivning – en hæmsko for udlejningen i landdistrikter?

Nuværende lovgivning er designet til almene boligområder med ventelister, hvor der eksisterer en efterspørgsel efter boligerne. Naturligt nok – det er også stadig gældende for langt størstedelen af de almene boligområder i dag.

Men uden ventelister øges straksudlejningen med ikke altid positive konsekvenser til følge. Undersøgelsen viser mulighed for forbedringer, der i højere grad tilgodeser indflyttere, fx ekstra kort sagsbehandlingstid for indskudslån, øget fleksibilitet til alternativ udlejning til fx erhverv, til målrettede persongrupper, til tidsbegrænset udlejning, til huslejerabatter, til differentieret husleje, til længere genudlejningsperiode o.l. Det gælder om at fjerne hver eneste potentielle lille gene, som kan påvirke udlejningen i landdistrikterne i negativ retning. Herunder kunne anderledes samarbejder med myndighederne også gøre gavn fx i landdistriktstilpasset anvisningsret, landdistriktstilpasset boligstøtte og anderledes finansiering heraf.

Samtidig er der behov for flere og mere klare støttemuligheder for boligorganisationer med udlejningstruede boliger i landdistrikterne. Støttemuligheder, der ikke som i dag partout skal kobles op på en fysisk eller boligsocial helhedsplan, men en fremtidssikker 'udlejningsfremmende' eller 'udlejningsafviklende' plan, der ikke nødvendigvis indeholder tiltag til fysiske ændringer eller

ændringer i beboersammensætningen. Formodentlig dog altid indeholdende støtteanmodning om permanent huslejenedsættelse kombineret med egne interne tiltag for at reducere huslejen, såfremt der satses på udvikling frem for afvikling af pågældende område. For der er brug for al den erfaring og viden, såvel boligorganisationer som myndigheder, kreditforeninger m.fl. har med henblik på at finde en bæredygtig løsning på landdistrikternes huslejeproblematik på det almene område.

Konklusion og anbefalinger

I Vejen Kommune er andelen af almene boliger med udlejningsudfordringer stigende. Udlejningsudfordringerne koncentrerer sig i kommunens landsbysamfund og til dels også i de mindre byer på omkring 1.000 – 3.000 borgere. Udviklingen af de almene tomgangsboliger i Vejen Kommune og i hele landet er lettilgængelig information og synlig for enhver interesseret, der ønsker at følge den. Under isbjergets top findes ikke desto mindre en lang række almene boligafdelinger, som ikke har boliger i tomgang, men hvor ventelisten stort set tømmes hver gang, og hvor næsten hver eneste udlejning kræver en ekstra indsats fra boligorganisationen. Dette fænomen er langt mere udbredt - også nationalt - end decideret tomgang, men ligeså alvorlig på trods af, at afdelingerne ikke giver økonomisk tab. Det vidner om alvoren i at sætte ind over for de almene boligernes fremtidige muligheder i både de aktuelt udlejningstruede landdistrikter, men også i de latente tomgangsområder.

Fremtidig efterspørgsel efter almene boliger i kommunen

Heldigvis bunder udlejningsudfordringerne ikke i, at borgerne i hverken by eller landsbysamfund ser skævt til den almene bolig. Der er en stor potentiel masse af især nuværende boligejere i kommunen, som er interesseret i at flytte alment på et senere tidspunkt, og det selvom de har et højt tilhørsforhold til deres nuværende bolig. For boligorganisationerne er det derfor positivt, at langt flere af disse end de almene beboere, forventer at flytte igen (67% mod 35%). Størst er interessen i den almene boform hos de 66-75 årige, der primært efterspørger 3-rumsboliger beliggende i en 'mindre' eller 'større' by inden for kommunen. Det vægtes højt, at boligerne ligger tæt på indkøb, transport, offentlig services og venner, er vedligeholdet og har hurtigt bredbånd. Vigtige forhold at tage højde for i beslutningsgrundlaget om, hvorvidt et boligområde bør afvikles eller udvikles i fremtiden. Men også vigtige forhold at kommunikere i formidlingen af de almene lejeboliger. Undersøgelsen dokumenterer et vigtigt mismatch mellem boligudbud og efterspørgsel på især de mange små 2-rumsboliger, hvilket boligorganisationerne bør tage højde for i kommende renoveringer.

Det ser ikke ud til, at efterspørgslen efter en almen bolig er lavere blandt borgere i landsbyerne end blandt borgere i de 'mindre' og 'større' byer. Det bemærkes dog, at stort set ingen blandt alle de adspurgte borgere både lejer og ejere fordelt i hele kommunen påregner at flytte til en landsby ved næste boligskifte. Respondenternes flyttepræferencer og registeranalysen viser en trafik fra landet og landsbyer til 'mindre' og 'større' byer i kommunen. Herudover ses flere 'interne' flytninger inden for bygrænsen, jo større by. Som sammenhængen mellem den faktiske- og drømmebopælen viser, er der faktisk udover at bo i byerne, et ønsket potentiale for at flytte på landet, men realiteterne skubber efterspørgslen i anden retning. Det hænger godt sammen med efterspørgslen efter den almene bolig. Motiverne for at flytte alment på et tidspunkt er primært grundet alder og helbred, hvor man i pensionisttilværelsen kan slippe for vedligehold. Undersøgelsen viser med stor tydelighed, at i provinsen opfattes den almene lejebolig primært som et boligtilbud, der er attraktivt i de sidste livsfaser. Bare ikke beliggende i en mindre landsby!

Sund mobilitet mellem boligformer

At der også fremtidigt er efterspørgsel efter den almene boligform bekræftes desuden i den fine mobilitet mellem boligformerne i kommunen. Der er ikke tendens til, at det primært er almene beboere, der flytter rundt i de almene boliger og selvforsørger sig selv, med kun begrænset nytilførsel af udefrakommende. Tværtimod er næsten lige mange af de nuværende almene beboere flyttet fra en ejerbolig end fra en almen lejebolig. Det er et positivt sundhedstegn for den almene bolig i kommunen.

Mobiliteten mellem alment og privat til leje er dog langt mindre. Bemærkelsesværdigt nok har især enlige forsørgere i kommunen valgt at bo privat til leje frem for alment. Undersøgelsen viser et potentiale for boligorganisationerne i at tilpasse boligudbuddet dissens præferencer for større boliger, samt være mere synlige lokalt og på nettet. Især med de lettilgængelige boliger med ingen eller kort ventetid for at tiltrække flere af dem, der er gået til det private lejeboligmarked.

Landsbysamfundenes skæbne

Nu er det ikke fordi kommunens landsbysamfund er på dødens rand. Tværtimod bæres de oppe af midaldrende sprudlende ildsjæle, om end der stilles spørgsmålstejn ved, hvor lang tid energien varer ved. Og der flytter stadig nye til landdistrikterne, primært yngre i starten af deres boligkarriere, og som stort set udelukkende vælger ejerboligen pga. pris og størrelse. Netop fordi tilhørsforholdet til lokalsamfundet er så stærkt forankret, og den accepterede flytteradius bliver kortere og kortere med alderen, undersøgte vi muligheden for, at de almene boliger i landdistrikterne kunne udgøre et tilbud til landsbyborgerne i de senere livsfaser, såfremt vi ændrede udbuddet radikalt. Men hverken omdannelse til seniorbofællesskab, indkøb- og kørselsordninger, reduktion af husleje, fællesbil, miljøforbedrende tiltag, IT-intelligente boliger mm. kunne i Københoved påvirke landsbyborgernes ringe efterspørgsel efter de almene boliger. Holdningen var lidt mildere stemt blandt borgerne i Sdr. Hygum, der også er en lidt større landsby med indkøbsmuligheder.

Behov for fælles indsats

Udfordringen med den manglende efterspørgsel, også fremadrettet, efter de almene boliger beliggende primært i de mindre landsbyer er ikke noget, boligorganisationerne kan stå alene med. Tværtimod bør boligorganisationer i landdistrikter gå sammen med deres kommune, kreditgivere og lokale foreninger og lægge en fælles strategi for, hvilke af boligområderne primært i landsbyerne, men også i de 'mindre' byer, der i fremtiden bør satses på, og hvilke der bør afvikles. Et vigtigt værktøj til beslutningsgrundlaget i strategien er - udover denne rapport og tjekliste - en analyse af pågældende boligområdes fremtidige muligheder og begrænsninger, for ingen landdistrikter er som bekendt ens.

Udviklingsscenariet

Selvom langt de fleste landsbyer og 'mindre' byer med almene boliger i kommunen i dag oplever permanent eller periodevis tomgang eller tynde ventelister, konkluderer undersøgelsen, at en række af disse boligområder vil kunne bestå i fremtiden. Men ikke uden ekstraordinær indsats i forhold til i dag.

I flere af de almene boligområder med ingen eller tynde ventelister, har boligorganisationer de senere år i højere grad lejet ud til akutte boligsøgende. Alt andet lige har 'de akutte' en lavere tilknytningsgrad til boligen og området og højere mobilitet. Det har nogle steder haft en uheldig indvirkning på beboersammensætningen. Netop i de små landsbysamfund, hvor gennemsigtigheden blandt borgerne er stor, 'alle kender alle', og sammenholdet og stoltheden er i højsædet, bliver forskellene trukket tydeligt op, hvis man bare 'bor' i landsbyen, fordi her nu var en ledig bolig. Det er sværere bare at være sig selv og 'usynlig' her end i de større byer, og skaber en stigende kløft mellem boligformerne i disse lokalsamfund, såfremt udlejningen i stigende grad domineres af akutte boligsøgende. Bivirkningen af den øgede straksudlejning har med andre ord betydet, at det er blevet sværere for de lokale at identificere sig med flere af de almene lejere i landsbyen, hvilket reducerer den potentielle trafik af boligejere til de almene boliger i landsbyen.

I de landdistrikter, der fremadrettet vælges at satse på, er det derfor nødvendigt at gøre alt for at skabe en fremtidssikker venteliste og efterspørgsel for at undgå fortsat distancering mellem de lokale borgere og de almene lejere.

Det synes oplagt i højere grad at udnytte den sammenhængskraft, energi og lyst til at gøre noget for landsbyen blandt de lokale borgere. Boligorganisationerne kan bede de lokale om hjælp til at fremme udlejningen – både ved at sprede kendskabet til muligheden for en almen lejebolig uden/med kort ventetid, men også ved at bruge deres input til ændringer. Det er netop den lokale viden, der kan være med til at afgøre, om anderledes udlejningsmetoder fx til udenlandske gård- eller industriarbejdere, til 'tilflyttere på prøve', til en lokal forening o.lign. er værd at afprøve. Netop i forbindelse med anderledes udlejningsformer i det almene er det gældende regelbureaukrati dog en vigtig udviklingshæmmende barriere, der først bør fjernes.

Uanset hvordan udviklingsstrategien tager form, bør den udarbejdes i sammenhæng med kommunen og suppleres med andre tiltag, der gavner udlejningen, herunder et smidigt samarbejde i udlejningsprocessen. Der bør være sammenhæng mellem de landdistrikter også kommunen satser på i fremtiden, således at offentlige service-tilbud og offentlig transport fx i form af behovstilpasset trafikordninger vil være til stede her i fremtiden.

Fremme kendskabet til den almene boligs muligheder

I alle typer af udviklingsstrategier i de fremtidsudvalgte landdistrikter, er det essentielt at arbejde for at fremme kendskabet til den almene bolig. Både fremme kendskabet til de muligheder du som almen beboer har, men også til hvordan ventelistesystemet hænger sammen.

Selvom der er god mobilitet imellem især ejerboligen og den almene bolig, så har størstedelen af dem, der efterspørger en almen bolig først tænkt sig at flytte om 5-10 år – i pensionisttilværelsen. Efterspørgslen ligger således noget ude i tiden. Det giver til gengæld god tid til at opbygge anciennitet på ventelisten. Men undersøgelsen viser, at på trods af at så mange påregner at flytte alment i de senere livsfaser, så er under en tredjedel medlem af en boligorganisation i dag. Det kan hænge sammen med, at mange af kommunens borgere, der ikke bor alment ikke rigtig har en holdning til den almene bolig. Den manglende holdning tyder på, at de almene boliger er for usynlige på boligmarkedet. Konsekvensen kan være, at for mange ikke for alvor tænker den almene boligform ind som et alternativ, når huset og haven bliver for krævende, når ægtefællen går bort, hvis helbredet svigter, hvis skilsmissen rammer mm. Bare en undersøgelse som denne er med til at synliggøre boligformen væsentligt.

Det anbefales derfor, at boligorganisationerne i kommunen – gerne i fællesskab – i samarbejde med kommunen yder en indsats for at fremme kendskabet og holdningen til den almene boligs muligheder. Fx koblet sammen med, at kommunen pr. automatik formidler viden om den almene bolig til alle borgere over 50 år. Det er her en fordel, at borgerne som udgangspunkt er forholdsvis neutrale i holdningen til den almene bolig og ikke på forhånd er fordomsfuld med negativt fortegn. Samtidig bør boligorganisationerne gøre de mange potentielle lejere opmærksomme på fordelene ved at melde sig ind i god tid. Hvis ikke, vil de formodentlig ikke kunne få adgang til det almene boligudbud, de efterspørger til den tid og dermed finde en alternativ boligform end den almene bolig. En (fælles) markedsførings - og PR strategi for at fremtidssikre ventelisterne og påvirke borgerne til i højere grad at have en holdning til den almene boligform vil være nødvendig for boligorganisationerne.

Den almene bolig i provinsen spås i fremtiden til nærmest at blive synonym med pensionisttilværelsen, hvorfor det er oplagt at tilgodese netop den ældre målgruppe. At flere boligorganisationer fortsat giver fortrinsret til børnefamilier til de store boliger er ikke fordelagtigt i den sammenhæng. Tværtimod kunne boligorganisationerne især i de 'mindre' byer bruge den fleksible udlejning til at tilgodese folk, der fortsat gerne vil bo tæt på hinanden. Når naboskabet og sammenholdet er så udslagsgivende i de små lokalsamfund, kunne det måske tiltrække flere af disse landdistriktsborgere til den almene bolig, såfremt de har mulighed for at 'flytte naboskabet med'. Især for de boligorganisationer med boliger i de 'mindre' byer, hvor netop en del af borgere fra landet og landsbyerne forventer at flytte til. Forslaget bør ikke forveksles med reelle seniorbofællesskaber, som respondenterne i undersøgelsen ikke viste synderlig interesse for.

Afviklingsscenariet

Hvis strategien udmunder i afvikling for udvalgte boligområder i landdistrikterne, kan denne omfatte enkelte boliger i en bebyggelse (eksempelvis 2-rums boliger som præger tomgangslisten i dag) eller hele bebyggelsen. Under alle omstændigheder må afviklingsstrategien være sidste udvej, efter at alle potentielle muligheder for at skabe et fremtidssikkert udlejningsgrundlag er undersøgt. En analyse, der bør foretages sammen med kommunen, så også kommunens fremtidige satsningsområder indarbejdes.

Der er som nævnt forskel i landsbyernes attraktivitet, herunder udbud af indkøb og serviceydelser samt sammenhængskraft. At skære alle almene boliger i landsbyerne over én kam vil være utroværdigt. Undersøgelsen viser dog, at især de små landsbyer på under 200 borgere som fx Københoved, hvor netop indkøb og serviceydelser samt transport typisk er væk, næppe er værd at satse på for boligorganisationerne i fremtiden. Det ser mere nuanceret ud for de større landsbyer som fx Sdr. Hygum, der har uændret nettotilflytning og indkøbsmuligheder. Selvom den fremtidige efterspørgsel efter den almene bolig i disse bystørrelser stadig er lille, er udbuddet også tilsvarende lavt i forhold til landsbyens samlede boligmasse.

Blandt mulige afviklingsstrategier bør tages for højde, at et salg til private udlejere alt andet lige vil forværre de resterende almene boligers konkurrencesituation i pågældende landdistrikt som en selvforstærkende negativ spiral. Et salg af et alment boligområde bør derfor aldrig foregå uden samtidig udlejningsfremmende indsatser for de tilbageblevne almene boligområder.

Huslejeniveauet skævvridder konkurrencen

Vi kommer ikke uden om, at huslejeniveauet udgør en væsentlig konkurrencevridende faktor. Den økonomiske benchmark viser, at netop i de små landdistrikter når vi steder op på en fordobling af boligudgiften ved at bo alment til leje frem for at eje. Og selvom exitomkostningerne er langt højere på ejerboligmarkedet i landdistrikterne i forhold til lejeboligmarkedet, hvilket antallet af tomme ejerboliger og ejendomsmæglernes udfordringer med hussalg viser, synes der ikke at være en tilbageholdenhed med at kaste sig ud i boligkøb. Tværtimod siger ejendomsmæglerne i kommunen, at det tit er manglende finansieringsgodkendelse, der holder interesserede fra boligkøb. Der synes at være grundlag for et samarbejde med ejendomsmæglerne i kommunen netop om denne gruppe af afslagskøbere.

Initiativer til at holde huslejen i ro, allerbedst at reducere den, er af stor vigtighed i landdistrikterne. Men udviklingen går modsat, stigende tomgang, flere straksudlejninger og øgede restancer øger huslejen yderligere. Netop derfor hilses alle nye initiativer til effektivisering af driften, nye støttemuligheder for permanent reducere af huslejen, differentiering af huslejen og huslejerabatter i høj grad velkomne. En reduktion af huslejeniveauet vil utvivlsomt forbedre den almene boligs konkurrence i landdistrikterne. Såfremt boligafgiftsdistancen forøges mellem boligformerne, vil den almene bolig i langt højere grad og i lighed med visse fremtidspåstande alene blive et socialt boligtilbud til de enlige og ældre valgt af nød frem for af lyst.

Begrænsede støttemuligheder - en vigtig barriere

Uanset om løsningen for de almene boliger i landdistrikterne indeholder permanent huslejereduktion, finansiering af restgæld, nedrivning, tilpasning af boligudbud til den fremtidige efterspørgsel og lokale muligheder og/eller udlejningsfremmende tiltag, er der tale om en kostelig affære. Hertil er de aktuelle støttemuligheder for boligorganisationerne i dag for begrænsede.

Puljer til fx nedrivning af almene boliger er forholdsvis lille sammenlignet med det behov, der utvivlsomt vil komme de følgende år. Desuden læner de gældende støttemuligheder sig primært op af genopretning og boligsociale forbedringer, hvor almene boligområder med udlejningsproblemer ikke altid passer ind.

For at reducere denne vigtige barriere for fremtidssikringen af de almene boliger i landdistrikterne anbefales det, at ministeriet og Landsbyggefonden sammen med boligorganisationerne ser nærmere på, hvordan fremtidige finansierings- og støttemuligheder til afvikling og udvikling af almene boliger i landdistrikterne kunne udformes.

Smidiggør udlejningen til fordel for indflytter

Samtidig gælder det om at fjerne alle forhold - store som små - der kan have blot en lille negativ effekt på udlejningen. Undersøgelsen spår de ældre aldersgrupper i kommunen til at blive fremtidens primære almene beboere, såfremt vi formår at tilfredsstille deres boligpræferencer. En mere landdistriktstilpasset boligstøtteordning kunne gavne udlejningen til dette segment. Samtidig er en kort tidshorisont i tilbudsfasen en gene for tilflyttere, især hvis de skifter fra ejer til almen bolig. En mere smidig intern flyttemulighed og mere gennemsigtig ventelistesystem kunne også være fordelagtigt for tilflyttere. I landdistrikterne bør al fokus være på at tilgodese tilflyttere – udover selvfølgelig de nuværende beboere. Med disse briller på synes lovgivningen dog flere steder at være for ufleksibel og alene tilpasset boligområder med veletablerede ventelister.

Det anbefales derfor, at der på nationalt niveau nedsættes et udvalg, som ser nærmere på mulighederne for at gøre lovgivningen mere fleksibel på områder, der i højere grad tilgodeser den fremtidige udlejning af de almene boliger i landdistrikterne.

Netop for at reducere hver eneste udlejningsfremmende barriere bør boligorganisationer i landdistrikterne desuden gå sammen med kommunen og se på, præcist hvor udlejningssamarbejdet kunne gøres nemmere og mere smidig til gavn for indflytter, samt hvorvidt en landdistriktstilpasset anvisningsret kunne være relevant.

Litteraturliste

F. Riis, R. H. Scherg, H. Nørgaard, H. T. Andersen, *''Boligmarkedet på Vestlolland: Udbud og efterspørgsel''*, SBI 2012.

Finansministeriet, *''Vækstplan DK''*, 2012/13.

G. Gottschalk, *''Ældres mobilitet på boligmarkedet i vækst- og stagnationsområder''*, Center for boligforskning, 2006.

G. L. H. Svendsen, *Livsvilkår og udviklingsmuligheder på landet*, Syddansk Universitetsforlag, 2013.

H. Kristensen og H. S. Andersen, *''Befolkningens boligønsker''*, Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning 2009.

H. S. Andersen, *''Når teltpælene rykkes op, geografisk mobilitet i Danmark og deres årsager''*, Center for Bolig og Velfærd 2010.

J. J. Høst, *''Sammen står vi stærkere''*, Indenrigs- og Socialministeriet, 2009.

J. R. Bendsen, Dansk Arkitektur Center, *Danmarks Almene boliger*, Narayana Press, 2012.

J. B. Jensen, K. Baastrup, *''Boligpræferencer, er der forskel på boligpræferencer blandt beboere i andelsboliger, ejerboliger og almennyttige boliger?''*, Institut for fremtidsforskning, Århus, 2001.

K. Gram-Hansen, *''Flere og flere bor alene''*, Statens Byggeforsknings Institut.

Region Syddanmark, *''Kontur – kommunale nøgletal for udvikling i Region Syddanmark – Vejen Kommune 2012''*, Region Syddanmark 2012.

R. H. Scherg, K. Gram-Hansen og R. S. Christensen, *''Aleneboendes boligbehov – en kvantitativ analyse af husstande bestående af en person''*, SBI 2009.

S. Kvale, *''Interview, en introduktion til det kvalitative forsknings interview''*, Hans Reitzels forlag, 1997.

T. Ærø, V. Suenson, H. S. Andersen, *''Bosætning i yderområder''*, SBI 2005.

Vejen Kommune, *''Bosætning – flytninger – holdninger. Vejen kommune''*, udviklings- og erhvervsrapport, 2012.

Vejen Kommune, *''Vejen Kommunes boligpolitik''*, 2013.

Internetsider:

www.mbbl.dk

www.bl.dk

www.lbf.dk

www.statistikbanken.dk

www.fremforsk.dk

www.boligforskning.dk

www.fremtidensby.dk

www.vejen.dk

www.danmarksstatistik.dk

www.statistikbanken.dk

www.noegletal.dk

www.vejenbolig.dk

www.vejenbyg.dk

www.brørup-boligforening.dk

www.rabolig.dk

www.domea.dk

www.boligkontoret.dk

www.aeldresagen.dk

www.boligportal.dk

www.lejebolig.dk

www.boligsiden.dk

www.postdanmark.dk

Bilag I. Dataindsamlingsmetode

I det følgende beskrives de enkelte analysemetoder, rekruttering, overordnet formål, svarprocent og fejlkilder. Den beskrevne rækkefølge stemmer overens med den rækkefølge, hvori undersøgelserne er foretaget.

Telefoninterviews

Indledningsvis er der foretaget telefoninterviews med en række fraflyttere og en række af de personer på ventelisten, som har takket nej tak til et tilbud om en ledig almen lejebolig i den boligorganisation, hvor de står på ventelisten. Ud over at besvare spørgsmålet omkring fravalget af en almen lejebolig, har de 2 type telefoninterviews også til formål at undersøge, hvorledes der er en række tendenser, som vi bør undersøge nærmere i de efterfølgende undersøgelser, og dermed indsamle information om ukendte faktorer.

Der er foretaget telefoninterviews med fraflyttere fra henholdsvis Rødning Egnens Boligselskab, Holsted Boligforening og Brørup Boligforening. Der er i alt foretaget 25 telefoninterviews med fraflytterne, 10 for hver af Holsted Boligforening og Brørup Boligforening, og 5 for Rødning Egnens Boligselskab. Eftersom Rødning Egnens Boligselskab har en meget lille, og næsten ikke-eksisterende venteliste, er der kun i Holsted Boligforening og Brørup Boligforening foretaget telefoninterviews med de personer, der har takket ”nej tak” til et boligtilbud. Der er i alt foretaget 20 telefoninterviews med ”nej tak”, 10 for hver boligorganisation.

For de boligorganisationer, som Boligkontoret Danmark administrerer, er listen over fraflyttere og fravælgere fremkommet via udtræk fra EG-data, internt sagsbehandlingssystem. For Brørup Boligforening er listen videregivet fra forretningsfører.

For både fraflyttere og ”nej tak”, gælder det, at datamaterialet ikke går længere tilbage end 2010. Det vurderes, at det ikke ville give et retvisende billede, hvis vi valgte at gå længere tilbage. De 45 telefoninterviews er foretaget som semistruktureret interviews, da der ligger en række temaer, som skal dækkes, men samtidig er der åbenhed overfor ændringer af spørgsmålenes rækkefølge og form, således det er muligt at forfølge nogle af de svar, som respondenterne giver undervejs i interviewet.

Telefoninterviewene blev foretaget i august/september 2013.

Fejlkilder, telefoninterviews

Da interviews med fraflyttere og fravælgere kun er foretaget som telefoninterviews, giver resultatet ikke et fuldstændig retvisende billede, idet vi ikke ligger inde med telefonnummer på samtlige fraflyttere/fravælgere i boligorganisationerne.

Varigheden for hvert telefoninterview ligger mellem ca. 10-15 min., afhængig af personen man talte med. På baggrund af varigheden kan det kvalitative niveau diskuteres. Dog har undersøgelsen haft til formål at opfange tendenser og indsamle information, som er blevet undersøgt nærmere i de efterfølgende undersøgelser.

Spørgeskemaundersøgelse – Borger i Vejen Kommune

Den kvantitative del af undersøgelsen består af en spørgeskemaundersøgelse blandt 2.000 borgere i Vejen Kommune. Udtrækket på de 2.000 borgere er foretaget af PostDanmark og angiver et repræsentativt udsnit af kommunens borgere, både med hensyn til køn, alder, beskæftigelse og indkomst, samt placering rundt i kommunen, både land og by. Udtrækket på de 2.000 borgere indeholder ikke folk, der bor i almene lejeboliger. Undersøgelsen har til formål at undersøge baggrunden for at bo i de forskellige byer og landdistrikter i Vejen Kommune, flyttemønstre, bosætningspræferencer og ikke mindst holdningen til den almene lejebolig i kommunen.

Spørgeskemaundersøgelsen er sendt ud primo oktober 2013 med svarfrist den 17. november 2013.

Svarprocenten for undersøgelsen blandt borgerne i kommunen er: 30,30%

Det har været muligt at besvare spørgeskemaet ved at sende det tilbage i forud frankeret svarkuvert, eller ved at gå ind på internettet og besvare spørgeskemaet elektronisk.

Fejlkilder, borgerundersøgelse

Eftersom det ikke er lovligt at bruge CPR-register som grundlag for udsendelse af et spørgeskema som vores, er det telefonbogsoplysninger som GEOmatic, hvorfra PostDanmark får deres oplysninger til udtrækket på 2000 borgere i Vejen Kommune. Denne fremgangsmåde indeholder en række fejlkilder. Udtrækket på de 2000 personer er desværre ikke fuldstændig rensset for børn, firmaer og afdøde/nylige flytninger. Af de 2000 breve vi sendte ud, har vi fået ca. 1% retur/henvendelser (svarende til 20 spørgeskemaer) hvor det ikke var muligt at besvare skemaet pga. personens tilstand/alder.

Der er valgt ikke at udsende rykker for besvarelsen, i og med det ikke vurderes, at den potentielle værdi af øget svarprocent vil stemme overens med omkostningerne forbundet hermed. Dels vil rykkerproceduren alene foregå med henvisning til den elektroniske svarmulighed, og da kun en meget lille andel har valgt at svare elektronisk er vores formodning, at en rykkerskrivelse ikke vil rykke væsentlig på svarprocenten. Dels er spørgsmålets indhold ikke så relevant igen for en stor del af borgerne. Langt de fleste har ikke rigtig en holdning til almene lejeboliger, så interessen for at deltage er på forhånd forholdsvis lav i modsætning til, hvis vi eksempelvis spurgte til mere konkrete dagligdagsting. Endelig anses et samlet antal på 600 respondenter som værende repræsentativt for et så afgrænset område som Vejen Kommune.

Spørgeskemaundersøgelse – beboer i boligorganisationer

Ud over undersøgelsen til borgerne, er der udsendt en spørgeskemaundersøgelse til samtlige beboere i Vejen Boligforening, Brørup Boligforening, Holsted Boligforening og Rødding Egnens Boligselskab, dog frataget ældre- og plejeboligerne. Der er i alt udsendt 1304 spørgeskemaer. Undersøgelsen har til formål at undersøge baggrunden for at bo i en almen lejebolig, boperiode, tilknytning til by og område, fremtidige flyttemønstre, bosætningspræferencer og ikke mindst, muligheden og lysten til at bo i en almen lejebolig i kommunens landdistrikter.

Spørgeskemaundersøgelsen er sendt primo oktober 2013, med svarfrist den 17. november 2013.

Svarprocenten for undersøgelsen blandt beboerne i de 4 boligorganisationer er:

Vejen Boligforening: 30%

Brørup boligforening: 31%

Holsted Boligforening: 35%

Rødning Egnenes Boligselskab: 54%

På lige fod med spørgeskemaundersøgelsen til borgerne, har det været muligt at besvare undersøgelsen via forud frankeret svarkuvert, eller ved at gå ind på internettet og anvende personlig kode til at besvare skemaet.

Der er ej heller sendt en rykker for besvarelse blandt beboerne, da vi fandt svarprocenten tilfredsstillende. Samlet set har over hver tredje almene lejer valgt at deltage i undersøgelsen.

En svarprocent på 30%

Borgerundersøgelsen er sendt til 2.000 personer, hvoraf 600 har gennemført undersøgelsen. Et pejlemærke omkring strikprøvestørrelse er, at en lokal undersøgelse som denne bør have 300-500 svar.

Beboerundersøgelse er sendt til 1.302 personer, hvoraf 407 har gennemført undersøgelsen. Ligeledes ligger mængden af besvarelser indenfor pejlemærket.

Telefoninterviews med ejendomsmæglere

For netop at undersøge den almene lejeboligs konkurrenceevne er der taget kontakt til ejendomsmæglere i Vejen Kommune med henblik på at høre, hvordan de oplever udviklingen på boligmarkedet. Der er i alt foretaget telefoninterviews med 5 ejendomsmæglere (se den samlede undersøgelse blandt ejendomsmæglerne i bilag VI).

På lige fod med telefoninterviews blandt fraflytterne og ”nej tak”, er telefoninterviewene med ejendomsmæglerne foretaget som et semistruktureret interviews.

Telefoninterviews er foretaget primo november 2013.

Fejlkilder, telefoninterviews med ejendomsmæglere

Ejendomsmæglerne var kun at træffe i deres normale åbningstider, hvor det var tydeligt, at de også have et arbejde at passe. Nogle af respondenterne har derfor ikke taget sig tid til at gennemføre en grundig samtale, hvorfor der kan være information, vi ikke har fået. Derudover, på baggrund af nuværende konkurrence på boligmarkedet i Vejen, kan visse ejendomsmæglere have tilbageholdt information for ikke at stille dem selv i dårlig situation.

Workshops med borgerne i landdistrikterne

Eftersom undersøgelsens hovedformål er de almene lejeboliger i landdistrikterne, er der afholdt 2 workshops, én for borgerne i Københoved og én for borgerne i Sdr. Hygum. Rekruttering af borgere til de 2 workshops er sket gennem annoncering i den lokale ugeavis, der er hængt plakater op i de 2 lokalsamfund, og der er taget kontakt til nogle lokale ildsjæle, som har været behjælpelig med at samle folk. I Københoved mødt 31 borgere op til workshoppen, og i Sdr. Hygum mødte 27 borgere op til workshoppen. Hovedformålet med disse workshops var at undersøge nogle af de tendenser, vi har set i telefoninterviewene samt de 2 spørgeskemaundersøgelser. Hvorfor borgerne bor i de lokalsamfund, som de gør nu og i fremtiden? Hvad er fordelene og hvilke udfordringer er der ved at bo i disse lokalsamfund? Og ikke mindst, deres bud på hvilken rolle den almene bolig kan spille i de små lokale samfund fremover.

Under hele workshoppen blev der taget noter/referat. Arbejdsopgaverne med respondenternes arbejde er indsamlet til videre analyse.

Fejlkilde, workshops

Det høje fremmøde til hver workshop har gjort, at det måske ikke er alle, der har givet deres mening til kende, også selvom der blev gjort et stort arbejde i at få alle hørt. Dog opvejes denne fejlkilde lidt, da workshoppen også indeholdte individuelle opgaver, hvor svaret skulle afleveres til arbejdsgruppen.

Det var tydeligt, at de personer der mødte op til workshoppen, i forvejen er de personer, der er med til at drive landsbyerne og er meget aktive i lokalsamfundet. Vi har altså primært kun fået ildsjælernes tilkendegivelse i workshoppen, hvorfor man kan argumentere for, at der mangler nogle. Begge workshops er afholdt midt november 2013.

Møde med boligorganisationer

Afslutningsvis på dataindsamlingen er der afholdt møde med forretningsfører og udlejningsmedarbejdere i Sct. Georgs Parken, Rødning Egnens Boligselskab, Holsted Boligforening, Brørup Boligforening og Vejen Boligforening. Grundlaget for møderne er at klarlægge, hvordan de oplever udlejningssituationen, hvad kan lejes ud, og hvad kan ikke lejes ud, undersøge hvad der virker, og hvad der ikke virker, og ikke mindst, hvor stort er behovet for alternative tiltag.

Der er taget referat til samtlige møder til videre analyse.

Møderne med de 5 boligorganisationer er afholdt fra august til ultimo november 2013.

Fejlkilde, boligorganisationerne

Sct. Georgs Parken, Rødning Egnens Boligselskab og Holsted Boligforening administreres af Boligkontoret Danmark, hvor Brørup Boligforening og Vejen Boligforening er selvstændige boligorganisationer. Selvom der ikke ligger en direkte konkurrence mellem boligorganisationerne, kan nogle organisationer have tilbageholdt information af frygt for at miste position på markedet.

Registeranalyse

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har foretaget en registeranalyse (se registeranalysen i bilag VIII). Analysen er lavet ved hjælp af SBI's database på Danmarks Statistiks forskermaskine. Analysen belyser, hvem der er flyttet til og fra adresser i Vejen kommune, samt i byerne Vejen, Holsted, Brørup og Sdr. Hygum. Beboerne i analysen er delt op efter aldersgrupper, socialgrupper og familiegrupper, og boligerne er delt op efter ejerboliger i enfamiliehuse, ejerboliger, andelsboliger, almene boliger, privat udlejning, ikke selvstændige boliger, blandet bolig-erhverv og udefineret.

Det nyeste data i analysen er fra 01.01.2011, dvs. at det primært er baseret på flytninger i året 2010. Der kan ikke trækkes nyere data.

Fejlkilde, registeranalyse

Der er en smule usikkerhed på analyserne for byerne, fordi ca. 15% af adresserne i Vejen Kommune mangler en bykode i databasen. Nogle af de manglende bykoder kan identificeres ved hjælp af oplysninger om sognekode og bystørrelseskode. Det gælder for Vejen By og for Sdr. Hygum. Holsted og Brørup har imidlertid identiske sogne- og bystørrelseskoder, hvorfor adresser med manglende bykoder ikke kan fordeles mellem de to byer. I analysen er vist særlig gruppe af beboere og boliger, som må tilhøre enten Holsted eller Brørup, men som ikke kan placeres direkte i de to byer. Gruppen kaldes 'Andre i Holsted og Brørup'.

Flere steder i analysen er denne gruppe ikke medregnet. Gruppen udgør i alt 323 boliger, svarende til 597 personer. Der tages højde herfor i den videre analyse.

Interviews med udvalgte borgere

Afslutningsvis har vi valgt at kontakte 8 af de borgere, der i deres besvarelse (borgerundersøgelsen) havde givet ja til, at vi måtte kontakte dem, såfremt vi havde yderligere spørgsmål.

Vi valgte at kontakte netop disse personer på baggrund af, at de var flyttet i en privat udlejningsbolig i Vejen Kommune. Hensigten var at gå mere i dybden med, hvad der lå bag den valgte boligform, og hvorledes den almene lejebolig var en del af overvejelserne.

De uddybende telefoninterviews blev foretaget i januar 2014.

Bilag II. Hvor repræsentativ er de kvalitative og kvantitative undersøgelser?

Til at afgøre hvor repræsentativ vores undersøgelser er, har vi valgt at se på den stokastiske variabel, hvor vi ser på, hvor sandsynligt udfaldet er ved tilfældigt at udvælge en person fra en af aldersgrupperne i hele populationen (Vejen Kommune). På den måde er det muligt at se, hvor stor procentdel af aldersgrupperne i undersøgelsen skal være repræsenteret, for at den er repræsentativ. Da det er næsten umuligt, at procentsatserne skulle stemme nøjagtigt overens, udregnes konfidensintervallet, som er den grænse vi vil acceptere for hvor stor variation, der må være mellem antallet af personer fra de forskellige grupper i populationen og undersøgelsen.

Hver undersøgelse er gennemgået nærmere i det følgende.

Fraflytterundersøgelsen

Hvor repræsentativ er fraflytterundersøgelsen målt på familietype

<i>Familietype</i>			
	Fraflytterundersøgelse	procent	p- værdi
Enlig u. børn	7	28	0,28
Enlig med børn	2	8	0,08
Par uden børn	3	12	0,12
Par med børn	13	52	0,52
Andet	0	0	0
I alt	25	100	1

Figuren viser fraflytterundersøgelsen, fordelt på familietype. Først i faktiske tal, efterfulgt af den procentvise fordeling. Ud fra procenten bestemmes p-værdien ved at dividere med 100.

	Registeranalyse*, %	p-værdi
Enlig u. børn	23	0,23
Enlig med børn	20	0,2
Par uden børn	16	0,16
Par med børn	38	0,38
Andet	3	0,03
I alt	100	1

*Registeranalysen er udarbejdet af SBI, og indeholder data fra SBI's database på Danmarks Statistiks forskermaskine.

Tilsvarende for registeranalysen er den procentvise fordelingen angivet, og omregnet til p-værdi.

Eftersom der er en del afvigelse mellem Vejen Kommune og undersøgelsens p-værdi, udregnes konfidensintervallet for at se, hvor langt fra populations p-værdier vi vil godtage.

Konfidensintervallets nedre og øvre grænse udregnes. Vi sætter signifikansniveauet til $\alpha = 0,05$, hvor med vi kan vi udregne følgende formler.

$NG = p - U_{((1-\alpha)/2)} \cdot \sqrt{p(1-p)/n}$, hvor $U_{((1-\alpha)/2)}$ er givet ud fra standardnormalfordelingen $=1-\alpha/2=1-0,05/2=0,9750=1,96$. Standardnormalfordelingen aflæses til 0,9750 og hvorefter tallet 1,96 fremkommer.

	NG	ØG	p-værdi (fraflytter)
Enlig u. børn	0,065033657	0,394966	0,28
Enlig med børn	0,0432	0,3568	0,8
Par uden børn	0,016290426	0,30371	0,12
Par med børn	0,189728514	0,570271	0,52
Andet	-0,036870191	0,09687	0

Øvre og nedre grænse udregnes for hver gruppe undergruppe.

Som det fremgår af skemaet, ligger alle p-værdierne inden for konfidensintervallet.

Hvor repræsentativ er fraflytterundersøgelsen målt ud fra beskæftigelse

Samme fremgangsmåde er anvendt.

Beskæftigelse			
	Fraflytterundersøgelsen	Procent	P-værdi
Pensionist	1	4	0,04
Uden arbejde i øvrigt	4	16	0,16
Arbejdsløse	3	12	0,12
Studerende	4	16	0,16
Beskæftiget	13	52	0,52
I alt	25	100	1

	Registeranalyse (pct)	P-værdi
Enlig u. børn	20,8	0,208
Enlig med børn	16,5	0,165
Par uden børn	2,9	0,029
Par med børn	10,9	0,109
Andet	48,5	0,485
I alt	100	1

	NG	ØG	P-værdi
Pensionist	0,048896283	0,367104	0,04
Uden arbejde i øvrigt	0,019497225	0,310503	0,16
Arbejdsløse	-0,036780123	0,09478	0,12
Studerende	-0,013162572	0,231163	0,16
Beskæftiget	0,28908822	0,680912	0,52

Grupperne 'studerende' og 'beskæftiget' ligger inden for konfidensintervallet, mens de resterende ikke ligger inden for konfidensintervallet.

På nuværende tidspunkt ligger vi ikke inde med særlig stor viden om, hvilke personer, der vælger at flytte fra de almene lejeboliger i Vejen Kommune, hvorfor baggrunden for fraflytteranalysen har været at opnå viden netop heromkring, og dermed indsamling af kvalitative informationer frem for generalisering til populationen.

Analysen er dog alligevel sammenholdt med det samlede antal fraflyttere fra Vejen Kommune (alle boligtyper) for at se, hvorledes der skulle være en overensstemmelse, og dermed en generalisering. Der ses en sammenhæng, når man ser på familietyper, dog ses der ikke nogen fuldstændig sammenhæng, når man går ind og ser på beskæftigelsen. Dette skyldes blandt andet, at vi i vores analyse kun har interviewet få pensionister, da denne gruppe oftest er bosat i en boligorganisation for resten af livet, og dermed ikke er den typiske fraflytter. Yderligere afviser vores undersøgelsen på gruppen "arbejdsløse", da almene lejeboliger oftest huser folk med lave indkomst, hvorfor denne gruppe ej heller er den typiske fraflytter.

Der er ikke foretaget nogen repræsentativitetstest på "nej tak"-analysen. Dette skyldes ligesom fraflytterundersøgelsen, at hensigten har været at indsamle kvalitativ information, og opnå viden til de resterende analyser.

Borgerundersøgelsen

Borgerundersøgelsen er gennemgået på samme måde som fraflytterundersøgelsen.

Hvor repræsentativ er borgerundersøgelsen målt på beskæftigelse.

<i>Beskæftigelse</i>			
	Borgerundersøgelsen	Procent	P-værdi
Pensionist	251	42,54237288	0,425424
Uden arbejde i øvrigt	49	8,305084746	0,083051
Arbejdsløse	8	1,355932203	0,013559
Studerende	12	2,033898305	0,020339
Beskæftiget	270	45,76271186	0,457627
i Alt	590	100	1
	Registeranalyse (pct)	P-værdi	
Pensionist	27,4	0,274	
Uden arbejde i øvrigt	7	0,07	
Arbejdsløse	1,98	0,0198	
Studerende	3,69	0,0369	
Beskæftiget	59,9	0,599	
I alt	100	1	

	NG	ØG	P-værdi
Pensionist	0,238010679	0,309989321	0,425424
Uden arbejde i øvrigt	0,049411697	0,090588303	0,083051
Arbejdsløse	0,00855861	0,03104139	0,013559
Studerende	0,021688258	0,052111742	0,020339
Beskæftiget	0,559452807	0,638547193	0,457627

Grupperne 'uden arbejde i øvrigt' og 'arbejdsløse' ligger inden for konfidensintervallet, men de resterende ligger ikke inden for konfidensintervallet.

Hvor repræsentativ er borgerundersøgelsen målt på familietype.

<i>Familietype</i>			
	Borgerundersøgelsen	Procent	P-værdi
Enlig u børn	151	25,81196581	0,25812
Enlig med børn	20	3,418803419	0,034188
Par uden børn	283	48,37606838	0,483761
Par med børn	125	21,36752137	0,213675
Andet	6	1,025641026	0,010256
I alt	585	100	1

	Registeranalyse (pct)	P-værdi
Enlig u børn	16	0,16
Enlig med børn	8	0,08
Par uden børn	27	0,27
Par med børn	48	0,48
Andet	1	0,01
I alt	100	1

	NG	ØG	P-værdi
Enlig u børn	0,130291702	0,189708298	0,25812
Enlig med børn	0,058015477	0,101984523	0,034188
Par uden børn	0,23402329	0,30597671	0,483761
Par med børn	0,439514414	0,520485586	0,213675
Andet	0,001937017	0,018062983	0,010256

Gruppen 'andet' ligger inden for konfidensintervallet, men de resterende ligger ikke inden for konfidensintervallet.

Hvor repræsentativ er borgerundersøgelsen målt på aldersgrupper.

Aldersgruppe			
	Borgerundersøgelsen	Procent	P-værdi
18-25 år	12	2,023608769	0,020236
26-35 år	30	5,059021922	0,05059
36-45 år	66	11,12984823	0,111298
46-55 år	110	18,54974705	0,185497
56-65 år	119	20,06745363	0,200675
66-75 år	153	25,8010118	0,25801
76-85 år	84	14,16526138	0,141653
86 eller derover	19	3,204047218	0,03204
I alt	593	100	1

	Danmarks statistik*	P-værdi
18-25 år	10,67	0,1067
26-35 år	13,32	0,1332
36-45 år	17,84	0,1784
46-55 år	18,91	0,1891
56-65 år	16,13	0,1613
66-75 år	13,43	0,1343
76-85 år	7,36	0,0736
86 eller derover	2,32	0,0232
I alt	100	1

*Tallene stammer fra www.danmarksstatistik.dk, borger i Vejen Kommune

	NG	ØG	P-værdi
18-25 år	0,081850961	0,131549039	0,020236
26-35 år	0,105851073	0,160548927	0,05059
36-45 år	0,147585412	0,209214588	0,111298
46-55 år	0,157582037	0,220617963	0,185497
56-65 år	0,131696079	0,190903921	0,200675
66-75 år	0,106855809	0,161744191	0,25801
76-85 år	0,052583185	0,094616815	0,141653
86 eller derover	0,011083546	0,035316454	0,03204

Grupperne '46-55 år' og '86 eller derover' ligger inden for konfidensintervallet, men de resterende ligger ikke inden for konfidensintervallet.

Som de 3 ovenstående test viser, er der ikke fuldstændig overensstemmelse mellem borgerundersøgelsen, registeranalysen og Danmarks statistik

Vi vælger at anvende resultatet fra analysen trods skævheden. Dette skyldes, at store dele af den målgruppe, der har valgt at deltage i undersøgelsen, netop ligger inden for de almene lejeboligers normale målgruppe i de mindre byer rundt omkring i Danmark. Der er overvægt af ældre og enlige borgere, og undervægt af børnefamilier og yngre mennesker.

På baggrund heraf bliver undersøgelsens resultater anvendt i den senere analyse, dog tages der forbehold for uoverensstemmelser ved evt. generalisering.

Vejledende siger man, at landsdækkende undersøgelse vurderes ud fra 1.000 svar, hvor lokale undersøgelser vurderes ud fra 300-500 svar. Det samlede antal besvarelser for borgerundersøgelsen er 602, hvilket ud fra ovenstående vurderes tilstrækkeligt. Det er derimod udvælgelsesmetoden, man bør se nærmere på ved lav repræsentativitet. Ved borgerundersøgelsen har Post Danmark på repræsentativ vis udvalgt de 2.000 borger i kommunen.

Beboerundersøgelsen

Hvor repræsentativ er beboerundersøgelsen målt på familietype.

<i>Familietype</i>			
	Beboerundersøgelse	Procent	P-værdi
Enlig u børn	233	59,74359	0,597435897
Enlig med børn	52	13,33333	0,133333333
Par uden børn	75	19,23077	0,192307692
Par med børn	27	6,923077	0,069230769
Andet	3	0,769231	0,007692308
I alt	390	100	1

	Registeranalyse (pct)	P-værdi
Enlig u børn	67	0,67
Enlig med børn	10	0,1
Par uden børn	16	0,16
Par med børn	7	0,07
Andet	1	0,01
I alt	100	1

	NG	ØG	P-værdi
Enlig u børn	0,623332113	0,716668	0,597435897
Enlig med børn	0,070225463	0,129775	0,133333333
Par uden børn	0,123614914	0,196385	0,192307692
Par med børn	0,044677052	0,095323	0,069230769
Andet	0,000124903	0,019875	0,007692308

Grupperne 'Par uden børn', 'Par med børn' og 'andet' ligger inden for konfidensintervallet, men de 2 andre grupper ligger ikke inden for konfidensintervallet.

Analysens resultat benyttes trods den ikke fuldstændige overensstemmelse. Dette skyldes, at formålet netop har været at undersøge, hvem der bor i de almene lejeboliger i Vejen Kommune, og hvad der ligger bag netop deres tilvalg. Vi har dog forsøgt at mindske denne usikkerhed ved netop at gå ind og spørge flere boligorganisationer i kommunen fordelt på forskellige områder. Samtlige beboere i de 4 boligorganisationer har fået muligheden for at besvare skemaet, hvorfor udvælgelsesmetoden anses som værende valid.

Bilag III. Samlede fraflytterundersøgelse.

Indeholder besvarelser for Brørup Boligforening, Holsted Boligforening og Rødding Egnens Boligselskab.

Boperiode og afdeling (udfyldes på forhånden)

- 3 år 4 mdr. afd. 4
- 2 år afd. 12
- 8 år. afd. 9
- 6 år afd. 17
- 3 mdr. afd. 1
- 8 mdr. afd. 17
- 9 mdr. afd. 19
- 7 år afd. 8.
- 3 år. afd. 21
- 9½ år afd. 8
- 7 mdr. - afd. 10
- 1½ år - afd. 10
- 1 år - afd. 8
- 6 mdr. - afd. 9
- 8 mdr. - afd. 4
- 2½ år - afd. 10
- 2 år - afd. 1
- 2 år - afd. 10
- 16 år - afd. 4
- 2 år - afd. 9
- 1 år afd. 1
- 5 år 1 mdr. afd. 1
- 5 mdr.
- 5 mdr.
- 1 år.

Hvilken by bor du i idag

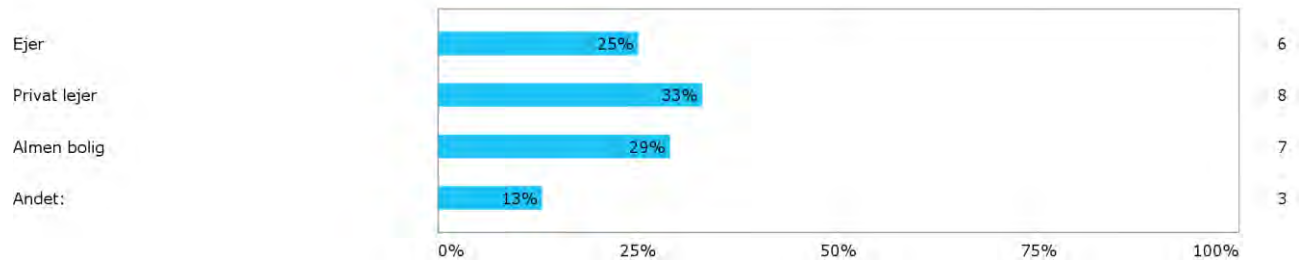
- Læborg.
- Billund
- Brørup
- Brørup
- Brørup
- Brørup
- Århus.
- Brørup
- Brørup
- Aalborg
- Brørup
- Holsted - men flytter til Esbjerg nu
- Holsted
- Silkeborg
- Ålborg
- Haderslev
- Holsted
- Vojens
- Ny byen – (på landet)
- Asgård, vejen
- Glejbjerg
- Vamdrup
- Lidt udenfor Københoved
- Københoved.
- Gram
- Nivå

Hvor længe har du boet der?

- 3 måneder.
- siden maj 2013 = 5 måneder
- Over et år.
- 1 år
- 1½ år
- 2 år.
- altid.
- 37 år
- 1 år
- 1½ år
- halvt år
- 4 mdr. (men har boet i Holsted hele sit liv)
- ½ år
- ½ år
- 1,5 år

- 2 år
- 1 år
- 1 år og 3 mdr.
- 1 mdr.
- 1 år
- 1½ år
- 1 år
- 2 år
- 2 år

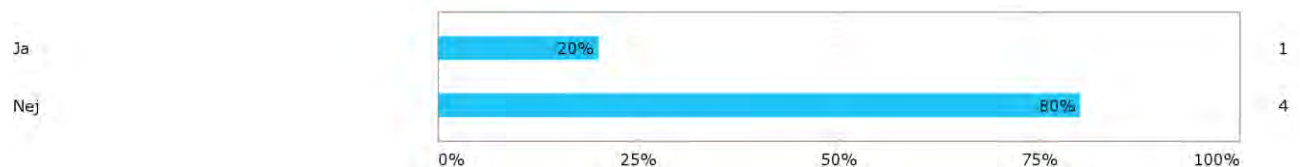
Hvilken boligtype bor du i i dag



Hvilken boligtype bor du i idag - Andet:

- Andelsbolig.
- Andelsbolig

Hvis "almenbolig", er det så hos xx Boligforening?



Hvis "almen" men ikke xx boligforening - hvorfor væk fra boligforeningen?

- Der var alt for meget larm der hvor han boede, og han bryd sig ikke om beboer sammensætningen, han flyttede derfor til Vejen.
- Hun ville væk fra Brørup.
- Jeg har haft en rigtig dårlig oplevelse med Holsted Boligforening. Boede i lejligheden i 2 mdr. - skulle betale for de 3 mdr. der var i opsigelsen, og jeg skulle betale 30.000 kr. for at komme ud af lejligheden - med en masse efterregninger. Jeg var så dum at stole på Viceværtten, og ikke skrive ting i tilstandsrapporten, jeg har så lært på den hårde måde. at man ikke skal stole på en mand som Hans.
- Varde Boligadministration. Min kæreste boede i byen og jeg flyttede sammen med ham

Hvis "Ejer" - hvad er årsagen til at du er gået over til at eje?

- Der er ikke nogen penge i leje, han har vagt at købe for at spare op
- Det har hun altid tænkt, boligforening var en midlertidig løsning,
- Vi skal til at stifte familie. Derfor skulle der noget plads til -
- Jamen der blev ikke lavet de ting der skulle laves fra boligforeningen,. Når det endelig skete så steg huslejen.
- Andel - billigere, godt tilbud
- Økonomisk - Vi ville gerne bruge vores penge på noget der var vores i stedet for at bo til leje.
- Udfordringer, har boet i boligforeningen i 16 år, så trængte til at prøve noget nyt og så ville jeg gerne have min egen have

Hvis "privat udlejning", hvad er årsagen til at du er gået væk fra en almen bolig?

- Der var ikke noget i boligforeningen. Så det blev en nødvendighed. De er lige steget i husleje, med 200 kr. årligt bliver det for dyrt,
- De fik en 3 værelse som var på 3. etage ved boligforeningen. Trapperne var ved at tage t livet af hende, så de skulle finde noget andet.
- Jeg flytter til Esbjerg i det jeg nu engang kan få - jeg læse i Esbjerg og er træt af at rejse med offentlig transport
- På grund af den som vi boede i før ikke passede, og der var meget ofte politi, på grund af andre beboere, og så har vi lige fået et barn, så lejligheden blev for lille. Nu har vi lejet et hus med flere huse og lille have - vi regner med at købe huset
- Vi har husdyr og det må vi have her
- Det var det jeg kunne få
- Vi flyttede fra den almene bolig til en privat udlejning, fordi den var billigere. Derefter købte vi hus på landet
- Ikke noget særligt men boligen var for langt væk fra hendes studie
- Det var for dyrt i Københoved. Man fik ikke nok for pengene.
- Det var for dyrt i forhold til det andet,. han giver 1/2 mindre ved en privat udlejer.

Du har tidligere boet til leje i afdeling xx i xx Boligforening - Hvad ser du som det gode ved at bo til leje i en almen bolig?

- Jamen, det var dejligt at man bare skulle ringe når der var noget. det er lidt en idiotsikker løsning
- At tingene blev lavet hurtigt hvis der var noget galt.
- Det noget billigere end det han har i dag, han giver 4583 for 70. kvm. det er for dyrt, det var billigere det andet sted her gav han 3000
- Der var ikke noget godt, - (gætter på han har haft en uheldig oplevelse.)
- Det var i nærheden af byen,

- Lejligheden var fin. det var billigt.
- Hun synes ikke det var godt, det er slet ikke hende.
- Det var der ikke var nogen bekymringer. Der blev altid taget hånd om tingene.
- I starten var det huslejen, men den blev dyre og dyre, de fik nyt køkken og lign. da de derefter stiger. voldsomt, og de ville ikke falde igen
- Kan ikke huske. Jeg kan ikke lige nævne nogen fordele.
- Det er billigt
- Alment er som oftest billigere
- Ingen forpligtelser
- Beliggenheden
- OK, men jeg har haft store problemer med at komme ud af min gamle lejlighed - jeg skulle betale 3 mdr. husleje, og det har været meget dyrt for mig
- Ordrede forhold. hvis der gik noget i stykker, så ordnede boligforeningen det med det samme.
- Nemt - intet vedligehold
- Fordele - Nogle til det grove. Hvis der var det mindste i vejen, så skulle man bare ringe til boligforeningen, så kom de og ordnede det. I dag står jeg alene og skal betale hvis der er noget der går i stykker
- Ikke rigtig noget..
- Tingene bliver ordnet hurtigt.
- Det gode, var gården, - men prisen blev for meget - man skulle selv ordne det hele til sidst da viceværten forsvandt. Naturskønne omgivelser, skøn lejlighed, hun offererer selv meget på boligen.
- Der var ikke noget godt, ved den bolig de tidligere havde.
- Københoved - hun skulle flytte derned, tror det var en anvisning fra kommunen, men havde ikke råd til strøm og varme derfor flyttede hun - igen
- Priserne var fair. Man slap for vedligeholdes.

Hvad er årsagen til at du er flyttet fra afdelingen? (NB er spørg kun hvis person stadig bor i byen)

- Hun flyttede sammen med kæresten, men ville tilbage til Brørup efter 3 måneder.
- Kun pga. beboersammensætningen.
- På grund af trapperne og størrelsen.
- Hun vil have sit eget igen
- Ønskede at få sit eget,
- De kunne få deres eget og selv bestemme hvad de ville med det. Det betød at de kunne lave tingene når der trængte til det.
- På grund af økonomi
- At politiet var der - Vi har lige fået barn og lejligheden blev for lille.
- Pladsmangel! Vi har 2 børn og der var ikke plads nok til dem. Nu bor vi i et rækkehus, hvor der er have til - det er rigtig dejligt.
- Fandt en privat udlejning der var billigere.
- Hun skulle tættere på skole og studie.
- Huslejen steg hver år, og til sidst blev det for dyrt..
- Det er for dyrt at bo i Københoved, giver kun det halve i husleje i dag.
- Hun var for ung til at blive integreret i samfundet. og ikke fra stedet,
- Det var for dyrt, da hun skulle betale for 2 lejerlighed, en med køkken og en med bad og toilet.

Hvad er årsagen til at du er flyttet fra byen? (NB spørg kun hvis personen er flyttet fra byen)

- Læborg tiltalte ham, her er roligt, Han bor lige ud til golfbanen
- Hun er flyttet til Billund med kæresten
- Hun er fra Århus, og hun flyttede derfor tilbage.
- Byen var træls, syg by,
- Uddannelse og jeg har, villet flytte til Esbjerg siden jeg var 18 år
- På grund af studie
- Op til netværket som er i Ålborg
- Oprindeligt flyttede jeg til Hovborg, fordi jeg regnede med at jeg skulle tilbage til Legoland og arbejde. Det blev det ikke til, så jeg flyttede sammen med min kæreste som bor i Haderslev.
- Min kæreste bor i Vojens og vi er flyttede sammen her
- Vi vil gerne ud på landet og bo - Vi har vores egen lille gård med lade og en masse jord - stor grund.
- Hovborg - vennerne bor i Vejen, Kolding med mere - Jeg brugte rigtig meget tid og penge på at transportere mig rundt til alle mine venner.
- Og så arbejder jeg i Kolding, hvor jeg nu bor tættere på
- Jeg flyttede sammen med min kæreste, og så var den bolig jeg boede i alt for dyr
- Københoved - der ingenting ikke engang en kiosk.
- Hun elsker at bo der omkring, hun er flyttet lidt udenfor Københoved.
- Bor stadig i byen, blot ved en privat udlejer i stedet,
- Hun havde ikke råd til 2 huslejer,
- På grund af arbejde.

Hvad har det nye sted/bolig, som din gamle bolig/sted ikke havde?

- Det nye hus er tæt ingen mug og svamp, hvilket var et stort problem det gamle sted, så bedre indeklima.
- Den er sundere at bo i. Den anden bolig var fugtig.
- Det ved han ikke lige. - Man skulle selv komme med køleskab i bolig. hvilket var træls
- Den har alt. Den anden havde en masse larm og spektakel.
- Det er 1 plan og er noget større 92 kvm..
- Den er ny,
- Masser af ting, men det vigtigste er at det hende der ejer det
- Meget mere plads.
- Der er klasse i Aalborg. Det manglede der i Brørup
- Det hele er spritnyt, de har selv bygge huset.
- Uddannelsessted, flere muligheder
- Det er et hus vi lejer - det har have
- Ikke noget særligt
- Mit netværk
- Ingen, - Det er mindre og ikke lige så godt - vi har søgt efter noget nyt i 1 år nu, men venter stadig. vi har 3 børn, så vi har brug for meget plads - Men boligforeningen har ikke lige så stor boligudbud som Holsted Boligforening har, derfor er der meget lange ventetider.
- Større og mere plads

- Mere plads
- Vi har en kæmpe grund
- 100 meter til plejehjemmet - Som jeg regner med er min næste hjem. Alle mine venner bor i nærheden. Jeg kan tage min cykel ned og handle og rundt til alt - Jeg behøver ikke starte bilen - Her er lige så meget natur som der er i Hovborg. Helt generelt så er alt blevet nemmere.
- Stor have og så ligger det generelt mere børnevenligt
- Den er central placeret
- Den har meget plads, og en have.
Hun nyder naturen og de 50 kvm. ekstra.
- Det er samme standard, der er ikke nogen forskel
- Det har bekendtskaber, og indkøbsmuligheder, der er fælles naboskab, der er flere møder i netværket, folk hjælper hinanden og holder øje med indbrud, tæt på læge og apotek
skolen ligger 300 meter væk, så der er liv.
- Bedre varme i den nye, samt indeklima
den anden var noget gammelt lort.

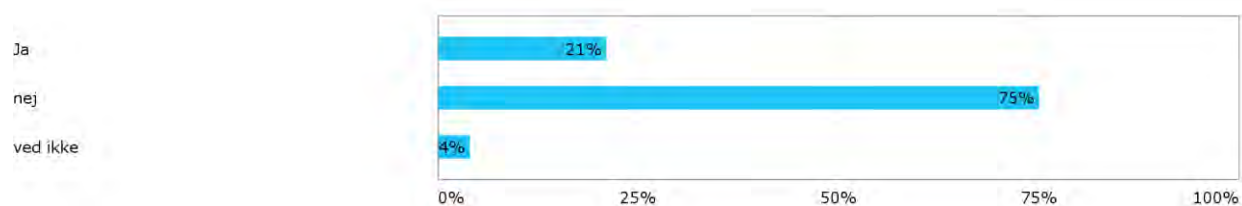
Savner du noget fra det gamle sted du boede? (I boligforeningen)

- Slet ikke overhoved
- Nej egentlig ikke, men hun var glad for at bo der.
- Badeværelset var bedre. Det er noget mindre i den nye bolig.
- Nej.
- Nærheden til byen,
- Det var billigt, godt at bo Brørup er en dejlig.
- Nej
- Nej. Nu har fået det rigtige,
- Vennerne.
- Kun haven. De skal først til at anlægge have selv nu her.
- Nej tror jeg ikke. Vil ikke savne det byen er for lille. Kommer oprindeligt fra Bramminge og er kun flyttet til Holsted pga. kæreste.
- Nej
- Ikke bestemt, men vil gerne tilbage til Holsted når jeg er færdig med at studere
- Nej - meget konkret svaret
- Hovborg - lukkede have er helt sikkert det bedste ved de lejemaal.
- Nej - slet ikke, når det har været så dyrt at komme ud.
- Godt naboskab - god beliggende. Hvis jeg ikke var faldet så godt til i Vojens, så kunne jeg helt sikkert finde på at komme tilbage. Om det skal være Holsted Boligforening - det kommer an på om der lige er noget ledigt.
- Nej
- Nej
- Nej
- Freden, hun er ikke noget bymenneske.
- Hun savner at der var vicevært på. Men den forsvandt så, det er hun ikke tilfreds med.
- Nej
- Næ - hun har råd til internet og tv det nye sted, hvilket hun ikke havde før
- Nej

Hvis man skulle sælge xx til folk der ikke kender byen, hvad kan man så sælge den på?

- Dejlig rolig familie by. Der er skole og masser aktiviteter og sammenholdet er godt
Det er et fint sted at vokse op.
- Hun kendte ikke noget til byen - hun flyttede derned med en tidligere kæreste, og hun boede der kun i 2 år
- Er man en gang Brørup-bøger så bliver man det altid.
- Der er en del gode dagligvare butikker og dametøj, mens så kniber det.
- Den er indbydende hyggelig at bo i, folk er tæt på hinanden.
- Men skal sælge den på den vilde smukke natur og hyggelig by.
- Det er et svært spørgsmål han ved det ikke.
- Det kan hun ikke. Hun vil ikke kunne sælge byen.
- Det ved hun ikke lige. Det har hun svært ved, et lokalt lille samfund, man passer på hinanden.
- By med mange søde mennesker, men den er for lille til mig.
- Stille og fredelig by
- Billigt, stille og roligt. Byen går vist nok på at have Danmarks laveste kvadratmeterpris
- Har svært ved at sælge Holsted, da jeg synes det er en spøgelsesby - jeg vil ikke tilbage dertil - der sker ingenting.
- Hovborg - udelukkende for beliggenhed. Men mindre man er en ældre herre der nyder naturen, så er der ikke noget at komme efter - andet end naturen. Men jeg vil ikke tilbage dertil - og slet ikke til Holsted Boligforening.
- God og stille
- ?
- Ikke så meget - Jeg synes faktisk det er en ret død by
- Hovborg er en by med store engagement - man passer på hinanden. Der er et rigtig stort foreningsarbejde - Der er mange, som der gør rigtig mange ting for børn og ældre. Der er et hav af tilbud. Byfesterne samler hele byen, som virkelig viser at folk støtter op om de ting der er. Alle kender hinanden. Der er nogle personligheder som i den grad har trukket i tråde og lavet meget for byen
- Kedeligt og så er der rigtig mange kriminalitet.
Det er helt bestemt af personlige grunde at jeg ikke vil tilbage til byen - men ud over det, så sagde den mig ikke noget.
- Helt klart at der er fred og ro, også er der en skøn natur - Boede i København.
- København, At det er en lille dejlig landsby, hvor alle er hjælpsomme, der er nærhed og kontakt.
Man har et nært forhold til beboer.
- København. - Relativ god beliggenhed tæt på Vejen. godt lokalt netværk, alle kender alle,
- Dem som gerne vil have noget afslapning, og som har en bil,
- København. Det er en dejlig lille landsby ellers er der ikke noget. Hvis man vil være social med naboer og gå op i landsby stemningen

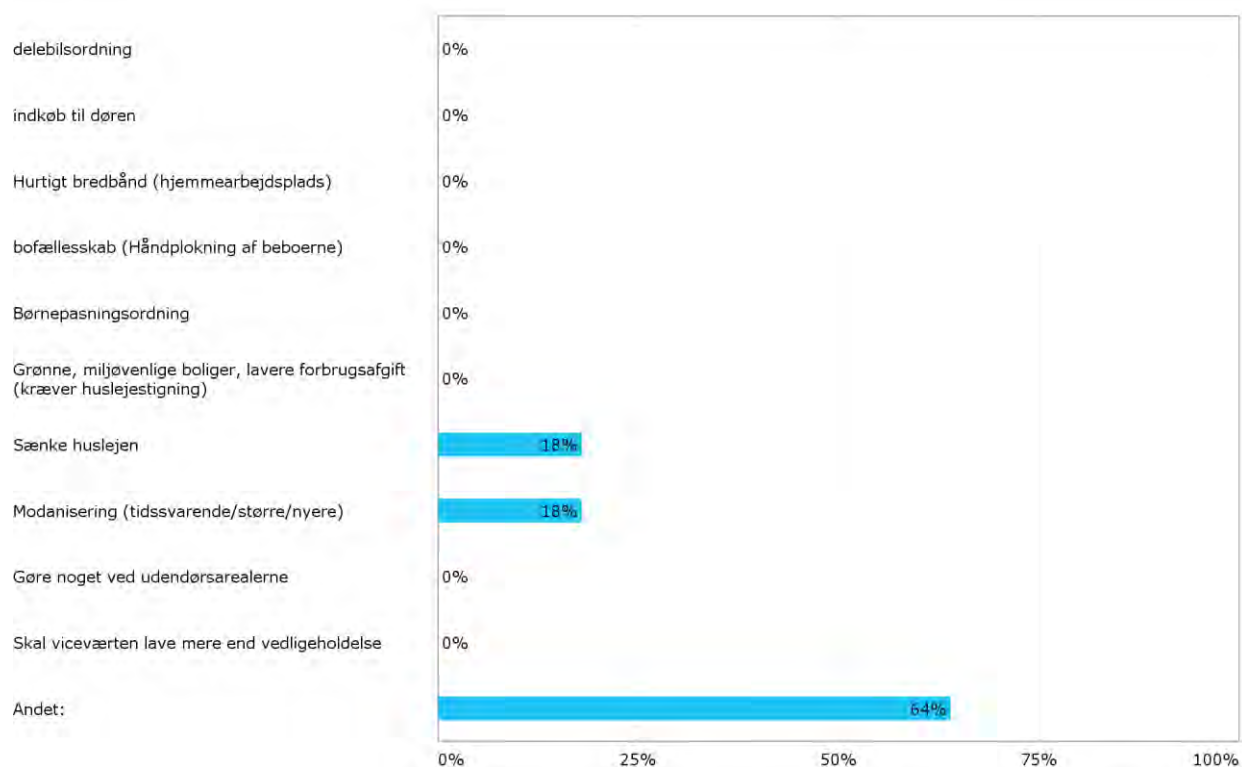
Kunne du overveje at flytte tilbage til den afdeling du boede i?



Kunne du overveje at flytte tilbage til den afdeling du boede i? - ved ikke

- Børnene
- Hvis det lige passede ind, når hun har færdig med studiet, så kunne det godt være.
- Huslejen skulle virkelig ned, og der skulle en vicevært på igen.
- Huslejen er alt forhøj. der ikke noget særligt ved boligerne
- Der er ingen ting.
- Det ligger for langt væk.

Hvis nej, er der noget vi kan gøre for at du ville flytte tilbage? fx:



Hvis nej, er der noget vi kan gøre for at du ville flytte tilbage? fx: - Andet:

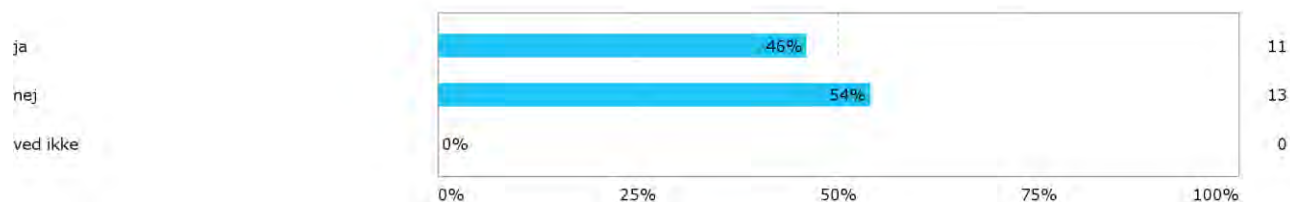
- Ikke rigtig noget.
- Noget udestue og garage
- I stueplan
- Vedligeholdelse
- Byen siger ikke noget.
- Supermarkedet.

"Kommentar til hvad vi kan gøre?"

- Vi skal renovere husene. og være bedre til at lytte til vores lejere, hvis de siger der er fugt, det kan jo ikke være alle beboerne, som ikke lugter ordentligt ud.
- Hun var godt tilfreds, De fik altid tingene lavet.
- Ikke rigtig noget. Han vil gerne tilbage da huslejen er blevet større end hvad han regnede med, og han kan se at den bare stiger og stiger.
- Flyttede på grund af larm og lign.
- Vi kan tilbyde dem en fornuftig bolig et fornuftigt sted.
- Børnene ville gerne tilbage hun ville ikke da omgangskredsen er i huset.
- Gerne køkkenet der må være bedre,
- Hun vil aldrig flytte tilbage det er godt, at man bare kan opsige sin lejlighed og flyttet,
- Han kan ikke lige nævne noget.
- Red det ned og byg en nyt.
- Tingene skal laves når det bliver nødvendigt. Boligforeningen skal ikke vente med at vedligeholde tingene. Der skal være nogen penge på en vedligeholdelseskonto, så man kan få køkken uden at stige voldsomt.

- Jeg ved ikke hvor jeg ender henne når nu jeg er færdig med min uddannelse. Så det er svært at sige om det.
- Nej - Jeg regner med at købe det hus vi lejer lige nu
- Jeg ved ikke om det skulle være tilbage til boligforeningen, men hvert fald tilbage til byen.
- Vi vil ikke kunne gøre noget - Jeg er flyttet op til mit netværk og her bliver jeg.
- Holsted boligforening er alt for dyrt - jeg boede der i 2 mdr. - det kostede mig 30.000.
- Nej. Jeg er faldet godt til. Men hvis jeg ikke var faldet godt til, så kunne jeg nok godt finde på at flytte tilbage.
- Vi ejer nu vores hus - og det vil vi blive ved med.
- For langt ude på landet. Nej - havde ikke noget at være der for, alle mine venner var flyttet væk derfra. Og så havde jeg brug for mere plads.
- Det er personlig grunde
- Vicedæren skal tilbage, når man bor til leje skal man ikke vedligeholde selv. Mange er afhængige af transport. og skal have 2 biler hvis de er et par.
- Sænke prisen
- Vejene bliver ikke ryddet om vinteren. Bilen glider af vejen når det er vinter. De gamle hænger i fortiden, for 50 år siden så
- Der skal være et eller andet spændende i byen eks et supermarked.

Forventer du at skulle flytte igen inden for de næste 10 år?

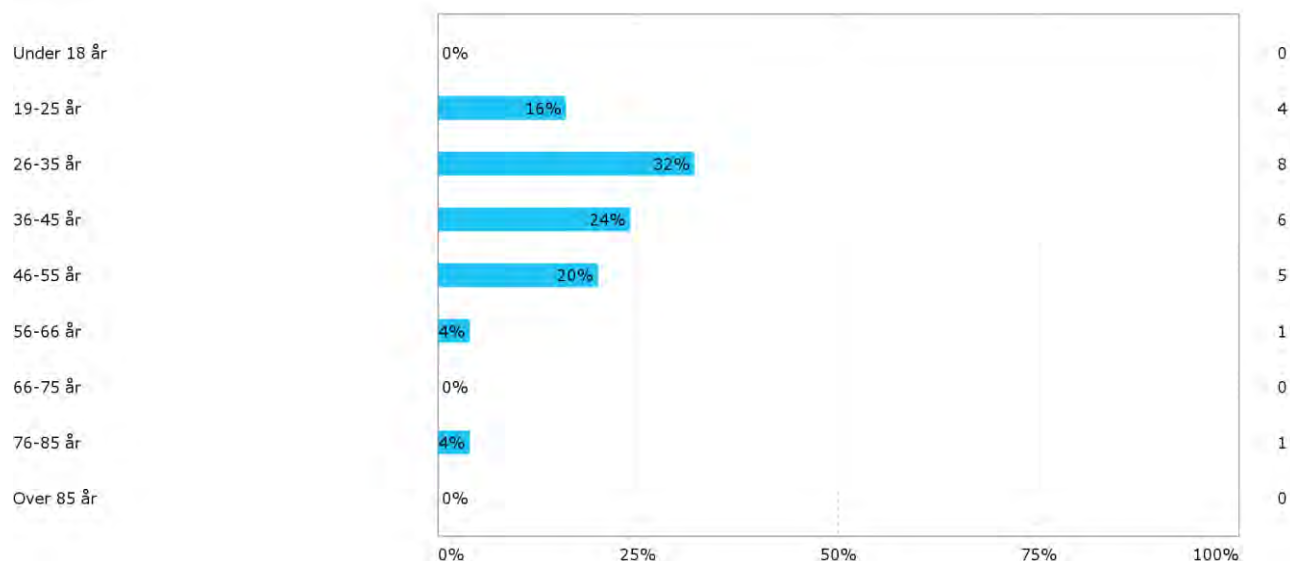


Forventer du at skulle flytte igen inden for de næste 10 år? - ved ikke

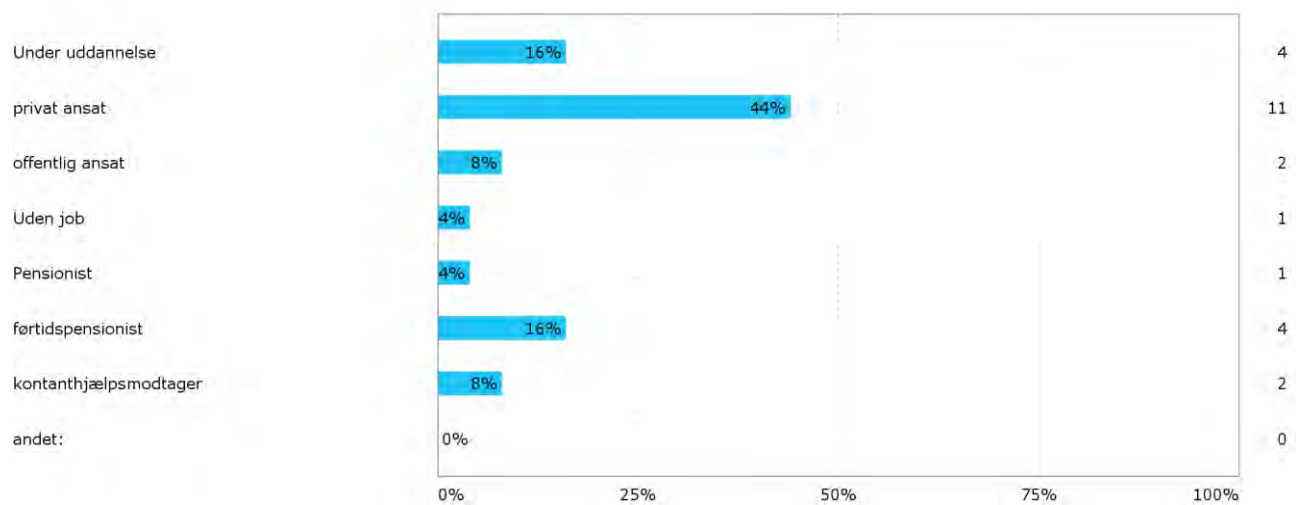
Hvis ja, hvortil skal det så være?

- Han overvejer at flytte til Asien da kæresten kommer derfra, hvis han bliver i Danmark. så skal han tilbage til boligforeningen
- Han forventer ikke at skulle flytte mere.
- Bliver i Brørup.
- Noget som er billigere end det hun har i dag.
- Hun bliver i Ålborg.
- Det ved jeg ikke - som sagt er jeg afhængig af jobmulighederne, men de er større i Esbjerg end i Holsted
- Når jeg er færdig med at studere - 3-5 år.
- Haderslev
- Hvis jeg skal flytte igen/når jeg skal flytte igen, så skal det være til et hus som jeg kan købe - eller en rigtig god og billig lejlighed.
- Vi forventer at blive boende i vores hus til den vi ikke kan passe det mere.
- Vi søger en større bolig til familien - i Tjæreborg.
- Ved hun ikke lige.
- Hun er begyndt at spekulere lidt på det. men hun ved ikke hvor hun vil, gerne et lille række hus med have til.
- Nok en gård hvis sådan en kan lejes.
- Vestsjælland.

Hvad er din alder?

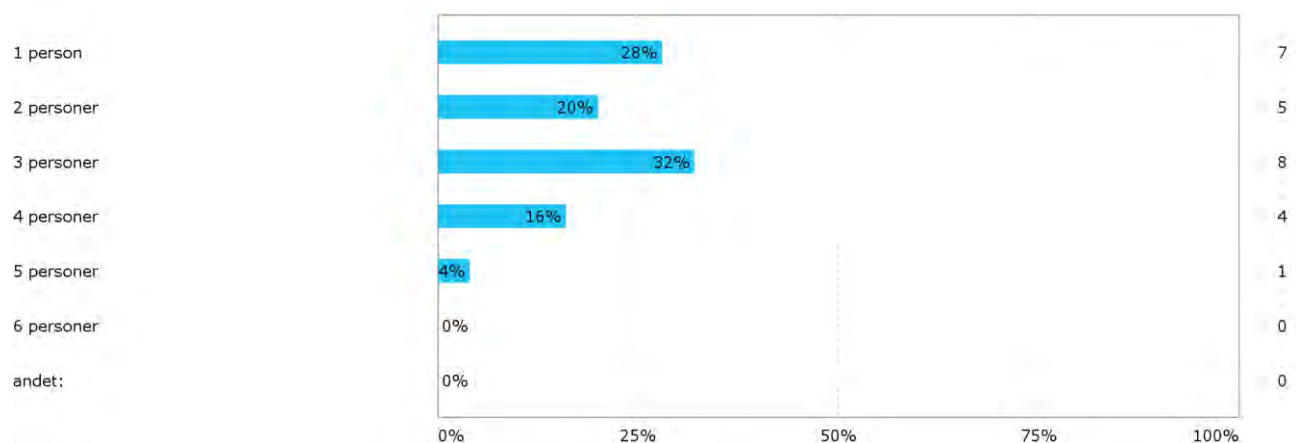


Hvad er din beskæftigelse



Hvad er din beskæftigelse - andet:

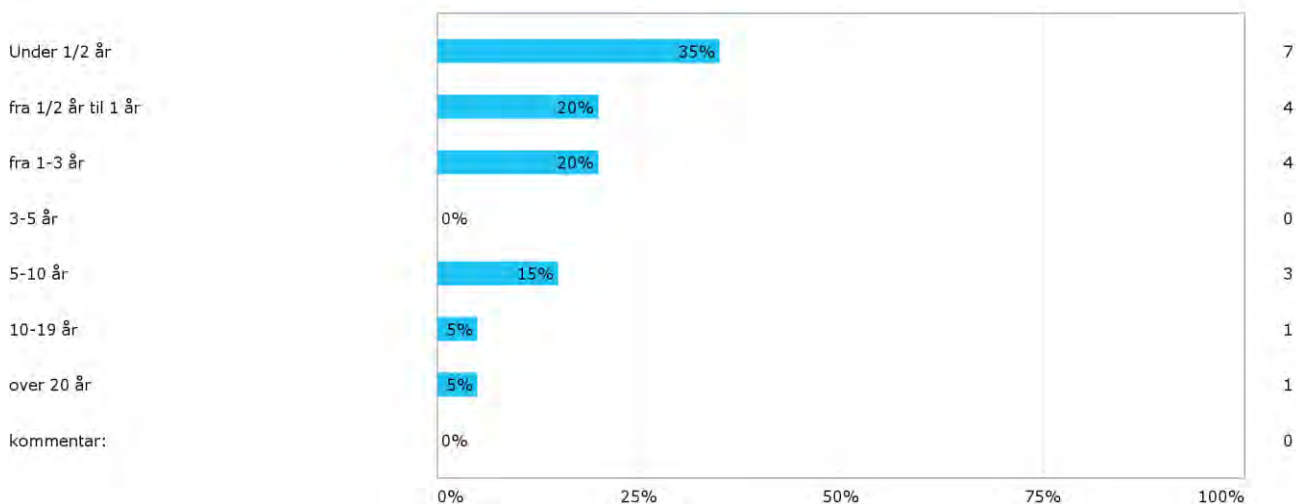
Hvor mange bor der i din husstand



Bilag IV. Interviews med ventelistemedlemmer, der har afvist boligtilbud

Indeholder besvarelser fra Holsted Boligforening og Brørup Boligforening.

Hvor længe har du stået på boligforeningens venteliste? (udfyldes på forhånd)



Hvor længe har du stået på boligforeningens venteliste? (udfyldes på forhånd) - kommentar:

Du har været medlem af xx Boligforening i x antal år. Hvad er grunden til at du har meldt dig ind i boligselskabet?

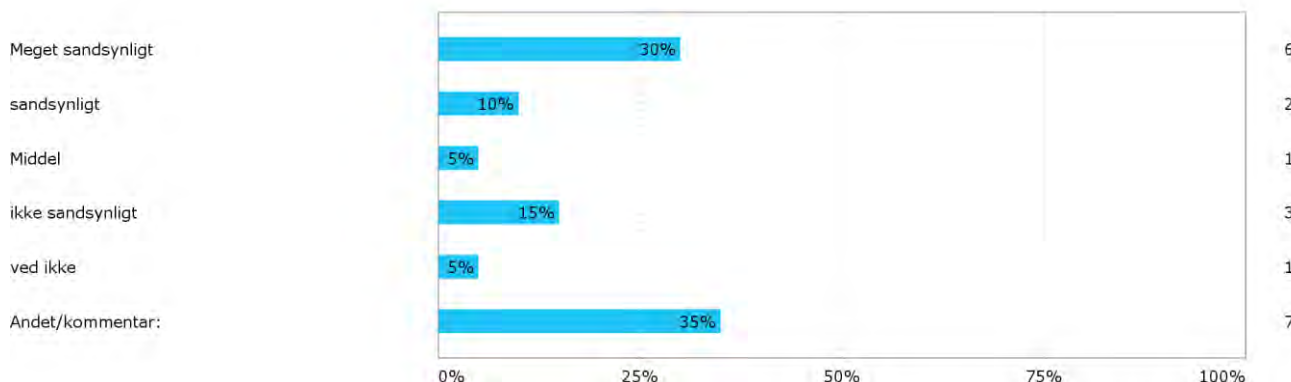
- Ønsker at flytte til Holsted
- Han ønskede sit eget, ville flytte hjemmefra
- Hendes mand døde på det tidspunkt, og hvis ikke rigtigt omkring situationen.
- For at få en lejlighed.
- Hun havde brug for en bolig i Holsted,
- Det var en tryghed hvis der skulle ske et eller andet.
- Det var forældrene der mente at hun skulle.
- Hun skulle flytte fra bofællesskab
- Hun skulle have noget at bo i dengang, så derfor meldte hun sig ind.
- Han kommer fra Holsted så det var oplagt.
- Vi ønsker at sælge vores hus. Det er endnu ikke solgt, men håber meget at vi snart får det gjort,
- Gravid og har termin på søndag, ønsker at finde børnevenlig bolig, som vi kan bo i en del år
- Skulle have flyttet, men det blev ikke aktuelt alligevel.
- Hus til salg vil gerne bo i en lejlighed - for stort hus - har ikke tid til at passe det og haven
- Hus skulle sælges - gik fra min mand. Huset blev solgt på 1,5 mdr. Jeg boede i Bække - og der var lige langt mellem Vejen og Brørup, så det var lige gyldigt hvilken by jeg flyttede til. Bare der var offentlig transport, så jeg kunne komme ud i verden - jeg har ikke bil.
- Skulle bruge en bolig - akut
- Boligsøgende - plejer at kunne få rimelige boliger til en ok pris - men i den tid jeg var medlem der fik jeg kun 2 tilbud og de lå meget langt væk - steder som jeg ikke ville bo.
- Jeg havde flere veninder som fik mange tilbud, men det gjorde jeg ikke. Jeg kontaktede dem flere gange, og det virkede som om der ikke helt var styr på listen.
- Lejlighed - lidt akut søgende, men ikke meget. Har været medlem af boligforeningen af flere omgange. først i 10 år, og nu her kun i 1/2 års tid.
- Jeg blev skilt og skulle have noget at bo i
- Hus til salg - x og jeg er gået fra hinanden og vi skal finde hver vores

Hvorfor står du som aktivt boligsøgende på ventelisten?

- Det er fordi hun ville have en lejlighed i Holsted, så hun kan flytte fra København,
- For at finde sin egen bolig.
- For at få en bolig i Holsted, hvor hun kommer fra, hun har boet på gården sammen med sønnen, men har nu fået sin egen bolig i Holsted Boligforening.
- For at få en bolig.
- Hun bor alene med to drenge på 12 og 13 - Hun har en stue et børneværelse og soveværelse.
- For at få en bolig, da hun blev nødt til at flytte fra den nuværende.
- Hun fandt ud af hun var gravid.
- Hun skulle flytte fra bofællesskab
- For at finde en bolig da den anden ikke var super god. Da hun er svag seende og bruger rollator
- Det han boede i før var for dyrt.
- Vi siger ikke ja lige nu, da vi ikke har fået solgt huset endnu. Håber snart det sker
- Skal finde en lejlighed hvor jeg kan bo med min kæreste og vores baby
- Jeg er ikke længere aktivt søgende, da det alligevel ikke var aktuelt for mig at flytte
- Det gør jeg heller ikke mere - Jeg venter på at jeg får solgt mit hus.
- Ikke længere - Jeg har fået en bolig Vejen Boligforening.

- Fandt en udenfor boligforeningen
- Det gør jeg ikke - Vi har købt hus. Vi er godt nok i gang med at sælge, men det er for at købe et større hus.
- Vi skal have noget andet at bo i
- Jeg er ikke søgende længere - jeg har fundet noget andet at bo i
- Så snart vi får solgt hus, så vil jeg bo i Brørup i en lejlighed. Jeg vil ikke flytte mine drenge fra skolen.

Hvad er sandsynligheden for at du vil benytte dig af en af xx Boligforenings boliger næste gang du flytter?



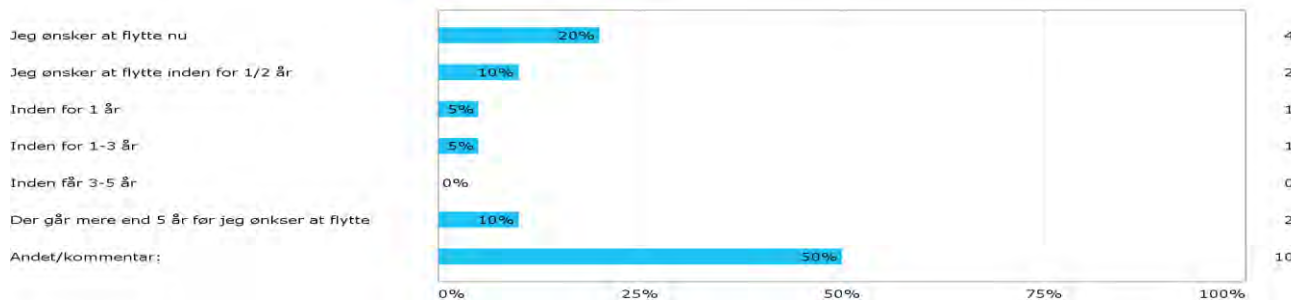
Hvad er sandsynligheden for at du vil benytte dig af en af xx Boligforenings boliger næste gang du flytter? - Andet/kommentar:

- Har lige fået en bolig hos dem
- Regner ikke med at flytte mere.
- Boer der i dag
- Tror at det bliver eget hus næste gang
- Hun er lige flyttet mellem 2 afdelinger
- Jeg skal ikke flytte alligevel,
- Nu har jeg lejlighed fået i Vejen
- Vi vil købe et andet hus end det hus vi bor i nu
- Har fundet noget andet at bo i

Hvor bor du nu? (udfyldes på forhånd)

- København
- Åparken
- Holsted ST
- I Holsted Boligforening. - Kommer fra Kolding
- Holdsted Boligforening
- Hun har fået en bolig i Holsted Boligforening
- Holdsted boligforening
- Storegade – Holsted Boligforening
- Holsted.
- Holdsted Boligforening før også HBF
- Brørup
- Brørup
- Brørup
- Brørup
- Vejen
- lokal by - vil ikke nævne det (boede tidligere i bække, men er sidenhen flyttet)
- Brørup
- Brørup
- Brørup
- Brørup

Hvad er din tidshorisont med hensyn til at flytte fra nuværende bolig?



Hvad er din tidshorisont med hensyn til at flytte fra nuværende bolig? - Andet/kommentar:

- Det er ikke noget han har planer om. Men han skal heller ikke bo her altid.
- Skal bor der resten af hendes liv
- Hvis hun skal på plejehjem
- Hun ønsker ikke umiddelbart at flytte.
- Hun regner ikke med at flytte mere
- Indtil hun dør eller skal på plejehjem
- Eftersom jeg har termin på søndag flytter vi ikke lige nu - Men inden for et halvt år, vil vi meget gerne har noget andet at bo i.
- Jeg skal ikke flytte alligevel
- Jeg venter på at få solgt mit hus
- Jeg er næsten lige flyttet ind, så skal ikke flytte nu.
- Jeg har allerede fundet noget nyt - udenom boligforeningen.
- Jeg er lige flyttet i noget andet, så det er ikke på tale nu

Forventer du at næste gang du flytter, er sidste gang du flytter? Eller ønsker du at flytte videre med tiden?



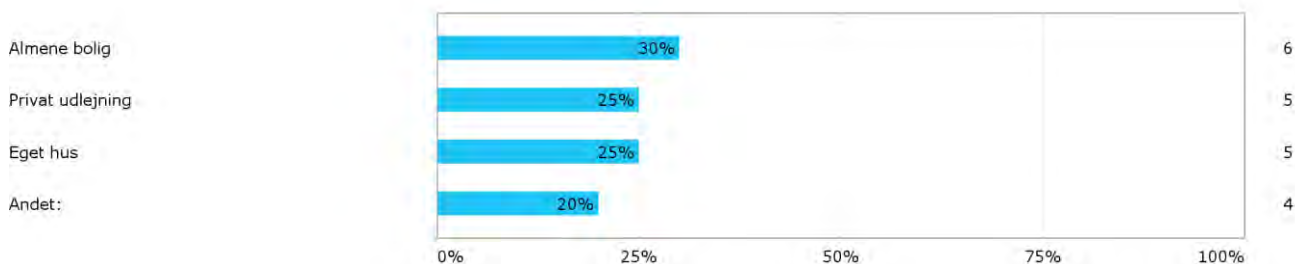
Forventer du at næste gang du flytter, er sidste gang du flytter? Eller ønsker du at flytte videre med tiden? - Andet:

- Kun hvis hun skal på plejehjem
- Om nogle år
- Vi satser på at blive boende i vores hus i mange år endnu
- Det ved jeg ikke

Hvis - forventer at flytte igen, uddyb gerne:

- Hun 86 - og vil gerne tættere på familien
- Er ung så vi må se hvad tiden bringer,
- Når den rigtige bolig kommer med det rigtige antal rum, hun vil gerne have en 4 rums bolig.
- hun siger - Hvornår ved man sådan noget.
- På et eller andet tidspunkt ved ikke hvornår
- Jeg håber på at skulle flytte i hus igen engang. Lejlighed er kun en midlertidig bolig for os.
- Men hvis jeg vandt en masse penge, ville jeg da meget gerne købe mig et hus. Ellers afhænger det af, hvad jeg kan få at bo i. - Hvis det er godt, bor vi der længe, hvis det ikke er helt optimalt, vil vi nok finde noget andet med tiden.
- Men det kommer an på så meget - Hvordan tingene udvikler sig.
- Ja men først om mange år. - Her hvor jeg bor nu er der 3 etager, og det kan godt gå hen og blive et problem når jeg bliver gammel.
- Ikke lige nu - tiderne ændrer sig nok på et tidspunkt.
- Jeg er gravid nu - og vi skal have et større hus, end det vi bor i på nuværende tidspunkt. Men det skal ikke være i boligforeningen.
- Ved det ikke - Det skal jeg vel nok på et tidspunkt.
- Når jeg finder den rigtige mand, så skal vi vel nok finde noget sammen.

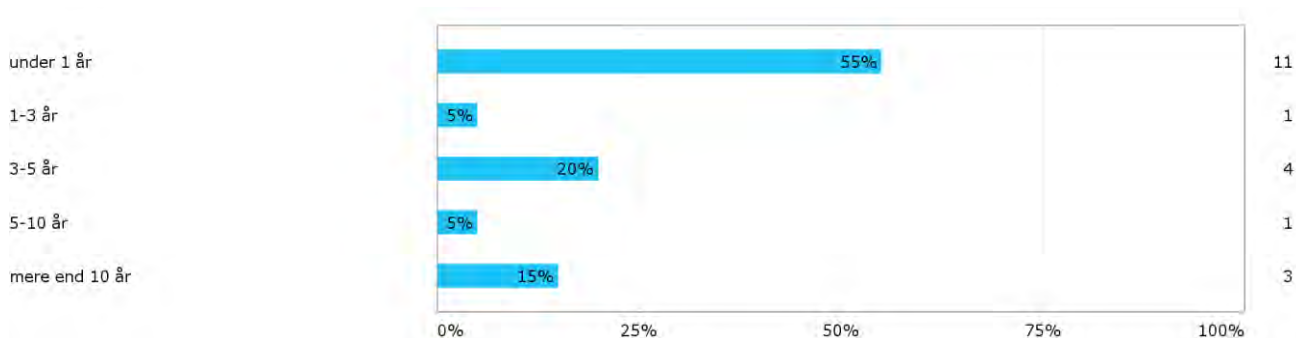
Hvad er din nuværende boform?



Hvad er din nuværende boform? - Andet:

- Har lige fået bolig i Holsted den. 15. 09 13
- Har fået bolig i Holsted
- Har fået bolig i Holsted
- Inden bofællesskab - Holdsted BF

Hvor længe har du boet i din nuværende bolig?



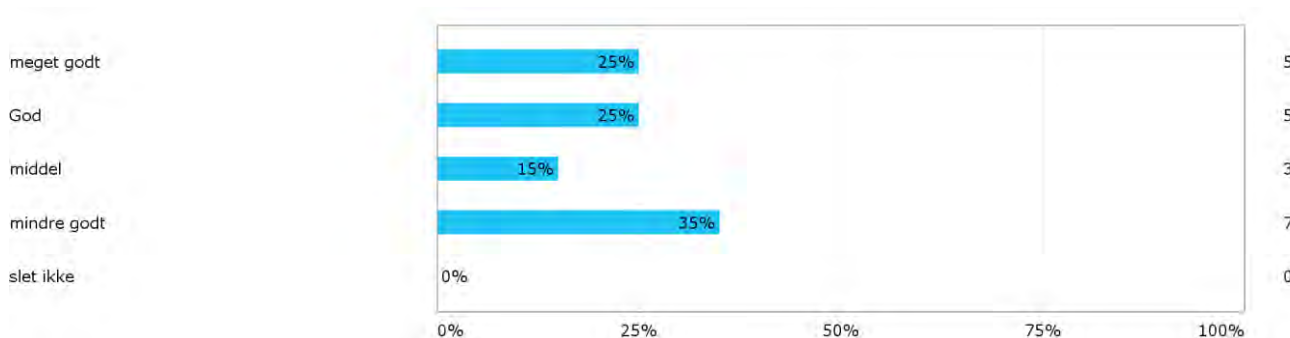
Jeg kan se, at du er skrevet op til vores boligområder xx. Hvad synes du er det bedste ved disse boligområder?

- Hun har været i Holsted, omkring jul og nytår. hun synes det er en mindre by, så man kommer tættere på hinanden end i KBH.
- Det ved han sku ikke lige.
- Det er sådan stille og rolig på Særmarksvej.
- Det er et meget hyggeligt område de små boligerne gør at det ligner en landsby - tror at hun tænker der hvor hun er flyttet ind.
- At de ligger i villakvarter med 6-8 boliger, det er fint,
- Det hvor hun bor. Særmosevej. Boligforeningen har mange ældre bygninger som er svære at gøre attraktivt...
- Pris kontra hvad man få beliggenhedsmæssigt .
- Hun vil gerne bo i nærheden af jernbanen. Så det var det hun søgte.
- Hun er glad for at bo der hvor hun bor nu. Det er det bedste sted hun nogensinde har boet. (Overmarken)
- Det koster næsten ingenting at bo der. Der er mere fred og ro der hvor han bor nu.
- Kender dem ikke særlig godt.
- Mor bor i Brørup, jeg har tidligere selv boet i Brørup. Det er meget børnevenligt her, og det er nemt at komme rundt - tæt på alt. Jeg har ikke kørekort, så det er rart at jeg kan gå ned og handle med mere.
- De har nogle forskellige boliger som er nogenlunde.
- Billige og flotte boliger
- Brørup var godt, fordi der er en togstation - transport er vigtigt for mig.
- Det har nogle fine boliger, men jeg er tilflytter, så jeg kender ikke særlig meget til området/områderne
- Vi købte hus i Brørup.
- Det gode ved boligforeningen er at de havde fritliggende huse, som vi meget gerne ville have. Også måtte vi have hund. Dem fik vi bare ikke tilbudt.
- Jeg ønsker at flytte fordi jeg bor lige op af jernbanen og der kommer højfartstog - og det genere mig = larm.
- Søger lidt mindre/billiger end det jeg har nu. Det skal ikke være de store områder, men der hvor der er kun få boliger i afdelingen - 10-15 boliger, og så må der gerne bo nogle ældre mennesker, så der ikke er så meget larm.
- Praktisk på grund af arbejde.
- Sønnen går i skole - jeg vil ikke flytte ham ud af den.

Er der boligområder i xx Boligforening, som du ikke ønsker at bo i? Hvorfor ikke?

- Vil ikke bo nær åen,
- Det skulle være lyngparken, hans forældre bor der, og så tæt på ville han heller ikke
- Mejerigrunden i Holsted, beton trapper er ikke lige sagen pga. alderdom.
- Så kendt er hun ikke. Men boligerne der ligger op til Jernbanen. Ser kedeligt ud.
- I Storegade - dem er hun ikke interesseret.
- Ja.
- Ja. Hun ønsker ikke overgade. Hvilket også er der hvor hun takkede nej til i foråret.
- Hun kender ikke de andre områder
- i Storegade hun er meget dårlig seende så det var ikke det bedste.
- Der hvor han boede før på Anneksvænget. Storegade er heller ikke aktuelt.
- Nej - kender det ikke særlig godt. Det er nyt for os at søge bolig.
- Bakkedraget.
- Har jeg ikke lige tænkt over
- Nej
- Ikke for langt ude på lande, hvor der ikke går bus efter kl. 18 - Jeg har ingen bil
- Ved ikke - kender det ikke særlig godt.
- Ja - langt fra centrum - Det var kun det jeg fik tilbudt.
- Ikke de belastede områder
- Jeg vil meget gerne have en have, så det skal ikke være en på 1. sal eller der over.
- Pas - kender det ikke særlig godt.

Hvor godt kender du til boligområderne i Holsted Boligforening?



Uddyb gerne:

- Kender det fra gåture og familie.
- Er født og opvokset i Holsted, så kende en del af boligområderne.
- Er født i Holsted, så kender det hele.
- Hun kender dem der omkring hvor hun bor.
- Sidder i bestyrelsen
- Har boet der siden 1966
- Hun er opvokset der.
- Hun kendte en der hvor hun bor nu, og hørte en masse fra hende.
- Nej, kendte dem ikke i forvejen
- Har boet der i 25 år.
- Selvom jeg har boet i byen det meste af mit liv, så kendte jeg ikke det område jeg fik tilbudt.
- Har ikke sat mig særlig meget ind i det - det var kun en kort periode at jeg var boligsøgende – på grund af knas med hende jeg bor sammen med.
- Jeg er tilflytter
- Jeg kommer fra byen

Jeg kan se du har takket nej til et boligtilbud i xx Boligforenings afdeling xx - hvad er årsagen til dette?

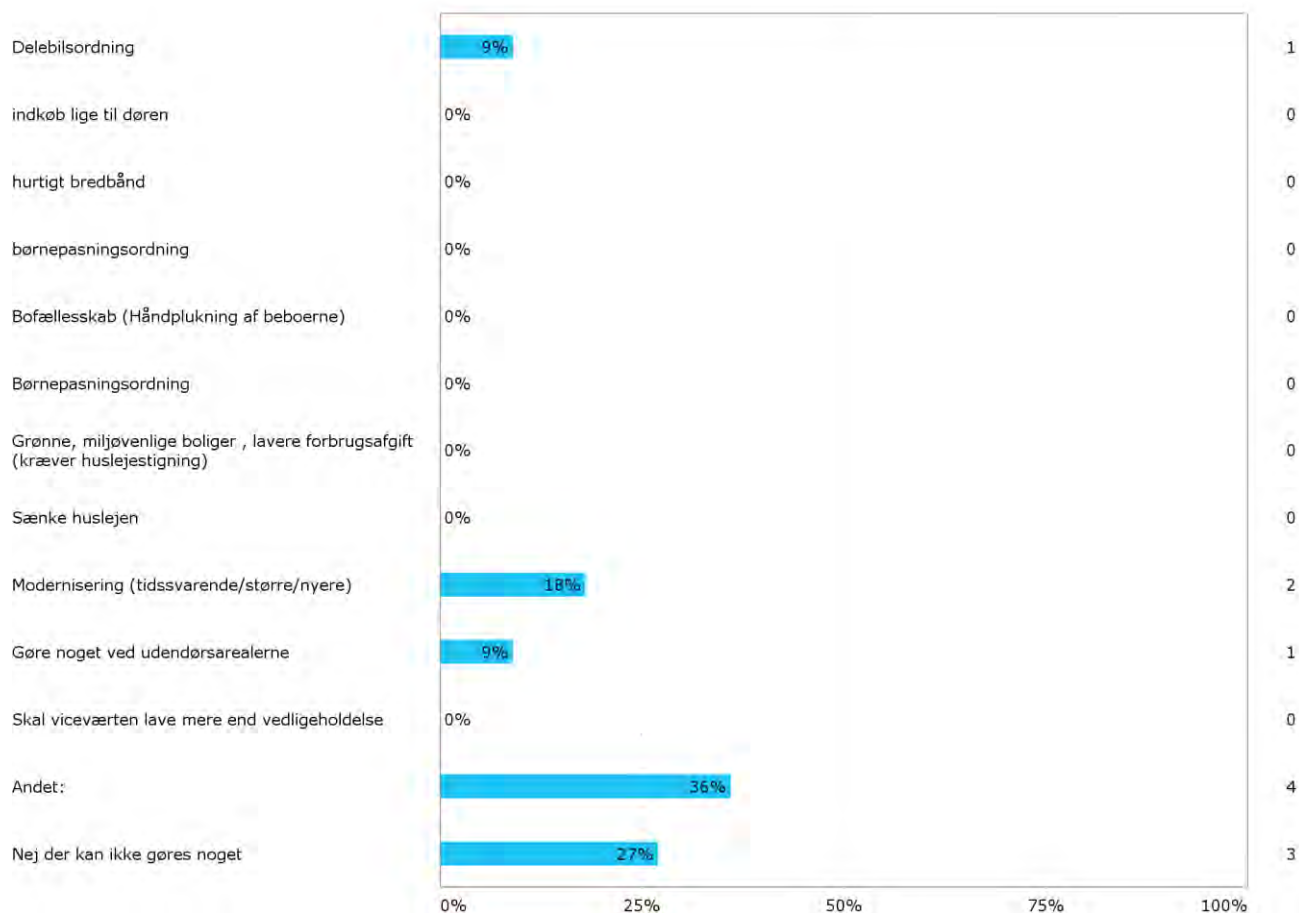
- Vil hun ikke sige noget om,
- Han har modtaget 3 tilbud på en gang, og har så valgt hvad der er bedste, har tidligere boet i Lyngparken,
- Den var indelukket, der var ikke noget luft i siderne.
- Det var en lejlighed på 100. kvm. Den var for stor og for dyr,
- Husene er ikke attraktive nok. De er slidte.
- Det var fordi, hun lige var flyttet til en anden bolig.. Så tilbuddet kom for sent.
- Lejligheden var for lille.
- Hun var ikke helt klar til at flytte da tilbuddet kom.
- Den lå i Føvling
- Den var for dyr i indskud på det tidspunkt.
- At vi ikke har fået solgt vores hus endnu.
- Indskud. - De penge havde jeg ikke, er på kontanthjælp. Og så var det fortæt på min termin. Vi kunne overtage d. 1. okt.
- At der var problemer på hjemmefronten - det er der ikke længere
- jeg har ikke takket nej - jeg har bare ikke svare på tilbuddene. Men det er pga jeg ikke kan få solgt hus
- Fik tilbudt i Lindknud, og der kører der ikke bus efter 18 - offentlig transport - efter kl. 18 er det ikke muligt at komme væk.
- Havde fundet noget andet at bo i, da jeg fik den tilbudt.
- Fordi jeg købt hus + fik tilbudt bolig i Lindknud
- Boligen lå i et belastet område. De er også ret dyre de nyopførte boliger - det er sådan at man skal være berettiget boligsikring for at de er attraktive - ellers er det alt for dyre.
- Fundet hus, som vi bor i nu – Gennem privat udlejning. hvis vi ikke havde fået det, så havde vi nok sagt ja til boligforeningens tilbud
- Har ikke kunne få solgt mit hus.

Hvad skal der til for at du vil flytte ind i afdelingen?

- Samme som overstående.
- Forældrene skal væk
- Det ved hun ikke, mange af boligerne er i orden.
- Lidt have vil altid gøre det attraktivt, det samme med altaner.
- Forbedre en del
- Der skal ikke noget til. Det kommer aldrig til at ske.
- Der mangler noget have på Storegade
- Det skal blive billigere, og der skal overvågning på i Anneksvænget.
- Vi skal have en stor lejlighed. Vi er 5 personer, og dem vi har fået tilbudt har ikke været store nok, hvis det var sådan at vi havde solgt huset og kunne sige ja.
- Lavere indskud - jeg har ikke lige til 4 gange husleje på 1 gang. Vi er i gang med at spare penge op, men det tager lidt tid når indkomsten ikke er særlig høj.
- Ville ikke ske - vi er ok igen.
- Solgte huset
- Ændre bus planen, så man kan komme til og fra når man ikke kan bil
- Ingenting - har fundet noget andet.
- Dårlig service - De havde ikke styr på ventelisterne. Mine veninder fik en bedre service end mig. Jeg fik kun tilbudt noget der lå færligt.

- Åbne op for dialog. Nu er det meget stift - Man får et tilbud, hvor det enten er ja eller nej. Man kan slet ikke snakke om det, være åbne omkring det man egentlig får tilbudt. Hvis der havde været en mere personlig henvendelse havde jeg nok sagt ja - Så ville jeg nok være mere villig til at flytte til et "belastet" område for så at kunne flytte videre med tiden - Når nu jeg var inde i boligforeningen.
- Ikke noget - Da vi lige er flyttet i andet hus.
- Solgt hus. Ellers havde jeg nok sagt ja.

Kunne vi gøre noget, så du ville sige ja til et boligtilbud?



Kunne vi gøre noget, så du ville sige ja til et boligtilbud?

- Andet:

- Ikke kedeligt beton
- Ikke noget som kan laves om på lige nu
- Overvågning
- Billigere indskud

Kunne vi gøre noget, så du ville sige ja til et boligtilbud?

- Nej der kan ikke gøres noget

- Vi købte hus - og ønsker kun at købe et nyt hus hvis vi skal flytte

Med dine egen ord: Hvad er det for en bolig du søger?

- Hun søger den bolig hun kan få i Holsted. Jeg har en ide om at hun allerede havde fået tilbud en bolig i Holsted gennem Holsted boligforening. Og hun nævnte tingene fra denne bolig.
- Hun ved det ikke, det er ikke noget hun har tænkt på. Men en villa med plads til familien og ikke i nogen storby.
- Den nye bolig passer størrelsen hende perfekt 85 kvm. 2 værelse
- Noget som minder om det hun har. Hun er utilfreds med at størrelsen på lejekontrakten, da denne ikke passer med virkeligheden, derfor er hun utilfreds med at huslejen er dyre end forventet. Underligt at man selv skal have køleskab med, og komfuret er meget gammelt det er med plader. Hun har fået en varmeeffterregning på 4000. Derfor har vi hævet a conto vand og varme. Dørene smækker der hvor hun bor nu, hun er utilfreds med skralde rummet.
- En bolig på omkring 70 kvm stort badeværelse. Carport som er overdækket.
- Det er det som de boer i nu, en 3 værelses bolig, med stor køkken og stort stue, plus en lille have,
- Noget a la det hun har.
- Hun er fuldt tilfreds med den bolig hun lige har fået på Overmarken 32C - så den er også hvad der er aktuelt. Med henhold til størrelse og lign. hun har dog et værelse mindre.
- Lige nu er en 1- værelse fin, hun vil dog gerne have noget 2 - 3 værelse. Det afhænger af situationen 3-4000.
- Ikke ned til en stor vej og ikke en masse larm og ballade.
- Jeg søger ikke alligevel

Boligtype:

- Lejlighed
- Villa / Rækkehus,
- Villa / Rækkehus
- Rækkehus
- Lejlighed
- Lige gyldig – Bare det er stort nok.
- Rækkehus - Fritliggende med have
- Lejlighed uden have - eller med meget lille have
- Hus med lille have – i et plan
- Lige gyldigt
- Hus - Eget
- Brug for have
- Et sted med have
- Nede ved jorden med have

Størrelse i kvm:

- 85
- 82.
- over 100
- 70
- 86
- 84
- 100
- større end 60 -
- 80-100
- 80-90

Antal rum:

- 2,5
- 2
- 2
- 4
- 2
- 3
- 3
- 4-5
- Min. 3
- 3
- 4
- 3
- flere børneværelser 2-3 stk.
- 3
- 4 værelse - har 2 børn
- 4

Pris:

- Snakkede vi ikke om
- 4000
- Det kom vi ikke ind på
- 4200
- 6100
- Ved det ikke
- Ved det ikke
- 4-5000
- Under 5000
- Vil ikke udtale sig
- 4500
- Max 6000
- ? - Kender ikke til det, så har ikke taget stilling til det

Beliggenhed:

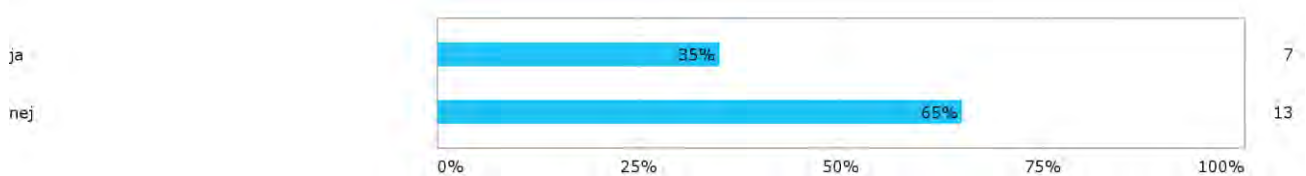
- Omgivelserne
- Holsted,
- Holsted.
- I nærheden af Holsted tæt på skole
- Nogenlunde centralt ikke for langt til bus og tog.
- Tæt på en by
- Tæt på transport.
- Brørup
- Brørup - børnevenligt - tæt på indkøb

- Brørup
- Vejen - større, flere butikker
- Brørup
- Brørup
- Brørup

Hvad er vigtigst for dig, i søgen efter en ny bolig?

- Omgivelserne, det må gerne være grønne
- Beliggenhed og prisen.
- Hvem der bor ved siden af.
- Huslejestørrelsen og boligstørrelse.
- Det skal være i ordentlig kvalitet. Nogen steder kommer der forbedringer, men det oplyser Holsted boligforening ikke, De skal være mere up to date.
- Størrelsen og indretning samt beliggenhed.
- Plads
- Indretningsmuligheder.
- Hvor stor boligen er.
- Beliggenhed og prisen.
- Størrelse
- Have, spændende område. Børnevenligt tæt på indkøb
- Parkeringsmuligheder min kæreste har bil + firmabil
- Ingen larm
- Glad for en boligforenings hus. De private er meget dyre.
- At der er 3 eller flere værelser, da vi har barn.
- Standen af boligen
- have + beliggenheden

Søger du bolig andre steder end i xx Boligforening?

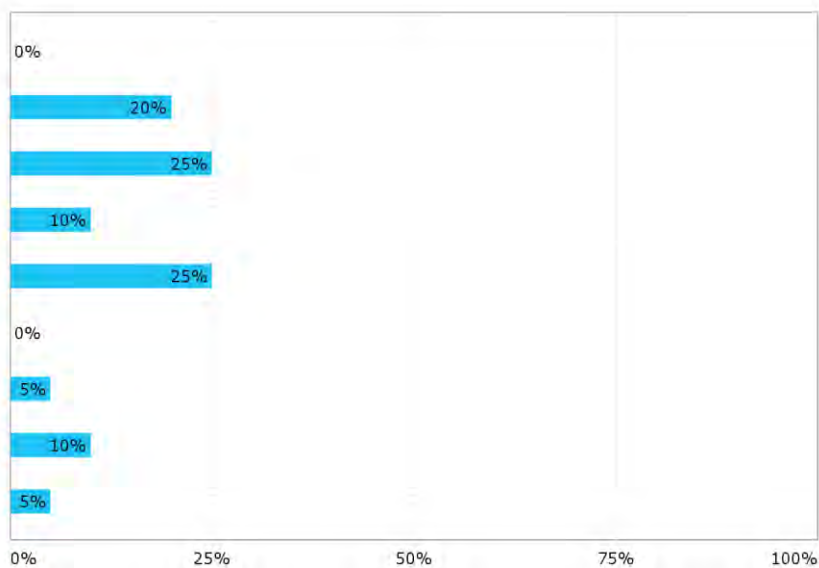


Uddyb gerne:

- Hun vil rigtig gerne bo i Holsted, så er ikke interesseret i andre steder,
- Hun har været medlem i 21. år er loyal
- Søgte også lidt i Brørup
- Ser i avisen - men ellers nej
- Jeg søgte både i Vejen og i Brørup - Da de lå lige langt væk fra hvor jeg boede.
- Jeg fik en privatudlejning uden om boligforeningen.
- Købe hus
- Så akut er jeg heller ikke
- Vi endte med at leje et privat hus.
- Vejen Boligforeningen - for at værre på den sikre side.

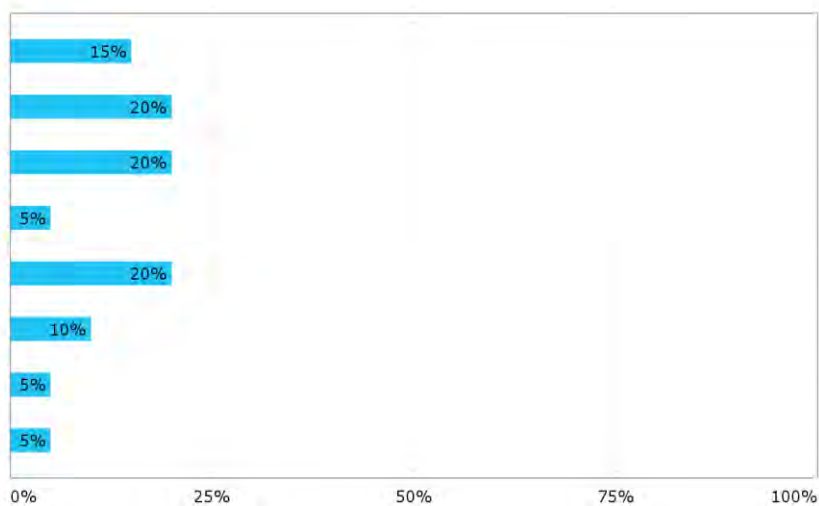
Alder?

Under 18 år
19-25 år
26-35 år
36-45 år
46-55 år
56-66 år
66-75 år
76-85 år
Over 85 år



Beskæftigelse?

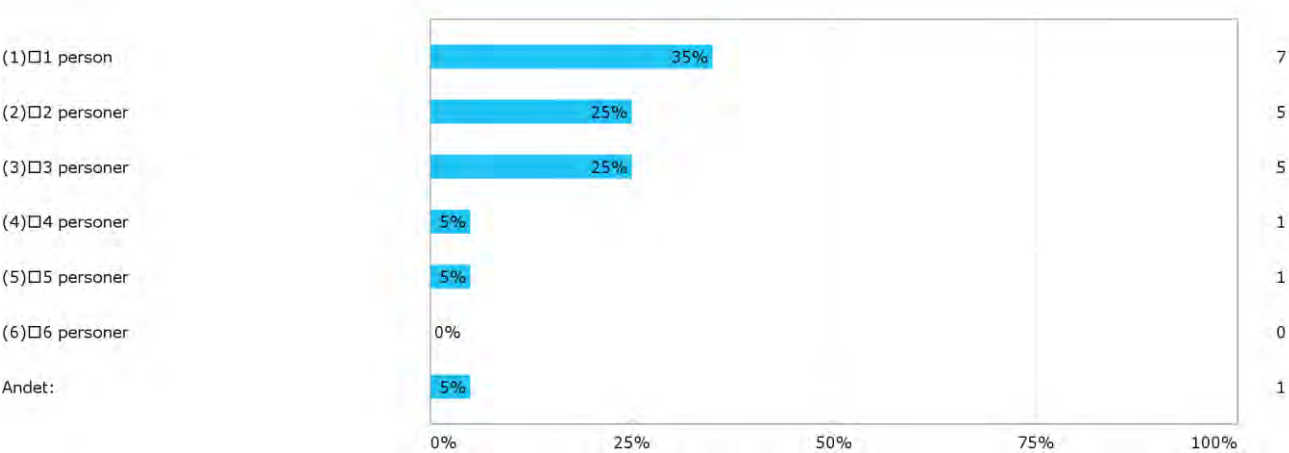
(1) ☐ Under uddannelse
(2) ☐ privat ansat
(3) ☐ offentlig ansat
(4) ☐ Uden job
(5) ☐ Pensionist
(6) ☐ førtidspensionist
(7) ☐ kontanthjælpsmodtager
Andet:



Beskæftigelse? - Andet:

- Invalidpensionist

Hvor mange personer bo der i din husstand?



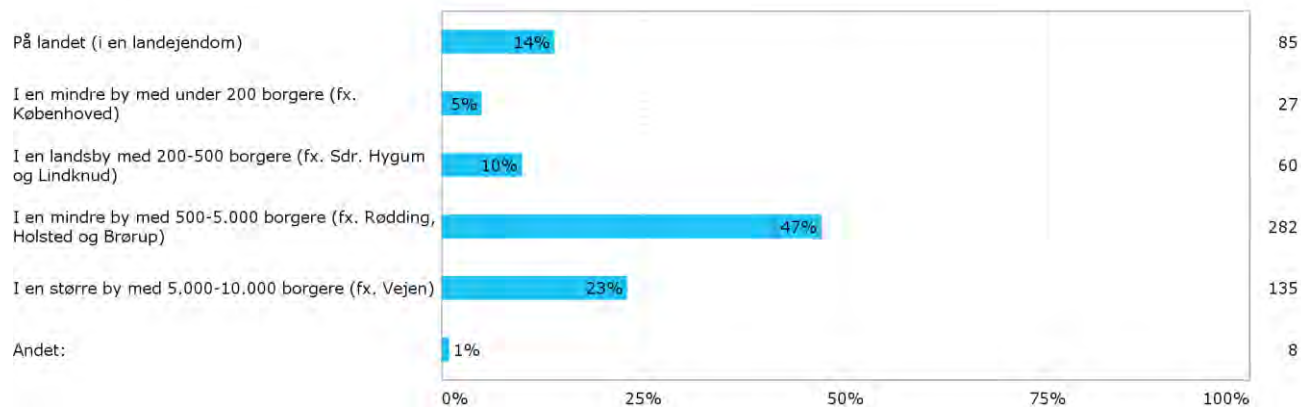
Hvor mange personer bo der i din husstand? - Andet:

- Hun har hendes søn hver anden weekend.

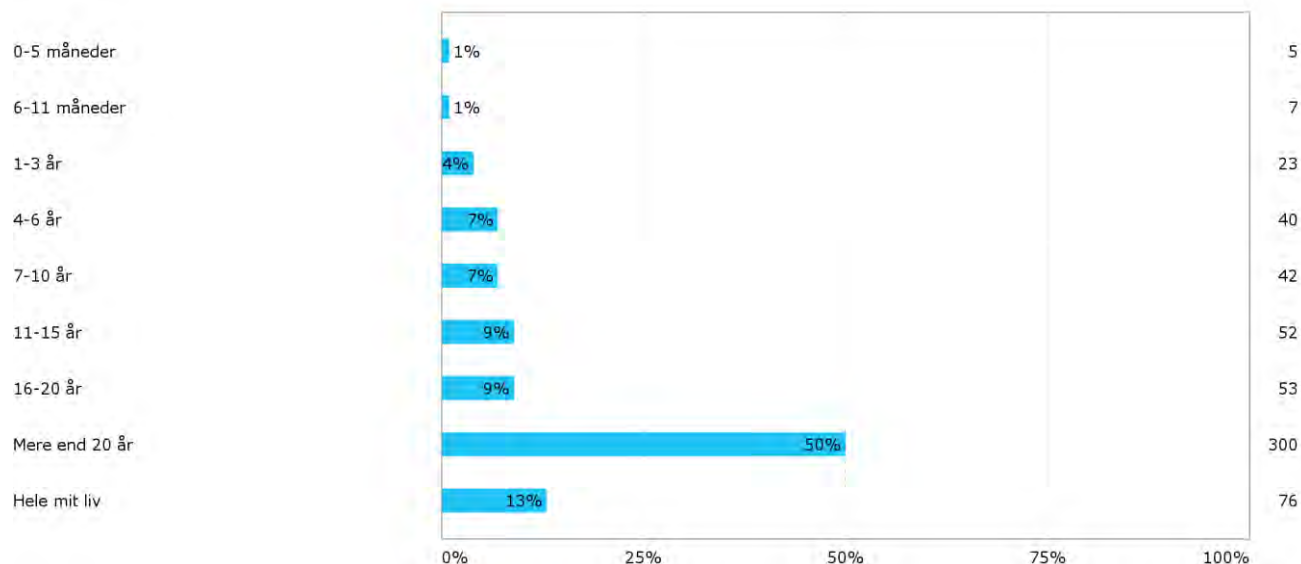
Bilag V. Samlede borgerundersøgelse

Resultatet af den samlede borgerundersøgelse, blandt 2000 borgere i Vejen Kommune. Nedenstående udsnit indeholder ikke fritekst og åbne spørgsmål.

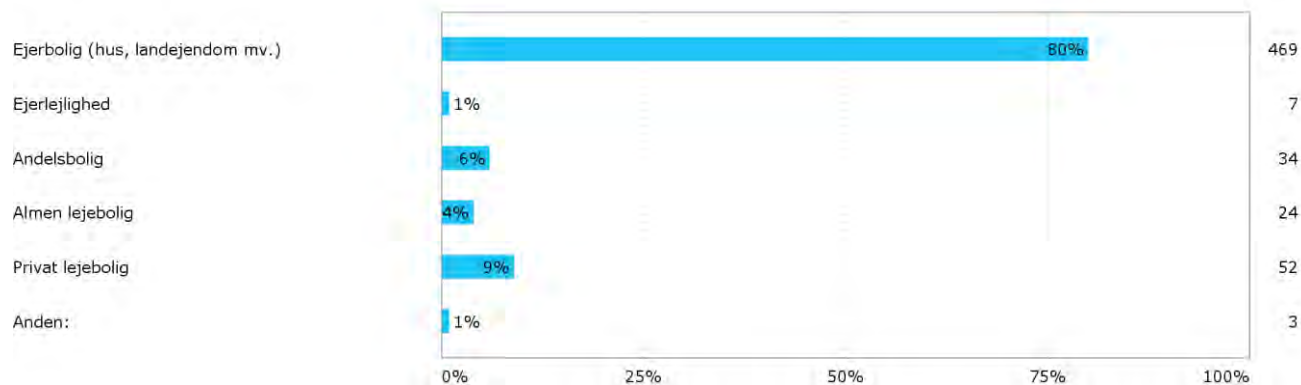
Hvilken by bor du i?



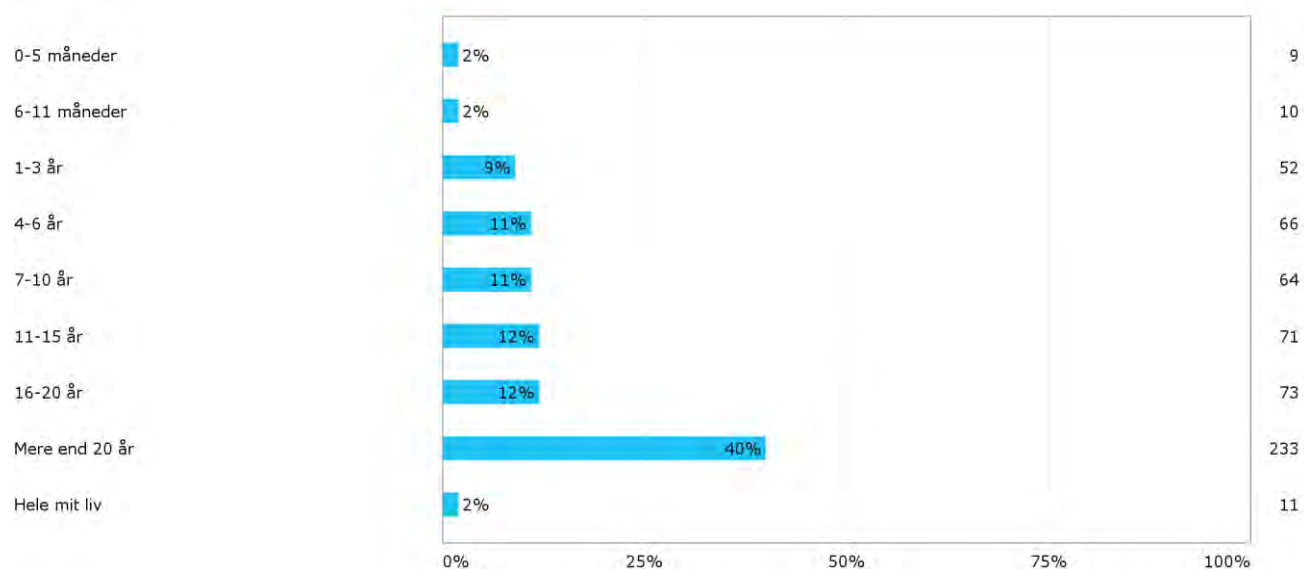
Hvor længe har du boet i din nuværende by/område?



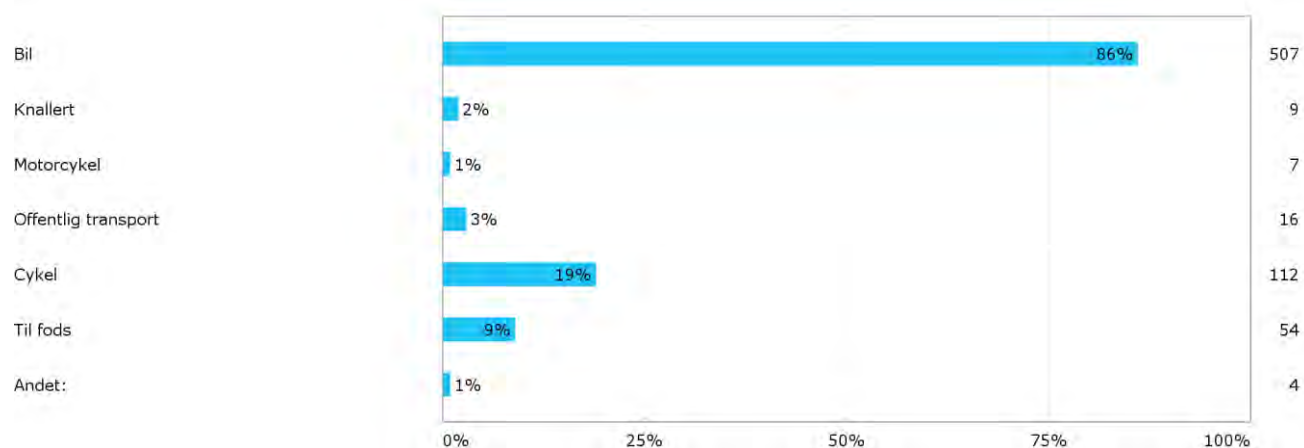
Hvilken type bolig bor du i idag? (sæt 1 kryds)



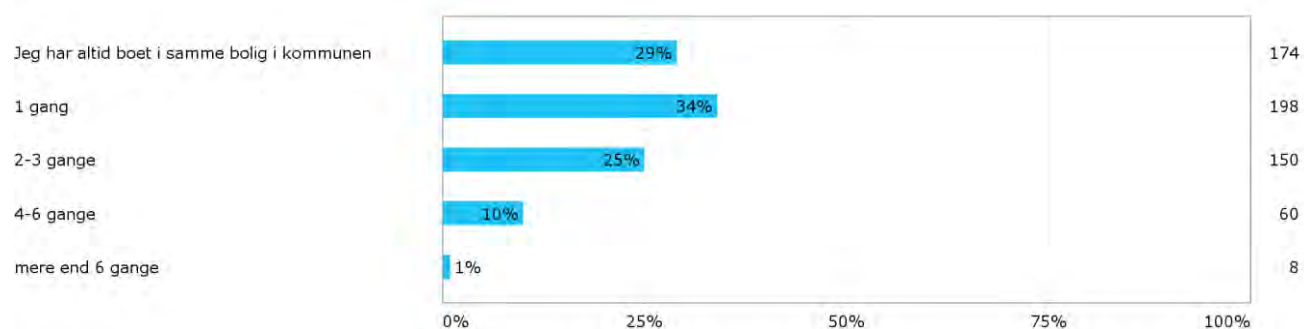
Hvor længe har du boet i din nuværende bolig?



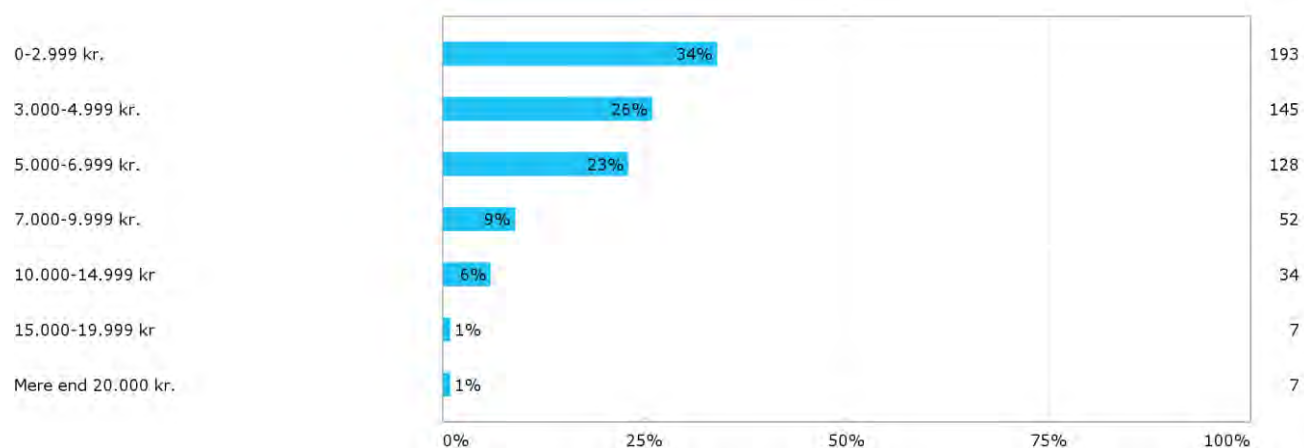
Hvilket transportmiddel bruger du primært?



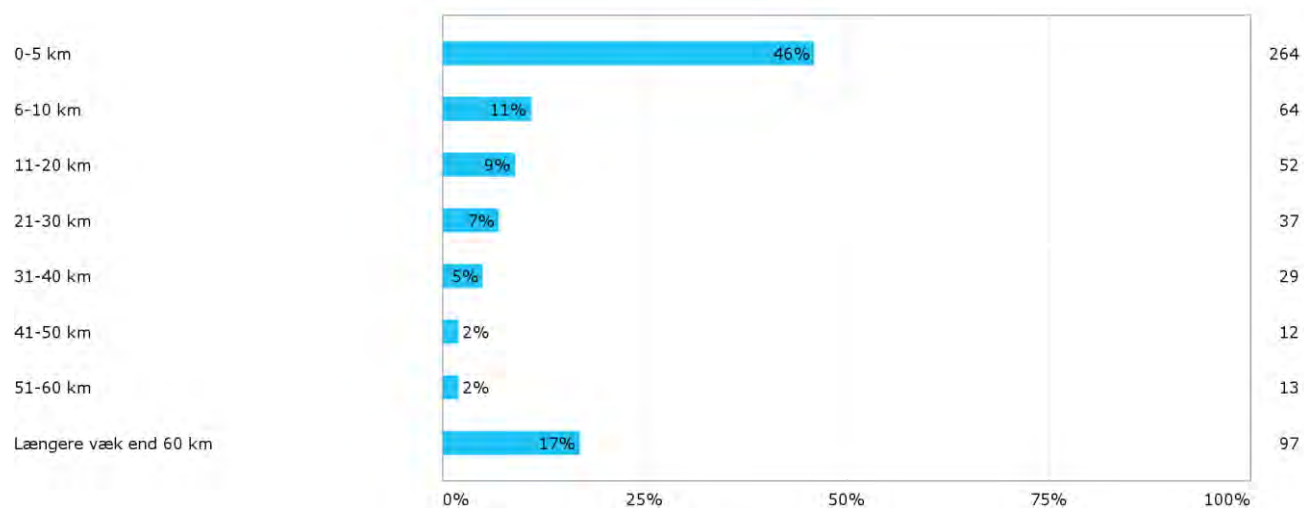
Hvor mange gange er du flyttet inden for Vejen kommune?



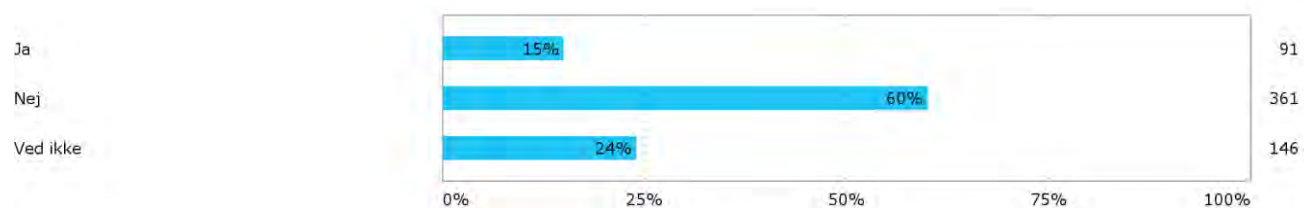
Hvad er dine månedlige boligudgifter ? (husleje, prioritetsydelse/anden udgift til bolig (fx banklån) ekskl. vand, varme og el, ejendomsskat, renovation og lign.)



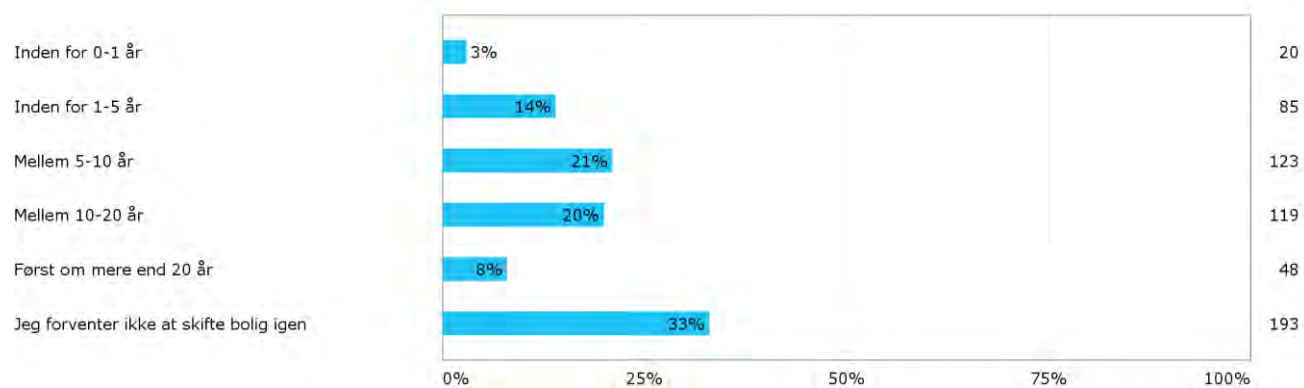
Hvor langt ville du acceptere at skulle flytte fra din nuværende bolig?



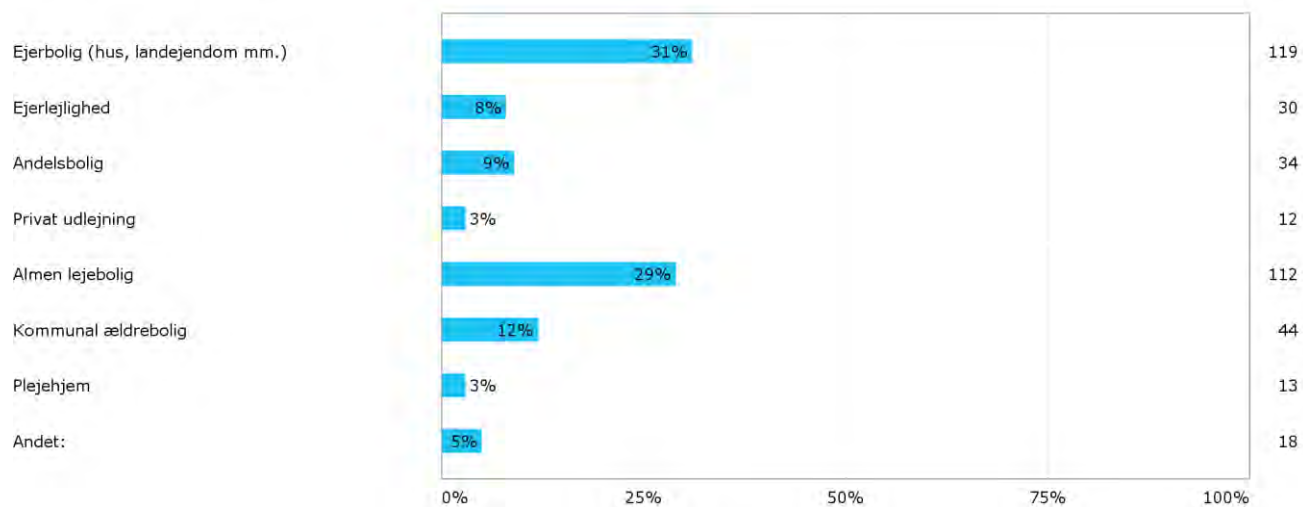
Påtænker du nogensinde at skulle flytte væk fra Vejen Kommune?



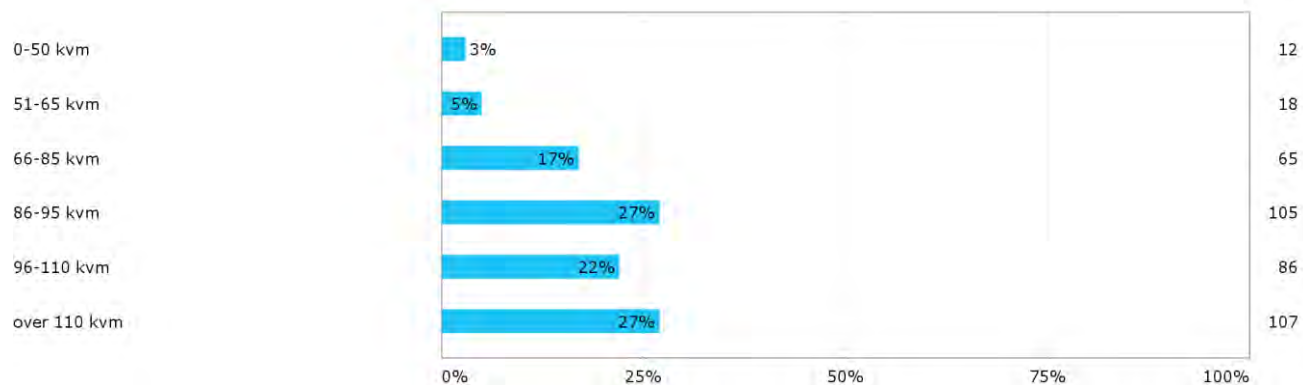
Hvornår forventer du at skifte bolig næste gang?



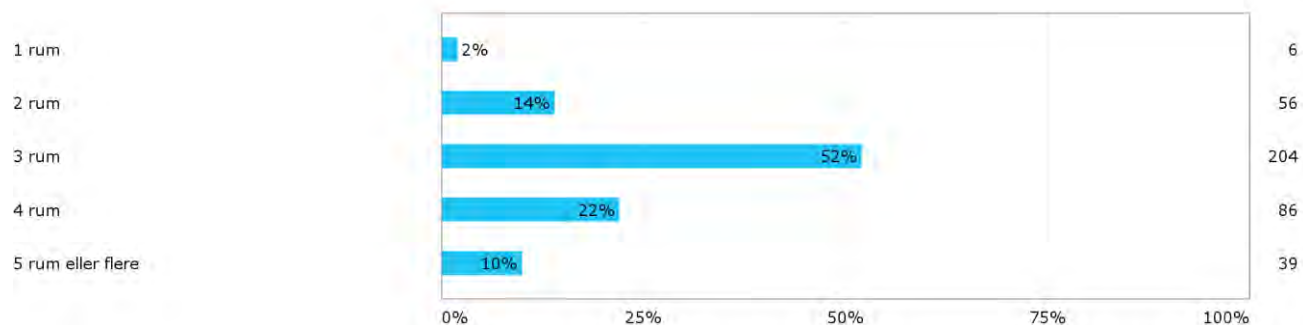
Såfremt du påregner at skifte bolig, hvilken boform forventer du så at flytte i?



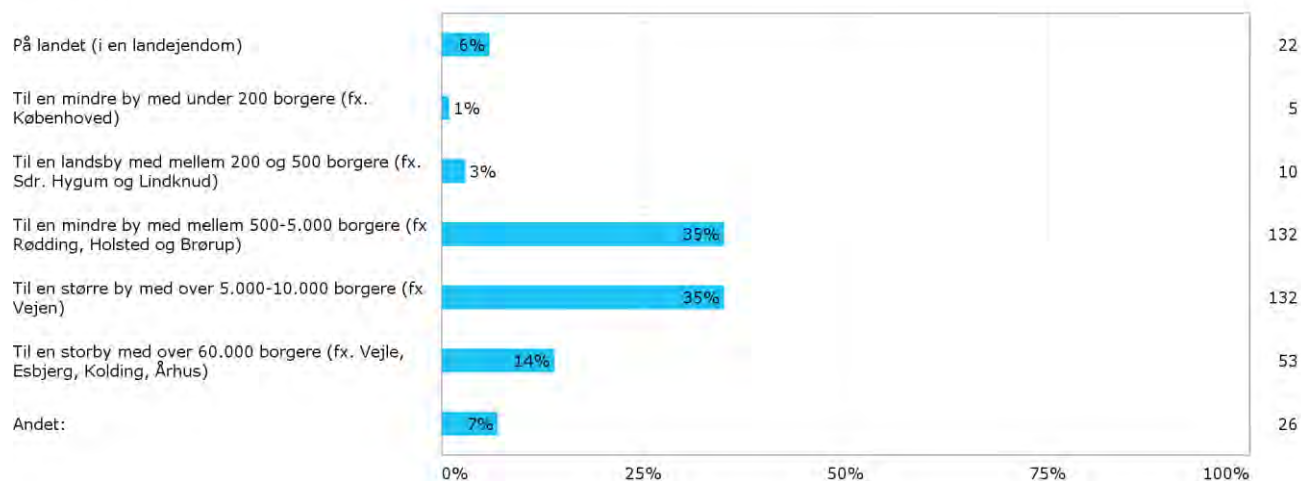
Hvor stor skal din fremtidige bolig være?



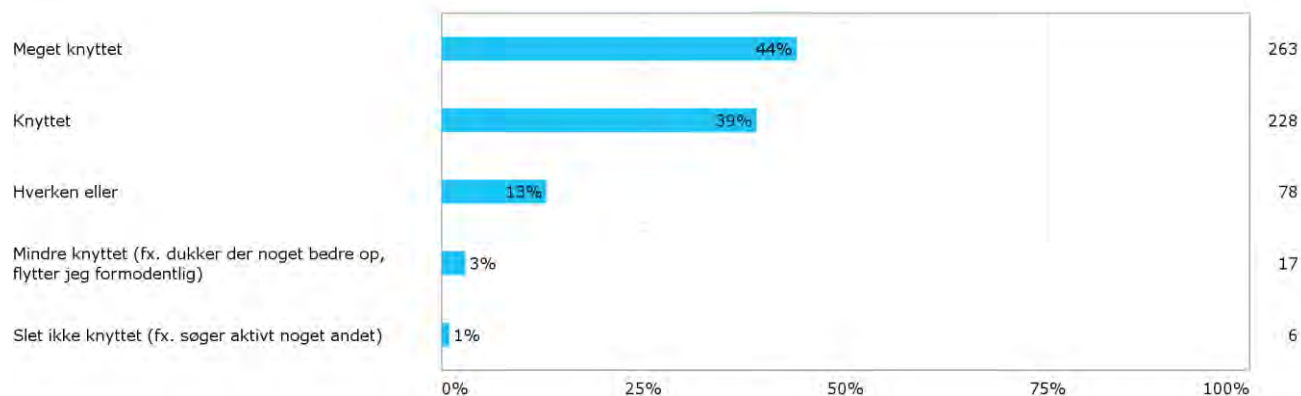
Hvor mange rum (udover køkken og bad) vil din fremtidige bolig skulle indeholde?



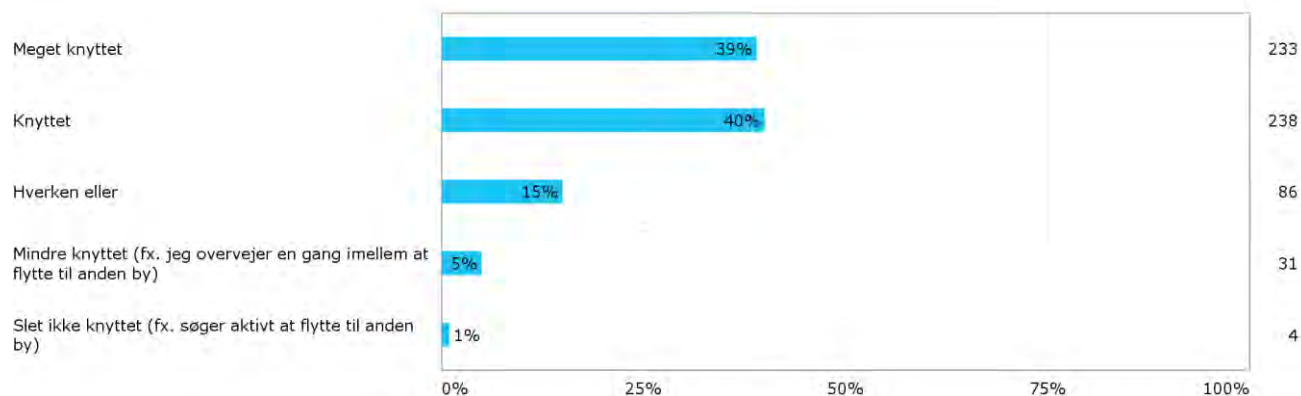
Hvor flytter du med størst sandsynlighed hen, næste gang du flytter?



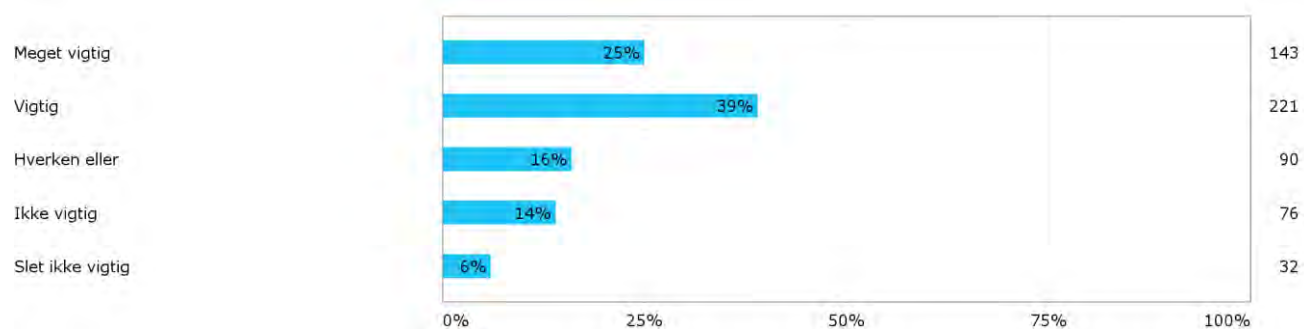
Hvor knyttet er du til din bolig?



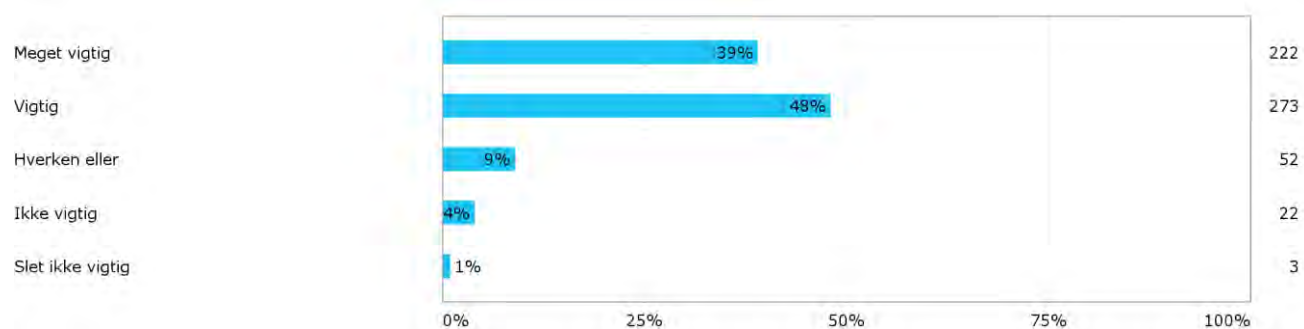
Hvor knyttet er du til den by/det område du bor i?



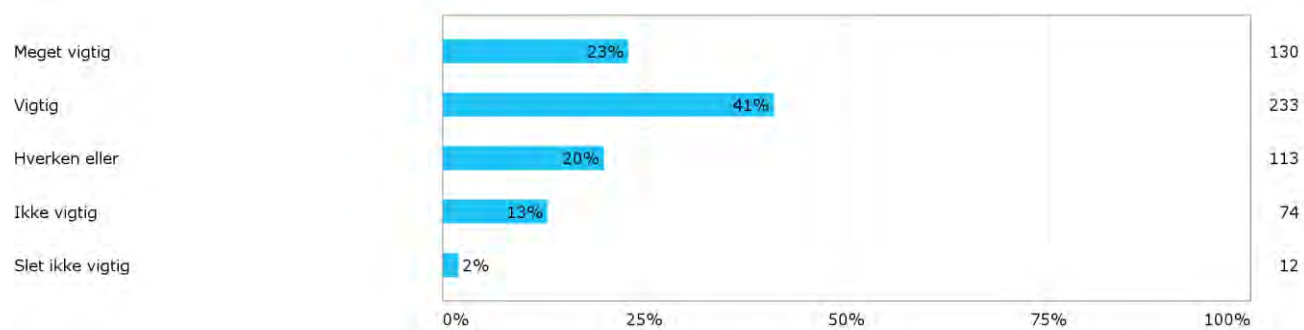
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på offentlig transport



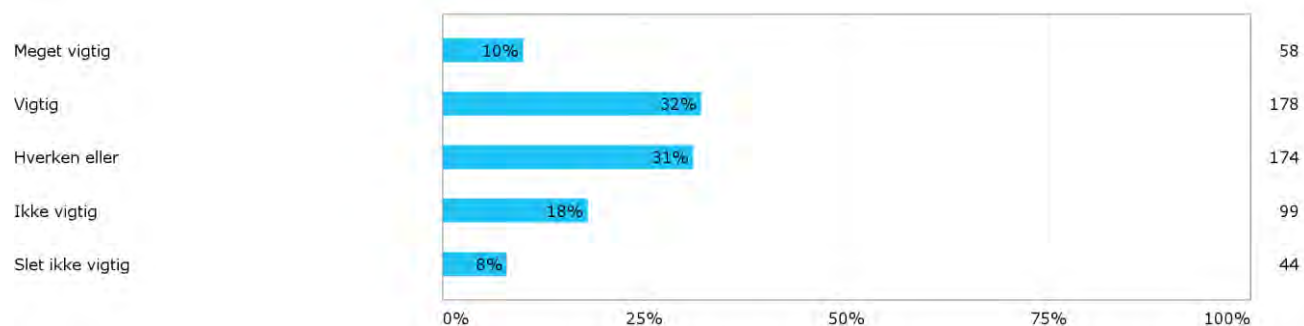
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på indkøbsmuligheder



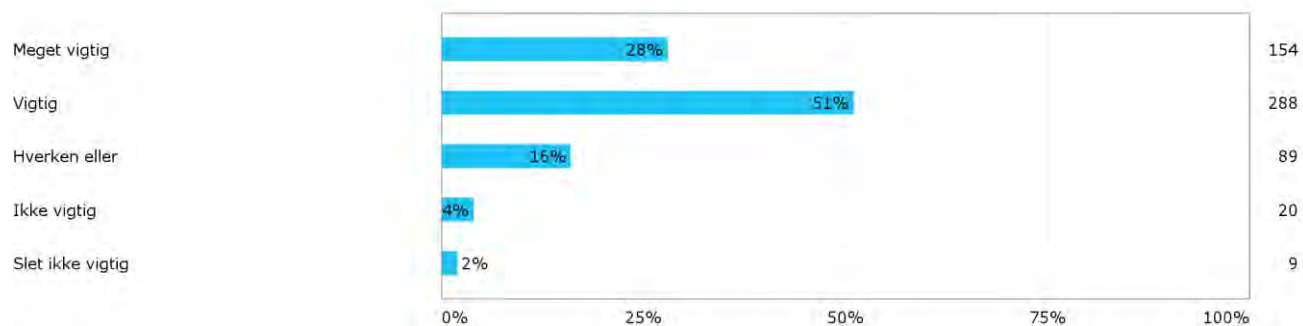
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på services (fx. sundhedsudbud, bank, kommune, posthus, politi)



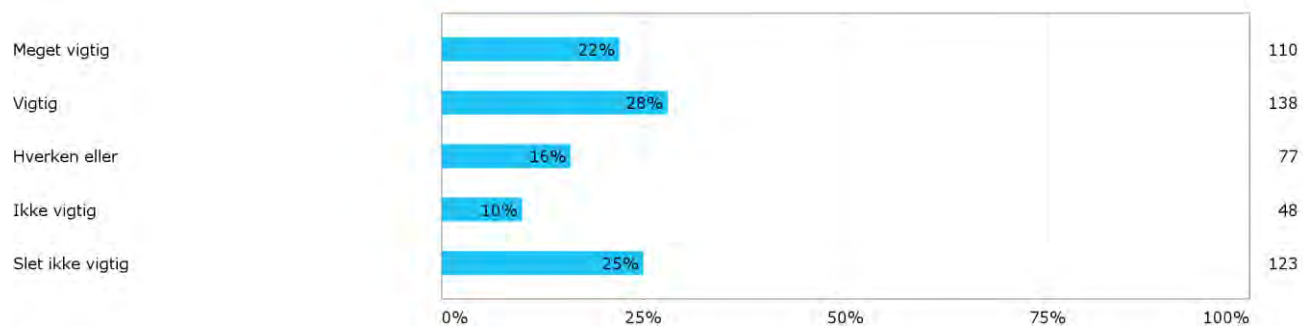
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på kulturelle tilbud



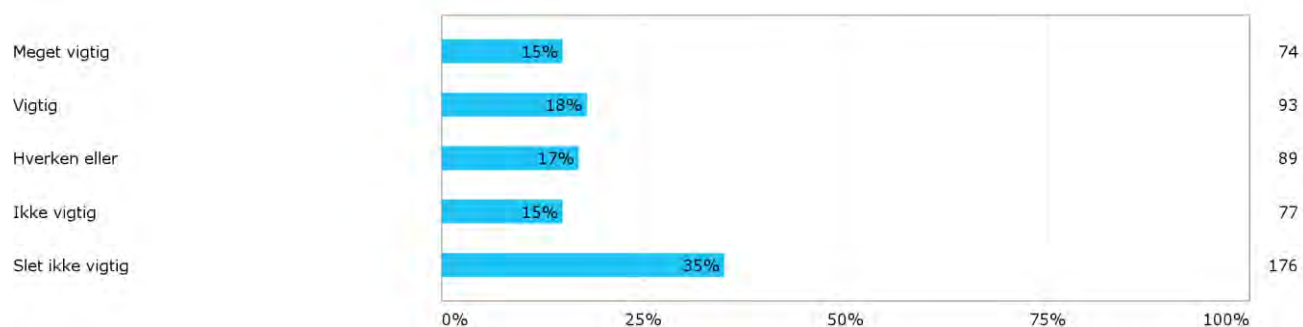
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på naturskønne omgivelser



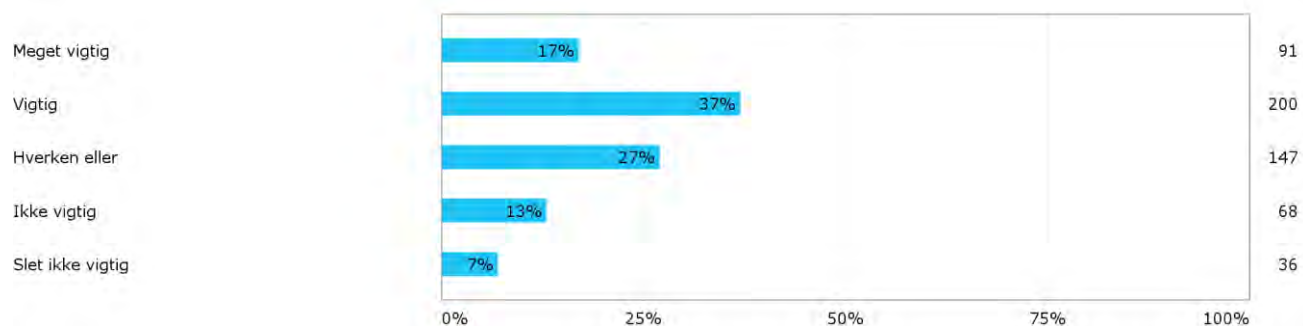
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger indenfor 1/2 times kørsel til mit job



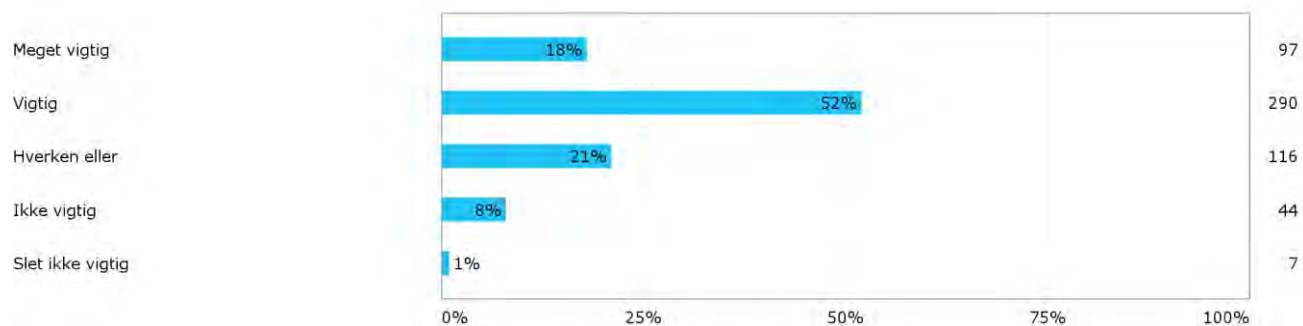
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på skole/daginstitutioner



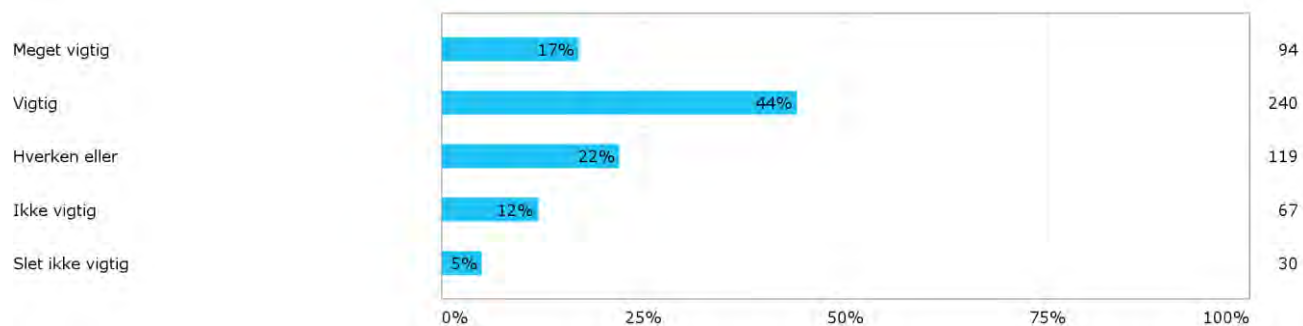
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på min familie



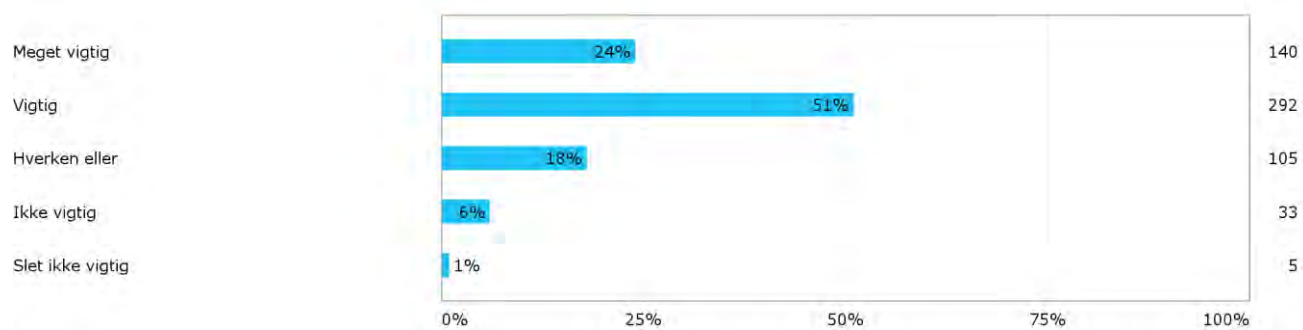
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger tæt på mine venner



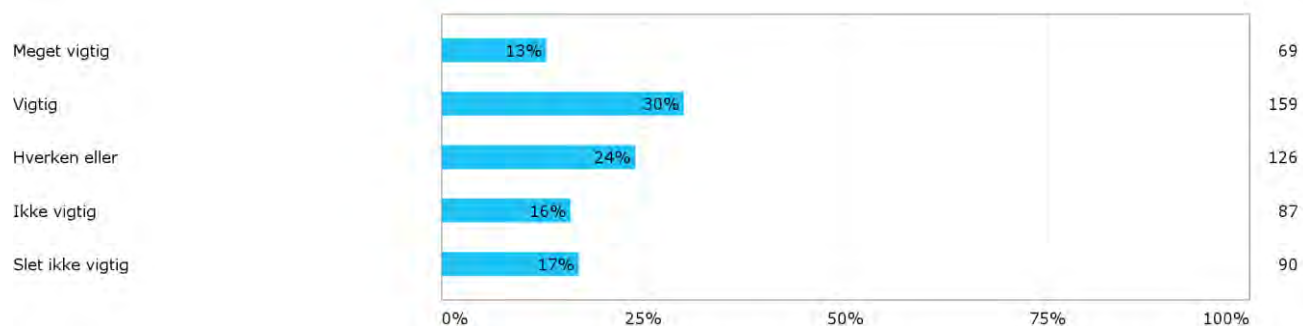
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - Ligger i gå/cykelfastand til et rigt foreningsliv



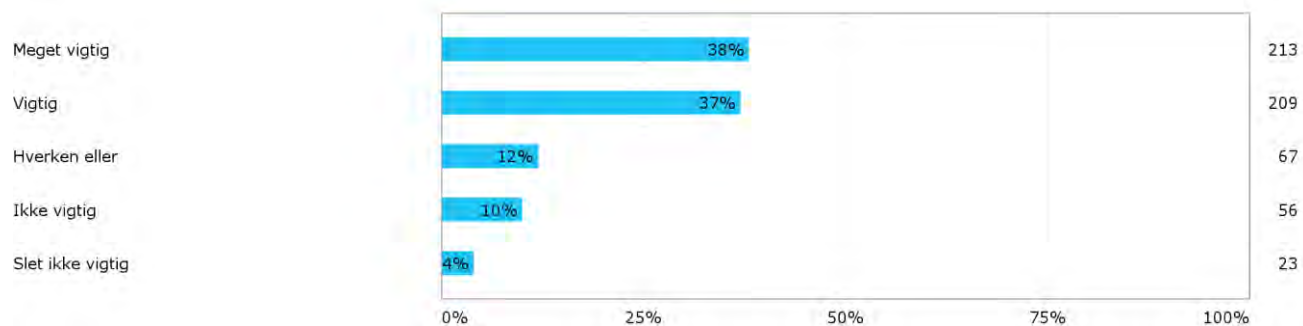
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - At der er et godt og tæt naboskab



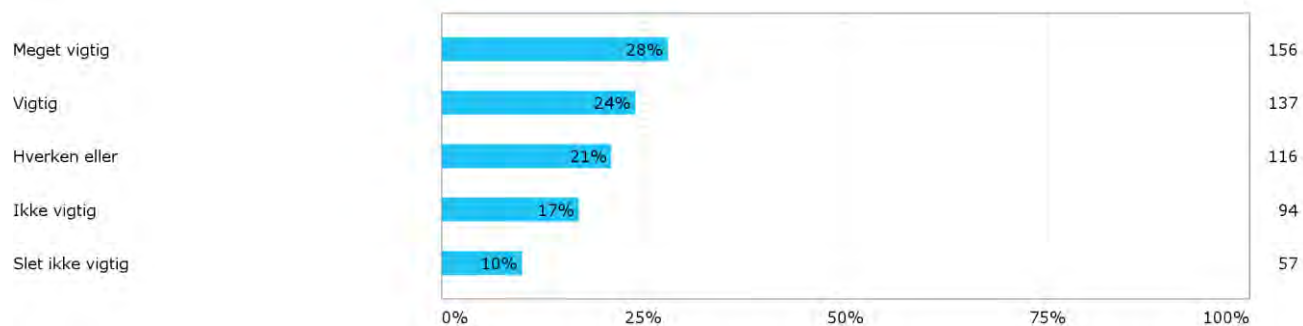
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af boligområde? - At det er et børnevenligt område



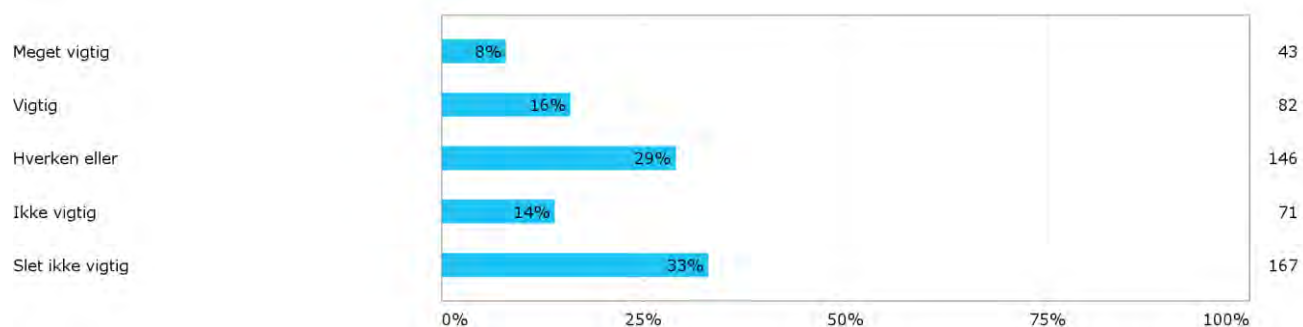
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At boligen har egen have



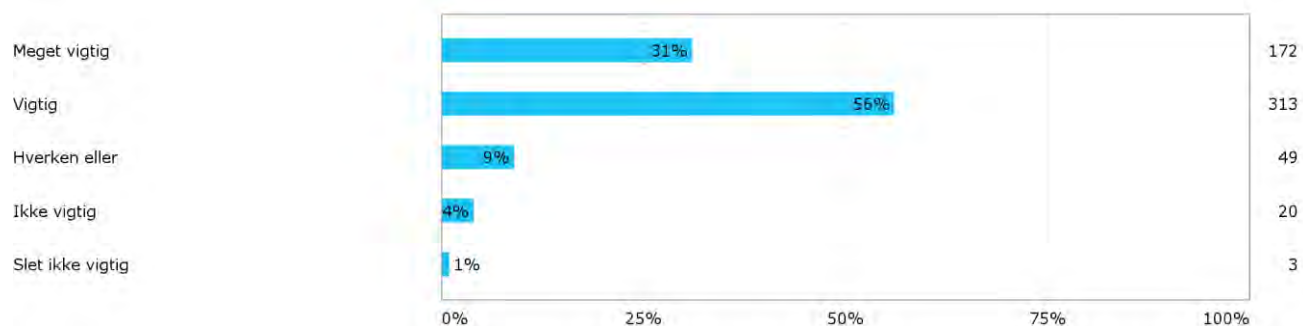
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At jeg ejer boligen selv



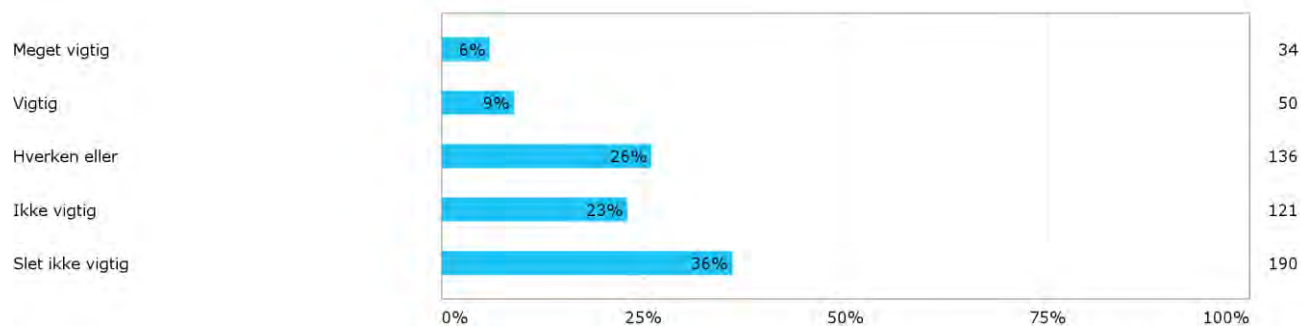
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At det er en lejlighed



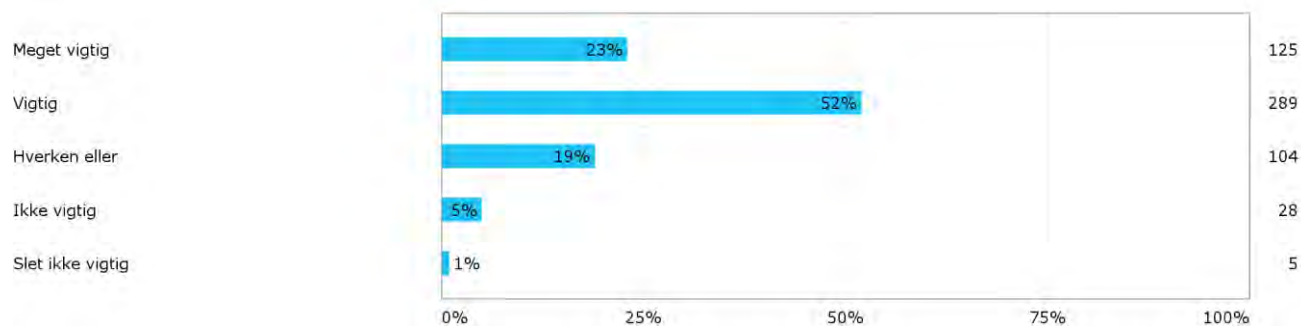
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At boligen er vedligeholdt og moderniseret



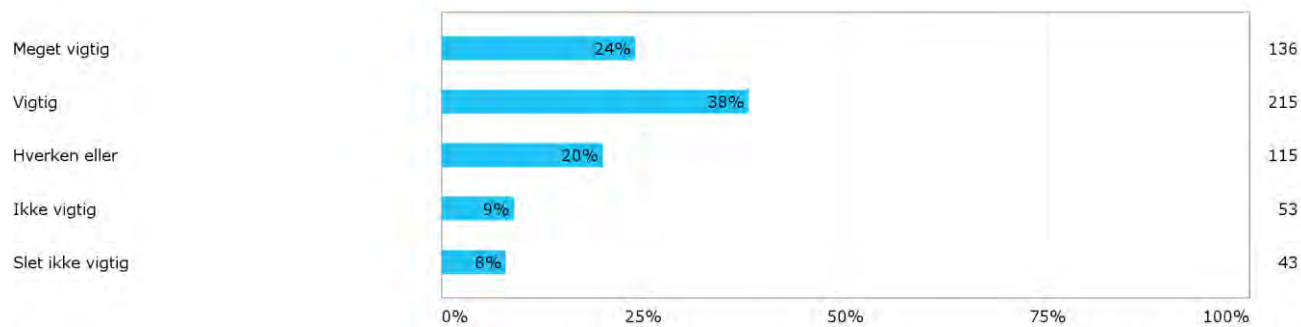
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At boligen ligger på landet



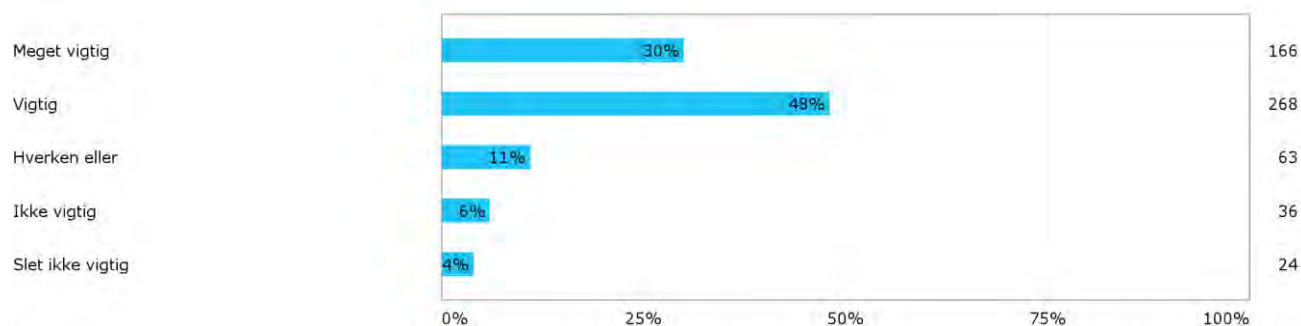
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At boligen er miljørigtig med lave forbrugsafgifter (følger nyeste energiklasser)



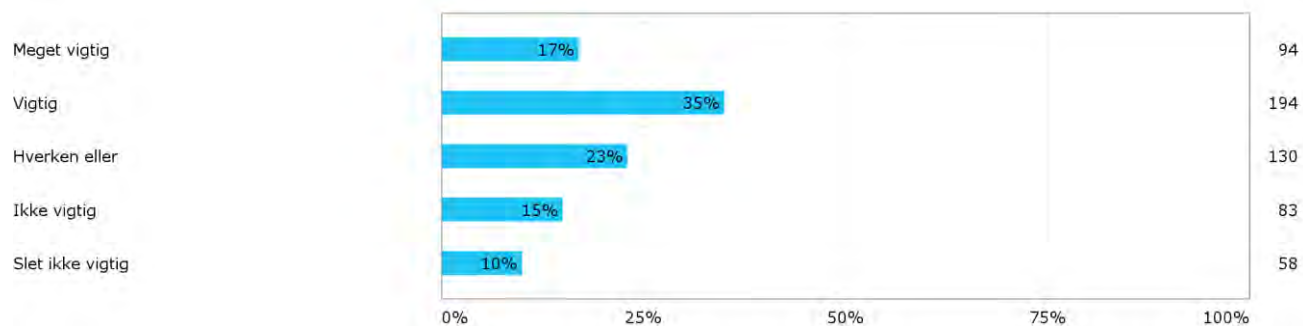
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At det er en seniorvenlig bolig



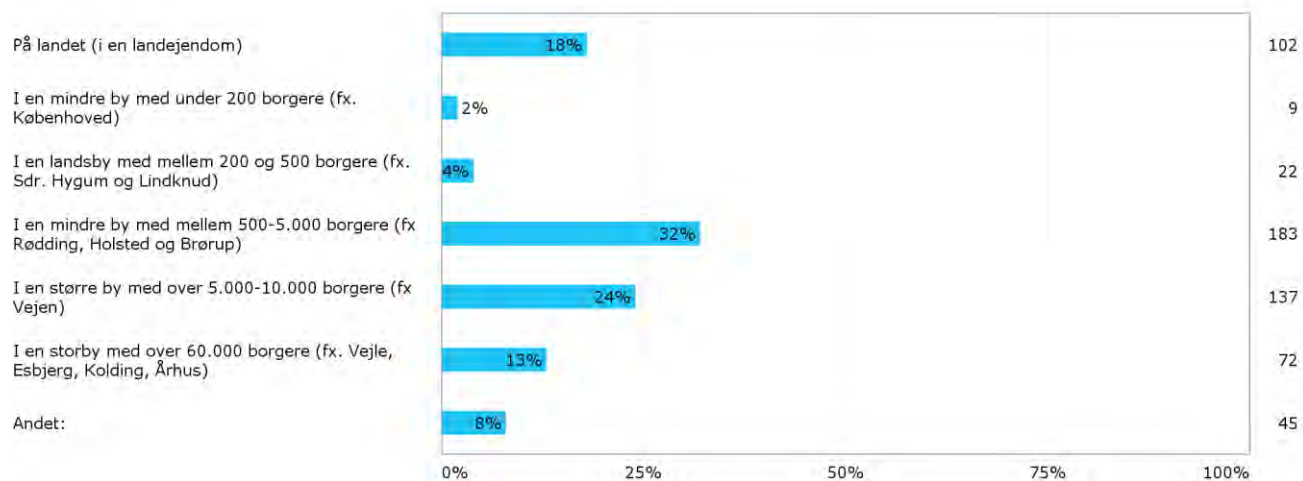
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At der er mulighed for hurtigt internet/bredbånd



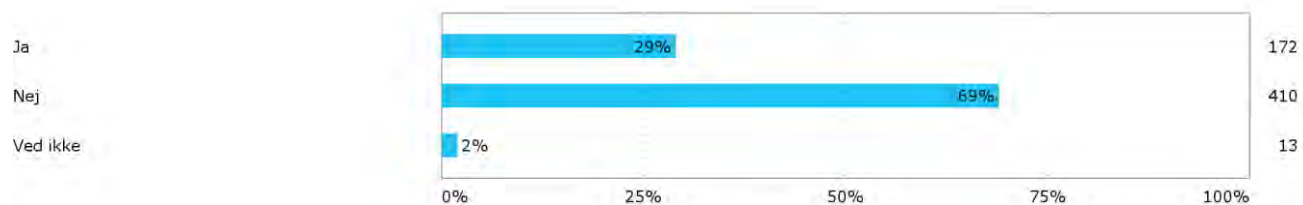
Hvor vigtige er følgende forhold for dig ved valg af bolig? - At jeg har indflydelse på selv at sætte istand/bygge om



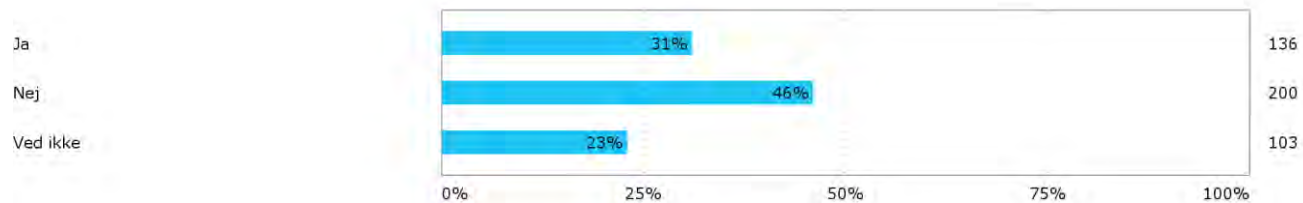
Hvor drømmer du om at bo, hvis du kunne vælge helt frit (uden hensyntagen til job, familie m.v.)?



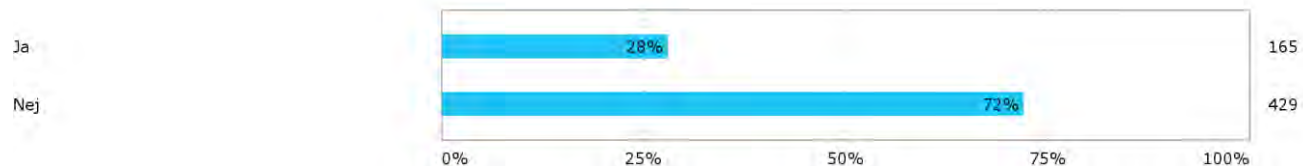
Er du medlem af en boligforening/et boligselskab



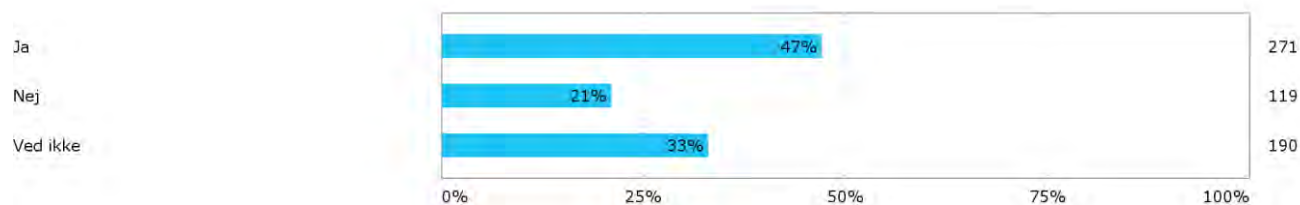
Hvis nej, kunne du finde på at melde dig ind i en boligforening/et boligselskab i Vejen Kommune?



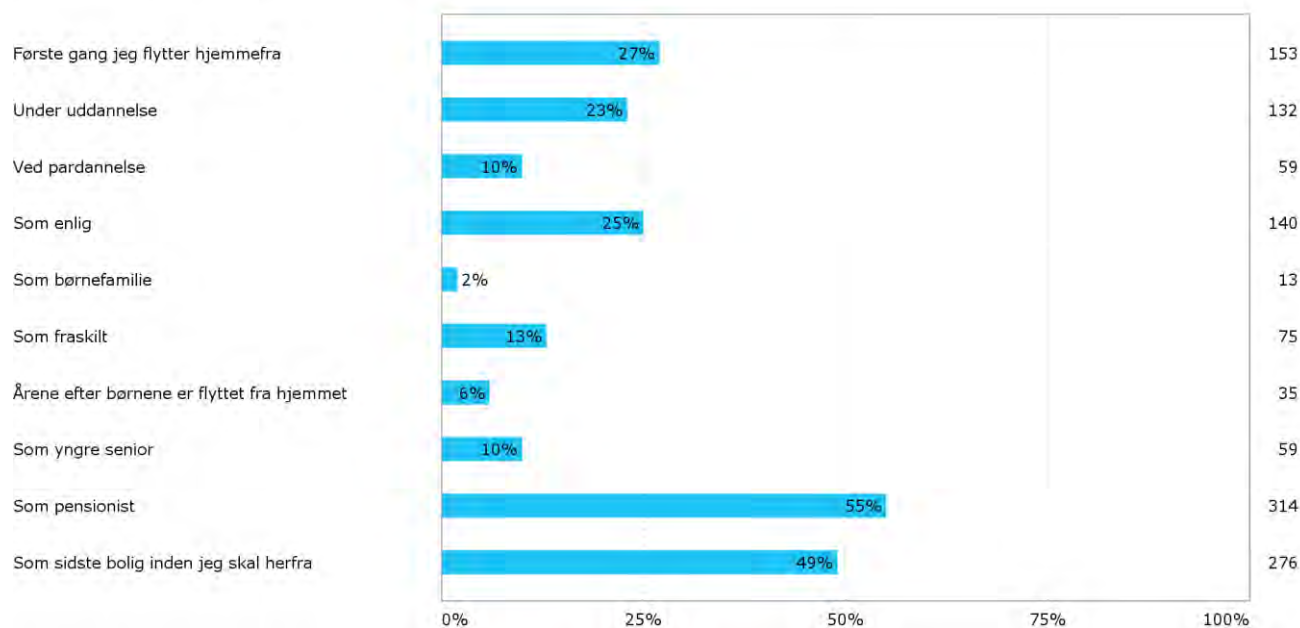
Har du tidligere boet i en almen lejlighed?



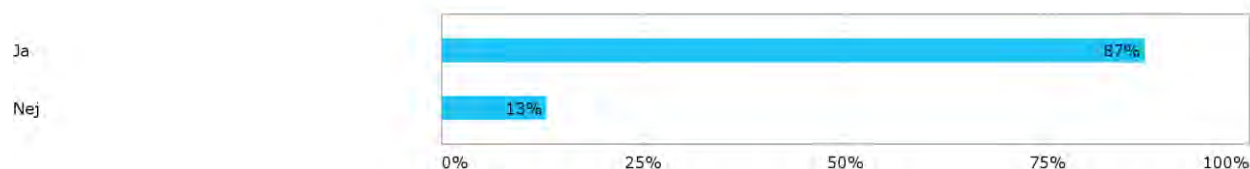
Kunne du finde på at flytte til en almen lejlighed, nu eller senere i dit liv?



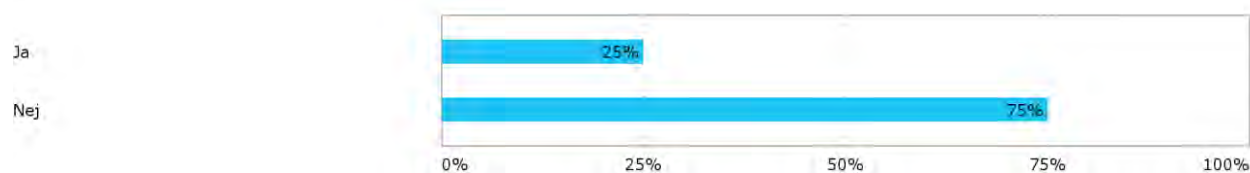
I hvilke(n) af dine livsfaser, ser du den almene lejlighed som et attraktivt tilbud? (sæt max 3 krydser)



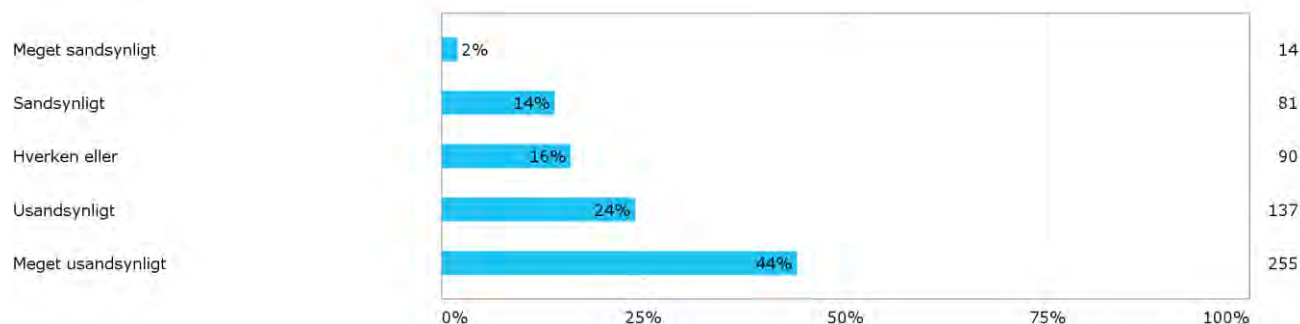
Ved du, at man kan få boligstøtte til huslejen i en lejlighed (beregnet efter indkomstforhold)?



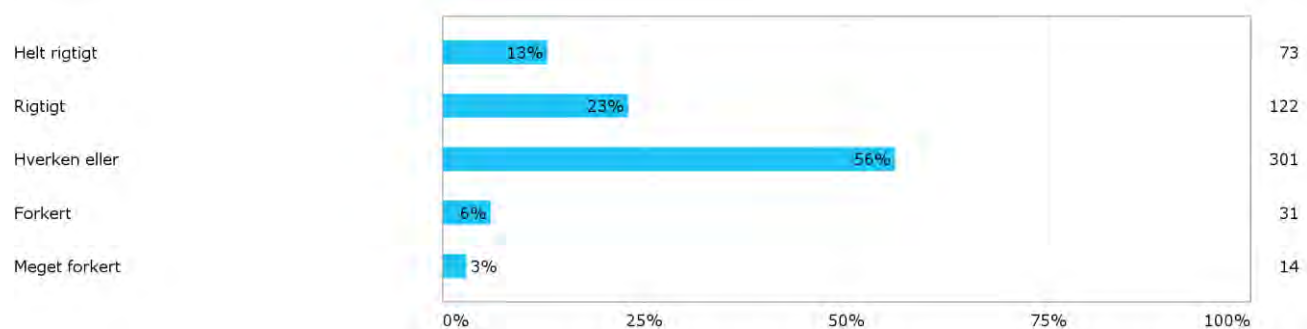
Ved du, at man i en almen lejlighed kan indrettet sig som man vil (fx. oprette/nedbryde skillevægge, indsætte nyt køkken/bad mm.)



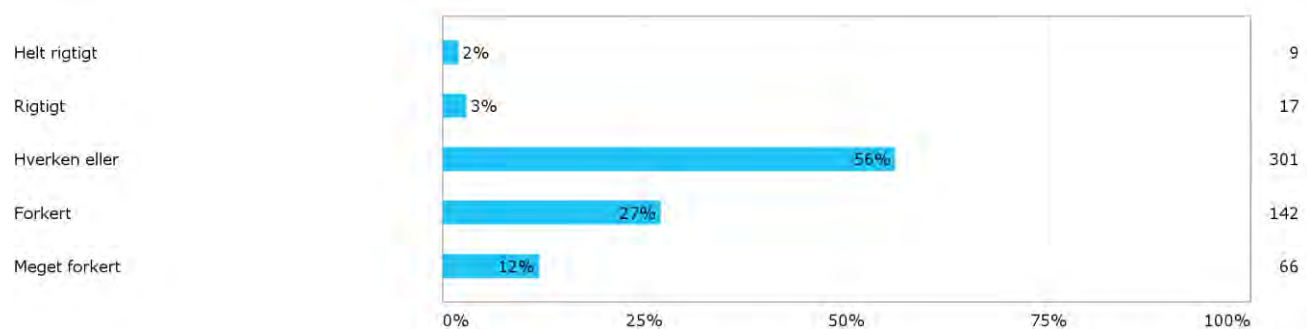
Kunne du finde på at flytte i et bofællesskab, nu eller senere i dit liv?



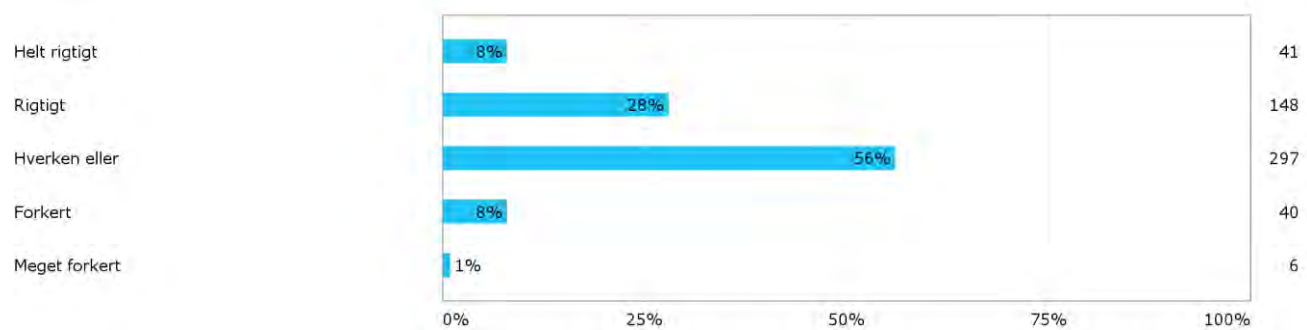
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - Der skal bygges flere almene lejeboliger i kommunen



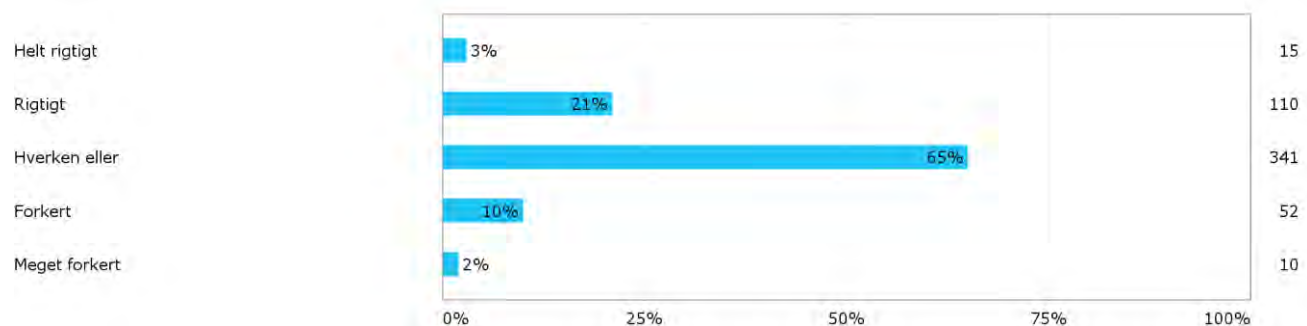
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - Der skal reduceres i antal almene lejeboliger i kommunen



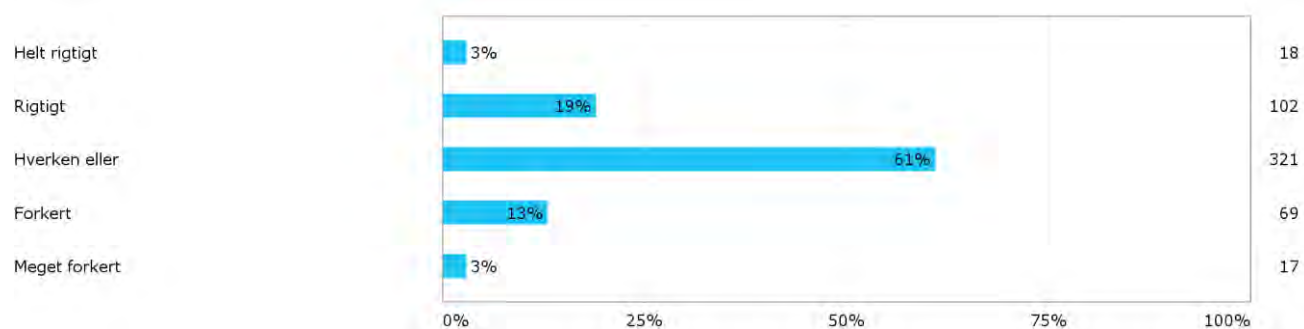
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De eksisterende almene lejeboliger skal moderniseres (med øget huslejeniveau til følge)



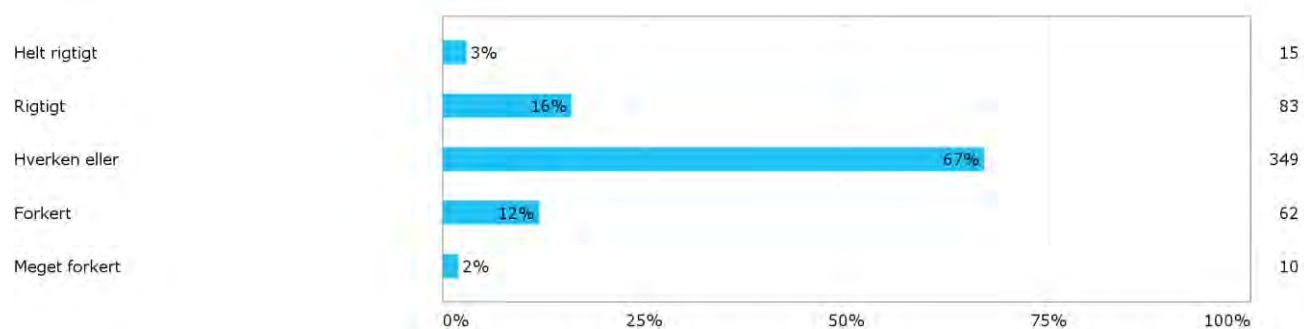
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De almene lejeboliger er billige i forhold til, hvad man ellers kan leje i området



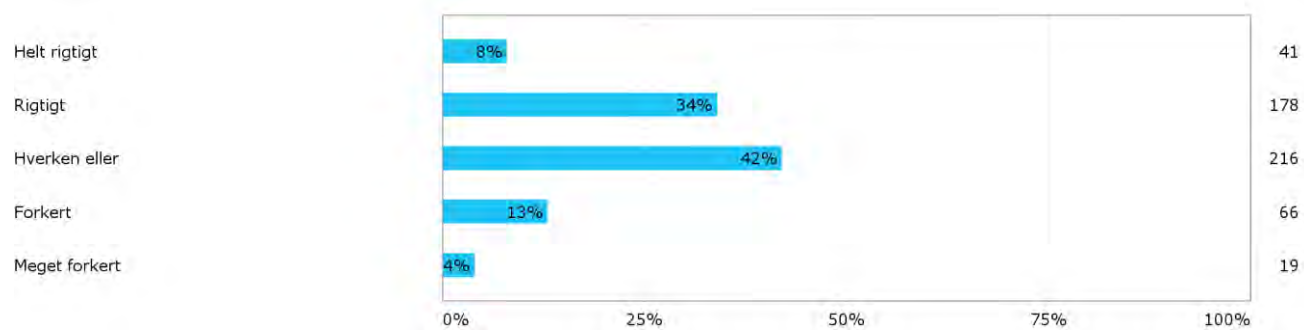
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De almene lejeboliger er billige, i forhold til hvad man kan købe af boliger i området



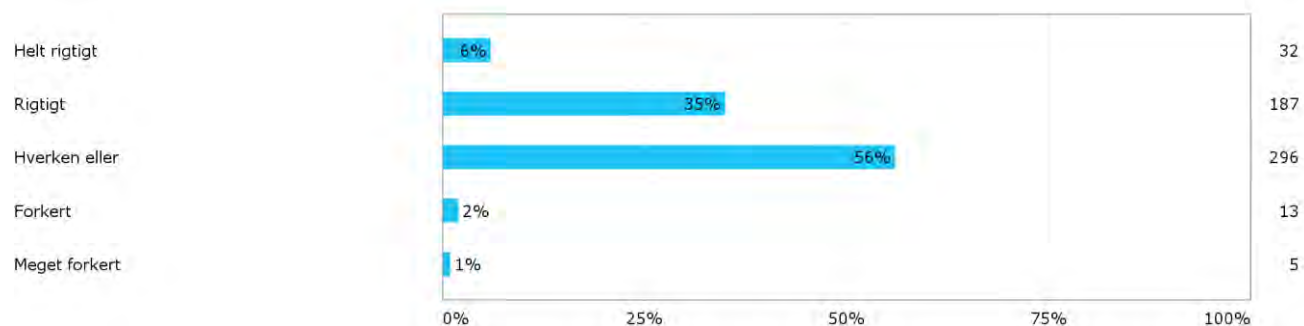
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - Der er mange års ventetid på en almen lejebolig i Vejen kommune



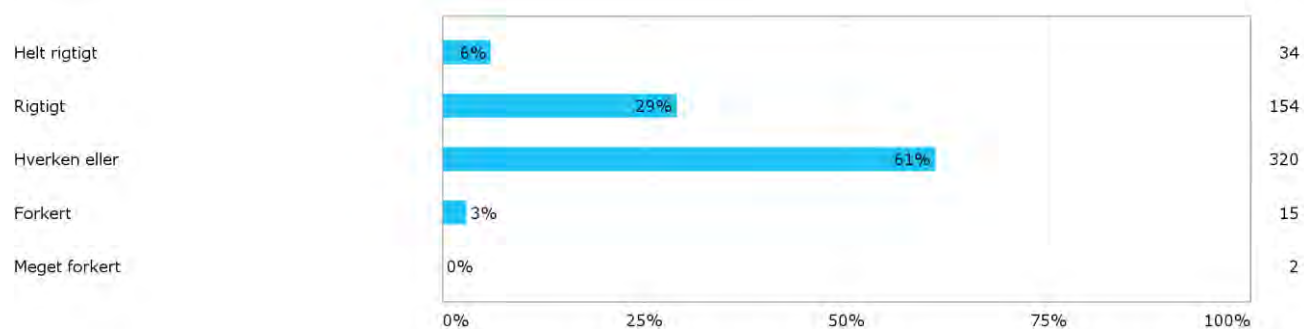
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - Jeg ved hvor der er tilgængelig information om de almene lejeboliger i kommunen



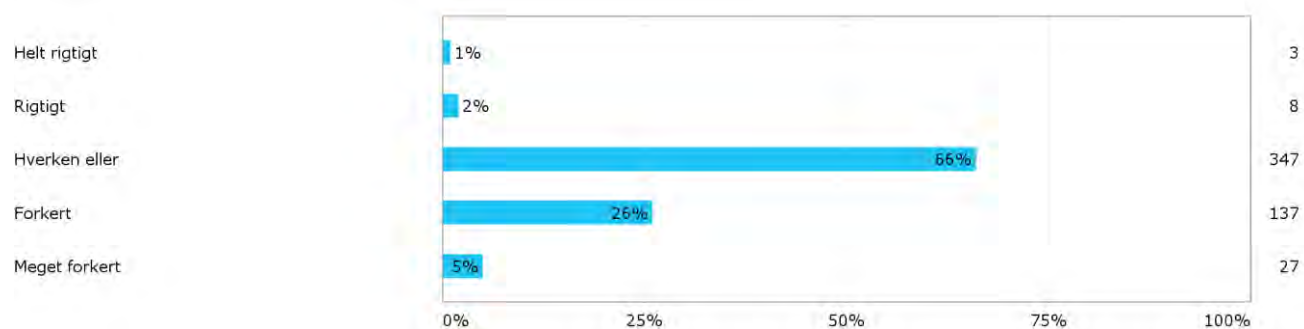
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De almene boligforeninger/boligselskaber i kommunen har et godt omdømme



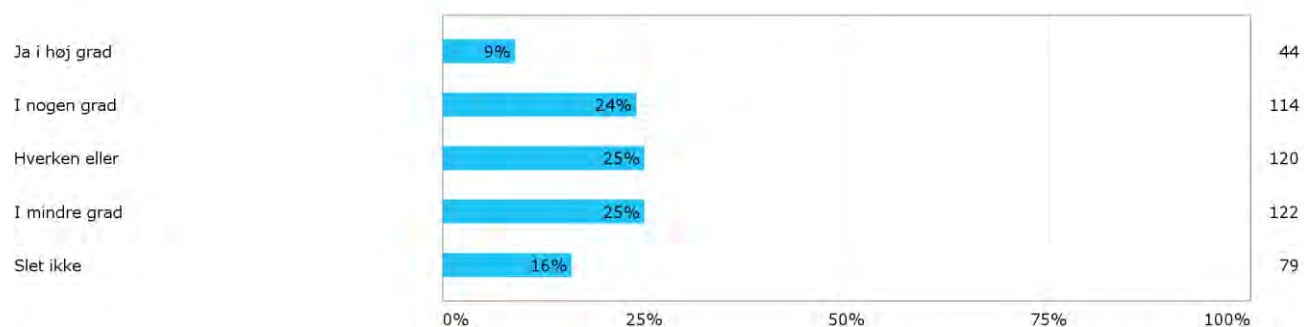
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De almene lejeboliger skal markedsføres mere



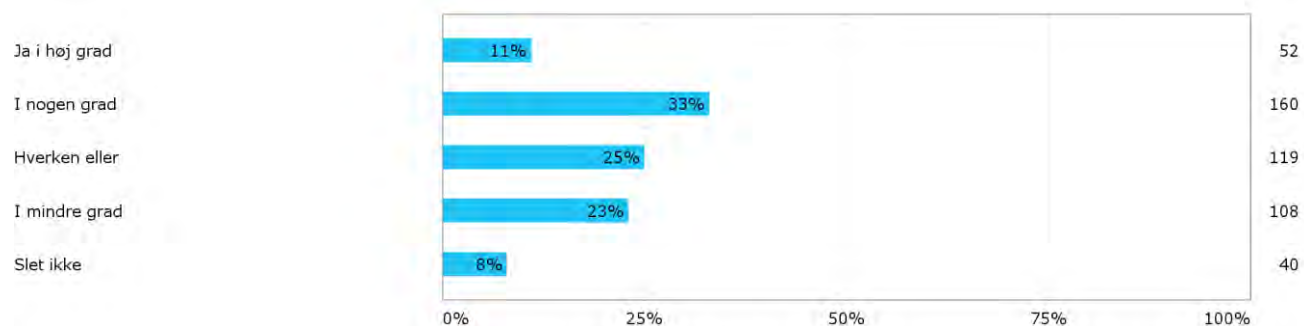
Hvordan vurderer du følgende udsagn? - De almene lejeboliger bliver markedsført for meget



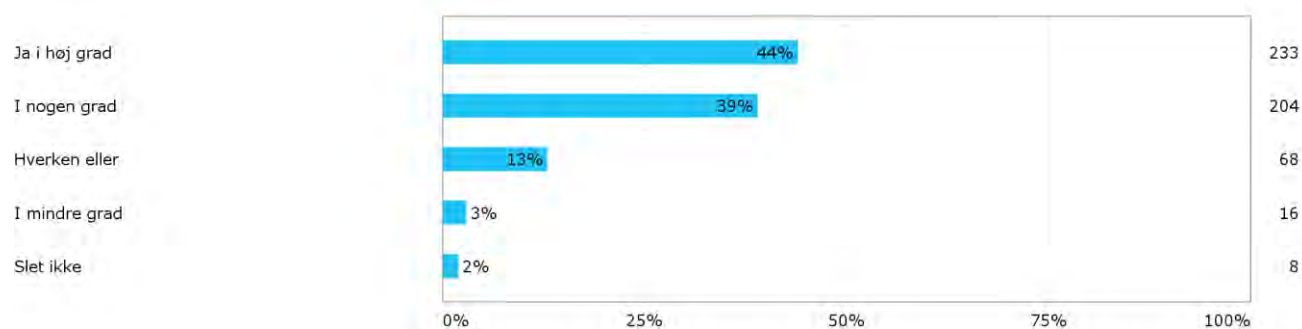
Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform i følgende områder? - På landet eller i en mindre by med under 200 borgere (fx. Københoved)



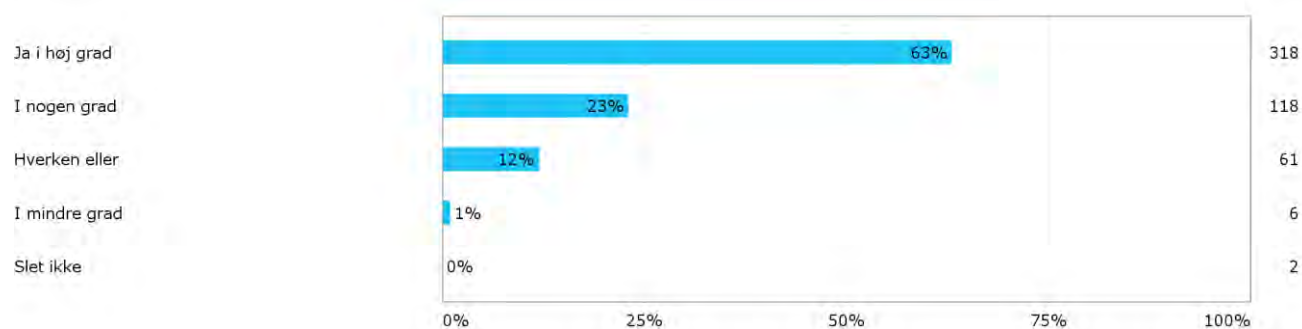
Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform i følgende områder? - I en landsby med 200-500 borgere (fx. Sdr. Hygum og Lindknud)



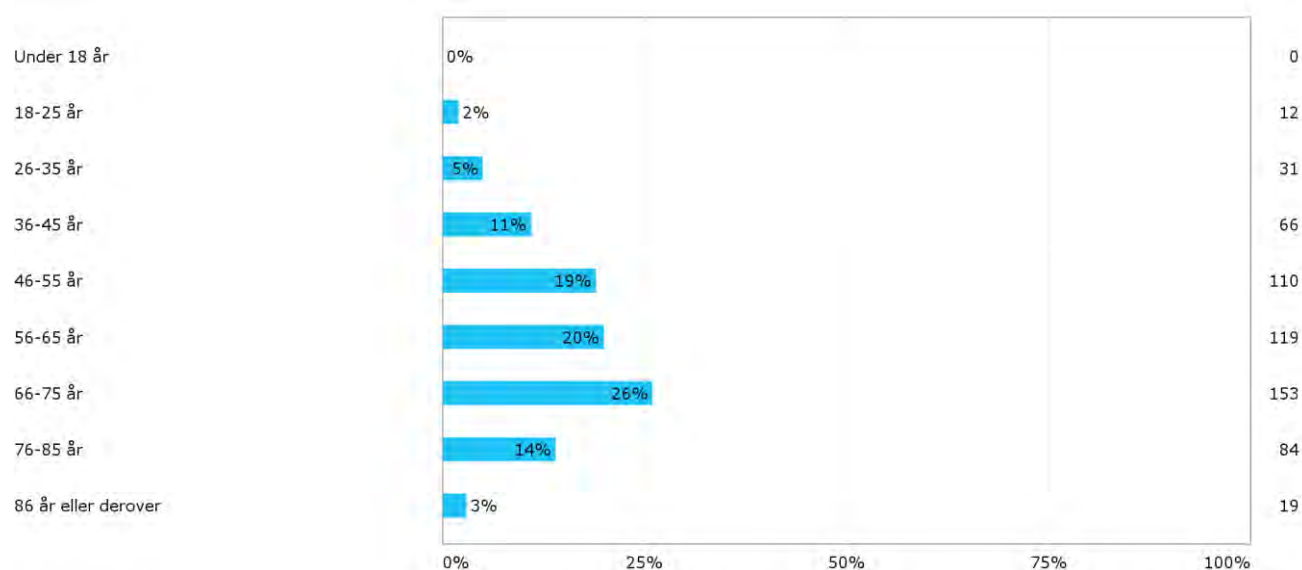
Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform i følgende områder? - I en mindre by med 500-5.000 borgere (fx. Rødning, Holsted og Brørup)



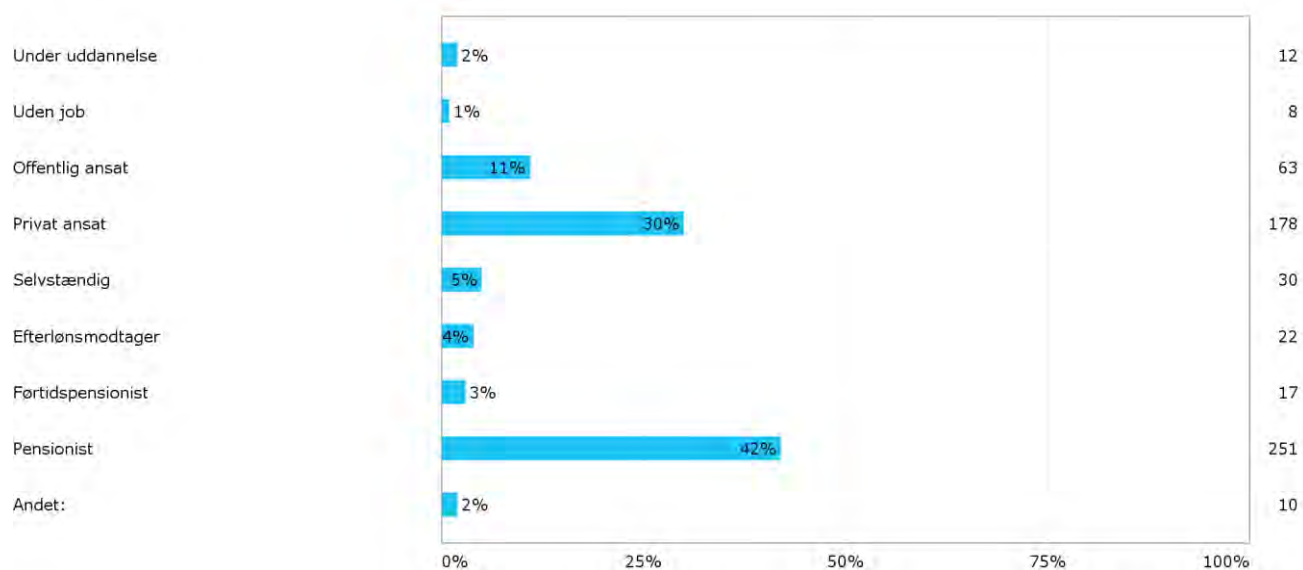
Mener du, at den almene lejebolig skal være en mulig boform i følgende områder? - I en større by med 5.000-10.000 borgere (fx. Vejen)



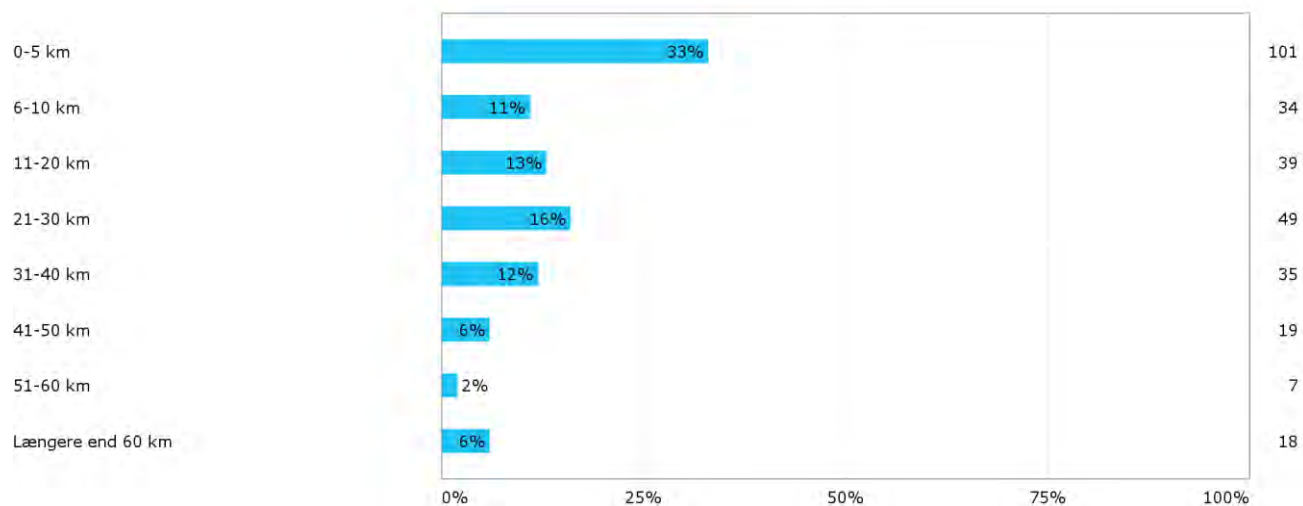
Hvad er din alder?



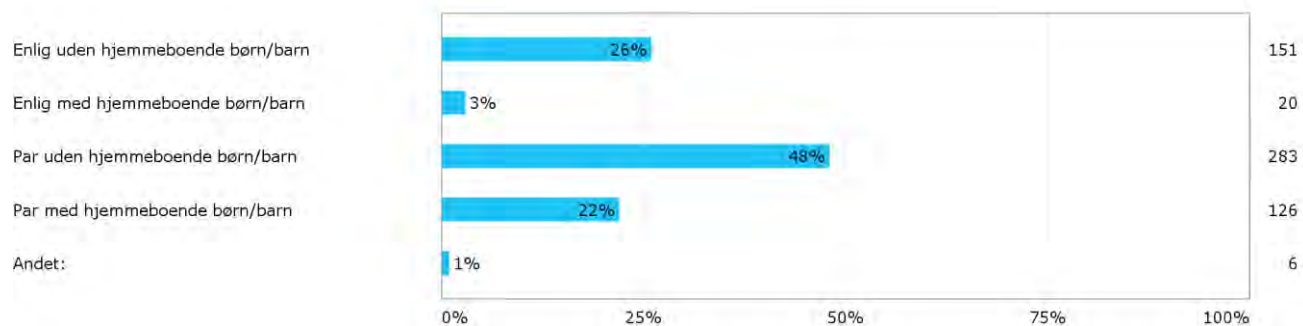
Hvad er din beskæftigelse?



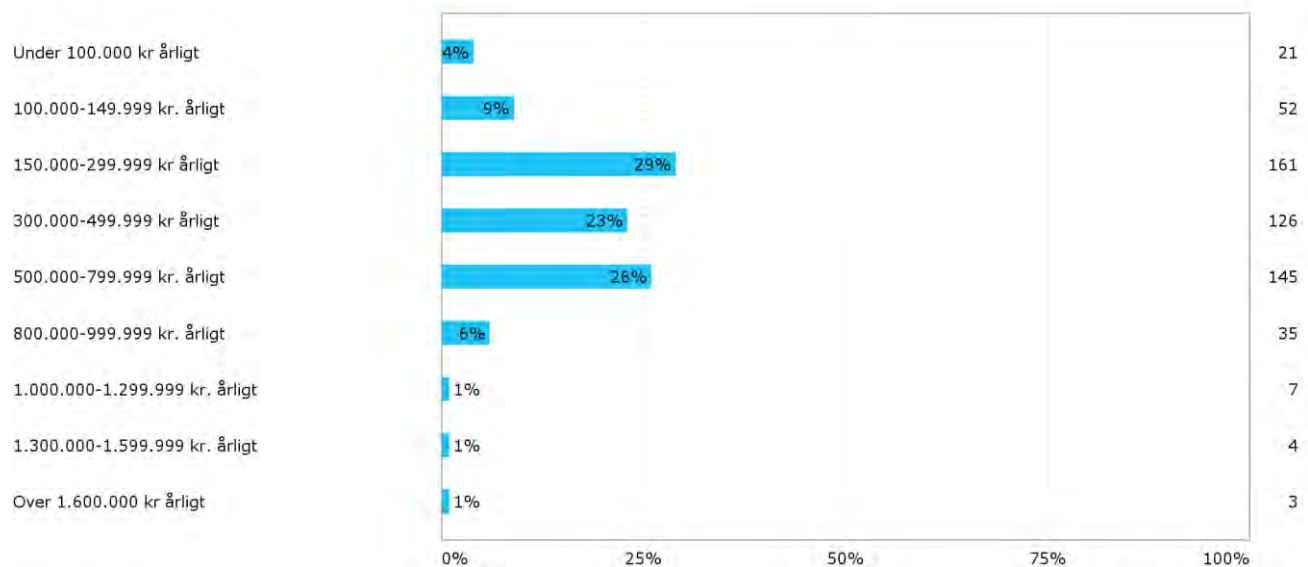
Hvis du er i arbejde eller under uddannelse, hvor mange km. har du til din arbejdsplads/uddannelsesinstitution



Hvilken familietype er der i din husstand?



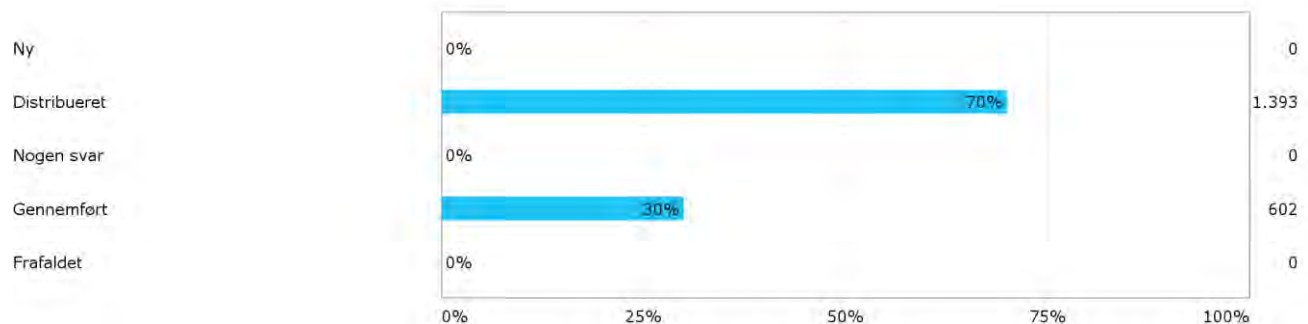
Hvad er husstandens bruttoårsindkomst



Må vi kontakte dig, hvis vi ønsker at få uddybet nogle af dine svar (angiv da venligst dit navn, adresse og telefonnummer på næste side)



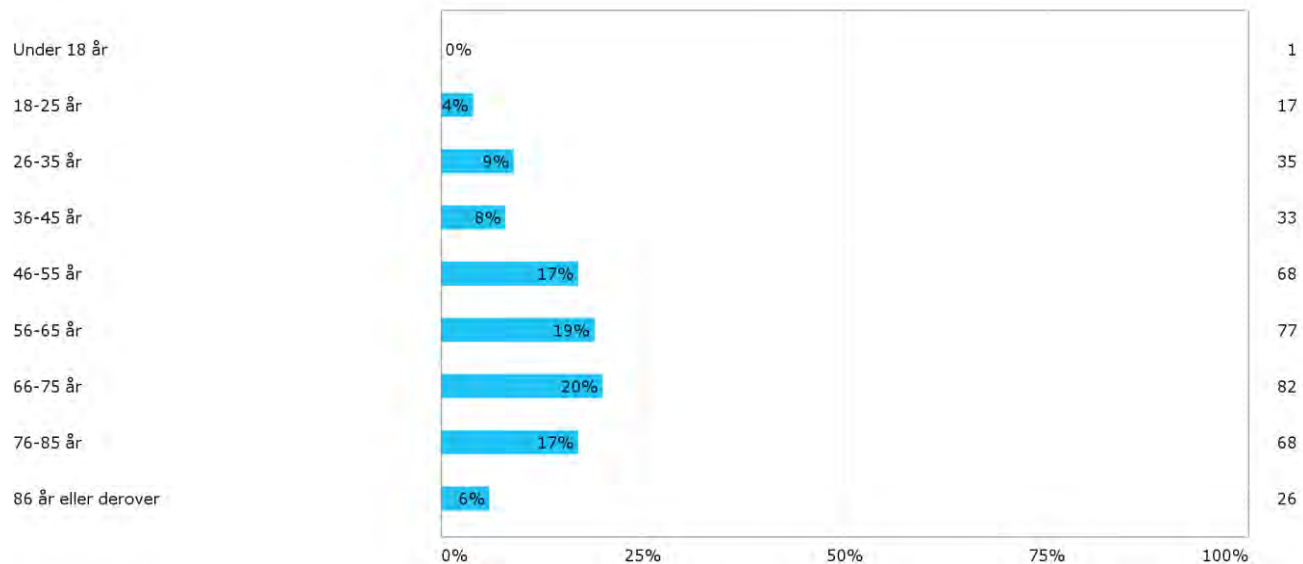
Samlet status



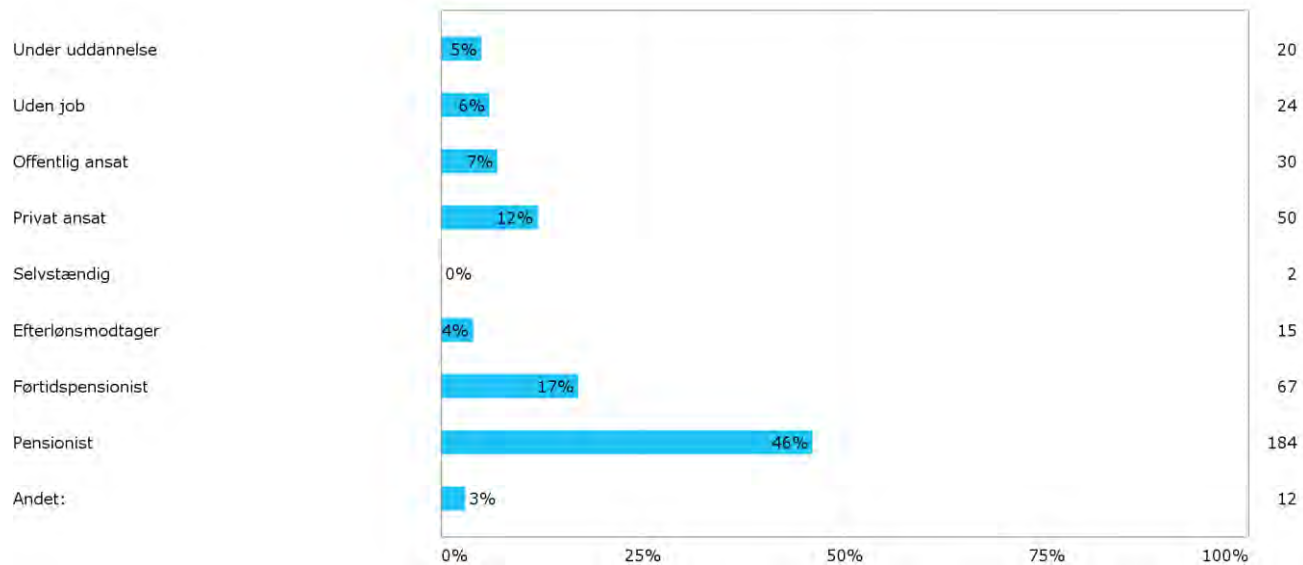
Bilag VI. Samlede beboerundersøgelse

Resultatet af den samlede beboerundersøgelse. Nedenstående analyse indeholder ikke fritekst og åbne spørgsmål.

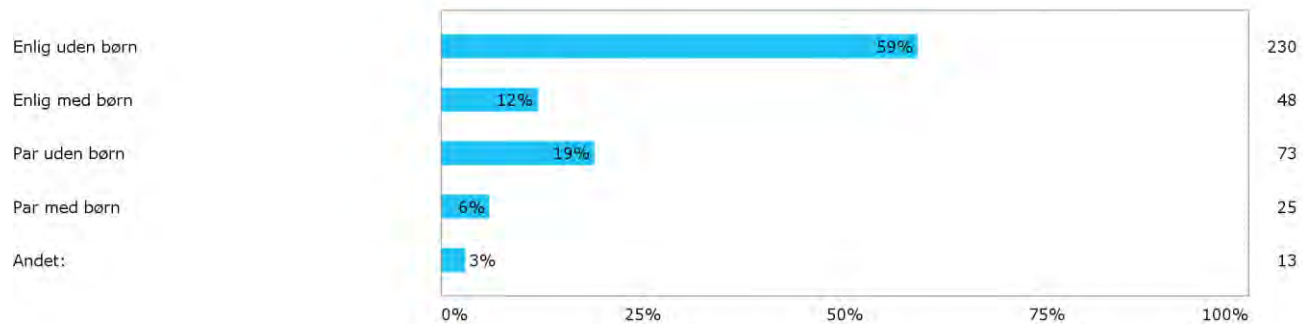
Hvad er din alder?



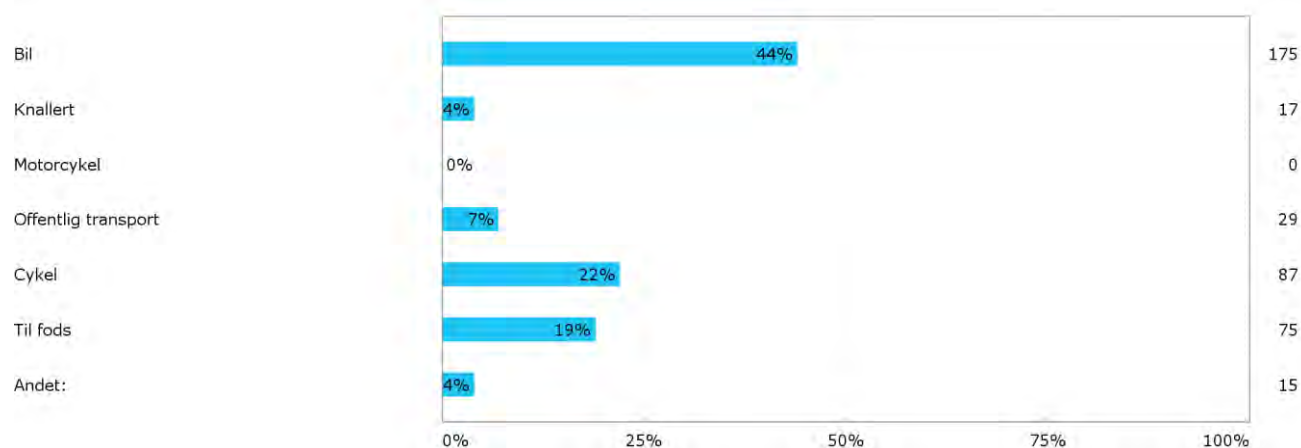
Beskæftigelse?



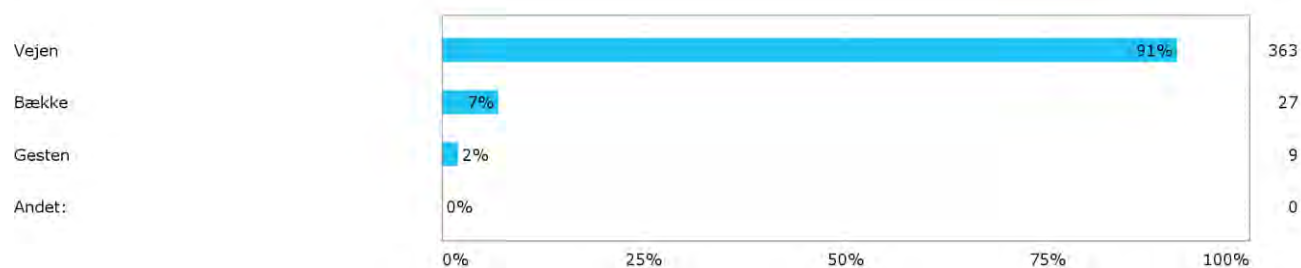
Hvilken familietype er der i din husstand?



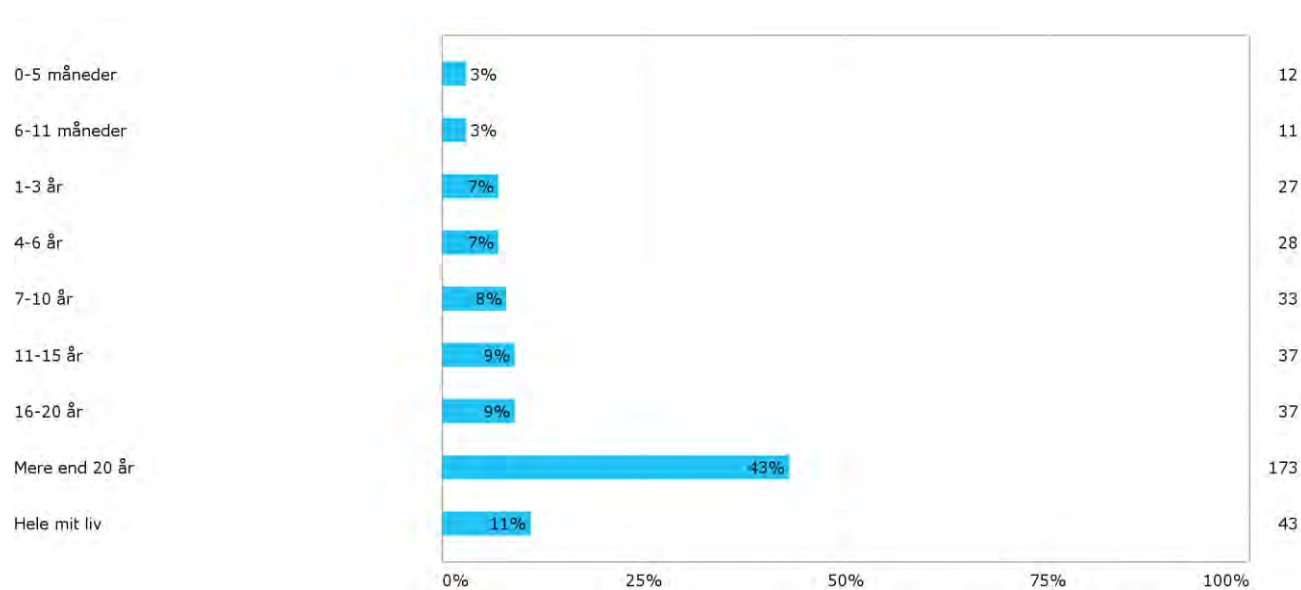
Hvordan færdes du primært? (sæt 1 kryds)



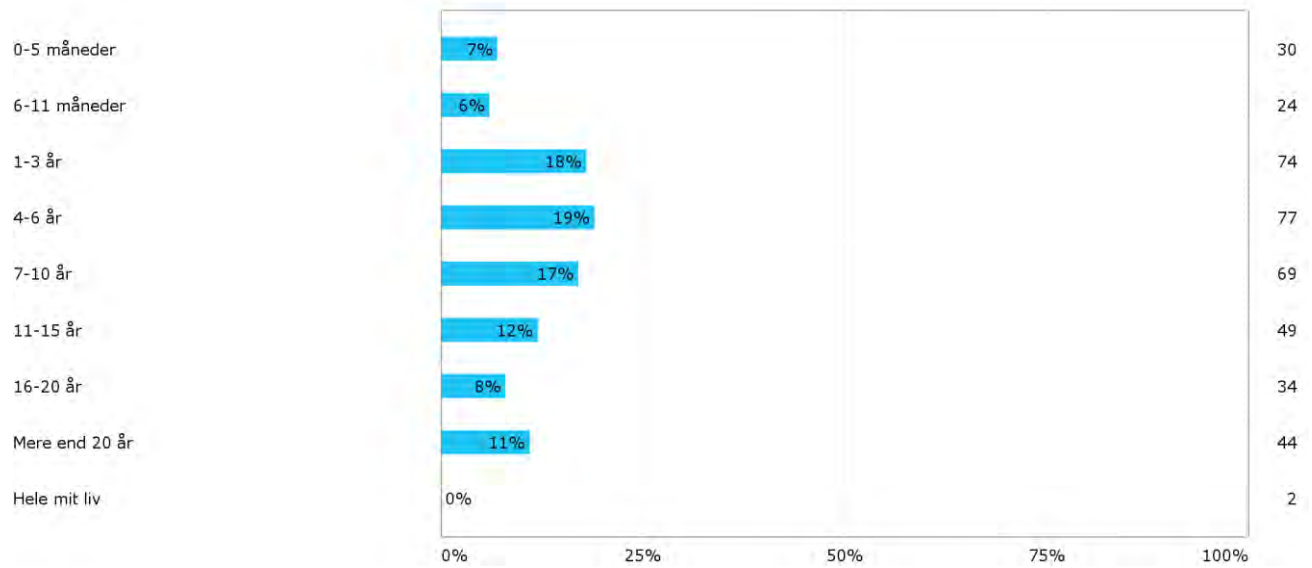
Hvilken by bor du i?



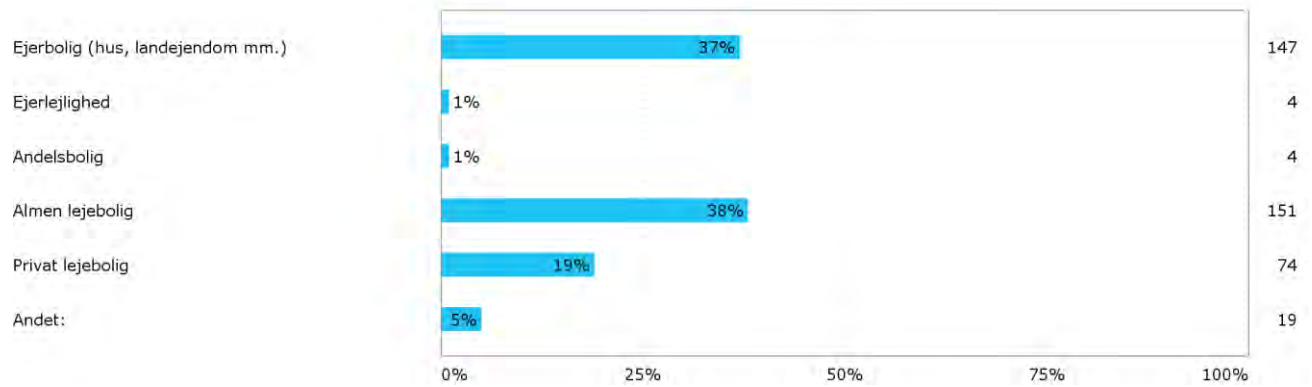
Hvor længe har du boet i din nuværende by?



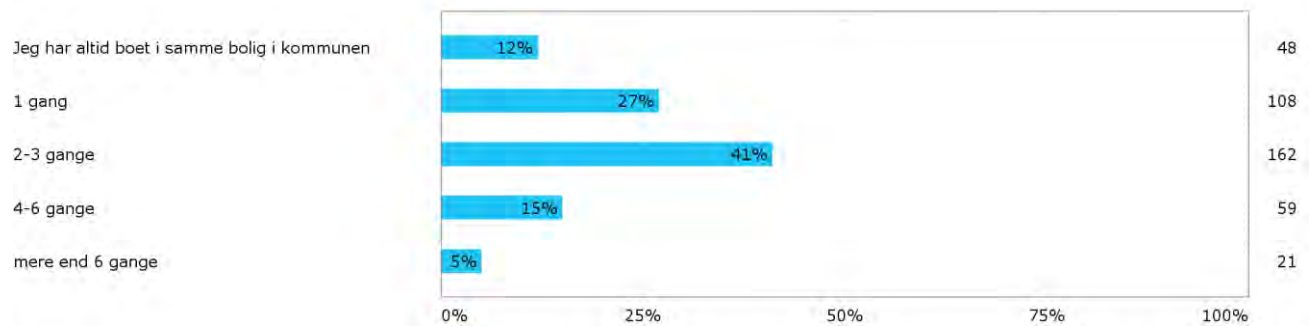
Hvor længe har du boet i din nuværende bolig?



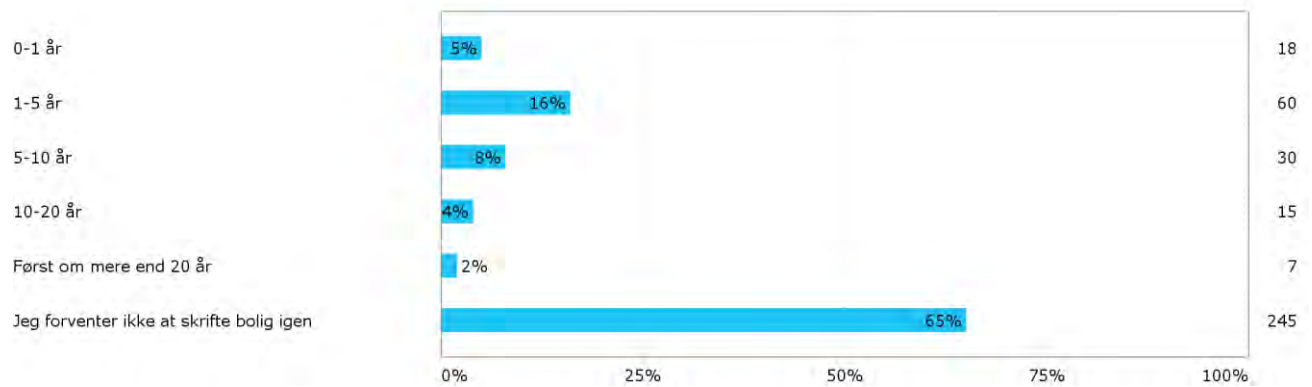
Hvilken boform boede du i før din nuværende bolig?



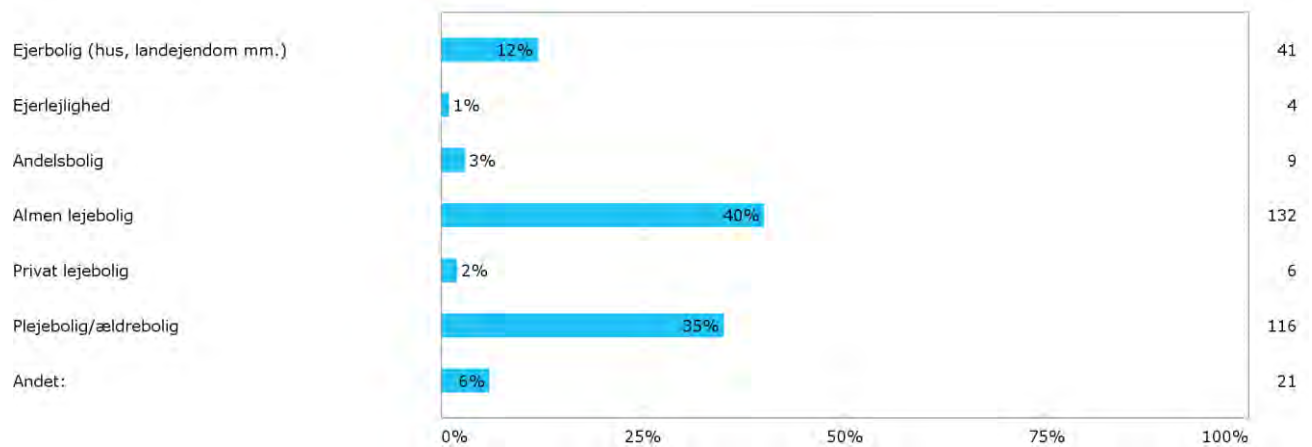
Hvor mange gange er du flyttet inden for Vejen kommune?



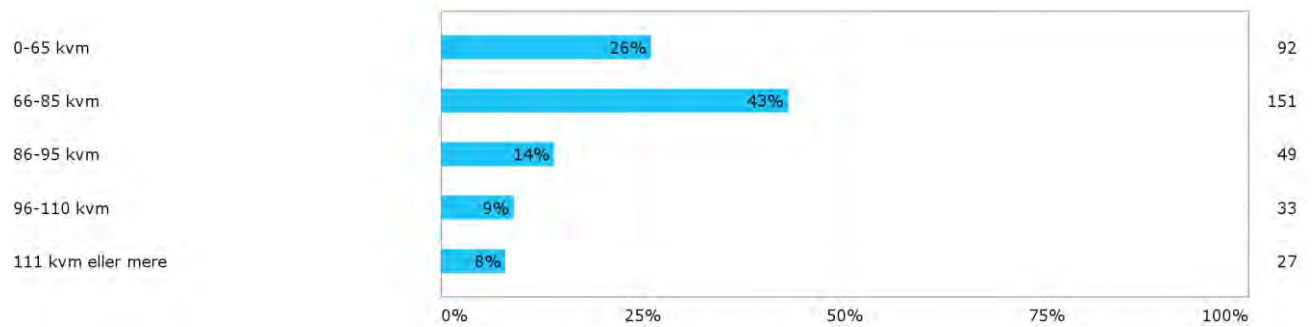
Hvornår forventer du at skifte bolig næste gang?



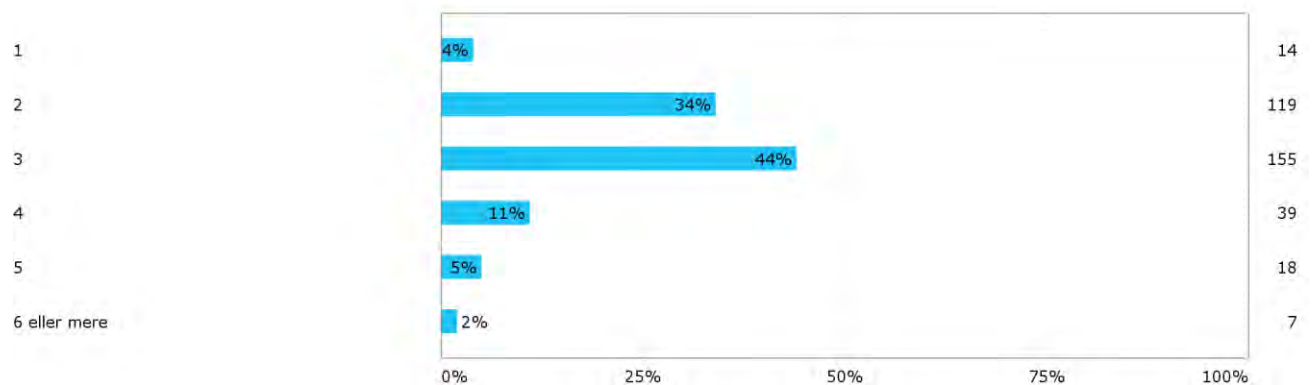
Såfremt du skal skifte bolig, hvilken boform forventer du at det bliver til?



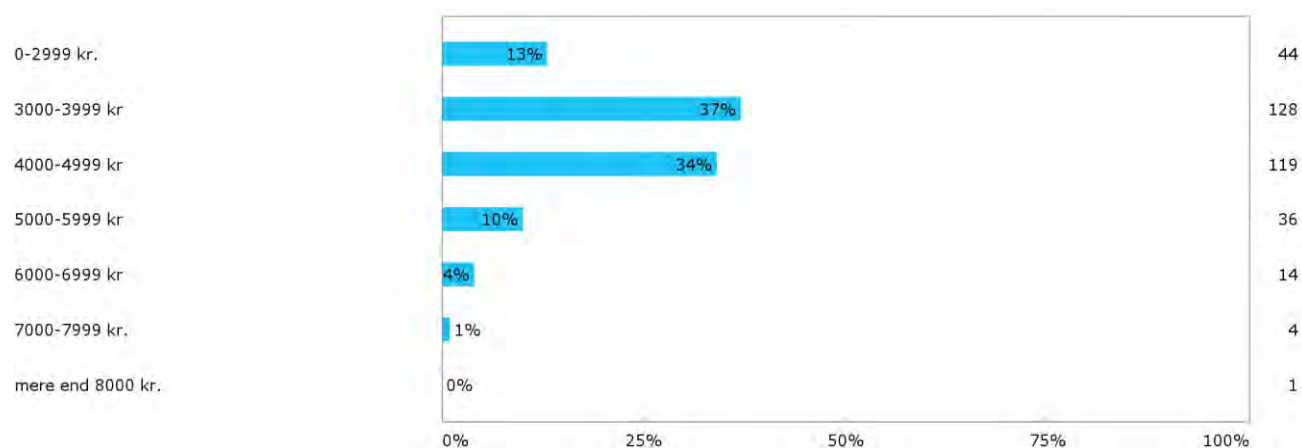
Hvor stor skal din fremtidige bolig være?



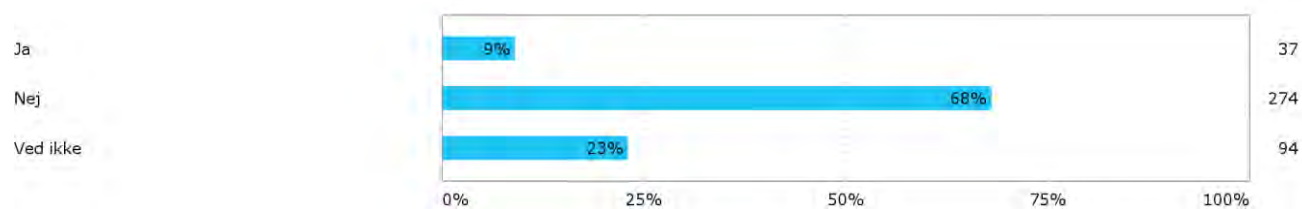
Hvor mange rum (udover køkken og bad) vil din fremtidige bolig skulle indeholde?



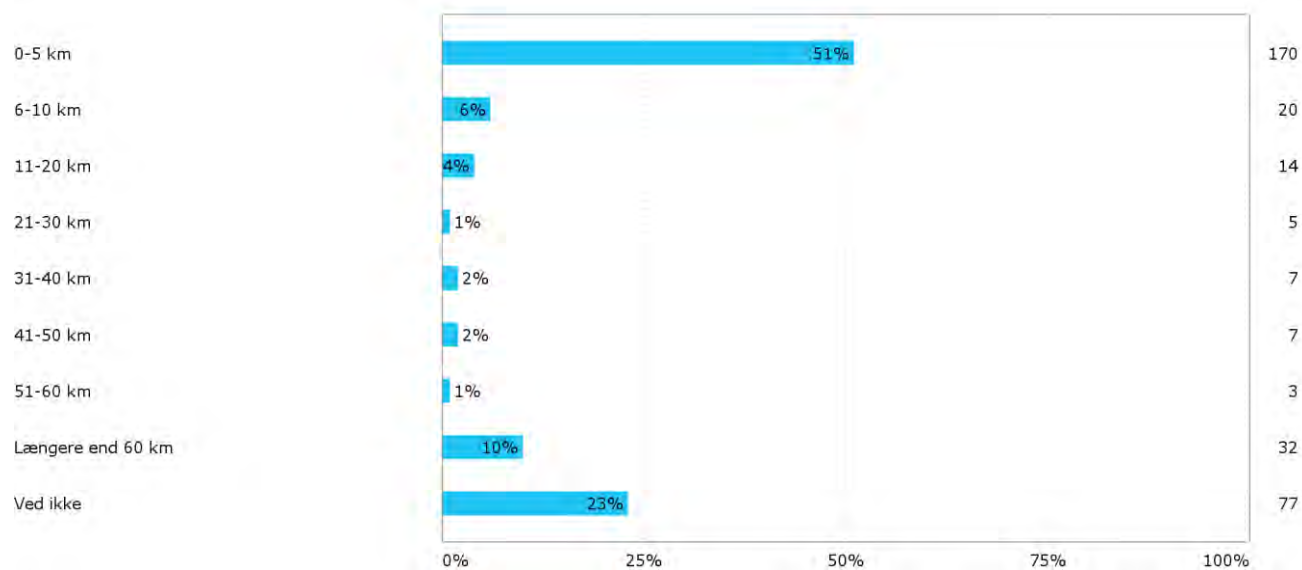
På hvilket huslejeniveau skal din fremtidige bolig ligge? (sæt 1 kryds)



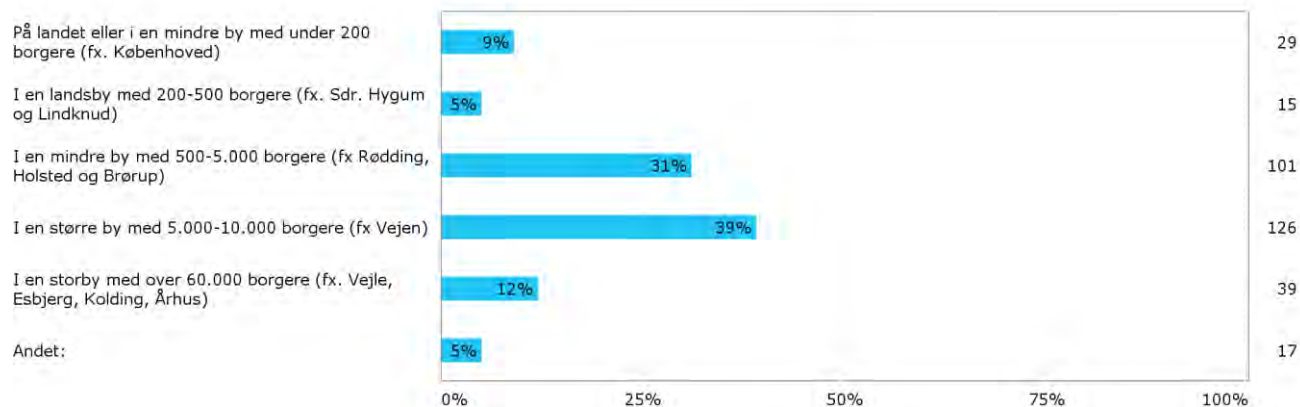
Forventer du nogensinde at flytte væk fra Vejen Kommune?



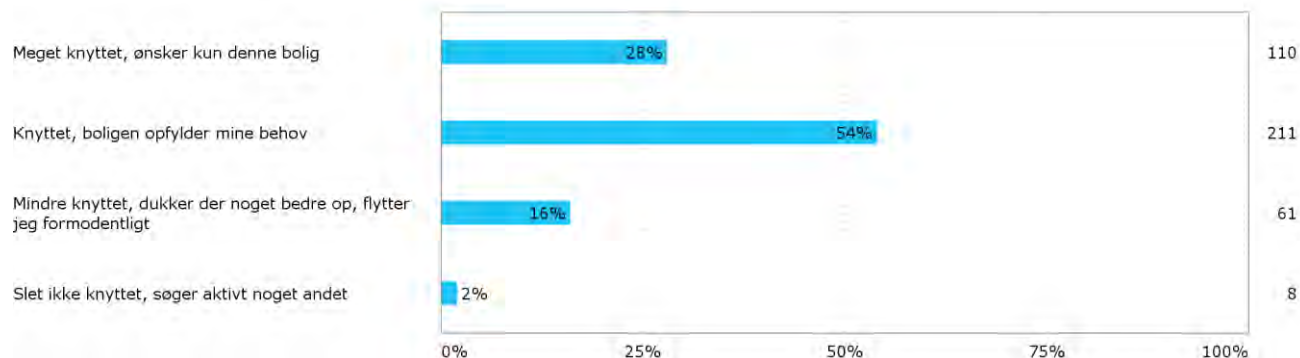
Hvor langt ville du acceptere at skulle flytte fra din nuværende bolig?



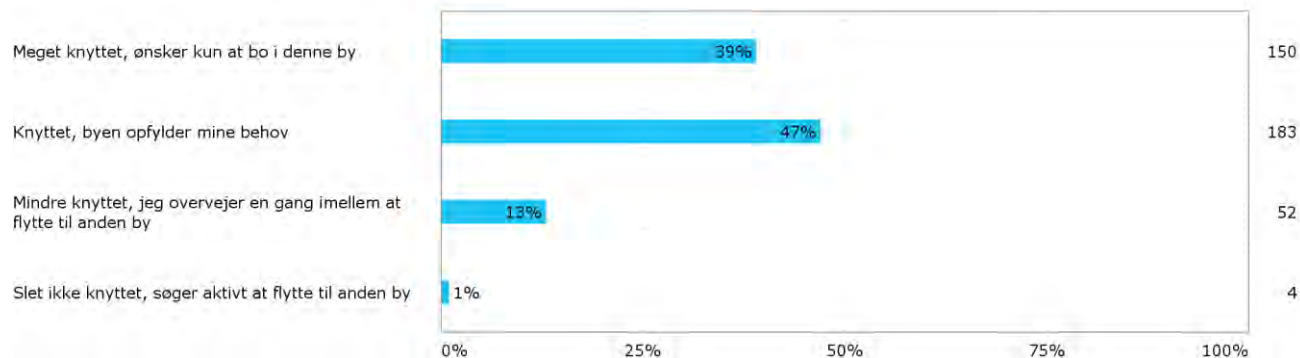
Hvor kunne du bedst tænke dig at bo, hvis du kunne vælge frit, dvs. hvis job, familie mv. ikke spillede en rolle?



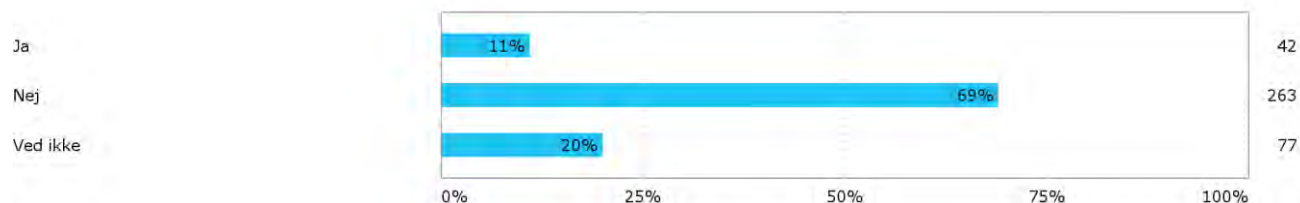
Hvor knyttet er du til din bolig?



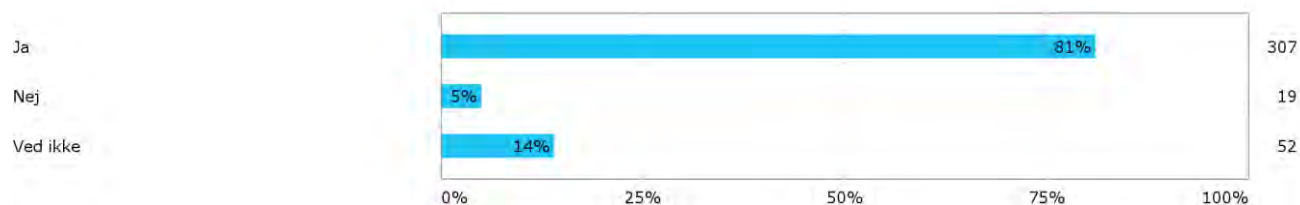
Hvor knyttet er du til den by/område du bor i?



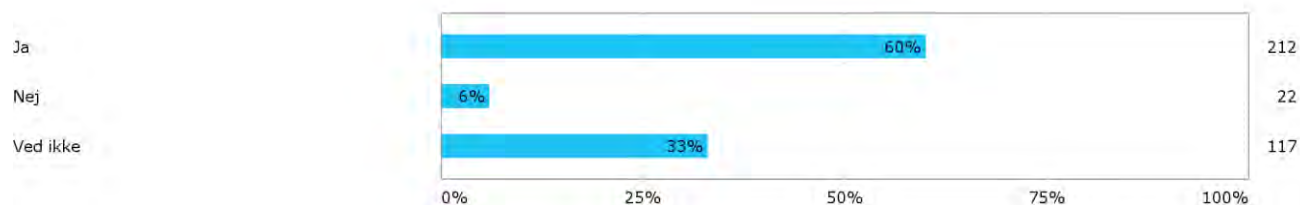
Kunne du finde på at flytte i et bofællesskab, nu eller senere i dit liv?



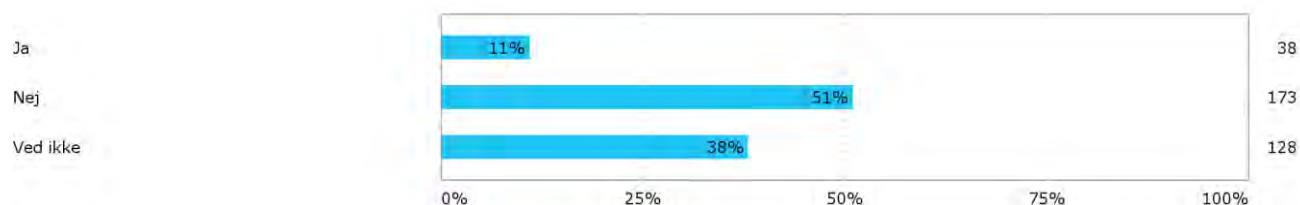
Hvis der var en der kom og sagde til dig "Jeg mangler et sted at bo", ville du så anbefale vedkommende den almene lejebolig?



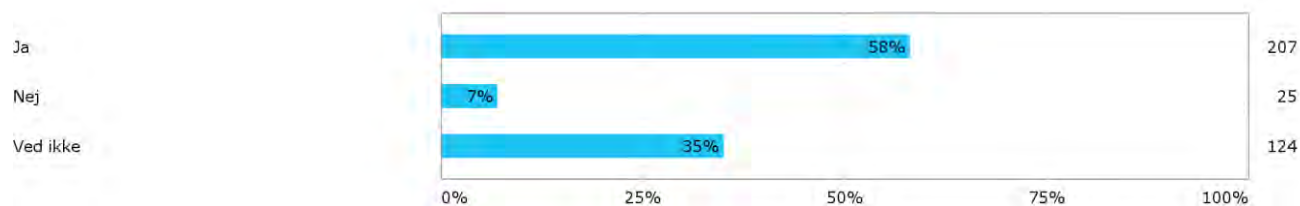
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der skal bygges flere almene rækkehuse i kommunen



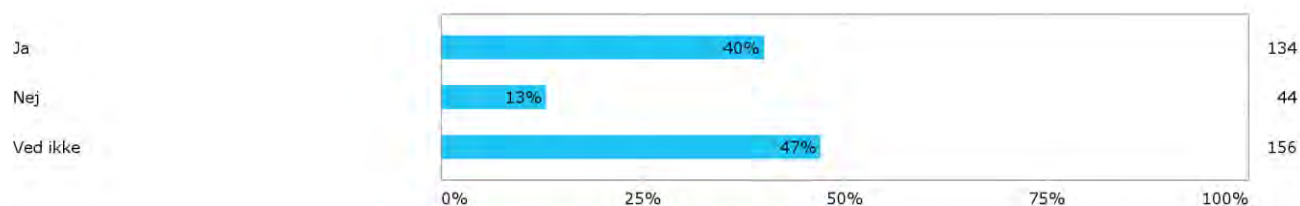
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der skal bygges flere almene etageboliger i kommunen



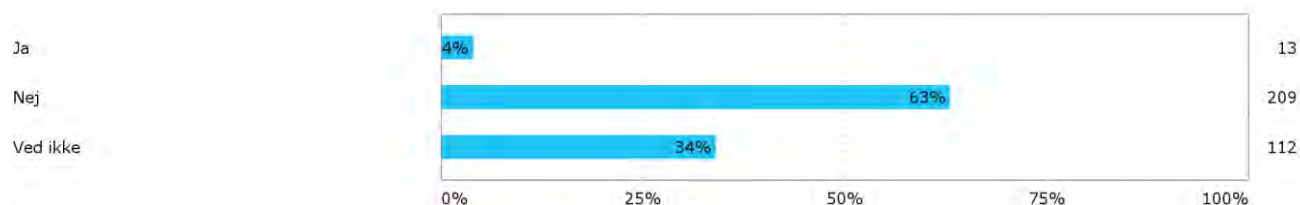
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der skal bygges flere almene ældreboliger i kommunen



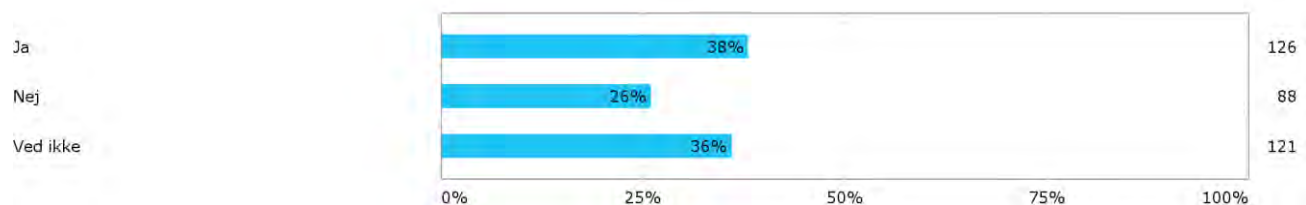
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der skal bygges flere almene ungdomsboliger i kommunen



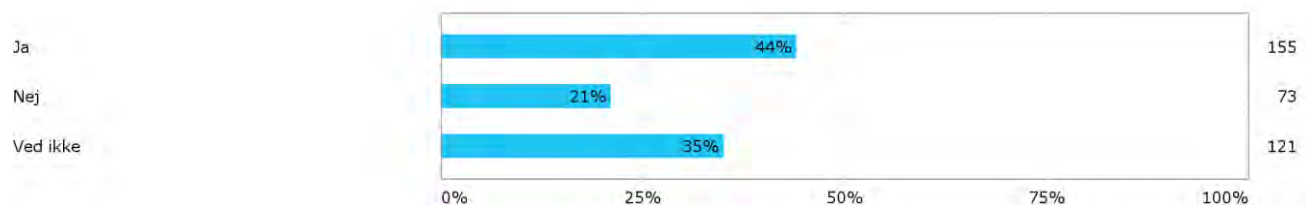
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der skal reduceres i antal almene lejeboliger i kommunen



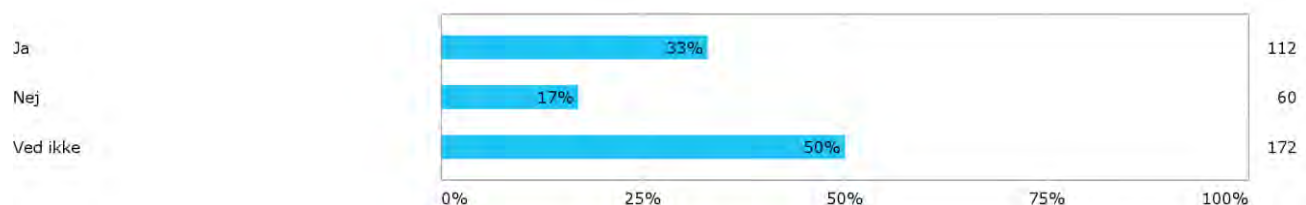
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - De eksisterende almene lejeboliger skal moderniseres (med øget huslejeniveau til følge)



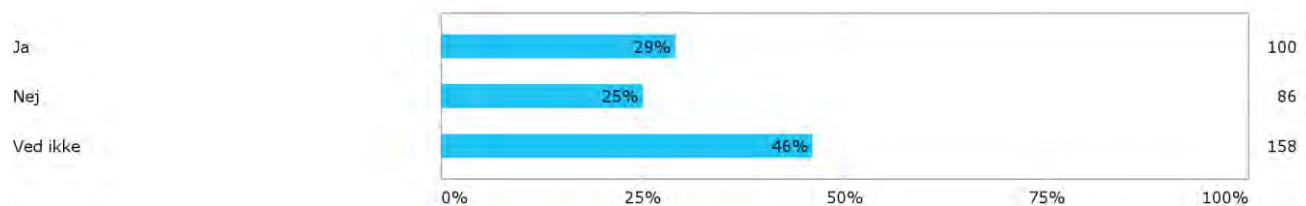
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - De almene lejeboliger er billige i forhold til hvad man ellers kan leje i området



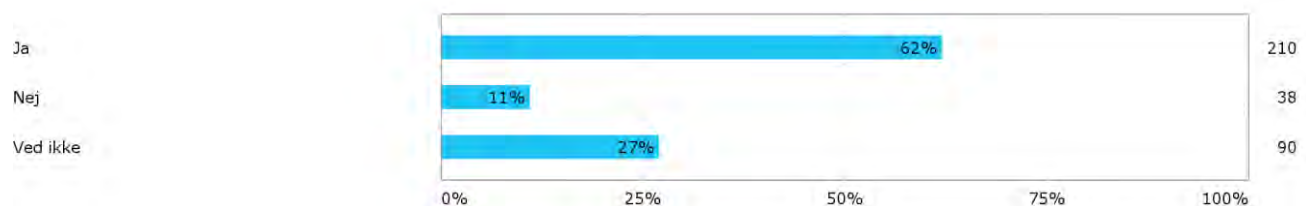
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - De almene lejeboliger er billige i forhold til hvad man kan købe af boliger i området



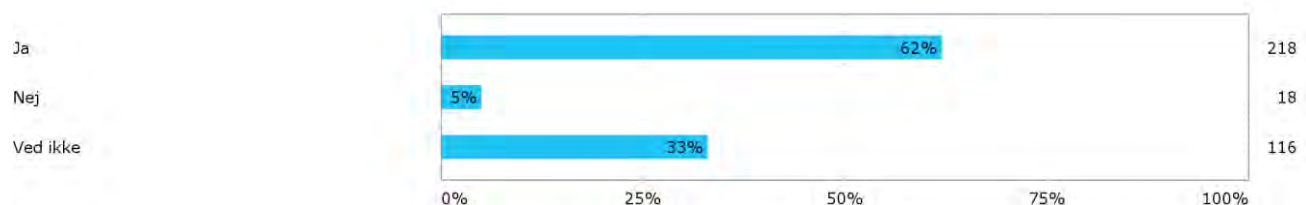
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Der er mange års ventetid på en almen lejlighed i Vejen kommune



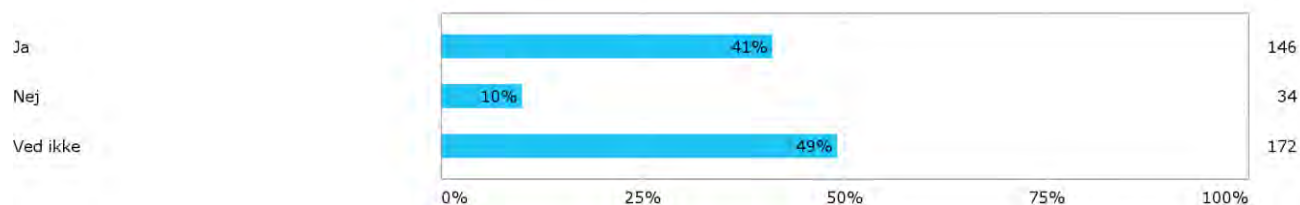
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - Jeg ved hvor der er tilgængelig information om de almene lejeboliger i kommunen



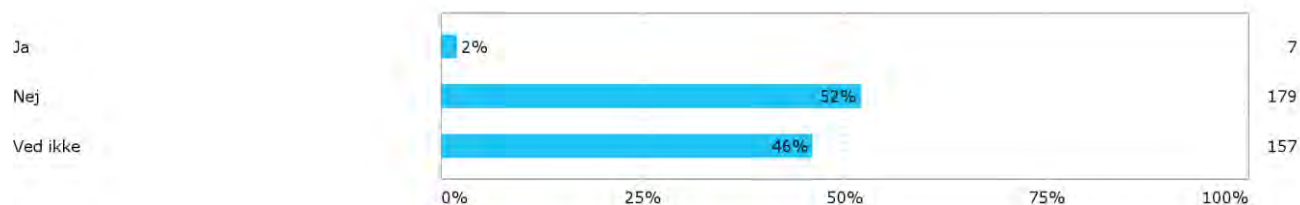
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejeboliger? - De almene boligforeninger/boligselskaber i kommunen har et godt omdømme



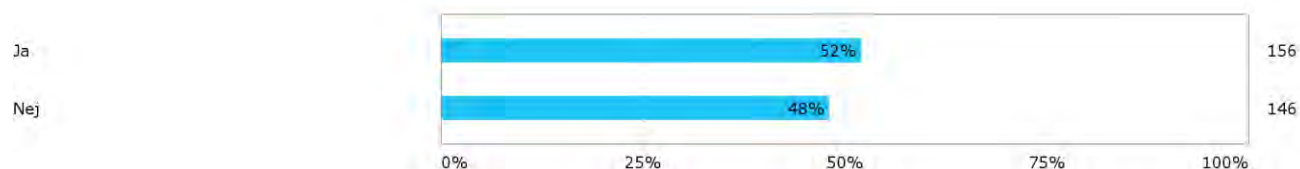
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejligheder? - De almene lejligheder skal markedsføres mere



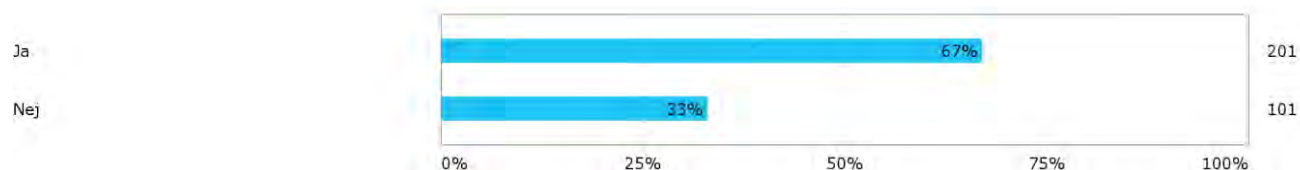
Hvad er din holdning til følgende i forhold til almene lejligheder? - De almene lejligheder bliver markedsført for meget



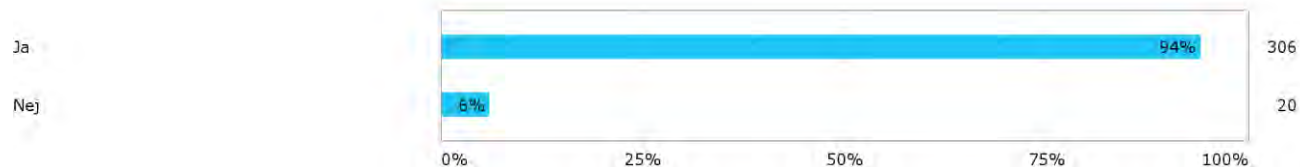
Mener du, at den almene lejlighed skal være en mulig boform i følgende områder? - På landet eller i en mindre by med under 200 borgere (fx. Københoved)



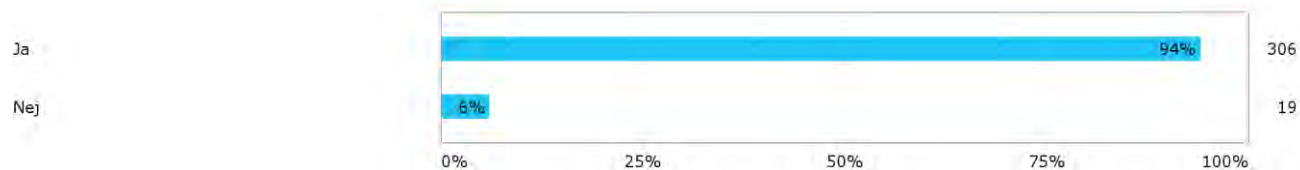
Mener du, at den almene lejlighed skal være en mulig boform i følgende områder? - I en landsby med 200-500 borgere (fx. Sdr. Hygum og Lindknud)



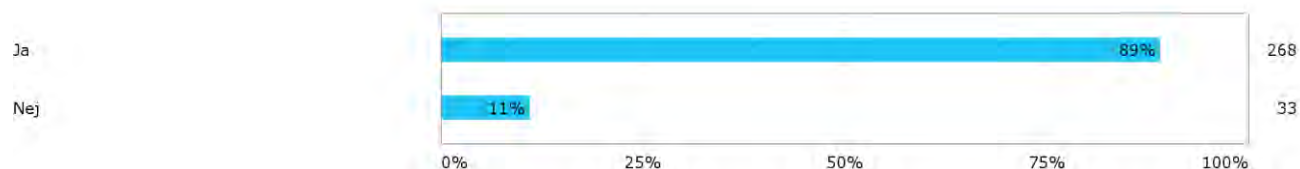
Mener du, at den almene lejlighed skal være en mulig boform i følgende områder? - I en mindre by med 500-5.000 borgere (fx. Rødding, Holsted og Brørup)



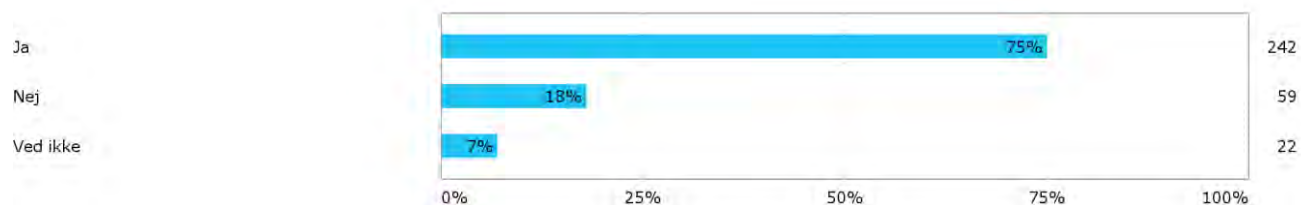
Mener du, at den almene lejlighed skal være en mulig boform i følgende områder? - I en større by med 5.000-10.000 borgere (fx. Vejen)



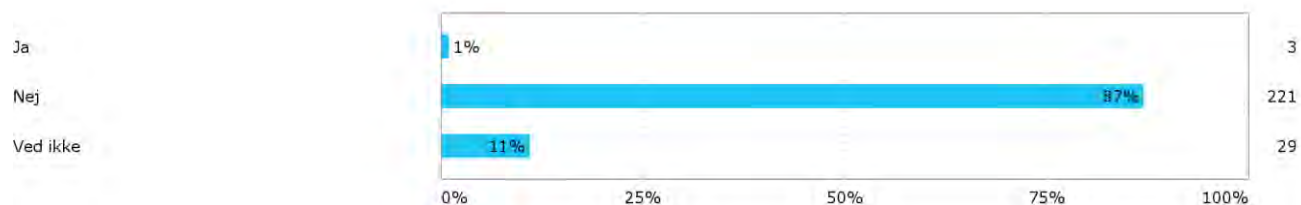
Mener du, at den almene lejlighed skal være en mulig boform i følgende områder? - I en stor by med over 60.000 borgere (fx. Vejle, Esbjerg, Kolding og Århus)



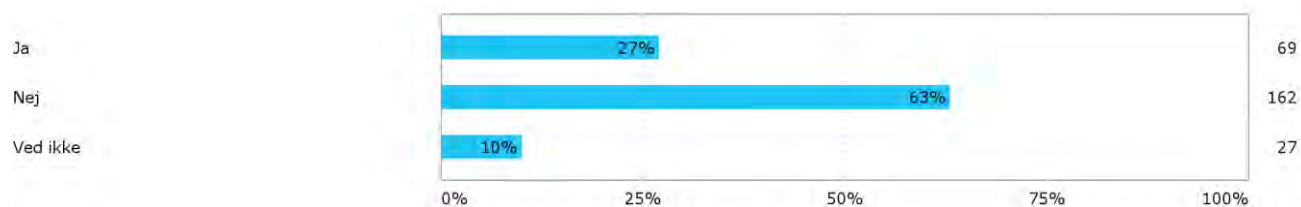
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Vejen



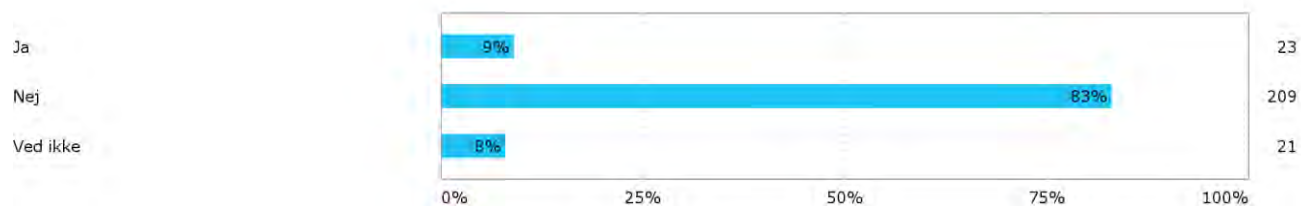
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Andst



Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Askov



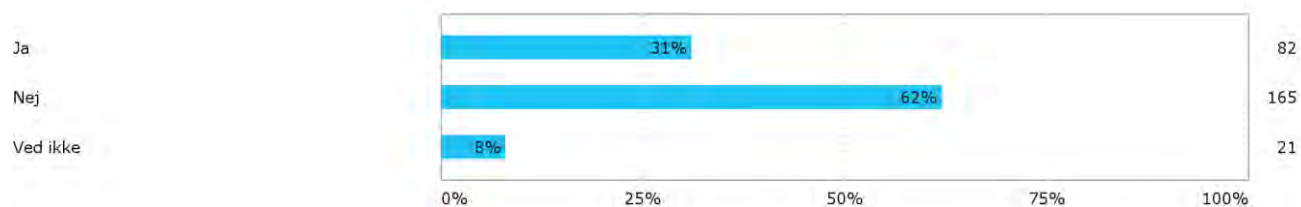
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Bække



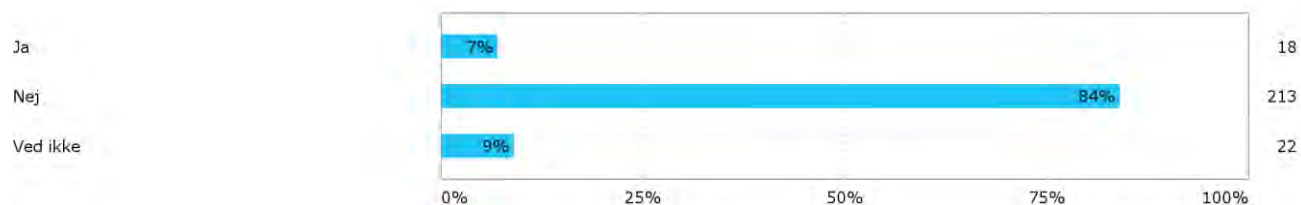
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Gesten



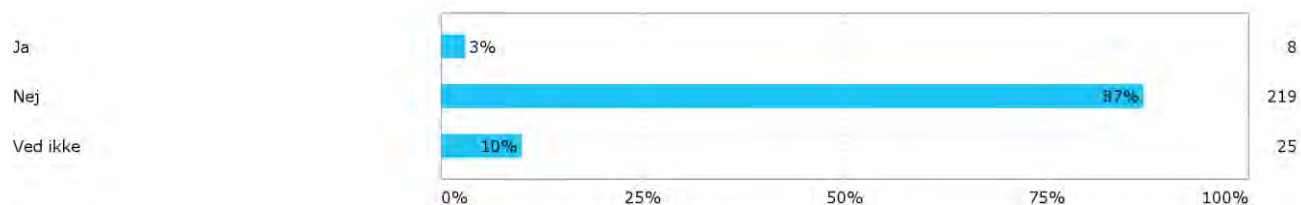
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Holsted



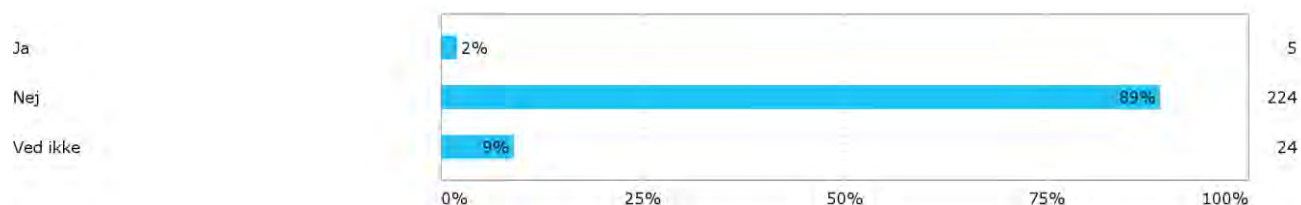
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Hovborg



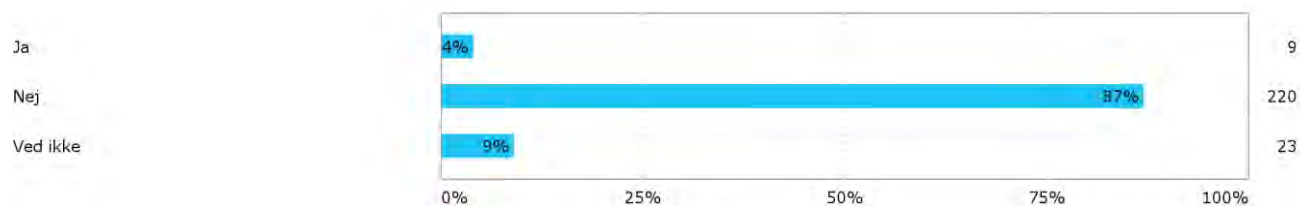
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Glejbjerg



Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Føvling



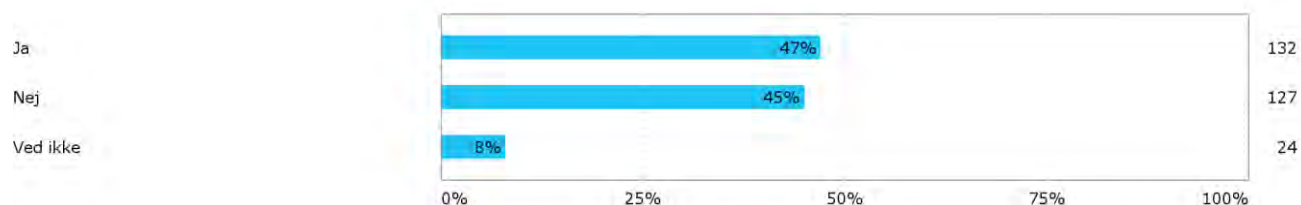
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - København



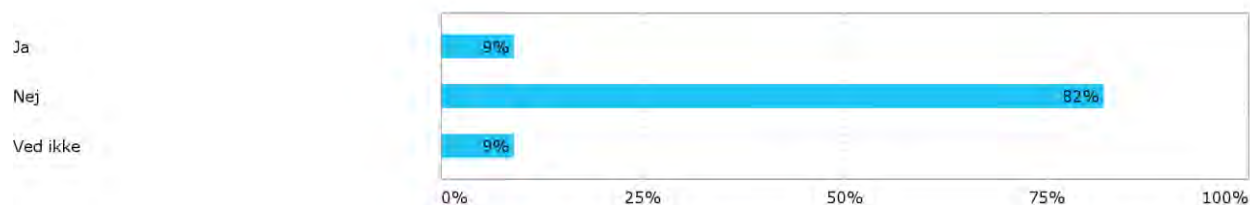
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Sdr. Hygum



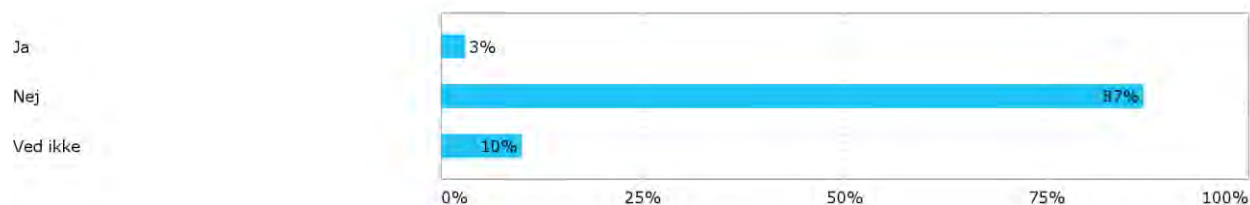
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Brørup



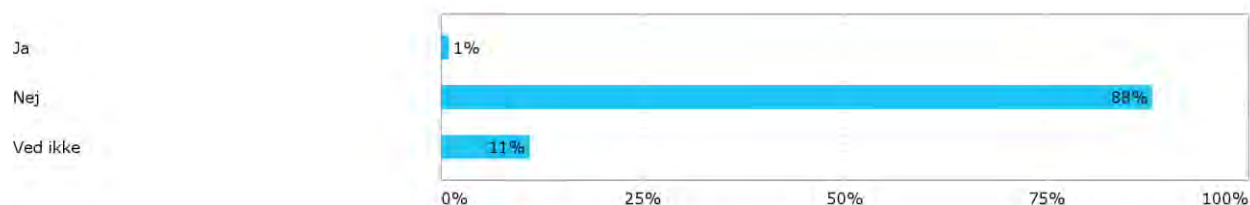
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Lindknud



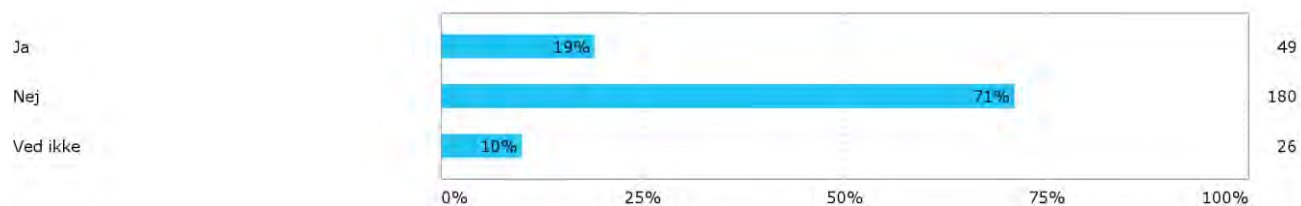
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Gjerndrup



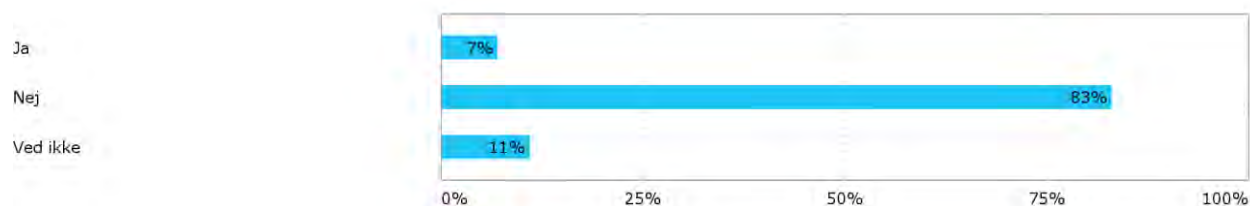
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Lintrup



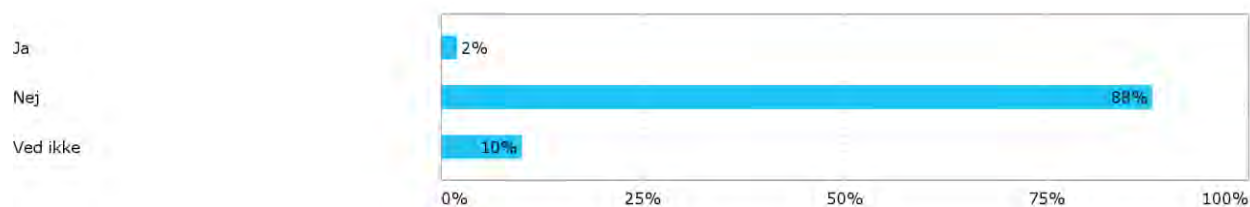
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Rødding



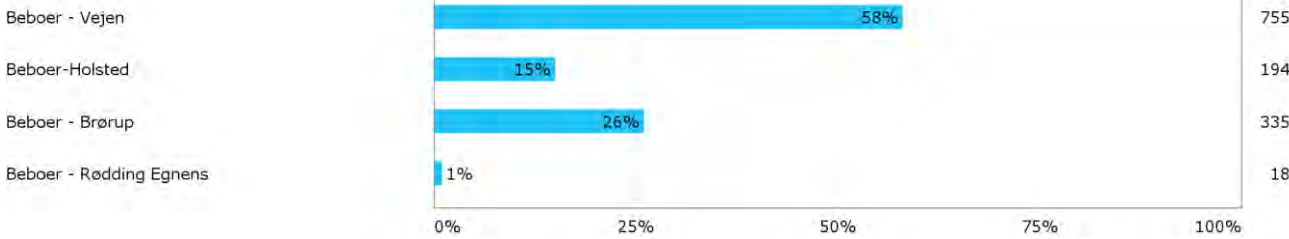
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Skodborg



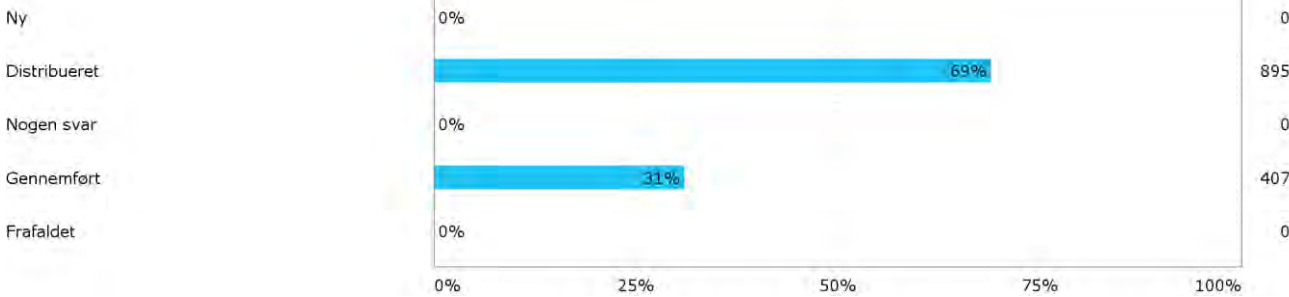
Kunne du tænke dig at bo til leje i en almen lejebolig i følgende byer: - Ø. Lindet



Måling



Samlet status



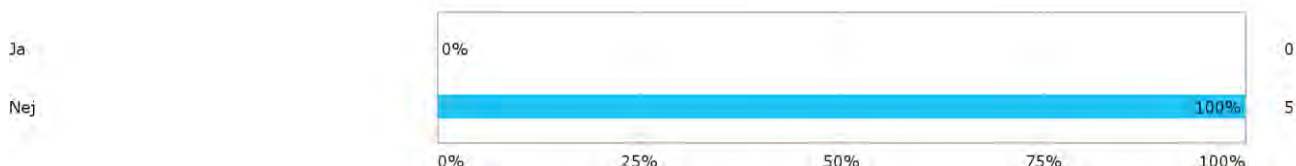
Bilag VII. Samlede ejendomsmæglerundersøgelse

Resultatet af den samlede ejendomsmæglerundersøgelse.

1. Hvordan har ejerboligmarkedet udviklet sig i Vejen kommune inden for de sidste 5 år?

- Lige som alt andet i landet, så er det svært at sælge.
- Det er gået i stå fordi bankerne ikke vil låne ud. Banken skal hjælpe folk det er det vigtigste. Havde et eksempel med et par som blev skilt, men som ikke kunne låne. Derfor bliver parret nød til at bo sammen indtil huset bliver solgt.
- Hvis vi kigger tilbage de første 4 år af de 5 år er priserne faldet. men i 2013 er priserne blevet stabiliseret, de falder ikke længere men stiger dog ikke endnu.
- Generelt i området har vi solgt halvdelen af, hvad man er vand til i samme periode.
- Det har vi været mærket af krisen, vi har hentet vores købere fra Kolding, der er kun 15 min på motorvejen. hos os koster grundene 1/3 af hvad de ligger til i Kolding, vi er i det hele taget billigere i end Kolding.

a. Er der en forskel i denne udvikling når vi taler om ejerboliger vs. ejerlejligheder?



b. Hvis ja. Hvilke forskelle er der?

- Nej. Udviklingen er mere eller mindre den samme.
- De boliger jeg sidder med er primært landejendomme og villaer, jeg vil sige 90 % boliger 10 % lejligheder. Jeg tror det er samme udvikling, når priserne og renten er faldet.

2. Hvordan har boligpriserne i kommunen udviklet sig de seneste 5 år?

- De er faldet mellem 20 % og 30 %
- De sidste 3 år. Priserne er faldet en anelse med er stabile nu.
- Taget fra spørgsmål 1.
Hvis vi kigger tilbage de første 4 år af de 5 år er priserne faldet. men i 2013 er priserne blevet stabiliseret, de falder ikke længere, men stiger dog ikke endnu.
- Faldende, men ikke effektivt. De har for høj en bund på deres ejendom, dvs. de billigste ejendomme er for dyre.
- Vejen har ikke fuldt med Kolding, når der er blevet nedsat på priserne. Nu bliver 1/4 del af de boliger som kommer til salg solgt inden for 4 uger, men der er meget forsigtighed i marked. Udfordringen ligger i bankerne, som kræver et større rådighedsbeløb.

3. Hvilken boligtype giver ejendomsmæglerne den største udfoldning?

- Der er hvor omsætningen er sejt, er de forholdsvis nye huse. altså de nye huse som skal koste en højere pris, her er det svært at sælge.
- De billigste huse, at være at få finansieret, Kreditforeningen er ikke glade for at låne ud til boliger i udkants Danmark. Dette medfører at priserne presses ned.
- I mit område er det det dyreste. Som er svært at for solgt. - Fra 1,2 mio. og ned er der kommet gang i salget igen. Det er banker der ikke vil låne til køberne, Hvad 3 kunde har fået nej i banken, typisk ved de dyre ejendomme.
- I og med at der ikke er mange ejerlejligheder, eller andelsboliger, er de i sig selv dem lidt svært at sælge.
- Det er jo nok Ejendomme som ikke er renoveret. Ældre ejendomme uden forbedringer = udfordringer pga. energimærke.

a. Hvilken beliggenhed er mest udfordrende for ejendomsmæglerne?

- Nej ingen forskel.
Der er ikke så mange køber til et hus til 2.2 mio. i en mindre by, dette er bedre hvis denne lå i større by som Vejen. - Større udfordringer i små bysamfund.
- Er vi lidt på landet og snakker 4-500.000 skal vi næsten finde en køber der har pengene kontant, da de ikke kan låne til dem.
- Vejen og Brørup ligger tæt på jernbanen og motorvej. Desuden har kommunen skaffet 500 nye arbejdspladser i de sidste 2 år. Dog er det landejendommene i de mindre byer, som kan være lidt udfordrende.
- Stærkt befærdet veje er ikke efterspurgt. Beliggenheden er afgørende.
- De ejendomme som er stuehuse i oplandet, samt i småbyerne.

b. Hvilke tiltag benyttes for at klare udfordringerne?

- Vi Annoncere dem, stor fokus på markedsføring på ny måder. Nettet har en kæmpe betydningen i denne proces.
- Vi er begyndt at lave noget med pantebreve, Private pantebreve er kommet på markedet igen. Denne løsning er dog lidt dyrere. Men når man køber et hus til 400.000 betyder denne lille ekstra tilføjelse i brutto / netto ydelsen ofte ikke det helt store.
- Det er i landet og de små landsbyer det har udfordrende været.
- De samme som vi altid har brugt, dog er vi også på Facebook. Prisen er det eneste parameter.
- Det man skal gøre, er nok mere politisk med at bevare landsbyerne. De tilbyder alternativ finansiering, når banken afviser kunder via pantebreve.

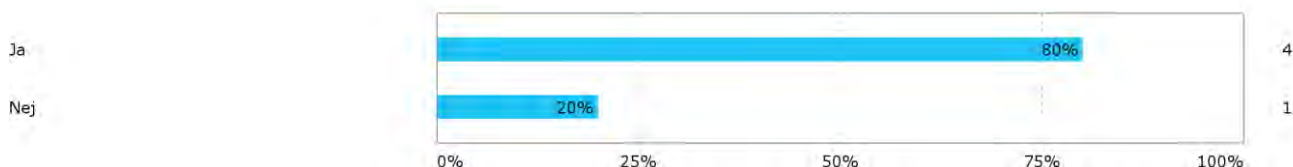
c. Er der nogen boliger i bevidst fravælger at sælge?

- Nej... Kun hvis prisen er for høj. og vi ved at vi ikke kan få den pris som sælger ønsker
- Nej vi ønsker at hjælpe alle.
- Nej. enligt ikke, da pris og kvalitet hænger sammen. Gør det selv huse, har været svært. Men håndværker er begyndt at komme nu og sætte i stand, for at lejer eller sælger boligen efter istandsættelse.
- Ja muligvis, Men det hænger sammen med omstændighederne. F.eks. en bilkirkegård hvor der er en miljørisiko.
- Der kan være ejendomme med forureningen. Eller mange ude huse tilknyttet også ejendomme der er dårligt i stand.

4. Hvad er det vigtigste valgkriterium hos køberne

- Ikke noget. Nogen ønsker en stor bolig mens andre mindre,
- Der er meget fokus på energi forbruget. Hvilken energiklasse boligen har.
- Det er meget blandet ung eller gammel, varierer alt efter hvor man står i sit liv.
- Prisen
- Standen af ejendommen, fremtidsmuligheder i ejendommen, kan den sælges igen. Vores behov ændres hele tiden. Mange kigger på om det er en salgsvare igen.

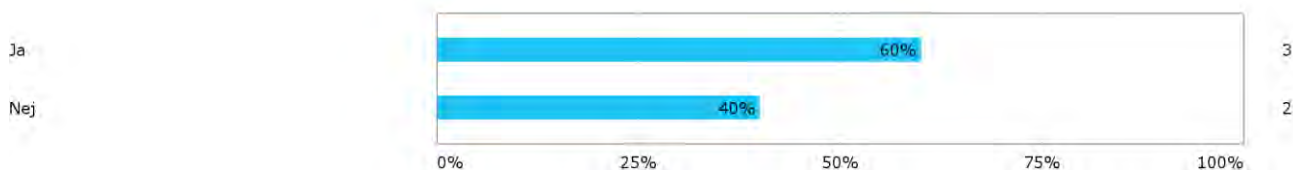
b. Er der tendens til at køberne ofte efterspørg den samme type bolig?



c. Hvad er den ideale bolig for køberne?

- Et hus – 120 - 130 kvm. 3 soverum. plads til familie, - Enlige efterspørg dog også denne type bolig.
- Det er et hus med 2-3 børneværelser mellem 100 og 150 kvm.
- Alle de unge går efter huse med 3 børneværelser. Så skal man ikke ud og sælge hvis der kommer flere børn. Senior går efter mindre huse på ca. 100 kvm, gerne med et ekstra værelse ud over soveværelset, hvis de er over 60 er det typisk et 1-værelse hus.
- 80 - 20 reglen. Folk vælger ofte det klassiske parcelhus, villa med børneværelse, gerne 3 stykker. De små villaer har det ikke nemt i dag.
- Mange af dem fra parcelhus kvarteret vender tilbage, når de selv får børn.

5. Forstår i sælgeren at leje boligen ud hvis den ikke kan sælges?



a. I så fald med hvilken succes?

- Det er ikke noget de gør så meget ved, Folk vælger som ofte, at blive boende indtil huset er solgt, de oplever ikke at de har mange tomme boliger.
- Mange af dem, som har behovet for at der skal sælges er dødsbo. Disse lejes som ofte ikke ud. Da man bare ønsker at komme af med det. De fleste kunder so vi lejer udfor, Er dem som har købt et hus som en investering, og derfor søger lejerne
- Det er noget vi snakker med sælger om løbende, men sælgerne orker det ikke og vil hellere slå noget at prisen, ofte er det de ældre som ikke har dette behov.. 1 ud af 20 vælger at leje ud.
- Det kan vi jo ikke leve af.
- Absolut. De oplever ind i mellem, at der er mangel på lejligheder i vejen. Folk kontakter ofte os som mæglerne, for at høre om der er en sælger som er villige til at leje ud, det sker ca. 2-3 om ugen.

6. Hvordan tror ejendomsmæglerne at ejerboligmarkedet ser ud om 5 år?

- Det kommer an på den økonomiske udvikling samt job situationen. jo større arbejdsmarked er, jo større bliver de potentielle købere.
- Vi tror, at vi oplever et mere normalt marked igen, i løbe af ganske få år.
- I år er det første af et nyt årti indenfor ejendomsmarkedet. vi får en pæn stigning på 2-3 % hver år
- Der er så mange ubekendte i det spørgsmål, kommer an på hvor hårdt folk står med pengene, og om lånene vil blive bevilget af bankerne. Det svært ved at blive værre.
- Det skulle gerne være bedre, de sidste nye statistikker viser at det vender nu.

a. Beskriv gerne hvad vi kan forvente at opleve?

- Det vil betyde at der kommer flere købere på marked og at priserne derfor stiger igen.
- Kurven vil gå opad i fremtiden.
- Det har altid været sådan at markedet skifter inden man opdager det. Derfor er der ingen som kan svare på det.
- de forventer at de 7 år med nedgang slutter, så de kan bygge markedet op igen.

7. Hvordan ser i som ejendomsmægler de almene boliger i kommunen

- Nogen ønsker at eje andre leje. Der er jo nogen ind i mellem der ikke ønsker eller ikke kan købe. Både pga. økonomien, men også pga arbejde eller andre vilkår.
- Det er et godt supplement til markedet, og der er jo nogen som ikke for lov til at låne, eller ikke ved hvor de står om et år.
- Derfor er det en god mulighed for disse personer.
- Hvis folk er pensionister søger de ikke en ny ejerbolig, men i stedet en bolig i boligforeningen
- De almene boliger er der bare, det er ikke nogen konkurrent.
- I Vejen, er der mange gode områder. De gør noget for at renoverer en del, De ældre i Vejen ved hvor de vil hen.

a. Er boligselskaberne konkurrenter Indirekte eller direkte?

- Ikke en konkurrent.
- Nej.
- Nej slet ikke. Det er ikke folk som ikke vil købe.
- Nej
- Nej.

b. Hvorfor?

- Vi har et fornuftigt forhold til boligforeningen. vil deltager ofte i de samme events, for ældresagen og lignende
- Vi sender ofte vores kunder til Rødding boligforening hvis de ikke kan låne eller købe, på nuværende tidspunkt.
- Nogle folk bor til leje alligevel.

8. Boligselskaberne oplever ofte at en del potentielle lejere takker nej til boligtilbud, fordi de ikke kan forsolgt deres hus.

Kan I som Ejendomsmægler forstille jer en eller anden form for samarbejde med boligselskaber, til fordel for begge partner.

- Nej, det tror vi ikke. Hussalget ved ikke gå hurtigere af den årsag..
- De lejere ud for private, så hvorfor skulle man ikke kunne finde et samarbejde med boligforeningerne om at udleje.
- Jeg har tænkt på om man ikke kan lave noget. Markedet skal ikke stå stille. Hvis man ikke kan sælge huset, har man husleje til to steder. Altså hvis boligforeningen kunne lave noget med at lejerne ikke betalt leje de første 3 måneder, så de har ikke nogen dobbelte udgifter.
- Det lyder spændende. Men ved ikke lige kontrakt, hvad det skulle være. - Fordi det handler om at få løftet en husleje af sælgeren og det kræver penge.
- Det er ikke umuligt. Hvis der er nogle ideer. Bliver vi nødt til at samarbejde om det. Det samme gælder vores eget markedet, hvor vi gerne vil kunne bytte sælger og køber mellem ejendomsmæglerne kæderne. Det benytter man meget i de større byer, så hvis man kunne opnå en form for et samarbejde er det meget interessant.

Bilag VIII. Workshops med ildsjæle

Nedenstående ses programmet for workshop med ildsjælene i Københoved og Sdr. Hygum.

Boligkontoret Danmark

Undersøgelse af almene lejeboliger i landdistrikterne

Program:

onsdag den 13. november 2013

Kl. 18.00	Velkomst
Kl. 18.10	Byskiltet
Kl. 18.20	Hvorfor bor du, hvor du gør? • Fordele ved at bo i Københoved • Udfordringer ved at bo i Københoved • Hvordan kompenserer jeg for udfordringerne?
Kl. 19.00	Flyttemønstre? • Hvornår flyttet hertil? Og hvorfor? • Hvis/ hvor flytte hen i fremtiden? • Hvem og hvad flytter jeg efter?
Kl. 19.15	Aftensmad
Kl. 19.45	Opfølgning på flyttemønstre
Kl. 20.00	Almene lejeboliger i landdistrikter • Det bliver sværere og sværere at udleje almene lejeboliger i Københoved. Hvorfor? • Hvad kan vi gøre?
Kl. 20.50	Opsamling
Kl. 21.00	Farvel og tak

Bilag IX. Registeranalyse

Til- og fraflytning fra boliger i Vejen Kommune

Datamaterialet

Analysen er lavet ved hjælp af data i SBI's database på Danmarks Statistiks forskermaskine. De nyeste data er per 1.1.2011, dvs. at der er data for flytninger i året 2010.

I analysen kan belyses hvem der flytter til og fra adresser i Vejen Kommune, samt i byerne Vejen by, Holsted by, Brørup by og Sdr. Hygum by. Af fortrolighedshensyn findes der ikke egentlige adresser i registrene, så adresser i byerne kan kun identificeres ved deres såkaldte bykoder.

Der er en smule usikkerhed på analyserne for byerne, fordi ca. 15 pct. af adresserne i Vejen kommune mangler en bykode i vores database. Nogle af de manglende bykoder kan identificeres ved hjælp af oplysninger om sognekode og bystørrelseskode. Det gælder for Vejen By og for Sdr Hygum. Holsted og Brørup har imidlertid identiske sogne- og bystørrelseskoder, hvorfor adresser med manglende bykoder ikke kan fordeles mellem de to byer. I analysen er vist en særlig gruppe af beboere og boliger, som må tilhøre enten Holsted eller Brørup, men som ikke kan placeres direkte i de to byer. Gruppen kaldes 'Andre i Holsted eller Brørup'.

Grupperinger af data

Beboerne er opdelt i følgende:

- **Aldersgrupper:** 0-6, 7-17, 18-29, 30-49, 50-65, 66- år
- **Socialgrupper** for personer 18+ år: pensionister (inkl. førtidspension), arbejdsløse (understøttelse), uden arbejde i øvrigt (kontanthjælp mv.), studerende (personer tilmeldt uddannelse), beskæftigede
- **Familietyper:** Enlige uden børn, enlige med børn, par uden børn, par med børn, fælleshusholdninger (flere familier og personer på samme adresse).

Boligerne er opdelt i følgende boligtyper:

- Ejerboliger i enfamiliehuse
- Ejerlejligheder
- Andelsboliger
- Almene boliger
- Privat udlejning
- Ikke selvstændige boliger
- Blandet bolig-erhverv
- Udefineret

Man skal være opmærksom på, at der kan være en del fejl i BBR registeret med hensyn til ejertype for ejendomme, som kan betyde, at nogle almene boliger er registreret som privat udlejning. I nogle tilfælde kan enkelte personer i databasen mangle data, hvilket betyder at antallet af personer, som optræder i tabellerne, afviger en smule.

Tilflytternes tilflytningssted og fraflytternes fraflytningssted er opdelt på: Vejen By, Holsted, Brørup, Andre Holsted eller Brørup, Sdr. Hygum eller Øvrige kommune.

Tilflytternes fraflytningssted er grupperet som: Fra samme by, Fra Vejen by, Fra Holsted, Brørup, eller Sdr. Hygum, Fra landområder eller Fra andre kommuner

Fraflytternes tilflytningssted er: Til samme by, Til Vejen by, Til Holsted, Brørup, eller Sdr. Hygum, Til landområder eller Til andre kommuner

De gennemførte analyser

I den første del af analyserne belyses boliger og befolkning i Vejen Kommune. Der vises tabeller for boligsammensætningen, personsammensætningen for hele kommunen og for de enkelte byområder.

I næste afsnit belyses tilflytterne, dvs. personer som boede i kommunen per 1.1.2011, men skiftede adresse i 2010. Nogle af dem kommer fra andre kommuner, andre er flyttet internt i kommunen. Tilflytterne beskrives ved deres fordeling på alder, socialgruppe og familietype. En stor del af tilflytterne er imidlertid flyttet ind i boliger, som bebos af andre, dvs. de er flyttet sammen med andre. Der er derfor en særlig analyse af sammensætningen af de tilflyttere, som er flyttet ind i tomme boliger, dvs. som ikke er flyttet sammen med andre, men er kommet som en hel familie. Desuden belyses hvor tilflytterne kommer fra.

I tredje sektion ses på sammensætningen af fraflytterne fra kommunen og de enkelte byer.

Fraflytterne boede alle i kommunen per 1.1.2010, men har skiftet adresse i året 2010, nogle af dem har forladt kommunen.

Endeligt er der i sidste afsnit en analyse af de boliger som har fået helt nye beboere i 2010, i hvilke byer de befinder sig og hvilke typer af husstande der er flyttet ind.

Boliger og beboere i Vejen Kommune

Tabel 1. Boliger i byerne i Vejen Kommune. Antal og fordelt på boligtype.

	Vejen By	Sdr. Hygum	Brørup By	Holsted By	Andre i Holsted eller Brørup	Øvrige kommune	Hele kommunen
Ejerboliger i enfamiliehuse	2.179	161	1.076	844	117	7.842	12.219
Ejerlejligheder	50	1	5	7	6	65	134
Andel	215	0	66	9	48	381	719
Almene	1.156	16	336	179	48	768	2.503
Privat udlejning	512	21	191	161	100	1.592	2.577
Ikke selvstændige boliger	25	0	1	3	1	42	72
Udefineret	1	0	0	0	0	19	20
Blandet bolig-erhverv	12	1	0	4	3	57	77
I alt	4.150	200	1.675	1.207	323	10.766	18.321
Fordeling (%)							
Ejerboliger i enfamiliehuse	53	81	64	70	36	73	67
Ejerlejligheder	1	1	0	1	2	1	1
Andel	5	0	4	1	15	4	4
Almene	28	8	20	15	15	7	14
Privat udlejning	12	11	11	13	31	15	14
Ikke selvstændige boliger	1	0	0	0	0	0	0
Udefineret	0	0	0	0	0	0	0
Blandet bolig-erhverv	0	1	0	0	1	1	0
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2. Befolkningen fordelt på aldersgrupper i byer

	Vejen By	Sdr. Hygum	Brørup By	Holsted By	Andre i Holsted eller Brørup	Øvrige kommune	Hele kommunen
2011							
0-6 år	665	41	284	184	73	2.556	3.803
7-17 år	1.314	81	542	392	62	4.712	7.103
18-29 år	984	59	296	277	67	2.771	4.454
30-49 år	2.314	112	919	655	163	7.416	11.579
50-65 år	1822	85	912	606	86	5.158	8.669
66- år	1487	80	662	469	146	3.667	6.511
I alt	8.586	458	3.615	2.583	597	26.280	42.119
Fordeling 2011 (%)							
0-6 år	8	9	8	7	12	10	9
7-17 år	15	18	15	15	10	18	17
18-29 år	11	13	8	11	11	11	11
30-49 år	27	24	25	25	27	28	27
50-65 år	21	19	25	23	14	20	21
66- år	17	17	18	18	24	14	15
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 3 Befolkningen i Vejen fordelt på socialgrupper i byer

	Vejen By	Sdr. Hygum	Brørup By	Holsted By	Andre i Holsted eller Brørup	Øvrige kommune	Hele kommunen
2011							
Børn og unge < 18 år	1.979	122	826	576	135	7.268	10.906
Pensionister	2.077	92	921	634	183	4.709	8.616
Uden arbejde i øvrigt	467	26	185	165	36	1.322	2.201
Arbejdsløse	137	9	56	37	12	373	624
Studerende	278	14	88	72	16	692	1.160
Beskæftigede	3.686	195	1.543	1.119	218	12.063	18.824
I alt	8.624	458	3.619	2.603	600	26.427	42.331
Fordeling 2011 (%)							
Børn og unge < 18 år	23	27	23	22	23	28	26
Pensionister	24	20	25	24	31	18	20
Uden arbejde i øvrigt	5	6	5	6	6	5	5
Arbejdsløse	2	2	2	1	2	1	1
Studerende	3	3	2	3	3	3	3
Beskæftigede	43	43	43	43	36	46	44
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 4 Befolkningen (personer) fordelt på familietyper i byer

	Vejen By	Sdr. Hygum	Brørup By	Holsted By	Andre i Holsted eller Brørup	Øvrige kommune	Hele kommunen
2011							
Enlig u. børn	1.761	69	613	458	163	3.558	6.622
Enlig med børn	842	37	355	193	49	2.073	3.549
Par uden børn	2.398	130	1.108	808	156	6.906	11.506
Par med børn	3.644	223	1.531	1.121	232	13.864	20.615
Fælleshusholdninger	28	0	29	35	10	289	391
I alt	8.673	459	3.636	2.615	610	26.690	42.683
Fordeling 2011 (%)							
Enlig u. børn	20	15	17	18	27	13	16
Enlig med børn	10	8	10	7	8	8	8
Par uden børn	28	28	30	31	26	26	27
Par med børn	42	49	42	43	38	52	48
Fælleshusholdninger	0	0	1	1	2	1	1
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 5. Husstande fordelt på familietype og boligtype.

	Enlig u. børn	Enlig med børn	Par uden børn	Par med børn	Fælles- husholdninger	Alle
Ejerboliger i enfamilieshuse	2.542	481	4.609	4.583	4	12.219
Ejerlejligheder	59	4	39	23	9	134
Andel	431	20	252	16	0	719
Almene	1.667	248	396	173	19	2.503
Privat udlejning	1.355	395	406	389	32	2.577
Ikke selvstændige boliger	40	3	4	6	19	72
Udefineret	5	2	5	8	0	20
Blandet bolig-erhverv	24	6	17	28	2	77
I alt	6.123	1.159	5.728	5.226	85	18.321
Fordeling på boliger (%)						
Ejerboliger i enfamilieshuse	42	42	80	88	5	67
Ejerlejligheder	1	0	1	0	11	1
Andel	7	2	4	0	0	4
Almene	27	21	7	3	22	14
Privat udlejning	22	34	7	7	38	14
Ikke selvstændige boliger	1	0	0	0	22	0
Udefineret	0	0	0	0	0	0
Blandet bolig-erhverv	0	1	0	1	2	0
I alt	100	100	100	100	100	100
Fordeling på familietype (%)						
Ejerboliger i enfamilieshuse	21	4	38	38	0	100
Ejerlejligheder	44	3	29	17	7	100
Andel	60	3	35	2	0	100
Almene	67	10	16	7	1	100
Privat udlejning	53	15	16	15	1	100
Ikke selvstændige boliger	56	4	6	8	26	100
Udefineret	25	10	25	40	0	100
Blandet bolig-erhverv	31	8	22	36	3	100
I alt	33	6	31	29	0	100

Tilflytterne

Tabel 6. Tilflytterne fordelt på alder for hhv. alle tilflyttere og for de der flytter ind i tomme boliger, dvs. ikke sammen med andre.

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
0-6 år	174	51	60	12	8	669	974
7-17 år	96	34	42	6	4	425	607
18-29 år	302	93	77	28	16	797	1313
30-49 år	225	54	83	15	6	721	1104
50-65 år	71	19	31	4	5	210	340
66- år	57	16	25	5	0	149	252
I alt	925	267	318	70	39	2971	4590
Fordeling (%)							
0-6 år	19	19	19	17	21	23	21
7-17 år	10	13	13	9	10	14	13
18-29 år	33	35	24	40	41	27	29
30-49 år	24	20	26	21	15	24	24
50-65 år	8	7	10	6	13	7	7
66- år	6	6	8	7	0	5	5
I alt	100	100	100	100	100	100	100
Til nye husstande/tomme boliger							
0-6 år	90	36	36	6	5	325	498
7-17 år	76	24	31	6	3	317	457
18-29 år	231	72	65	23	11	565	967
30-49 år	179	42	64	14	4	585	888
50-65 år	63	16	31	4	5	179	298
66- år	56	16	18	5	0	136	231
I alt	695	206	245	58	28	2107	3339
Fordeling (%)							
0-6 år	13	17	15	10	18	15	15
7-17 år	11	12	13	10	11	15	14
18-29 år	33	35	27	40	39	27	29
30-49 år	26	20	26	24	14	28	27
50-65 år	9	8	13	7	18	8	9
66- år	8	8	7	9	0	6	7
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 7 Tilflytterne fordelt på socialgruppe for hhv. alle tilflyttere og for de der flytter ind i tomme boliger, dvs. ikke sammen med andre.

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Børn og unge < 18 år	270	85	102	18	12	1094	1581
Pensionister	111	27	49	11	1	237	436
Uden arbejde i øvrigt	107	47	40	15	4	336	549
Arbejdsløse	24	8	7	2	1	77	119
Studerende	77	21	19	5	2	174	298
Beskæftigede	351	84	101	20	19	1082	1657
I alt	940	272	318	71	39	3000	4640
Fordeling (%)							
Børn og unge < 18 år	29	31	32	25	31	36	34
Pensionister	12	10	15	15	3	8	9
Uden arbejde i øvrigt	11	17	13	21	10	11	12
Arbejdsløse	3	3	2	3	3	3	3
Studerende	8	8	6	7	5	6	6
Beskæftigede	37	31	32	28	49	36	36
I alt	100	100	100	100	100	100	100
Til nye husstande/tomme boliger							
Børn og unge < 18 år	166	60	67	12	8	642	955
Pensionister	105	24	42	11	1	210	393
Uden arbejde i øvrigt	76	37	29	14	2	243	401
Arbejdsløse	21	6	3	2	1	51	84
Studerende	62	17	15	5	2	121	222
Beskæftigede	278	67	89	15	14	864	1327
I alt	708	211	245	59	28	2131	3382
Fordeling (%)							
Børn og unge < 18 år	23	28	27	20	29	30	28
Pensionister	15	11	17	19	4	10	12
Uden arbejde i øvrigt	11	18	12	24	7	11	12
Arbejdsløse	3	3	1	3	4	2	2
Studerende	9	8	6	8	7	6	7
Beskæftigede	39	32	36	25	50	41	39
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 8 Tilflytterne (personer) fordelt på familietype for hhv. alle tilflyttere og for de der flytter ind i tomme boliger, dvs. ikke sammen med andre.

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Til alle husstande							
Enlig u. børn	275	70	72	32	6	566	1021
Enlig med børn	168	54	84	18	6	616	946
Par uden børn	190	50	51	13	11	533	848
Par med børn	328	93	116	11	17	1372	1937
Fælleshusholdninger	10	9	7	3	0	108	137
I alt	971	276	330	77	40	3195	4889
Fordeling (%)							
Enlig u. børn	28	25	22	42	15	18	21
Enlig med børn	17	20	25	23	15	19	19
Par uden børn	20	18	15	17	28	17	17
Par med børn	34	34	35	14	43	43	40
Fælleshusholdninger	1	3	2	4	0	3	3
I alt	100	100	100	100	100	100	100
Til nye husstande/tomme boliger							
Enlig u. børn	255	63	69	31	6	472	896
Enlig med børn	115	45	73	16	3	435	687
Par uden børn	152	46	42	10	8	436	694
Par med børn	200	58	69	3	12	843	1185
Fælleshusholdninger	7	3	0	3	0	37	50
I alt	729	215	253	63	29	2223	3512
Fordeling (%)							
Enlig u. børn	35	29	27	49	21	21	26
Enlig med børn	16	21	29	25	10	20	20
Par uden børn	21	21	17	16	28	20	20
Par med børn	27	27	27	5	41	38	34
Fælleshusholdninger	1	1	0	5	0	2	1
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 9. Tilflytterne (personer) fordelt på fraflytningssted for hhv. alle tilflyttere og for de der flytter ind i tomme boliger, dvs. ikke sammen med andre.

Fraflytningssted	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Samme by	367	71	111	5	6	0	560
Fra Vejen by	0	8	18	1	0	211	238
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	39	21	11	21	1	220	313
Fra landområder	236	54	73	25	14	1205	1607
Fra andre kommuner	329	122	117	25	19	1559	2171
I alt	971	276	330	77	40	3195	4889
Fordeling (%)							
Samme by	38	26	34	6	15	0	11
Fra Vejen by	0	3	5	1	0	7	5
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	4	8	3	27	3	7	6
Fra landområder	24	20	22	32	35	38	33
Fra andre kommuner	34	44	35	32	48	49	44
I alt	100	100	100	100	100	100	100
Til nye husstande/tomme boliger							
Samme by	324	63	90	5	5	0	487
Fra Vejen by	0	4	12	1	0	178	195
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	28	18	11	19	1	174	251
Fra landområder	199	47	67	22	12	1030	1377
Fra andre kommuner	178	83	73	16	11	841	1202
I alt	729	215	253	63	29	2223	3512
Fordeling (%)							
Samme by	44	29	36	8	17	0	14
Fra Vejen by	0	2	5	2	0	8	6
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	4	8	4	30	3	8	7
Fra landområder	27	22	26	35	41	46	39
Fra andre kommuner	24	39	29	25	38	38	34
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 10. Tilflyttede husstande til tomme boliger fordelt på fraflytningssted og familietype

Fraflytningssted	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Enlige u. børn							
Samme by	103	15	18	2	2	0	140
Fra Vejen by	0	1	2	1	0	42	46
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	19	7	4	10	0	29	69
Fra landområder	56	19	21	10	2	194	302
Fra andre kommuner	58	15	19	6	2	161	261
I alt							
Enlige m. børn	236	57	64	29	6	426	818
Samme by	23	4	12	1	0	0	40
Fra Vejen by	0	0	2	0	0	13	15
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	0	2	0	2	0	9	13
Fra landområder	13	5	9	3	1	84	115
Fra andre kommuner	8	6	6	1	0	51	72
I alt	44	17	29	7	1	157	255
Par u. børn							
Samme by	24	8	6	0	1	0	39
Fra Vejen by	0	0	1	0	0	12	13
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	3	0	2	1	0	15	21
Fra landområder	20	2	4	1	2	89	118
Fra andre kommuner	29	13	8	3	1	101	155
I alt	76	23	21	5	4	217	346
Par m. børn							
Samme by	18	1	4	0	0	0	23
Fra Vejen by	0	0	0	0	0	12	12
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	1	1	0	0	0	15	17
Fra landområder	13	0	3	0	1	77	94
Fra andre kommuner	23	13	13	1	2	120	172
I alt	55	15	20	1	3	224	318
Fælleshusholdninger							
Samme by	1	0		0		0	1
Fra Vejen by	0	1		0		2	3
Fra landområder	1	1		1		4	7
Fra andre kommuner	5	1		1		8	15
I alt	7	3		2		14	26
Alle familietyper							
Samme by	169	28	40	3	3	0	243
Fra Vejen by	0	2	5	1	0	81	89
Fra Holst., Brørup, Sdr. Hygum	23	10	6	13	0	68	120
Fra landområder	103	27	37	15	6	448	636
Fra andre kommuner	123	48	46	12	5	441	675
I alt	418	115	134	44	14	1038	1763

Fraflytterne

Tabel 11. Fraflyttere fra byerne fordelt på alder.

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
0-6 år	18	8	7	7	7	384	431
7-17 år	29	21	30	2	1	574	657
18-29 år	143	66	80	16	12	1301	1618
30-49 år	74	31	33	15	5	928	1086
50-65 år	23	20	24	7	1	346	421
66- år	60	25	31	8	3	428	555
I alt	347	171	205	55	29	3961	4768
Fordeling (%)							
0-6 år	5	5	3	13	24	10	9
7-17 år	8	12	15	4	3	14	14
18-29 år	41	39	39	29	41	33	34
30-49 år	21	18	16	27	17	23	23
50-65 år	7	12	12	13	3	9	9
66- år	17	15	15	15	10	11	12
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 12 Fraflyttere fra byerne fordelt på socialgruppe

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Børn og unge < 18 år	47	29	37	9	8	958	1088
Pensionister	78	36	47	17	5	611	794
Uden arbejde i øvrigt	47	19	21	9	4	531	631
Arbejdsløse	5	4	6	0	1	98	114
Studerende	39	21	19	5	2	332	418
Beskæftigede	133	65	76	21	9	1544	1848
I alt	349	174	206	61	29	4074	4893
Fordeling (%)							
Børn og unge < 18 år	13	17	18	15	28	24	22
Pensionister	22	21	23	28	17	15	16
Uden arbejde i øvrigt	13	11	10	15	14	13	13
Arbejdsløse	1	2	3	0	3	2	2
Studerende	11	12	9	8	7	8	9
Beskæftigede	38	37	37	34	31	38	38
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 13 Fraflytterne (personer) fra byerne fordelt på familietype

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Enlig u. børn	135	52	49	29	4	897	1166
Enlig med børn	67	32	53	9	5	804	970
Par uden børn	52	37	33	11	3	672	808
Par med børn	96	52	68	13	17	1651	1897
Fælleshusholdninger	1	3	4	0	0	125	133
I alt	351	176	207	62	29	4149	4974
Fordeling (%)							
Enlig u. børn	38	30	24	47	14	22	23
Enlig med børn	19	18	26	15	17	19	20
Par uden børn	15	21	16	18	10	16	16
Par med børn	27	30	33	21	59	40	38
Fælleshusholdninger	0	2	2	0	0	3	3
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 14 Fraflytterne (personer) fordelt på tilflytningssted

	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Tilflytningssted							
Samme by	367	71	111		5	6	560
Til Vejen by	0	13	25		1	0	275
Til Holst., Brørup, Sdr. Hygum	27	12	23		19	0	247
Til landområder	211	54	108		39	19	1636
Til andre kommuner	407	161	142		40	25	2256
I alt	1012	311	409		104	50	4974
Fordeling (%)							
Samme by	36	23	27		5	12	11
Til Vejen by	0	4	6		1	0	6
Til Holst., Brørup, Sdr. Hygum	3	4	6		18	0	5
Til landområder	21	17	26		38	38	33
Til andre kommuner	40	52	35		38	50	45
I alt	100	100	100		100	100	100
Efterlader tomme boliger							
Samme by	271	56	85		2	5	419
Til Vejen by	0	8	12		1	0	167
Til Holst., Brørup, Sdr. Hygum	22	4	12		17	0	162
Til landområder	154	40	75		30	12	1197
Til andre kommuner	240	91	71		26	15	1167
I alt	687	199	255		76	32	3112
Fordeling (%)							
Samme by	39	28	33		3	16	13
Til Vejen by	0	4	5		1	0	5
Til Holst., Brørup, Sdr. Hygum	3	2	5		22	0	5
Til landområder	22	20	29		39	38	38
Til andre kommuner	35	46	28		34	47	38
I alt	100	100	100		100	100	100

Tabel 15 Fraflyttede husstande, som efterlader tomme boliger, fordelt på tilflytningssted og familietype

Tilflytningssted	Vejen By	Holsted	Brørup	Andre Holsted eller Brørup	Sdr. Hygum	Øvrige kommune	Hele kommunen
Enlige u. børn							
Samme by	90	13	20	1	2	0	126
Til Vejen by	0	6	8	0	0	41	55
Til Holst.,Brørup, Sdr. Hygum	6	1	6	7	0	26	46
Til landområder	42	8	16	3	3	164	236
Til andre kommuner	149	42	27	19	3	275	515
I alt	287	70	77	30	8	506	978
Enlige m. børn							
Samme by	14	3	8	0	0	0	25
Til Vejen by	0	0	0	0	0	9	9
Til Holst.,Brørup, Sdr. Hygum	4	0	1	2	0	14	21
Til landområder	13	5	7	2	1	65	93
Til andre kommuner	14	6	10	1	1	43	75
I alt	45	14	26	5	2	131	223
Par u. børn							
Samme by	20	10	6	0	0	0	36
Til Vejen by	0	1	1	0	0	9	11
Til Holst.,Brørup, Sdr. Hygum	1	1	0	2	0	8	12
Til landområder	13	4	7	1	0	76	101
Til andre kommuner	14	11	8	1	1	81	116
I alt	48	27	22	4	1	174	276
Par m. børn							
Samme by	21	3	4	0	0	0	28
Til Vejen by	0	0	0	0	0	9	9
Til Holst.,Brørup, Sdr. Hygum	0	0	0	1	0	5	6
Til landområder	15	3	9	4	2	79	112
Til andre kommuner	13	3	3	1	2	58	80
I alt	49	9	16	6	4	151	235
Alle familietyper							
Samme by	145	29	38	1	2	0	215
Til Vejen by	0	7	9	0	0	68	84
Til Holst.,Brørup, Sdr. Hygum	11	2	7	12	0	53	85
Til landområder	83	20	39	10	6	384	542
Til andre kommuner	190	62	48	22	7	458	787
I alt	429	120	141	45	15	963	1713

Tilflyttere til boliger, hvor alle beboere er flyttet ind i 2010.

Tabel 16. Antallet af boliger i byerne, hvor alle beboere er tilflyttet i 2010, fordelt på boligtyper.

	Vejen By	Sdr. Hygum	Brørup By	Holsted By	Andre i Holsted eller Brørup	Øvrige kommune	Hele kommunen
Ejerboliger i enfamilieshuse	83	32	39	3	14	1048	1219
Ejerlejligheder	1	0	0	0	0	22	23
Andel	9	0	2	2	0	33	46
Almene	72	16	23	6	1	345	463
Privat udlejning	98	62	57	37	7	1333	1594
Ikke selvstændige boliger	7	0	0	0	0	28	35
Udefineret	0	0	0	0	0	17	17
Blandet bolig-erhverv	1	0	0	1	0	17	19
I alt	271	110	121	49	22	2843	3416
Fordeling på boliger (%)							
Ejerboliger i enfamilieshuse	31	29	32	6	64	37	36
Ejerlejligheder	0	0	0	0	0	1	1
Andel	3	0	2	4	0	1	1
Almene	27	15	19	12	5	12	14
Privat udlejning	36	56	47	76	32	47	47
Ikke selvstændige boliger	3	0	0	0	0	1	1
Udefineret	0	0	0	0	0	1	0
Blandet bolig-erhverv	0	0	0	2	0	1	1
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 17. Husstande tilflyttet til tomme boliger fordelt på boligtype og familietype.

	Enlig u. børn	Enlig med børn	Par uden børn	Par med børn	Fælles- husholdninger	Alle
Ejerboliger i enfamilieshuse	184	54	152	151	0	541
Ejerlejligheder	6	1	4	1	1	13
Andel	19	5	6	1	0	31
Almene	202	41	40	20	9	312
Privat udlejning	352	145	132	132	12	773
Ikke selvstændige boliger	18	0	1	0	4	23
Udefineret	1	0	2	3	0	6
Blandet bolig-erhverv	6	3	0	2	0	11
I alt	788	249	337	310	26	1710
Fordeling på boliger (%)						
Ejerboliger i enfamilieshuse	23	22	45	49	0	32
Ejerlejligheder	1	0	1	0	4	1
Andel	2	2	2	0	0	2
Almene	26	16	12	6	35	18
Privat udlejning	45	58	39	43	46	45
Ikke selvstændige boliger	2	0	0	0	15	1
Udefineret	0	0	1	1	0	0
Blandet bolig-erhverv	1	1	0	1	0	1
I alt	100	100	100	100	100	100
Fordeling på familietyper (%)						
Ejerboliger i enfamilieshuse	34	10	28	28	0	100
Ejerlejligheder	46	8	31	8	8	100
Andel	61	16	19	3	0	100
Almene	65	13	13	6	3	100
Privat udlejning	46	19	17	17	2	100
Ikke selvstændige boliger	78	0	4	0	17	100
Udefineret	17	0	33	50	0	100
Blandet bolig-erhverv	55	27	0	18	0	100
I alt	46	15	20	18	2	100

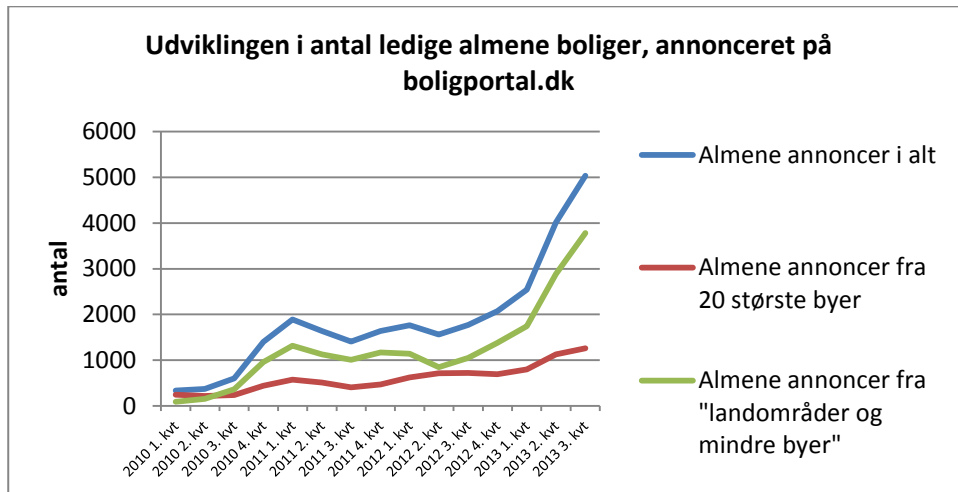
Bilag X. Behov for alternative udlejningstiltag for at få lejet boligerne ud.

Trods det i langt de fleste tilfælde forsat er de almindelige ventelister, der sørger for, at der kommer nye lejere i en ledig almen lejebolig, er det blevet en kendsgerning, at den normale udlejning for visse boligtyper og boligområder ikke er tilstrækkelig, og man må gå til andre metoder for at få lejet de ledige almene lejeboliger ud.

Den gængse fremgangsmåde for størstedelen af boligorganisationerne rundt i landet, særligt i de mindre byer, er annoncering af de ledige almene lejebolig i det lokale ugeblad/dagblad, der hænges opslag hos de lokale erhvervsdrivende og div. opslagstavler, der annonceres på egen hjemmeside, der afholdes åbent hus, og enkelte forsøger sig med reklame i lokal tv.

Der bliver i stigende grad også anvendt eksterne hjemmesider, såsom boligportal.dk, lejebolig.dk og lignende, som netop har til formål at synliggøre og fremme kommunikationen mellem lejer og udlejere. Disse medier oprindeligt henvendt til de private udlejere, men som nu også anvendes af almene boligorganisationer.

Nedenstående graf viser boligportal.dk's udvikling i annoncering af almene lejeboliger. Som den blå graf viser, har der generelt været en markant stigning i annoncering af almene lejeboliger. Grafen viser, at det i stigende grad er i landområder og mindre byer, hvor boligorganisationerne har en øget tendens til at annoncere de ledige almene lejeboliger på boligportal.dk.



Udviklingen i de almene boligers annoncering på boligportal.dk. Kilde: www.boligportal.dk

Boligkontoret Danmark har stort set samtlige af deres ledige boliger på boligportal.dk og lejebolig.dk. Dette med stor succes. Herigennem bliver boligerne synlige for folk, der ikke har haft den almene lejebolig med i deres overvejelser, når de søger efter ny bolig. Denne form for annoncering giver dog oftest en anden beboersammensætning end der tidligere har været, da det nu i stigende grad er 'folk fra gaden' flytter ind, og ikke længere personer der har stået på venteliste i længere tid.

Ulempen ved denne udvikling er, at de boligafdelinger der har mest brug for ekstern annoncering og aggressiv markedsføring typisk også er dem med den dårligste økonomi.

De boligafdelinger der i Vejen Kommune ligger i de mindre byer står altså over for flere udfordringer. De har stigende udlejningsproblemer, de oplever en negativ udvikling i økonomien, og de har i de fleste tilfælde et stort behov for promovring og evt. forbedring af afdelingens stand – vel og mærke for penge de ikke har.

De almene lejeboliger rundt om i landet har i mange år hvilet på et sikkert grundlag med lange ventelister og stor efterspørgsel. En tendens som vi på landsdækkende plan kan se er ved at ændre sig. Konkurrencen om de boligsøgende bliver hårdere og hårdere. I det følgende afsnit vil vi gennemgå konkurrencesituationen for de almene boliger i landdistrikterne, for at afgøre hvad vi fremadrettet kan og bør satse på.