

LEJEBOLIGER PÅ LANDET

INSPIRATIONSKATALOG

2023



Nærværende inspirationskatalog præsenterer projektet '*Lejeboliger på landet*'.

Kataloget tager afsæt i et grundigt analysearbejde foretaget fra januar 2022 – februar 2023.

Der er i perioden foretaget dybdegående desk research for at afdække de muligheder og barrierer for lejeboliger på landet, som litteraturen på området anviser. Derudover er der afholdt kvalitative interviews med over 20 eksperter på området, som hver især har bidraget med deres interesser, holdninger og perspektiver til, hvordan vi skaber bedre betingelser for nye attraktive lejeboliger i landdistrikterne.

I løbet af projektet er der afholdt en heldagsworkshop, hvor kommuner, boligforeninger, projektudviklere, fageksperter og borgere deltog. Ydermere har vi besøgt tre lejeboligprojekter i landdistrikterne, som på hver sin måde viser vejen for fremtidens lejeboliger på landet.

Projektet er udført i et samarbejde mellem Landdistrikternes Fællesråd og Hele Landet – Sociale Arkitekter med finansiering fra Kirkeministeriets Landdistriktspulje.

Forsidebillede: Samsø

Fotograf: Lasse Askefrø

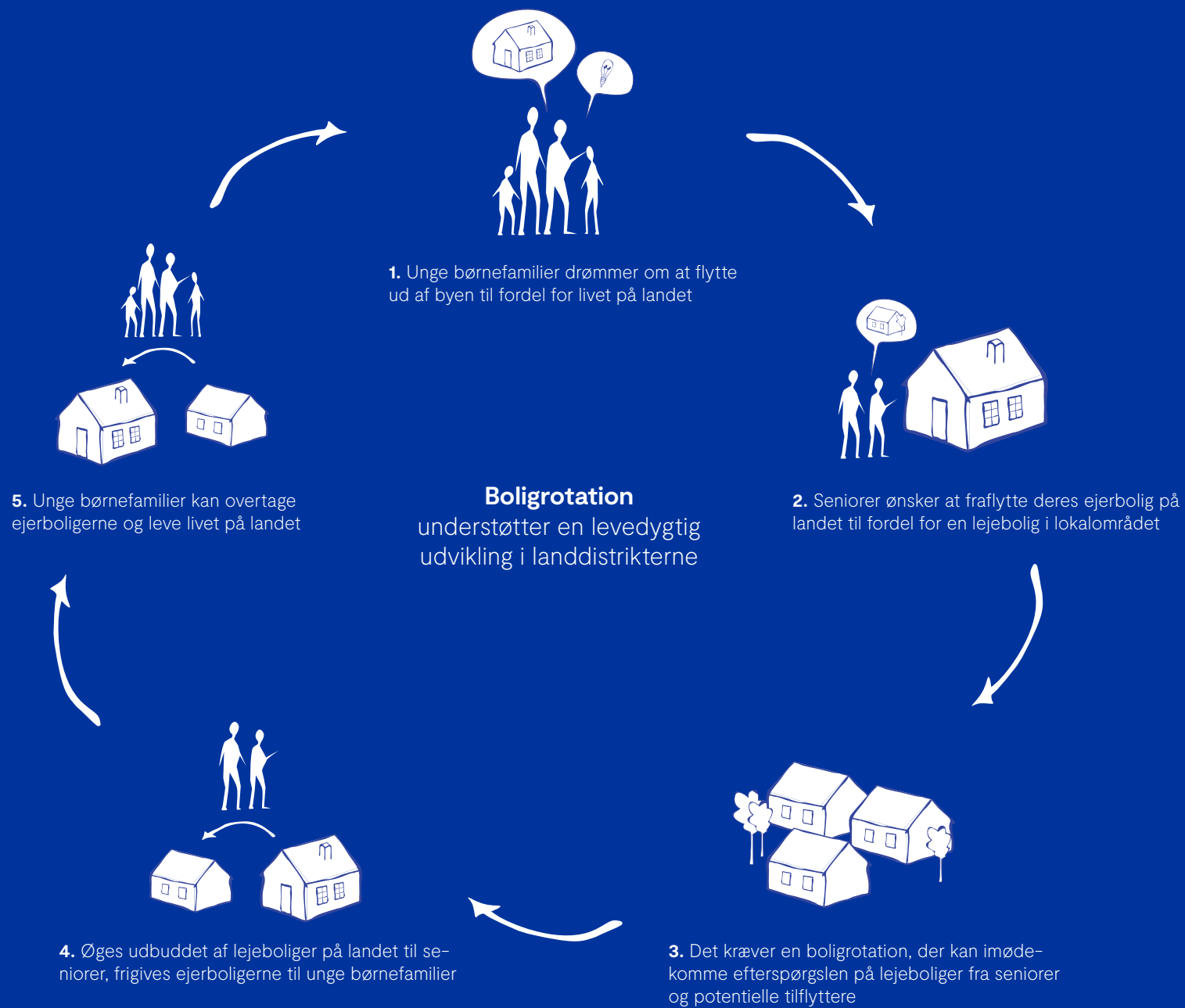
Materialet er udarbejdet af:



**Hele
Landet**
Sociale
Arkitekter

INDHOLD

- 04** DET OPLEVER VI
 - udbuddet matcher ikke efterspørgslen
- 06** DET HAR VI LÆRT
 - benspænd forhindrer lejeboligprojekter
- 12** DET FORESLÅR VI
 - anbefalinger strategisk og i praksis
- 20** INSPIRATIONSCASES
 - den gode historie
- 24** NEXT PRACTICE
 - fra tanke til handling



DET OPLEVER VI

De senere år har flere danskere fået øjnene op for, hvad livet uden for de største byer kan tilbyde. Tilbage i 2020 viste en undersøgelse foretaget af analyseinstituttet YouGov for Videncentret Bolius, at hver femte bybo drømmer om en fremtid på landet. Samtidig er hjemmearbejde efter gentagne coronanedlukninger blevet en integreret del af arbejdslivet på mange danske arbejdspladser. Det har medvirket til at udvide afstande og udvide den radius, som mange kigger efter drømmeboligen i.

Begge dele har øget behovet for attraktive lejeboliger i de danske landdistrikter. Det er en stor beslutning at flytte livet fra storbyen ud på landet og lejeboligen kan være en måde at give et nyt liv en chance.

Desværre mangler landdistrikterne lejeboliger. Mange kommuner oplever allerede i dag at måtte afvise tilflyttere, der efterspørger moderne lejeboliger af god kvalitet. En lejebolig kan nemlig være en måde at afprøve livet i et lokalområde, før beslutningen om at investere i en ejerbolig bliver taget. Derfor er et godt udbud af lejeboliger et vigtigt redskab i bosætningsstrategien i den enkelte kommune. Alligevel mangler der attraktive lejeboligprojekter og det er nok mest fordi, de generelt har svære kår på landet.

Desuden står der et væld af bygninger med årtier på bagen rundt omkring i de danske landdistrikter. Årene har sat sine spor i murværket og tagtræet, mens historierne om deres funktion står skrevet i de gamle staldbokse eller høløfter, som udgør deres indre. Om disse bygninger er skrald eller skatte, afhænger af øjet der ser.

I inspirationskataloget ser vi på lejeboliger i et bredt perspektiv, hvad enten det gælder opførelse af nye boliger eller mu-

ligheden for at omdanne funktionstomme bygninger med en værdifuld historie og stærk landlig identitet til nye attraktive lejeboliger. Etablering af lejeboliger kan give landdistrikterne nye muligheder for at tiltrække tilflyttere, og dermed også fremtidssikre vores mindre lokalsamfund rundt omkring i det danske land.

Samtidig er der enorme potentialer i at skabe en bedre boligrotation lokalt (se illustration til venstre). Det handler om at frigive store familieboliger til yngre generationer og skabe bedre rammer for det gode seniorliv på landet, så ældre medborgere kan blive i lokalområdet ved at rykke sammen i bofællesskaber eller flytte ind i nye bæredygtige lejeboliger forankret i de stedbundne kvaliteter.

Forudsætningen for en boligrotation, der sikrer fornyelse og generationsskifter lokalt, er netop et øget udbud af lejeboliger. Men det indebærer, at kvaliteten af lejeboligerne i landdistrikterne højnes og gentænkes.

Inspirationskataloget er afslutningen på projektet *'Lejeboliger på landet'*, der er udført i et samarbejde mellem Landdistrikternes Fællesråd og Hele Landet – Sociale Arkitekter.

Projektets hovedformål har været at understøtte en mere bæredygtig udvikling i vores landdistrikter, hvor bosætning – herunder attraktive lejeboliger – er et centralt og vitalt omdrejningspunkt for de mindre lokalsamfunds overlevelse.

Det samlede resultat sidder du med i hænderne eller på din skærm.

Rigtig god læselyst!



DET HAR VI LÆRT

Befolkningen i landdistrikterne er under forandring. De unge børnefamilier begynder at vende tilbage, mens der bliver flere og stadig raskere seniorer i 60'erne og 70'erne. Dermed er forventningerne til det gode liv på landet også i forandring, da begge grupper i stigende grad efterspørger at bo til leje. Det sætter lejeboligmarkedet under pres, eftersom udbud og efterspørgsel ikke hænger sammen. Det kan i sidste ende betyde, at landdistrikterne kommer til at tabe potentielle tilflyttere undervejs.

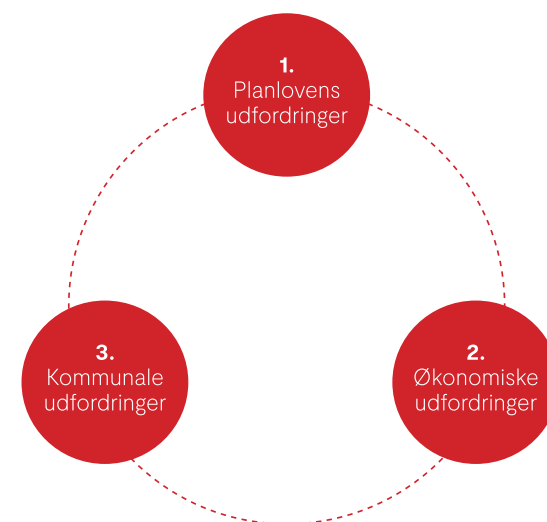
Undersøgelser viser, at der i 2030 vil mangle lejeboliger i mindre og mellemstore byer med op til 20.000 indbyggere. Dertil kommer, at alle landets 98 kommuner oplever en intern urbanisering med flyttmønstre, der bevæger sig fra de små lokalsamfund mod centerbyerne. En bevægelse, som måske kan vendes med det rette boligudbud i de mindre landsbyer.

De nye ansøgere på lejeboligmarkedet vil gerne indgå i stærke fællesskaber og ønsker boliger med nær forbindelse til den natur, mange flytter på landet for at være tæt på. Derfor skal lejeboliger på landet ikke spejle lejeboliger i byerne. De skal tage afsæt i det sted, de placeres og bygges på måder, som forløser landdistrikternes store styrker: stærke fællesskaber og storslået natur.

Desværre er der generelt udfordringer med at få finansiering til ejendomsinvesteringer i landdistrikterne, fordi mange kreditinstitutter vurderer mulige lejeindtægter meget lavt – alene fordi lejeboligerne ligger i et landdistrikt. Derfor er der i dag en større økonomisk risiko forbundet med ejendomsinvesteringer på landet.

Skal vi lykkes med at forny lejeboligmarkedet på landet og forløse de potentialer, attraktive lejeboliger indeholder i forhold til ny udvikling og tilflytning, er det afgørende at gentænke eller fjerne en række barrierer, der i dag spænder ben for udviklingen af nye attraktive lejeboliger lokalt.

Som en del af det nærværende projekt har vi identificeret tre væsentlige udfordringer for flere attraktive lejeboliger på landet.



UDFORDRING 1

Planlovens udfordringer

Den nuværende planlovs udformning er i sig selv med til at modvirke bæredygtig udvikling på landet, ikke mindst hvad angår etableringen af nye attraktive lejligheder, der fungerer som reelle alternativer til livet i byerne.

- Planlovens §35-37 udfordrer mulighederne for at skabe flere og nye boliger i eksisterende bygningsmasse i landzoner.
- Krav om særlige tilladelser ved bebyggelse, væsentlig ombygning og etablering af nye erhverv i landzonerne hæmmer et varieret boligudbud og mulighed for nye erhverv i landdistrikterne.
- Kommunalbestyrelsens mulighed for at give nye byggetilladelser i landzoner bremses ofte af ovenstående paragraffers anvisning om, at bolighederne skal indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.
- I praksis er kommunernes sagsbehandlere tilbageholdende med at give tilladelse, da der mangler viden, erfaringsudveksling mellem kommuner og vejledning fra relevante styrelser om mulighederne indenfor planlovens ramme.



UDFORDRING 2

Økonomiske udfordringer

Der er generelt en større risiko forbundet med ejendomsinvesteringer i landdistrikterne og det gør det sværere at øge udbuddet af lejeboliger.

- Som investor skal man være sikker på, at der kan bygges på en given placering, før man kaster penge i projektudvikling. Det kan være tidskrævende og dermed omkostningstungt, hvis projektet kræver en ny lokalplan.
- Der er i dag et større krav til egenfinansiering af lejeboligprojekter i både land og by på op til 30-40 %.
- Nybyggeri og omdannelsesprojekter udfordres blandt andet af kreditinstitutternes vurdering af mulig lejeindtægt, da den estimerede lejeindtægt bruges til at værdisætte projektet. Det sker også i situationer, hvor projekter kan fremvise underskrevne lejekontrakter til en højere værdi end kreditinstitutternes estimerede lejeindtægt, som ofte vurderes lavere i landdistrikterne.
- Byggeomkostninger og udlejningspriser hænger uløseligt sammen. Markedslejen i landdistrikterne er lavere, ligesom lejernes betalingsvillighed er mindre. Samlet set forringer det investorernes mulighed for afkast og gør dermed investeringerne mere risikofyldte.



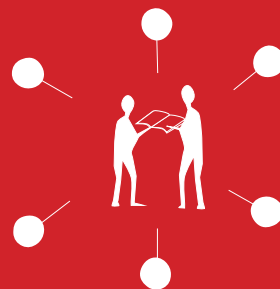


UDFORDRING 3

Kommunale udfordringer

Nye lejeboligprojekter er afhængige af kommunalt engagement på forskellig vis. Der er behov for at lægge ambitiøse kommunale strategier for, hvordan der skabes flere lejeboliger lokalt, hvis udbuddet generelt skal øges. Ofte kan manglende stillingtagen til området udgøre en væsentlig barriere for realiseringen af nye projekter.

- Mange steder mangler der en decideret kommunalstrategisk planlægning af flere lejeboliger.
- Der er behov for politisk stillingtagen i den enkelte kommune til, hvilke landsbyer, man ønsker at udlægge områder til lejeboliger.
- Ofte bliver det lokale engagement overset i planlægningen og langt fra alle kommuner er gearet til at udvikle borgerdrevne processer. Dermed udnyttes borgernes ressourcer ikke i tilstrækkelig grad.
- Der er manglende politisk fokus på behovene for at skabe en sund boligrotation lokalt.
- Der mangler dialog mellem kommuner og private/lokale udviklere om de eksisterende muligheder og potentialer for at udvikle landsbyerne.
- Det kan være en udfordring i nogle kommuner, at kommunen er tilbageholdende med at yde grundkapitalindskud til almene lejeboligprojekter. Ligeledes kan det være udfordring, hvis almene lejeboligselskaber er tilbageholdende med at investere i landdistriktsområder.





DET FORESLÅR VI

Den attraktive, velfungerende og moderne lejebolig på landet er en mangelvare. Det på trods af, at kommunerne i højere grad kan fastholde borgere og tiltrække nye ved at udbyde nye boligtyper lokalt, der kan imødekomme efterspørgslen fra fx unge børnefamilier i byerne. Samtidig betyder de kommende års demografiske forandringer i landdistrikterne, at mange kommuner er nødsagede til at forholde sig til deres boligudbud lokalt og finde en ny boligbalance – bl.a. ved at understøtte den omtalte boligrotation med flere boliger til 50+-segmentet.

Grundlæggende kan et mere nuanceret boligudbud på landet være med til at skabe den vækst og udvikling, mange landsbyer har behov for. Særligt er der potentialer i lejeboliger, hvad end det er rækkehuse, lejligheder, familievenlige bofællesskaber eller servicerede seniorbofællesskaber.

Udviklingen af nye lejeboligprojekter hænger tæt sammen med et områdes attraktivitet og potentialer for ny tilflytning. Men hvad gør et område attraktivt for tilflyttere? Det har projektet 'Varme Zoner', lavet af blandt andre forskere fra Aalborg Universitet, undersøgt ved at udvikle en model til afdækning af forudsætninger for vækst i de danske landsbyer.

De har taget afsæt i landsbyerne Klitmøller, Torup og Svaneke – såkaldte 'Varme Zoner', hvor befolkningstallet er stigende samtidig med, at der er en overvægt af ikke-gennemsnitlige tilflyttere – det vil sige typisk yngre personer i 30'erne med børn og højere uddannelser end gennemsnittet. Forskerne har spurgt ind til, hvorfor tilflytterne har valgt at flytte til netop denne landsby og er ud fra svarene kommet frem til, at begrundelserne falder inden for fire temaer; (områdets) X-factor, skabertrang, sammenhængskraft og mødesteder. Samtidig vurderer forskerne bag projektet, at væsentlig flere danskere ville være tilbøjelige til at prøve livet i en landsby af, hvis der fandtes flere attraktive lejeboliger.

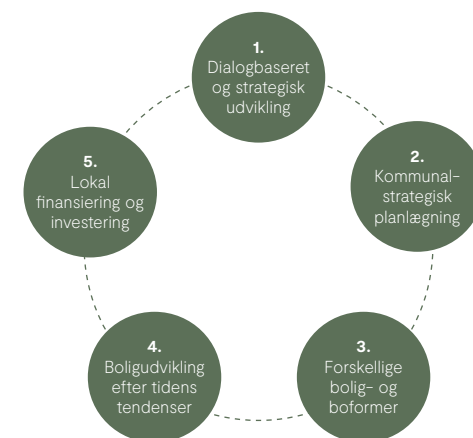
Idéen om 'Varme Zoner' rummer værdifuld viden om de elementer, som er afgørende for at skabe lokal vækst – nogle

ting er lettere at understøtte end andre, men erfaringerne bør indgå i de strategiske overvejelser, interessenter i nye lejeboligprojekter gør sig.

I nærværende projekt kan vi konkludere, at det er helt afgørende, at nye lejeboligprojekter i landdistrikterne udvikles gennem stærke partnerskaber bestående af flere perspektiver; kommune, lokalsamfund, tilflytter, privat investor, alment boligselskab og fagekspert. For at blive en succes bør nye lejeboligprojekter tage afsæt i reelle ønsker og behov hos potentielle tilflyttere og lokale, som eksempelvis ønsker at udskifte ejerboligen med en lejebolig.

Derudover er det helt afgørende, at nye lejeboligprojekter udvikles i samarbejde med de eksisterende lokale ressourcer. Det handler både om at understøtte lokale investorer, der har et større ejerskab til lokalområdet og kendskab til de lokale behov, ligesom lokalsamfundets engagement og fællesskaber bør inddrages i udviklingsprocessen med nye boliger. Her er det vigtigt, at den enkelte kommune tør sætte en ambitiøs og visionær retning for, hvordan nye lejeboliger skal blive til virkelighed lokalt.

Samlet set er der i projektregi udviklet fem anbefalinger til, hvordan vi skaber attraktive lejeboliger i landdistrikterne:



ANBEFALING 1

Dialogbaseret og strategisk udvikling

Nye lejeboligprojekter bør udvikles i tæt dialog mellem forskellige lokale interessenter. Det øger kvaliteten af projekterne og sikrer den lokale forankring.

- Lokale udviklingsplaner skabt i et samarbejde mellem kommune og borgere skaber en vision for en fremtid, der er værd at investere i som privat udvikler eller boligforening.
- Dialogbaseret udvikling kan være en rekrutteringsstrategi for investorer – gennem dialog med fremtidige interessenter får man indgående kendskab til målgruppens behov, ønsker og interesser. Dermed mindskes risikoen for at "brænde inde" med boliger.
- Strategisk tilgang til boligrotation således, at livsfaser og flyttekæder tænkes ind i udviklingen af lejeboliger på landet. Særligt kan det anbefales at have fokus på målgruppen 50+, der gerne vil flytte fra en stor ejerbolig til en moderne og attraktiv lejebolig lokalt samt udefrakommende familier på jagt efter større familieboliger. Begge målgrupper bør samtænkes i en strategisk tilgang til flyttekæder.



ANBEFALING 2

Kommunalstrategisk planlægning

Kommunerne skal turde sætte en retning for et nyt og mere varieret boligudbud på landet. Men kommunerne bør ikke stå alene med opgaven, men skabe stærke partnerskaber til at kvalificere sin strategiske planlægning.

- Stærke partnerskaber mellem lokale borgere, potentielle tilflyttere, private investorer, den almene boligsektor og kommune er nøglen til bæredygtige lejeboligprojekter på landet.
- Den gode autentiske historie om lokalområdet er med til at trække folk til. Derfor er storytelling og branding med til at skabe omtale og synlighed for kommende beboere og investorer.
- Bosætningsstrategierne bør have et dobbeltsidet fokus på dels at fastholde eksisterende borgere, dels på at tiltrække tilflyttere.
- Den almene boligsektor skal tænkes ind i kommunalstrategiske udviklingsplaner. Det bør udnyttes, at kommunerne via lokalplanlægningen kan regulere for 25% almene boliger.
- Kommunale investeringer i infrastruktur, byfornyelse, offentlige servicefunktioner, forskønnelse mm. er med til at vise vejen for andre investorer.
- Brug kommunens data omkring bl.a. demografi og flyttmønstre strategisk for at identificere områder med særlige potentialer for udvikling. Stedspecifik udvikling tiltrækker investorer og tilflyttere.



ANBEFALING 3

Forskellige bolig- og boformer

Varierede og alternative boformer er et konkurrenceparameter for en kommune, når det kommer til at tiltrække nye tilflyttere. Derfor bør der tænkes bredt i de boligtyper, man planlægger lokalt.

- Andelsboliger har en højere frihedsgrad end lejeboliger og kan være et bedre alternativ til særligt målgruppen 50+, der ønsker at flytte ud af deres ejerbolig.
- Der er en stigende efterspørgsel på bo- og byggefællesskaber, både blandt unge og seniorer, som søger en fællesskabsorienteret boligform.
- Der er stor efterspørgsel på mindre lejeboliger især blandt helt små familier, enlige forsørgere og seniorer.
- Der er potentialer i at arbejde med hybridboliger, herunder særligt ferieboliger der tilbydes som tilflytterboliger i lavsæsonerne til folk, som har lyst til at prøve livet på landet af før enten køb eller fast leje.

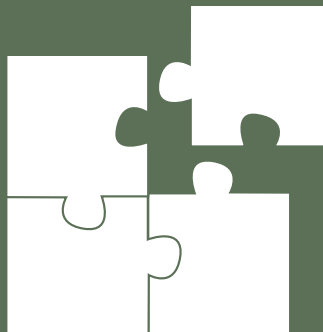


ANBEFALING 4

Boligudvikling efter tidens tendenser

Ser vi ind i tidens tendenser, så vil potentielle tilflyttere i fremtiden i højere grad efterspørge fællesskaber, mindre boliger og bæredygtige løsninger. Det handler om at omsætte tendenser til attraktive lejligheder, der opfylder potentielle tilflytteres behov.

- De store tendenser lige nu handler om fællesskaber, bæredygtighed og mindre boliger.
- Downsizing ift. boliger – det kan være en bedre businesscase for udviklere/investorer, som kan bygge flere enheder pr. m².
- Den mest bæredygtige bolig er den, man ikke bygger – derfor mere ombygning af eksisterende bygningsmasse.
- Materialerne fra nedrivningsklare, færdigbyggede bygninger kan samles i en materialebank og genbruges.
- Færre kvadratmeter bolig og flere fællesfaciliteter med fokus på at skabe fællesskaber omkring boligen.





ANBEFALING 5

Lokal finansiering og investering

Investeringer i områderne uden for de største byer hænger ofte sammen med private udvikleres eget forhold til lokalområdet. Lokale investorer tager ofte ejerskab til lokalområdet og handler ikke alene efter ønsket om profit.

- Lokale investorer har ofte et større kendskab til de lokale behov og ønsker og har et større ejerskab til lokalområdet. Dertil er de ofte villige til at acceptere et lavere afkast og større risikovillighed. Begge dele kan være med til at øge kvaliteten og bæredygtigheden af boligprojekterne.
- Efterspørgslen på at bygge lokalt stiger blandt lokale udviklere, der ønsker at investere i og udvikle nye lejeboligprojekter i deres landsby.





INSPIRATIONSCASE

Gamle bygninger får nyt liv i Lejre

Midt i det bakkede istidslandskab i Lejre Kommune ligger Lindholm Gods og lyser op med sin karakteristiske gule farve kaldet "Lindholmgul". Når man kører i skoven omkring godset, støder man på flere mindre ejendomme – mange af malet i selvsamme gul. Og det er der en særlig grund til.

På Lindholm Gods er man i færd med at fremtidssikre driften af godset blandt andet gennem flere udlejningsejendomme i det omkringliggende landskab. Flere gamle driftsbygninger er allerede blevet ombygget til nye attraktive lejeboliger i moderne stand – f.eks. er den gamle kostald omdannet til topmoderne rækkehuse med udsigt til en stor mark, som beboerne selv får råderet over, så der kan laves nyttehaver eller andet.

Derudover er der planer om at omdanne en trelænget gammel landbrugsejendom til 20 nye lejelejligheder, ligesom der er planer om at omdanne et herskabeligt hovedhus, som skal danne rammen om en moderne 'contryclub' for landsbyen Abbetved med både tennisbane, swimmingpool, træningsrum og selskabslokaler. Dertil er flere ældre huse tilhørende gods- et restaureret nænsomt til moderne villaer.

Fakta

Prisniveau: 13.800 – 16.800 kr./mdr.

Størrelse: 120 – 214 m²

Sted: Abbetved, Lejre Kommune



Det gamle museum får nyt liv – Gl. Langemark Museums- gård på Samsø

På det gamle museum i Langemark er en lokal entreprenør i færd med at skrive en ny historie i bygningerne, som udover at have huset et museum, også har været anvendt som landbrugsbygninger. Planen er i 2023 at omdanne bygningerne til 13 nye lejelejligheder på mellem 42 og 92 m².

Nøgleordene i projektet er bæredygtighed, økologi, genanvendelse, dele-principper og micro-living. Målgruppen er bred – både lokale fastboere på Samsø og tilflyttere med et aldersspænd på 20-65 år. Der er både planlagt lejeboliger med plads til børnefamilien og helt små enkeltpersonslejligheder til unge eller ældre.

Med hoveddørerne ud til ét samlet gårdmiljø er det idéen at skabe en boform, der indbyder til et fællesskab, hvor man kommer hinanden ved. Dertil er det planen at omdanne den gamle gylletank til et fælleshus for hele landsbyen. Ambitionen er kort sagt at skabe et socialt inkluderende lejeboligfællesskab med et prisniveau, som de fleste kan være med på.

Fakta

Prisniveau: 3.300 – 10.000 kr.

Størrelse: 42 – 92 m²

Sted: Langemark, Samsø Kommune



Redebyg i Klitmøller – nye lejeboliger midt i Cold Hawaii

I hjertet af Cold Hawaii har selskabet M+ Ejendomme bygget 45 helt særlige lejeboliger tegnet af LOOP Architects. Lejeboligerne ligger i landsbyen Klitmøller lige ud til Vesthavet og vokser ud af det klithedelandskab, som er med til at sætte området på landkortet.

Lejeboligerne er samlet i fem klynger bestående af hver ni boliger, der deler et fælles gårdmiljø. Samtidig har hver enkelt bolig en privat terrasse. På den måde kan fællesskabet vælges til og fra. Alle beboerne har adgang til fælles faciliteter i form af både orangeri, sauna, omklædnings- og baderum samt muligheden for at opbevare cykler og surfboards.

Byggeriet er klimasikret på den måde, at hver boligklynge er samlet på en ø. Mellem boligøerne får naturen lov at vokse vildt. Og bliver området oversvømmet, vil bygningerne ikke komme til skade.

Alle boliger er ca. 95 m², men alligevel er den nuværende beboersammensætning særdeles broget. Den spænder fra de yngste i tyverne til den ældste over 70 år. Desuden bor der børnefamilier med både et, to og tre børn i boligerne.

Fakta

Prisniveau: 8.000 – 8.500 kr.

Størrelse: 94 – 95 m²

Sted: Klitmøller, Thisted Kommune





Hvis vi skal skabe bedre betingelser for udviklingen af attraktive lejeboliger i landdistrikterne, er der brug for en fremadskuende og levende tilgang til, hvordan Next Practice kan se ud. Det skal være lettere og mere overskueligt at starte fremtidige lejeboligprojekter op uanset, om man repræsenterer et kommune-, lokalsamfund-, investor- eller fagekspertperspektiv.

I februar 2023 gennemførte vi en heldagsworkshop for at blive klogere på, hvordan hvert perspektiv kan bidrage til at skabe flere lejeboliger på landet. På workshoppen deltog mere end 20 aktører med forskellige perspektiver og tilgange til bosætning i landdistrikterne. Workshoppen havde til formål at sammensætte de forskellige aktører på tværs for at dele erfaringer og viden om arbejdet i landdistrikterne.

Dialogen gav samtidig anledning til at inddrage tre konkrete landsbycases, der på forskellig vis arbejder med eller er undervejs i udviklingen af nye lejeboligprojekter i landdistrikterne. Landsbycasene blev valgt med ønske om en geografisk spredning på tværs af Danmarks landdistrikter og omfattede Stadil-Vedersø i Midtvestjylland, Fanø i Sydvestjylland og Bissrup på Sydvestsjælland (se illustration til højre).

Landsbycasene adskiller sig desuden fra hinanden i den forstand, at de befinder sig vidt forskellige steder i udviklingsprocessen om at skabe nye lejeboliger, som har været inspirerende og lærerigt for nærværende projekt.

På workshoppen blev de tre landsbycases et vigtigt omdrejningspunkt i forhold til at omsætte generelle erfaringer og viden fra igangværende projekter til konkrete handlingsoriente-

ret tilgange og anbefalinger som fremtidige lejeboligprojekter kan lade sig inspirere af.

Dette afsnit udfolder dels en overordnet beskrivelse af de tre landsbycases med de udfordringer og muligheder, som den enkelte case står overfor. Endvidere er inputs og viden fra workshoppen blevet behandlet, omsat og kvalificeret til helt konkrete handlemuligheder for de enkelte aktører – kommunen, lokalsamfundet, investoren og fageksperten – kan gøre for at igangsætte og bidrage til udviklingen af flere lejeboligprojekter.



BISSERUP

Bisserup er en vandkantslandsby beliggende 30 km syd for Slagelse. Byen har ca. 500 indbyggere, der dagligt holder gang i byens lokalsamfund, sociale fællesskaber og aktive foreningsliv. I Bisserup tilbydes centrale funktioner til hverdagslivets behov herunder både børnehave, dagligvarebutik, café, restaurant, mindre virksomheder samt en nærtliggende skole. Desuden indeholder byen sin egen lystbådehavn, kro med overnatningsmuligheder, campingplads og sommerhusområde, der i sommerhalvåret tiltrækker turister.

Der er en rig tradition for beboerdemokrati i Bisserup, hvor Bytinget danner rammen for nye udviklingsprojekter, fælles arrangementer samt at understøtte borgere, som ønsker at afprøve nye tiltag.

I Bisserup er gennemsnitsalderen stigende og en stor del af parcelhusene er beboet af seniorer, som optager pladsen for børnefamilier. En større andel af seniorerne har et ønske om at fraflytte deres parcelhus til fordel for en overskuelig bolig i nærområdet. Det medfører en stigende efterspørgsel på nye boligformer, hvorfor en lokalplan for et nyt boligområde i byens nordlige del er sat i værk for at imødekomme behovet og samtidig frigive parcelhusene til børnefamilier og nye tilflyttere.

I lokalplanen planlægges en blanding af parcelhuse og rækkehuse, hvor Slagelse Boligselskab arbejder med muligheden for at etablere seniorboliger mm. Lokalplanområdet er afgrænset af marker og en større sø, hvorfor landskabets kvaliteter og potentialer ønskes indarbejdet bedst muligt.

Projektet i Bisserup er i sin opstartsfase og står overfor en udviklingsproces med plads til kreative idéer og løsningsforslag, der er til gavn for både seniorer, resten af byens borgere, men også byens fremtidige udvikling.



FANØ

Fanø er beliggende ved den jyske vestkyst med direkte færgeforbindelse til Esbjerg, hvilket gør øen til en attraktiv destination for mange turister, der årligt indtager sommerhusområderne og besøger de naturskønne omgivelser.

Fanø er optaget på UNESCOs verdensarvsliste og tilbyder mere end 15 km strandområder, hvor der er plads til alle med rig mulighed for at nyde nærheden til Vesterhavet og de mange dyrearter, der befinder sig på øen.

Øen er hjem for mere end 3.400 indbyggere, som til daglig holder gang i øens lokalsamfund og støtter op om de velfungerende skole- og daginstitutioner samt aktive erhvervs- og foreningsliv.

Øen har sin egen selvstændige kommune, der har et øget fokus på at tiltrække nye tilflyttere fra nabokommunerne samt de mange årlige turister, som kan bidrage til at holde gang i øens udvikling, erhvervsliv og befolkningstilvækst. Men kommunen står overfor en række udfordringer, da mange af øens arealer er fredede og derfor hæmmer udstykningen af nye byggegrunde. Samtidig er en stor andel af befolkningen på Fanø pensionister, der er bosiddende i parcelhuse.

Før workshoppen var den overordnede strategi at frigive øens eksisterende parcelhuse til tilflyttende børnefamilier ved at udvikle nye lejeboliger til øens pensionister. På workshoppen blev der diskuteret nye løsningsmodeller, som havde udgangspunkt i at undersøge eksisterende og potentielle beboeres boligbehov og -ønsker: Udviklingen af nye boligtilbud har i sig selv potentiale til at tiltrække en yngre befolkningsgruppe.

1.
Dialogbaseret
og strategisk
udvikling

Udarbejd en udviklingsplan omkring boligrotation i tæt samarbejde med fanøborgerne, lokale aktører og potentielle tilflyttere. Udviklingsplanen skal kortlægge behov, ønsker og interesser for nye lejeboliger.

2.
Kommunal-
strategisk
planlægning

Brug processen med udviklingsplanen til at invitere private developere og bolig-selskaber til dialog om nye lejeboliger. Processen skal give private developere og boligforeninger mulighed for at komme i dialog med deres kundegrundlag.

3.
Forskellige
bolig- og
boformer

Tænk ud af boksen og afsøg mulighederne for etablering af bo- og byg-gefællesskaber, hybridboliger og andelsboliger. Nye boliger kan enten igangsætte boligrotationen hos lokale seniorer eller udvikles direkte til en yngre målgruppe.

4.
Boligudvikling
efter tidens
tendenser

Sammentænk de begrænsede muligheder for udstykning af nye byggegrunde og den bæredygtige bolig. Fokus bør være på ombygning af eksisterende bygningsmasse.

5.
Lokal
finansiering og
investering

Afsøg mulighederne for omdannelse af den eksisterende bygningsmasse med lokale investorer.

STADIL-VEDERSØ

Stadil-Vedersø er en landsby beliggende på vestkysten nord for Ringkøbing og er en del af Ringkøbing-Skjern Kommune. Byen er omgivet af en unik landskabssammensætning bestående af landbrug og klitlandskaber grænsende ud til Vesterhavet.

Flere af bygningerne i byen står i dag som levn fra en fortid med en historisk karakter – bl.a. Kaj Munks præstegård tegnet af arkitekt Ulrik Plesner – og bag mange af facaderne emmer det af nærvær, tryghed og følelsen af lokalt ejerskab. Med sine knap 760 indbyggere oplever byen en lokal sammenhængskraft med gode muligheder for at være en del af fællesskabet og deltage aktivt i forenings- og kulturlivet.

Stadil-Vedersø rummer et børnehus, en friskole samt en idrætsefterskole, som dagligt er naturlige mødesteder for både børn, unge og forældre. Byen har også et globalt udsyn med sin internationale efterskole samt et større sommerhusområde, som hvert år tiltrækker tusindvis af turister.

Mange borgere har en stærk lokal tilknytning til området og et særligt ønske om at fremme byens udvikling. Derfor er byens ildsjæle ikke blege for at tage initiativ og opstarte nye projekter på egen hånd. Der arbejdes i øjeblikket på at udvikle bæredygtige Tiny Houses på en mark udenfor byen og tiltrække nye tilflyttere. Borgerne er i tæt dialog med kommunen, som udviser stor opbakning til det borgerdrevne projekt, mens finansieringen af Tiny Housene er en udfordring.



HANDELMULIGHEDER



Kommunen

1

Udmeld en **sammenhængende strategi for udvikling og bosætning** i kommunens landsbyer og landdistrikter – herunder en strategi for lejeboliger.

2

Støt de aktive borgere i lokalsamfundene i at få udarbejdet en **helhedsplan som grundlag** for bæredygtig udvikling.

3

Planlæg og faciliter **samskabende udviklingsprocesser**, der samler aktørerne omkring det samme bord.

4

Identificer og italesæt lovgivning og nationale regelsæt, som spænder ben for bæredygtig udvikling og bosætning i landdistrikterne fx via Landdistrikternes Fællesråd.



Lokalsamfundet

1

Organiser byens lokale ildsjæle og foreninger med fokus på udvikling af lejeboliger.

2

Undersøg byens **udbud, behov og efterspørgsel** på lejeboliger – fokuser på målgrupper, boligønsker, byggegrunde.

3

Etabler **dialog med kommunen** omkring udviklingen af et konkret lejeboligprojekt.



1

Investér i en **udviklingsproces** med lokalsamfund, lokale aktører, kommuner og fageksperter for at kortlægge mulighederne for udvikling af et lejeboligprojekt – lokal forankring og samfundstendenser skaber de bedste forudsætninger for et projekt.

1

Indgå strategiske partnerskaber med kommuner, lokalsamfund og investorer omkring lejeboligprojekter.

2

Tænk ud af boksen og i sammenhæng med andre investorer – arealudvikling der indeholder **flere boligtyper og boformer** samt planlægning på **tværs af den almene boligsektor og den private boligsektor** giver andre muligheder.

2

Tilbyd ekspertise og viden om udviklingspotentialer.

3

Byg på byens **herlighedsværdier og kvaliteter** som fælles fundament – one size fits not all.

3

Opstart og udvikl projektinitiativer, der skaber interesse og fremmer udviklingen af lejeboligprojekter i landdistrikterne.

