

DEMOGRAFISKE ÆNDRINGER TVINGER KOMMUNERNE TIL AT TÆNKE NYT



Urbanisering og store demografiske ændringer medfører i de kommende år nye mønstre i borgernes bolig efterspørgsel. *Det stiller krav til kommunernes planlægning*, når de skal imødekomme borgernes ændrede ønsker og behov.

TEKST /
ULF CHRISTENSEN
Adm. Direktør,
Kuben
Management og
Exometric

I Kommunerapport 2020 "Kampen om borgerne" kortlægger rådgivningsvirksomhederne Kuben Management og Exometric de vigtigste tendenser i borgernes fremtidige bosætningsønsker - data, som kommunerne med fordel kan benytte som vejviser i deres arbejde med at udvikle og tilpasse boligtilbuddet til borgerne.

DOBBELTURBANISERING OG ÆLDREBOOM TAGER FART I DE KOMMENDE ÅR

Bosætningen i danske kommuner er fortsat udfordret af særligt to forhold: Urbanisering og ændringer i demografien. Disse forhold udfordrer i mange tilfælde kommunerne i forhold til at kunne tilbyde de rigtige bosætningsmuligheder til borgernes ændrede behov.

KOMMUNERAPPORTEN 2020

Kommunerapporten 2020 er tænkt som inspiration og analytiske input til kommunernes politikere og medarbejdere i arbejdet med at skabe optimale rammer for en bæredygtig udvikling i bosætningen. Som rådgivere inden for strategisk og bæredygtig by- og boligudvikling har Kuben Management og Exometric mulighed for at skabe endnu dybere indsigt i de enkelte kommuners forhold og dermed bidrage med mere detaljerede analysetal og værdifuld viden til kommunernes langsigtede strategi- og planlægningsarbejde.

Scan koden med telefonens kamera eller få



rapporten tilsendt via linket her:
https://kubenman.dk/media/3392134/kampen-om-borgerne_kommunerapport-2020.pdf

Eller kontakt:

Ulf Christensen, adm. direktør,
Kuben Management A/S

Tlf. 4144 5031. Mail: ulf@kubenman.dk

Nikolaj Westerbjerg Pfeiffer, direktør, Exometric
Tlf. 2938 7480. Mail: nipf@exometric.com

Urbaniseringen sker både ved, at borgerne flytter fra landområder mod mindre byer, og at borgere fra de mindre byer flytter til de større – en såkaldt dobbelturbanisering. De væsentligste faktorer for denne urbanisering er, at borgerne ønsker bedre adgang til uddannelse, arbejdspladser, kultur- og byliv, offentlig service samt et boligmarked, der modsvarer de ønsker, borgerne har.

Ændringerne i demografien i Danmark er til få øje på. Gruppen af ældre borgere vil stige markant i de kommende år. Stigningen er ikke jævnt fordelt mellem alle kommuner, og nogle kommuner vil opleve en meget markant stigning af +60 årige. Om 20 år vil 29% af befolkningen være over 60 år svarende til, at der vil være knap 400.000 flere i denne aldersgruppe end i dag. Mange af disse vil efterspørge en mindre bolig end den, de bor i i dag, og de vil ønske sig at bo til leje frem for at eje.

HVORDAN KAN KOMMUNERNES BOLIGUDBUD BEDST MATCHE BORGERNES EFTERSPØRGSEL?

Urbaniseringen, ændringerne i demografien samt den deraf følgende øgede efterspørgsel på lejeboliger er nogle af de faktorer, der gør, at kommunerne fremadrettet bliver nødt til at sætte yderligere fokus på boligforsyningen. Selv om det samlede befolkningstal i enkelte kommuner vil være vigende i de kommende år, er det også for disse kommuner vigtigt at forholde sig til boligudbuddet.

En tilgang for kommunerne til at fastholde borgerne og tiltrække nye kunne være ved at tilbyde boligtyper, der ikke er tilgængelige i kommunen i dag. Alder influerer markant på den ejerform, man foretrækker, og mange ældre ønsker således at sælge villaen til fordel for en mere kompakt bolig med mindre vedligeholdelse. Eksempelvis er en nybygget lejlighed eller et seniorbofællesskab boligformer, der typisk har en central placering i byerne og nem adgang, så det bliver nemmere og dermed mere effektivt at yde kommunal service.

Ved at bygge nye boliger til de ældre borgere kan det samtidig blive lettere for kommunerne at fastholde kommunens yngre borgere, idet der bliver skabt mulighed for at købe de villaer, som de ældre fraflytter. Sådant et rotationsprincip kan hjælpes godt på vej, hvis kommunerne indgår samarbejde med almene boligselskaber og private investorer eller andelsboligforeninger om byggeri af mindre boliger med blandede ejerformer.

KOMMUNERNE BØR HANDLE I DAG - IKKE I MORGEN

En ny Momentum-kortlægning foretaget på baggrund af Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning viser, at man i hver 6. kommune allerede om 10 år vil stå med en befolkning, hvor mindst 10% er over 80 år. Antallet af +80-årige vil i 2030 være steget så meget, at de i 17 kommuner vil udgøre 10-17% af den samlede befolkning. Stigningen er dermed i fuld gang og gør det helt tydeligt, at det er nu, det skal sikres, at der er tilstrækkelig økonomi og nok uddannet personale til at pleje og hjælpe de ældste danskere. Samtidig er det også nu, der skal tages de rigtige beslutninger om boligbyggeri, således at der i 2030 er det antal ældreboliger til rådighed, som markedet til den tid efterspørger ■

HVEM VINDER PÅ BORGERTILFREDSHEDEN?

Det er tredje gang, at Kuben Management og Exometric udgiver Kommunerapporten, og også i år scorer Gentofte Kommune højest på borgertilfredshed. Højdespringeren er Solrød Kommune, der har bevæget sig fra en 68. plads til en 7. plads. Se i kommunerapporten, hvor din kommune ligger på borgertilfredhedsskalaen.

I Helsingør bidrager boligbyggeriet Kronborg Strand, tegnet af Arkitema Arkitekter, til at opfylde kommunens mål om at tiltrække flere borgere. De 156 lejligheder i varierende størrelse er blevet til i et samarbejde mellem pensionskasserne PBU og PFA og med Kuben Management som bygherrerådgiver. Forud for opførelsen har Exometric afdækket områdets boligpotentiale og analyseret målgruppernes boligbehov. Boligerne stod klar til indflytning i oktober 2019.



Aalborg har fart på udviklingen, og byen forventes at vokse med over 25.000 indbyggere i løbet af de næste 10 år. Flere aktører bygger lige nu ved Sofiendal Engle, kun fire kilometer fra Aalborg centrum. Pensionskassen PenSam opfører over 400 boliger i området med Kuben Management som bygherrerådgiver og forretningsfører. Når området er fuldt udbygget, forventes der at være 1200 boliger.