



TØNDER KOMMUNE

Boligudviklingstrategi og -handlingsplan for Tønder Kommune



- om fremtidens lejeboliger



Indhold

Indledning	2
1. Rammer for udvikling af lejeboliger i Tønder	3
2. Befolkningsudvikling og bolig efterspørgsel	9
2.1. Befolkningsudvikling i Danmark	10
2.2. Befolkningsudvikling i Tønder Kommune	11
2.3. Befolkningsudviklingen i skoledistrikterne i Tønder Kommune	13
3. Boligmarkedet i Tønder Kommune	14
3.1. Det private boligmarked i Tønder Kommune	17
3.2. Det almene boligmarked i Tønder Kommune	19
4. Strategisk samarbejde om almene boliger i Tønder Kommune	24
5. Udviklingsmuligheder for almene og private lejeboliger	29
6. Forslag til indsatser i en lejeboligstrategisk indsats	46
6.1. Overordnede vurderinger Almene og private løsninger til lejeboligudfordringen	47
6.2. Forslag til indsatser	48
6.3. Økonomi	49



Boligmarkedet er under forandring. Befolkningsudviklingen, befolkningens ændrede behov og efterspørgsel efter boliger og den økonomiske udvikling i samfundet sætter sit præg på boligområdet.

I Tønder Kommune daler befolkningstallet og befolkningssammensætningen ændres. Det betyder dog ikke, at der er et faldende behov for nye boliger. Prognoser skønner tværtimod, at der frem til 2040 er behov for yderligere 1.000 nye boliger. Årsagen er, at flere vil bo alene, at flere ønsker at bo i mindre boliger og at der er en stigende efterspørgsel efter en høj kvalitet i boligerne. Samtidig er det en generel tendens, at flere og flere ønsker at bo i lejeboliger.

Formålet med boligudviklingsstrategien er at forsøge at tappe ind i udviklingen og se på, hvordan Tønder Kommune kan sikre fremtidens lejeboliger - både i den almene boligsektor og det private lejeboligmarked. Det er en vigtig opgave på den måde at sikre, at der fortsat er gode og attraktive boliger, der kan understøtte den generelle vækst og erhvervsudvikling i kommunen.

Formålet med boligstrategien er også at få et redskab til at prioritere og evt. fremskynde, den udvikling Tønder Kommune ønsker på lejeboligområdet.

De almene boliger udgør en vigtig del af boligudbuddet i Tønder Kommune og bebos af et bredt og stort udsnit af kommunens befolkning. Men en endnu større del af lejeboligerne udlejes privat. Boligudviklingsstrategien ser derfor både på, hvordan udviklingen af almene boliger kan styrkes og hvordan kommunen kan understøtte attraktive private boligudlejningsprojekter. For kun ved strategisk at se på muligheder i begge sektorer og gerne i et samspil har vi muligheden for at finde en samlet løsning for at skaffe de fremtidige lejeboliger, der skal til

Boligudviklingsstrategi- og handlingsplanen indeholder

- en beskrivelse af de politiske og lovgivningsmæssige rammer for lejeboligudvikling
- en beskrivelse af befolkningsudviklingen i Tønder Kommune
- en beskrivelse af boligmarkedet i Tønder Kommuneen status for det strategiske samarbejde med boligorganisationerne om almene boliger i Tønder Kommune
- en beskrivelse af udviklingsmuligheder for almene og private lejeboliger
- forslag til konkrete indsatser til lejeboligudvikling

I udarbejdelse af boligudviklingsstrategien og -handlingsplanen, har der været dialog med boligselskaber. Om høringsperiode for boligselskaberne.

Oplægget til en boligudviklingsstrategi- og handlingsplan er godkendt af Kommunalbestyrelsen den 29. september 2022.

Teknik og Plan er tovholder på udarbejdelsen af strategien.



1. Rammer for udvikling af lejeboliger i Tønder



Råderummet for udvikling af lejeboliger er inden for rammerne af den nationale lovgivning og kommunale målsætninger og planer. Boligudvikling må ske i takt med de overordnede kommunale ønsker for byudvikling.



Tønder Kommunes strategier

Den kommunale indsats for bosætning og boligområdet i Tønder Kommune understøttes af en række overordnede strategidokumenter.

Visions- og strategiplan 2022-2025 og *Kommuneplan 2017-2029* sætter de overordnede rammer for kommunens fremtidige bosætning og byudvikling. De lægger vægt på attraktive bosætningsmiljøer og en positiv udvikling, hvor lokalsamfund supplerer hinanden også i forhold til bosætningsmuligheder.

Formålene kan sammenfattes i disse punkter

- At Tønder Kommune er en kommune, hvor det er attraktivt at bo, leve og drive virksomhed, og som er attraktiv at besøge. Gode rammer for borgere og virksomheder, skal understøtte projekter, der appellerer til turister og der skal arbejdes for en bæredygtig udvikling, der tager udgangspunkt i vores stedbundne styrker og potentialer
- For at sikre udvikling og vækst, bør kommunens byer samlet set matche udviklingen i regionens større byer. Attraktive byer og boliger er sammen med naturen, kulturen og erhvervsudviklingen, hjørnestenen for en positiv udvikling i Tønder Kommune.

Det betyder helt overordnet, at bosætning og boligudvikling ikke kan ses helt isoleret. Det er en del af noget andet. Særligt er boligudvikling og byudvikling forbundne kar i kommuneplanen. Der er en nær sammenhæng mellem, hvor boliger udvikles og den betydning, det har for byen. Så i den sammenhæng er det vigtigt, at boligudviklingen går hånd i hånd med den ønskede byudvikling. Derfor er fortætning af bykerne et helt centralt parameter for den fremtidige boligudvikling.

Herudover lægges der i Bosætningsstrategi 2021-2025 op til, at bosætningsindsatsen må ske i et partnerskab med sigte på, at der findes en variation af boligtilbud, som er økonomisk attraktive i Tønder Kommune, og med særligt blik på unge, børnefamilier, singler, modne par samt tyskere og østeuropæere.

De overordnede strategier understøttes af geografisk afgrænsede udviklingsplaner, som alle i en grad har sigte på at styrke bosætningen i bestemte geografiske områder. Disse er:

- Udviklingsplan Toftlund
- Udviklingsplan for Højer som del af Tøndermarsk Initiativet
- Byrums- og klimatilpasningsplan for Tønder Midtby som del af Tøndermarsk Initiativet
- Udviklingsplanen - En fælles retning for Rømø 2025

På lokalt niveau lægger lokalplanerne i forskellig udstrækning rammer og bestemmelser for de enkelte områder. Tønder kommune er kendetegnet ved, at der mange steder er bevaret en særlig og karakteristisk bygningskulturarv og bymiljøer. Fra politisk side er der i de senere år sat stort fokus på at bevare og sikre disse områder. Det er sket ved i flere byområder – her-under i Tønder, Højer, Løgumkloster mfl. - at indføre bevarende lokalplaner, som skal sikre og bevare bygningskulturarven samt helhedsindtrykket i de lokale bymiljøer. Tilmed er der på Rømø også vedtaget et arkitekturpolitik, der viser en retning for bevaring og udvikling af bygningskulturen.

Formålsbeskrivelser i Tønder Kommunes overordnede strategier for bosætning og boligudvikling

Visions- og Strategiplan 2022-2025

At flere flytter hertil, og at flere bliver boende, og vi skal sætte alle sejl til for at lykkes. Det er en vigtig fælles opgave, som går på tværs af hele kommunen som organisation, og som skal løftes i fællesskab med de små lokalsamfund, erhvervslivet og foreningslivet

[Læs visions- og Strategiplanen for 2022-2025](#)

Kommuneplan 2017-2029

Byerne i Tønder Kommune skal ikke nødvendigvis kunne det samme, alle services og funktioner skal ikke nødvendigvis udbydes i hver enkelt by, harmonien kan i stedet opnås i bymønsteret. Med de muligheder der ligger i alle vores byer, tror vi på en positiv udvikling i kommunen, hvor byer og lokalsamfund supplerer hinanden.

[Læs kommuneplanen for 2017-2029](#)

Planstrategi 2020

Tilfredsheden er i top i Tønder Kommune. Region Syddanmarks analyse om Syddanskernes Liv (2018) viser, at borgerne i Tønder Kommune er meget tilfredse med livet. Helt i top ligger tilfredshed med familielivet. Et stort flertal er desuden glade for deres sociale relationer og arbejdsliv, og mere end hver tredje udfører jævnligt frivilligt arbejde. Overordnet set har vi et godt udgangspunkt for bosætning og kvalitet i hverdagslivet i Tønder Kommune. Vi har dog også vore udfordringer. Nogle af de helt centrale er, at

- Befolkningsudviklingen er vigende i kommunen. Set over en femårig periode fra 2013 er befolkningstallet faldet med 2,5%. Det seneste år har befolkningstallet imidlertid været uændret.
- De kommunale kernevelfærdsydelser og services udfordres af den demografiske udvikling.
- Huspriserne i kommunen er blandt de laveste i Syddanmark, men priserne er dog steget med 10,1% i perioden 2015-2018.
- Tønder Kommune har mange gode og billige ejerboliger, men der efterspørges og er mangel på tidssvarende lejeboliger specielt i de større byer.

[Læs Planstrategien for 2020](#)

Bosætningsstrategi 2021-2025

Bosætningsstrategiens vision er: I Tønder kommune er bosætningsindsatsen for øget bosætning og fastholdelse en fælles opgave mellem lokalområderne, erhvervslivet, foreningslivet og kommunen. Målgrupperne er unge (16-29), børnefamilier (børn fra 0-6 år), singler, det modne par (50-70 år) samt tyskere og østeuropæere. Ift. attraktive boligtilbud er der fokus på, at der findes en bred variation af boligtilbud, som er økonomisk attraktive i Tønder Kommune. Seniorboliger etableres i attraktive byområder. Herudover er der byhuse og villakvarterer samt et stort udbud af lejeboliger i de forskellige hovedbyer. Der er et politisk fokus på at øge tilflytningen til de forskellige bykerner og på en forskønnelse af boligmassen. Fokus er på at bygge seniorboliger i attraktive boligkvarterer og forskønne boligmassen.

[Læs Bosætningsstrategien for 2021-2025](#)

Indførelse af bopælspligt - Boligreguleringsloven

Kommunalbestyrelsen har for at sikre attraktive boligområder for bosætning i vore byer og for at give bedre mulighed for udnyttelse af eksisterende boliger i kommunens mindre byer og landområder valgt at Boligreguleringsloven undersøge muligheden for at anvende Boligreguleringsloven i Tønder Kommune. Med Boligreguleringsloven er der mulighed for fleksboligtilladelse i hele Kommune undtagen enkelte steder, hvor boligområder opleves som attraktive til ferieformål, ikke med deles fleksboligtilladelse. Indførelsen af Boligreguleringsloven har desuden betydning for huslejeregulering og kommunens mulighed for at anvise til tommeboliger. Kommunalbestyrelsen har endnu ikke taget endelig stilling til sagen.



Almenboligloven

Tønder Kommune har en række strategier, målsætninger og konkrete indsatser for boligområdet i Tønder Kommune. Men når det kommer til udviklingen af de almene boliger, er den fortsatte udvikling i høj grad er rammesat lovgivningsmæssigt.

Almenboligloven sætter rammerne for den indsats boligselskaberne og kommunen kan gøre for at udvikle området (se boks nedenfor). Almenboligloven har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov og til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne forhold. Loven sikrer derved, at der er en bred palet af boliger. Etablering af nye almene boliger reguleres og sker under hensyn til 2 % reglen.



Lovgivning på almen bolig området

Almen boligområdet er lovreguleret af en række lovgivninger herunder Almenboligloven, Ældreboligloven og Ungdomsboligloven, og det betyder, at der er en række hensyn, der skal opfyldes både overordnet strategisk og i konkrete sager om almene boliger.

Almenboligloven er den centrale lovgivning, der regulerer de almene boliger, udlejningen og de almene boligselskabers administration af almene boliger. Hovedelementer i lovgivningen er,

- at husleje skal være omkostningsbestemt, hvilket betyder, at den i det store og hele går til drift og afdrag på boligselskabets lån
- at Loven giver kommunen anvisningsret til hver fjerde bolig
- at lovens § 115, stk. 7 pålægger kommunen og boligselskaberne den såkaldte 2 % regel mindsket handlefrihed i forhold til at iværksætte nye almene boligbebyggelser. I kommuner med en ledighedsprocent over 2 er det som udgangspunkt ikke muligt for boligorganisationer at bygge nye almenboliger. Det følger af Almenboligloven, at kommunalbestyrelsen skal underrette ministeriet, hvis den på trods af 2 % meddeler tilsagn til nye almene familie- og ungdomsboliger idet ældreboliger ikke medregnes. Her skal siges, at "seniorboliger" i den sammenhæng skal ses som almene familieboliger, og derfor medregnes. Hvis Kommunalbestyrelsen på trods af en lejeledighed på mere end 2 % beslutter at godkende en ansøgning om nybyggeri, skal der sendes underretning til Indenrigs- og Boligministeriet. Underretningen skal dels indeholde opgørelsen over boligledigheden og oplysning om, hvilke foranstaltninger, kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden, dels en begrundelse for, at der trods den konstaterede ledighed i kommunen skønnes behov for at give tilsagn til nye boliger. Ministeriet skal ikke give tilsagn eller på anden måde godkende Kommunalbestyrelsens beslutning. Ansvar for beslutningen er Kommunalbestyrelsens alene. Bestemmelsen er således ikke et decideret forbud og umuliggør ikke decideret en udvikling med etablering af almene boliger. Når det er sagt, bør Kommunalbestyrelsen udvise tilbageholdenhed med at godkende nybyggeri og kun godkende etablering af nye boliger, hvis dette er velbegrundet. I marts 2022 var lejeledigheden i kommunen på 2,83 % med 60 ledige lejemaal og denne er efterfølgende til et under 2 % grænsen. Den 1. august 2022 var der således 17 ledige familie- og ungdomsboliger svarende til en ledighedsprocent på 0,8¹. Sammenfattende er der således tale om en underretningspligt og ikke et forbud og det er værd at bemærke, at reglen har et skønprincip. Kommunens geografiske omfang kan således tale for at argumentere for, at kommunen indeholder flere naturlige boligområder modsat mindre geografiske kommuner.
- at Landsbyggefonden er etableret ved denne lov. Landsbyggefondens formål er at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Desuden at undersøge om der er mulighed for anvendelse af Almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte (§ 92) renoveringsstøtte (§ 91) og kapitaltilførsel til udligning af opsamlet driftsunderskud (§ 97) mv. samt nedrivningspulje.
- at kommunen bidrager økonomisk i form af kommunale garantier og boligstøtte samt har en tilsynsrolle.
- Regulering af maksimumsbeløb for støttet boligbyggeri sker i henhold til bekendtgørelse nr. 455 af 17. april 2020 om støtte til almene boliger m.v. Maksimumsbeløbet sættes op for henholdsvis familieboliger under 95 m² og ungdomsboliger under 45 m². Maksimumsbeløbet for alment byggeri er pr. 1. januar 2022 (356.020 kr. pr. bolig x antal boliger) + (17.280 kr. pr. m² x areal i m²) for familieboliger og ungdomsboliger og for ældreboliger 25.140 kr. pr. m² x areal i m².

¹ <https://ledigeboliger.lbf.dk/#id=550&f=2022-1-1&idm=100>



Tønder Kommunes økonomiske involvering i den almene boligudvikling

Nybyggeri af almene boliger finansieres efter reglerne i Lov om almene boliger og finansieringen sammensættes derved af grundkapitallån (10 %), realkreditlån (88 %) og beboerindskud (2 %).

Kommunen kan således yde et kommunalt grundkapitallån på favorable vilkår til boligorganisationen. Lånet ydes til Landsbyggefonden, som videreudlåner pengene til boligorganisationen. Lånet optages reelt af boligafdelingen og Landsbyggefonden får som sikkerhed for kommunens lån pant i ejendommen. Grundkapitallånet får prioritet i ejendommen efter realkreditlånet. Grundkapitallånet er rentefrit, og lånet er afdragsfrit i maksimalt 50 år. Er boligafdelingen efter Landsbyggefondens skøn i stand til at foretage afdrag på lånet før udløb af 50 år, vil boligafdelingen skulle påbegynde betaling af afdrag på lånet på dette tidspunkt.

Der gælder disse regler for størrelsen af det kommunale grundkapitallån:

- Ungdoms- og ældreboliger:
 - Grundkapitallån 10 %
- Almene familieboliger differentieres efter den gennemsnitlige boligstørrelse:
 - Under 90 m² er grundkapitallånet 8 %
 - Mellem 90 m² og 104 m² er grundkapitallånet 10 %
 - Mere end 105 m² er grundkapitallånet 12 %

Med udgangspunkt i det beregnede grundkapitallån, beregnes størrelsen af realkreditlånet. Realkreditlånet ydes til boligorganisationen, men optages reelt af afdelingen. Realkreditlånet ydes på favorable vilkår, idet realkreditinstituttet opnår sikkerhed for sit lån ved pant i afdelingens ejendom, ydelsesstøtte fra staten, og garanti fra staten med regaranti fra kommunen. Garantien omfatter hele lånet, hvilket vil sige 100 % statslig garanti. Kommunen yder en regaranti over for staten, der omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Tønder Kommune har senest ydet følgende tilsagn til kommunal grundkapitallån og garanti:

Tønder Boligselskab, afd. 1315, den 24. marts 2020

Anskaffelsessum 53.487.000 kr.

Grundkapitallån 4.279.000 kr.

Realkreditlånet er p.t. ikke optaget, og garantien dermed ikke beregnet

Tønder Boligselskab, afd. 1316, den 3. september 2021

Anskaffelsessum 39.250.820 kr.

Grundkapitallån 3.925.000 kr.

Realkreditlånet er p.t. ikke optaget, og garantien dermed ikke beregnet



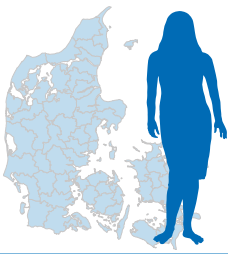


2. Befolkningsudvikling og boligefterspørgsel

Befolkningsudvikling er i høj grad bestemmende for boligudviklingen. Befolkningstallet falder i Tønder Kommune, men befolkningssammensætningen ændres. Flere vil fremover bo alene, og flere vil ønske at bo i mindre boliger, end der er i dag. Udviklingen i skoledistrikterne i kommunen er, at der er en mere positiv udvikling i byerne end i landsbyer og landdistrikter.



To faktorer har åbenlyst stor betydning for boligefterspørgslen - befolkningsudviklingen og familiestørrelsen. I det følgende beskrives kort befolkningsudviklingen på landsplan og dernæst den lokale udvikling i Tønder Kommune.



2.1. Befolkningsudvikling i Danmark

Den danske befolkning har været støt stigende gennem de sidst godt hundrede år. Tendensen til positiv befolkningstilvækst ventes at fortsætte de kommende årtier, da befolkningen vokser blandt andet som følge af en fortsat stigende levetid.

På landsplan er udviklingen, at de største danske byer vokser, og at en del mindre provinsbyer og landkommuner står i stampe befolkningsmæssigt; det gælder især de, der ligger langt fra de største kraftcentre som Hovedstaden og Aarhus, og de områder, der ligger uden for transportkorridorerne mellem vore største byer. I en række kommuner herunder Tønder Kommune er befolkningsudviklingen derimod direkte negativ.

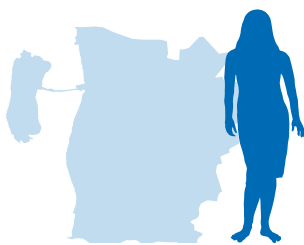
Den befolkningsmæssige forskel mellem by og land består ikke kun i, at indbyggertallet stiger i byerne og stagnerer eller falder uden for byerne. Forskellene viser sig også ved, at gennemsnitsalderen og andelen af ældre borgere stiger hurtigere uden for byerne. Helt modsat er gennemsnitsalderen i Københavns og Frederiksberg kommuner faldende i de sidste 10 år.

Frem mod 2040 ventes befolkningstilvæksten næsten udelukkende at være blandt ældre, mens antallet af børn og antallet af personer i den erhvervsaktive alder vurderes at være nogenlunde konstant. Aldringen i befolkningssammensætningen ventes i særlig grad at ske i yderkommunerne. Alder har en stor betydning for arbejdsmarkedstilknytning og boligvalg, hvorfor forskelle i kommunernes alderssammensætning har afgørende betydning for udviklingen i efterspørgslen efter bestemte boligtyper i kommunen.

Sideløbende sker der også ændringer i familiestrukturen. Antallet af singler stiger over hele landet, og samtidig stiger singlernes alder. Den stigende andel af singler overalt i landet øger derfor alt andet lige efterspørgslen efter mindre boliger og efter udlejningsboliger. Særligt i yderkommunerne ventes andelen af enlige at stige fremover, hvilket primært skyldes befolkningens aldring og dermed parfamiliers overgang til status som enlige ved partnerens død. Det er en vigtig pointe, at den ændrede familiestruktur er med til at opretholde et forholdsvis konstant antal husstande i kommuner, hvor befolkningstilvæksten ellers er negativ².

Der sker ikke kun forskydninger i befolkningens sammensætning mellem kommunerne. Inden for den enkelte kommune sker der også en forandring. Typisk falder befolkningstallet i landdistrikterne, mens befolkningen stiger eller i det mindste falder mindre i de lokale provinsbyer. Det betyder, at efterspørgslen for stuehuse og fritliggende enfamiliehuse i landdistrikterne falder og i stedet øges efterspørgslen for etageboliger og rækkehuse i de lokale provinsbyer. Det er den helt overordnede tendens, men der er dog forskelle mellem kommunerne på landsplan. Selv om bolig efterspørgslen totalt set kan være uændret i en kommune, så kan det altså dække over, at efterspørgslen drejer væk fra visse boligtyper. En del af boligerne kan ende med at stå ubenyttede hen, mens der er behov for at opføre flere boliger af andre typer, typisk boliger i rækkehuse og i etageejendomme beliggende i byer.

² Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner. En fremskrivning med mikrosimulationsmodellen SMILE på et opdateret datagrundlag. DREAM – maj 2021.



2.2. Befolkningsudvikling i Tønder Kommune

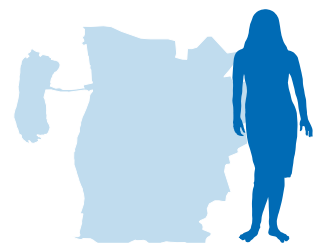
Befolkningstallet i Tønder Kommune er i perioden 2007–2019 faldet med 2.700 borgere. En fremskrivning for perioden 2019–2043 viser, at befolkningstallet falder yderligere ca. 4.657 borgere³. En interessant udvikling er, at de sidste nye befolkningstal fra de første kvartaler af 2022 viser en befolkningstilgang til Tønder Kommune så befolkningstallet i 3. kvartal er over 37.053 indbyggere, der forventeligt skyldes en tilgang af tyske borgere.

Befolkningsprognose 2023-2043, Tønder Kommune



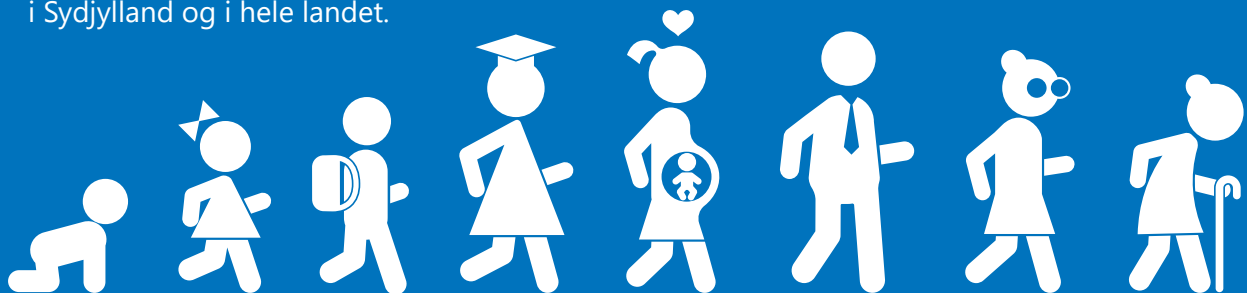
Kilde: Tønder Kommunes egen fremskrivning af befolkningstallet (COWI)

³ Befolkningsprognose 2023-2043, Tønder Kommune. I befolkningsprognosen gøres der opmærksom på, at en befolkningsprognose ikke er en nøjagtig forudsigtelse om fremtiden, men en fremskrivning af indbyggertallet, ud fra en forventning til at de opstillede forudsætninger holder i hele prognoseperioden. I forlængelse af dette udsagn, og hvis man foretager en sammenligning med udviklingen fremskrevet af Danmarks Statistik, vil der være nogle afvigelser. F.eks. i år 2010 siger fremskrivningen fra Danmarks Statistik at der vil være 39.700 indbyggere i Tønder Kommune og Tønder Kommunes egen prognose siger der er 39.674. I 2020 siger DS at der er 37.400 og Tønder Kommunes egen beregning siger 37.364. I år 2030 siger fremskrivningen fra Danmarks Statistik at der vil være 35.900 indbyggere i Tønder Kommune og Tønder Kommunes egen prognose siger der er 35.424. I 2040 siger DS at der er 34.900 og Tønder Kommunes egen beregning siger 33.540



De overordnede opmærksomhedspunkter for befolkningsudviklingen i Tønder Kommune kan opsummeres til⁴

- Prognosen for indbyggertallet forventer at det falder med i gennemsnit 0,44 % om året i årene 2019-2031.
- Det forventes, at fødselstallet i prognoseårene vil ligge mellem 318 og 342 fødsler om året.
- Antallet af døde ventes i alle prognoseårene at ligge over antallet af fødsler, således at der i prognoseperioden er et fødselsunderskud (fødsle minus døde) på -131 personer om året i gennemsnit.
- Balancen mellem tilflyttere og fraflyttere ventes at være negativ gennem hele prognoseperioden.
- Samlet set falder befolkningstallet, men ikke alle aldersgrupper viser samme tendens. Gruppen af 30-45 årige viser en lille stigning frem til 2026 for derefter at falde fra 2026-2043. Den gruppe, der viser det største kontinuerlige tab i hele perioden, er i gruppen 46-64 år. Gruppen 65-79 år viser en variation med en stigning fra 2023-2036 for derefter at falde fra 2037-2043. Antallet 80+ stiger i hele perioden.
- Familiestrukturen forventes at ændre sig, så en voksende andel af befolkningen udgøres af enlige som følge af ændrede levemønstre og flere ældre.
- Andelen af enlige familier i Tønder Kommune udgør 48 %, hvilket er lidt lavere end for Syddjylland (48,5 %), men markant lavere sammenholdt med hele landet (53,6%) Frem mod 2040 stiger andelen af enlige i Tønder Kommune relativt i forhold til Syddjylland og hele landet.
- Andelen af enlige forventes øget til knap 59 % i 2040 i Tønder Kommune, mens udviklingen i landsdelen og hele landet er, at enlige her udgør omkring hhv. 55,6 % og 58 % på lang sigt.
- Tønder Kommune går dermed fra at være en kommune med et relativt ligeligt forhold mellem parfamilier og enlige, til overvejende at udgøres af enlige på sigt, hvilket også gør sig gældende i Syddjylland og i hele landet.



⁴ Fremskrivning af familiekarakteristika og bolig efterspørgslen i danske kommuner – Tønder, DREAM maj 2017



2.3. Befolkningsudviklingen i skoledistrikterne i Tønder Kommune

I det følgende ses på befolkningsudviklingen i Tønder Kommune på skoledistrikt niveau. Begrundelsen er, at data for befolkningsudviklingen er tilgængelig i den afgrænsning, der også er håndterbar i forhold til planlægningsbehov og boligselskabernes områdeinteresser. Der er kun små forskelle i udviklingen i de fire skoledistrikter og overordnet set er tilbagegangen ens, dog en smule større i Løgumkloster skoledistrikt.

Tønder skoledistrikt

- Samlet set falder befolkningstallet jævnt i Tønder skoledistrikt, i perioden 2022–2043, i alt 12,9 %. I Tønder By falder befolkningstallet kun ca. 8,9% mens det i Højer by falder mere end i skoledistriktet samlet set, nemlig 17,4 %. Interessant er, at aldersgruppen 30–45 år følger udviklingen i hele Tønder Kommune og falder samlet set frem til 2043. Dog sker der en vækst i gruppen 38–45 år fra 2022–2038 hvorefter den falder frem til 2043. Gruppen 46–64 år er aftagende i hele perioden. Gruppen 65–74 år er faldende i hele perioden 2022–2043. Gruppen fra 74–110 år er stigende i hele perioden 2022–2043.
- Fordelt på husstandstyper viser udviklingen af husstande i Højer og Tønder andelsboligforeninger, at husstandene udgøres af flere og flere enlige og par uden børn. De følger dermed den landsdækkende tendens.

Løgumkloster skoledistrikt

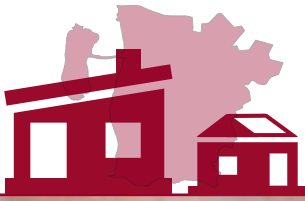
- Samlet set falder befolkningstallet jævnt i Løgumkloster skoledistrikt, i perioden 2022–2043, faldet i befolkningstallet er på 11,2 %, befolkningstilbagegangen i Løgumkloster by ligger på 2,1 % og i Bredebro på 3,9 %. Interessant er at gruppen 40–45 år er jævnt stigende i perioden 2022–2038 hvorefter den falder igen. Gruppen 46–64 år er aftagende i hele perioden. Gruppen 65–73 år er faldende i perioden 2022–2043. Gruppen 74–110 år er stigende i hele perioden.
- Udviklingen i husstandstyperne i den almene sektor i Løgumkloster og Bredebro viser en svag stigende tendens for enlige uden børn og par uden børn, hvorimod enlige og par med børn er svagt faldende.

Skærbæk skoledistrikt

- Samlet set falder befolkningstallet jævnt i Skærbæk skoledistrikt, i perioden 2022–2043, faldet i befolkningstallet er på 8,5 %, befolkningstilbagegangen i Skærbæk by ligger på 2,3 % og i Havneby på 8,1 %. Interessant er at gruppen 30–45 år er jævnt faldende i perioden 2022–2043. Gruppen 46–51 holder sig nogenlunde på samme niveau i perioden 2022–2043. Gruppen 52–72 år er aftagende i hele perioden. Gruppen 73–110 år er stigende i perioden.
- De to største husstandstyper i Skærbæk Andelsboligforening er enlige uden børn og par uden børn.

Toftlund skoledistrikt

- Samlet set falder befolkningstallet jævnt i Toftlund skoledistrikt, i perioden 2022–2043. Således ligger befolkningstilbagegangen i Toftlund by på 2,6 % i perioden 2022 - 2043, og befolkningstilgangen i skoledistriktet ligger på 9,0 %.
- Gruppen 30–45 år falder jævnt i perioden 2022–2043. Gruppen 46–64 år er aftagende i hele perioden. Gruppen 65–71 år er overordnet set aftagende men "ujævn" i perioden 2022–2043. Gruppen 72–110 er stigende i hele perioden 2022–2043.
- De to største husstandstyper i Toftlund Andelsboligforening er enlige uden børn og par uden børn.



3. Boligmarkedet i Tønder Kommune

Boligmarkedet er under forandring og med modsatrettede tendenser. Prognoser forudser, at boligmassen skrumper og færre vil fremover bo i eget parcelhus. Dette i kontrast til, at behovet for mindre boliger stiger og salget boliggrunde er stigende.

Boligmassen i Tønder kommune omfatter i alt knap 18.000 boligenheder og adskiller sig på flere måder fra landsgennemsnittet. Boligmassen i Tønder Kommune består i høj grad af ejerboliger og af relativt flere parcelhuse end i andre dele af landet, mens udbredelsen af tæt-lav byggeri og etageejendomme til såvel eje som leje er under gennemsnittet. Tønder Kommune er også i mindre grad præget af almenboliger i forhold til landsgennemsnittet.





Beboede boliger fordelt på ejer- og udlejningsforhold samt boligtype 2018-2022

		2018	2019	2020	2021	2022
Beboet af ejer	Parcel/Stuehuse	10388	10279	10250	10170	10103
	Række-, kæde- og dobbelthuse	218	211	205	178	181
	Etageboliger	147	144	153	154	144
	Døgninstitutioner	1	1	1	1	1
	Fritidshuse	33	27	22	20	18
	Andet	57	54	44	40	37
	I alt		10844	10716	10675	10563
Beboet af lejer	Parcel/Stuehuse	2173	2219	2198	2319	2393
	Række-, kæde- og dobbelthuse	2406	2434	2430	2193	2189
	Etageboliger	2238	2244	2265	2263	2250
	Kollegier	38	37	37	45	46
	Døgninstitutioner	45	46	57	260	241
	Fritidshuse	5	2	1	1	3
	Andet	73	70	50	53	50
I alt		6978	7052	7038	7134	7172
Uoplyst	Parcel/Stuehuse	18	16	24	51	36
	Række-, kæde- og dobbelthuse	8	1	2	23	6
	Etageboliger	15	13	11	24	29
	Døgninstitutioner	0	1	0	3	4
	Fritidshuse	0	11	24	31	35
	Andet	9	7	12	11	15
I alt		50	49	73	143	125
Total		17872	17817	17786	17840	17781

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.dk

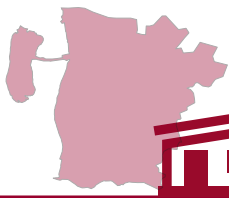
For lejeboligerne gælder, at hovedparten udlejes privat, men stadig med en stor almen boligsektor.



Beboede lejeboliger fordelt på ejerforhold og boligtyper, 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Privatpersoner inkl I/S					
Parcel/Stuehuse	1547	1585	1561	1613	1670
Række-, kæde- og dobbelthuse	309	299	306	277	269
Etageboliger	848	780	751	723	668
Fritidshuse	5	2	1	1	3
Andet	26	24	15	14	15
I alt	2735	2690	2634	2628	2625
Almene boligselskaber					
Parcel/Stuehuse	201	200	198	201	207
Række-, kæde- og dobbelthuse	1442	1494	1483	1372	1371
Etageboliger	613	602	600	596	597
Døgninstitutioner	25	24	26	99	99
I alt	2281	2320	2307	2268	2274
A/S, ApS og andre selskaber					
Parcel/Stuehuse	220	232	245	292	310
Række-, kæde- og dobbelthuse	166	203	221	171	183
Etageboliger	615	717	746	825	842
Kollegier	1	1	1	0	0
Døgninstitutioner	0	0	0	20	20
Andet	31	31	23	26	25
I alt	1033	1184	1236	1334	1380
Private andelsboligforeninger					
Parcel/Stuehuse	143	136	133	142	135
Række-, kæde- og dobbelthuse	280	279	282	270	265
Etageboliger	46	45	45	51	58
I alt	469	460	460	463	458
Offentlig myndighed					
Parcel/Stuehuse	8	9	8	9	9
Række-, kæde- og dobbelthuse	138	138	103	68	66
Etageboliger	92	86	109	51	55
Kollegier	14	11	15	23	24
Døgninstitutioner	18	20	27	135	117
Andet	1	1	1	1	0
I alt	271	265	263	287	271
Andet el. uoplyst					
Parcel/Stuehuse	54	57	53	62	62
Række-, kæde- og dobbelthuse	71	21	35	35	35
Etageboliger	24	14	14	17	30
Kollegier	23	25	21	22	22
Døgninstitutioner	2	2	4	6	5
Andet	15	14	11	12	10
I alt	189	133	138	154	164
Total	6978	7052	7038	7134	7172

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.dk



3.1. Det private boligmarked i Tønder Kommune

Af de samlede knap 18.000 boliger i Tønder Kommune er ca. 10.000 af disse private parcelhuse, som er den helt primære boform i Tønder kommune. Huspriserne er generelt blandt de laveste i landet og boformen er også af den grund den foretrukne. Økonomisk set vil boformen ofte være mere attraktiv og overkommelig end leje.

Den samlede private boligmasse i Tønder Kommune er kendetegnet ved overvejende, at være af ældre dato fra årene 1900-1999. Omvendt er der færre nye boliger i Tønder Kommune i forhold til landsplan.

Som supplement til boligopgørelsen kan nævnes, at PlanGruppen tidligere har opgjort, at ca. 9% af parcel- og stuehuse i Tønder Kommune er registeret uden CPR adresse; dvs. enten er tomme eller anvendes af deltidsborger som sekundær bolig.⁵

Huskøberne på landsplan bliver ældre og ældre. Huskøberne var i 2018⁶ i gennemsnit 42,6 år, hvilket er en stigning på 4,5 år siden 1998. Stigningen afspejler blandt andet, at 14 pct. af køberne var over 60 år i 2018, hvor det i 1998 kun var 8 pct. Stigningen afspejler også, at alderen for førstegangskøberne er steget fra 37,6 år i 1998 til 39,6 år i 2018. Udviklingen må forventes også at afspejles i Tønder Kommune.

Salget af boliger har i Tønder Kommune været stigende i perioden 2013 til 2021 og særligt i perioden 2017-2021⁷ Det gælder for både parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Udviklingen i liggetider nedenfor viser tilsvarende, at den har været faldende pga. stigende efterspørgsel og vækst i markedet. Samtidig ses et stadigt faldende antal ledige boliger på ejendomsmarkedet.

Generelt melder markedet, at der er sket en stigning i salget af huse de sidste par år. Stigningen skyldes til dels en større tilflytning af tyskere til Tønder Kommune. Region Sønderjylland-Schleswig har peget på, at tilflytningen skyldes, at de tyske købere bl.a. ønsker, at deres børn skal gå i dansk skole, de ville slippe for de tyske coronarestriktioner i Tyskland eller de ønsker friere rammer i hverdagen⁸. De søger hovedsageligt boliger udenfor byerne i Tønder Kommune. Stigningen i salget af huse i Tønder Kommune til danske købere foregår væsentligst i byerne som f.eks. Toftlund, Skærbæk, Højer etc. Salget inde i byen er bestemt af nærheden til indkøbsmulighederne, nærhed til offentlig service, kulturelle tilbud osv.⁹

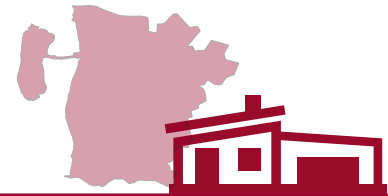
⁵ Bolig 2 – en del af den moderne landsby, inspiration til kommuner og lokalsamfund, PlanGruppen i samarbejde med Langeland Kommune og Tønder Kommune, 2019

⁶ Danmarks Statistik Analyse, Hvem er det, der køber enfamiliehuse? 29. oktober 2020 2020:15

⁷ Finansdanmark.dk

⁸ Efter telefonisk forespørgsel hos Region Sønderjylland-Schleswig

⁹ Efter telefoniske samtaler med mæglere i området.

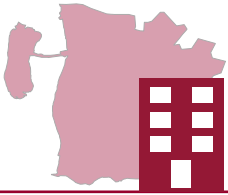


Salgstider på boligmarkedet (dage) efter område, ejendomskategori og tid											
Enhed: Antal											
		2015K 1	2015K 2	2015K 3							
Tønder	Parcel-/rækkehus	354	330	389	358						
	Ejerlejlighed	211	0	424	212						
	Fritidshus	291	346	318	318						
		2015K 4	2016K 1	2016K 2	2016K 3	2016K 4	2017K 1	2017K 2	2017K 3	2017K 4	
	Parcel-/rækkehus	267	254	266	238	222	298	227	288	217	253
	Ejerlejlighed	0	569	417	507	561	0	377	676	633	416
	Fritidshus	125	433	601	527	385	745	336	401	775	481
		2018K 1	2018K 2	2018K 3	2018K 4	2019K 1	2019K 2	2019K 3	2019K 4	2020K 1	
	Parcel-/rækkehus	372	330	295	312	347	260	341	398	403	340
	Ejerlejlighed	446	312	0	561	151	185	328	398	432	313
	Fritidshus	610	365	645	504	610	276	427	320	319	453
		2020K 2	2020K 3	2020K 4	2021K 1	2021K 2	2021K 3	2021K 4	2022K 1		
	Parcel-/rækkehus	252	291	331	275	209	213	269	183	253	
	Ejerlejlighed	468	296	513	445	984	98	262	283	419	
	Fritidshus	358	223	358	263	154	172	130	181	230	

Kilde: statistikbanken.dk - De rødt markerede tal viser gennemsnittet for liggetiderne i ejendomskategoriene.

På det private boligmarked udlejes knap 4500 boliger (2022). Den seneste udvikling inden for den private udlejning er især bemærkelsesværdig ved, at der er en vækst i udlejning af parcelhuse og lejligheder ved private udlejningsselskaber.¹⁰ En grund kan være, at stigningen skyldes, at selskaberne har investeret i renovering og udlejer boliger med en højere kvalitet.

¹⁰ BOL101: Boliger efter område, beboertype, anvendelse, udlejningsforhold, ejerforhold og opførelsesår. Danmarks Statistik



3.2. Det almene boligmarked i Tønder Kommune

I 2021 var der i alt 2.268 almene boliger i boligselskaberne i Tønder Kommune fordelt hvor langhovedparten udgøres af tæt-lav byggeri og etageboliger.

Den almene boligmasse er som den øvrige boligmasse i Tønder Kommune af ældre dato. Hovedparten af de almene boligerne i kategorierne parcel/stuehus samt række-, kæde- og dobbelthuse er fra årene 1900–1999. Hovedparten af de almene boliger er i kategorien etageboliger er fra årene 1960–1999.

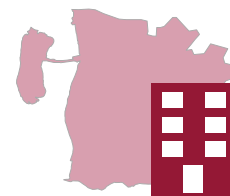
Kuben Management har i rapporten "Fremtidssikring af almene familieboliger i Tønder Kommune"¹¹, udarbejdet en oversigt over bokvaliteten i boligerne i den almene sektor i Tønder Kommune. Overordnet set konkluderer rapporten, at kvaliteten af boligerne er "ok", men samtidig er der boligområderne imellem stor forskel.¹²

Almene boliger fordelt på skoledistrikter

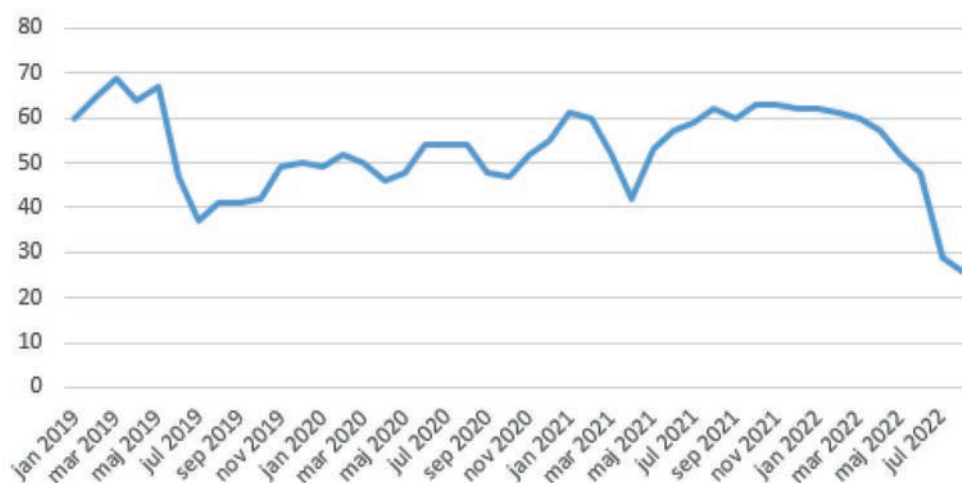


¹¹ Fremtidssikring af almene familieboliger i Tønder kommune. KUBEN Management, august 2018

¹² Ift. kvaliteten redegøres for Boligtyper (etage/tæt-lav), størrelser (rum/areal) og etageantal (beboelseslag og evt. kældere), Boligernes kvalitet (planløsning, kvalitet af køkken og bad, tilgængelighed, adgang til eget friareal, opvarmningsform m.m.), Afdelingernes/afsniternes helhedsindtryk (friarealernes kvalitet og vedligeholdelsesstand, faciliteter for ophold og leg m.m.), Udsigt og adgang til natur, Sammenhæng med og betydning for den omkringliggende by og Adgangen til offentlig og privat service.



Antal af tomme almene boliger i Tønder Kommune, januar 2019 – august 2022

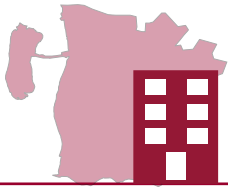


Kilde: Landsbyggefonden, Statistik over ledige almene boliger

Udviklingen af den almene boligsektor har i en længere periode været udfordret af, at den har været over 2%. Den seneste udvikling er dog meget positiv, idet den nu er nede på 0,8%.

Udviklingen i efterspørgslen efter lejeboliger i Tønder Kommune

DREAMs analyse forventer et fald i antallet ejerboliger og en vækst i almene boliger. DREAMs analyse peger også på, at vi står over for en udvikling med stigende efterspørgsel på rækkehuse og etageboliger og mindre boliger. Endvidere peges på, at efterspørgslen er i byer over 1.000 indbyggere, og faldende i byer under 1.000 indbyggere i Tønder Kommune.



DREAM fremskrivninger for bolig efterspørgslen

DREAM, Fremskrivning af familie karakteristika og bolig efterspørgslen i udvalgte danske kommuner (2017)

Rapporten sammenfatter centrale resultater af en række individuelle analyser af forventningen til udviklingen i befolkningens demografiske struktur, familiemønstre, uddannelsesniveau, tilhørsforhold til arbejdsmarkedet og boligpræferencer i 42 udvalgte kommuner (inkl. Tønder Kommune) frem mod år 2040. Den overordnede konklusion er, at gennemsnitsalderen i fokuskommunerne fortsat forventes at stige ligesom den ældre befolkning i stadig større udstrækning forventes at udgøres af enlige familier, der forventes at forskyde boligpræferencerne. Det er en overordnet konklusion, at der sker et primært aldersmotiveret skifte fra parcelhuse til etageboliger og rækkehuse tydeligt i de fleste fokuskommuner.

[Læs DREAM rapporten](#)

DREAM, Fremskrivning af familie karakteristika og bolig efterspørgslen i udvalgte danske kommuner - Tønder (2017); rapporten for Tønder

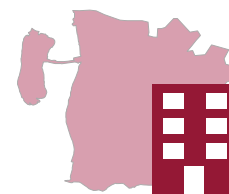
Rapporten peger på en demografisk udvikling, der følger udviklingen på landsplan, men karakteriseres ved en negativ befolkningsvækst som følge af negativ nettotilflytning og et fødselsunderskud; og andelen af personer ældre end 67 år vil udgøre en stigende andel af den samlede befolkning i Tønder Kommune, og en større andel af ældre enlige fremadrettet. Endvidere vil unges præferencer for at leve som enlige også medvirke til, at andelen af enlige øges på bekostning af parfamilier. Det konkluderes, at bolig efterspørgslen i Tønder Kommune fremadrettet karakteriseres ved, at flere vil søge mod almene boliger og private udlejningsboliger, som typisk er etageboliger og rækkehuse, mens færre vil efterspørge en ejerbolig, der typisk er repræsenteret ved et parcelhus. De ændrede boligpræferencer omfatter desuden en øget søgning mod boliger med et lidt mindre boligareal, end det historisk har været tendensen. Søgningen mod mindre boliger er motiveret af befolkningens aldring og af den gradvist ændrede familiestruktur, der tilsiger, at en større andel af familierne forventes at udgjort af enlige.

[Læs DREAM rapporten](#)

DREAM, Demografi, socioøkonomi og boligstrukturer i danske kommuner (2021)

Rapporten er en opfølgning, der præsenterer grundfremskrivningens hovedresultater frem mod år 2040. Det konkluderes, at befolkningens aldring og tendensen til at stadigt flere lever som enlige forventes at fortsætte fremover. Afdækningen af landets yderkommuner videreføres også, mens storbykommunerne og andre geografiske knudepunkter kan imødesee en fortsat befolkningstilvækst. Specielt i landets yderkommuner vil befolkningens aldring og flere enlige være blandt de væsentligste årsager til forskydningen i boligpræferencerne. Yder- og landkommunerne er historisk domineret af ejerboliger, der hovedsageligt er parcelhuse, hvorfor den ændrede efterspørgselsstruktur specielt i disse områder kan udgøre en udfordring i forhold til udnyttelse af den eksisterende boligmasse. I Tønder Kommune konkluderes specifikt at efterspørgslen er stor efter almene boliger vil stige, at efterspørgslen efter ejerbolig vil falde, at efterspørgslen fremover mest er til parcelhuse og etageboliger samt at efterspørgslen primært vil rettes mod boliger i størrelsen 0-79 m², 100-119 m² og større end 160 m².

[Læs DREAM rapporten](#)



Konklusionerne fra DREAM rapporter er særdeles klare og peger tydeligt mod en stigende efterspørgsel efter mindre lejeboliger på grund af befolkningens aldring og af den gradvist ændrede demografi og familiestruktur i Tønder Kommune:

”Det skønnes således, at det samlede boligbehov i Tønder Kommune vil stige gradvist fremad rettet fra et niveau på ca. 18.000 boliger i 2018 til et niveau på 18.700 boliger i 2040. Udviklingen afspejler dermed stigningen i antallet af familier (...). Endvidere ventes en forskydning i boligmassens sammensætning på karakteristika, hvilket overordnet indebærer en forholds mæssig større søgning mod almene boliger og private udlejningsboliger på bekostning af ejerboliger. Opgjort på boligart er der fortrinsvis tale om en stigning i efterspørgselsandelen efter rækkehuse og etageboliger, mens der er faldende efterspørgsel efter parcelhuse, der i basisåret udgør den mest udbredte boliganvendelse.”¹⁴

Efterfølgende DREAMs opgørelse baseret på tal fra 2018 er der sket ændringer i boligmassen, således, at den samlet set er skrumpet. Dog er der i den korte periode som nævnt sket en væsentlig forøgelse i den private udlejningsmasse. Det betyder, at baseret på prognosen, at udgangspunktet for at leve op til denne nu er gået i den forkerte retning.

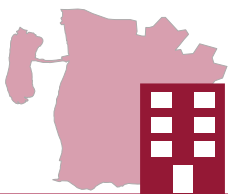
Hvis der skal nås et niveau på ca. 18.700 boliger, som forudsagt, skal der frem til 2040 etableres 983 nye boliger. Etableringen af ca. 1.000 nye boliger i Tønder Kommune svarer rundt regnet til, at der skal komme 50 nye boliger til hvert år i perioden. Jf. nedenfor skal en væsentlig del af disse boliger skaffes ved privat og almen udlejning, idet tendensen jo også er, at antallet af private ejerboliger fortsat vil falde.

Boligefterspørgsel efter type

	Ejerbolig	Almen bolig	Andelsbolig	Offentlig udlejning	Privat udlejning
Hele landet					
Tusind boliger, 2018	1,327,5	562,6	208,5	51,1	556,6
Absolut ændring, 2018-2040	(86,2)	(45,7)	(43,4)	(35,9)	(106,7)
Relativ ændring, 2018-2040	[6,5%]	[8,1%]	[20,8%]	[70,2%]	[19,2%]
Tønder	10,9 (-0,8) [-7,2%]	2,3 (0,6) [26,9%]	0,5 (0,3) [57,7%]	0,3 (0,4) [142,2%]	4,0 (0,3) [8,3%]

Kilde: DREAM: Demografi, Socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner, maj 2021

¹⁴ Kilde: DREAM: Demografi, Socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner, maj 2021.



Opdatering af boligefterspørgsel 2040

	Ejerbolig	Almen bolig	Andels-bolig	Offentlig udlejning	Privat udlejning	I alt
Boligtype 2018	10.844	2.281	469	271	3957	17.822
Boligbehov 2040 jf. DREAM	10.063	2895	740	656	4285	18.639
Behov jf. DREAM	-781	614	271	385	328	817
Boligtype 2022	10.484	2.274	458	271	4169	17.656
Behov ændring	-421	621	282	385	116	983

Kilde: Betragtninger baseret på DREAM: Demografi, Socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner, maj 2021 og Danmarks Statistik

Udviklingstendenserne kan desuden sammenfattes til:

Faktorer der øger efterspørgslen efter boliger

- Befolkningens aldring og den ændrede familiestruktur forventes at øge boligefterspørgslen trods nedgangen i befolkningen.
- Opgjort på boligart øges efterspørgselsandelen efter rækkehuse og etageboliger, mens der er faldende efterspørgsel på parcelhuse. Samtidig vil en større andel af efterspørgslen end tidligere rette sig mod mindre boliger med et areal mellem 80 og 100 m².

Tendenser på det private ejendomsmarked

- For det private boligmarked gælder, at alderen på førstegangshuskøbere er steget fra 37,6 i 1998 til 39,6 i 2018 samt at markant flere købere nu er over 60 år .
- I Tønder Kommune var solget af parcel- og rækkehuse fra 2013 frem til ultimo 2017 stigende samtidig med at antallet af sager til salg falder svagt. For ejerlejligheder er antallet af solgte lejligheder konstant lavt i lighed med udbuddet af ejerlejligheder.
- Salg af kommunale byggegrunde peger på øget interesse for at bosætte sig i egen bolig i Tønder, Skærbæk, Toftlund og Løgumkloster.



4. Strategisk samarbejde om almene boliger i Tønder Kommune

Det strategiske samarbejde om den almene boligudvikling sker i dialog mellem boligselskaberne og Tønder Kommune. Der styres ud fra et fælles oplæg om tilpasning af den almene boligmasse.

Tønder Kommune, de lokale boligselskaber og de tre administrationsselskaber (SALUS, Domea og DALBO) har indgået et strategisk partnerskab om almene boliger i kommunen. I årene 2015 – 2018 udarbejdede Tønder Kommune sammen med administrationsselskaberne de to handleplaner *Dialogoplæg til Indsats- og handlingsplan, Perioden 2015 – 2017, Almene boliger* og i 2018 *strategioplægget Fremtidssikring af almene familieboliger i Tønder Kommune*.

Oplægget i 2015 omhandlede overordnet, at der skulle ske en reduktion af antallet af almene boliger på mindst 63¹⁶ boliger over de kommende 3-4 år. På længere sigt var målet en reduktion af antallet af almene boliger på 120 inden 2025, svarende til ca. 5 % af den daværende boligmasse.

Oplægget i 2018 blev udarbejdet med henblik på at fremtidssikre almene familieboliger og for at nedbringe tomgang til under 2% i Tønder Kommune. Handlingsplanen havde fokus på at nedbringe tabsudgifter og at etageboliger i Tønder by og almene boliger i de små bysamfund generelt havde en stor andel af beboere med svage re betalingsevne. I planen blev opstillet disse indsatser/strategier, hvori indgik støtte fra Landsbyggefonden:

1. Spor 1: Afvikling ved salg eller nedrivning. Afvikling af almene familieboliger i Tønder Kommune sås som en nødvendighed, pga. en høj strukturelt betinget tomgang. Samlet set blev det vurderet, at der over de kommende 10 år (2018–2028) skulle afvikles mellem 100 og 200 boliger. I alt udpegedes 182 boliger, svarende til 8,7% af alle 2.101 almene familieboliger.
2. Spor 2: Økonomisk sanering - da balanceløjen var for høj til det lokale boligmarked. I alt 93 boliger udpegedes, svarende til 4,4% af alle 2.101 almene familieboliger.
3. Spor 3: Landsbyggefondrenovering. I alt udpegedes 126 boliger, svarende til 6% af alle 2.101 almene familieboliger.
4. Spor 4: Landsbyggefond-ombygning. I alt udpegedes 328 boliger, svarende til 15,6% af alle 2.101 almene familieboliger.

Indsatser for boligorganisationernes egne midler

5. Spor 5: Socialt løft i et samarbejde mellem kommune og boligorganisationer. I alt udpegedes 109 boliger, svarende til 5,2% af alle 2.101 almene familieboliger.
6. Spor 6: Særlig støtte fra dispositionsfond. I alt udpegede 523 boliger, svarende til 24,9% af alle 2.101 almene familieboliger.
7. Spor 7: Ingen særlig indsats. Omfattede i alt 740 boliger, svarende til 35,2% af alle 2.101 almene familieboliger.

Strategisporene udpegede de overordnede strategier for afsnit og afdelinger under de almene boligorganisationer i Tønder Kommune. Men de konkrete indsatser skulle fastlægges ud fra en mere konkret vurdering af udfordringer og muligheder herunder de muligheder, som tilbydes fra primært Landsbyggefonden og staten. Med afsæt i strategioplægget var det en fælles opgave for boligorganisationer og kommunen at forhandle en overordnet ramme for fremtidssikringen af de almene familieboliger med Landsbyggefonden.

¹⁶ Det samlede antal almenboliger pr. 1/3 2015 er på 2.463. I 2014 var der i gennemsnit 93 ledige boliger henover hele året. En reduktion med 63 boliger på begge sider vil give en gennemsnitlig ledighedsprocent på 1,25. En forudsætning herfor er, at reduktionen af boligmassen slår fuldt igennem i de ledige boliger.



Overordnet viser den efterfølgende tabeloversigt status for indsatsen, at der er sket en justering af afdelingernes indsatser i forbindelse med fremtidssikringen af de almene boliger. Overordnet set er status, at af de 182 udpegede boliger til afvikling i 2018 er ændret i 2022 til 113. Af disse er 40 er solgt eller i gang med at blive solgt/nedrevet. Af de udpegede 126 boliger til renovering er 19 renoveret.

Status for afvikling er:

- 32 boliger nedrevet heraf 22 i Tønder og 10 i Toftlund
- 8 boliger er ved at blive solgt i Agerskov

Uændret forbliver:

- 30 boliger nedrives i Tønder Tønder Boligselskab har den 22. oktober 2021 fået afslag fra Boligministeriet på nedrivning af 30 etageboliger på Nørremarksvej 50-58. Tønder Kommune arbejder videre med opgaven
- 14 boliger foreslås afviklet ved salg i Jejsing.
- 8 boliger foreslås afviklet ved salg i Sdr. Sejerslev.
- 5 almene boliger foreslået afviklet ved salg i Løgumgårde
- 16 almene familieboliger foreslås afviklet ved salg i Abild

Oversigten viser således, at den proces, der er igangsat på den ene side er en langstrakt proces men på den anden side også kan der også relativt hurtigt ske forandringer. F.eks. viser oversigten, at udviklingen i Højer i forhold til udlejningssituationen relativt hurtigt blev overhalet af den aktuelle udvikling. I 2018 var situationen i Højer, at det var det mest udfordrede bysamfund i kommunen i forhold til almene boliger. Men i 2022 viser situationen omvendt, at der aktuelt ikke er de samme udfordringer med tomgang som tidligere.



Skoledistrikt	Lokalområde	Foreslået indsats	Status
Tønder	Abild	16 almene familieboliger foreslås afviklet ved salg.	Uændret.
	Tønder etage-boliger	22 boliger på Bargumsvej godkendt nedrevet. Nedrenovering af 20 etageboliger i Bernadotteparken (Nørremarks-vej) afvikles. Resterende 453 boliger forbliver, dog peger boligselskaberne på, at yderligere afvikling i området ved Nørremarksvej kan komme på tale.	Er nedrevet og taget ud af spor 1. Tønder Boligselskab har den 22. oktober 2021 fået afslag fra Boligministeriet på nedrivning af 30 etageboliger på Nørremarksvej 50-58 med efterfølgende nybyggeri af 10 række-huse på fundamentet af de tidligere boliger – derfor benævnt nedrenovering. Boligselskabet i dialog med Boligstyrelsen mhp. at få nedrenoveringen godkendt.
	Tønder tæt/lav	Let udlejning og alle 543 boliger kan forblive	59 af de 206 boliger i spor 8 flyttes til spor 2, idet afdelingens økonomi er forværret, og det ikke forventes, at den kan genoprettes uden eksternt bidrag. Det drejer sig om Tønder Andelsboligforenings afdeling 19, Viben. For så vidt angår 19 af de 84 boliger i spor 4 (Tønder Andelsboligforenings, afd. 11, Nørremarksvej, Ingridsvvej og Nørrevænget) er renovering igangværende. Kommunalbestyrelsen har den 27. juni 2019 godkendt skema A.
	Jejsing	14 boliger foreslås afviklet ved salg. 10 resterende boliger kan forblive.	Uændret. (Ingen tidshorizont for, hvornår afvikling igangsættes.)
	Højer	128 boliger i det mest udfordrede bysamfund i kommunen. Der peges på afvikling af flere hele afsnit ved nedrivning eller salg til andet formål som ferieboliger.	I Højer har Dalbo aktuelt ikke de samme udfordringer med tomgang som tidligere. Der ses en øget interesse for at søge bolig i Højer.
	Sdr. Sejerslev	8 boliger foreslås afviklet ved salg	Uændret
	Møgeltønder	20 boliger, der kan forblive, dog 8 af disse med behov for støtte fra Dispositions-fonden	Uændret
Toftlund	Agerskov	8 almene etageboliger foreslås afviklet ved salg. 39 resterende forbliver, men behov for støtte fra Disp.fonden.	Salus har en salgssag i gang, og er i færd med at udarbejde skema A for så vidt angår de 8 boliger i spor 1.



Skoledistrikt	Lokalområde	Foreslået indsats	Status
	Toftlund	<p>10 boliger foreslås afviklet ved nedrivning.</p> <p>4 boliger foreslås ombygget.</p> <p>Resterende 130 kan forblive.</p> <p>Hovedparten heraf har behov for kvalitetsløft.</p>	<p>Nedrivningen af de 10 boliger er gennemført.</p> <p>I spor 4 er der tale om 4 boliger, som Toftlund Andels Boligforening ønsker at omdanne fra erhverv til bolig.</p> <p>I 10 (Afd. 1, Præstevænget) af de 73 boliger i spor 7 er der konstateret byggeskade i boligerne, som medfører udfordringer med fugt og skimmelsvamp. Der er derfor startet en sag i Landsbyggefonden, og bedste bud på tidshorizonten, som afhænger af Landsbyggefondens sagsbehandlingstid, vurderes til 5-10 år. De 10 boliger er flyttet fra spor 7 til spor 3.</p>
	Bevtoft	10 boliger afvikles ved salg (som del af Toftlund Andelsboligforening)	Uændret.
	Arrild	5 almene boliger foreslået afviklet ved salg	Uændret.
Løgumkloster	Bredebro	10 boliger afvikles ved salg, 38 resterende kan videreføres	Uændret.
	Løgumkloster	<p>351 boliger, som kan forblive.</p> <p>115 boliger ombygges/renoveres</p>	<p>I Løgumkloster er 16 boliger på Grønnevej 22-52 tilføjet (opr. 335 boliger), idet de i 2018 var registreret som ældreboliger og dermed ikke var medregnet. De er placeret i spor 3 med henblik på renovering.</p> <p>Dalbo har desuden igangsat undersøgelser af Klyden (afd. 5) med henblik på renovering med støtte fra Landsbyggefonden.</p>
	Bedsted	8 almene boliger forbliver	
	Løgumgårde	5 boliger foreslås afviklet ved salg. 6 boliger kan forblive	Uændret.



Skoledistrikt	Lokalområde	Foreslået indsats	Status
Skærbæk	Skærbæk	232 kan forblive. 52 boliger med økonomisk sanering. 12 boliger ombygges.	De 12 boliger, der før var placeret i spor 4, er flyttet til spor 1. Efter nøjere gennemgang af boligerne, har Skærbæk Andelsboligforenings vurderet, at det ikke er muligt at gennemføre den ellers planlagte ombygning af de 12 boliger (afd. 1, Skolegade og Søndergade) inden for den nuværende bygningsramme. Boligerne foreslås derfor solgt enkeltvis som private ejerboliger. Tidshorizonten er mere end 5 år, da der ikke aktuelt er udfordringer med udlejningen.
	Rømø	31 boliger udpeget til ombygning	Tilgængelighedsrenovering af udvalgte boliger i Tønder Boligselskabs afdeling 52 er igangværende. Skema A er godkendt af Kommunalbestyrelsen den 26. november 2020. Skema A for en helhedsplan for tilgængelighedsrenovering påbegyndes i løbet af første halvår 2022.

Boligselskabers aktuelle overvejelser over den fremtidige udvikling

Tønder Kommune har i løbet af forsommeren 2022 haft en række drøftelser med de tre boligadministrationselskaber: Salus, Domea og Dalbo om deres tanker for fremtiden og den almene boligsektor i Tønder Kommune. Som boligselskaberne ser efterspørgslen kan opsummeres således:

- De primære efterspurgte husstande er husstande med enlige uden børn og par uden børn.
- De primære målgrupper ses udgøres af flere og flere ældre, enlige uden børn og par uden børn. Desuden nævntes i et tilfælde unge, der flytter hjemmefra.
- Der ses behov for flere lejeboliger samt flere mindre boliger, idet der er færre personer per husstand samtidig med at der typisk er flere m² til rådighed per person end tidligere.
- Det ses pt. en større efterspørgsel efter lejligheder i den almene sektor. Denne udvikling kan også henføres til mindre målgrupper som ukrainske flygtninge og tildeles tyskere.

Opsummerende kan peges på følgende styringsparametre og pejlemærker for selskaberne:

- De vigtigste styringsparametre for boligselskaberne er den demografiske udvikling og udviklingen i efterspurgte antal husstande.
- Der er fokus på sikring af daglig drift og udvikling egne afdelinger og fortsat servicering med eksisterende struktur fremfor at udvide med ny service struktur.
- Boligselskaberne vil prioritere at bygge bynært eller inde i byen (nær byfunktioner som indkøb og læge), med fokus på tilgængelighed og primært ønskes der bygget rækkehuse/samt bynære etageboliger.
- P.t. efterspørges der primært boliger i Tønder, Skærbæk og Toftlund og til dels Løgumkloster. Det er primært i disse byer, der har boligselskabernes fokus. Disse vil ikke umiddelbart satse på mindre bysamfund. Udviklingen i Højer og på Rømø følges desuden med interesse.
- Ved evt. nybyggeri vil der være fokus på at samle minimum 20-30 boliger idet pris skal matche kvalitet.
- Udbygning seniorboliger har blandet interesse blandt boligselskaberne.



5. Udviklingsmuligheder for almene og private lejeboliger

Gennemgangen af udviklingsmuligheder for lejeboliger i Tønder Kommune udpeger en række konkrete lokaliteter. Disse er dog næppe dækkende for det fremtidige behov for lejeboliger i kommunen.

Tønder Kommune ønsker derfor

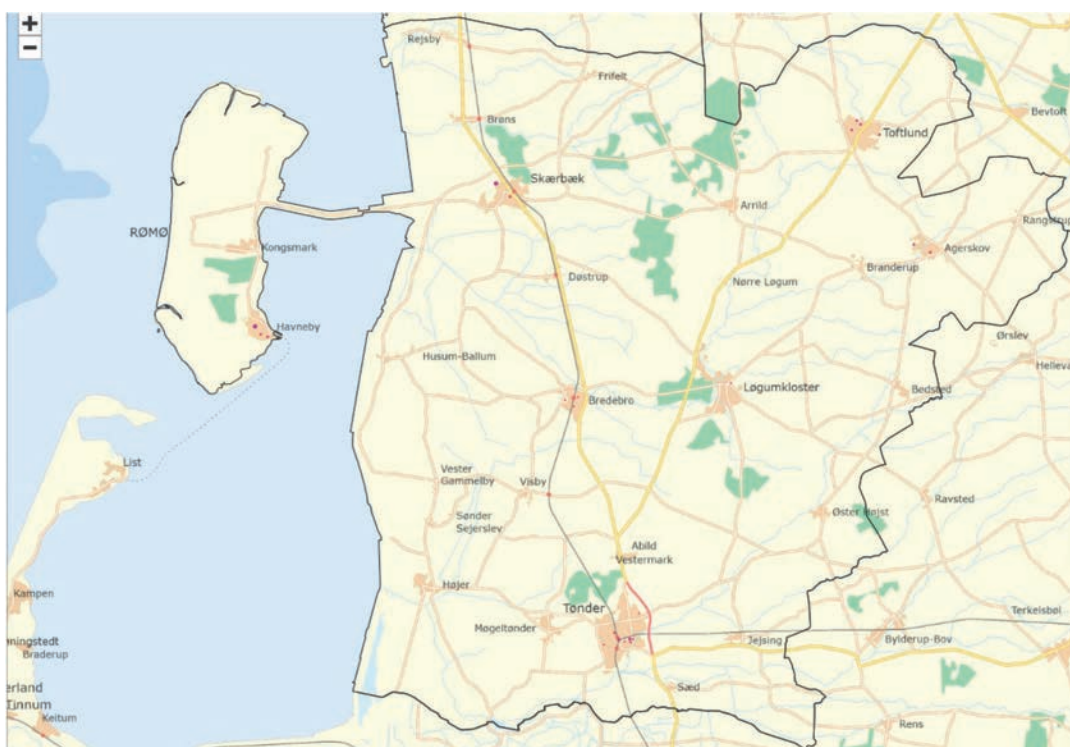
- at lejeboligudvikling ses i sammenhæng med befolkningsudviklingen og den efterspørgsel, der er
- at boligudvikling indpasses i de eksisterende bymiljøer
- at de primære udviklingsområder er Tønder, Skærbæk, Toftlund, Løgumkloster, Bredebro, Højer, Rømø og Agerskov
- mulighed for særlige indsatser i mindre byer

I det følgende gennemgås på skoledistrikt niveau ud fra en opsummerende baggrundsbeskrivelse de fremtidige muligheder for lejeboligudvikling.

I baggrundsbeskrivelsen indgår

- resumeer af befolknings- og boligudviklingen
- status for almene boliger
- korte beskrivelser af indsatser af de udviklingsinitiativer, som Tønder Kommune siden starten af 2000'erne har igangsat i flere af kommunens byer. initiativerne omfatter dels initiativer, der sætter nye rammer for bosætning og udvikling, dels nævnes konkrete initiativer, der vil udvide udbuddet af lejeboliger i kommunen.

Udviklingsområder Tønder Kommune





Tønder skoledistrikt, Tønder by

Resume af befolknings- og boligudvikling i Tønder by

Samlet set vil befolkningstallet falde jævnt i Tønder skoledistrikt i perioden 2022–2043. Befolkningstilbagegangen i Tønder By går i forhold til hele skoledistriktet tilbage med 8,9 % mod 12,9 % i hele skoledistriktet. Befolkningsudviklingen i Tønder by følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet, men dog i en lavere takt. Tønder by er således udfordret med en ændret demografi og befolkningstilbagegang.

Status for almene boliger

I Tønder by er der for nuværende 1016 almene boliger; alle i Tønder Boligselskab, Tønder Andelsboligforening og Tønder Ældreboligselskab. Boligerne består af 473 etageboliger og 543 tæt-lave boliger. I oplandet findes desuden 16 familieboliger i Abild, 24 boliger i Jejsing og 20 boliger i Møgeltønder.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er der peget på en tilpasning af boligmassen over de næste 10 år ved nedrivning/afvikling af 42 etageboliger i Tønder og salg af de 30 almene boliger i Abild og Jejsing. I forhold til planen i det strategiske partnerskab er 22 boliger nedrevet og 19 er ved at blive renoveret i Tønder by.

Efterspørgselsmønstret på almene boliger ligner efterspørgselsmønstret på det private boligmarked og der efterspørges boliger i Tønder ligesom i Skærbæk og Toftlund, og til dels Løgumkloster. Der efterspørges mindre boliger herunder tæt-lav og etageboliger. Herudover er der en vis efterspørgsel på seniorboliger. Kvalitetsmæssigt er de eksisterende almene boliger i Tønder by og skoledistrikt i god stand. Men den fremtidige efterspørgsel forventes at være mod højere kvalitet end den nuværende.

Indsatser i Tønder by

Tøndermarsk Initiativet leverer en fokuseret indsats i særligt Højer og Tønder. Det gøres ved at løfte de fysiske rammebetingelser i området og skabe muligheder for forretningsudvikling og vækst. Tøndermarsk initiativet tager afsæt i turismepotentialet og de stedbundne ressourcer i Tøndermarsken. I et partnerskab, hvori blandt andet indgår Realdania, AP Møller Fonden, Nordea fonden og Tønder Forsyning, er der blandt andet fokus på opgradering og udvikling af bykerne i Højer og Tønder med det formål at øge værdien i den kulturhistoriske bygningsarv og øge attraktiviteten i bosættningen i området.

Der for Tønder by lavet en Byrums- og klimatilpasningsplan, der ligger til grund for den igang-værende indsats, der skal løfte kvaliteten i byrummet og skabe plads til byliv og oplevelser. Det sker med forskellige delprojekter i midtbyen herunder et omfattende renoveringsarbejde ved Skibbroen, i Gråbrødrekvarteret og blotlægningen af Laurentiusstrømmen med etablering af et aktivitetsbånd.

Som en opfølgning på Tøndermarsk initiativet er der iværksat en strategisk investeringsplan i fremtidigt byggeri i Tønder midtby. Planen skal skabe forudsætning for prioritering af hvilke boligtyper, der skal bygges fremover: ferieboliger, almene boliger eller private udlejningsboliger. Målet er en strategisk investeringsplan for boligfortætning i Tønder Midtby. Planen skal være med til at afklare, hvordan efterspørgslen er efter kvalitetsboliger i midtbyen og den stigende efterspørgsel på leje-



boliger i midtbyen kan gribes an. Strategien skal anvise, hvordan Tønders boligudbud skal følge med samtidig med, at der værnes om den historiske midtby.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. september 2020 Domea's køb af et areal ved Pioner Alle til opførelse af 32 almene familieboliger, hvor Green City/Majorparken skal opføres som et bæredygtigt boligområde. Lokalplanen skal muliggøre, at der i det tidligere kaserneområde kan udvikles til et integreret byområde og samtidig sikre den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning og at muliggøre opførelse af ny bebyggelse af høj kvalitet. Domea oplyser, at området er indflytningsklart medio 2025.

Kommunalbestyrelsen godkendte i juni 2021, at der kan opføres 42 almene ungdomsboliger, som skal tjene som boliger med tilhørende fælleshus for unge, der er under uddannelse i Tønder Kommune.¹⁷ Byggeriet påtænkes opført ved Campus Tønder.

I et område ved Gørrismarkvej er Domea under forberedelse af et projekt med 26 familieboliger.

Udviklingsmuligheder for lejeboliger i Tønder By

I Tønder by kan umiddelbart peges på disse udviklingsmuligheder for nye lejeboliger

- Videreudvikling af matrikler i strategisk byudviklingsprojekt der omfatter lokaliteter ved Astronom Hansensgade, Trælastgrunden i Nørregade, det gamle seminarium samt kafferisterigrunden i Vidågade og Møbelhuset i Østergade.
- Et område ved Bargumsvej (privat ejet)
- Et område ved Blegen kan komme i spil. Det skal dog bemærkes, at der skal afklares fredningsforhold på stedet på grund af nærheden til banelegemet.

Udviklingsområder Tønder by



¹⁷ Domea fremsendte på vegne af Tønder Boligselskab Skema A ansøgning om opførelse af ungdomsboliger



Tønder skoledistrikt, Højer

Resume af befolknings- og boligudvikling i Højer

Befolkningsudviklingen i Højer by følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Men befolkningstilbagegangen i Højer By ligger på 17,4 %, altså højere end i skoledistriktet samlet som ligger på 12.9%.

Højer by er således udfordret med en ændret demografi og befolkningstilbagegang. Men alene med udgangspunkt i befolkningsudviklingen kan der ikke entydigt peges på, at der fremtidigt vil være en mindre efterspørgsel efter boliger i Højer

Boligsalget i Højer er i en helt ekstraordinær udvikling. I 2021 er boligsalget i Højer postdistrikt set i forhold til gennemsnittet for årene 2018–2020 steget med 70% i 2021.¹⁸ Samme udvikling har administrationsselskabet Dalbo set i forhold til udlejningssituationen for almene boliger i Højer by

Der kan være mange årsager til at udviklingen er gået i den retning og det er nærliggende at pege på, at den positive udvikling skyldes indsatsen med Tøndermarks Initiativet. I forhold til det private boligsalg kan en årsag også være, at der er en ophobet lyst til at købe hus som følge af, at folk ikke kunne komme på ferie i udlandet på grund af Corona. Da Højer postdistrikt er geografisk stor, kan forklaringen desuden være, at der er mange tyskere der har søgt mod Danmark under Coronakrisen.

I forhold til udviklingen i den almene boligsektor kan mange faktorer være på spil. Dalbo har nævnt, at blandt andet enlige/single beboere udgør en del af stigningen. Men de nævner også, at den generelle forskønnelse af Højer by også kan have en vis påvirkning for lysten til at flytte til Højer.

Status for almene boliger i Højer

I Højer er der for nuværende 128 almene boliger samt 8 boliger i Sdr. Sejerslev ved Højer Andelsboligforening. Kvalitetsmæssigt er de eksisterende almene boliger i Højer skoledistrikt og by i god stand. Men den fremtidige efterspørgsel forventes at være hen imod højere kvalitet end det nuværende.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne peges der på en tilpasning af boligmassen dels ved afvikling ved nedrivning eller salg. Boligerne i Sdr. Sejerslev er foreslået helt afviklet, status er dog ikke ændret siden 2018.

Pt. melder boligselskabet i Højer at de ikke har de samme udfordringer med tomgang som tidligere. Der meldes pt. alt udlejet.

Indsatser i Højer

Tøndermarsk Initiativet leverer en fokuseret indsats i særligt Højer og Tønder. Det gøres ved at løfte de fysiske rammebetingelser i området og skabe muligheder for forretningsudvikling og vækst. Tøndermarsk initiativet tager afsæt i turismepotentialet og de stedbundne ressourcer i Tøndermarsken. I et partnerskab, hvori blandt andet indgår Realdania, AP Møller Fonden, Nordea fonden og Tønder Forsyning, er der blandt andet fokus på opgradering og udvikling af bykernerne i Højer og Tønder med det formål at øge værdien i den kulturhistoriske bygningsarv og øge attraktiviteten i bosætningen i området.

¹⁸ EDC Boligpriser – alle bolighandler i Danmark siden 1992; Oversigt over solgt jord og bygninger – Tønder Kommune



I Højer får byen et fysisk løft. Som følge af Højer Udviklingsplan 2018-2023 gennemføres der et omfattende løft af byrummet og klimatilpasningstiltag, der forskønner byrummet kombineret med, at der skabes plads til byliv, oplevelser og formidlingsaktiviteter samt nye rammer for erhvervsudvikling og turisme. Indsatsen i Højer har desuden været understøttet af en byfond, der har støttet restaurering og istandsættelse af bevaringsværdige og fredede huse i Højer. Tøndermarsk Initiativet understøtter byens beliggenhed centralt i Nationalpark Vadehavet, idet byen får nye udviklingsmuligheder og der af den grund skabes forventninger om øget turisme og bosætning.

Fremtidige muligheder for lejeboliger i Højer

I Højer kan umiddelbart kun peges på disse mindre udviklingsmuligheder for nye lejeboliger

- Et område ved den gamle busstation/Banegårdsgade (privat ejet)
- Et område ved Kovej (kommunalt ejet)

Der findes ikke i dag flere bynære områder i Højer, hvor med oplagte arealer til boligudvikling. Muligheden er derfor i stedet at iværksætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning.

Udviklingsområder Højer





Løgumkloster skoledistrikt, Løgumkloster

Resume af befolknings- og boligudvikling i Løgumkloster

Samlet set falder befolkningstallet jævnt i Løgumkloster skoledistrikt, i perioden 2022–2043. Befolkningsudviklingen i Løgumkloster by følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet, som ligger på 11,2%, men befolkningstilbagegangen i Løgumkloster by ligger på 2,1 %, altså lavere end i skoledistriktet samlet set.

Løgumkloster by er således kun i mindre grad udfordret rent demografisk. Udfri befolkningsudviklingen alene kan det tyde på, at der vil være en vis efterspørgsel efter boliger. En udvikling der understøttes af et stigende salg af kommunale byggegrunde og huse i Løgumkloster.

Status for almene boliger i Løgumkloster

I Løgumkloster er der for nuværende 466 almene boliger; alle i Løgumkloster Boligforening og Tønder Ældreboligselskab. Boligerne er beliggende i Løgumkloster og består af afdelinger med rækkehuse. Desuden er der 8 almene boliger i Bedsted og 11 boliger i Løgumgårde. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i gennemsnitlig stand.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen dels ved ombygning og renovering af 99 boliger i Løgumkloster samt salg af 5 boliger i Løgumgårde. Der er endnu ingen ændring i forhold til den oprindelige plan.

Udfordringen for de almene boliger i Løgumkloster består i det stadigt faldende befolkningstal. Løgumkloster Andelsboligforening melder dog pt., at der ikke er nogen udfordring med udlejning af boliger.

Indsatser i Løgumkloster

I Løgumkloster gennemført et områdefornyelsesprojekt med borgerinvolvering, der bla. har skabt et nyt gaderum i forbindelse med Markedsgade. Der er skabt en ny byrumsindretning, forbedret tilgængelighed og bedre trafikmiljø.

Fremtidige muligheder for lejeboliger i Løgumkloster

I Løgumkloster kan umiddelbart kun peges på disse mindre udviklingsmuligheder for nye lejeboliger

- et mindre rammelagt område i Løgumkloster øst for Fakta med mulighed for anlæg af lejeboliger (privat ejet).
- Området ved den gamle Fakta i Møllegade (kommunalt ejet)

Mulighederne for nye lejeboliger i Løgumkloster kan understøttes ved at iværksætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning. Dette kan med fordel ske i sammenhæng med at der iværksættes en byudviklingsplan, der ser boligudvikling i sammenhæng med hele byens udvikling.



Udviklingsområder Løgumkloster





Løgumkloster skoledistrikt, Bredebro

Resume af befolknings- og boligudvikling i Bredebro

Befolkningsudviklingen i Bredebro følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Men befolkningsstilbagegangen i Bredebro, ligger på 3,9 %, altså lavere end i skoledistriktet som ligger på 11,2% samlet set.

Bredebro by er således ikke så udfordret rent demografisk. Ud fra befolkningsudviklingen alene kan det tyde på, at der vil være en vis efterspørgsel efter boliger.

Status for almene boliger i Bredebro

I Bredebro er der for nuværende 48 almene boliger. Boligerne er beliggende i Bredebro og består af afdelinger med rækkehuse. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i gennemsnitlig stand.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen ved salg af 10 boliger i Bredebro. Der er endnu ingen ændring i forhold til den oprindelige plan.

Indsatser i Bredebro

I Bredebro er der gennemført et områdefornyelsesprojekt med borgerinvolvering i hovedgaden hvor også Toosbuys Torv blev etableret.

En lokale initiativgrupper arbejder aktuelt på et forberedende stadie med seniorboligprojekter i Bredebro. Desuden er der en henvendelse fra Visby.

Fremtidige muligheder for lejeboliger i Bredebro

I Bredebro findes et mindre område nord for Langagervej (kommunalt ejet)

Mulighederne for nye lejeboliger i Bredebro kan understøttes ved at iværksætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning. Dette kan med fordel ske i sammenhæng med at der iværksættes en byudviklingsplan, der ser boligudvikling i sammenhæng med hele byens udvikling.



Udviklingsområder Bredebro





Skærbæk skoledistrikt, Skærbæk

Resume af befolknings- og boligudvikling i Skærbæk

Befolkningsudviklingen i Skærbæk by følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Men befolkningstilbagegangen i Skærbæk by ligger på 2,3 %, altså lavere end i skoledistriktet samlet set som ligger på 8,5%.

Skærbæk by er således ikke så udfordret rent demografisk. Ud fra befolkningsudviklingen alene kan det tyde på, at der vil være en vis efterspørgsel efter boliger. Det støttes af, at der i de sidste par år har været et stigende salg af kommunale byggegrunde og huse i Skærbæk by.

Status for almene boliger

I Skærbæk er der for nuværende 296 almene boliger; alle i Skærbæk Boligforening. Boligerne er beliggende i Skærbæk og består af afdelinger med rækkehuse. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i gennemsnitlig stand.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen dels ved økonomisk sanering og ombygning af 64 boliger, og af de 64 boliger er det meningen at 12 boliger ombygges. Skærbæk Andelsboligforening har vurderet, at det ikke er muligt at gennemføre den ellers planlagte ombygning af de 12 boliger (afd. 1, Skolegade og Søndergade) inden for den nuværende bygningsramme. Boligerne foreslås derfor solgt enkeltvis som private ejerboliger. Tids-horizonten er mere end 5 år, da der ikke aktuelt er udfordringer med udlejningen.

Indsatser

Der har ikke været gennemført mere helhedsorienterede byudviklingsinitiativer i Skærbæk.

Fremtidige muligheder for lejeboliger

Der kan umiddelbart peges på disse udviklingsmuligheder for nye lejeboliger
Området ved den gamle skole (kommunalt ejt)

- Det endnu ubenyttede område i Skærbæk Nord ved Nørre Skærbækvej (kommunalt ejt)
- Et område ved den gamle ridebane/skovgrundene (kommunalt ejt)
- Et centerområde ved Jernbanegade (kommunalt ejt)

Mulighederne for nye lejeboliger i Skærbæk kan understøttes ved at iværksætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning. Dette kan med fordel ske i sammenhæng med at der iværksættes en byudviklingsplan, der ser boligudvikling i sammenhæng med hele byens udvikling.



Udviklingsområder Skærbæk





Skærbæk skoledistrikt, Rømø

Resume af befolknings- og boligudvikling på Rømø

Befolkningsudviklingen i Havneby følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Således ligger befolkningstilbagegangen i Havneby på 8,1 % i perioden 2022 - 2043, og befolkningstilgangen i skoledistriktet ligger på 8,5%. Reelt svarer tilbagegangen i Havneby til 16 personer ud af en befolkning på 210 personer i 2022.

Status for almene boliger

På Rømø er der for nuværende 31 almene boliger i Havneby ved Tønder Boligselskab. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i øvrigt i dårligere stand. I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er de 31 boliger udpeget til renovering. Kommunalbestyrelsen har den 26. november 2020 godkendt skema A for de 31 boliger. Skema A for en helhedsplan for tilgængelighedsrenovering påbegyndes i løbet af første halvår 2022. Domea melder at der pt. er en venteliste til almene boliger på Rømø.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen dels ved ombygning. Der er iværksat en plan for renovering af de 31 boliger i Havneby på Rømø

Indsatser

Tønder Kommune har i et bredt partnerskab igangsat Rømø Udviklingsplan - En fælles retning for Rømø 2025, der sætter fokus på at skabe bæredygtig helårsturisme som den vækstmotor, der skal drive udviklingen af Rømø. Som en del af planen indgår indsatser til forskønnelser og skabelse af attraktive bymiljøer, herunder er der også udarbejdet en arkitekturstrategi, der sætter retning for vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger og nybyggeri i relevante lokalplaner. Arbejdet med at styrke bymiljøerne på Rømø koncentrerer om Havneby, Lakolk og Kongsmark. Havneby og Lakolk udvikles med fokus på både erhverv, forskellige aktiviteter og bosætning (kun Havneby), mens Kongsmark skal udvikles primært med fokus på bosætning. I bymiljøet primært i Havneby er fortætning et nøgleord. En realisering af flere af Rømø udviklingsplans indsatsområder og satsningen på helårsturisme må forventes at skabe efterspørgsel efter boliger, som kan opfylde det forventede behov øge attraktiviteten i bosætningen.

På Rømø vil befolkningsudviklingen isoleret set frem til 2043 ikke umiddelbart udgøre en udfordring for den almene bolig sektor i form af større efterspørgsel. Der kan være andre grunde som ikke lige umiddelbart er til at se. I forlængelse heraf kan det være svært at sige noget om, hvilken effekt de aktuelle planer for udviklingen af Rømø vil have, for bosætningen på øen.

På det private boligmarked er der pres på helårsboliger, som også anvendes til ferieboliger. På det private boligmarked kan det konstateres en stigende handel med private ejendomme (villaer) igennem de sidste 4 år.

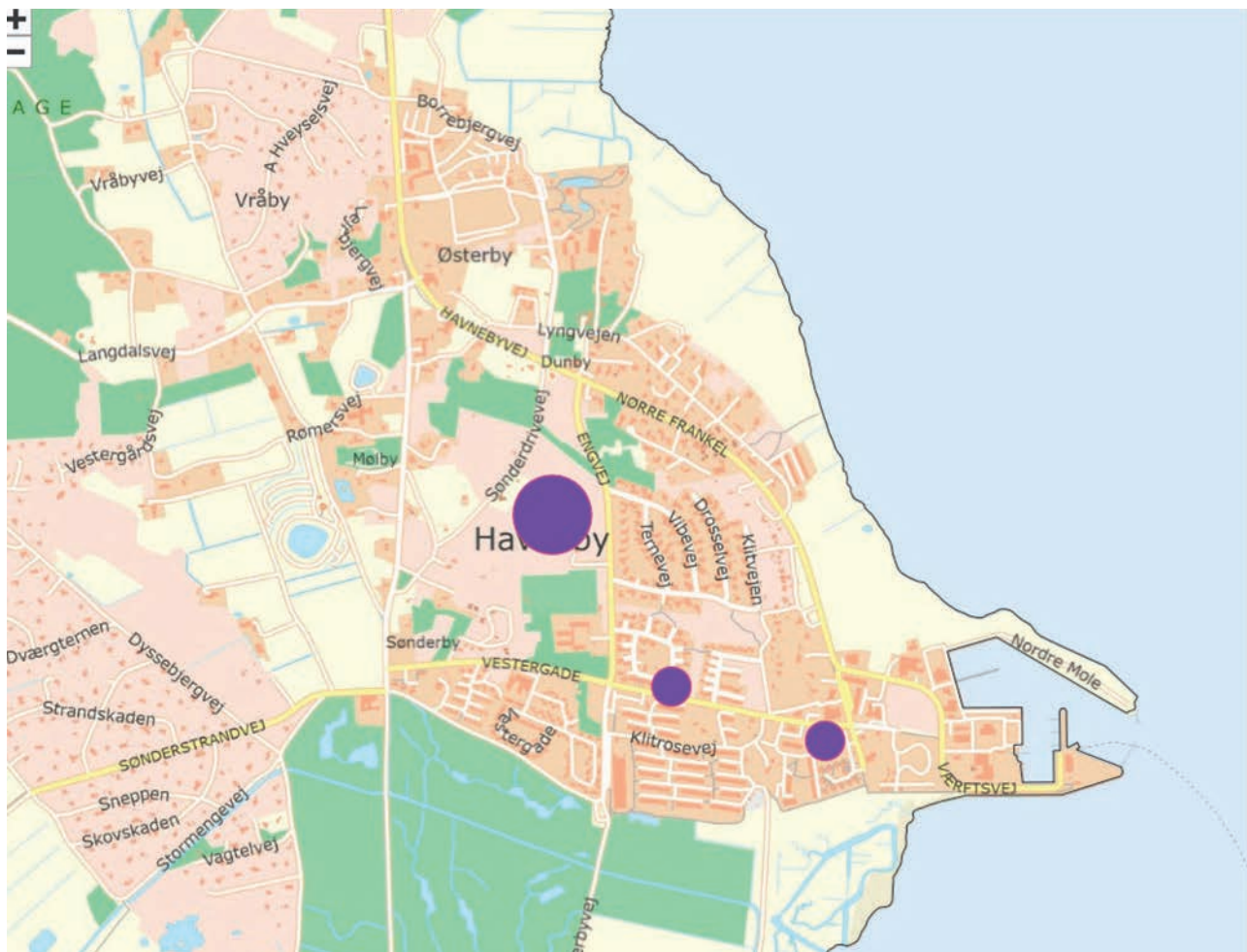


Fremtidige muligheder for lejeboliger

Der kan umiddelbart peges på disse udviklingsmuligheder for nye lejeboliger i Havneby

- områder omkring Engvej/Sønderdrivevej samt Stormstræde/Svenskestræde/hvalstræde (kommunalt ejet)
- områder vest for skolen (kommunalt ejet)
- Centerområdet ved det tidligere Færggården (privat ejet)

Udviklingsområder Havneby





Toftlund skoledistrikt, Toftlund

Resume af befolknings- og boligudvikling i Toftlund

Befolkningsudviklingen i Toftlund følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Således ligger befolkningstilbagegangen i Toftlund på 2,6 % i perioden 2022 - 2043, og befolkningstilgangen i skoledistriktet ligger på 9,0 %.

Befolkningstallet falder jævnt i Toftlund, dog sådan at det faldende befolkningstal er mest udpræget blandt unge/børnefamilier, svagere faldende i aldersgruppen 30-45, og stigende i aldersgruppen 65+. Toftlund er således udfordret med en ændret demografi og en mindre befolkningstilbagegang.

På trods af den demografiske udfordring er der også fremover for flere nye, mindre boliger herunder tæt-lav og etageboliger. Udviklingen understøttes af udvikling på det private parcelhusmarked i Toftlund samt et markant stigende salg af kommunale byggegrunde i Toftlund viser en stigende interesse for at bo der.

Status for almene boliger i Toftlund

I Toftlund er der for nuværende 149 almene boliger; alle i Toftlund Andels Boligforening. Boligerne er beliggende i Toftlund og Arrild og består af afdelinger med etage/rækkehuse. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i øvrigt i lidt bedre stand.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen dels ved afvikling af 10 boliger i Toftlund, dels ved afvikling af 5 boliger i Arrild.

Indsatser

Tønder Kommune har i Toftlund i et bredt partnerskab igangsat arbejdet med Udviklingsplan Toftlund. Visionen for Udviklingsplan Toftlund By er at gøre Toftlund til fremtidens bosætningsby, hvor byens mange kvaliteter understøtter det gode hverdagsliv indrammet af skoler, børnehaver og attraktive boliger. Udviklingsplanen sætter fokus på, at gøre det mere attraktivt at bo i Toftlund. I forhold til bosætning og arbejdsmuligheder ligger Toftlund desuden godt.

Ved Tankegangen er et projekt med punkthuse som små etageboliger i proces.

En lokale initiativgruppe arbejder aktuelt med et seniorboligprojekter Toftlund. Projektet i Toftlund er allerede langt i planlægningen.

Fremtidige muligheder for lejeboliger i Toftlund

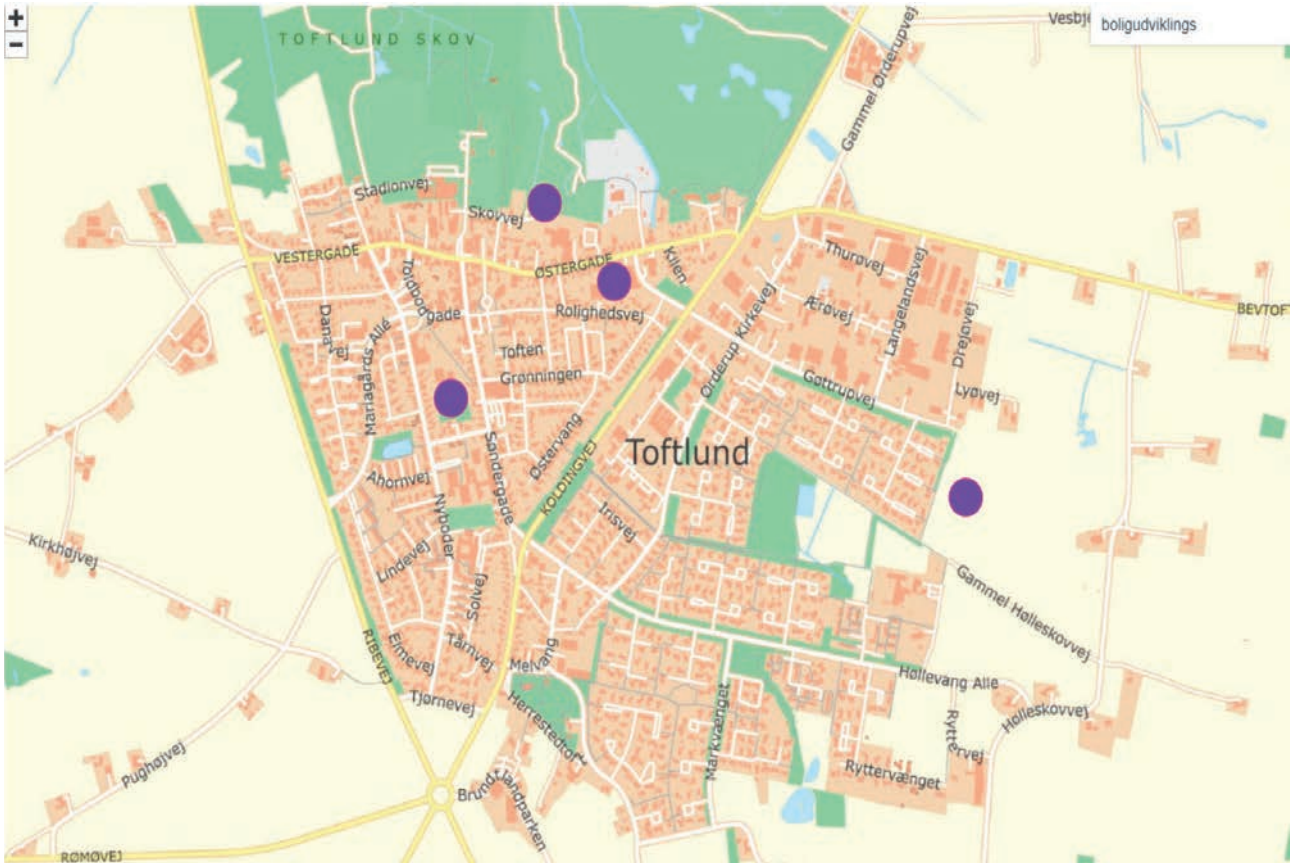
Der kan umiddelbart peges på disse udviklingsmuligheder for nye lejeboliger

- et område øst for Toftlund by (kommunalt ejet)
- et område ved Timmelsvang (privat ejet)

Muligheden er at iværksætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning som supplement og til understøttelse af Udviklingsplanen for at identificere muligheder for lejeboligprojekter.



Udviklingsområder Toftlund





Toftlund skoledistrikt, Agerskov

Resume af befolknings- og boligudvikling i Agerskov

Befolkningsudviklingen i Agerskov følger overordnet udviklingen i hele skoledistriktet. Således ligger befolkningstilbagegangen i Agerskov på 2,9 % i perioden 2022 - 2043, og befolkningstilgangen i skoledistriktet ligger på 9,0 %.

Befolkningstallet falder jævnt i Agerskov, dog sådan at det faldende befolkningstal er mest udpræget blandt unge/børnefamilier, svagere faldende i aldersgruppen 30-45, og stigende i aldersgruppen 65+. Agerskov er således udfordret med en ændret demografi og en mindre befolkningstilbagegang.

På trods af den demografiske udfordring er der også fremover brug for flere nye, mindre boliger herunder tæt-lav og etageboliger. Udviklingen understøttes af udvikling på det private boligmarked i Agerskov.

Status for almene boliger i Agerskov

I Agerskov er der for nuværende 47 almene boliger; alle i Toftlund Andels Boligforening. består af afdelinger med etage/rækkehuse. Boligernes kvalitet er i sammenligning med almene boliger i kommunen i øvrigt i lidt bedre stand.

I det strategiske partnerskab med boligselskaberne er peget på en tilpasning af boligmassen dels ved afvikling af 8 etageboliger i Agerskov. Status er at Salus har en salgssag i gang, og er i færd med at udarbejde skema A for boligerne.

Indsatser

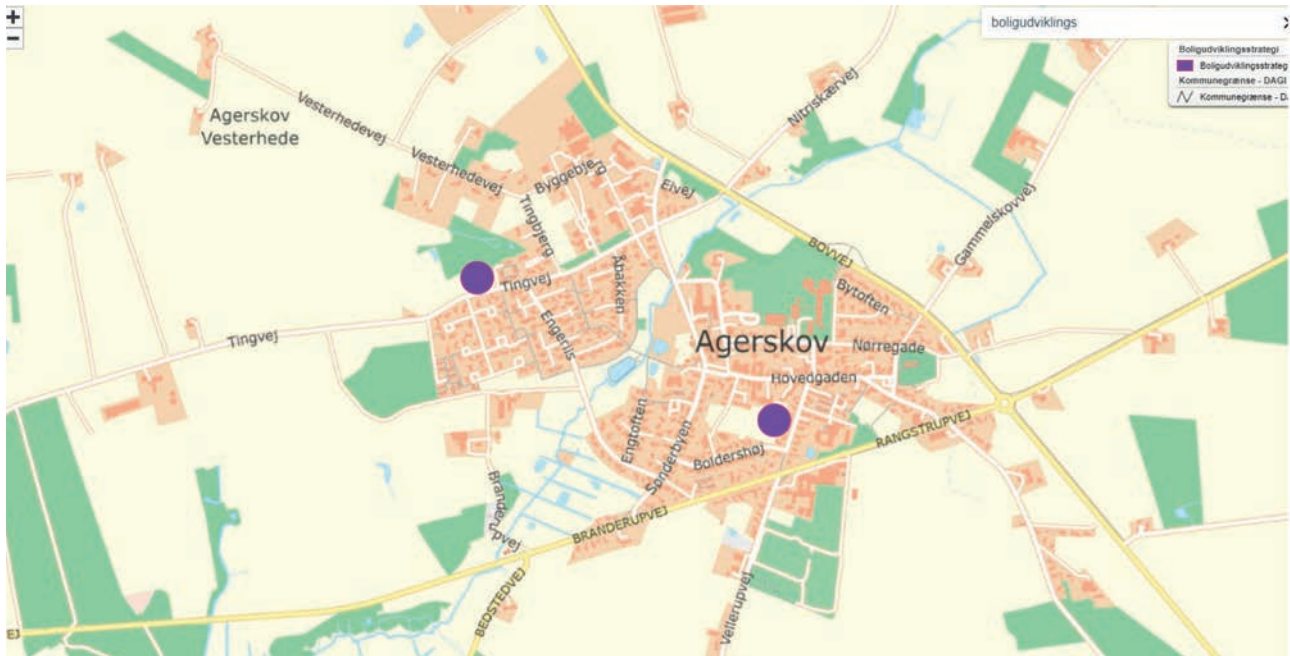
En lokale initiativgruppe arbejder aktuelt med et seniorboligprojekt i Agerskov. Projektet i Agerskov er i et forberedende stadie.

Fremtidige muligheder for lejeboliger i Agerskov

I Agerskov findes endvidere et mindre område i byens østlige ende på Tingvej (kommunalt ejet)



Udviklingsområder Agerskov





6. Forslag til indsatser i en lejeboligstrategisk indsats

Analysen og befolkningsprognosen viser, at Tønder Kommune i årene frem til 2040 kommer til at mangle ca. 1000 boliger. Tønder Kommune ønsker, at styre denne udvikling i overensstemmelse med kommunens planstrategi og udviklingsplaner samt lokalplanerne i de forskellige områder i kommunen.

Tønder Kommune ønsker derfor

at lejeboligudvikling ses i sammenhæng med befolkningsudviklingen og den efterspørgsel, der er

- at bosætning, byudvikling og boligudvikling ses i strategisk sammenhæng*
- at boligudvikling indpasses i de eksisterende bymiljøer*
- at den fremtidige boligudvikling løftes bredt både i dialogen med den almene boligsektor og private aktører*
- at sætte dagsorden for boligudvikling, evt. med opkøb for at sætte områder i spil til almene eller private boliger herunder forberedende indsatser ved fortætningsstrategier*
- at de primære udviklingsområder er Tønder, Skærbæk, Toftlund, Løgumkloster, Bredebro, Højer, Rømø og Agerskov*
- mulighed for særlige indsatser i mindre byer*





6.1 Overordnede vurderinger

Formålet med boligudviklingsstrategien er at finde mulighederne for at sikre fremtidens lejeboliger i Tønder Kommune, så der fremover er den efterspurgte boligmasse.

De overordnede strategier for udviklingen i Kommunen, herunder særligt Kommuneplanen og Visions- og Strategiplanen, sætter nogle klare rammer for boligudviklingen, som er søgt videreført i Boligudviklingsstrategien. Og som betyder, at lejeboligudvikling skal ses i sammenhæng med den øvrige planlægning og større strategiske indsatser samt den fortsatte strategiske dialog med almene boligsektor.

Bosætning og boligudvikling skal tænkes samlet

Bosætning og boligudvikling kan ikke ses helt isoleret hver for sig. Bolig- og byudvikling har naturligvis afgørende betydning for bosætning. Boligudviklingen må derfor gå hånd i hånd med den ønskede byudvikling. En samlet variation i byerne med blandede boligområder, boligtyper, boligstørrelser og ejerformer styrker bymiljøet og attraktiviteten i bosætningen.

Indpasning i byudviklingen

Fortætning i bykerne er et helt centralt parameter for den fremtidige lejeboligudvikling; nye lejeboliger kan derved understøtte byudviklingen og udvikles med øje for, hvordan den spiller sammen med i kombination med andre tilbud i byen. Med de politiske visioner lægges der således op til en mere strategisk byudvikling fremover.

Tønder kommune er desuden kendetegnet ved, at der mange steder er bevaret en særlig og karakteristisk bygningskulturarv og bymiljøer. Fra politisk side er der i de senere år sat stort fokus på at bevare og sikre disse områder. Nøgleord for indpasningen af nye lejeboligprojekter i byerne er derfor at indpasse boliger til de eksisterende bygningskulturmiljøer med arkitektonisk kvalitet, kvalitet i byggeriet og bæredygtige løsninger.

Almene og private løsninger til lejeboligudfordringen

At etablere op imod 1.000 nye boliger i Tønder Kommune er en meget stor opgave. I DREAMs prognose forudses, at en overvejende del af boligefterspørgslen skal ske i den almene boligsektor. Det må dog forudses, at en væsentlig del af disse boliger skaffes ved privat og almen udlejning, idet tendensen jo også er, at antallet af private ejerboliger fortsat vil falde. Og det har været en interessant udvikling, at det private udlejningsmarked i de seneste år faktisk har etableret mange nye boliger i Tønder Kommune.

Hele boligudlejningssektoren må bidrage, hvis det skal lykkes. Den almene sektor kan aktuelt komme i den situationen, at den udfordres af, at de stigende priser på byggematerialer går op imod maksimumbeløbet. Udviklingen og efterspørgslen vil også fremover drøftes strategisk og konkret med den almene boligsektor. Men det synes ekstra vigtigt, at den private sektor involveres yderligere fremover, fordi der er nogle muligheder her for også at påvirke pris, kvalitet og indhold og i nogle tilfælde også handle indenfor en kortere tidsramme.



6.2 Forslag til indsatser

Med udgangspunkt i befolkningsudviklingen og efterspørgslen peges på, at de primære udviklingsområder er områdebyerne og særligt Tønder, Skærbæk, Toftlund, Løgumkloster, Agerskov, Højer og Rømø.

Der kan peges samlet på disse konkrete muligheder for lejeboliger i kommunen

- Et område ved Bargumsvej (privat ejet)
- Et område ved Blegen kan komme i spil. Det skal dog bemærkes, at der skal afklares fredningsforhold på stedet på grund af nærheden til banelegemet.
- Et område ved den gamle busstation/Banegårdsgade i Højer (privat ejet)
- Et område ved Kovej i Højer (kommunalt ejet)
- et mindre rammelagt område i Løgumkloster øst for Fakta med mulighed for anlæg af lejeboliger (privat ejet).
- Området ved den gamle Fakta i Møllegade (kommunalt ejet)
- Et mindre område nord for Langagervej i Bredebro (kommunalt ejet)
- Området ved den gamle skole i Skærbæk (kommunalt ejet)
- Det endnu ubenyttede område i Skærbæk Nord ved Nørre Skærbækvej (kommunalt ejet)
- Et område ved den gamle ridebane/skovgrundene i Skærbæk (kommunalt ejet)
- Et centerområde ved Jernbanegade i Skærbæk (kommunalt ejet)
- områder omkring Engvej/Sønderdrivevej samt Stormstræde/Svenskestræde/hvalstræde i Havneby (kommunalt ejet)
- Et område vest for skolen i Havneby (kommunalt ejet)
- Centerområdet ved det tidligere Færggården i Havneby (privat ejet)
- et område øst for Toftlund by (kommunalt ejet)
- et område ved Timmelsvang i Toftlund (privat ejet)
- et mindre område i byens østlige ende på Tingvej, Agerskov (kommunalt ejet)

Det foreslås, at denne pulje af muligheder indgår i en konkretisering i en fase et. Formålet hermed er at forberede, at mulighederne kan forelægges almene og private aktører til en dialog om udviklingsmulighederne. Til at understøtte implementeringen foreslås afsat et årligt rådighedsbeløb i en treårig periode til at understøtte nye lejeboligudviklingsprojekter. Beløbet kan anvendes til grundkapital til almene boligprojekter og evt. opkøb og forberedelse.

Den ovenstående pulje af udviklingsmuligheder vil næppe kunne dække fremtidens behov. Derfor foreslås, at der sættes et afdækningsarbejde i gang. Dette kan ske dels ved at igangsætte en strategiplan for fortætning/huludfyldning i områder. Og hvor der ikke aktuelt er arbejdet med byudvikling igangsættes egentlige udviklingsplaner, hvor en strategiplan for fortætning/huludfyldning kan være et supplement til udviklingsplanen.

- I Tønder arbejdes fortsat på strategiplanen for fortætning/huludfyldning
- I Højer og Toftlund iværksættes strategiplaner for fortætning/huludfyldning til supplement til de nuværende udviklingsplaner for at identificere muligheder for lejeboligprojekter.
- I Løgumkloster, Bredebro og Skærbæk iværksættes strategiplaner for fortætning/huludfyldning. Dette kan med fordel ske i sammenhæng med at der iværksættes en byudviklingsplan, der ser boligudvikling i sammenhæng med hele byens udvikling.

I mindre byer åbnes derudover op for særlige bosætningsinitiativer som evt. kan være målrettet konkrete kendte målgrupper.



6.3 Økonomi

Aktivitet	Økonomi	År
Konkretisering af pulje af lejeboligområder	0,5 mio. kr.	2023
Udviklingsplaner i Løgumkloster, Bredebro og Skærbæk	3,0 mio. kr.	2023-2024
Strategiplaner for fortætning/huludfyldning i Højer og Toftlund	0,6 mio. kr.	2023
Årligt beløb til grundkapital – 15 nye almene boliger årligt	3-4 mio. kr.	2023-2025
Årligt beløb til opkøb og forberedelse	Udgiftsneutralt	
Opfølgning på strategiplaner for fortætning/huludfyldning	0,5 mio. kr.	2024-2025





TØNDER KOMMUNE