

Vejen Kommunes

BOLIG- & BOSÆTNINGS STRATEGI

2024 - 2027



Indhold

Forord.....	3
Vejen Kommune i tal.....	4
DEL 1: BOSÆTNINGSSTRATEGIEN.....	5
Aktuel status.....	6
Indsatsområde 1: Flyttemønstre på kommunalt niveau.....	7
Indsatsområde 2: Flyttemønstre på regionalt og nationalt niveau.....	12
Indsatsområde 3: Bosætning som velkomst/modtagelse.....	13
Indsatsområde 4: Bosætning som fastholdelse og/eller tilknytning.....	14
Indsatsområde 5: Boliggrunde i Vejen Kommune.....	16
Indsatsområde 6: Erhvervslivet og bosætning.....	18
Rollefordeling.....	19
DEL 2: BOLIGPOLITIKKEN.....	20
Boligudvikling og tendenser.....	21
Samspil med Kommuneplan.....	22
Flere boliger og varierende boligområder.....	23
Boligudviklingens rolle i klimastrategien.....	25
Almene boliger.....	25
Fleksibel udlejning og anvisningsret.....	26
Boliger til særlige målgrupper.....	27
Kommunale og private udstykninger.....	28
DEL 3: BOLIGUDSTYKNINGSSTRATEGIEN.....	29
Vores principper.....	30
Tidsplan og anlægsoverslag for kommende boligudstyknings.....	32
Statistik fra 2013-2024.....	33

Forord

Velkommen til Vejen Kommunes bolig- og bosætningsstrategi.

I en tid med ambitiøse mål, ønsker vi at skabe en fælles strategi mod en endnu mere attraktiv, bæredygtig, og vækstorienteret kommune.

I vores bestræbelser på at nå målet om 44.000 borgere, må vi erkende, at vejen dertil kan være udfordrende og befolkningsprognosen viser, at vi har et stykke vej foran os. Derfor har vi valgt at udarbejde en helhedsorienteret bolig- og bosætningsstrategi.

Denne strategi tager udgangspunkt i vores nuværende situation, styrker og udfordringer, og den sætter fokus på de muligheder, vores kommune rummer.

Det er vigtigt at understrege, at vejen til vækst ikke kun handler om at tiltrække nye borgere, men også om at fastholde dem, som bor her og skabe de bedste rammer for dem.

Vi ønsker et øget fokus på mindre fraflytning og hvordan vi undgår, at vores borgere har lyst til at flytte herfra. En indsats, som beror på, at borgerne har oplevet en god og trykbar barndom, spændende fritidsaktiviteter og gode jobmuligheder gennem deres tid i Vejen Kommune. Der er derfor en sammenhæng mellem at have gode institutioner, skoler, et stærkt forenings- og fritidsliv, et stærkt erhvervsliv, gode naturoplevelser og bosætning.

Vi ønsker at skabe en positiv synergieffekt ved at samle vores eksisterende strategier inden for bolig og bosætning. Dette vil give os en klar og fælles retning for, hvordan vi bedst tiltrækker og fastholder borgere i Vejen Kommune.

I vores stræben efter at være en attraktiv erhvervs- og bosætningskommune, har vi fokus på tidssvarende boligmuligheder, der kan tiltrække og fastholde borgere med forskellige behov og ønsker, lige fra konkurrencedygtige boliggrunde til et varieret udbud af udlejningsboliger. Vi vil koncentrere os om områder med efterspørgsel, især i Vejen og vores centerbyer.

Målet er at skabe en bred sammensat boligmasse, som imødekommer nye og varierende krav til kvalitet, størrelse og placering.

Vi tror på, at en målrettet bosætningsindsats og et bredt og varieret udbud af boligmuligheder til fornuftige priser, kan bidrage positivt til vores målsætning om 44.000 indbyggere i Vejen Kommune.

Denne bolig- og bosætningsstrategi skal sikre en fælles retning, og danne grundlag for et fælles arbejde, i samspil med vores kollegaer og samarbejdspartnere, for at realisere visionen om en endnu bedre fremtid for vores kommune og borgere.

For at nå vores mål, er det væsentligt, at vi alle er opmærksomme på øget bosætning og fastholdelse. **Øget bosætning er en fælles opgave** og et fælles fokusområde - på tværs af alle afdelinger i Vejen Kommune.

Vejen Kommune i tal

ANTAL INDBYGGERE:
42.900

BEFOLKNINGSUDVIKLING
(2018-2023): 0,1%

ANTAL ARBEJDSPLADSER:
21.122

STØRSTE BYER:
VEJEN (10.206), BRØRUP (4.593),
HOLSTED (3.066) RØDDING (2.784)

GENNEMSNITLIG KVM.
PRIS I KOMMUNEN:
8.094 KR. PR. M2

GENNEMSNITLIG KVM PRIS
I REGION SYDDANMARK:
10.765 KR. PR. M2

KILDE: KONTUR 2023



DEL 1

BOSÆTNINGSSTRATEGIEN

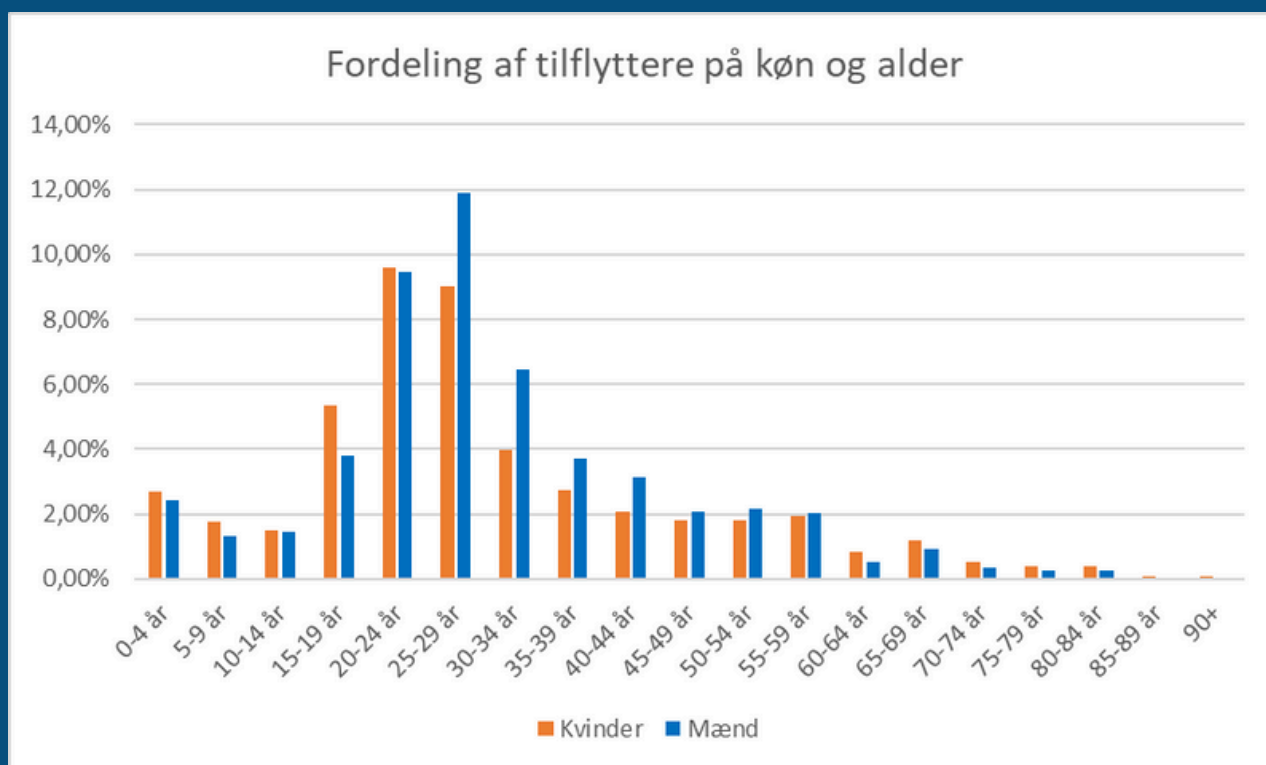
TILTRÆKNING, MODTAGELSE & FASTHOLDELSE



I Vækststrategi 2025 – sammen om vækst og robusthed er målet, at vi skal være flere borgere – 44.000 i 2025. Der er sat et delmål op: Vejen Kommune skal være kendt i omegnskommunerne, som et attraktivt bosætningssted.

Aktuel status

Vejen Kommune holder stadig befolkningstallet, men målet om at nå 44.000 indbyggere er stadig ikke nået. Der flytter årligt mange borgere til Vejen Kommune, i 2023 flyttede 1531 personer til Vejen Kommune. Heraf var 732 kvinder og 799 mænd. Men der fraflyttede også 1823 borgere.



I 2020 blev den seneste branding og bosætningsindsats godkendt i Byrådet og der er efterfølgende blevet arbejdet med forskellige konkrete indsatser for at realisere visionen, om at blive flere borgere i kommunen. Men når vi ikke er i mål endnu, skyldes det især, at arbejdet med at få flere til at flytte hertil, er et langt sejt træk. Det er for langt de fleste ikke en tilfældig beslutning, der udelukkende bliver påvirket af en online kampagne eller avisannoncer. Resultaterne fra konkrete indsatser, kan derfor ikke måles på den korte bane.

Med disse forudsætninger i baghovedet, er det dog ikke meningen, at vi ikke skal foretage os noget som helst. Visionen er stadig, at Vejen Kommune skal være kendt i omegnskommunerne, som et attraktivt bosætningssted. Men det betyder, at aktiviteter, kampagner og generel synlighed skal være med til at så nogle frø, så Vejen Kommune dukker op som en overvejelse, *når* det på et tidspunkt er tid til at flytte. Dette arbejde vil tage tid.

Af den grund vil materiale udarbejdet tilbage i 2019 stadig blive brugt. Det vil sige opsætning med samme farvevalg og brug af sloganet "nogle...andre bor i Vejen Kommune". Internt kan vi tænke, at det er blevet brugt lang tid, men dette er langt fra tilfældet eksternt.

Designskabelonen er vedlagt som bilag.

Den reviderede strategi forholder sig til, hvordan visionen er tænkt realiseret med forskellige konkrete indsatser, alt afhængig af, hvorvidt vi taler om bosætning som tiltrækning, velkomst eller fastholdelse af borgere.

Der vil fortsat være fokus på følgende tre elementer:

- Vejen Kommune er et sted
- Civilsamfundet er den vigtigste aktør i strategien
- Der er en række unikke ting, som skal kommunikeres

To særlige fokusområder i den nye bosætningsstrategi er for det første, at vi bevæger os væk fra udelukkende at arbejde med overordnede antagelser om, hvem kommunens til- og fraflyttere er, til en dybere forståelse af vores målgruppers motiver for at flytte til og fra kommunen og hvordan og hvorvidt de oplever Vejen Kommune, som et attraktivt bosætningssted.

Med start januar 2023 blev der igangsat en bosætningsanalyse, der sender spørgeskema ud til både til- og fraflyttere. For det andet, handler bosætning ikke kun om branding af kommunen som et godt sted at bo og dermed tiltrækning af nye borgere, men det handler lige så meget om at synliggøre og italesætte kommunale tiltag, institutioner og oplevelser for nuværende borgere. Sidstnævnte, både for at få folk til at blive boende, men også med den ambition, at unge, der flytter væk fra kommunen, som led i for eksempel uddannelse, husker tilbage på deres opvækst i Vejen Kommune, som god og tryk. Når de om mange år er klar til at etablere sig, måske med samlever og børn, vil en by i Vejen Kommune dermed ikke ligge dem fjernt.

Nedenfor nævnes seks indsatsområder med tilhørende konkrete handlinger, der til sammen, skal være med til at nå målet om, at Vejen Kommune bliver kendt i omegnskommunerne, som et attraktivt bosætningssted, og dermed på sigt nå målet om at blive 44.000 indbyggere i kommunen.

INDSATSOMRÅDE 1: Flyttemønstre på kommunalt niveau

Vi ved, at mange både flytter til og fra kommunen hver måned, men vi har manglet at blive klogere på, hvad der ligger bag folks beslutning og *hvorfor* folk flytter til og fra kommunen.

Ved at blive klogere på folks grunde til at flytte, herunder oplevelser som ny i kommunen eller årsager til, at de er flyttet væk og om de kunne finde på at flytte tilbage, vil vi for eksempel kunne målrette kampagner med bestemte temaer på bestemte tidspunkter og i bestemte geografiske områder.

Direktionen har i samarbejde med et eksternt analysebureau igangsat en online dataindsamling, der skal gøre os klogere på netop alt dette og mere til. Hver måned i en toårig periode med start i januar 2023, sendes der et spørgeskema til både til- og fraflyttere. De to spørgeskemaer er vedlagt som bilag.

Selvom spørgeskemaet stadig sendes ud og den toårige periode ikke er slut, kan vi allerede nu begynde at se et mønster i forhold til folks flytteårsager.

TILFLYTTERNE

Tilflytterne bliver spurgt om, hvad deres primære årsager var til, at de flyttede til en specifik landsby/område i Vejen Kommune (vi spørger bevidst ikke om, hvorfor de flyttede til Vejen Kommune, fordi vi som nævnt ovenfor, arbejder med, at man ikke flytter til en kommune men til et sted). Top-fem viser følgende:

Venner/familie eller bekendte jeg/vi gerne ville tættere på	41%
Naturen i området	22%
Attraktive boligpriser (køb/leje)	21%
Nærhed til partner	19%
Jeg/vi fandt drømmeboligen	18%
Jeg/min partner har fået arbejdet i området	16%

Ovenstående spørgsmål bliver yderligere udfoldet ved at spørge tilflytterne, hvorfor de har valgt lige præcis at bo der, hvor de er flyttet hen (boligens placering i et givent lokalområde). Top-fem viser følgende:

Den rigtige boligtype (størrelse og indretning)	72%
Prisen på boligen	61%
Trygt område og nabolag	54%
Afstanden til naturen	46%
Afstanden til mit arbejde	33%

Det skal dog nævnes, at kun få har valgt at svare på dette spørgsmål (54 personer ud af 293 respondenter). Det giver dog allerede nu nogle indikationer på, hvor vi skal bevæge os hen, når det kommer til markedsføringsindsatsen.

Vi ved, at størstedelen af tilflytningen kommer fra nabokommunerne, med Kolding og Esbjerg, som de to største bidragsydere (dette viser analysen også). Derfor vil øget kendskabsgrad i nabokommunerne fortsat være et vigtigt element. Sammen med dette, skal vi med udgangspunkt i de foreløbige analysetal, fortsat fremhæve det vi har:

- Højt økonomisk råderum og lave huspriser.
- Mange gode kultur- og naturoplevelser samt fritidsaktiviteter, for eksempel Vejen Idrætscenter, Vejen Kunstmuseum, Skibelund Krat, mødesteder i lokalsamfundene, og vores natur er tilgængelig, med mange stiforbindelser.
- Trygt miljø at bo og færdes i, herunder lokalsamfund med stærke fællesskaber, som tager sig af hinanden med stort kendskab.
- Mange aktiviteter med stærke foreninger og lokale tilbud.
- Gode skoler og gode pasningstilbud.
- Fantastisk placering med god infrastruktur.

Men vi vil også udvide denne liste ved at lave en særlig indsats i tæt samarbejde med erhvervslivet, idet tal viser, at tættere afstand til arbejdspladsen er en vigtig årsag for at flytte hertil. Vi tror på, at hvis vi sætter større fokus på dette, vil det forhåbentlig få flere til at overveje denne mulighed. Samarbejdet med virksomheder uddybes i et særskilt indsatsområde med tilhørende konkrete indsatser.



FRAFLYTTERNE

Der sendes, som nævnt, også spørgeskemaer til fraflyttere. Her kan vi blandt andet blive klogere på årsagen til, at de er flyttet fra kommunen, og dels hvorvidt de ville være interesseret i at flytte tilbage igen.

Særligt sidstnævnte er relevant i forhold til markedsføringsindsatsen. Vi kan se, at dem der flytter væk, ikke flytter langt væk. Hele 74% af de adspurgte fraflyttere er flyttet til en anden kommune i Region Syddanmark (24% til Kolding Kommune, 22% til Esbjerg Kommune, 13% til Vejle Kommune og 11% til Odense Kommune).

Den region, der følger efter, er Region Midtjylland med 18% (heraf 62% til Aarhus Kommune). Med den viden, giver det fortsat mening, at vi først og fremmest markedsfører os i nabokommunerne.

Fraflytterne bliver bedt om at vælge op til tre af de vigtigste grunde til, at de flyttede fra Vejen Kommune. Her viser top-fem følgende:

Fandt den helt rigtige bolig i en anden kommune	28%
Jeg/min partner begynder studie langt fra, hvor jeg/vi boede	22%
Ved ikke	21%
Ville bo tættere på min/min partners familie	19%
Flyttede sammen med partner	17%

At hele 21% af respondenterne ikke kan forklare, hvorfor de er flyttet fra kommunen (de svarer *ved ikke*) er opsigtsvækkende. Kan det tænkes, at man via oplysende kampagner og annoncer om det gode hverdagsliv i kommunen, fritidslivet, seværdigheder mv., kunne have fået dem til at blive. Måske er den samme målgruppe også mere tilbøjelig til at flytte tilbage, hvis muligheden er der. Der er dog som udgangspunkt intet i analysen, der indikerer, at nogle bestemte faktorer kunne have fået dem til at blive. Se herunder:

Er der noget, der kunne have fået dig til at blive boende?	Ja Pct.	Nej Pct.	Måske Pct.
Bedre uddannelsesmuligheder	22%	65%	13%
Bedre beskæftigelsesmuligheder	21%	65%	14%
Et bedre udbud af ejerboliger	10%	76%	14%
Et bedre udbud af lejeboliger	22%	61%	16%
Bedre kommunale servicetilbud (f.eks. skoler, institutioner, biblioteker)	15%	71%	14%
Bedre kultur- og fritidstilbud	19%	64%	16%
Et bedre lokalt handelsliv	19%	72%	9%
Et bedre socialt netværk	17%	69%	14%

Hele 42% af fraflytterne er enten selv vokset op i kommunen eller har en partner der er. Det giver god grund til at gøre en særlig indsats for, at fraflyttere fortsat har en relation til Vejen Kommune, hvad enten det er information om årlige begivenheder i kommunen, attraktioner, der er værd at besøge eller noget helt tredje (for eksempel information om ledige jobs inden for specielle brancher).

Ydermere, at sætte særligt fokus på de unge, der på grund af uddannelse flytter væk fra kommunen, er værd at overveje. Mange af dem forventes fortsat at være meget flytbare de første år efter de er flyttet væk, særligt hvis de endnu ikke har stiftet familie. Dette udfoldes yderligere i indsatsområde 4, for der er et uudnyttet potentiale at ramme denne målgruppe særligt.

KAN VI FÅ DEM "HJEM" IGEN?

Når så stor en andel af fraflyttere ikke flytter langt væk, burde det være muligt at få dem til at flytte 'hjem' igen. Mange faktorer spiller dog ind, særlig folks livssituation har en stor betydning for, hvorvidt man er flytningsparat eller ej.

Analysen viser indtil videre, at 53% af de adspurgte fraflyttere godt kunne finde på at flytte tilbage til Vejen Kommune på et tidspunkt. Top-fem årsager til at flytte tilbage er:

For at bo tættere på min og/eller partners familie	43%
Hvis jeg/min partner finder arbejde/uddannelse i nærheden	35%
For at bo i trygge omgivelser	28%
For at flytte tilbage, hvor jeg eller min partner voksede op	27%
For at få en lavere husleje/boligudgift	27%

Dette taler for, at vi fortsat skal markedsføre Vejen Kommune, som et godt sted at bo, med særlig fokus på kampagner og lignende i omegnskommunerne, da det kan være med til at påvirke folks valg i en positiv retning, hvis de på et tidspunkt igen skal til at flytte.

KONKRETE INDSATSER

- Videreudvikle de målgrupper vi allerede arbejder med, heriblandt de unge kloge hænder, børnefamilier og udenlandsk arbejdskraft til også at inkludere generelle flyttemønstre og -årsager.
- Målrette kampagner med udgangspunkt i resultater fra bosætningsanalysen.
- Planlægge content/markedsføringstiltag på bestemte tidspunkter af året ud fra flyttemønstre.

INDSATSOMRÅDE 2: Flyttemønstre på regionalt og nationalt niveau

Udover, at Vejen Kommune har igangsat sin egen undersøgelse, er der også flere regionale og nationale undersøgelser, der skal være med til at gøre os klogere på folks flyttemønstre, trends i tiden mv.



KONKRETE INDSATSER

- Fortsætte i bosætningsnetværket med øvrige kommuner i Trekantområdet, med det formål at videndele og generelt indgå i samarbejde med kommunerne i dette netværk.
- Flere af nabokommunerne markedsfører sig også i de større universitetsbyer. Data fra den igangværende analyse vil vise, om det også er en indsats Vejen Kommune skal satse på, men indtil da, fastholdes fokus på nabokommunerne.
- Vurdere om aktuelle projekter og analyser er særligt brugbare i det kommunale bosætningsarbejde.

INDSATSOMRÅDE 3: Bosætning som velkomst/modtagelse

Vejen Kommune har ikke haft tradition for at byde nye borgere velkomne med for eksempel et velkomstbrev, -kurv eller -arrangement. Der er i budgettet for 2024 afsat midler til at byde nye borgere velkommen, hvorfor der administrativt er blevet arbejdet på dette. De forskellige forslag vil blive forelagt Økonomiudvalget medio 2024. På baggrund af den politiske beslutning, vil det administrativt blive besluttet, hvilke opgaver der skal placeres hvor. Som udgangspunkt er det dog et samarbejde mellem Teknik & Miljø og Sekretariat & Borgerservice.

Foruden denne indsats, er Vejen Kommune ved at skifte til et nyt hjemmesidesystem, hvoraf hjemmesiderne www.boivejen.dk / www.flyttilvejen.dk vil blive opdateret.

Vi forventer, at der er et stort potentiale ved at have et større fokus på at udvikle og markedsføre hjemmesiden, da tal fra spørgeskemaet viser, at kun 6% af de adspurgte tilflyttere har kendskab til hjemmesiden. Ud af dem, der kender siden, har 35% besøgt den i forbindelse med flytningen/den første tid, mens 65% slet ikke har besøgt den. Statistisk fra besøgstal på hjemmesiden viser også, at der skal gøres noget aktivt for at genere mere trafik til siden. Størstedelen af besøgene er på siderne med byggegrunde og kun meget få på de øvrige undersider.

KONKRETE INDSATSER

- Vejen Kommune skal afholde velkomstarrangementer for nye borgere.
- Boivejen.dk skal i langt højere grad end nu være kommende borgeres indgang til deres nye hverdag i kommunen (hjælp-til-selvhjælp). Dens alias flyttilvejen.dk vil stadig blive brugt i forbindelse med tiltrækning af nye borgere.
- I flere af nabokommunerne er der ansat en bosætningskonsulent, som også yder håndholdt service. Med udgangspunkt i resultaterne fra den igangværende analyse vil vi optimerer hjemmesiden, så man der kan finde svar på de fleste spørgsmål, som ny borger i kommunen. Det skal dog stadig være muligt at kontakte den kommunale bosætningskoordinator direkte.
- Lokalrådene skal fortsat tage ansvaret for at fortælle om deres lokalområde, fordi de kender deres eget område bedst. Vejen Kommune understøtter dette arbejde gennem materiale og hjælp til at få sat forskellige tiltag i system og i gang. Eksempler kan være velkomstambassadører og præsentation af de enkelte lokalområder på boivejen.dk. Der vil også blive igangsat et arbejde med at få taget nye billeder af lokalsamfundene. Billeder der skal bruges på hjemmesiden, annoncer mm.



INDSATSOMRÅDE 4: Bosætning som fastholdelse og/eller tilknytning

Det er naturligt, at unge mennesker flytter fra Vejen Kommune for at studere, men der er også andre grupper. Den største fraflytning sker blandt de unge (32% af fraflytterne er 18-24 år), men der er også en stor fraflytning i den erhvervsaktive alder (19% er 25-35 år, 11% er 36-45 år, 16% er 46-55 år og 13% er 56-65 år). Derfor skal der gøres noget særligt for at fastholde disse grupper.

Når så stor en andel af fraflyttere er unge under 25 år, må vi antage, at en stor del af gruppen er flyttet direkte hjemmefra. Deres sidste minder inden de forlod Vejen Kommune var, hvordan det var at vokse op i kommunen, hvordan det var at være barn/ung i kommunen, skoleminder, fritidsaktiviteter mv. Vi bør derfor gøre en særlig indsats for at fremhæve disse hverdagsoplevelser i Vejen Kommune. Det langsigtede mål er, at når disse fraflyttere selv får børn eller som udgangspunkt er klar til at falde til ro et sted, så er det, at de gode minder fra barn/ungdommen i Vejen Kommune gerne skal være i baghovedet og dermed vil det ikke ligge dem fjernt, at flytte 'hjem igen'.

De samme markedsføringstiltag gør sig gældende for at fastholde nuværende borgere (her tænkes især på dem i den erhvervsaktive alder, da de udgør den største gruppe af fraflyttere samlet set). Hvis vi gør en indsats for at italesætte de gode (hverdags) oplevelser i Vejen Kommunes mange lokalsamfund, kan det være med til at vise, at Vejen Kommune har mange lokalsamfund, hvor det er trygt og godt at vokse op. Hvorvidt det får folk til ikke at flytte væk, er svært at vide, men måske kan det få fraflyttere til på sigt at flytte tilbage til Vejen Kommune, hvis muligheden byder sig (se indsatsområde 1 for grunde til at flytte tilbage).

I Vejen Kommune gør vi i forvejen mange gode ting. Hvis vi skal lykkes med at hæve indbyggertallet, gælder det om at få det fortalt. Så når vi laver en ny cykelsti, ny institution eller bygger et nyt bibliotek, så har det rigtig meget at gøre med bosætning, og det skal fortælles. Vores byer og byrum understøtter bosætning ved de gode oplevelser. Men også alt det gode vi gør i skolerne, børnehaverne eller på plejecentrene, skal bringes ud. Her skal fagudvalgene, fagafdelingerne, skoler og institutionerne selv bidrage til branding ved at finde og fortælle de gode historier og få dem bragt ud. Der sker også meget lokalt i foreningslivet, som også skal fortælles vidt og bredt. Dette indsatsområde har derfor både et eksternt og internt fokus.

Et særskilt element er desuden at få udenlandske medarbejdere til at flytte hertil permanent. Det vil give mere stabil arbejdskraft og bidrage til positiv befolkningsvækst. Vi ved, at mange lokalsamfund ønsker at byde udenlandske indbyggere velkommen, men den sproglige- og til tider kulturelle barriere, kan være en udfordring.

KONKRETE INDSATSER

- Via især sociale medier vil vi sætte fokus på, hvad der sker i kommunen, og generelt formidle de gode historier via inddragelse af alle kommunale afdelinger og institutioner. Det skal være tydeligt, at bosætning vedrører os alle.
- Markedsføre områdets kvaliteter sammen med borgere, kommunale institutioner og virksomheder. Vejen Kommune har ansvaret for branding af vores område, og skal derfor skabe platforme, hvor de unikke ting og de gode historier kan kommunikeres.
- Understøtte arbejdet for at udenlandske borgere integreres godt i lokalsamfundet, så de motiveres til at flytte hertil permanent.
- Videreudvikle de nuværende brugte personaer (på baggrund af resultater fra bosætningsanalysen). Med data fra analysen, kan vi skærpe kampagner og annoncer med fokus på flyttemønstre og -årsager.



INDSATSOMRÅDE 5: Boliggrunde i Vejen Kommune

I Vejen Kommune ønsker vi et bredt og varieret udbud af kommunale byggegrunde. Derudover ønsker vi tydeligt at synliggøre denne boligmulighed overfor nuværende indbyggere og tilflyttere, hvilket skal ske gennem markedsføring og en indbydende salgsside på boivejen.dk.

Vi sælger primært byggegrunde til borgere, som allerede bor i Vejen Kommune. De seks byer, hvor vi trækker flest tilflyttere fra andre kommuner, er:

By	Antal købere fra andre kommuner	Andel i procent
Jels	12 ud af 30 købere	40%
Andst	2 ud af 5 købere	40%
Holsted	5 ud af 14 købere	36%
Vejen	21 ud af 69 købere	30%
Rødding	2 ud af 11 købere	18%
Brørup	4 ud af 23 købere	17%

(Tallene er for perioden 2019-2024)

Den største andel af tilflytterne som køber en byggegrund, kommer fra Haderslev, Kolding, Esbjerg og Vejle Kommuner.

Gennemsnitsalderen på køberne i de forskellige byer, i perioden 2019-2024 er:

Andst:	30 år
Brørup:	40 år
Bække:	69 år
Glejbjerg:	60 år
Holsted:	46 år
Hovborg:	76 år
Jels:	46 år
Rødding:	39 år
Skodborg:	29 år
Tobøl:	30 år
Vejen:	38 år

Vi kan konstatere, at langt de fleste købere af byggegrunde er mellem 25-50 år, dog kan vi med fordel henvende os til en bred aldersmålgruppe, når vi markedsfører vores byggegrunde, da vi har mange aldersgrupper repræsenteret.

KONKRETE INDSATSER

- Byggegrundene skal fortsat markedsføres bredt, for eksempel i forbindelse med at nye udstykninger bliver etableret. Men også ældre udstykninger kan nyde godt af at blive markedsført igen fra tid til anden.
- Vejen Kommune skal fortsat stå for markedsføringen af vores byggegrunde.

Vi gør for nuværende brug af følgende platforme:

- Pressemeddelelser til den lokale og regionale presse
 - Sociale medier (herunder Facebook, Instagram og LinkedIn)
 - SEO-optimering,
 - Vi optager vores egne dronofilm og får taget nye billeder af områderne
 - Præsentabel og overskuelig salgsside på boivejen.dk
 - Nyhedsbreve til vores kontaktlister for de enkelte udstykninger
 - De digitale og analoge pyloner
 - Lokalrådene og deres hjemmesider
 - Magasiner, nyhedsbreve (UdviklingVejen, Licitationen mv.)
 - Fysiske skilte ved udstykningerne – alle skilte står til udskiftning her i 2024
-
- Det skal undersøges, hvorvidt et samarbejde med lokale ejendomsmæglere ville kunne fremme salget. Dog med tanke på økonomien, da vi i dag bruger ganske få midler på markedsføring.



INDSATSOMRÅDE 6: Erhvervslivet og bosætning

De fleste virksomheder i Vejen Kommune har mange medarbejdere, som hver dag pendler til Vejen Kommune. Vi er opmærksomme på, at en stor del af disse pendlere ikke vil være flytningsparate her og nu. Dog kan virksomhederne have nogle medarbejdergrupper, som er mere flytningsparate end andre, for eksempel nyuddannede, enlige, praktikanter eller lignende målgrupper. Som nævnt under indsatsområde 1, er der også tilflyttere, der netop har valgt at flytte til Vejen Kommune for at komme tættere på arbejdspladsen. Vi ser derfor et stort potentiale i et samarbejde med lokale virksomheder.

KONKRETE INDSATSER

- Indgå i dialog med en eller flere virksomheder og undersøge samarbejdsmulighederne. Vi ønsker at blive klogere på den flytningsparate målgruppe og hvordan vi bedst kan gøre dem opmærksomme på muligheden for at bo og arbejde i Vejen Kommune. Dette er både i virksomhedernes og Vejen Kommunes interesse, da vi på den måde sikre mere lokal og stabil arbejdskraft.
- Udarbejde en specifik underside på boivejen.dk/flyttilvejen.dk, der henvender sig til pendlere. Fx en side, som virksomheder kan linke til i deres stillingsopslag samt undersøge behovet for om informationen også skal være tilgængelig som trykt materiale, der kan være tilgængelig på arbejdspladserne.



ROLLEFORDELING

Opgaven med at realisere vores vision om at gøre Vejen Kommune kendt i omegnskommunerne, som et attraktivt bosætningssted, vil stadig være fordelt på følgende tre aktører, med hovedansvaret hos Vejen Kommune:

- Vejen Kommune som initiator og koordinator (Administrationen og institutioner)
- Civilsamfundet, som bidragsyder og kommunikator (lokalråd og det generelle foreningsliv)
- Virksomhederne, som arbejdsgiver og jobskabere.

Vejen Kommune har opgaven med at tage initiativer og koordinere indsatser, heriblandt kampagner og annoncer. Samtidig er det Vejen Kommune, der skal styre og koordinere brandingindsatsen gennem kampagner, annoncer og understøttelse af civilsamfundet, så de gode historier kommer frem.

Vejen Kommune indgår i samarbejder med for eksempel ejendomsmæglere og boligforeninger om branding og kampagner. Der skal arbejdes internt for at tydeliggøre, at bosætning ikke kun handler om at tiltrække nye borgere, men at det især også er et spørgsmål om at fastholde vores borgere. Derfor er opgaven med at nå 44.000 indbyggere et ansvar, der hviler på alle kommunale afdelinger og institutioner. Det gode hverdagsliv er med til at skabe gode minder hos de borgere, der flytter væk, så de forhåbentlig senere hen i livet overvejer at flytte hjem igen. Ligeledes er de gode historier med til at synliggøre for omverden, at Vejen Kommune er et godt sted at bo, for både børnefamilier, singler, seniorer mv.

Civilsamfundet – særligt lokalrådene skal inddrages, så de bliver den væsentligste bidragsyder i form af ambassadører og gode naboer, som kan fortælle om det gode ved at bo i lokalområdet. Det er lokalrådene, som ved hvad vi skal slå på og hvorfor. Lokalrådene skal markedsføre deres egne områder.

Virksomhederne kan ved rekruttering af nye medarbejdere gøre en indsats for at få dem til at flytte hertil. Samtidig vil adgangen til pendlere ske via virksomhederne. Samtidig er virksomhederne ambassadører og kontaktled i forhold til potentielle tilflyttere blandt pendlere. Virksomhederne kan og skal ikke løfte ansvaret alene. Vejen Kommune får til opgave at indgå i dialog med virksomhederne og levere materiale, som virksomhederne kan bruge i deres arbejde med at få medarbejdere til at flytte til kommunen.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNING

Opgaven med at realisere bosætningsstrategien er mangesidet og kræver en stor koordinatorrolle. Som skrevet ovenfor handler det især om at få italesat, at bosætning handler om, at vi løfter i flok og ser de mange forskellige kommunale opgaver som bidragsyder til en øget befolkningsvækst. Hvis der ønskes en større og mere koordineret indsats, bør det overvejes, at der ansættes en bosætningskoordinator, der kan sikre at denne ambition fastholdes.

DEL 2

BOLIGPOLITIKKEN

ET STYRINGSREDSKAB MED PRINCIPPER FOR UDVIKLINGEN
AF BOLIGER OG BOSÆTNING I VEJEN KOMMUNE



Indledning

Boligpolitikken er et styringsredskab med principper for udviklingen af boliger og bosætning i Vejen Kommune. Både i forhold til planlægning af nye boligområder og øvrige boligprojekter, private som offentlige. Vejen Kommunes boligpolitik indeholder overordnede principper for udvikling af kommunens udbud af boliger.

Vejen Kommunes boligpolitik skal ses i sammenhæng med politisk vedtagne dokumenter såsom planstrategi, kommuneplan, lokalplaner, temaplaner, konkrete tids- og handleplaner m.v.

Ligeledes skal boligpolitikken være et grundlag for dialog med relevante parter som for eksempel boligorganisationer med aktiviteter i Vejen Kommune.

Vejen Kommune har i Vækststrategien et mål om at nå 44.000 indbyggere. Flere boliger er en afgørende parameter for at nå målet, og derfor er Boligpolitikken central. Bosætning er ligeledes en vigtig faktor i forhold til virksomhedernes behov for kvalificeret arbejdskraft.

Boligudvikling og tendenser

Boligpolitikken er en fremadrettet politik om Byrådets ønskede boligudvikling, men ønskerne står på skuldrene af den historiske udvikling og de generelle tendenser i samfundet.

Byrådet har en målsætning om, at Vejen Kommune skal være 44.000 borgere – flere borgere kræver flere boliger.

De primære tendenser for boligpolitikken er:

- Urbanisering – i Vejen Kommune ses dette ved, at befolkningstallet stiger i Vejen og falder i landdistrikterne. Øvrige byer har generelt status quo i udviklingen fra 2016-23.
- Behovet for flere boliger forstærkes af, at ændrede familiestrukturer medfører behov for flere boliger, da tendenser går i retning af færre personer pr. bolig.

Tendensen ses afspejlet i boligudviklingen siden 2016, hvor der har været en stigning i antallet af boliger på 3%.

Antallet af boliger stiger mest i Vejen, men der er også en mindre stigning i centerbyerne og i Jels og Askov. I landdistrikterne ses en lille nedgang i antallet af boliger.

- Ejerformen udfordres af lejeboliger – også i Vejen.

Trods byggeri af mange nye ejerboliger de seneste år, så stiger antallet af beboede ejerboliger ikke – kun i Vejen, Askov og Jels ses en lille fremgang i ejerboliger.

Derimod ses en stigning i beboede lejeboliger i hele kommunen og særligt i Vejen og centerbyerne, men også i landområderne.

Kun i Rødding og i Vejen overstiger antallet af lejeboliger antallet af ejerboliger. I landdistrikterne er forskellen mellem ejerboliger og lejeboliger klart størst selvom antallet af lejeboliger også her har været stigende.

Byrådets tidligere målsætning om flere lejeboliger afspejles derfor i udviklingen – dog ikke kun via nybyggeri, men også ved at tidligere ejerboliger nu lejes ud.

- Folk vil helst bo sammen med folk, der ligner dem selv. Derfor ses tendenser til at folk samler sig i grupper uanset planlægningen – denne udvikling forstærkes af markedsprisernes udvikling. Ghettoer ses ikke kun i sociale boligbyggerier.
- Klimahensyn påvirker hvordan vi bygger nye boliger, men det påvirker ikke størrelsen af boliger. I Vejen Kommune er der fortsat en stigning i byggeriet af meget store boliger.
- Den demografiske udvikling med flere ældre borgere vil stille krav om flere senior- og ældrevenlige boliger. Det må dog forventes, at fremtidens ældre borgere fortsat vil have ønske om relativt store boliger.

Herudover er der en række andre tendenser, som kan få betydning for bolig- og bosætningspolitikken:

- Vejen Kommunes befolkningstal har i flere år været opretholdt gennem en betydelig indvandring – dels af flygtning, men især af arbejdskraft fra Østeuropa. Stadigt flere af indvandrerne bosætter sig i længere tid i kommunen, og derfor vil deres præferencer for boliger på sigt kunne påvirke markedet.

Den historiske udvikling viser følgende udvikling i Vejen Kommune:

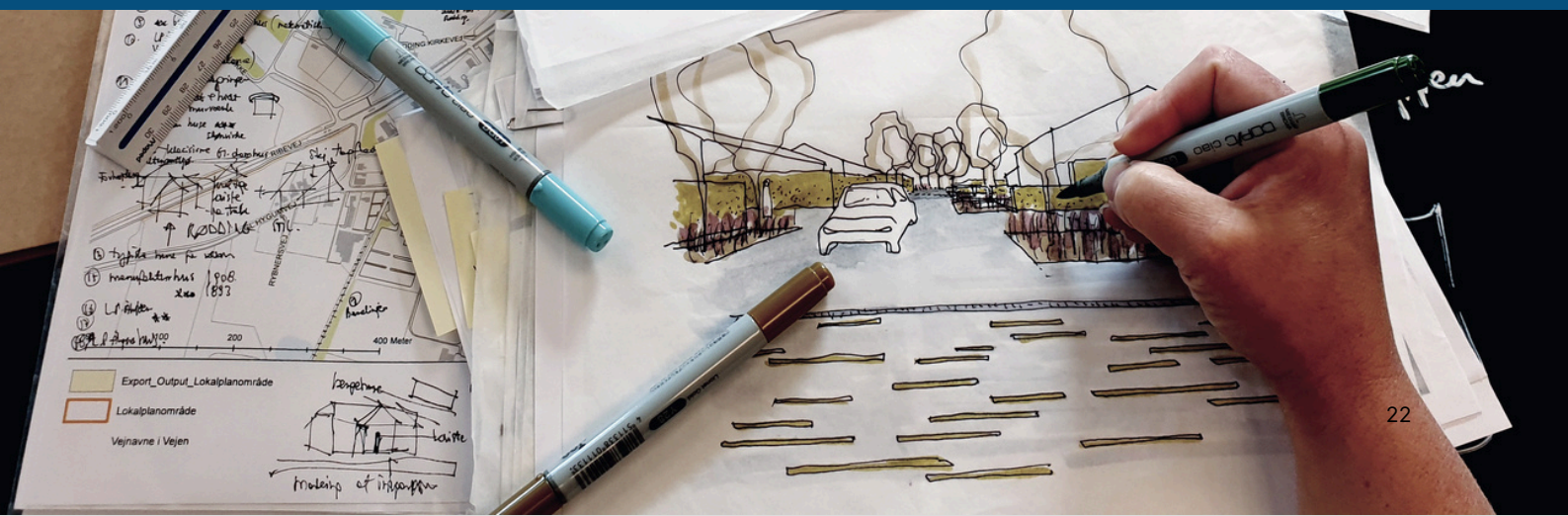
- Antallet af rækkehuse stiger primært i Vejen, men også lidt i centerbyerne, Jels og Askov.
- Antallet af etageboliger stiger klart mest i Vejen, men der er også en stigning i centerbyerne.
- Generelt er boligstørrelserne nogenlunde uændrede fra 2016 til 2023 – dog har der været en klar stigning i antallet af meget store boliger over 175kvm.

Samspil med Kommuneplan

Bolig- og bosætningsstrategien udgør en vigtig del af udmøntningen af kommuneplanens målsætninger og retningslinjer for boligudviklingen.

Af kommuneplanen fremgår det, at Vejen Kommune ønsker et varieret udbud af tidssvarende bosætningsmuligheder, der tiltrækker såvel som fastholder borgere. Derfor ønskes en bredt sammensat boligmasse, som kan imødekomme disse varierende behov, ønsker og krav til boligens kvalitet, størrelse og placering. Særligt i Vejen og i centerbyerne arbejdes også med byfortætning, herunder med etageboliger.

Målet er levende byer med både boliger til forskellige målgrupper samt private og offentlige service- og fritidstilbud, der samlet skaber rammerne for et aktivt liv med forskellige fællesskaber.



FLERE BOLIGER OG VARIERENDE BOLIGOMRÅDER

VEJEN KOMMUNE VIL ARBEJDE FOR ET VARIERET OG STØRRE UDBUD AF TIDSSVARENDE BOLIGER, DER KAN TILTRÆKKE SÅVEL SOM FASTHOLDE BORGERE.

Boligmassen i kommunen skal tilpasses udviklingstendenserne i samfundet og sikre, at der er en god variation af boliger i forhold til både pris, størrelse, ejerform og placering. Der vurderes fortsat at være behov for flere lejeboliger.

Vejen Kommune anerkender, at markedskræfterne er den primære driver af boligudviklingen – derfor forventes den primære boligudvikling at blive i Vejen som hovedby samt i Brørup, Holsted og Rødding, som de tre centerbyer. Boligudviklingen i lokal- og landsbyer forventes generelt lille, men i enkelte byer som Jels og Askov, forventes også en vis interesse i at bygge nyt.

Boligudviklingen for etagebyggeri forventes primært i Vejen. Boligudviklingen for større tæt-lav projekter forventes primært i Vejen og centerbyerne.

VEJEN KOMMUNE VIL ARBEJDE FOR, AT DEN STØRSTE KONCENTRATION AF NYE BOLIGMULIGHEDER PLACERES UD FRA, HVOR DER ER EFTERSPØRGSEL EFTER BOLIGER, PRIMÆRT I VEJEN OG CENTERBYERNE, SAMT ENKELTE ANDRE BYER.

Udlæg af arealer til boligformål fremgår af kommuneplanen.

Vejen Kommune ønsker, at alle borgere skal bo i boliger af en acceptabel standard, og at ingen boligejere skal opleve, at ejendomsværdier påvirkes negativt af naboejendommers forfald.

VEJEN KOMMUNE VIL BRUGE BYFORNYELSESMIDLER AKTIVT TIL NEDRIVNING AF FALDEFÆRDIGE BOLIGER; SÆRLIGT I BYOMRÅDER OG PÅ SYNLIGE PLACERINGER.

I Vejen Kommune har der længe været fokus på det ejede parcelhus, som den mest efterspurgte boligform. Men singler med eller uden børn, den klassiske børnefamilie, sammenbragte familier og ældre borgere, har typisk ikke de samme ønsker og behov til boligen.

Vejen Kommune vil arbejde for en bredt sammensat boligmasse, som kan imødekomme borgernes varierende behov, ønsker og krav til boligens kvalitet, størrelse og placering, herunder også arbejde for etablering af flere lejeboliger.

Vejen Kommune er opmærksom på, at der er boligprojekter, som kræver særlige forhold, herunder planmæssige rammer.

VEJEN KOMMUNE VIL SE POSITIVT PÅ PROJEKTER, SOM MED UDGANGSPUNKT I DOKUMENTERET EFTERSPØRGSEL VIL SKABE NYE TÆT-LAVE BOLIGER, TILGÆNDELIGE ETAGEBOLIGER ELLER ANDRE BOLIGFORMER INDENFOR NOGLE AF DE EKSISTERENDE BYER.

VEJEN KOMMUNE TILLADER, AT DER KAN GIVES FLEXBOLIGTILLADELSE TIL ALLE HELÅRSBOLIGER UDEN FOR VEJEN OG CENTERBYERNE BRØRUP, RØDDING OG HOLSTED.

Vejen Kommune oplever et pres på boligmarkedet; især i kommunens periferi. Udviklingen ses tydeligst ved at boligpriserne følger konjunkturstigningerne. Som et redskab til perioder med pres på boligmarkedet i dele af Vejen Kommune og som et redskab mod affolkning i de mindre samfund godkendte byrådet i 2015 flexboligordning i en periode, undtagen i byerne Brørup, Holsted, Rødding og Vejen.

Flexboligordning er en mulighed i henhold til Boligreguleringsloven, hvor boligejer kan ansøge kommunen om at benytte deres bolig som både helårsbolig og fritidsbolig. Der stilles som udgangspunkt ingen krav til boligen udover placering for at opnå tilladelsen. Flexboligordningen evalueres og justeres løbende med beslutning i Byrådet om aktuel anvendelse.



BOLIGUDVIKLINGENS ROLLE I KLIMASTRATEGIEN

Vejen Kommune har vedtaget en DK2020 plan og derigennem fastsat ambitiøse klimamålsætninger, som skal udmøntes på mange forskellige områder.

På boligområdet vil Vejen Kommune sikre mulighed for at borgerne kan bygge klimavenligt, men Vejen Kommunes fokus vil primært være på regnvandshåndtering og på omgivelser med begrænset belægning og stort naturpræg.

Vejen Kommune vil derfor fortsat tillade byggeri af boliger i varierende størrelser, herunder også store boliger. Borgerne skal sikres mulighed for at bygge boliger i den størrelse de ønsker – uanset om dette er stort eller småt.

Vejen Kommune vil ligeledes udlægge byggegrunde i varierende størrelse, men ofte over 1.000 m², da byggegrunde skal matche borgernes efterspørgsel.

Arealpresset er stort – også i Vejen Kommune. Derfor skal byfortætning supplere byudviklingen i periferien af byerne. Vejen Kommune vil dog fortsat udvikle byerne med nye boligområder, når der er efterspørgsel herefter og jf. bymønstret i Kommuneplanen.

Vejen Kommune er åbne overfor at planlægge for boligprojekter med et særligt klimasigte – f.eks. tiny houses eller klimabyggeri. Sådant planlægning skal ske på baggrund af konkret efterspørgsel.

Vejen Kommune bruger aktivt tilskud til nedrivning for at sikre, at faldefærdige bygninger ikke bliver en barriere for attraktive byer og boligområder. Ligeledes bruger Vejen Kommune tilskud til bygningsfornyelse til at understøtte renoveringen af ældre boliger, så der fremstår autentisk og samtidigt er attraktive boliger i fremtiden.

Vejen Kommune vil gerne motivere til at boligejere renoverer deres boliger fremfor at bygge nyt, men Vejen Kommune vil ikke reducere i udbuddet af byggegrunde i den tro, at det øger borgernes motivation til renovering af eksisterende boliger.

ALMENE BOLIGER

Vejen Kommune og den almene boligsektor samarbejder om at styrke antallet af lejeboliger i Vejen Kommune. Den almene boligsektor er en vigtig partner i at sikre en varieret boligmasse i Vejen Kommune. Ligeledes løser boligorganisationerne i kommunen også væsentlige sociale opgaver.

Vejen Kommune tror på, at boligorganisationerne har forskellige styrker, så derfor ser Vejen Kommune det som en fordel, at der er forskellige boligorganisationer til stede i samme by.

Vejen Kommune ser fortsat den almene boligsektor som en vigtig aktør til at sikre passende, tidssvarende boliger i Vejen Kommune og medvirke til at dække efterspørgslen efter lejeboliger i Vejen Kommune. Vejen Kommune er fortsat opmærksomme på, at andelen af almene boliger skal nærme sig niveauet i sammenlignelige kommuner. Udviklingen i almene boliger skal dog ses i sammenhæng med udviklingen i det private lejeboligmarked.

VEJEN KOMMUNE ER POSITIV OVERFOR AT DRØFTE MULIGHED FOR NYE ALMENE BOLIGPROJEKTER OG VIL VÆRE SÆRLIG POSITIVT INDSTILLET OVERFOR PROJEKTER, DER HAR ET ELEMENT AF BYOMDANNELSESPERSPEKTIV OG SOM MEDFØRER FORSKELLIGARTEDE HUSLEJENIVEAUER FOR AT KUNNE TILGODESE FORSKELLIGE INDKOMSTGRUPPER.

Vejen Kommune er ligeledes opmærksom på, at der særligt i Vejen mangler seniorboliger til den stigende gruppe af seniorer, som ønsker fællesskabet med ligesindede i ældrevenlige boliger, men som ikke kan visiteres til ældreboliger.

Med udgangspunkt i dokumenteret efterspørgsel og/eller behov for renovering eller nybyggeri er Vejen Kommune velvilligt indstillet overfor at give nødvendige garantier og tilskud i det omfang, det er økonomisk muligt for kommunen.

Vejen Kommune er opmærksom på, at boligbehov samt hensyn til boligorganisationernes økonomi og udlejningssikkerhed gør, at nye boliger primært må forventes i hovedbyen og centerbyerne. Vejen Kommune ønsker løbende at drøfte, hvordan der også kan skabes mulighed for almene boliger i lokalbyerne.

I forhold til større renoveringsprojekter, er Vejen Kommune opmærksom på, at renoveringsprojekter ikke må medføre, at den nuværende balance mellem boliger i forskellige prisklasser ændres markant.

TILPASNING I FORHOLD TIL EVENTUEL REDUCERET EFTERSPØRGSEL I OMRÅDER, HVOR DER VISER SIG NØDVENDIGT MED TILPASNING AF ANTAL ALMENE BOLIGER TIL EN MINDRE EFTERSPØRGSEL, VIL KOMMUNEN INDGÅ I EN DIALOG MED BOLIG-ORGANISATIONERNE HEROM.

FLEKSIBEL UDLEJNING OG ANVISINGSRET

I henhold til almenboliglovens §60 kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at visse ledige boliger i en boligafdeling, skal udlejes efter særlige kriterier. Det betyder, at boligsøgende med særlige karakteristika kan få fortrinsret.

VEJEN KOMMUNE ER SOM UDGANGSPUNKT INDSTILLET PÅ AT GODKENDE AFTALER OM FLEKSIBEL UDLEJNING

Fleksibel udlejning vil gøre det nemmere at finde lejebolig i Vejen Kommune for tilflyttere til kommunen med beskæftigelsesmæssig tilknytning til kommunen (pendlere). Vejen Kommune vil arbejde for, at der i relevante boligområder indgås aftaler om fleksibel udlejning.

Kommunen stiller ikke nogen garantier ved for eksempel fraflytning og genudlejning.

VEJEN KOMMUNE ØNSKER SOM UDGANGSPUNKT IKKE AT ANVENDE KOMMUNAL ANVISINGSRET I FORHOLD TIL ALMENE FAMILIEBOLIGER.

BOLIGER TIL SÆRLIGE MÅLGRUPPER

VEJEN KOMMUNES TILGANG ER, AT ETABLERING AF NYE ÆLDREBOLIGER SKAL VÆRE BEGRUNDET I EN AKTUEL EFTERSPØRGSEL, SAMT AT DE PRIMÆRT ETABLERES I TILKNYTNING TIL PLEJECENTRE, OG PRIMÆRT I DE STØRRE BYER, HVOR BORGERNE SOM OFTEST EFTERSPØRGER AT BO.

Vejen Kommune er åben overfor mulighederne for, at private kan etablere et friplejehjem i kommunen, men det skal ske inden for den til enhver tid gældende økonomiramme og behovsvurdering.

I FORHOLD TIL BOLIGER TIL FYSISK HANDICAPPEDE, FYSISK-PSYKISK UDVIKLINGS-HÆMMEDE OG PSYKISK SÅRBARE MED DIAGNOSER, SKAL ETABLERING VÆRE MED UDGANGSPUNKT I EFTERSPØRGSEL.

Etablering vil primært være klynger af boliger i tilknytning til kommunale institution/center, og primært i de lidt større byer, hvor borgerne typisk efterspørger at bo.

Vejen Kommune vurderer løbende efterspørgslen af boliger ud fra ændringer i antal, i aldersprofiler, i levetid og i målgrupper. Vejen Kommune vurderer ligeledes løbende på, hvordan kommunes egen kapacitet og tilbudsvifte skal være i forhold til tilbud, der købes eksternt.

BOLIGBEHOVET FOR UDSATTE BORGERE DÆKKES SÅ VIDT MULIGT MED PRIVATE ELLER ALMENE LEJEBOLIGER SAMTIDIG MED EN SOCIAL OG EVENTUELT SOCIAL-PSYKIATRISK INDSATS.

Ved ekstra stort behov for boliger til flygtninge, er Vejen Kommune velvilligt indstillet i forhold til at forsøge at finde grundareal med en attraktiv pris og grundkapital til almene boligprojekter. Boligerne skal tilstræbes at være fremtidssikret i forhold til at kunne være attraktive for andre målgrupper og som også medfører forskellige huslejeniveauer med henblik på at kunne tilgodese forskellige indkomstgrupper.

I forhold til hjemløse har Vejen Kommune en særskilt strategi herfor. Heri fremgår det, at ved et akut boligbehov, kan de mest udsatte borgere, som er truet af hjemløshed, visiteres til kommunens egne boliger på Vorupvænget. Derudover arbejdes der med matrikelløse tilbud med udvidet bostøtte til borgergruppen. Dette koncept fordrer, at der er billige boliger til rådighed i kommunen.

KOMMUNALE OG PRIVATE UDSTYKNINGER

I Kommuneplanen har Vejen Kommune udpeget boliggrammer i henhold til bymønstre. Boligrammerne danner baggrund for den efterfølgende lokalplanlægning og udstykning af byggegrunde uanset, om det sker som privat eller kommunal udstykning. Vejen Kommune er åbne overfor at drøfte private udstykninger i hele kommunen.

Vejen Kommune ønsker som udgangspunkt et passende udbud af byggegrunde i alle lokalbyer, centerbyer og i Vejen som hovedby. Nye byggegrunde udstykkes primært efter behov – det vil sige, der hvor der er en efterspørgsel, som sikrer, at byggegrunde sælges i løbet af en begrænset årrække.

Vejen Kommune indtænker eventuelle private byggegrunde i vurderingen, af om der er tilstrækkelig efterspørgsel til, at der skal udstykkes kommunale byggegrunde.

Vejen Kommune ser meget positivt på private udstykninger i Vejen og i Centerbyerne, da vi blot ønsker et bredt og konkurrencedygtigt udbud.



DEL 3

BOLIGUDSTYKNINGS- STRATEGIEN

ET STYRINGSREDSKAB MED PRINCIPPER OG TIDSPLAN
FOR KOMMENDE UDSLYKNINGER I VEJEN KOMMUNE



Indledning

Salget af boliggrunde følger stort set altid konjunkturerne og det årlige salg er derfor følsomme overfor stigende materiale priser, inflation og høje udlånsrenter. Hvilket også afspejler salget de seneste år.

Boligudstykningsstrategien og særligt tidsplanen for udstykningerne revideres løbende, da markedet hurtigt kan ændre sig fra år til år og samtidig er afhængig af de årlige budgetter på området.

Vejen Kommune ønsker med boligudstykningsstrategien fortsat at understøtte den samlede bolig- og bosætningsstrategi og dermed målsætningen om at nå 44.000 indbyggere i Vejen Kommune.

Vi tror på, at vi med et bredt og varieret udbud af boliggrunde, til en fornuftig prisfastsættelse i forhold til vores nabokommuner, kan være med til at bidrage positivt ind i denne målsætning.

VORES PRINCIPPER

VEJEN KOMMUNE VIL SIKRE ET BREDT OG KONKURRENCEDYGTIGT UDBUD AF BOLIGGRUNDE I HELE KOMMUNEN

- Derfor skal udstykninger være attraktive; særligt omkring den overordnede disponering af området.
- Derfor skal den konkrete byggemodning sikre et attraktivt boligområde under hensyn til en konkurrencedygtig prisfastsættelse.
- Derfor skal udstykninger indeholde variation i grundstørrelse; dog fortsat fokus på salgspotentiale.
- Derfor skal udstykninger – især i centerbyerne – indeholde mulighed for byggeri af tæt-lav boliger.
- Derfor er Vejen Kommune positiv overfor at sikre mulighed for alternative boformer i forbindelse med kommunale udstykninger.

NYE KOMMUNALE BOLIGGRUNDE UDSTYKKES EFTER BEHOV – UD FRA EN KONKRET VURDERING AF SALGSPOTENTIALET

- Derfor vil Vejen Kommune sikre, at der altid er et varieret udvalg af kommunale boliggrunde i især hovedbyen Vejen, i centerbyerne Brørup, Holsted og Rødding samt i enkelte lokalområder med særligt bosætningspotentiale som Jels og Askov.
- Der udstykkes som udgangspunkt kun nye boliggrunde i lokalbyer, hvor der er en reel efterspørgsel og salgspotentiale.

I LANDSBYER UDSTYKES SOM UDGANGSPUNKT IKKE NYE BOLIGGRUNDE – HER KAN NYE BOLIGER ETABLERES VED HULUDFYLDNING OG/ELLER LANDZONETILLADELSER.

KOMMUNALE BOLIGGRUNDE SKAL PRISFASTSÆTTES KONKURRENCEDYGTIGT

- Derfor prifsættles nye boliggrunde som udgangspunkt ud fra kostprisen medmindre en konkret markedsvurdering berettiger til en højere salgspris.
- Derfor prifsættles boliggrunde i den enkelte udstykning forskelligt efter den enkelte grunds attraktivitet.
- Efter konkret vurdering kan prisen på boliggrunde overvejes nedsat i udstykninger uden salg af boliggrunde de seneste 4-6 år. Det skal dog nævnes, at dette blev forsøgt afprøvet i Skodborg i 2021 uden effekt. Her blev alle grundpriserne nedsat med 20%.

VEJEN KOMMUNES BOLIGUDSTYKNINGER SKAL FINDE RETTE BALANCE MELLEM VARIATION, ATTRAKTIVITET OG PRISSTRUKTUR

- Vejen Kommune udstykker som udgangspunkt grunde på ca. 900-1.200m².
- Vejen Kommune udstykker som udgangspunkt kun grunde under 800 m² og over 1.200 m² ved konkret behov.
- Derfor tager størrelsen på den enkelte udstykning udgangspunkt i det forventede salg de kommende 5 år, men vurderes altid ud fra økonomisk rentabilitet.
- Derfor kan lokalråd med fordel inddrages i forbindelse med design af byggemodning.



TIDSPLAN OG ANLÆGSOVERSLAG FOR KOMMENDE BOLIGUDSTYKNINGER

Følgende tidsplan kan revurderes og politisk behandles efter behov, uden at hele Bolig- og Bosætningsstrategien skal revurderes og godkendes.

Tidsplanen for udstykningerne revideres løbende, da markedet hurtigt kan ændre sig fra år til år og samtidig er afhængig af interne ressourcer, eksterne forhold samt de årlige budgetter på området.

Område	Antal grunde	2024	2025	2026	2027	Bemærkninger
Vejen Syd Etape 2 og 3	2 etaper af ca. 22 og 25	Er bevilliget 6,0 mio. kr.		6,0 mio. kr.		Etape 2 (ultimo 2024) Etape 3 (Ny lokalplan forventes klar i 2025)
Brørup Tuesager	15		4,0 mio. kr.			Tuesager, etape 2 forventes klar i 2025
Brørup Vestervang	15				5,0 mio. kr.	Mangler lokalplan og arealerhvervelse
Holsted St.	Ca. 10-15			5,0 mio. kr.		Mangler lokalplan og arealerhvervelse
Gesten Tranevænget	10	Er bevilliget (5,0 mio. kr.)				Salgsklare grunde ultimo 2024
Jels Ørstedvej/ Barsbølvej	12		2,0 mio. kr.	3,0 mio. kr.		Lokalplan foreligger. Mangler areal- erhvervelse
Rødding Solbakken	8	(Er bevilliget) 4,0 mio. kr.				Salgsklare grunde medio 2024



STATISTIK FRA 2013-2024

Oversigt over solgte, reserverede og tilbageværende boliggrunde.

År	Salg af kommunale boliggrunde												Restkapacitet 2024	Reserverede grunde
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Vejen	6	9	13	12	14	13	13	33	13	6	2	2	4	2
Brørup	0	0	5	1	5	2	9	4	5	3	1	1	4	0
Rødning	3	1	0	0	1	0	3	2	6	0	0	0	7	0
Holsted	0	1	3	1	1	3	0	4	6	5	0	0	10	2
Andst	0	0	0	5	3	2	2	1	1	0	1	0	11	1
Askov*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bække	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	10	0
Foldingbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Føvling	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	0
Gesten	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Glejbjerg	0	0	0	0	2	0	0	1	1	0	0	0	9	0
Hjerting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Hovborg	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	1	0	9	0
Jels	0	0	3	5	4	4	3	12	11	2	1	0	8	4
Lindknud	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Lintrup	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Læborg	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0
Sdr. Hygum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Skodborg	3	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	21	2
Øster Lindet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
I alt	13	12	27	28	32	26	31	59	43	17	6	3	126	11

*Det kan virke misvisende, at der ingen boliggrunde er solgt i Askov siden 2013. Vejen Kommune har ikke haft kommunale boliggrunde til salg i Askov i denne periode. Der er udstykket og solgt mange private boliggrunde i Askov siden 2013, hvilket vi ser meget positivt på i Vejen Kommune. De tæller blot ikke med i følgende statistik.



Vejen
KOMMUNE