

Notatark

Sagsnr. 82.21.00-P05-1-14

Sagsbehandler
Chris Schmücker og Thomas Frank

20.2.2015

Fokus og strategi for anvendelsen af nedrivningspuljen og forskønnelse af lokalområderne

Kommuneledelsen har nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på:

1. Om der er hold i formodningen, at Hedensted Kommune oplever en nettotilflytning af dårlige betalere. Årsagerne kan være billige boliger, at Hedensted Kommune er attraktiv for en særlig gruppe af borgere, at der er mange udlejningsboliger eller andet.
2. Løsningsforslag til et mere målrettet arbejde med nedrivning af ejendomme og byfornyelse – eksempelvis gennem:
 - a. målrettet indsats kondemnering
 - b. vurdering af huslejeniveau via huslejenævnet
 - c. nedsættelse af beregningsgrundlag for boligsikringen
 - d. ved tvangsauktioner nedlægger kommunen et undersøgelses påbud for skimmel
 - e. opkøbe af huse på tvang og dødsboer
 - f. tilskud til privat nedrivning øges fra 25 pct. Til 75 eller 100 pct.

Lemvig Kommune har gode erfaringer med at kondemnere rigtig mange dårlige boliger, hvilket har betydet et fald i udgifter til forsørgelse. Arbejdsgruppen kan derfor lade sig inspirere af tiltag og resultater her.

Dette notat sammenfatter først om Hedensted Kommune rent faktisk har nettotilflytning af 'dårlige betalere'. Dernæst en gennemgang af arbejdsgruppens analyse af data for Hedensted Kommune med fokus på, at vurdere om der er særlige områder af kommunen, der er særligt udsatte i forhold til mindre positiv tilflytning, og dermed kan være særligt oplagte at fokusere på i forbindelse med anvendelsen af midlerne fra nedrivningspuljen. Efterfølgende beskrives kort gruppens indtryk efter et studiebesøg i Lemvig Kommune. Endelig giver notatet et bud på, hvordan indsatsen på området kan forbedres med henblik på mere attraktive lokalsamfund.

De følgende analyser og tal er baseret på egne træk i cpr-registeret, samt i beskæftigelsessystemet "Opera".

Tilflyttere vs. fraflyttere i Hedensted Kommune for 2014

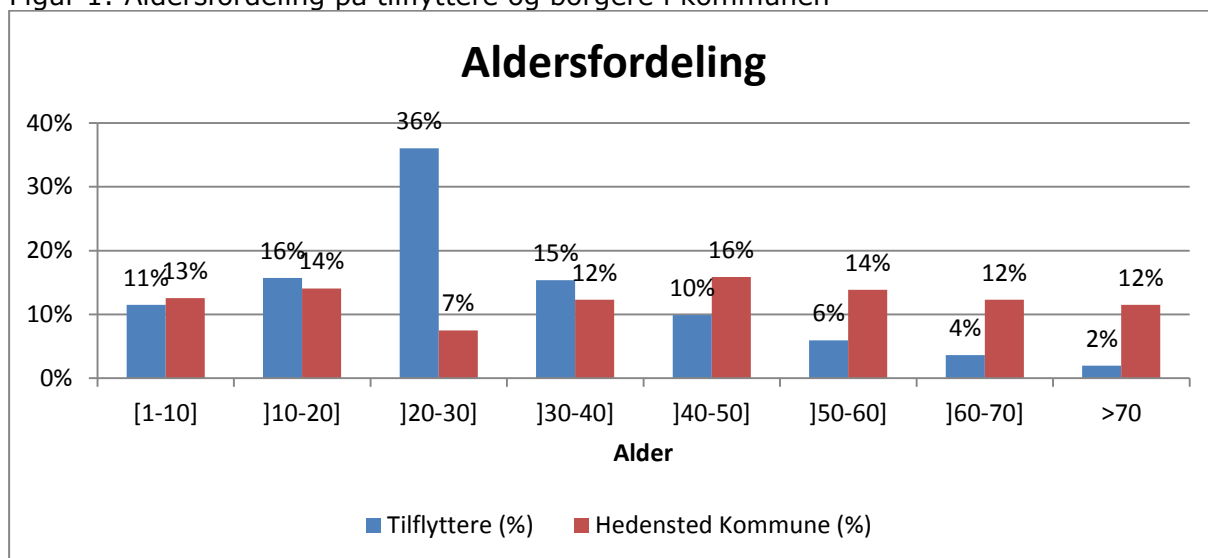
Det følgende afsnit ser nærmere på antagelsen om, at Hedensted Kommune oplever nettotilflytning af 'dårlige betalere'. Det følgende skal ikke ses som en komplet analyse af tilflytningen til Hedensted Kommune. Notatet fokuserer på hvor til- og fraflytning særlig kan forventes at skabe udfordringer. Konkret betyder det, at gennemgangen først har fokus på de generelle karakteristika ved til- og fraflyttere, og derefter ser på disses tilknytning til arbejdsmarkedet.

I 2014 var der 2.689 personer, der flyttede til Hedensted Kommune. Der var i samme år 2.393 fraflyttere. Nyfødte og døde er ikke medtaget i disse tal, og indgår ikke i de følgende beregninger og figurer. Således fokuserer vi alene på de personer, der mere aktivt vælger et nyt sted at bo.

Ser man på den rene befolkningsvækst (hvor nyfødte og døde er medtaget), så oplevede Hedensted Kommune en samlet befolkningsvækst på 340 borgere i 2014.

I figur 1 ses aldersfordelingen for tilflyttere i forhold til aldersfordelingen for kommunens borgere som helhed. Aldersgennemsnittet for borgerne i kommune er faldende idet, der flytter flere til kommunen i aldersintervallet 10-40 år end den generelle alderssammensætning, samtidig med at der er færre tilflyttere i alderen over 40 år end den generelle andel af borgere i samme aldersinterval. Aldersgennemsnittet for tilflytterne er på 29 år, hvor aldersgennemsnittet for hele kommunen er på 41 år.

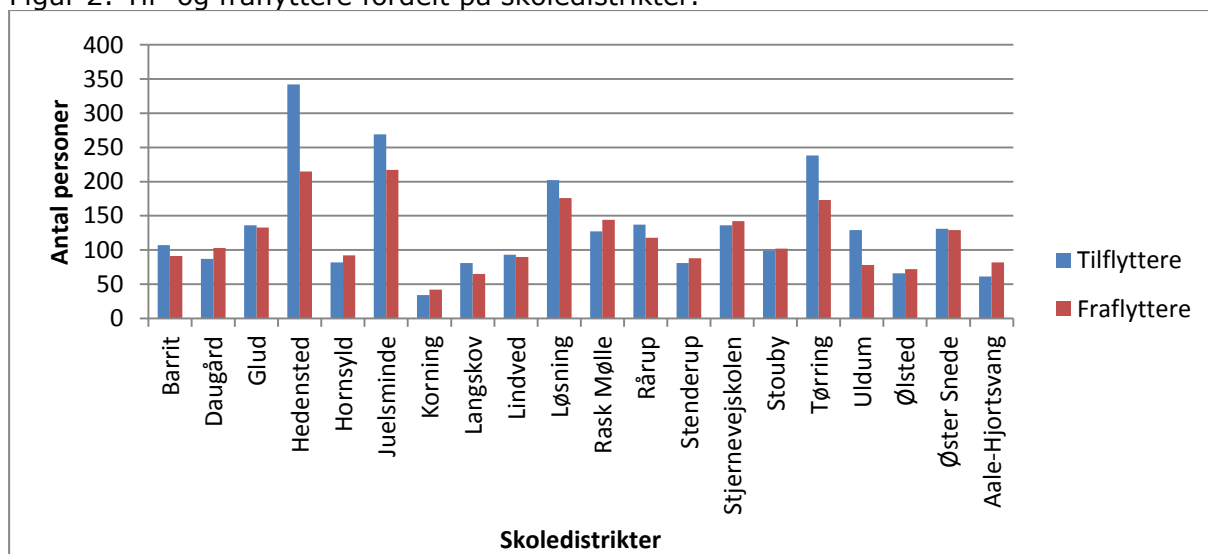
Figur 1: Aldersfordeling på tilflyttere og borgere i kommunen



Derudover kan man for gruppen af 20-30 årige særligt bemærke, at der er en stor tilflytning i forhold til andelen af borgere i samme gruppe. Det er således særligt i denne kategori, at det lykkes, at tiltrække nye borgere. Imidlertid er fraflytningen i denne kategori en smule større end tilflytningen (ikke vist), så nettoudviklingen for gruppen er negativ.

Figur 2 viser hvor til- og fraflyttere bosætter sig. Er den blå søjle større end den røde betyder det, at der er en større tilflytning end fraflytning.

Figur 2: Til- og fraflyttere fordelt på skoledistrikter.



Der er seks skoledistrikter ud af 20, hvor man oplever en større tilflytning end fraflytning. Foruden Hedensted, Juelsminde og Tørring, som er to store skoledistrikter, så oplever Barrit, Glud, Langskov, Lindved, Løsning, Rårup og Uldum også flere tilflyttere end fraflyttere. Den mest markante fraflytning ses umiddelbart i Hornsyld, Rask Mølle og Åle-Hjortsvang.

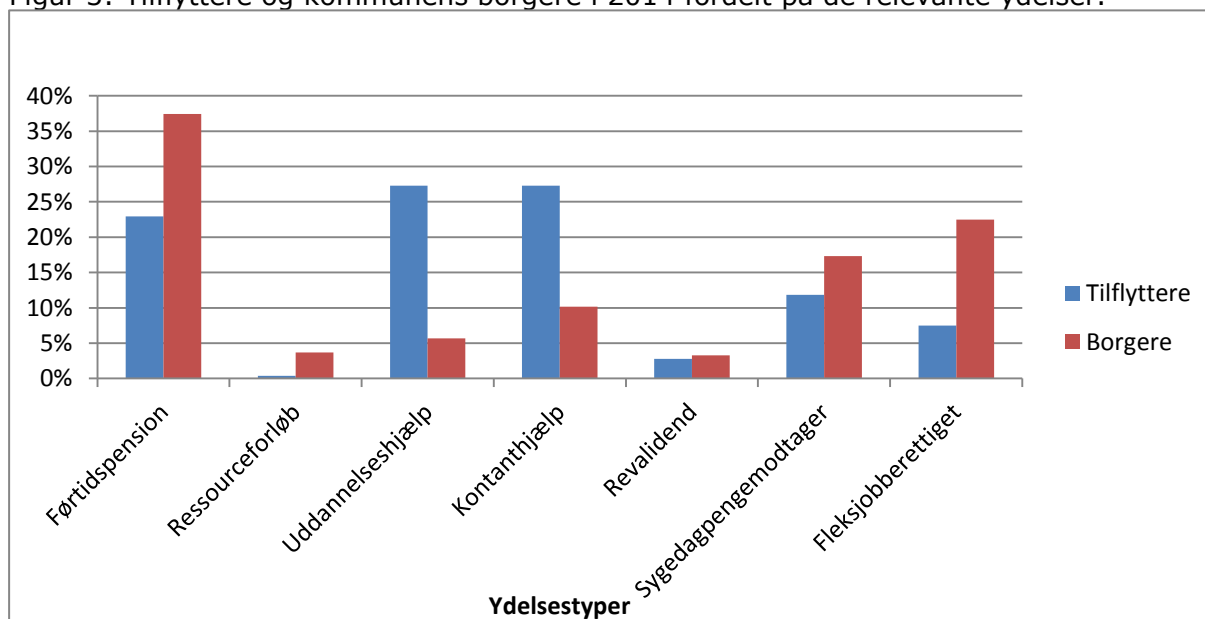
I et forsøg på at blive klogere på om der blandt tilflytterne er flere 'dårlige betalere' end blandt fraflytterne, skal 'dårlige betalere' defineres. I det følgende ser vi udelukkende på modtagere af en række offentlige ydelser. Konkret ser vi på omfanget af modtagere af fleksjob, sygedagpenge, ressourceforløb, revalideringsydelse, kontanthjælp, uddannelseshjælp, førtidspension.

I figur 3 indgår de borgere, der er 18 år eller ældre, og som modtager en af de omtalte ydelser. Konkret er det tilflyttere har modtaget en af de respektive ydelser måneden efter deres tilflytning til kommunen. Omvendt er det fraflyttere der modtog en ydelse en måned før de fraflyttede kommunen. Dette er gjort for, at få et billede af deres aktuelle status lige før/efter til-/fraflytning.

I første omgang ser vi på forholdet mellem tilflyttere og kommunens borgere som helhed.

I figur 3 kan man se, at der er en større andel af tilflyttere, der modtager uddannelseshjælp og kontanthjælp end andelen af nuværende borgere gør. Til gengæld er der ikke nær så mange tilflyttere, der modtager førtidspension, sygedagpenge og som er fleksjobberettiget set i forhold til fordelingen af ydelser i blandt de nuværende borgere.

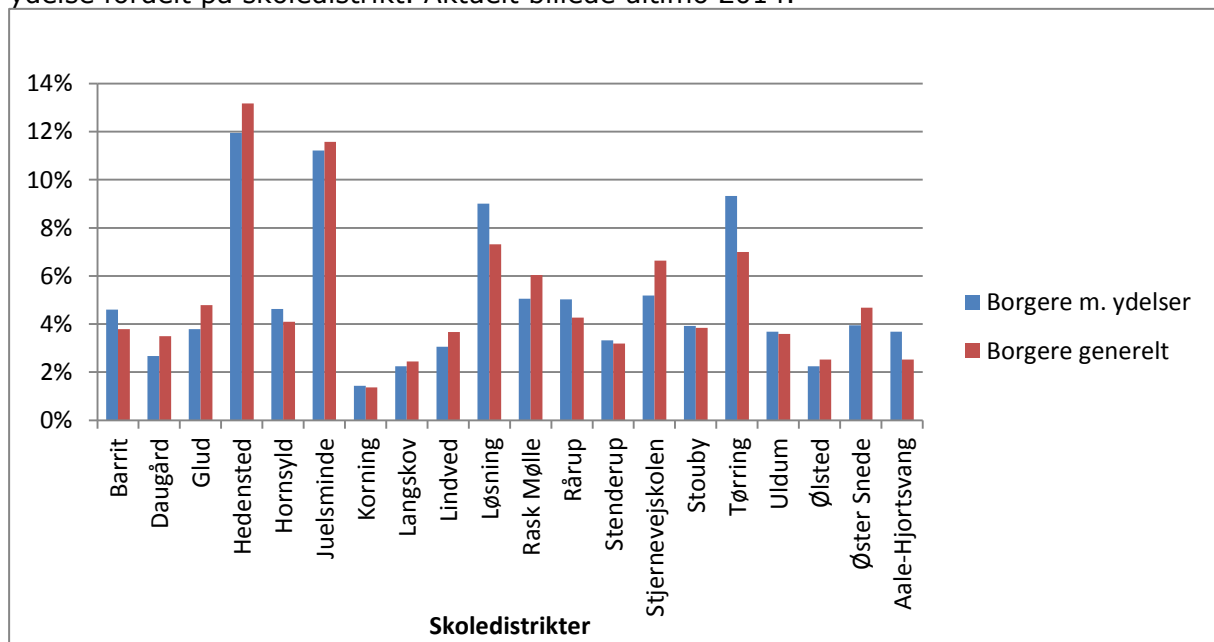
Figur 3: Tilflyttere og kommunens borgere i 2014 fordelt på de relevante ydelser.



Følgende ydelser anses for relevante i denne sammenhæng: LAB 2.7 Fleksjobberettiget, LAB 2.5 Sygedagpengemodtager, LAB 2.11 Ressourceforløb, LAB 2.4 Revalidend, LAB 2.2 Kontanthjælp, LAB 2.13 Uddannelseshjælp, LAB 2.3 Kontanthjælp, LAB 2.12 Uddannelseshjælp, LAB 2.6 Førtidspensionist og førtidspensionister i almindelighed.

Figur 4 viser andel af borgere, der ultimo 2014 modtager en af de respektive ydelser i forhold til andelen af alle borgere i det pågældende skoledistrikt.

Figur 4. Andelen af borgere fordelt på skoledistrikt, samt andel af borgere på relevant ydelse fordelt på skoledistrikt. Aktuelt billede ultimo 2014.



De steder hvor den blå søjle er større en den røde, er andelen af borgere der modtager en af de respektive ydelser størst. Dette ser man især i Barrit, Hornsyld, Løsning, Rårup, Tørring og Åle-Hjortsvang.

Da der er en antagelse om, at der er en netto-tilflytning til kommunen af borgere på offentlig forsørgelse ('dårlige betalere'), er det interessant at kigge på fordelingen af ydelserne mellem tilflyttere og fraflyttere både i antal personer og i kroner.

I tabel 1 kan man se hvordan til- og fraflyttere er fordelt på de respektive offentlige ydelser.

Tabel 1. Andel tilflyttere og fraflyttere over 17 år som modtog en offentlig ydelse på flyt-tetidspunktet

Ydelse	Andel tilflyttere	Andel fraflyttere
Førtidspension	2,7 %	3,0 %
Ressourceforløb	0,0 %	0,3 %
Uddannelseshjælp	3,2 %	2,3 %
Kontanthjælp	3,1 %	2,4 %
Revalidend	0,3 %	0,3 %
Sygedagpengemodtager	1,4 %	1,6 %
Fleksjobberettiget	0,9 %	0,9 %
Øvrige offentlige ydelser*	7,2 %	7,3 %
Borgere i beskæftigelse, folkepensionister og SU modtagere	81,1 %	81,8 %

*Forsikret ledige, Jobafklaringsforløb, Ung under 18 og Person omfattet af Integrationsloven.

Det viser sig, at andelen af tilflyttere der modtager uddannelseshjælp og kontanthjælp er noget højere end for fraflytterne over 17 år. Andelen af førtidspensionister er til gengæld en smule højere blandt fraflytterne i forhold til tilflytterne. Derudover er fordelingen af til- og fraflyttere i de forskellige kategorier stort set ens.

Endelig er der 0,7%-point færre tilflyttere end fraflyttere, der ikke modtager en kommunal ydelse, og dermed enten er folkepensionist, i uddannelse eller i beskæftigelse.

I tabel 2 kan man se, at der er flere personer, der flytter til kommunen, og som modtager en ydelse end der flytter fra kommunen. Det afspejler sig også i en højere samlet udgift.

Tabel 2. Sammenligning mellem til- og fraflyttere over 18 år, og som modtager en relevant ydelse.

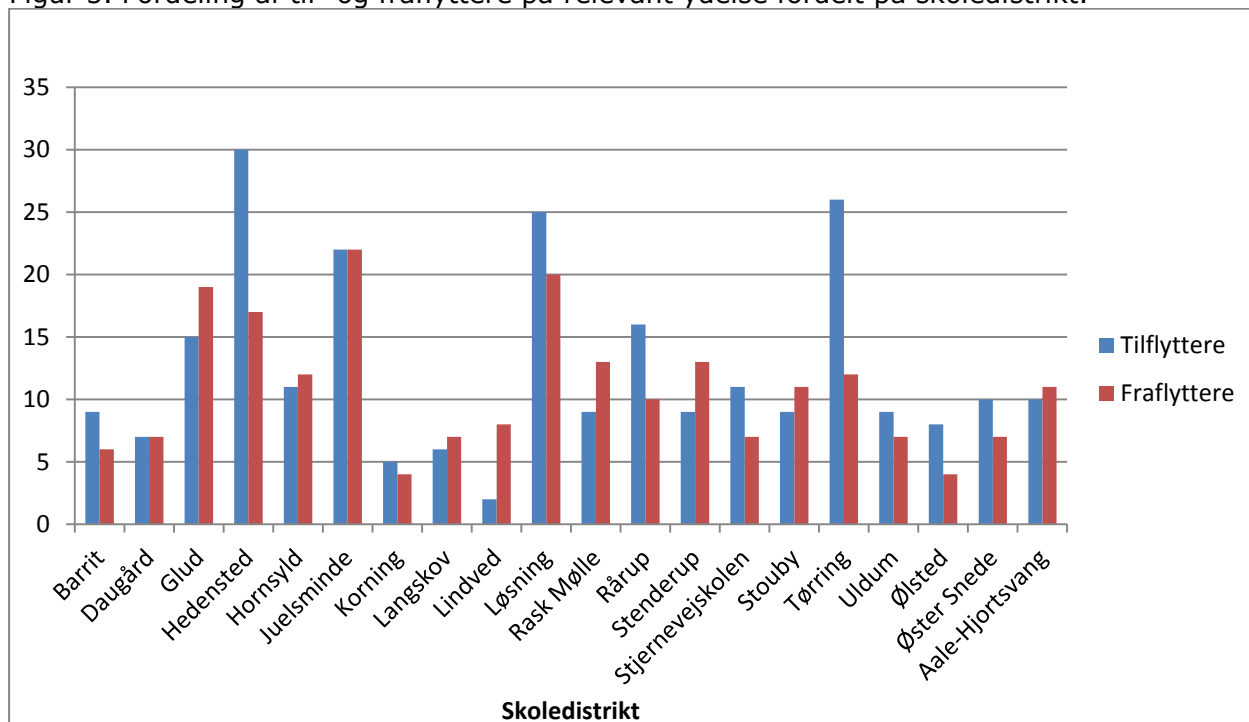
	Tilflyttere over 18 år	Fraflyttere over 18 år
Alle personer	2.199	2.085
Personer der modtager relevant ydelse	253	225
Gns. omk. pr. person	7.227	7.398
Samlede omkostninger	1.828.387	1.664.528

Følgende ydelser anses for relevante i denne sammenhæng: LAB 2.7 Fleksjobberettiget, LAB 2.5 Sygedagpengemodtager, LAB 2.11 Ressourceforløb, LAB 2.4 Revalidend, LAB 2.2 Kontanthjælp, LAB 2.13 Uddannelseshjælp, LAB 2.3 Kontanthjælp, LAB 2.12 Uddannelseshjælp, LAB 2.6 Førtidspensionist og førtidspensionister i almindelighed.

Til beregning af de samlede omkostninger er den gennemsnitlige pris for hver person summeret, og beregnet for hver af de ovennævnte ydelsestyper. Gennemsnitsomkostningerne pr. person er fundet ved at dividere de samlede omkostninger med antal personer, der modtager en ydelse.

Efter at have set på kommunen som helhed, ser vi nu på udviklingen i de forskellige skoledistrikter. Figur 5 viser fordelingen af til- og fraflyttere på en af de relevante ydelser fordelt på skoledistrikt.

Figur 5. Fordeling af til- og fraflyttere på relevant ydelse fordelt på skoledistrikt.



Figur 5 viser, at der sker en forholdsvis stor skævvridning i forhold til antallet af borgere, der modtager en af de relevante ydelser i Hedensted, Tørring. Begge steder sker der en vækst af borgere på en af de respektive ydelser. Af de mindre områder, der kan have udfordringer med en større tilflytning af borgere på de respektive ydelser er Barrit, Korning, Løsning, Rårup, Stjernevejskolen, Uldum, Ølsted og Øster Snede. Det modsatte

billede opleves i Glud, Hornsyld, Langskov, Lindved, Rask Mølle, Stenderup, Stouby og Åle-Hjortsvang.

Hvis man ser figur 5 i sammenhæng med figur 2, som viser befolkningsvæksten for de samme områder, så kan man se, at Korning, Stjernevejskolen og Ølsted alle oplever en nettofraflytning i 2014 og samtidig oplever, at tilflytterne i højere grad end fraflytterne modtager en af de relevante ydelser.

Fordeling af huse på tvangsauktion i 2014 i Hedensted Kommune

Ud over information om til- og fraflytternes bevægelser og deres forsørgelsesgrundlag, så kan det også være relevant, at se på boligmassen i kommunen. Konkret ser de følgende afsnit på tvangsauktioner henholdsvis på tomme boliger for 2014.

Tabel 3: Antal huse på tvangsauktion i 2014 fordelt på skoledistrikter.

Skoledistrikt	Tvangsauktioner
Barrit	7
Rårup	5
Juelsminde	3
Tørring	3
Glud	3
Stouby	3
Stjernevejskolen	2
Rask Mølle	2
Øster Snede	2
Stenderup	2
Ølsted	2
Aale-Hjortsvang	2
Løsning	1
Hornsyld	1
Uldum	1
Daugård	1
Langskov	1
Hedensted	0
Lindved	0
Korning	0

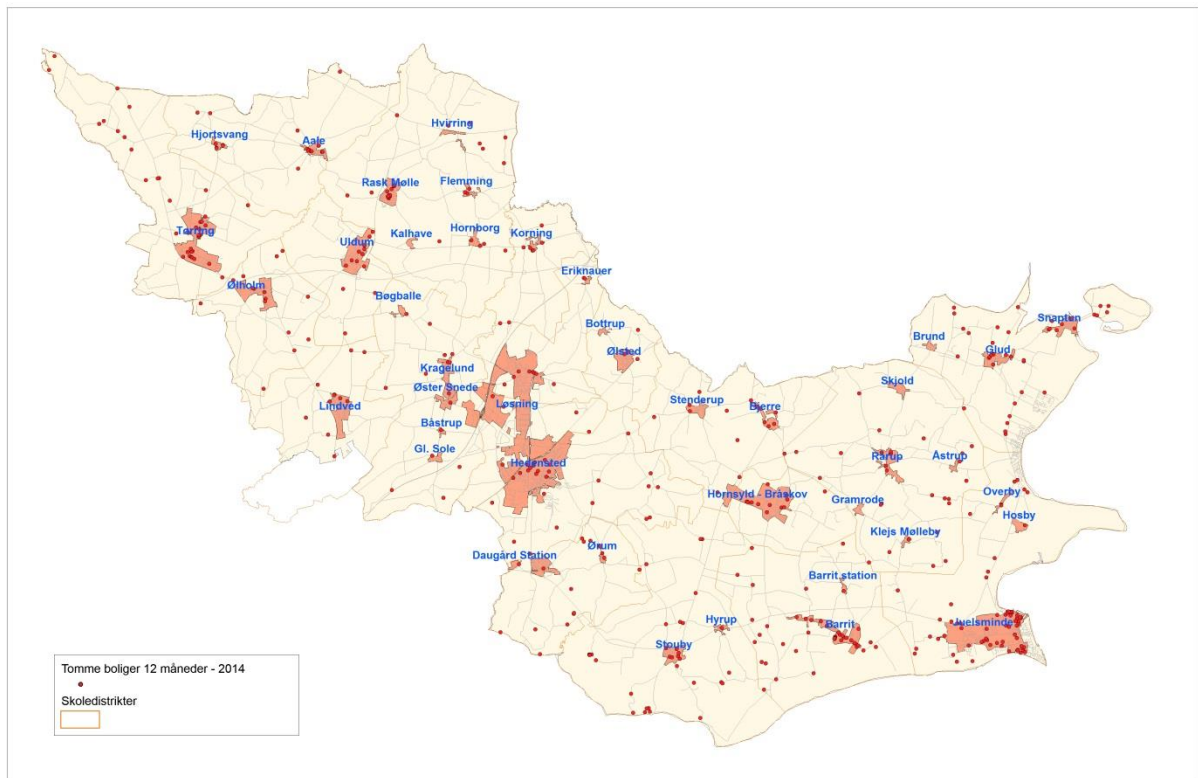
Tabel 3 viser at især Rårup og Barrit har et højt antal af tvangsauktioner. Både Rårup og Barrit oplevede i 2014 større tilflytning af borgere på de relevante ydelser end tilsvarende fraflyttere. Omvendt har begge områder oplevet nettotilflytning i 2014.

Tomme boliger i 2014

Som et led i en mere målrettet indsats i forhold til brug af nedrivningsmidler, og dermed et forsøg på at bidrage til en positiv udvikling af landdistrikterne i Hedensted Kommune, giver det også mening at sætte lidt fokus på antallet og placeringen af de boliger, der står tomme.

I det følgende præsenteres der en oversigt over boliger der har stået tomme i hele 2014 i Hedensted Kommune. Boliger defineres i denne sammenhæng alene som huse (en-familiehuse, stuehuse eller dobbelthuse). Etageejendomme er således ikke medtaget. Der er udtrykket et aktuelt overblik pr. primo december 2014. Derefter er der via CPR-registeret undersøgt om der i starten af hver måned i løbet af 2014 har været registreret beboere på adressen. Der er i alt 18.193 boliger i udtrækket og dermed i Hedensted Kommune, der er omfattet af kategoriseringen.

Der er i alt 457 boliger, der har stået tomme i hele perioden. Boligerne fordeler sig umiddelbart jævnt over hele kommunen. Dette er grafisk illustreret på kortet herunder.



Der er dog nogle områder af kommunen der skiller sig ud. Derudover er det også interessant, at udforske om der er tale om gamle huse. Således kan der allerede risikere, at opstå skimmelsvamp i et ældre hus, hvis det ikke har været beboet (og dermed opvarmet) i 12 måneder. Endelig er det også interessant, at se nærmere på ejerforholdene for disse boliger. Disse informationer følger herunder.

Tabel 5. Tomme boliger i 2014. Sorteret efter andel af samlet boligmasse.

Skoledistrikt	Antal tomme boliger	Andel af samlet boligmasse i skoledistriktet
Barrit	45	5,87%
Stouby	32	4,26%
Glud	37	4,07%
Juelsminde	70	3,66%
Aale-Hjortsvang	18	3,62%
Rårup	28	3,44%
Langskov	14	3,02%
Rask Mølle	34	2,97%
Korning	7	2,85%
Tørring	35	2,68%
Daugård	16	2,49%
Stenderup	15	2,48%
Uldum	14	2,03%
Hornsyld	13	1,81%
Øster Snede	15	1,80%
Lindved	11	1,63%
Hedensted	26	1,13%
Ølsted	4	0,88%
Løsning	11	0,87%
Stjernevejskolen	5	0,45%
I alt	450	2,49%

Tabel 1 illustrerer mere præcis, hvor de boliger der har stået tomme i 2014 mere præcist er placeret i kommunen. Særligt træder Barrit og Stouby frem med henholdsvis 45 og 32 tomme boliger. Juelsminde fylder også en del med 70 tomme boliger. For alle tre sogne kunne man have den mistanke, at der er tale om tomme ældreboliger, som påvirker statistikken. Det er imidlertid ikke tilfældet nogen af stederne.

I forhold til tilflytterne, så kan man bemærk at hverken Ølsted, Stjernevejskolen eller Løsning ligger højt i forhold til tomme boliger.

Tabel 6 herunder viser hvornår de tomme boliger i gennemsnit er opført. Det er interessant, da kombinationen af tomme boliger og gamle boliger er ekstra dårlig. Dermed kan tabellen pege i retning af områder, hvor nedrivning kan være en mulighed for at sikre, at der ikke er borgere, der flytter ind i boliger, der kan være sundhedsskadelige.



Tabel 6. Gennemsnitligt år for opførelse af de boliger, der har stået tomme hele 2014.

Skoledistrikt	Total
Stenderup	1875
Stouby	1893
Daugård	1896
Rårup	1912
Barrit	1916
Glud	1921
Øster Snede	1923
Langskov	1924
Løsning	1925
Hedensted	1926
Tørring	1926
Hornsyld	1929
Uldum	1931
Lindved	1936
Ølsted	1938
Aale-Hjortsvang	1938
Juelsminde	1940
Stjernevejskolen	1946
Rask Mølle	1952
Korning	1964
Hele kommunen (gns.)	1925

I forhold til områder, hvor der er en stor andel tomme og boliger og disse boliger samtidig har en høj gennemsnitslader, så finder man Stouby, Rårup, Barrit og Glud i den øverste del af begge tabeller.

Ser man afslutningsvis på hvilke typer af huse, der har stået tomme hele 2014, så er det langt overvejende enfamiliehuse (327), mens dobbelthuse udgør 61 og tilsvarende 61 er stuehuse.

Ejerforholdene er meget blandede, og der er ikke umiddelbart nogen systematik – således er de fleste ejere kun registreret med en ejendom (af dem der har stået tomme i hele 2014), og boligselskaberne står kun for knap 50 af boligerne.

Opsamling og delkonklusion

Grundlæggende skal man altid være varsom med konklusioner udelukkende på data, som disse. De bør derfor suppleres med mere kvalitative vurderinger om områderne og behovet for nedrivning af boliger, midler/fokus i forhold til forskønnelse m.m.

Ser man udelukkende på ovenstående tendenser, så kunne potentielle indsatsområder være: Rårup, Barrit, Tørring og Åle, samt i mindre omfang Løsning og Ølsted. Dette er baseret på, at disse områder hyppigere end andre ligger højt på de undersøgte parametre. Dog er tendenserne ikke entydige gennem alle kategorierne. Eksempelvis oplever Barrit en smule befolkningsvækst i 2014, men ligger til gengæld højt på nettotilflytning af borgere på en af de relevante ydelser, samt en stor andel af tomme boliger.

Lemvigs indsatser og resultater

I forbindelse med analysearbejdet har arbejdsgruppen besøgt Lemvig Kommune, hvor man gennem flere år har arbejdet målrettet med nedrivning og kondemnering af boliger, der er uegnede til beboelse. Man har ligeledes arbejdet målrettet med at hjælpe de borgere, der kan komme i klemme i den forbindelse med genhusning og vejledning om rettigheder i forhold til udlejere, der har misligholdt deres forpligtigelser.

Konkret har man i Lemvig to medarbejdere dedikeret til denne opgave. For det første en medarbejder, som er ansat i det tekniske område og har fokus på boligmassen i kommunen, og i den forbindelse holder øje med tvangsauktioner, undersøger huse, hvor man har mistanke om deres egnethed for menneskelig beboelse m.m.

For det andet har man ansat en boligsocial-medarbejder, som hovedsageligt hjælper de borgere, der kommer i klemme med at blive genhuset, har tæt kontakt med forskellige interessenter (ydelseskantor, politi, borgerservice, boligselskaber m.m.), samt vejledning om borgernes rettigheder og muligheder.

Arbejdet foregår delvist opsøgende, og delvist afhængig af tips fra resten af det kommunale personale, der kommer rundt i kommunen samt fra borgerne.

Finansieringen af de to medarbejdere samt arbejdet med nedrivning sker delvist via diverse puljer for nedrivning, samt via midler fra beskæftigelsesområdet. Overordnet handler det dog om, at man har valgt at investere i denne indsats og tror på, at den er virksom. I Lemvig har man konstateret, at man ikke længere har problemer med personer der spekulerer i dårlige boliger, som udlejes til ressourcetsvage borgere, ligesom man ikke længere tiltrækker eksempelvis løsladte dømte fra eksempelvis Horsens, da de ikke længere kan bo i fred i billige og dårlige boliger, ligesom det nu er langt sværere at tjene penge på at leje dårlige boliger ud til borgerne.

Nedrivningspuljen

Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter har givet en ekstra mio. kr. til kommunens pulje for 2014. I forvejen var der afsat 6 mio. kr. og det samlede beløb for 2014 er således på 7 mio. kr. Heraf er følgende disponeret:

- 3,5 mio. kr. disponeret til et landsbyprojekt (landsby ikke udpeget endnu)
- 2,1 mio. kr. til Uldum midtby
- 0,3 mio. til andre opkøb

i alt 5,9 mio. kr., hvilket efterlader 1,1 mio. kr. til rest i 2014

I forbindelse med budgetforliget har byrådet afsat ekstra 2 mio. kr. til formålet i 2015. I 2015 forventes en statslig pulje på 2,9 mio. kr. – altså i alt 4,9 mio. kr.

Sammenlagt for både 2014 og 2015 vil der således være 6 mio. kr., som ikke er disponeret.