

18. januar 2019

## HØRINGSSVAR



### Vedr. kommunalbestyrelsens forslag til ny boligpolitik for Bornholm

Dette høringssvar er afsendt af forskningsmedarbejdere på Center for Regional- og Turismedforskning, Nexø. Høringssvaret er fokuseret på at bringe noget af den forskningsbaserede viden, vi har på centret, ind i høringen til den kommende boligpolitik.

Vi mener, det er et meget positivt skridt, at en boligpolitik er under udarbejdelse og anser det for at være nødvendigt at indtænke ikke alene den fremtidige boligmasse, men også den fremtidige bosætningspolitik og boligmiljøpolitik i boligpolitikken. Det mener vi i høj grad er tilfældet i det udkast, der foreligger på nuværende tidspunkt, men vi ønsker at pege på yderligere elementer, der bør overvejes.

Det drejer sig om fire hovedelementer:

- Omstrukturering af det eksisterende boligmarked
- Et translokalt perspektiv i boligpolitikken
- Hvordan de unge engageres og inddrages løbende i den boligpolitiske proces
- Erhvervsejendomme

#### Omstrukturering af det eksisterende boligmarked

Vi forstår udkastet til en boligpolitik for Bornholm som en strategisk indsats for omprioritering af den eksisterende boligmasse på Bornholm, således der er mere fleksible boligformer i de større byer, hvilket vi vurderer der er behov for set i lyset af mere positive tilflytningstendenser. Vi ønsker at pointere, at der ikke foreligger undersøgelser af, hvilke boligformer og bopælsmønstre forskellige tilflyttersegmenter efterspørger og minder om, at deres nuværende bolig- og bopælsefterspørgselsmønstre nødvendigvis må ske med udgangspunkt i den eksisterende boligmasse.

Vi anser dermed udkastet til en boligpolitik, der har som målsætning at opføre 1.200 nye boliger for både fremsigtet og modig, men vi mener, at der bør foretages mere systematiske undersøgelser af boligefterspørgslen blandt forskellige tilflyttersegmenter, før disse målsætninger konkretiseres eller operationaliseres.

Vi mener, at en sådan undersøgelse bør omfatte alle boligformer og bopælsområder, idet det nuværende udkast til en boligpolitik er meget fokuseret på de 8 udnævnte vækstområder. Det kan være, at andre kommunale værktøjer end nybyggeri bør tages i brug – f.eks. mulighed for omdannelse af tomme landbrugsbygninger til bolig.

#### Et translokalt perspektiv i boligpolitikken

Det nuværende boligpolitiske udkast tager udelukkende udgangspunkt i en øget tilflytning og knytter boligpolitikken fint sammen til tilflytterindsatsen. Fra Center for Regional- og Turismedforskning side vil vi foreslå, at der også træffes strategiske beslutninger om, hvordan folk der

er faste turister eller deltidsbeboere ('tilvalgsbeboere') på Bornholm skal bo – og ikke mindst hvordan deres bosætning, boformer og boligmasse samtænkes med helårsboligpolitikken.

Vi har i 2017-2018 gennemført et projekt om 'tilvalgsbeboere'/'translokale aktører', altså personer, der føler sig knyttet til kendte turistdestinationer som f.eks. Bornholm, men ikke har planer om at flytte dertil<sup>1</sup>. Nogle tilvalgsbeboere vælger at engagere sig i lokale projekter – enten gennem private investeringer i små lokale virksomheder eller gennem lokale foreninger og projekter. Mange af disse 'translokale aktører' er samtidig deltidsbolig- eller sommerhusejere og er dermed en del af boligmasse-ejerskabet. Vi synes, at de kun yderst indirekte er omtalt i det nuværende udkast til en boligpolitik.

Med den delvise ophævelse af bopælspligten i 2013 blev der banet vej for helt nye bosætningsmønstre på Bornholm. Det påvirker helt fundamentalt sommerhusejernes bosætningsmønstre og deres efterspørgsel efter boligtyper, som de ikke tidligere har haft adgang til. Hvad ved vi på nuværende tidspunkt om denne købestærke forbrugergruppe, og hvilken indflydelse deres opkøb af huse i især de små byer – langs kysten såvel som inde i landet – vil have for en bæredygtig lokal udvikling? Vi ved fra vores undersøgelser på Samsø og Gotland, at frigivelse af bopælspligten kan igangsætte en situation, hvor potentielle tilflyttere konkurrerer med sommerhusejerne om opkøb af de samme attraktive boliger i de samme attraktive småbyer. Vi ved også, at en del sommerhusejere gerne vil inviteres ind i lokale fællesskaber og faktisk anser sig selv som 'Bornholmere', selvom de ikke anerkendes som sådan af lokalsamfundet. På baggrund af dette foreslår vi følgende:

- At boligpolitikken bør indeholde en monitoreringsproces, hvorved den frigivne bopælspligt følges og evalueres med faste mellemrum for at sikre den bæredygtige udvikling i små byer som f.eks. Listed, Årsdale, Vang, Snogebæk, Arnager såvel som Pedersker, Årsballe, Lobbæk, etc.
- At boligpolitikken ikke tænker 'borgere' alene som personer, der har folkeregisteradresse på Bornholm, men også indtænker dem, som er tilknyttet øen gennem ejerskab af et sommerhus. Fra vores undersøgelser ved vi, at der blandt øens 4.580 sommerhuse (2018) er 2.900 sommerhuse, hvis ejere har bopæl uden for Bornholm. Disse personer har familie – ofte i flere generationer – samt netværk, der har tilknytning til Bornholm gennem sommerhuset. Det er en betydelig mængde mennesker, som bør inddrages i boligpolitikken og dens planlægning.
- På baggrund af erfaringer fra Gotland og Samsø mener vi, at den frigivne bopælspligt både rummer store muligheder for at føre en 'tilknytningspolitik' til Bornholm, der kan engagere og aktivere et meget stort antal ressourcestærke mennesker i Bornholms udvikling. De skal 'blot' inviteres ind i de lokale udviklingsprocesser. Men denne mulighed rummer også farer – fare for, at de relativt (økonomisk) ressourcestærke sommerhusejere fortrænger den lokale befolkning med gentrificeringsprocesser til følge, hvor huspriserne stiger og gør boligerne utilgængelige for mellemindkomstp personer. Denne 'displacement'-proces kan også have mere bløde former, hvor de fastboende føler sig fremmedgjorte i deres egne lokalområder.

---

<sup>1</sup> Se <https://crt.dk/udgivelser.aspx?udgId=3213>

## Unge engagement og inddragelse i den boligpolitiske proces

- Vi har noteret os, at en stor del af den boligpolitiske målsætning er at øge antallet af nye boliger for unge, studerende, lærlinge, soldater etc. Samtidig er vi ikke bekendt med, at Bornholms Regionskommune har gjort sig særlige anstrengelser for at inddrage disse målgrupper i høringsprocessen eller en fremadrettet engagementsindsats. Dette vil vi opfordre til bliver gjort fremadrettet [og skrevet med som en del af politikken].
- Vi har ligeledes noteret os, at Bornholms Regionskommunes allerede eksisterende ungepolitik ikke rummer elementer, der er særligt bornholmske eller på anden vis knytter an til særlige bornholmske udviklingsvilkår. Det gælder både i forhold til at anerkende de særlige mobilitetskrav, der stilles til unge opvokset på Bornholm i forbindelse med at søge visse typer og niveauer af uddannelse samt i forbindelse med at flytte hjemmefra, når det nye hjem ligger uden for Bornholm.<sup>2</sup> Her kan en aktiv boligpolitik, der italesætter den langvarige proces, det kan være at flytte hjemmefra – for nogle med flere flyveforsøg, hvor kollegieværelset uden for København må opgives i forbindelse med studiestop – være betimelig. På samme vis kan der være lærlinge fra Bornholm, der har brug for særligt fleksible boligformer, der berammer deres meget mobile liv. Vi vil opfordre til, at Bornholms Ungepolitik tænkes ind i, og sammen med, boligpolitikken.
- De unges livsformer – deres måde at 'gøre' uddannelse, arbejde, relationer og boformer – er i opbrud. Nogle søger meget individualiserede ruter – skaber sig kundskaber uden for de formelle uddannelsessystemer og er entreprenører frem for medarbejdere; andre søger de mere traditionelle veje og følger mere kendte livscyklus-formede baner; endnu andre definerer sig primært som en modkultur, der søger frihed til selv at formulere alternative fællesskaber. Disse – og mange andre nye og hybridformer – er under udvikling. Også her er der behov for et translokalt perspektiv. At de unge, der italesættes her ikke blot er dem, der bor på Bornholm på et givent tidspunkt, men også inkluderer unge, der er opvokset på Bornholm, unge der føler en tilknytning til Bornholm og unge potentielle tilflyttere. Vi opfordrer til, at Bornholms Regionskommune søger en dialog med disse grupper og planlægger en proces omkring disse dialoger.

## Erhvervsejendomme

I det nuværende udkast til boligpolitik tales der overhovedet ikke om erhvervsejendomme. Erhvervsboliger er også en del af boligmassen, og der er en lang række diskussioner om åbnings-tider og 'liv i gaden', der knytter an til især servicevirksomheders åbnings-tider – ikke så meget timebaseret, men sæsonbaseret. Hvilke værktøjer har en kommune til at tilskynde forskellige typer af virksomheder til at understøtte liv i de byer, hvor boligerne ligger? Vi er ikke eksperter på dette område og kan blot pege på eksempler fra Samsø, hvor f.eks. spiritusbevillinger til restauranter og andre udskænkingssteder reguleres gennem krav om sæsonlængde for den pågældende forretning, ligesom man på Samsø stiller krav om køb af P-pladser i forbindelse med sin forretning, og at denne købspris er ens, uanset om man har åbent året rundt eller i 6 uger. Der er måske en række værktøjer, der kan anvendes til at tilskynde forretningsindehavere til at have åbent længere end blot højsæsonen. Bornholms Regionskommune tilskyndes til at

---

<sup>2</sup> Se <https://crt.dk/udgivelser.aspx?udgId=2843> eller <https://crt.dk/udgivelser.aspx?udgId=2885>

sammentænke erhvervspolitikken og erhvervsboligpolitikken i forhold til at understøtte levende landsbyer – især uden for de største 8 byer.

Vi håber, at I finder disse tanker konstruktive og perspektivrige. Ønskes yderligere diskussion, står vi til jeres fulde rådighed.

Med venlig hilsen,

Forskningsansatte ved Center for Regional- og Turismeforskning

Anders Hedetoft, Jesper Manniche, Karin Topsø Larsen, Lene Havtorn Larsen, Lene Feldthus Andersen og Rikke Brandt Broegaard