



Frederikshavn Kommune

- et godt sted at bo



Boligpolitik marts 2015





Indhold

Frederikshavn Kommune - et godt sted at bo	4
Eksisterende boliger og boligområder	8
Nye boligområder	12
Almene boliger	14
De mindre bysamfund	18
Bilag - Statistik	20

Frederikshavn Kommune

– et godt sted at bo



Udbuddet og kvaliteten af boliger i Frederikshavn kommune har betydning for den fremtidige udvikling af kommunen. Et attraktivt boligmarked er med til at gøre det interessant at bosætte sig, og boligmarkedet har betydning for omverdenens syn på og opfattelse af kommunen. Der skal derfor være en vedholdende opmærksomhed på området. Særligt skal der fokuseres på, hvordan de eksisterende boliger kan matche de ønsker og behov, som forventes at blive efterspurgt i fremtiden, og behovet for nye typer af boliger skal vurderes.

En stor del af forandringerne og tilpasningen på boligmarkedet styres af tendenser i befolkningens valg af bolig og boligområde samt markeds kræfter og lovgivning vedrørende lånemuligheder m.v. Vilkår, som kommunen ikke kan påvirke, og som i øvrigt vil være under stadig forandring.

Der i mod spiller kommunen en central rolle i beslutninger om, hvorvidt der skal bygges nye boliger, og hvor de i givet fald kan ligge. Kommunen kan desuden påvirke udformningen og kvaliteten af eksisterende boligområder ved at træffe beslutninger om, hvor der skal ske nye tiltag i de offentlige arealer omkring boligerne, samt ved at sætte rammer for ombygningsmuligheder for eksisterende boliger. Derudover har kommunen mulighed for at understøtte initiativer, der på andre måder kan fremme kvaliteterne i et boligområde.

I den forbindelse er det også vigtigt, at Frederikshavn Kommune fortsat har fokus på at undgå ghettodannelser. Der er i dag ikke de store ghettoproblemer i kommunen, men for at modvirke evt. ghettodannelser og store ensartede boligområder, sigtes der mod en balance i det fremtidige boligbyggeri med en variation af boligtyper, størrelser og ejerformer, og dermed gode muligheder for en blandet beboersammensætning.



FORANDRINGER DER SKABER NYE BEHOV

Behovet for at fokusere på boligmarkedet er særligt aktuelt netop nu.

En væsentlig årsag er, at virksomhederne i kommunen er præget af vækst, og mange virksomheder forudser, at der er store potentialer for udvikling, som kan udnyttes i de kommende år. Det er i særlig grad virksomhederne inden for de 4 vækstspor – Energi, Det maritime, Fødevarer og Oplevelser – der forudser sådanne vækstmuligheder.

En forudsætning for at udnytte vækstpotentialerne er, at virksomhedernes efterspørgsel efter kvalificeret arbejdskraft kan imødekommes. En del af arbejdskraften findes allerede blandt de borgere, der bor i kommunen i dag. Imidlertid vil en stor del af denne arbejdskraft nå pensionsalderen i løbet af få år, og virksomhederne forventer derfor, at der vil blive behov for at tiltrække ny arbejdskraft fra andre dele af landet og fra udlandet.

Tilsvarende udvikling ses i andre dele af Nordjylland, og de behov for yderligere arbejdskraft skal Frederikshavn Kommune understøtte og udnytte, bl.a. ved at gøre det attraktivt og fordelagtigt at blive boende eller bosætte sig i kommunen. For ud over at dække behovet for arbejdskraft i kommunen er der brug for "arbejdskraften" i form af borgere, som kan bidrage med menneskelige og økonomiske ressourcer til at opretholde og skabe robuste og attraktive lokalsamfund.

RAMMER FOR ØGET BOSÆTNINGEN

På trods af udsigten til mange attraktive jobs i virksomhederne er der udfordringer i at få den nye arbejdskraft til at bosætte sig i kommunen i så stort et omfang som ønskeligt. Det skyldes især stærke, aktuelle tendenser i bosætningsmønstre som f.eks. strømninger mod de største byer i landet. Samtidig gør en acceptabel øget pendlingsradius hos mange yngre det attraktivt at bosætte sig i f.eks. Aalborg.



Der er for tiden en tendens til, at beslutninger om valg af bosted træffes før en beslutning om et eventuelt nyt arbejde. I mange tilfælde vælges bosted på baggrund af en tilknytning til stedet, men udbuddet af arbejdspladser og boliger spiller også en væsentlig rolle for valget.

Det må derfor forventes, at en del af de borgere, som er potentielle tilflyttere til Frederikshavn Kommune, har en tilknytning til kommunen eller egnen i forvejen, f.eks. i form af relationer til familie og venner.

En del af den kommende arbejdskraft og fremtidige tilflyttere er formentlig allerede i gang med en uddannelse på en af uddannelsesinstitutionerne i kommunen, som f.eks. Martec. Interviews af de studerende peger på, at det er opfattelsen blandt de unge, at der er gode og interessante arbejdspladser i kommunen. Erhvervsliv og arbejdsmarked opleves som sundt og med potentialer for vækst, hvilket øger interessen for at blive i kommunen. Derudover er det opfattelsen hos mange af de studerende, at udbuddet af fritidsmuligheder og bylivet generelt svarer til deres forventninger og opfattes som tilstrækkeligt.

På baggrund af de generelle tendenser og lokale muligheder skal Frederikshavn Kommune kontinuerligt have fokus på at understøtte og udnytte mulighederne for at imødekomme virksomhedernes behov for arbejdskraft og at gøre det attraktivt og fordelagtigt at bosætte sig i kommunen.

Derfor skal udviklingen af boligmarkedet i særlig grad tage udgangspunkt i:

- en tilpasning i forhold til den demografiske udvikling
- et udbud af boliger, der gør det attraktivt og fordelagtigt for den fremtidige arbejdskraft at bosætte sig i kommunen
- et øget fokus på boliger i de centrale dele af byerne
- at undgå ghettodannelse
- en udvikling af det almene boligudbud baseret på et partnerskab imellem boligforeninger og kommune



Eksisterende boliger og boligområder



Boligområdernes funktionelle og æstetiske kvaliteter skal styrkes ved at skabe rammer for fornyelse og ombygning af boligerne og ved at foretage en prioriteret indsats for at omdanne og forny de boligområder, der vurderes at have de største fremtidige potentialer.

I boligområder med en høj andel af 65+ skal omdannelse af boligområder medvirke til at fastholde robuste og selvhjulpne borgere og gøre det attraktivt at blive boende i området langt op i alderen.

I samarbejde med relevante aktører som investorer, grundejere og lokale håndværkssvirksomheder skal der udvikles nye koncepter for fornyelse og værdiforøgelse af ældre, tidsvarende boliger og boligområder.

FORNYELSE AF EKSISTERENDE BOLIGER OG BOLIGOMRÅDER

De eksisterende boligområder udgør den fremtidige "grundstamme" i boligudbuddet i Frederikshavn Kommune. Derfor er det vigtigt at have fokus på, at områderne og den eksisterende boligmasse modsvarer de fremtidige behov, så kommunen også i fremtiden kan tilbyde et bredt udbud af tidssvarende boliger af høj kvalitet.

Den foretrukne boligform for dem, der bor i kommunen i dag, og for potentielle tilflyttere, er i alt overvejende grad en ejerbolig med have. Unge familier, der bosætter sig i kommunen, lægger vægt på at bo et sted, hvor familielivet kan udfoldes, og hvor stedet danner rammen om det trygge, nære hverdagsliv med eget hus og egen have og masser af plads og luft. De ønsker stemmer godt overens med mulighederne i de mange parcelhusområder, der er i kommunen.

På trods af den overensstemmelse er mange boligområder præget af en række udfordringer, fordi der samlet set er for mange boliger i forhold til den eksisterende – og formentlig også fremtidige – efterspørgsel. Den uoverensstemmelse viser sig i form af en stigning i antallet af boliger, der er til salg, mens antallet af solgte boliger er faldet, længere liggetid for boliger til salg og faldende salgspriser.

Den manglende efterspørgsel efter boligerne skyldes et sammenfald af omstændigheder. Dels er der i kommunen en stærk stigende andel af ældre borgere mens de yngre årgange er væsentligt mindre, og dels er der en tendens til, at især de unge flytter mod de største byer i landet. Udviklingstræk, der trækker i samme retning, og som bidrager til en uønsket stagnation på boligmarkedet.

Men den faldende efterspørgsel skyldes også, at nogle boligkvarterer bærer præg af at være monotone og nedslidte, eller at det ikke er alle boliger, der har den rette beliggenhed, størrelse og kvalitet i forhold til, hvad især de yngre generationer efterspørger. Muligheden for at ud- eller ombygge boligen kan i nogle tilfælde være vanskelig på grund af grundstørrelsen, eller det kan være for kostbart i forhold til at bygge nyt. I en situation, hvor der er faldende efterspørgsel og et stort udbud af boliger til salg, kan det være svært at fastholde en kvalitet og attraktivitet i alle boligområder, som gør det muligt at sælge en bolig.

Det er desuden erfaringen blandt lokale ejendomsmæglere, at det tidligere var nemmere at sælge en billig og nedslidt bolig til unge familier, der ønskede selv at istandsætte boligen. I dag prioriterer flere børnefamilier med et travlt familieliv og mange fritidsaktiviteter at investere i et nyere hus eller at bygge et nyt.

Det er imidlertid vigtigt, at de eksisterende boligområder fortsat vil udgøre en væsentlig del af det fremtidige boligudbud, og det skal derfor være muligt for ejerne at nytolke, forny og ombygge boligerne efter nutidige standarder og behov. I den forbindelse skal der også være opmærksomhed på at imødekomme ønsker

og behov til boligerne fra den udenlandske arbejdskraft, som forventes at komme til kommunen.

Desuden skal der fra kommunens side være fokus på understøtte mulighederne for at forbedre områderne ud fra en vurdering af, hvilke områder, der i fremtiden forventes at rumme de største potentialer bl.a. ud fra områdernes beliggenhed og grundlæggende kvaliteter. En sådan prioritering vil være nødvendig, men vil også medvirke til at sikre en interesse hos ejerne for at foretage investeringer og forbedringer i områderne, ligesom kommende ejeres muligheder for at få finansieret et boligkøb kan blive styrket.

BOLIGOMRÅDER TIL SENIORER

Alderssammensætningen i kommunen betyder, at der er en særlig udfordring i de boligområder, hvor en udpræget stor andel af borgerne har en alder, hvor de traditionelt set står overfor overvejelser om at udskifte den eksisterende bolig. De boliger kan være svære at sælge blandt andet på grund af den demografiske situation og den faldende efterspørgsel.



Da der samtidig er et ønske hos mange om at blive boende i de vantede omgivelser, er der et stigende behov for at indrette boliger og boligområder på en måde, der gør det muligt for borgerne at opretholde et godt og aktivt liv, være selvhjulpne og blive længst muligt i den eksisterende bolig. Ikke mindst set i lyset af, at det er vanskeligt at få opfyldt et ønske, som mange har, om at flytte til en ny og helt centralt beliggende bolig, idet omfanget af sådanne boliger er begrænset.

Ud over et behov for en individuel ombygning af boligerne kan de omkringliggende områders udformning og anvendelse nytænkes. Der kan være ønsker om at forenkle og nyindrette haver og fælles friarealer, så de i højere grad imødekommer behovene hos ældre. Eller der kan være ønsker om at kunne indrette nye, moderne fælles funktioner f.eks. til motionsformål. På samme måde som der igennem flere år har været tradition for i de mindre byer, kan der blandt boligejere ske fælles opkøb og indretning af tiloversblevne boliger eller bygninger med henblik på indretning til nye formål.

NYE KONCEPTER OG SAMARBEJDER I INDSATSEN FOR FORNYELSE

Mulighederne for at foretage nye investeringer i den eksisterende boligmasse ligger hos boligejerne selv. Men et presset boligmarked skaber hos mange boligejere usikkerhed om, hvorvidt det er økonomisk rentabelt at foretage yderligere investeringer og renovere boligerne, så de matcher egne fremtidige behov eller er mulige at sælge.

Samtidig er det en stor og vanskelig økonomisk opgave for kommunen at foretage yderligere investeringer i de offentlige områder omkring boligerne og dermed bidrage til at løfte fornyelses- og renoveringsindsatsen i det omfang, der kan være behov for det.

Der ud over kan banker og realkreditinstitutioners tilbageholdenhed med at yde lån til bl.a. nye boligejere bremse mulighederne for at opnå den ønskede rotation på boligmarkedet.

Der er derfor opstået et behov for at nytænke mulighederne for at finansiere og foretage investeringer i boligområderne. Der er behov for at etablere og indgå i nye og utraditionelle samarbejder på tværs af investorer, grundejere og lokale håndværksvirksomheder om mulighederne for at løfte boligområder og skabe fornyelse og værdiforøgelse af områderne. Kommunen kan i den sammenhæng have en initierende rolle.

Samtidig er det vigtigt, at kommunen signalerer, hvor der forventes at ske en udbygning eller omdannelse – ikke mindst af hensyn til potentielle investorer. Hermed kan kommunen understøtte nye muligheder for samarbejde og finansiering af indsatser, der kan forny og kvalitetssikre boligerne og de omkringliggende områders udformning og anvendelse.

Nye boligområder



Udbuddet af nye boliger skal matche behovet hos den fremtidige arbejdskraft og medvirke til, at arbejdskraften finder det fordelagtigt og attraktivt at bosætte sig i kommunen.

Udbuddet af boliger i de centrale dele af byerne skal øges. Det skal være muligt både for børnefamilier og ældre at bo tæt på byens kvaliteter, muligheder og liv.

Virksomhederne i Frederikshavn Kommune efterspørger hovedsagelig og i stigende grad faglært arbejdskraft men også medarbejdere med en længerevarende uddannelse.

Udbuddet af nye boliger skal modsvare mangfoldigheden i den fremtidige arbejdskraft og imødekomme individuelle ønsker, behov og muligheder, så det bliver oplagt at købe en attraktiv bolig i kommunen frem for at pendle til arbejdspladsen.

Der skal derfor udbydes attraktivt beliggende grunde, der matcher unge familier i mellemlindtætsgruppen som f.eks. faglærte og sygeplejersker. Samtidig skal der være et udbud af eksklusivt beliggende grunde, der kan have en særlig attraktivitet.

Der skal lægges vægt på, at boligerne opføres som klimavenlige boliger med lavt energiforbrug. Potentialerne i et område skal udnyttes, så boliger, der ligger i eller tæt på naturkvaliteter kan få glæde af omgivelserne. Der skal gives plads til, at der kan ske arkitektoniske fornyelser, der også kan bidrage til en særlig identitet og ekstraordinær kvalitet i boligområdet.

Nye boligområder skal så vidt muligt udformes, så de på nye og tidssvarende måder styrker fællesskab og nærhed mellem mennesker og opfordrer til bevægelse.

Kommunen vil have en aktiv og opsøgende rolle i forhold til at tiltrække investeringer til fremtidige boligbyggerier.

Nye boligområder skal så vidt muligt udformes, så de kan rumme nye og moderne måder at dyrke fællesskaber på. Det kan være fællesskaber, der sigter mod at integrere forskellige generationer, forskellige nationaliteter, dyrke fælles interesser eller som blot gør det oplagt at bidrage til at håndtere praktiske opgaver i hverdagen. Ved realisering af nye boligprojekter skal der sigtes mod at skabe boligområder med blandede bolig- og ejerformer.

Der er aktuelt en udpræget tendens til, at såvel yngre som ældre efterspørger muligheden for at bosætte sig centralt i byerne og dermed tæt på byens kvaliteter, muligheder og liv. Det er altid vanskeligt at vurdere, om tendensen vil fastholdes i fremtiden.

Men effekten af at flere ønsker at bo i bymidten falder fint i tråd med behovet for at styrke et levende byliv både inden for og uden for butikkernes åbningstid. I disse år falder antallet af de kundeorienterede funktioner, som traditionelt har været knyttet til bymidten, som f.eks. butikker. Det betyder, at behovet for andre typer af aktivitet forøges for at opretholde en mangfoldighed i bylivet. Eksisterende boliger i bymidten skal derfor fastholdes i videst muligt omfang, og nye boliger skal opføres via fortætning eller omdannelse.

Almene boliger



Frederikshavn kommune skal kunne tilbyde moderne, bynære og tidssvarende lejeboliger. Det er de boliger, som efterspørges, og som kan være med til at tiltrække og fastholde kompetent arbejdskraft. Med et blik på behovet for fremtidig arbejdskraft og på den demografiske udvikling, som bl.a. viser, at der bliver flere ældre, er der behov for en tilpasning af den almene boligmasse.

Frederikshavn kommune skal kunne tilbyde billige lejeboliger, der sikrer, at alle uanset indkomst, har mulighed for at leje en bolig.

Som udgangspunkt er antallet af almene boliger i Frederikshavn kommune tilstrækkeligt. Udfordringen består hovedsagelig i at fastholde indsatsen med at tilpasse kapaciteten til det forventede fremtidige behov for lejeboliger.

Der er især for mange små og utidssvarende boliger, som er svære at leje ud. En særlig problematik er ældreboliger, der står tomme, og hvor kommunen har anvisningsretten og dermed en udgift til husleje i de tilfælde, hvor boligen står tom.

Lignende udlejningsproblemer gør sig gældende for mange af kollegie- og ungdomsboligerne, der bærer præg af, at kapaciteten af forskellige årsager overstiger den aktuelle og forventede efterspørgsel.

Der skal indgås et partnerskab imellem kommunen og de lokale boligforeninger for at iværksætte en mere kraftfuld indsats for at tilpasse og gøre det almene boligmarked attraktivt og fleksibelt i forhold til den eksisterende og fremtidige efterspørgsel efter tidssvarende lejeboliger.

Med et partnerskab skal der være fokus på, hvor og hvordan det giver størst effekt at renovere og nedlægge og/eller sammenlægge boliger, og hvor der er behov for at opføre nyt.

Der er en klar tendens til, at dem, der ønsker at leje en bolig, ønsker en ny eller nyrenoveret bolig, som har en størrelse og kvalitet, der modsvarer de behov, som både yngre familier eller ældre har i dag. Nyopførte almene lejeboliger er ofte forholdsvis dyre at leje, og de henvender sig derfor hovedsagelig til mere velstillede borgere. Det medvirker til at skabe en skævvridning i beboersammensætningen både i de nye og ældre almene boligområder.

Ligesom på det private boligmarked er det særligt svært at få lejet de almene boliger ud i de mindre bysamfund.

De almene boliger skal traditionelt set bidrage til at sikre et varieret udbud af boliger af god kvalitet til en husleje, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen. Betydningen af denne rolle har varieret over tid og i perioder med højkonjunktur og lav arbejdsløshed har denne rolle været mindre fremtrædende.

Der har igennem en årrække været en stigende interesse blandt seniorer for at leje en almen bolig af høj kvalitet og med en god beliggenhed. Det har skabt et nyt marked for boligforeningerne blandt borgere, der er i stand til at betale en dyrere husleje. Samtidig har det betydet, at det er blevet økonomisk muligt og oplagt for boligforeningerne at opføre boliger på attraktivt beliggende områder, der tidligere traditionelt set var forbeholdt private investorer.

Boligforeningerne har derfor i stigende grad opnået en rolle med at indgå på lige fod med private investorer i forbindelse med realisering af nye byudviklingsområder.

Et partnerskab imellem kommunen og boligforeningerne skal øge samarbejdet om udviklingen på boligmarkedet, herunder mulighederne for at tilpasse det almene boligmarked til den fremtidige efterspørgsel. Dialogen skal understøtte boligforeningernes rolle i boligudbygningen og bidrage til at relevante kommunale politikker og tiltag kan realiseres.

I den forbindelse skal boligforeningernes fremtidige rolle defineres.





De mindre bysamfund



Boligbehovet i de mindre byer skal hovedsagelig imødekommes i de eksisterende boligområder. I samarbejde med grundejere og borgere skal byernes attraktivitet styrkes ved at skabe rammer for fornyelse og ombygning af boligerne og ved at understøtte prioriterede indsatser, der kan skabe ny værdi for byerne.

Mange af de udfordringer, som er knyttet til de eksisterende boligområder i de større byer, findes også i boligområderne i de mindre byer. Det drejer sig om behovet for fornyelse af områderne, og de særlige behov, som en høj andel af seniorer kan medføre. De valgte prioriteringer og indsatser for at imødekomme udfordringerne vil derfor også være aktuelle for de mindre byer.

Der ud over er der helt særlige udfordringer i kommunens mindre byer. Der er generelt flere, der flytter fra de mindre lokalsamfund, end der flytter til. De yngre familier vælger af forskellige årsager at bo i de større byer, primært for at være tæt på servicetilbud som skoler og daginstitutioner men også for at få glæde af gode indkøbsmuligheder og et større udvalg af arbejdspladser. Behovet for at tilpasse boligmassen til det fremtidige behov er derfor ofte mere udbredt.

I de tilfælde hvor familier vælger at flytte til et mindre bysamfund kan det være vanskeligt at finde en egnet bolig. Flere af boligerne er i en stand, som ikke opfattes som attraktiv for unge familier, da boligerne måske er for små eller i for dårlig energimæssig stand. Den største udfordring er formentlig, at det ikke er muligt at låne penge til en bolig fra banker eller realkreditinstitutter.

Det giver sig udslag i, at der bliver flere og flere boliger, som er vanskelige at sælge. Samtidig ejes en forholdsvis stor andel af boligerne af personer på 60+. Det betyder, at der også i de mindre bysamfund er en meget lille rotation på boligmarkedet.

Den situation har i flere tilfælde betydet, at antallet af tomme og dårligt vedligeholdte boliger stiger langt mere, end hvad midlerne fra den statslige nedrivningspulje kan række til. Desuden bliver nogle boliger opkøbt af private udlejere, som ikke har nogen tilknytning til stedet, og som derfor heller ikke har samme interesse i at vedligeholde boligen.

Som i de større byer er der behov for at prioritere indsatserne og for at tænke i nye og tættere samarbejdsformer imellem lokalsamfund, kommune og de professionelle aktører på boligmarkedet. Der kan f.eks. være behov for, at de enkelte lokalsamfund indgår i drøftelser med ejendomsmæglere om, hvordan boligmarkedet i byen kan udvikles, og hvordan lokale værdier til nye boligkøbere kan formidles og skabe interesse for byerne og boligerne.

Bilag – statistik

Generelt for alle tabeller: I de tilfælde hvor andelen udgør under 0,5% fremgår det som 0%, hvorfor den samlede sum også i disse tilfælde vil være under 100%.

Tabel 1: Antal boliger efter ejerforhold pr. 1.1.2014

Ejerforhold	Boligtype	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
Privatperson inkl. I/S	Parcel/Stuehuse	1.166.952	38	161.910	51	11.826	65	18.773	52	20.929	60	36.923	31
	Ræk. kæde- dbb.huse	160.368	5	11.695	4	462	3	1.302	4	1.282	4	4.258	4
	Etageboliger	295.493	10	25.075	8	828	5	2.174	6	2.338	7	14.168	12
	Kollegier	597	0	49	0	0	0	24	0	2	0	0	0
Almene boligselskaber	Parcel/Stuehuse	9.883	0	1.085	0	36	0	224	1	78	0	488	0
	Ræk. kæde- dbb.huse	146.318	5	16.316	5	958	5	3.007	8	1.703	5	6.613	6
	Etageboliger	392.178	13	31.957	10	1.122	6	4.205	12	2.724	8	19.318	16
	Kollegier	9.966	0	230	0	0	0	119	0	0	0	14	0
A/S, ApS, øvrige selskaber	Parcel/Stuehuse	19.266	1	2.702	1	193	1	333	1	306	1	502	0
	Ræk. kæde- dbb.huse	21.838	1	2.232	1	129	1	254	1	226	1	712	1
	Etageboliger	160.551	5	18.002	6	560	3	1.214	3	1.268	4	11.388	10
	Kollegier	3.947	0	339	0	0	0	12	0	6	0	270	0
Private andelsboligforening	Parcel/Stuehuse	8.919	0	1.328	0	48	0	421	1	219	1	301	0
	Ræk. kæde- dbb.huse	47.862	2	6.590	2	470	3	523	1	628	2	2.628	2
	Etageboliger	151.425	5	2.418	1	24	0	26	0	146	0	1.821	2
	Kollegier	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Offentlig myndighed	Parcel/Stuehuse	3.099	0	336	0	12	0	26	0	33	0	58	0
	Ræk. kæde- dbb.huse	20.028	1	2.846	1	193	1	60	0	311	1	268	0
	Etageboliger	33.366	1	2.896	1	166	1	164	0	512	1	871	1
	Kollegier	1.623	0	228	0	0	0	0	0	0	0	186	0
Andet el uoplyst	Parcel/Stuehuse	4.647	0	589	0	44	0	55	0	54	0	106	0
	Ræk. kæde- dbb.huse	8.009	0	780	0	172	1	49	0	35	0	128	0
	Etageboliger	44.798	1	2.308	1	178	1	49	0	302	1	1.169	1
	Kollegier	21.713	1	1.863	1	0	0	307	1	53	0	1.418	1
Ejerlejligheder		307.255	10	23.848	8	767	4	2.492	7	1.524	4	15.549	13
I alt		3.040.397	100	317.622	100	18.188	100	35.813	100	34.679	100	119.157	100

Kilde: Danmarks Statistik

Det ses af tabellen, at ejerboliger inkl. ejerlejligheder udgør knap 60% af samtlige boliger i Frederikshavn kommune, og er dermed den helt dominerende ejerform. Det er procentvis lidt færre end i Brønderslev og Hjørring kommuner, men ligger meget tæt på den procentvise fordeling i Region Nordjylland.

Set i forhold til både landsgennemsnittet, Nordjylland og omegnskommunerne har Frederikshavn procentvis en større andel af almene boliger. Frederikshavn har næsten dobbelt så mange almene boliger end Hjørring kommune og 2/3 mere end Brønderslev kommune.

Tabel 2: Antal boliger efter anvendelse og område pr. 1.1.2014

Anvendelse		Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
Parcel/Stuehuse	Beboede	1.155.592	42	156.899	53	11.565	66	18.004	54	20.119	61	37.280	36
	Ubeboede	57.174	2	11.051	4	594	3	1.828	5	1.500	5	1.098	1
Række-, kæde og dobbelthuse	Beboede	384.072	14	37.362	13	2.151	12	4.564	14	3.836	12	14.147	14
	Ubeboede	20.351	1	3.097	1	233	1	631	2	349	1	460	0
Etageboliger	Beboede	1.002.953	37	73.528	25	2.422	14	6.502	20	6.018	18	45.382	44
	Ubeboede	74.858	3	9.128	3	456	3	1.330	4	1.272	4	3.353	3
Kollegier	Beboede	31.642	1	1.795	1	0	0	267	1	15	0	1.352	1
	Ubeboede	6.500	0	914	0	0	0	195	1	46	0	536	1
I alt		2.733.142	100	293.774	100	17.421	100	33.321	100	33.155	100	103.608	100

Kilde: Danmarks Statistik

Af tabellen fremgår det, at ca. halvdelen af Frederikshavn Kommunes godt 33.000 boliger er parcelhuse/stuehuse, mens etageboliger udgør 1/5. Set i forhold til Brønderslev og Hjørring Kommune har Frederikshavn Kommune procentvis færre parcelhus og flere etageboliger.

Frederikshavn Kommune ligger tæt op ad den nordjyske boligfordeling på de forskellige boligtyper.

Sammenlignet med en storby som Aalborg er den procentvise fordeling mellem parcelhuse og etageboliger i Aalborg Kommune lige omvendt Frederikshavn Kommune.

Med hensyn til række-, kæde- og dobbelthuse er det procentvis meget lig både landsgennemsnittet, Region Nordjylland og omegnskommunerne.

Tabel 3: Beboede boliger efter husstandsstørrelse pr. 1.1.2014

Husstandsstørrelse	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
1 person	1.001.528	38	105.859	39	5.726	35	11.723	39	11.378	37	42.320	42
2 personer	871.450	33	95.718	35	5.718	35	10.884	37	10.802	35	33.842	34
3 personer	305.859	12	30.019	11	1.854	11	3.103	10	3.366	11	10.705	11
4 personer	293.892	11	28.985	11	1.930	12	2.781	9	3.268	11	9.877	10
5 personer	103.654	4	10.857	4	780	5	966	3	1.328	4	3.209	3
6 personer	24.331	1	2.361	1	146	1	184	1	299	1	671	1
7 personer +	11.335	1	869	0	50	0	61	0	86	0	311	0
I alt	2.612.049	100	274.668	100	16.204	100	29.702	100	30.527	100	100.935	100

Kilde: Danmarks Statistik

Af tabellen ses det, at husstandsstørrelserne ligger meget tæt på den procentvise fordeling på landsplan men også i forhold til omegnskommunerne.

76 % af alle husstande i Frederikshavn kommune består af 1 eller 2 personer.

Tabel 4: Beboede/ubeboede boliger efter boligstørrelse pr. 1.1.2014

Størrelse	Beboede/Ubeboede	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
- 50 m ²	Beboede	148.584	5	10.864	4	334	2	805	2	989	3	6.521	6
	Ubeboede	31.841	1	3.949	1	244	1	583	2	518	2	1.417	1
50-74 m ²	Beboede	524.961	19	44.221	15	1.836	10	4.482	13	3.814	11	23.175	22
	Ubeboede	37.226	1	5.476	2	263	2	931	3	686	2	1.444	1
75-99 m ²	Beboede	600.699	22	56.086	19	2.927	17	6.712	20	5.891	17	24.012	23
	Ubeboede	34.259	1	5.241	2	269	2	803	2	708	2	1.218	1
100-124 m ²	Beboede	437.057	16	45.858	15	2.821	16	5.457	16	5.428	16	16.118	15
	Ubeboede	23.593	1	4.027	1	197	1	706	2	551	2	714	1
125-149 m ²	Beboede	356.531	13	41.977	14	2.754	16	5.073	15	5.027	15	11.902	11
	Ubeboede	14.744	1	2.496	1	123	1	485	1	350	1	278	0
150-174 m ²	Beboede	250.100	9	32.636	11	2.298	13	3.560	11	3.847	11	8.724	8
	Ubeboede	8.632	0	1.572	1	79	0	321	1	190	1	199	0
175 m ² +	Beboede	287.975	10	41.301	14	3.222	18	3.594	11	5.439	16	9.009	9
	Ubeboede	13.141	0	2.135	1	126	1	300	1	324	1	281	0
I alt		2.769.343	100	297.839	100	17.493	100	33.812	100	33.762	100%	105.012	100

Kilde: Danmarks Statistik

Af tabellen fremgår det, at Frederikshavn kommune har lidt flere små boliger under 100 m² end omegnskommuner Brønderslev og Hjørring, men set i forhold til landsgennemsnittet og Aalborg Kommune har Frederikshavn Kommune færre små boliger.

Den procentvise fordeling af boligstørrelsen mellem 100-175 m² i Frederikshavn Kommune ligger meget tæt fordelingen i omegnskommunerne.

I forhold til Frederikshavn Kommune har både Brønderslev og Hjørring kommuner procentvis flere store boliger (> 175 m²).

Tabel 5: Boliger – fuldført byggeri i perioden 1.1.2012 til 1.7-2014

Tid	Boligtype	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
2012	Stuehuse (landbrug)	296	1	73	2	9	3	8	2	12	3	15	1
	Parcelhuse	3.835	13	491	14	34	13	42	12	80	18	116	7
	Række-, kæde- og dobbelthuse	2.513	9	226	6	2	1	58	17	24	5	83	5
	Etageboliger	6.570	22	675	19	75	28	23	7	46	11	458	27
2013	Stuehuse (landbrug)	262	1	61	2	4	2	9	3	15	3	13	1
	Parcelhuse	3.461	12	532	15	47	18	43	12	69	16	195	12
	Række-, kæde- og dobbelthuse	2.260	8	130	4	1	0	1	0	4	1	90	5
	Etageboliger	5.570	19	658	19	60	23	76	22	58	13	354	21
2014	Stuehuse (landbrug)	97	0	25	1	1	0	1	0	6	1	7	0
	Parcelhuse	1.482	5	284	8	13	5	28	8	20	5	146	9
	Række-, kæde- og dobbelthuse	827	3	36	1	1	0	27	8	3	1	4	0
	Etageboliger	2.124	7	357	10	17	6	33	9	101	23	190	11
I alt		29.297	100	3.548	100	264	100	349	100	438	100	1.671	100

Kilde: Danmarks Statistik

I alt er der i årene 2012–2014 færdiggjort 349 boliger i Frederikshavn Kommune.

Heraf er:

18 stuehuse (5%)

113 parcelhuse (32%)

86 række-, kæde- og dobbelthuse (25%)

132 etageboliger (38%)

Tabel 6: Befolkningens højest fuldførte uddannelse pr. 1.1 2013

Uddannelse	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
Grundskole	1.140.481	29	129.813	32	7.898	33	14.721	35	15.495	34	39.189	26
Almengymnasiale uddannelse	257.911	6	20.299	5	768	3	1.133	3	1.671	4	12.222	8
Erhvervs-gymnasiale uddannelse	93.223	2	10.270	3	346	1	782	2	908	2	5.480	4
Erhvervsuddannelse	1.255.430	32	144.231	35	9.569	40	17.022	40	17.196	38	43.885	30
Korte videregående uddannelse	173.551	4	15.994	4	928	4	1.649	4	1.592	3	6.448	4
Mellemlange videregående uddannelse	508.110	13	49.183	12	3.047	13	4.610	11	5.945	13	19.285	13
Bachelor	81.937	2	5.488	1	157	1	198	0	250	1	3.956	3
Lange videregående uddannelse	280.980	7	19.041	5	805	3	1.004	2	1.325	3	11.316	8
Forskeruddannelse	18.399	0	935	0	37	0	22	0	45	0	657	0
Uoplyst	167.244	4	14.537	4	625	3	1.372	3	1.334	3	6.168	4
Uddannelser i alt	3.977.266	100	409.791	100	24.180	100	42.513	100	45.761	100	148.606	100

Kilde: Danmarks Statistik

Det ses, at Frederikshavn Kommune sammen med Brønderslev og Hjørring Kommune ligger procentvis lidt lavere, når der er tale om borgere, som har taget en ungdomsuddannelse end gennemsnittet for Nordjylland og på landsplan.

Derimod er det omvendt, når det gælder en erhvervsuddannelse, her ligger både Frederikshavn, Brønderslev og Hjørring Kommune procentvis et godt stykke over gennemsnittet for Nordjylland og resten af landet.

Frederikshavn Kommune ligger procentvis lavest, når det gælder andelen af borgere, som har taget en lang videregående uddannelse.

Tabel 7: Befolkningens beskæftigelse i forhold til branche pr. 1.1.2013

Branche	Hele landet	%	Nordjylland	%	Brønderslev	%	Frederikshavn	%	Hjørring	%	Aalborg	%
Landbrug, skovbrug og fiskeri	55.168	2	10.163	4	887	6	812	3	1.400	5	1.166	1
Råstofindvinding	5.269	0	697	0	15	0	51	0	61	0	185	0
Industri, - metal-, maskin- og fødevarer-indstri	264.204	12	33.888	15	1.987	14	4.194	18	3.346	13	8.319	11
Energiforsyning	11.133	0	1.031	0	55	0	68	0	110	0	435	1
Vandforsyning og renovation	10.565	0	1.403	1	116	1	98	0	198	1	404	1
Bygge og anlæg	135.306	6	15.272	7	1.065	7	1.633	7	2.063	8	4.165	5
Handel	307.218	14	29.056	13	1.821	13	2.842	12	3.248	12	10.124	13
Transport	113.946	5	9.802	4	610	4	1.109	5	1.253	5	3.206	4
Hoteller og restauranter	56.924	3	5.439	2	240	2	798	3	638	2	2.102	3
Tele og IT kommunikation	86.187	4	6.033	3	281	2	235	1	384	1	3.675	5
Finansiering og forsikring	74.050	3	5.558	2	331	2	517	2	586	2	2.059	3
Ejendomshandel og udlejning	35.835	2	3.428	1	225	2	449	2	394	2	1.283	2
Rådgivning, forskning, reklame og service	128.843	6	8.523	4	523	4	887	4	815	3	3.459	4
Rejsebureauer, rengøring og anden service	113.907	5	9.853	4	604	4	1.212	5	1.180	4	3.711	5
Offentlig administration, forsvar og politi	126.955	6	13.362	6	764	5	1.797	8	1.494	6	5.551	7
Undervisning	195.794	9	20.567	9	1.145	8	1.517	6	2.185	8	8.634	11
Sundhedsvæsen	160.609	7	16.208	7	1.026	7	1.286	5	2.078	8	7.042	9
Sociale institutioner	288.696	13	32.339	14	2.246	16	3.541	15	3.779	14	10.130	13
Kultur og fritid	33.488	1	2.812	1	128	1	327	1	381	1	1.057	1
Andre serviceydelser mv.	56.871	3	5.072	2	295	2	544	2	639	2	1.670	2
I alt	2.260.968	100	230.506	100	14.364	100	23.917	100	26.232	100	78.377	100

Kilde: Danmarks Statistik

Det ses, at en høj andel af befolkningen i Frederikshavn kommune er beskæftiget indenfor industri-, metal-, maskin- og fødevarerindustri set i forhold til landsgennemsnittet og det øvrige Nordjylland.

Ellers følger befolkningens beskæftigelse procentvis i forhold til branche nogenlunde landsgennemsnittet og det øvrige Nordjylland.

Table 8: Population forecast by area 1.1-2010-2020

Area	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Frederikshavn	24.263	24.272	24.211	24.249	24.079	24.065	23.988	23.912	23.831	23.730	23.637
Sæby	8.936	8.911	8.858	8.789	8.820	8.788	8.757	8.706	8.657	8.584	8.510
Skagen	8.633	8.512	8.345	8.219	8.196	8.128	8.054	7.990	7.910	7.850	7.779
Dybvad	674	662	661	629	614	617	619	620	620	620	620
Elling	1.198	1.192	1.198	1.191	1.174	1.168	1.166	1.163	1.153	1.144	1.130
Gærum	658	655	652	645	671	671	671	676	677	680	683
Halbjerg	354	347	344	336	342	336	332	327	323	318	314
Hørby	467	460	438	418	429	423	418	412	407	402	397
Jerup	635	627	619	596	576	579	579	578	577	573	574
Kvissel	432	434	423	422	406	402	397	393	389	387	383
Lyngså	228	226	218	211	209	210	212	213	215	216	217
Præstbro	270	254	258	247	244	242	240	237	235	232	231
Ravnshøj	666	647	642	639	625	620	612	606	599	591	584
Skærum	155	158	151	148	153	152	151	150	149	148	147
Strandby	2.386	2.347	2.361	2.380	2.326	2.313	2.298	2.285	2.274	2.264	2.255
Syvsten	295	288	266	272	277	277	275	274	272	270	268
Thorshøj	289	283	301	273	300	296	292	289	285	282	279
Voerså	549	563	572	561	541	540	540	538	537	536	536
Øster Vrå	1.384	1.379	1.355	1.343	1.334	1.327	1.318	1.310	1.303	1.298	1.292
Aalbæk	1.566	1.541	1.533	1.519	1.492	1.506	1.523	1.524	1.525	1.527	1.530
Landområde	7.891	7.727	7.673	7.597	7.561	7.553	7.543	7.537	7.507	7.467	7.436
Ukendte adresser	77	89	78	95	90	93	95	95	95	94	94
Hovedtal	62.006	61.574	61.157	60.779	60.459	60.306	60.079	59.835	59.538	59.214	58.984

Kilde: Befolkningsprognose for Frederikshavn Kommune 2014 udarbejdet af COWI

The population forecast for Frederikshavn Municipality is divided into cities and rural areas. In total, all cities and rural areas are expected to experience a decline in the population.

Tabel 9: Befolkningsprognose opdelt i aldersgrupper 1.1-2010-2020

Alder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-2 år	1.748	1.708	1.639	1.534	1.440	1.430	1.429	1.434	1.425	1.416	1.409
3-5 år	1.848	1.860	1.845	1.799	1.758	1.682	1.594	1.524	1.509	1.502	1.501
6-9 år	2.665	2.561	2.539	2.514	2.485	2.485	2.455	2.405	2.326	2.236	2.143
10-12 år	2.221	2.113	2.059	1.995	1.951	1.895	1.895	1.884	1.882	1.857	1.830
13-15 år	2.462	2.442	2.352	2.210	2.119	2.076	2.026	1.984	1.929	1.925	1.911
16 år	813	824	830	824	793	732	706	705	688	657	662
17-24 år	5.112	5.103	5.045	5.011	5.034	5.040	4.941	4.838	4.735	4.618	4.494
25-39 år	9.032	8.860	8.641	8.520	8.421	8.336	8.256	8.211	8.183	8.111	8.086
40-59 år	18.545	18.278	18.143	18.045	17.808	17.650	17.471	17.254	17.003	16.806	16.523
60-74 år	12.173	12.372	12.495	12.664	12.846	13.060	13.266	13.360	13.389	13.320	13.211
75+ år	5.387	5.453	5.569	5.663	5.804	5.921	6.040	6.235	6.468	6.766	7.124
Hovedtotal	62.006	61.574	61.157	60.779	60.459	60.306	60.079	59.835	59.538	59.214	58.894

Kilde: Befolkningsprognose for Frederikshavn Kommune 2014, udarbejdet af COWI

Som i mange af landets øvrige kommuner viser befolkningsprognosen af der bliver flere og flere borgere over 60 år, mens der bliver markant færre i den erhvervsaktive alder.

Der bliver også færre i aldersgruppen 0-16 år men dog ikke i samme omfang som borgere i den erhvervsaktive alder.

Procentvis er fordelingen således ifølge befolkningsprognosen 2014:

Alder	2010	2020
0-16 år:	17%	16%
17-59 år:	51%	49%
60+ år:	32%	35%

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



FREDERIKSHAVN KOMMUNE
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: 98 45 50 00
post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk