

Høringsvar.

“Bosætningsstrategi 2050” (Udvalget for By og Land)

Høringsvaret er fremsendt til kommunen d. 7 april 2021.

På vegne af Fjordlandslisten:

Ole Peltola og Tage S. Rasmussen



Forord.

Med "Bosætningsstrategi 2050" vil "Udvalget for By og Land" forsøge at sætte nogle overordnede rammer for kommunens langsigtede udvikling på boligområdet.

Udvalgets hovedopgave.

"Udvalget for By og Land" har igennem snart 4 år arbejdet på en bosætningsstrategi, som deres absolut vigtigste opgave. Ifølge udvalgets dagsordner og referater har de haft mange møder med interessenter og eksperter fra vores område.

Udvalget har tillige haft inspirationsmøder med kolleger fra andre kommuner, og udvalget har sågar været på inspirationstur til Silkeborg.

Derfor forventer alle et gennearbejdet og veldokumenteret oplæg til "Bosætningsstrategi 2050".

Hovedpunktet i "Bosætningsstrategi 2050"

"Udvalget for By og Land" melder ambitiøst ud, at indbyggertallet i Frederikssund Kommune skal vokse med 20.000 indbyggere frem til 2050, så der til den tid bor 65.000 indbyggere.

Vinge.

"I Vinge bygger vi en ny by" (citat fra "Bosætningsstrategi 2050").

Vi må derfor antage, at langt den største del af de nye indbyggere forventes at skulle bosætte sig i Vinge, som derved får en meget central rolle i oplægget. Vinge eller nærmere udviklingen af Vinge vil være altafgørende, da langt hovedparten af de nye borgere skal bosætte sig her.

Personer vælger generelt ikke bolig ud fra et kommunalt perspektiv, men i stedet ud fra beliggenhed og lokalområdets karakteristika. De pågældende punkter hvor kommunen ønsker at markedsføre sig, bør derfor primært, ift. ambitionsniveauet, ses fra Vinges perspektiv og ikke på meritter fra andre lokalområder i kommunen, der kun i meget begrænset omfang vil have indflydelse på valg af ny bolig for målgruppen.

Fra borgmesterens forord hedder det bl.a.:

Kommunen har et "stærkt fokus på klima, miljø og bæredygtighed".

Kommunen er udfordret, for der stilles "større og flere krav til aktiviteter og faciliteter i et moderne samfund".

Endvidere mener borgmesteren, at "vores bycentre skal være levende og attraktive".

"For at understøtte disse ambitioner er der behov for, at vi øger befolkningstallet i kommunen".

Forudsætning.

Allerede sidste år vedtog byrådet, at målgruppen i forhold til forøgelsen af indbyggertallet er børnefamilier.

Konklusion.

Høringsmaterialet mangler kvalitet.

Det er Fjordlandslistens overordnede vurdering, at "Bosætningsstrategi 2050" ikke er anvendelig som rammesættende for kommunens langsigtede udvikling på bosætningsområdet.

Begrundelser:

- Målet om 20.000 flere indbyggere i 2050 er urealistisk.
- Vingeprojektet ligger i skarp konkurrence med 7 tilsvarende projekter i andre nærliggende kommuner.
- Nettotilflytningen halter sammenlignet med nettotilflytning til andre kommune i regionen.
- Målgruppen (børnefamilier) passer ikke til byggeplanerne i Vinge.
- Et indtægtsprovenu forsvinder, hvis målgruppen ikke kan "indfanges".
- Der er ingen fokus på at reducere fraflytningen af borgere.
- Der er ingen strategi i forhold til attraktive seniorboliger.
- Kommunens "BRAND" er ikke på plads.
- Udvalgets 3 fokusområder skiller ikke Frederikssund Kommune ud fra andre kommuner:
 - Natur og fritidsliv.
 - By og bolig.
 - Hverdagsliv.
- Der mangler en gennemarbejdet analyse og vurdering af konkurrencesituationen ift. andre kommuner i regionen.
- Kommunen gør ikke noget for at blive unik for børnefamilier.
- Høringsmaterialet ligner en uredigeret reklamefolder.
- Der er INGEN plan for sikring og udvidelse af den bynære natur i forhold til 45% flere indbyggere.
- Der mangler perspektivering ift. rekreative grønne områder og byliv i Vinge. Det har nok en lang tidshorisont, hvilket vil påvirke efterspørgslen negativt på specielt den korte til mellemlange bane.
- Udvalget tror blindt på, at motorvejen til Frederikssund bliver bygget.
- Udvalget har ikke overvejet om en CO2 afgift på benzin/diesel vil påvirke målsætningen.

- Udvalget har set bort fra vigtige undersøgelser og anbefalinger.
- Generelt mangler angivelse af de forudsætninger som strategien hviler på samt en konsekvensanalyse hvis en eller flere af disse forudsætninger brister. Dette gælder ikke mindst ift. efterspørgslen i Vinge samt 3die etape af Frederikssund motorvejen.

Sammenfatninger.

I de næste kapitler uddyber vi vores begrundelser.

Et større perspektiv.

Kommunen har brug for vækst og udvikling, men det skal ske på et gennearbejdet, vel-dokumenteret og realistisk grundlag. Det kan man desværre ikke kalde dette høringsmateriale.

Kap 1: “Bosætningsstrategi 2050”.

En uredigeret reklamefolder.

På forsiden hedder den “Bosætningsstrategi 2050”.

I forordet kalder Borgmesteren den for “Bosætningsstrategi 2021”.

I materialet på side 4 er strategien en vision.

I materialet på side 5 har strategien et 12 års sigte, men skal revideres hvert 4. år.

Desværre er denne “forvirring” symptomatisk for arbejdet med “Bosætningsstrategi 2050”!

De 3 fokusområder.

“Udvalget for By og Land” har udvalgt følgende fokusområder, som de mener, at Frederikssund Kommune kan differentiere sig på:

- Natur og fritidsliv.
- By og bolig.
- Hverdagsliv.

Nedenfor vil vi dokumentere, at Frederikssund Kommune desværre ikke skiller sig positivt ud fra de omkringliggende kommuner på ovennævnte 3 fokusområder.

Derfor kommer “Bosætningsstrategi 2050” til at ligne en hurtigt glemt reklamefolder.

Frederikssund “er velsignet af en rig, smuk og varieret natur”.

Ovennævnte citat er hentet i “Bosætningsstrategi 2050” vedr. “Natur og fritidsliv”.

Men hvad bygger “Udvalget for By og Land” det på?

Har vi en mere rig, smuk og varieret natur end de omkringliggende kommuner.

Ikke hvis man kigger i DN’s “Naturkapitalindeks”.

Samtidig bor kun de færreste af os ude i vores natur. Vi skal ofte køre lidt for at komme rigtigt ud i naturen. Og så kan man vel lige så godt køre 5 min mere fra en anden kommune.

Det væsentlige her er den bynære og lokale natur ift. hvor borgerne bor. Og da hovedparten af de 20000 borgere skal bo i Vinge bliver det naturen i og omkring Vinge der bliver afgørende. Folk vælger ikke bolig i Vinge fordi der er skøn natur i Hornsherred!
Hvilken lokal natur skal lokke folk til Vinge?

Og har vi flere og bedre fritidsmuligheder end i andre omkringliggende kommuner?

“At bo i Frederikssund kommune er friheden til at vælge selv”.

Ovennævnte citat er hentet i “Bosætningsstrategi 2050” vedr. “By og bolig”.

Men hvad bygger “Udvalget for By og Land” det på?

Hvilke konkrete forhold i Frederikssund Kommune giver borgerne en større frihed til at vælge end borgere har i andre kommuner?

Er vores kommune så velfungerende, at vi bare kan bosætte os hvor som helst i kommunen? Så er alle ting indenfor rækkevidde, og økonomien kan hænge sammen for en børnefamilie?

“Hverdagslivet er let og lige til for alle”.

Ovennævnte citat er hentet i “Bosætningsstrategi 2050” vedr. “Hverdagsliv”.

Men hvad bygger “Udvalget for By og Land” det på?

Hvilke konkrete forhold i Frederikssund Kommune gør hverdagslivet let og lige til for alle?

Og skiller Frederikssund Kommune sig afgørende ud fra andre kommuner på dette område, eller har borgerne i de omkringliggende kommuner et lige så let og lige til hverdagsliv?

Kan vi f.eks. konkurrere på kvalitet og pris på pasningsmuligheder, skoler og kollektivtransport?

Tingene skal jo hænge sammen for en børnefamilie:

Økonomien.

Frisk luft og natur.

Pasningsmuligheder.

Skole/ungdomsuddannelse.

Fritidsaktiviteter.

Transport (både internt i kommune til servicetilbud men også pendling til/fra arbejde)

Indkøbsmuligheder.

Hænger de ting sammen for børnefamilier i Frederikssund Kommune?

Hænger de bedre sammen for børnefamilier i vores kommune end i andre kommuner?

Hvordan ser dette ud for Vinge på den korte til mellemlange bane ?

Kommunen mangler et “BRAND”.

Det er MEGET tydeligt at “Udvalget for By og Land” har forsøgt at finde ind til de ting, som kommunen kan kalde sit “BRAND”.

Men kommunen har ikke et klokkeklart “BRAND”, fordi man har forsømt at brande kommunen gennem de sidste 8 år.

Kommunen er desværre mest kendt for Vinge-skandalen og bro-betalingen.

Derfor kommer der mange “selvfølgeligheder” og en del “oversolgte postulater” i “Bosætningsstrategi 2050”.

De mest "oversolgte postulater" er om:

Naturen.

Vi har megen natur, men det er bestemt ikke kommunens skyld. Tværtimod forsømmer kommunen at sikre og at holde og udvikle naturen - desværre.

Se <https://fjordlandslisten.dk/tag/natur/> hvor vi beskriver dette indgående.

Skolevæsenet.

Vi har indgående beskrevet gennem en længere række af indlæg i de lokale medier, at skolevæsenet IKKE er velfungerende.

Se <https://fjordlandslisten.dk/tag/skole/> hvor vi har opsamlet alle de forhold, som vi har af-dækket omkring skolevæsenet i kommunen.

Den kollektive transport.

I forhold til den nødvendige tilgængelighed til kommunale tilbud og faciliteter samt i forhold til indkøbsmuligheder og muligheder for at komme til sundhedshuse (læger/tandlæger mv) er den offentlige transport ikke velfungerende i mange af yderområderne.

Bynær natur.

HVIS indbyggertallet stiger med 45% vil det betyde en stor ekstra slitage på den bynære natur. Dette problem er ikke nævnt noget sted i høringsmaterialet.

SLIDT eller overbelastet bynær natur kan betyde at naturen mister sin tiltrækningskraft og kan endda medføre ekstra fraflytning fra kommunen, for så er det ikke så attraktivt at komme ud i den bynære natur. Med andre ord skal man passe på med at oversælge naturen.

“Vores bycentre skal være levende og attraktive”.

Dette citat, som er hentet fra Borgmesterens forord, illustrerer fint, at selv borgmesteren godt ved, at dette ikke er tilfældet i dag.

Dette gælder ikke mindst for Vinge, og der vil givetvis gå lang tid før Vinge vil have et levende og attraktivt bycentrum, der kan fungere som trækplaster for nye borgere. Derimod er dette punkt vigtigt ift. at kunne fastholde eksisterende borgere i de andre byer og dermed reducere fraflytningen.

“Den kommende motorvej”.

“Udvalget for By og Land” tager det som en selvfølge, at motorvejen kommer.

Men er det nu også bare en selvfølge? Og hvordan vil hele “Bosætningsstrategi 2050” stå, hvis motorvejen bliver skudt ud i fremtiden eller måske endda helt bliver taget af bordet?

Klimaafgifter nævnes heller ikke!

Det er ellers mere sikkert, at der kommer en CO2 afgift end at der kommer en motorvej til Frederikssund. Hvordan vil det påvirke danskeres lyst til at pendle til arbejde, hvis staten pålægger en CO2 afgift på benzin/diesel på ca. 4 kr/liter?

Sammenfatning af Kap 1:

Med ovennævnte gennemgang er det vist tydeligt for enhver, at “Bosætningsstrategi 2050” bedst kan beskrives som en uredigeret reklamefolder.

Kap 2: Målsætningen.

Hvor kommer tallet 20.000 fra?

På side 4 i "Bosætningsstrategi 2050" ryster "Udvalget for By og Land" lige et tal ud af ærmet: 65.000. Vi skal være 65.000 indbyggere i Frederikssund kommune i 2050.

Det betyder, at indbyggertallet skal vokse med 20.000 indbyggere fra de 45.000 indbyggere i dag til 65.000 indbyggere i 2050.

Fjordlandslisten har ikke kunnet finde et eneste sted, hvor man kan se en beregning eller en vurdering, som sandsynliggør, at lige netop 20.000 flere indbyggere bør være målsætningen. Et sted har vi dog tidligere hørt det samme tal nævnt: I den oprindelige plan for Vinge!

Er det den gamle Vinge ambition der er støvet af og fået nogle ekstra år at løbe på?

Boligudbud vs. Efterspørgsel

At man evt. under nogle forudsætninger kan etablere et boligudbud i kommunen, der kan understøtte 20000 nye borgere over 30 år er jo ikke det samme som at der vil være en efterspørgsel, der tilnærmelsesvis matcher dette.

Der er et stort overudbud af boliger i regionen og mange projekter i støbeskeen. Desuden forventes ændringerne i demografien også at frigøre en hel del boliger i takt med at den store "babyboomer generation" forlader markedet af forskellige årsager.

Alt tyder derfor på at udbuddet langt overstiger efterspørgslen specielt på mellem og langt sigt i takt. Dette understreger Cowi også i deres markedsanalyse af boligbehovet i Vinge.

I den forbindelse bliver kommunens konkurrenceevne ift. andre kommuner i regionen altafgørende for at kunne tiltrække nye borgere.

Og så skal det påpeges at COWI rapporten kun tager stilling til hvad der sker i udvalgte kommuner som Vinge er i direkte konkurrence med. Men andre kommuner i regionen herunder Københavns kommune, har jo også store planer om at øge boligudbuddet markant i strategiperioden, blandt andet med Lynetteholmen. Dette kan få en stor negativ påvirkning på efterspørgslen efter boliger i regionen generelt.

Det lader til at der primært fokuseres på udbudssituationen. Det kan have markante negative konsekvenser hvis kommunen ikke realistisk kigger på egen konkurrenceevne og inddrager efterspørgslen som en mere betydende parameter i bosætningsstrategien.

Årlig nettotilflytning.

Hvis der skal være 20.000 flere indbyggere i 2050, skal der ske en nettotilflytning på omkring 700 indbyggere hvert år de næste 29 år.

Hvordan har nettotilflytningen set ud de sidste 10 år?

I gennemsnit er der kommet lige under 100 flere indbyggere pr år gennem de sidste 10 år.

Nettотilflytningen varierer fra minus 36 til plus 247 med præcis 94,4 nettотilflyttede i gennemsnit pr år. Der skal derfor fuld turbo på nettотilflytningen, hvis målsætningen skal holdes.

Fraflytningen.

Fjordlandslisten kan ikke se at "Udvalget for By og Land" på nogen måde har arbejdet med problematikker omkring fraflytningen.

Hvorfor flytter så mange fra kommunen, og hvor flytter de hen.
Den problematik skal løses, hvis målsætningen skal nås.

Hvor skal de mange personer bo?

Det bliver ikke beskrevet præcist hverken i "Bosætningsstrategi 2050" eller andre steder i kommunens egne planer, men tidligere har man nævnt 15-20.000 indbyggere i Vinge. Hvis vi starter "bagfra", så er det nok realistisk, at der kan bo i størrelsesorden 5-6000 flere borgere i resten af Frederikssund (minus Vinge) i 2050. Derfor skal der være plads til ca. 15.000 indbyggere i Vinge i 2050, hvis målsætningen skal opfyldes.

Kommunens egne planer for boligtyper frem til 2037.

COWI har henledt vores opmærksomhed på Frederikssund Kommunes egne planer. Kommunen har planlagt 3.771 nye boliger i 2037, som forventes fordelt således:

- 800 Parcelhuse
- 581 Rækkehuse
- 1.560 Etagehuse
- 40 Ældre/plejeboliger
- 564 Små rækkehuse.
- 226 Små etagehuse

Fjordlandslisten forventer ud fra kommunens eksisterende boligudlæg udmeldinger, at de fleste af disse boliger skal ligge i Vinge. Dette fremgår eksempelvis af notatet "Boligtillvækst og rummelighed i eksisterende boligudlæg fra 19 august 2020"

I den forbindelse kan også henvises til kommunens seneste befolkningsprognose fra 2020.

For få boliger.

HVIS antallet af indbyggere skal stige med 20.000 frem til 2050, skal der bygges i alt omkring 10000 boliger med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2.0.

Kommunen har planlagt 3.771 indtil 2037, og det er forvejen en optimistisk prognose ift. ex. efterspørgslen fra Danmarks Statistik. Denne optimisme er baseret på en forventning omkring en øget efterspørgsel i Vinge.

Er der plads nok i Vinge?

Den oprindelige Vingeplan indeholdt overvejende etagelejligheder - hvilket også var nødvendigt for at få plads til så mange nye indbyggere.

Derfor er der ikke sammenhæng mellem pladsen i Vinge og kommunens egne planer for boligtyper.

Kommunen er derfor nødt til at bygge flere etagelejligheder end oprindeligt planlagt, for at der kan blive plads i Vinge til så mange nye boliger.

Hvis der skal kunne bo ca. 15000 borgere i Vinge skal befolkningstætheden være 2,5-3 gange så høj som Frederikssund dvs. markant flere etageboliger end i Frederikssund. Det er der ikke efterspørgsel efter indenfor målgruppen.

Hvis Vinge fik blandet byggeri svarende til Frederikssund, vil der kun være plads til ca. 7000 borgere.

Sammenfatning af Kap 2:

Kommunens planer for nye boliger skal opjusteres, hvis målsætningen skal nås, og den foretrukne boligtype er nødt til at være etagelejligheder, ellers er der ikke plads til nok boliger i Vinge. Dette konflikter med målgruppens præferencer.

Kap 3: Nettotilflytningen.

Nettotilflytningen i 2020.

Begrebet nettotilflytning dækker over til- og fraflytning.

I 2020 flyttede 2896 nye borgere til kommunen, mens 2649 borgere flyttede fra kommunen.

Når nogen flytter fra, kan der flytte andre til (i samme bolig), og en del af tallene dækker over at samme personer kan flytte ud af en bolig i kommunen og hen til en anden bolig i kommunen. Først når der bygges flere boliger, kan nettotilflytningen stige.

For at sikre en nettotilflytning på 700 personer pr år skal der derfor bygges mindst 350 nye boliger ved en gennemsnitlig hustandsstørrelse på 2. Dette skal ske 29 år i træk, for at nå målsætningen på 20.000 flere indbyggere i 2050.

Rekordår i 2020.

Netop i 2020 var nettotilflytningen på sit hidtil højeste niveau med 247 ekstra borgere til Frederikssund. Rekordåret var på baggrund af Coronakrisen og himmelflugten på priserne for fast ejendom i København og omegn. 2020 har derfor været et meget specielt år og kan ikke betragtes som værende repræsentativ for den generelle trend. I øvrigt skiller Frederikssund sig ikke ud på dette område da udflytningen fra specielt København har medført nettotilflytning i de fleste andre kommuner i region Hovedstaden og region Sjælland.

Overhalet.

Går man dybere i tallene om nettotilflytningen fra rekordåret 2020, viser tallene, at andre kommuner i regionen klarede sig endnu bedre. Det betyder, at Frederikssund Kommune bliver overhalet af mange af de omkringliggende kommuner, som vi konkurrerer med om tilflyttere.

Hvad med målgruppen?

Desuden var der også udfordringer med målgruppen (børnefamilier).

Det var desværre ikke dem, der søgte til kommunen i rekordåret 2020. Den største gruppe af tilflyttere til Frederikssund Kommune i 2020 var de 60-100 årige.

Sammenfatning af Kap 3:

Kommunen skal stramme sig gevaldigt an, hvis man generelt vil ind i kampen om tilflyttere og specifikt omkring de attraktive børnefamilier. Lige nu ser det bestemt ikke lyst ud.

Kap 4: Målgruppen.

Materialer fra COWI.

COWI's materiale til Frederikssund Kommune: "Markedsundersøgelse af boligforhold i Vinge" og COWI's bosætningsanalyse i Egedal kommune herunder specielt om børnefamilier (som også er Frederikssund Kommunes målgruppe) er meget interessante.

Bosætningsmønster.

Ifølge COWI ser børnefamiliers bosætningsmønster således ud:

Børnefamilier bor længere og længere fra Københavns centrum, jo mindre de tjener. Det betyder, at børnefamilierne leder efter et sted at bo før Frederikssund, hvis de har råd til det.

Fra Måløv og udad har børnefamilier mange muligheder, men generelt bor de højest uddannede (som også tjener mest) altså tættest på Københavns centrum. Derfor er forældrenes indkomst i Frederikssund i forhold til Egedal generelt lavere.

I Egedal regner COWI med, at 100 nye borgere i børnefamilier generelt genererer en ekstra nettoindtægt til kommunen på omkring 2,4 mio kr. Denne indtægt, må vi derfor forvente, er lavere i Frederikssund.

Hvad efterspørger målgruppen ifølge COWI?

Målgruppen efterspørger villaer, som er lidt mindre end tidligere. Man skal kunne være der, men man har andre behov end stor plads indenfor.

Denne gruppe vil IKKE flytte i lejligheder og bestemt ikke i etagebyggerier. De efterspørger tæt lav bebyggelse - gerne som rækkehuse.

Sammenfatning af Kap 4:

Der er et reelt misforhold mellem målgruppens ønsker og de planlagte boligtyper. Kommunen bygger højt, fordi arealet er småt i Vinge, men målgruppen ønsker tæt lav bebyggelse! Det hænger ikke sammen, og hvem skal så bo i etagelejlighederne?

Kap 5: Problemfelter.

Klima, miljø og bæredygtighed.

Fra at Vinge skulle være noget unikt, er vi efterhånden landet i almindeligheder, hvor kommunen selvfølgelig fremhæver, at bygherrer skal overholde gældende krav og bestemmelser. At Vinge ikke længere er noget unikt, vil selvfølgelig påvirke søgningen til Vinge i nedadgående retning. Byggerier som fællesmagasinet bidrager heller ikke positivt til efterspørgslen i området.

Grønne områder i Vinge?

Skal man tiltrække nye borgere til Vinge, skal der være tænkt bynære grønne områder ind samt attraktive rekreative områder.

Hvor skal de placeres, og hvordan sikrer man, at de kan "tåle", at så mange mennesker færdes på disse grønne områder uden at de mister deres tiltrækningskraft?

Skarp konkurrence.

Frederikssund Kommune er i skarp konkurrence med andre kommuner.

For det første ligger Vinge-projektet i skarp konkurrence med 7 tilsvarende projekter i andre kommuner - inden for en overskuelig afstand.

For det andet har alle andre kommuner et ønske om flere indbyggere, og stort set alle bejder til præcis den samme målgruppe: Børnefamilier.

Dette omtales blandt andet i denne rapport fra Geomatic "BOSÆTNINGSINDSATSER I DANSKE KOMMUNER: KOMMER BØRNEFAMILIERNE NU?"

"Udvalget for By og Land" forholder sig intet sted til den konkurrencesituation og de mulige konsekvenser denne vil have for efterspørgslen til Frederikssund generelt og Vinge specifikt.

COWI forudser overkapacitet.

I COWI's "Markedsundersøgelse af boligbehovet i Vinge" - en undersøgelse som "Udvalget for By og Land" har haft til deres rådighed - redegør COWI på en sober måde for, hvordan der kan opstå en situation med overkapacitet af boliger i Nordsjælland.

De 8 konkurrerende projekter i vores omegn (inkl Vinge) PLANLÆGGER at bygge 35.264 boliger frem til 2037, hvilket er mere end 50% flere, end COWI mener, der er behov for (16.077 boliger).

Faldende priser på fast ejendom?

Med de mange nybyggerier, som er forudsat i "Bosætningsstrategi 2050" og med 7 konkurrerende boligprojekter i kommuner tæt på Frederikssund, kunne det måske medføre en overkapacitet af boliger med efterfølgende tomme boliger (det mener COWI) og en nedgang i priserne på fast ejendom i Frederikssund Kommune.

Eksisterende boligejere i kommunen kan ikke være interesseret i at boligudbuddet øges

væsentligt over efterspørgslen, da det vil kunne gøre det vanskeligt at sælge boligerne og dermed også medføre et markant prispres nedad, da det bliver købers marked.

Mange ældre borgere.

Procentdelen af ældre borgere i kommunen er stor og voksende, og de vil meget snart efterspørge seniorboliger.

Er der seniorboliger nok til at klare det behov og hvad er konsekvensen hvis det ikke er tilfældet og de bliver boende i deres villaer/parcelhuse?

Hvordan vil det påvirke boligpriserne, når de ældre borgere i større stil efterlader deres villaer/parcelhuse?

Kan man forestille sig, at det vil forstærke den overkapacitet af boliger, som COWI forudser med tomme boliger og faldende priser på fast ejendom til følge?

Demografien med den store babyboomer generation med mindre efterfølgende generationer er klart en indikator for øget udbud af boliger ikke bare i Frederikssund men generelt.

Et lavere indtægtsgrundlag.

Med et Vinge, som ikke er unikt.

Med boliger, som ikke efterspørges af den udpegede målgruppe.

Med en overkapacitet af boliger og faldende priser på fast ejendom.

SÅ peger det hele i retning af tilflyttere med et lavere indtægtsgrundlag end håbet.

Sammenfatning af Kap 5:

Fjordlandslisten mener, at man skal gå efter succes i Vinge, men i MINDRE skala end det højt pumpede "koncept", som "Udvalget for By og Land" gør sig til talsmænd for.

Op til 2037 er det realistisk, at der kan bo omkring 3.500 personer i Vinge - mener COWI - og den vurdering tilslutter vi os i Fjordlandslisten.

Kap 6: Manglende grundighed?

Tilsidesættelse af vigtig viden.

Fjordlandslisten er uforstående overfor, at "Udvalget for By og Land" ved udarbejdelsen af "Bosætningsstrategi 2050" tilsyneladende har set bort fra vigtige undersøgelser og anbefalinger, som ellers er blevet præsenteret for dem på deres udvalgsmøder.

Især de tre nedenfor beskrevne materialer indeholder beregninger og data samt konstruktive anbefalinger og vurderinger, som kunne have løftet niveauet i den fremlagte "Bosætningsstrategi 2050":

A.

COWI's "Markedsanalyse af boligbehov i Vinge" gennemgår på en sober måde, hvilke konsekvenser kommunens ønskescenarie har. Men de oplyste konsekvenser har udvalget ikke forholdt sig til, hvilket er uforståeligt, for COWI er et velrenommeret konsulentfirma og kommunen har selv bestilt og betalt rapporten.

B.

Forvaltningens SWOT-analyse kommer grundigere ned i at beskrive kommunens styrkesider og svagheder end Høringsmaterialet - uden at det dog bliver objektivt nok til, at Fjordlandslisten er enig i analysen. Desuden fremgår det ikke hvordan SWOT analysen er udarbejdet.

C.

I 2017 nedsatte erhvervsminister Brian Mikkelsen "Udvalget for Levedygtige Landsbyer", som fremkom med 17 anbefalinger til kommunerne i 2018.

Disse 17 anbefalinger kommer formodentlig på tværs af intensionerne i "Bosætningsstrategi 2050" i forhold til, hvor byggekvoterne fremover skal placeres i kommunen.

Sammenfatning af kap 6.

Det er vores vurdering, at "Udvalget for By og Land" ikke har lænet sig op ad de tilgængelige informationer fra Cowi og andre i samme omfang som kommunerne omkring os, og derfor har høringsmaterialet ikke den nødvendige kvalitet.