



Landsbyanalyse St. Darum

Tættere på et mere grønt og tilpasset boligudbud i St. Darum

Marts 2025

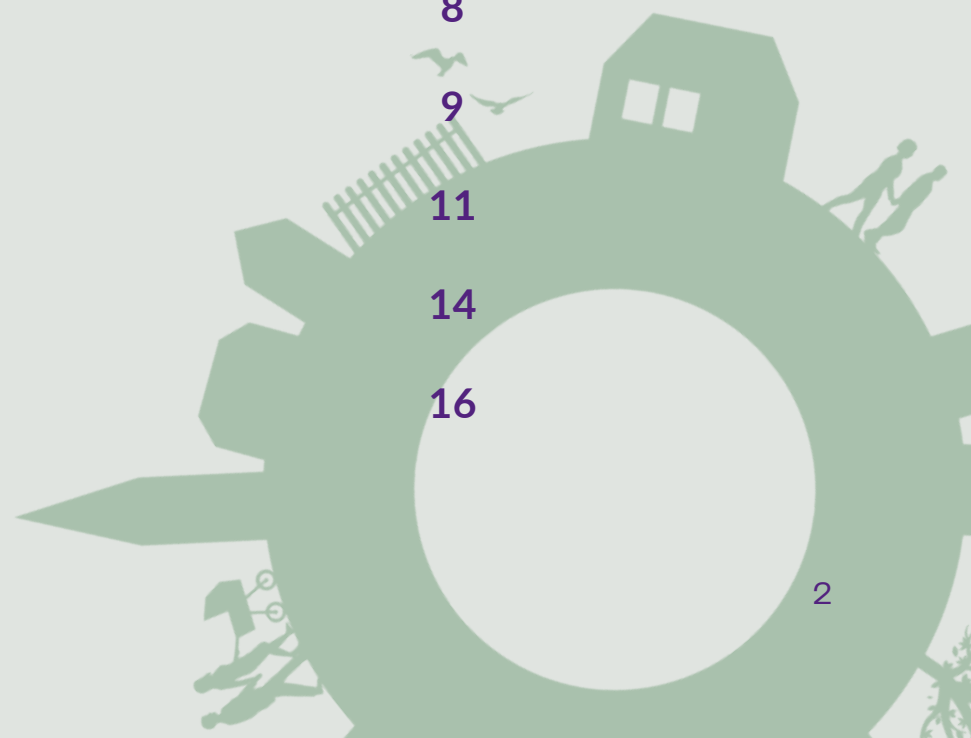


**Forenet
Kredit**



Indhold

Om projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne	3
Portræt af St. Darum	4
Om Esbjerg Kommune	5
Seniorbofællesskab og nyt butikscenter skal skabe mere grøn boligrotation	6
Befolkningsudvikling i St. Darum	7
Opsummering af boligønsker i St. Darum	8
Flytteønsker i St. Darum	9
Boligønsker i St. Darum	11
Boligforhold i St. Darum	14
Anbefalinger til øget grøn boligrotation i St. Darum	16



Om projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne

Boligudbuddet i landdistrikterne er skævt og passer ikke til den hastige demografiske udvikling: Antallet af seniorer er stærkt stigende samtidig med at flere bor alene. Landsbyerne i landdistrikterne er belastet af for mange energisvage parcelhuse og for få mindre lejeboliger til den voksende andel af seniorer og singler. Det hæmmer de naturlige flyttekæder i byen – også kaldet boligrotationen – som finder sted, når seniorer fraflytter deres parcelhus til fordel for en mindre lejebolig – og dermed frigiver deres bolig til fx. en børnefamilie. Projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne understøtter ambitiøse landsbyer i at skabe mere rotation i boligmassen ved at bistå dem i deres arbejde med at få flere attraktive seniorvenlige boliger. Samtidig fokuserer projektet på, hvordan der kan ske øget energirenovering af byens boliger. St. Darum er en af foreløbig otte landsbyer, der har deltaget i projektet. Projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne er et samarbejde mellem Landdistrikternes Fællesråd og Forenet Kredit.

Denne landsbyanalyse er udarbejdet af Landdistrikternes Fællesråd som en del af projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne. Analysen tager afsæt i vejledende samtaler mellem Landdistrikternes Fællesråd og repræsentanter fra St. Darum og Esbjerg Kommune, en temaaften i St. Darum med +100 deltagere, data om byen og en elektronisk spørgeskemaundersøgelse. Formålet med analysen er at give St. Darum indsigt i deres by og dens beboere, herunder ikke mindst deres flytteønsker. Håbet er, at St. Darum i fællesskab med Esbjerg Kommune og øvrige samarbejdspartnere, bl.a. investorer, udviklere og bygherrer, kan bruge analysen som et effektivt redskab i det fremadrettede arbejde med at skabe flere attraktive seniorvenlige boliger i St. Darum og derved frigive boliger til børnefamilier, som ønsker at flytte til landsbyen.



Portræt af St. Darum

Esbjerg Kommune beskriver St. Darum som en Formel 1-landsby – og det er helt berettiget. Her tager man nemlig skeen i egen hånd og sørger for, at byen udvikler sig i ønsket retning. Blandt mange gode eksempler er etableringen af Darum Børneby, der samler børnehave, SFO og skole op til 6. klasse, åbningen af Darum Butikscenter i marts 2025 og det selvejende Darum Kultur- og Fritidscenter.

St. Darum ligger et stenkast fra Vadehavet og i smørhullet mellem Esbjerg (16 km) og Ribe (16 km), som kan nås med bus. I Bramming (7 km) er der direkte adgang med toget til Esbjerg, Kolding og Ribe. St. Darum har i løbet af de seneste 10 år haft et stabilt befolkningstal. Befolkningsfremskrivninger viser, at dette også vil være tilfældet frem mod 2034. Byen har blandt andet glæde af, at mange, der er opvokset i St. Darum, vælger at flytte tilbage, når de stifter familie. St. Darum er også kendt som Danmarks arealmæssigt største landsby og består udover parcelhuskvarterer fra 70'erne, 80'erne, 90'erne, 00'erne og 10'erne af 50 gamle marskgårde, der står utroligt velholdte. Der etableres fortsat nye parcelhuse i byen. I selve Darum Sogn ligger der i omegnen af 30 erhverv med i alt 200 arbejdspladser. Derudover byder landsbyen på et stærkt sammenhold og foreningsliv med et væld af gode projekter og aktiviteter, bl.a. den årlige landsbyfest, Darum Vadehavsdag, nyetableret cykelsti til Bramming og en biodiversitetshave midt i byen til glæde for både børn og voksne.

Der er 32 almene boliger i St. Darum, hvoraf ni er ældreboliger. Derudover er der i omegnen af 28 private udlejningshuse. I februar 2025 har kommunalbestyrelsen i Esbjerg Kommune besluttet at give kommunal garanti til opførelsen af yderligere 15 almene boliger i St. Darum.

Kommune: Esbjerg Kommune

Antal indbyggere i sognet: 1.232 (Darum Sogn)

Antal seniorer over 60 år: 349 (28 ‰)

Antal almene lejeboliger: 32

Antal private lejeboliger: 28

Om Esbjerg Kommune

St. Darum ligger i Esbjerg Kommune. Esbjerg er Danmarks femte største by med 115.000 borgere. Kommunen rummer både Danmarks ældste by, Ribe, og Danmarks yngste by, Esbjerg. Esbjerg er med sin havn i centrum hovedstad for Danmarks offshore-industri. En højt specialiseret klynge af virksomheder er placeret i området omkring Esbjerg by. Fra udvinding af olie over naturgas til offshore vindmøller er energiteknologi blevet kommunens styrke.



Esbjerg Havn spiller en nøglerolle i fremtidens grønne energiforsyning i Europa, og kommunen tager aktivt del i at opfylde de danske klimamål og arbejder som kommune på at være CO2-neutral i 2030. Derfor er der brug for, at byen og kommunen er i vækst. I mange år har indbyggertallet dog stået stille i kommunen. Gruppen af ældre bliver større, mens de unge flytter fra kommunen, og antallet af studerende på de videregående uddannelser falder. Derfor satser Esbjerg Kommune stærkt på at skabe gode oplevelser og et bredere kulturliv med henblik på at skabe det gode liv i kommunen og tiltrække flere nye indbyggere.

Seniorbofællesskab og nyt butikscenter skal skabe mere grøn boligrotation

St. Darum har i en årrække haft udfordringer med, at den ældre del af befolkningen flytter fra byen – blandt andet til Esbjerg og Bramming – fordi de ikke kan finde en senioregnet bolig, der passer til deres ønsker og behov i byen. Ligeledes har de tidligere fravalgt St. Darum, fordi der ikke har været en lokal indkøbsmulighed.

St. Darum håber, at etableringen af det nye butikscenter med blandt andet Min Købmand med pakkeshop, håndkøbsmedicin og biblioteksspot kombineret med et mere målrettet boligudbud i byen vil motivere byens seniorer til at blive boende. Derfor har en arbejdsgruppe i byen arbejdet ambitiøst med at etablere et senior-bofællesskab i byen. Arbejdsgruppen har udpeget mulige lokationer i byen og er i god dialog med Esbjerg Kommune.



Befolkningsudvikling i St. Darum

St. Darum har haft et relativt stabilt befolkningstal i løbet af de seneste 10 år og befolkningsfremskrivninger indikerer, at det samme vil være tilfældet frem mod 2034. Der er en relativ høj andel af børn under 10 år i St. Darum – de udgør 14 %, – hvilket er mere end landsgennemsnittet, hvor de 0-9-årige udgør 10 %. I Esbjerg Kommune er andelen af de 0-9 årige også 10 %.

Samtidig er gruppen af de 60-69-årige stor i St. Darum. De udgør 17 % af den samlede befolkning, hvilket er væsentligt højere end landsgennemsnittet, hvor denne gruppe udgør 12 %. I Esbjerg Kommune udgør de 60-69-årige også 12 %.



Opsummering af boligønsker i St. Darum

- 52 af de adspurgte borgere i St. Darum ønsker at **flytte indenfor 5 år**
- 49 af de adspurgte borgere ønsker at **flytte indenfor 10 år**

- Blandt de borgere, som ønsker at flytte indenfor de næste 5 år, ønsker 71 % at **flytte i en lejebolig.**
- Blandt de borgere, som ønsker at flytte indenfor 10 år, ønsker 84 % at **flytte i en lejebolig.**
- 62 % af de adspurgte borgere, som ønsker at flytte i en lejebolig, **bor i et hus, som er bygget før 1961.**

- 50% af de borgere, som ønsker at flytte indenfor de næste 5 og 10 år, vil **maksimalt give 7000 kr. i husleje.**
- 33 % af de adspurgte borgere **er interesseret i at flytte i et bofællesskab.**
- 40 % af de adspurgte borgere er **måske interesseret i at flytte i et bofællesskab.**

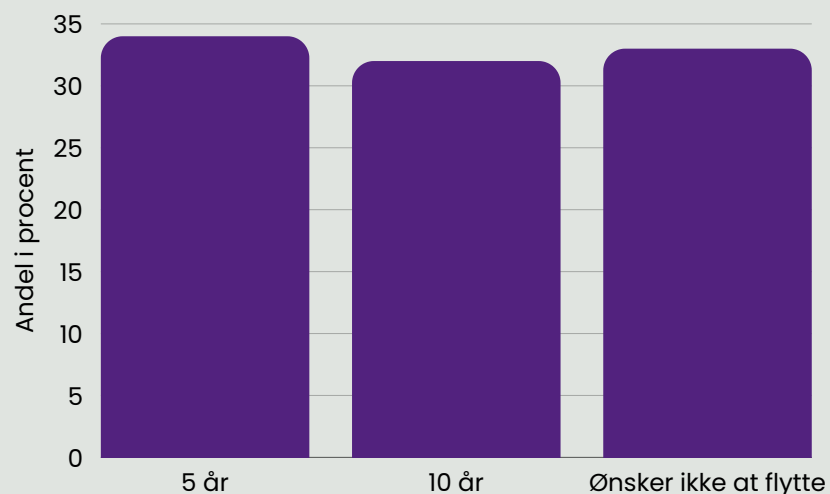
Flytteønsker i St. Darum

52 af de adspurgte borgere tilkendegiver, at de ønsker at flytte indenfor fem år. 49 svarer, at de ønsker at flytte indenfor 10 år. Det er særligt de 60–69-årige, som ønsker at flytte indenfor 10 år (65 %), mens de 70–79-årige er størst repræsenteret blandt dem, der ønsker at flytte indenfor fem år (61 %). Blandt de borgere, som ønsker at flytte indenfor fem år, ønsker 71 % at flytte i en lejebolig. Blandt de borgere, som ønsker at flytte indenfor 10 år, ønsker 84 % at flytte i en lejebolig.

Introduktion til spørgeskema

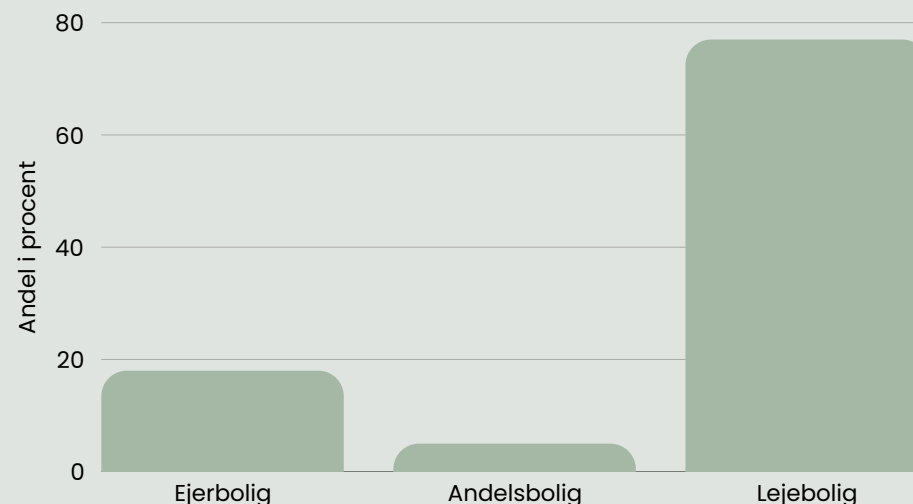
Data om beboernes flytte- og boligønsker samt boligforhold er fra en elektronisk spørgeskemaundersøgelse. Spørgeskemaet blev udsendt til beboere i og omkring St. Darum med henblik på at kortlægge deres nuværende boligsituation, flytteønsker og boligbehov. I alt har 152 personer helt eller delvist svaret på spørgeskemaet i løbet af januar og februar 2025. Respondenter i alderen 60–79 år udgør 56% af det samlede antal, hvilket delvist afspejler den aktuelle alderssammensætning i området.

Andelen af borgere der ønsker at flytte



Note: 151 har svaret og 1 har sprunget over.

Ønske til boligtype

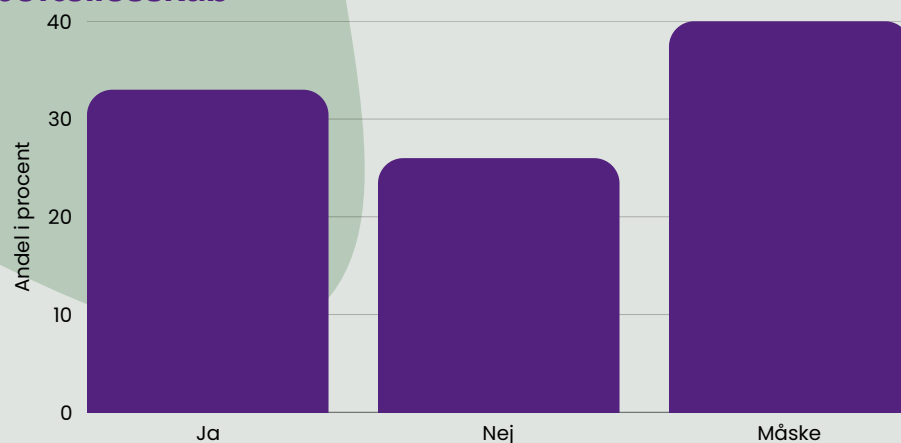


Note: 102 har svaret og 50 har sprunget over.

Flytteønsker i St. Darum

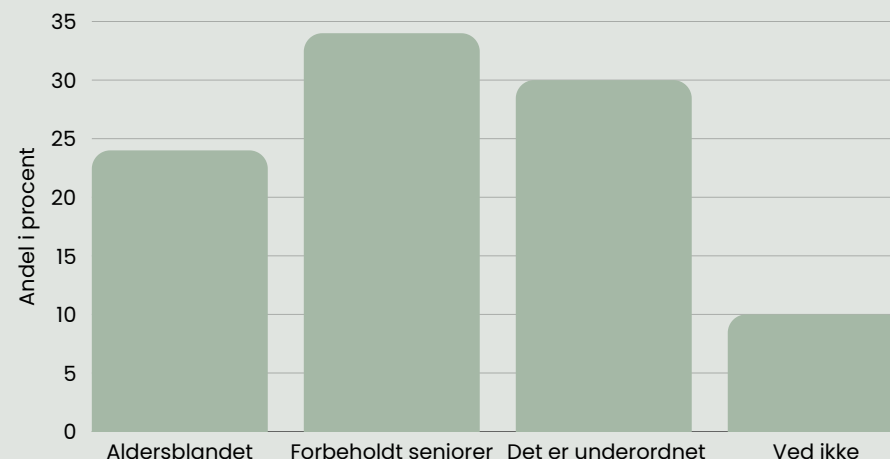
Der ser ud til at være en god interesse for at flytte i et bofællesskab i St. Darum. 33 % af de 99 respondenter, som har svaret på spørgsmålet, svarer at de er interesseret i at flytte i et bofællesskab, mens 40 % svarer, at de måske er interesseret. 34 % foretrækker, at bofællesskabet er forbeholdt seniorer, mens 25 % ønsker en aldersblandet sammensætning. 30 % mener, at det ikke har betydning og 11 % er i tvivl. Svarene viser, at der er en vis præference for seniormiljøer, men også en åbenhed over for både blandede og fleksible løsninger.

Andelen af borgere der er interesseret i at bo i bofællesskab



Note: 99 har svaret og 53 har sprunget over.

Borgernes ønske til beboersammensætningen i et bofællesskab



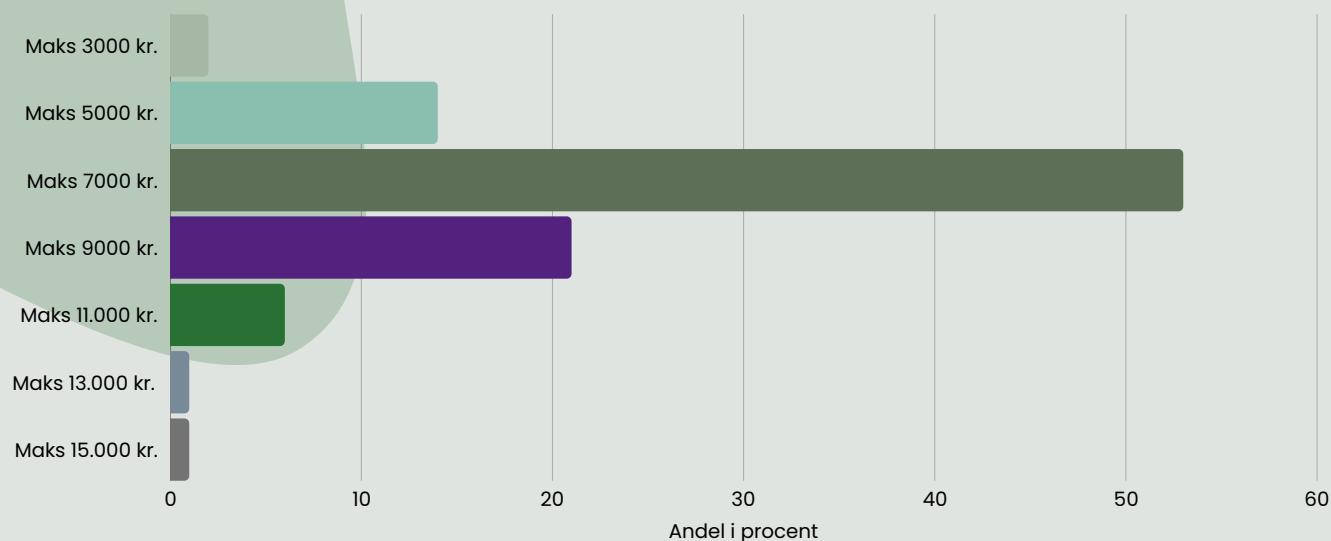
Note: 73 har svaret og 79 har sprunget over.

Boligønsker i St. Darum

I St. Darum er der behov for økonomisk overkommelige, tilgængelige og funktionelle boliger. En stor andel (77 %) foretrækker lejeboliger og over halvdelen (53 %) ønsker en husleje på maksimalt 7.000 kr. månedligt. Hvad angår ejerboliger, er 39 % villige til at betale op til 1,5 mio. kr., mens 61 % af respondenterne ønsker en bolig med tre værelser. 44 % foretrækker et boligareal på 91–110 m². Opbevaringsplads er den facilitet, som flest har angivet som den vigtigste facilitet ved en kommende bolig efterfulgt af carport i tilknytning til huset.

I et frit svarfelt i spørgeskemaet kunne Darumborgerne beskrive, hvad de ønsker sig i en kommende bolig. Her er der stor efterspørgsel på praktiske boligfunktioner som adgang til vaskemaskine, flere toiletter og plads til hjælpemidler. Øget fokus på fællesskab ses i deres ønsker til fællesarealer, delebilordninger og fællesspisning. Samtidig går beliggenhed – blandt andet tæt på indkøbsmuligheder – tilgængelighed og lysindfald igen i respondenternes svar.

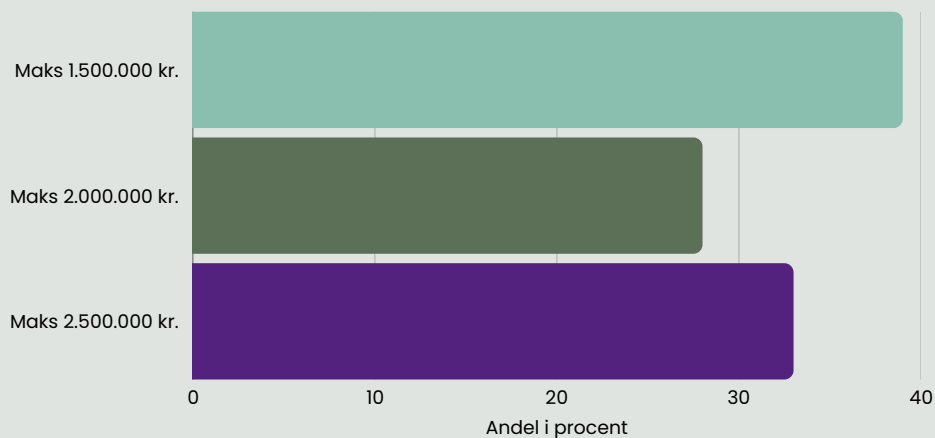
Betalingsevne til en lejebolig



Note: 79 har svaret og 73 har sprunget over.

Boligønsker i St. Darum

Betalingsevne til en ejerbolig



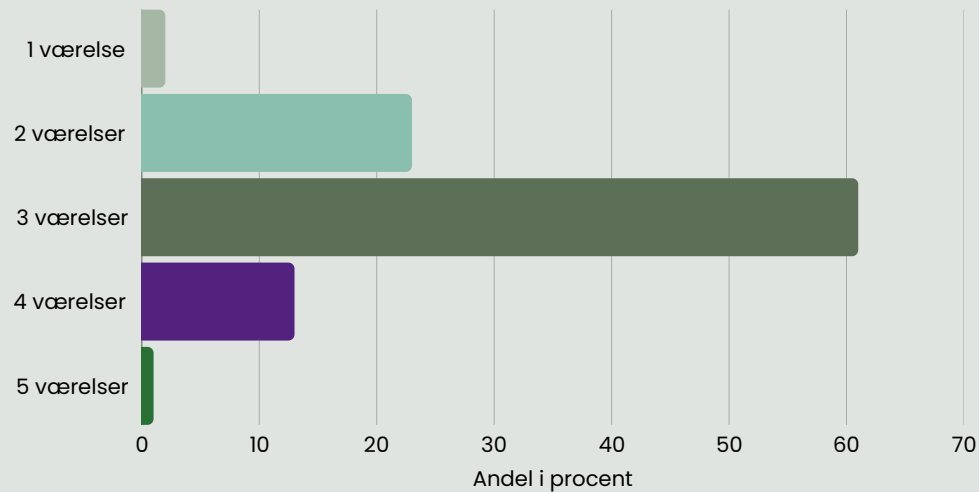
Note: 18 har svaret og 134 har sprunget over. Respondenterne havde også mulighed for at vælge svarmuligheder under 1.500.000 kr. og over 2.500.000 kr., men de fremgår ikke her, da ingen har valgt disse.

Prioritering af ekstra faciliteter i boligen

- 1 Ekstra opbevaring (fx. skur eller depotrum)
- 2 Carport i tilknytning til huset
- 3 Terrasse
- 4 Egen have
- 5 Fælleshus med plads til sociale arrangementer
- 6 Privat parkeringsplads
- 7 Gæsteværelse/ekstra værelse
- 8 Fælles værksted
- 9 Fælles værelse til gæster

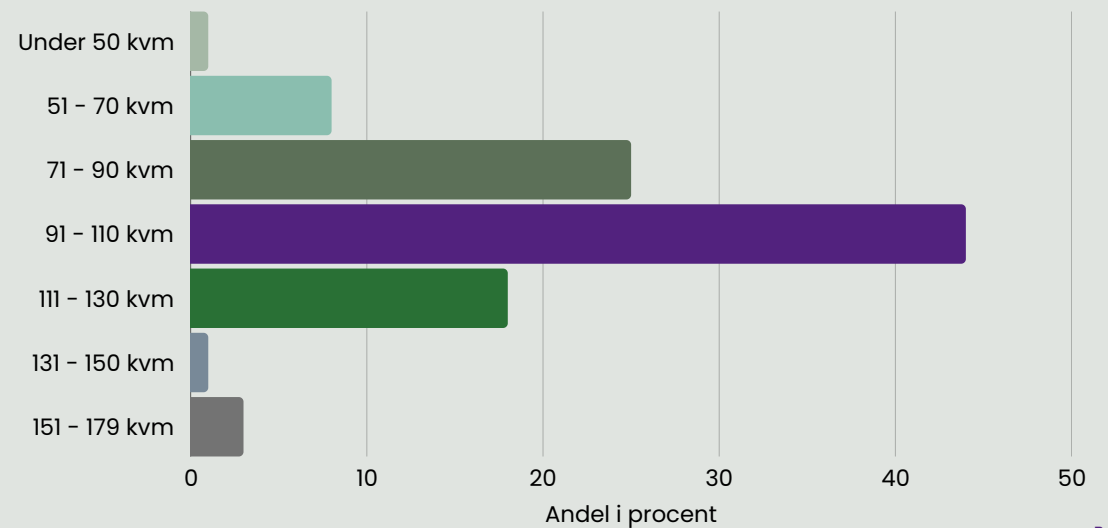
Boligønsker i St. Darum

Ønsker til antal værelser



Note: 100 har svaret og 52 har sprunget over.

Ønsker til boligens størrelse



Note: 100 har svaret og 52 har sprunget over.

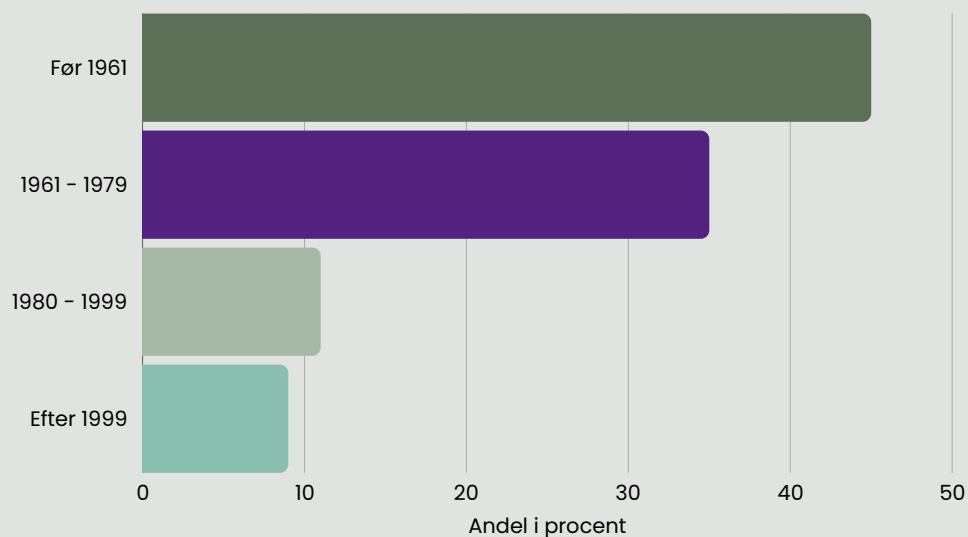


Boligforhold i St. Darum

I arbejdet med at skabe øget grøn boligrotation i landdistrikterne, er det vigtigt også at se på husenes alder og energistandard – to parametre, der i øvrigt ofte hænger sammen. Er boligmassen i landsbyen generelt af ældre dato og har husene generelt dårlige energimærker, så er behovet for øget boligrotation ekstra presserende, da rotation i boligmassen generelt set er med til at forbedre boligernes stand og dermed energimærke. Det sker, fordi det oftest er i forbindelse med køb og salg af et hus, at der sker forbedringer af huset, fx udskiftning af varmekilde, vinduer eller hulmursisolering.

I St. Darum svarer 45 % at de bor i et hus, der er bygget før 1961. 35 % bor i et hus, som er bygget mellem 1961 og 1979. Halvdelen af respondenterne svarer, at deres hus ikke har et energimærke. Ifølge tal fra BUILD skønnes huse, som er opført før 1961, i overvejende grad at have energimærke E eller D, mens huse, der er opført mellem 1961 og 1979 i overvejende grad forventes at have energimærke D eller C (kilde: Grøn Boligrotation Data fra BUILD). 46 % af respondenterne svarer, at de bor i et hus med energimærke C, mens 28 % har et energimærke A eller B og 25 % har et energimærke lavere end C.

Bebyggelsesåret for borgernes nuværende bolig

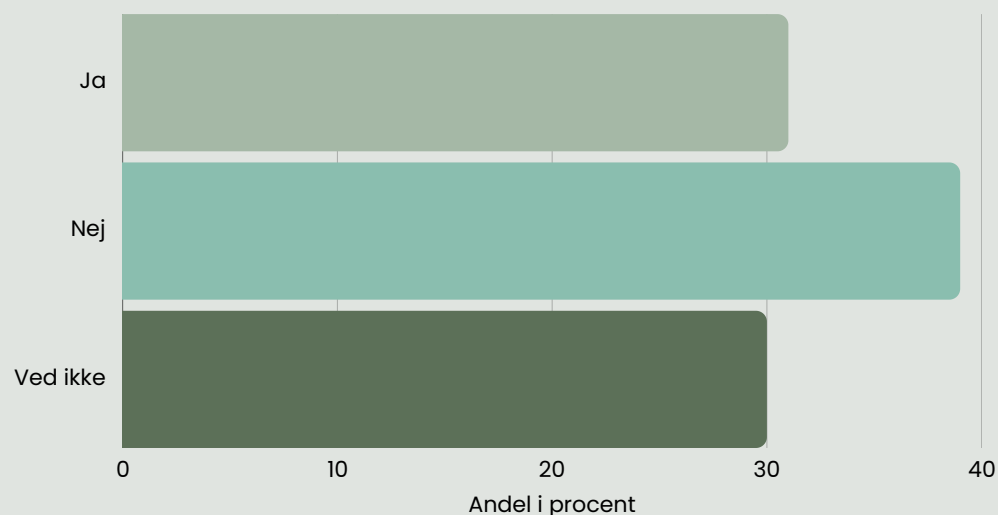


Note: 127 har svaret og 25 har sprunget over.

Boligforhold i St. Darum

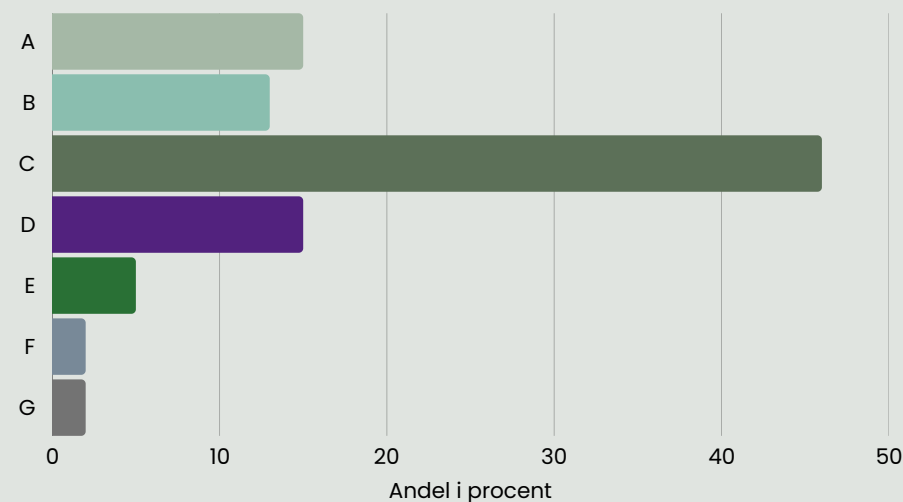
Det er i overvejende grad de 60–79-årige i St. Darum, der bor i huse, der er bygget før 1979. Det er samtidig blandt denne aldersgruppe, hvor der ses størst interesse for at flytte indenfor fem eller 10 år. Dermed vil der med etablering af seniorvenlige boliger i byen, som lever op til de adspurgte borgeres ønsker til en kommende bolig, med stor sandsynlighed ske en boligrotation, som indbefatter netop de ældre mere energisvage boliger i byen.

Andelen af borger hvis bolig har et energimærke



Note: 127 har svaret og 25 har sprunget over.

Boligernes nuværende energimærke



Note: 39 har svaret og 113 har sprunget over.

Anbefalinger til øget grøn boligrotation i St. Darum

1. Afhold møder i arbejdsgruppen

Gennemgå resultaterne i landsbyanalysen. Læg en plan for, hvordan I vil arbejde videre med projektet. Gennemgå mulighederne: Hvilke byggegrunde er der i spil? Hvem ejer dem og hvilke investorer, udviklere og samarbejdspartnere kan I med fordel række ud til? Afklar benspænd: Hvad kan komme på tværs? Lokalplan? Naboer?

2. Skab opmærksomhed

Del landsbyanalysens resultater i lokalområdet og lad borgerne i St. Darum og omegn vide, at I arbejder videre med projektet. Sørg for at sprede og vedligeholde opmærksomheden omkring projektet. Brug de kommunikationskanaler, som er til rådighed: Facebook, lokalrådets hjemmeside, lokalavisen m.fl.

3. Inviter til borgermøder

Præsenter resultaterne fra landsbyanalysen på et borgermøde. Analysen indikerer, at interessen for bofællesskab er stor. Skærp opmærksomheden omkring etableringen af et bofællesskab. Informer borgerne om jeres tanker og den kommende proces. Giv dem mulighed for at skrive sig op med henblik på at modtage direkte information. Afhold flere borgermøder, når det giver mening i processen og faciliter en samskabende proces, hvor I definerer og udvikler rammerne for bofællesskabet i fællesskab.

Anbefalinger til øget grøn boligrotation i St. Darum

4. Opret et spireprojekt på Naboskaber.dk

På Naboskaber.dk kan I uden betaling oprette et spireprojekt for jeres bofællesskab, som I kan bruge til at samle interesserede og udbrede kendskabet til projektet.

5. Forhold jer til økonomien

Økonomien er oftest den største udfordring – især i landdistrikterne. Det skyldes bl.a., at priserne her ofte er lavere end i de større byer. Ligeledes kan bygherren ofte have vanskeligt ved at opnå tilstrækkeligt afkast, hvis de ikke kan få lov at bygge relativt mange boliger ad gangen. En inddragelse af den lokale bank og realkreditinstitut er derfor afgørende for projektets succes. Tag dem med på rejsen og få en dialog om, hvilke muligheder, der er. Præsenter jeres ønsker, planer og dokumentér interessen med denne landsbyanalyse.

6. Etabler et partnerskab

Nedsæt et partnerskab med repræsentanter fra arbejdsgruppen, Esbjerg Kommune, banken, realkreditinstituttet, en lokal ejendomsmægler samt øvrige interessenter, fx grundejer(e), potentielle investorer eller boligselskaber, bygherrer etc. Afhold partnerskabsmøder og udforsk mulighederne i fællesskab. Se hvor langt I kan komme og lad resultaterne i denne analyse være udgangspunkt for projektets udfoldelse.

Anbefalinger til øget grøn boligrotation i St. Darum

7. Sæt fokus på energirenovering

Det er oplagt at benytte lejligheden til at sætte energirenovering på dagsordenen, når der alligevel igangsættes initiativer, der betyder, at huse skifter hænder. Undersøg om der er flere i landsbyen, der går med tanker om at energirenovere. Lav eventuelt en gruppe, hvor I kan udveksle erfaringer og måske endda gennemføre projekterne sammen eller samtidig. På den måde hjælper I hinanden til bedre løsninger og måske kan I få bedre priser på renoveringen. Vær opmærksom på, at det for mange kan være vanskeligt at finde pengene til energirenoveringer. Dels fordi, at der ofte er begrænset friværdis i boligen og dels fordi det kan være svært at gennemskue husets efterfølgende værdiforøgelse. Når I overvejer at energirenovere er det en god idé at tage en tidlig dialog med den lokale bank. Spørg også kommunen til råds: Nogle kommuner stiller en gratis energivejleder til rådighed. Læs mere om mulighederne for energivejledning på www.totalkredit.dk/energi og få overblik over puljemidler på www.spareenergi.dk.

8. Hjælp borgerne godt videre

Der er mange spørgsmål, som kan fylde, når man overvejer at flytte i en seniorvenlig bolig, fx: Hvordan sælger jeg mit hus? Kan jeg sælge mit hus? Kan jeg forlade min trygge livsramme? Husk at tage hånd om de overvejelser og inviter gerne seniorerne til arrangementer, hvor I har banken og den lokale ejendomsmægler med, så I kan skabe klarhed omkring de bekymringer, der måtte være omkring køb og salg af bolig. Husk også, at have et øje for udviklingstakten i landsbyen, da huspriserne kan falde, hvis for mange sætter deres huse til salg samtidig.

Læs mere om, hvordan I som landsby kan arbejde med grøn boligrotation her:
www.landdistrikterne.dk/projekt/groen-boligrotation/