

Realdania Værksted

Ejendomsudvikling i de mellemstore byer

26. april 2023 i Ringsted

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



Om Realdania Værksted

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



- For at styrke vores indsatser, indhenter vi i Realdania altid den mest relevante viden på området – og noget af den sidder vores medlemmer i Realdania Debat med. Derfor har vi lanceret et nyt koncept: **Realdania Værksted**.
- Realdania Værksted er et mødeformat, hvor vi inviterer **medlemmer i Realdania Debat** til at dele deres unikke viden og erfaringer inden for et specifikt område. På den måde bruges medlemmernes **erfaring og viden** til at belyse aktuelle udfordringer i det byggede miljø, som Realdania arbejder med.
- Den 26. april 2023 afholdt vi det første Realdania Værksted, hvor **fokus var ejendomsudvikling i de mellemstore byer**. I det følgende kan du se, hvilke pointer og erfaringer, der kom frem på mødet.
- Til mødet deltog **syv medlemmer fra Realdanias Erhvervsforum og Privat Boligforum**, som er ejendomsejere med erfaringer fra Rødovre, Rønne, Nykøbing Falster, Holbæk, Frederiksværk, Hundested og Odense. Herudover deltog **to fagpersoner fra hhv. Ringsted Kommune og Exometric**.

Aktuelle tendenser i bymidterne

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Færre aktiviteter i bymidterne

Mange aktiviteter er flyttet ud af bymidterne.

Kommunernes administration er samlet i decentralt beliggende rådhus, og de statslige funktioner centraliseres i de større byer.

➤ Ændret indkøbsadfærd

Dagligvareindkøb klares ved indfaldsvejen, og varehusene sælger specialvarer.

Vi rejser længere efter indkøbsoplevelsen.



Billede: Ringsted Kommune

Aktuelle tendenser i bymidterne

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Borgerne bliver ældre

Antallet af ældre over 80 år vil stige med næsten 50% frem mod 2030.

Der er relativt flest ældre uden for de største byer.

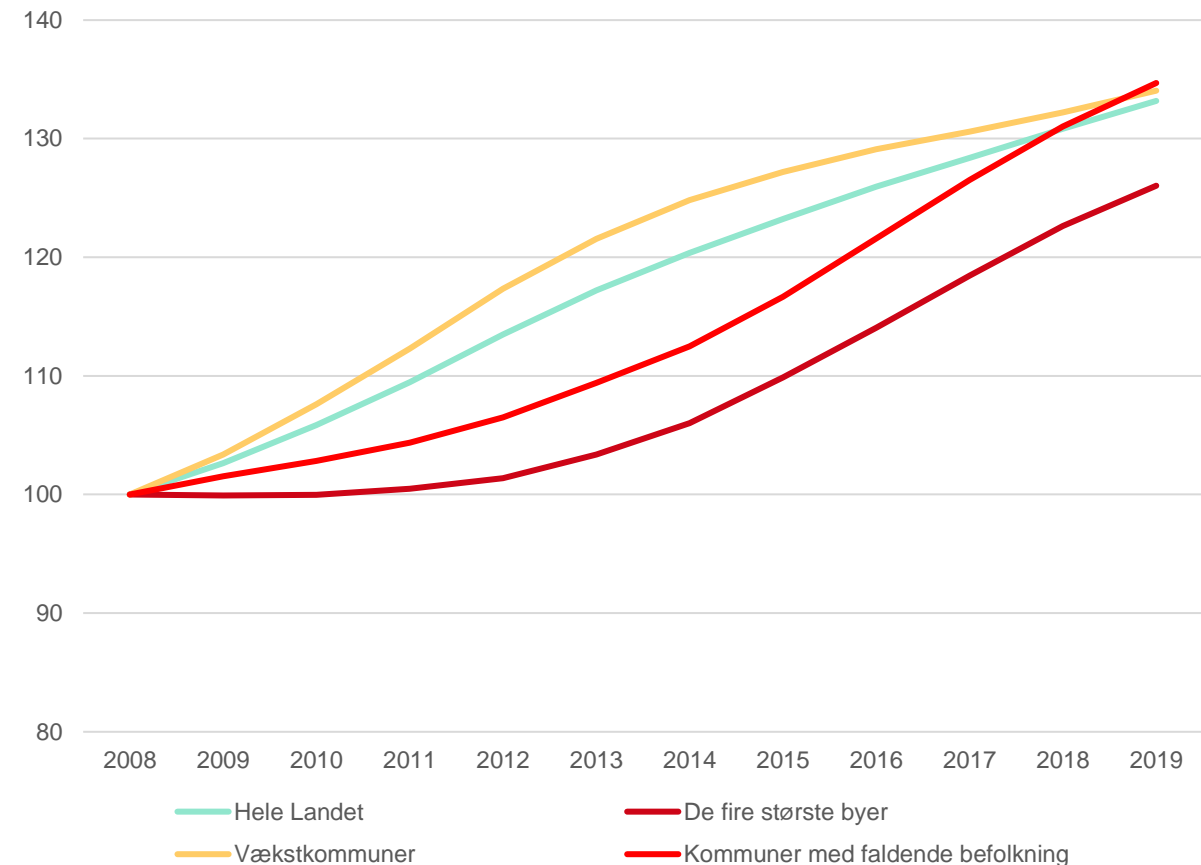
Seniorene præger bymidterne, og vil gerne bo centralt.

➤ Blandet bygningsmasse

Mange bygninger med historisk værdi og skønhed.

Mange små matrikler, mange forskellige ejere.

Antallet af ældre 2010-2019, indekseret (ældre 65+)



Aktuelle tendenser i bymidterne

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Bysamarbejder vokser frem

Der bliver flere og flere frivillige 'BIDS'.

Politikerne har fokus på at tiltrække investorer.

➤ En anderledes økonomi end i de store byer

Sværere at få økonomi i ejendommene?

Primært lokalt investormarked?

En mere stille udvikling?

Flere kapitalfonde på spil?



Billede: Ringsted Kommune

Faglig drøftelse – erfaringer og udfordringer

Genkendelse af de aktuelle tendenser

- Deltagerne på Realdania Værksted diskuterer de aktuelle tendenser og først og fremmest er der generelt enighed om, at tendenserne for bymidterne kan genkendes.

Træghed i myndighedsprocesserne

- Samtlige deltagere mener, at myndighederne er en udfordring.
- Der opleves lang sagsbehandling hos kommunen.
- Der mangler generelt samarbejde mellem ejendomssejere og kommunen.

"Det kan nogle gange være svært at finansiere ejendomsprojekterne"

- Deltager på Realdania Værksted

"Bymidten skal udvikles som et butikscenter: masser af butikker og parkering – men også servicefunktioner"

- Deltager på Realdania Værksted

Faglig drøftelse – erfaringer og udfordringer

*”En bymidte bliver aldrig
færdig, den forvaltes ”*

*- Deltager på Realdania
Værksted*

Ejendomsudvikling er afhængig af de politiske vinde

- Deltagerne savner politisk lederskab og stabilitet i kommunerne.
- For nogle er det politiske den primære udfordring, mens mange oplever, at muligheden for at udvikle ejendomme afhænger af politiske strømninger.
- Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, og man må forvente en vis uforudsigelighed.

Udvikling af bymidter bør ske med udgangspunkt i stedbundne potentialer og en nøje kuratering af funktioner

- Udviklingen afhænger af den specifikke by – den er lokal og stedsbundet.
- Et par deltagere mener, at funktionerne i byen bør kurteres mere.
- Flere påpeger, at nethandlen betyder mindre for bymidterne, end man skulle tro. For nogle varegrupper fylder nethandelen kun 10-20% - men nethandel er blevet en ‘dårlig undskyldning’ for nedgang i omsætning og tomme butikker.
- Generelt mangler vi data på andelen af nethandel, og nethandelens betydning for butikslivet.

Aktuelle udfordringer med ejendomsudvikling i de mellemstore byer

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Nethandel fylder mindre end man tror

Det er en myte, at nethandlen er skyld i byernes afmatning.

Der er truffet dårlige beslutninger de sidste 30 år: Man har drænet bymidten for samfundets aktiviteter.



Nikolaj W. Pfeiffer
Direktør & konsulent
Exometric

- Arbejder med byudvikling, energi og infrastruktur – og de mennesker, der lever med bygningerne.
- Exometric interviewer borgere i alle danske kommuner omkring flyttemønstre, indkøbsvaner osv.

Aktuelle udfordringer med ejendomsudvikling i de mellemstore byer

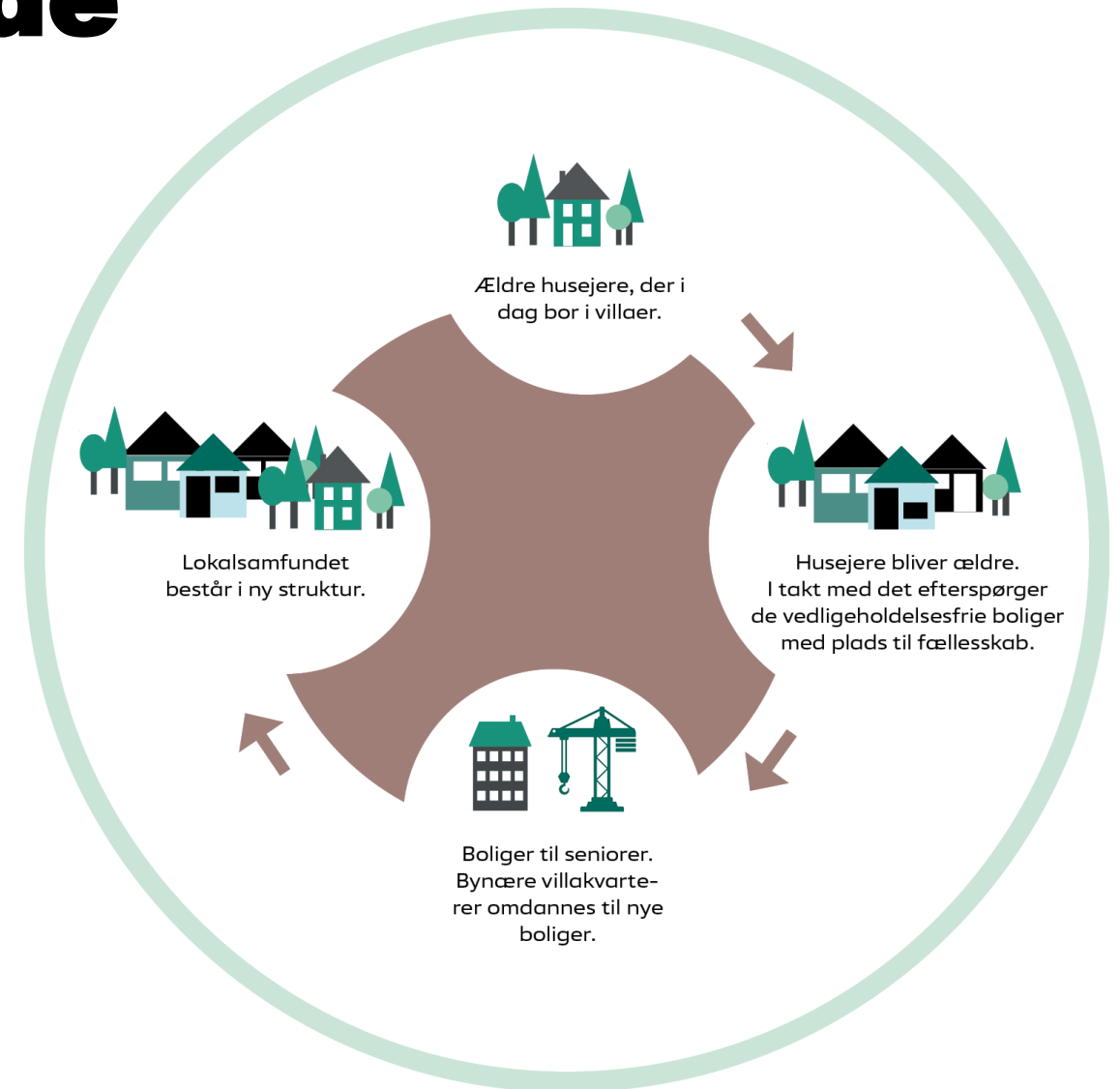
Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Boligrotation

Udfordring: Parcelhusene er beboet af seniorer, som gerne vil videre til en anden bolig. Kommunerne udstykker nye parcelhusområder til familierne udenom de gamle, men lader resten af byen og boligområder stå til.

Potentiale: Familierne skal flytte i de eksisterende parcelhuse, og flere mennesker, heriblandt seniorerne, skal flytte ind i bymidterne.



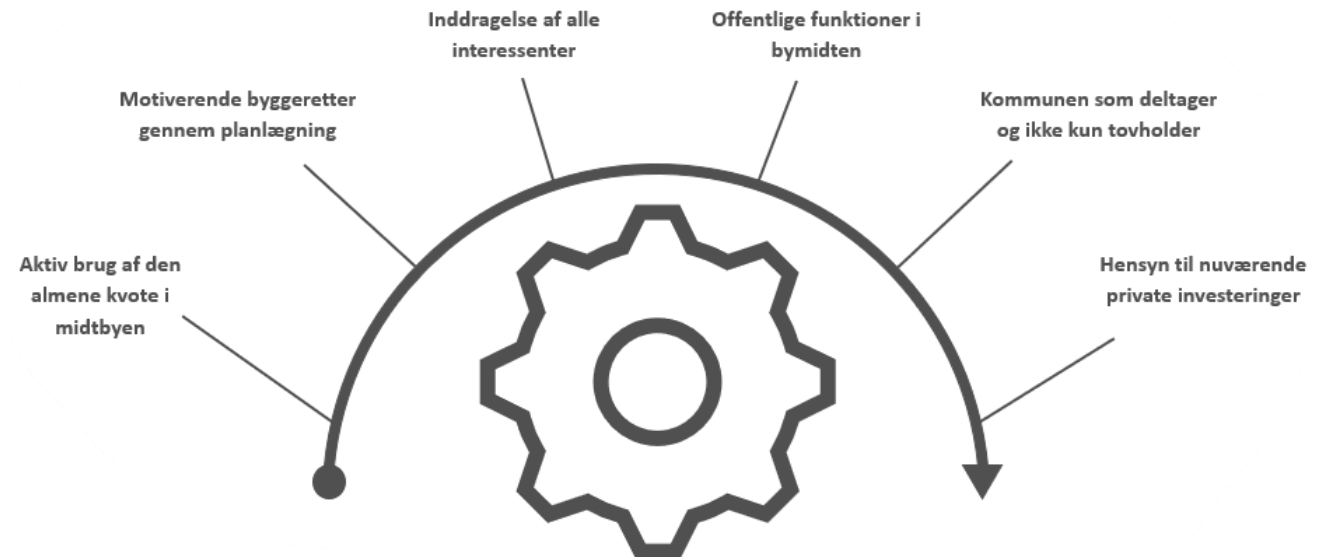
Aktuelle udfordringer med ejendomsudvikling i de mellemstore byer

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



➤ Komplex ejerstruktur og mange aktører

Man er nødt til at se kommunen som andet end en myndighed – en facilitator for, at de her ting kommer til at ske. Det handler om at samarbejde, og forstå alle parter rolle og problematikker.



Ringsted Bymidte

Livskvalitet gennem
det byggede miljø

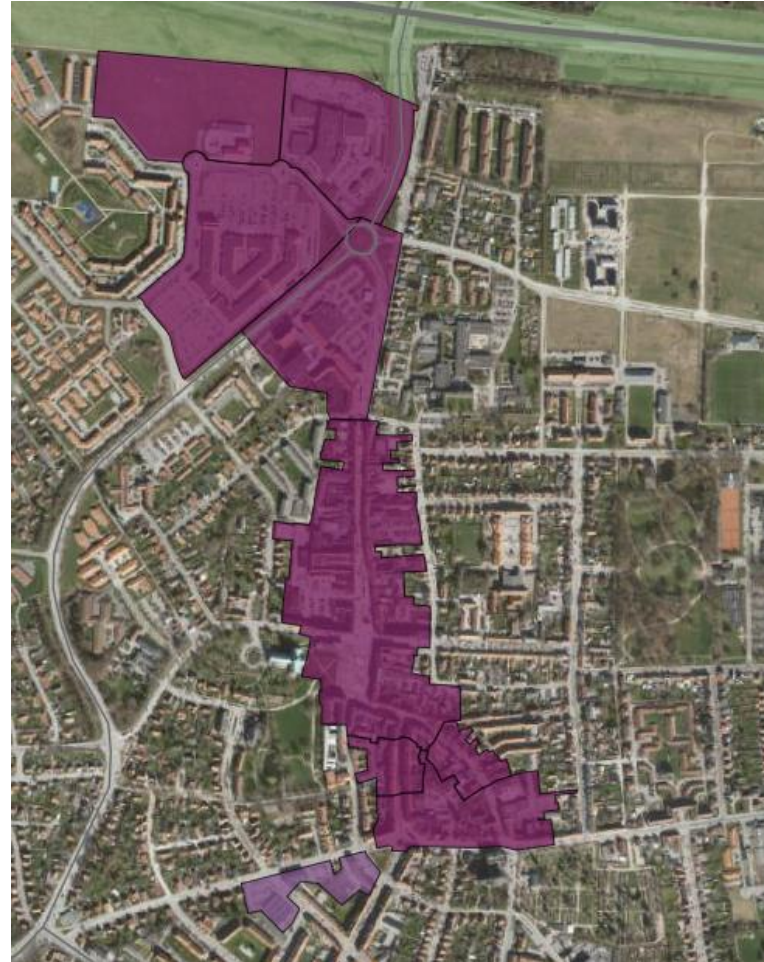


➤ To bymidter?

Ringsted er delt op i nord og syd, som er to meget forskellige områder.

Ringsted har siden 2008 haft et outletcenter liggende lige udenfor byen, og Ringsted Kommune har derfor samlet set langt mere handel end andre kommuner på denne størrelse

‘Man skal ikke have ondt af Ringsted – det er ikke en hvilken som helst bymidte.’



Kort: Ringsted Kommune



Dorthe Harbo

Byplankonsulent i
Ringsted Kommune.

Ansvarlig for Ringsted
Kommunes kommende
udviklingsplan for
bymidten.

Ringsted Bymidte

➤ Kapitalfondsejet butikscenter

Det smitter at være nabo til en ejendom, der ikke fungerer. I lokalplanen stod der, at centeret Stakladen skulle løfte området – i dag er det en anden virkelighed.

Centeret kræver vedligeholdelse.

Kontorer i centerets overetage står også tomme.

Kapitalfonden ejer også parkeringskælderens, hvilket medvirker til at den ikke bruges - det er svært som kommune, og kommunens troværdighed står på spil.



➤ Forbindelser

Ringsted er gennem tiden blevet udviklet til, at man har et behov/indkøb i byen, som man klarer ved hjælp af sin bil. Men det er anderledes i dag. Bilerne skaber ikke byliv – *”vi skal have folk ud og gå.”*

Der lægges op til at bygge på en eksisterende, næsten tom, parkeringsplads for at etablere en forbindelse mellem sports- og kulturområdet og bykernen. Dette kræver et godt samarbejde mellem ejer og kommune.

Det er vigtigt at have nogle andre funktioner i byen end blot handel, som eksempelvis kultur og boliger.



Foto: Ringsted Kommune

Faglig drøftelse: Muligheder, løsninger, retninger

Forskellige holdninger til parkering

- Der er blandt deltagerne på Realdania Værksted mange forskellige opfattelser af, hvordan parkering løses godt.
- Det opleves, at hvis parkeringspladsen ikke er gratis, er der ingen der bruger den.
- Parkeringssituationen handler også om, hvordan man er koblet til byen.
- Der er diskrepans mellem egentlig og oplevet parkeringskapacitet.

"Ejendomssejerne skal inddrages i den strategiske planlægning"

- Deltager på Realdania Værksted

Behov for fælles vision og samarbejde

- Der er enighed blandt deltagerne om, at kommunikation er vigtig. Det kan være svært at forstå det politiske, når man har udviklerkasketten på, og omvendt.
- Det er vigtigt, at kommunen inddrager ejere, er fleksible og ikke stiller ultimative krav.
- Det er også meget vigtigt at inddrage borgerne i udviklingen af ejendomme og bymidten.
- Den gode proces kræver gensidig respekt og samarbejde.

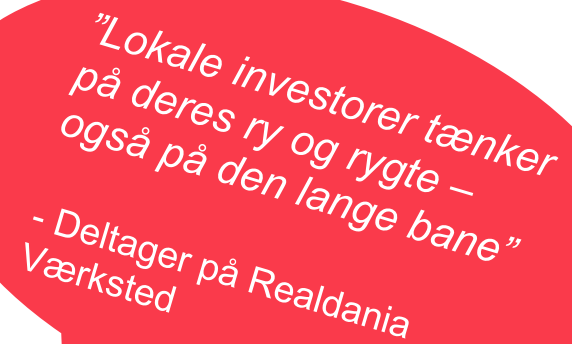
Faglig drøftelse: Muligheder, løsninger, retninger

Ejendomsinvestering og kapitalanbringelse

- Kapitalanbringelse er noget helt andet end ejendomsinvestering.
- Som lokal investor har man lokal markedsforståelse og indblik i særlige kvaliteter.
- I nogle tilfælde anbringes kapitalen i kortere perioder – i modsætning til lokale investorer, som ofte opererer over flere generationer.
- Nogle deltagere mener, at kommunen bør engagere sig mere i, hvem der får lov at bygge.
- Det er blevet mere almindeligt for kommunerne at indgå i udviklingssamarbejder med en udvikler, mod at udvikler får forkøbsret til arealer og ejendomme.

Bykvalitet

- Der findes forskellig opfattelse af bykvalitet blandt deltagerne – for nogle handler det mest om ‘convenience’, for andre også om æstetik.
- ”Liveability” skal ses som en værdiskaber - ikke kun for borgere, men også for investorerne.
- Af nogle deltagere ses kulturhistorien som afgørende.
- Det betyder meget at byggerierne passer ind i deres omgivende miljø – det er kommunerne dygtige til at arbejde med.



”Lokale investorer tænker på deres ry og rygte – også på den lange bane”
- Deltager på Realdania Værksted

Rammen for Realdania Værksted

Livskvalitet gennem
det byggede miljø



- Til et Realdania Værksted udveksler vi viden og erfaring, som kan anvendes til Realdanias filantropiske arbejde.
- Formålet med møderne er videndeling i et uformelt rum.
- Drøftelser og pointer fra Realdania Værksted vil efterfølgende blive gjort tilgængelig for Realdanias medlemmer – men for at sikre en fri, uformel dialog til mødet refereres der ikke med navn.
- Ambitionen med Realdania Værksted er at skabe en gensidigt engagerende og berigende udveksling af viden mellem medlemmer i Realdania Debat og Realdanias filantropiske arbejde – til gavn for begge parter.
- Der er ikke dialog om konkrete filantropiske indsatser på Realdania Værksted.