

Fra faldefærdige huse på landet til turisme i landdistrikterne gennem sommerhusudlejning

- Bilagsliste

Copenhagen Lanes for Feriehusudlejernes Brancheforening 2014



Feriehusudlejernes Brancheforening

COPENHAGEN LANES

Bilag:

1. Brev af 19. december 2013 fra Feriehusudlejernes Brancheforening til Minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, vedrørende lovligheden af ferieudlejning af flexboliger.
2. Svar fra ministeren vedrørende ovenstående.
3. Analyse, Sommerhuse - ressource og udfordring, Anne-Mette Hjalager 2009.
4. Analyse om brugen af flexboligordningen i yder- og landkommuner, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2014.
5. Notat: Salg og udlejning af huse på landet som fritidshuse - beskæftigelseseffekt, Feriehusudlejernes Brancheforening 2013.
6. Byhuskoncept: Turismeudvikling i landdistrikter og kystnære byer, A-Plan Arkitekter 2013.
7. Notat: De tomme boliger, Lolland Kommune, udvalget for Landdistrikter og Øer 2011.
8. Uddrag af rapport: Undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm, Bornholms Regionskommune 2013.
9. Orientering om administrative ændringer vedrørende bopælspligt og helårsanvendelse, Bornholms Regionskommune 2013.
10. Månedens nedrivning, Pernille Steensgaard, Weeekendavisen 2. maj 2014.



Carsten Hansen, minister for by, bolig og landdistrikter
Ministeriet for by, bolig og landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

19. december 2013
CVL

Kære Carsten Hansen

Feriehusudlejernes Brancheorganisation vil gerne takke for et godt og givtigt møde den 15. november med Steen Seitner, DanCenter, Jan Haapanen, Novasol og undertegnede.

Vi er meget glade for den store opbakning fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, og er meget engagerede i det projekt, vi gennemfører om vækst på landet gennem udlejning af flexboliger.

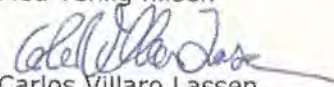
Vi oplever desværre stadig, at flere kommuner er i tvivl vedrørende tolkningen om udlejning af flexboliger som værende lovlig, og det giver os visse vanskeligheder, når vi er i dialog om at skabe vækst. Det ville derfor være en stor hjælp, hvis vi kunne få et officielt brev fra ministeriet, som bekræfter lovligheden. Brevet vil vi bruge i vores dialog med blandt andre kommuner og ejendomsmæglere.

Vi var også meget glade for at overvære samrådet i udvalget for forskning, innovation og videregående uddannelser. Både på grund af din positive omtale af feriehusudlejerne, men også fordi vi oplevede en stor støtte til VidenCenter for Kystturisme. Som brancheorganisation finder vi det ekstremt vigtigt, at der også i fremtiden tilvejebringes relevant viden, og at centret er tæt på både gæster og erhverv.

Som aftalt vil vi meget gerne arrangere et møde i et hus på landet, der allerede i dag udlejes til turister. Vi vender tilbage med detaljer om flexboligmødet i det nye år, hvor vi også ser frem til at præsentere mulighederne for at udbrede flexboligordningen.

Du og dine ønskes en rigtig god jul og godt nytår!

Med venlig hilsen


Carlos Villaro Lassen
Adm. direktør



Feriehusudlejernes Brancheorganisation

Tlf. 96 30 22 44 Mobil 31 10 10 90 Fax 96 30 22 45 info@fbnet.dk www.fbnet.dk

Amagertorv 9, 2. 1160 København K



Adm. direktør Carlos Villaro Lassen
Feriehusudlejernes Brancheforening
Amagertorv 9, 2
1160 København K

MINISTEREN

Dato: 30. januar 2014

Vedr: Udlejning af flexboliger

Kære Carlos Villaro Lassen

Tak for dit brev af 19. december 2013 om muligheden for udlejning af helårsboliger som flexboliger.

Flexboligordningen blev indført ved lov nr. 413 af 29. april 2013 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene med virkning fra den 1. maj 2013, hvorved boligreguleringslovens § 50 blev præciseret således, at kommunerne kan meddele en ejer af en helårsbolig en flexboligtilladelse.

Med præciseringen af boligreguleringsloven er der skabt grundlag for, at boligejeren kan benytte boligen som fritidsbolig, og på et senere tidspunkt vende tilbage til at anvende boligen som helårsbeboelse uden at anmode kommunen om en fornyet tilladelse efter boligreguleringslovens regler.

Formålene med ordningen er både at sikre, at helårsboliger i landets yderområder med øget affolkning kan anvendes til fritidsformål, og medvirke til at øge væksten i yderområderne landet rundt, så kommunerne undgår, at mange helårsboliger unødigt forfalder.

Det er muligt at udleje en flexbolig i den periode, som kommunen har givet tilladelse til, at boligen kan benyttes som flexbolig i.

Flexboligordningen ændrer ikke på anden lovgivning. Landets kommuner kan derfor ikke meddele tilladelse til benyttelse af en helårsbolig til fritidsformål, hvis boligejerens ansøgning vil være i strid med anden lovgivning. Ved anden lovgivning kan planloven og lokalplaner fastsat i medfør heraf nævnes.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen

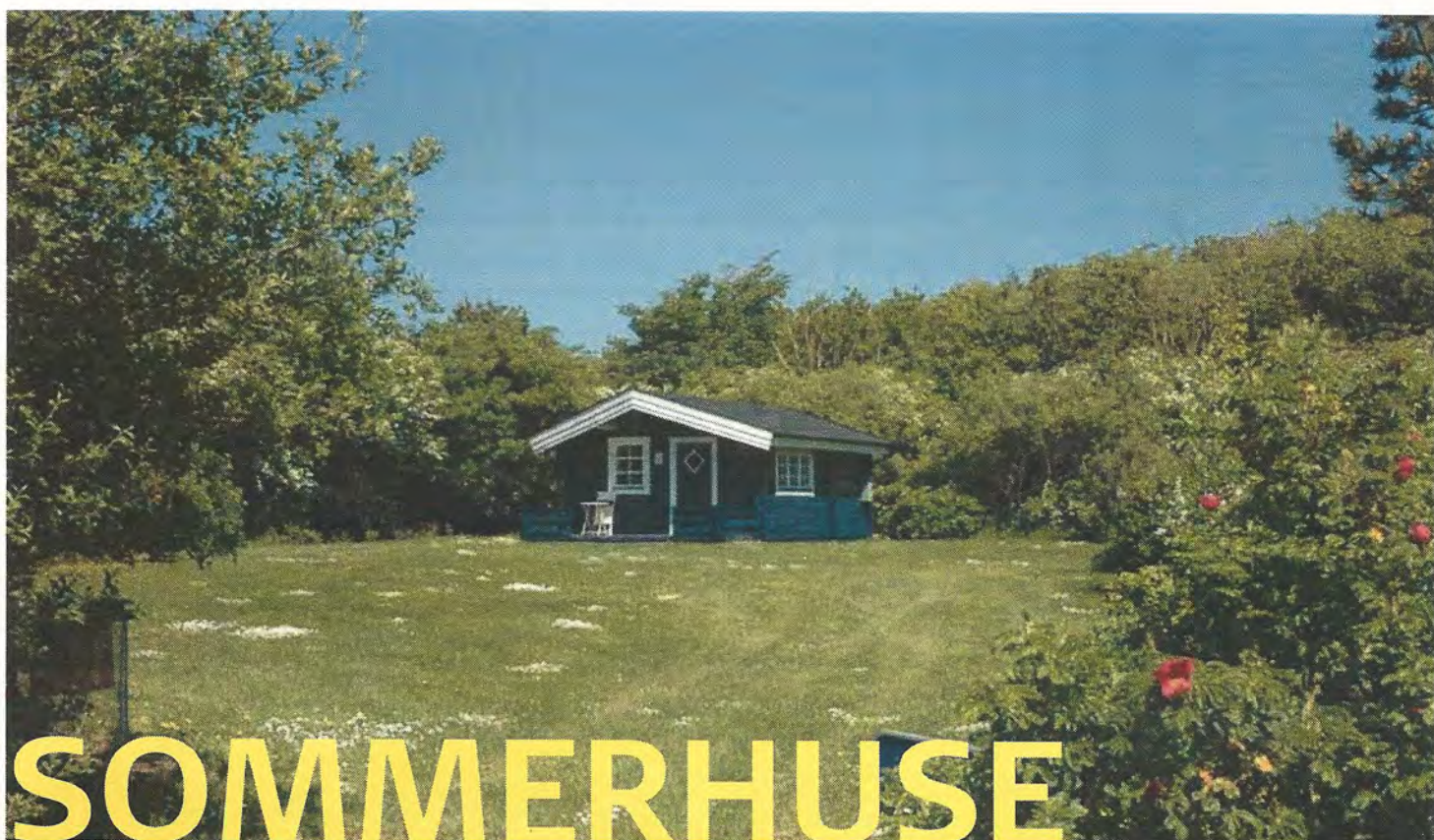


Foto: Anne-Mette Hjalager

SOMMERHUSE RESSOURCE OG UDFORDRING

De fleste af de godt 250.000 danske sommerhuse er ejet af borgere over 45 år, der i forvejen ejer deres helårsbolig. Men drømmen om sommerhuset lever hos mange andre, og de fleste vil have velholdte, moderne huse – gerne midt i naturen. Det viser en ny undersøgelse af arkitekt **ANNE-METTE HJALAGER**, der også peger på, at det haster med planlægningen, hvis vi både vil bevare naturen og fastholde turisternes interesse.





Hvem ejer sommerhusene, hvor ligger de, hvordan fornyes de, og er de steget i værdi? De spørgsmål og mange flere giver undersøgelsen "Udviklingsdynamikker i sommerhussektoren" svar på.

Sammen med to kolleger kortlægger og analyserer arkitekt og forsker Anne-Mette Hjalager ejendomsdata for samtlige sommerhuse og persondata på deres ejere fra 1984 til 2005. Det er 20 års data fra alle sommerhuse i Danmark. Forskerne ønsker at bidrage med baggrundsmateriale til arbejdet med turisme, velfærd og fysisk planlægning. Og at give nogle bud på, hvordan kommunerne tager udfordringen med sommerhusområderne op.

FAMILIEN DANMARK

"Sommerhuslivet handler jo om familien Danmark. 250.000 mennesker er sommerhusejere, et stort antal vil gerne være det, og mange lejer husene. For en stor gruppe mennesker er sommerhuset en vigtig ferie- og fritidsressource."

Selvom Anne-Mette Hjalager tidligere har observeret og analyseret sommerhuse, blev hun alligevel lidt overrasket over nogle af resultaterne: Hovedparten af sommerhusejerne er i dag over 45 år. I løbet af de seneste to årtier er koncentrationen af ejerskabet i aldersgruppen 55-64 år steget kraftigt. Forestillingen om sommerhusene som familiernes fristed holder ikke, og hvis ikke det var for udlån og udlejning, ville sommerhusområderne være tømt for børn.

DE YNGRE VIL REJSE

Allerede i 1980'erne begyndte de yngste grupper at fravælge ejerskabet til sommerhusene. Fra 1987, hvor mange fik strammere økonomi på grund af kartoffelkur og stigende renter, blev det en endnu stærkere tendens. De yngre grupper er ikke vendt tilbage, selvom økonomien er forbedret efter 2000. Anne-Mette Hjalager peger på, at sommerhus-

ejerskab måske nedprioriteres, fordi de yngre generationer ønsker andre ferieoplevelser.

BÅDE HELÅRSHUS OG SOMMERHUS

Sommerhuset kompenserer ikke for dårlige boligforhold i helårsboligen. Tidligere har man ellers antaget, at familier, der boede i lejlighed i byen, kompenserede ved at anskaffe sig et sommerhus. At hverdagen på stenbroen blev afløst af weekender og ferier ved hav og skov i eget sommerhus. Men de fleste sommerhusejere ejer også en helårsbolig, og der er en vis sandsynlighed for, at sommerhuset ligner helårshuset i standard. Når man ser på indkomster, uddannelser og erhvervsstilling, er ejerskabet til sommerhuse relativt bredt, men over årene og med de stigende ejendomspriser er det blevet vanskeligere for lavindkomstgrupperne at købe sommerhus.

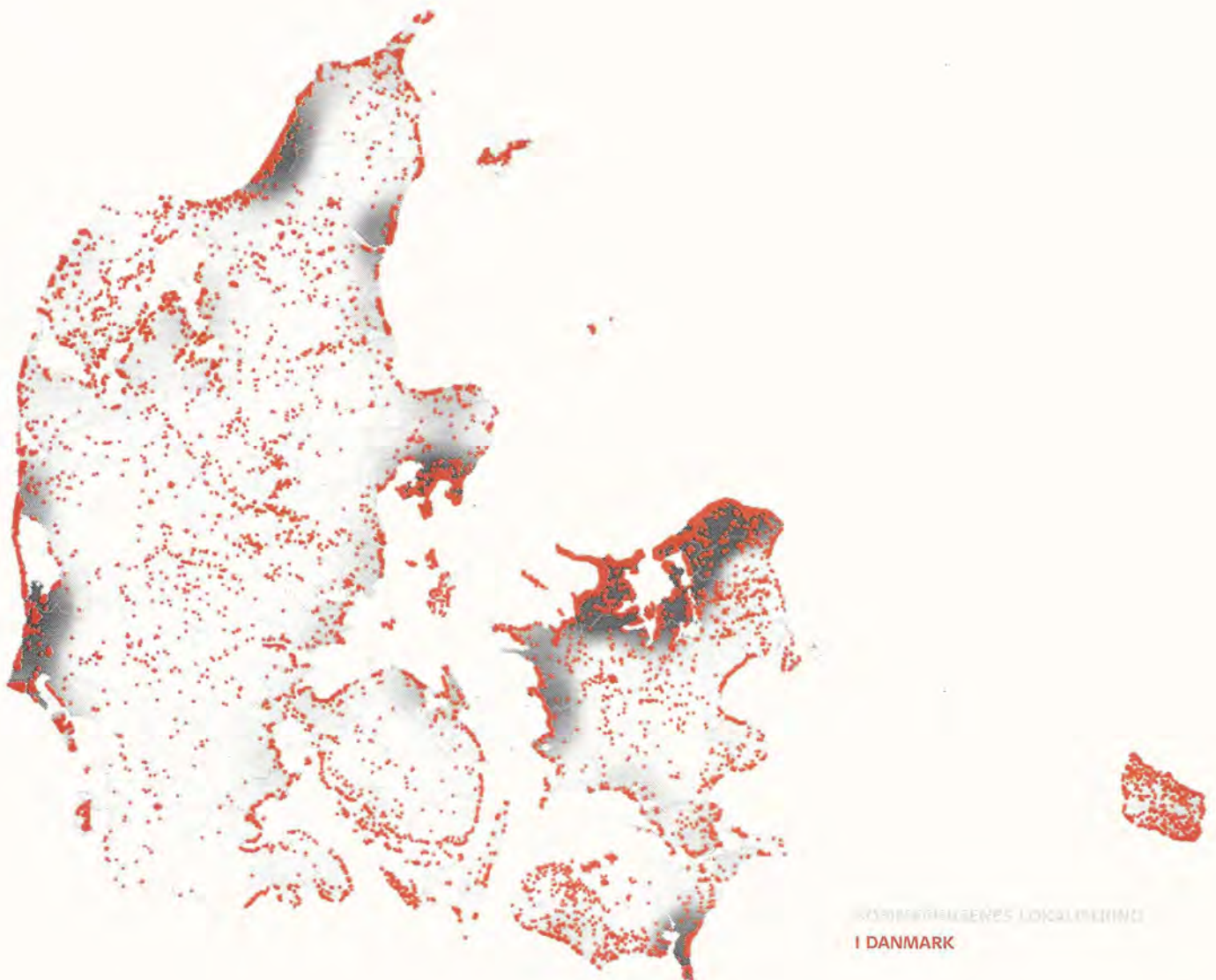
TÆT PÅ HELÅRSBOLIGEN

Hovedparten af sommerhusene ligger i tre af de gamle amter: Vestsjælland, Frederiksborg og Nordjylland. Afstanden mellem helårsboligen og sommerhuset er i 2005 i gennemsnit 54 km, og det er tydeligt, at sommerhus tæt på helårsboligen prioriteres, hvis muligheden er der.

Otte procent af sommerhusene bebos legalt hele året. Der er begrænsede muligheder for at bo helårs i sommerhusområderne, men undersøgelsen peger på, at sommerhusene faktisk er en væsentlig boligbuffer ved jobskifte, skilsmisser mv.

FORNYELSE – OGSÅ UDEN TILLADELSER

Hovedparten af sommerhusbygningsmassen er opført i 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne. Om- og tilbygninger finder især sted fra 1990 og fremefter. I de seneste år har der været en ganske kraftig fornyelsesindsats. Analyserne af byggetilladelser og udviklingen i antallet af kvadratmeter



viser, at en del af denne fornyelse sker uden tilladelse. Lovgivningen for til- og ombygninger er liberaliseret, og det har gjort det nemmere at lade huset knopskyde.

"Fornyelser finder sted i alle kategorier af sommerhuse og blandt alle typer ejere," fastslår Anne-Mette Hjalager. "De fleste lægger vægt på bygningsmæssige standarder og komfort, og sommerhusene er gennemsnitligt blevet en hel del større med tiden. De velstillede er mest tilbøjelige til at bygge om og udvide deres sommerhus. Forestillingen om, at vi skifter livsstil i ferien og lever mere enkelt uden moderne bekvemmeligheder, holder ikke i virkeligheden. Vi vil have store badeværelser, carporte og internetadgang."

STATUSSYMBOL

"I undersøgelsen har vi kun tal frem til 2005, og det betyder, at vi ikke har nedgangsperioden med. Men vi ved, at især under højkonjunkturer bliver sommerhuse investeringsob-

jekter. De er en investeringsbuffer, som vi får øje på, når vi har lidt overskud. Selvom de interviewede nedtoner investeringsaspektet, så har det fået større betydning. Sommerhuset er et statussymbol, der vises frem, ligesom helårsboligen."

VIGTIGST ER HUSETS STAND

"Måske er det mest overraskende i undersøgelsen, at nærheden til kysten ikke er altafgørende for køberne. Selv om beliggenheden i kystzonerne og i nærheden af naturområder synes at være af stigende betydning for ejendomsværdiernes udvikling, giver disse faktorer kun anledning til mindre pris-korrektioner. Størrelse og bygningsmæssige kvaliteter har mest vægt. Beliggenhed ved kyst, skov, å og sø er en kvalitetsparameter, som nogle købere er villige til at betale en vis overpris for – men kun, hvis de ikke bliver nødt til at gå på kompromis med sommerhusets standard og kvalitet. Husets stand kommer først."



"Forestillingen om sommerhusene som familiernes fristed holder ikke, og hvis ikke det var for udlån og udlejning, ville sommerhusområderne være tomt for børn."



TURISTER VIL HAVE HØJ STANDARD

Sommerhusene er en afgørende ressource for turismen og en forudsætning for omsætning og valutaindtjening. Uden for hovedstadsområdet er de den vigtigste overnatningsressource. Sommerhusene skaber et grundlag for attraktioner og servicefaciliteter - ikke mindst i landdistrikter og tyndere befolkede egne. Men der er brug for gode udlejningshuse. "Jeg tror, det er en fordel at øge det skattemæssige bundfradrag for udlejningsindtægter, fordi det vil motivere flere ejere til at forbedre husene, så de kan lejes ud. Hvis vi skal tiltrække lejere, er standarden nødt til at være høj."

KOMMUNER SKAL RYKKE NU

"Jeg håber, at kommunerne og turistbranchen begynder at interessere sig mere for sommerhusene. Der er hårdt brug for, at de skærper planlægningsindsatsen. Lokalplaner, naturgenopretning, landskabsplanlægning og skabelse af infrastrukturer er vigtigt. Hvis turisterne skal komme, skal

husene være store og moderne. Hvis naturen skal overleve, må der planlægges. Og hvis særlige huse og områder skal bevares, kræver det også planer. Hvis områderne ikke skal gro til i Klondyke, må der reguleres".

KLONDYKE OG PARCELHUSSTIL

I dag er mange sommerhusområder ikke omfattet af lokalplaner, og det typiske billede er, at der kun er få bestemmelser om grundstørrelser, vejbredde, afstand til skel, bygningshøjde og taghældning mv. Anne-Mette Hjalager fortæller, at sommerhusejerne reelt kan gøre, hvad de vil. "Hidtil har det været ret uproblematisk, fordi husene ikke er fornyet i stor stil, men det ændrer sig nu. I de kommende år vil der opstå et ganske stort fornyelsesbehov i de huse, som er opført fra omkring 1965 og til begyndelsen af 1980'erne. Hvis vi kigger på tendenser andre steder i byggeriet, så vil nuværende og nye ejere ønske at gøre deres huse større og forsyne dem med tidssvarende faciliteter. Carporte, anlæg



Foto: Anne-Berit Hjalager

af parkeringsarealer, hegn, udestuer, isolering, nye vinduer, knopskydninger, gesvejsninger, glaserede tegl osv. Hvis kommunerne ikke planlægger og regulerer, importeres stilen fra villakvartererne til sommerhusområdet. Men hvordan matcher det en planlægningsvirkelighed? Er det klondykelignende områder, turisterne vil have? Ejerne? Det er ikke sikkert. Stillingtagen er nødvendig.”

På samme måde er der brug for, at kommunerne tager stilling til, om nogle sommerhusområder bør bevare deres sommerhuspræg ud fra æstetiske kriterier. Det kan fx være steder, hvor sommerhusene er integreret i eller ligger i tilknytning til naturområder. ”Hvis man ønsker at bevare særpræget, haster det med at skabe bestemmelser om fx bygningsvolumen og materialevalg. Udfordringen er at sikre bevaring uden at undergrave ejernes ønske om at øge den bygningsmæssige standard.”

SVANEKLIPPEDE FORMATIONER

”Det første, mange nye sommerhusejere gør, er at fælde træerne og asfaltere forgrunden, så der kan stå en firhjulstrækker foran huset. Nogle vil have svaneklippede træformationer og pyntede haver i stedet for den natur, som er baggrunden for, at de valgte beliggenheden. Hvis der er bevaringsinteresser, må kommunen hanke op og formulere bevaringsplaner for det grønne element. Folk har ofte mindst blik for beplantningen, men den er ekstremt karaktergivende i sådanne områder. Tænk bare på vestkysten, hvor huse kan være fint indlejret i klitplantager.”

BYG VED KYST OG BY

”Værdiudviklingen har især været hastig i sommerhusområderne nær de større byer. De seneste år har man udlagt 5000 nye sommerhusgrunde i udkantsområder langt fra de større byer, fordi man ønsker at støtte en økonomisk og beskæftigelsesmæssig udvikling der. Men hvis indsatsen

vurderes ud fra en investeringssynsvinkel og ud fra brugernes præferencer, så er det ikke optimalt. Ejere ønsker at være tæt på byen og tæt på helårsboligen.”

”Der er også udlagt nye arealer til sommerhuse i kystnærhedszonen i de seneste år. Hvis ejendomsværdierne på sommerhuse er et udtryk for attraktiviteten af forskellige arealer, så er lokaliseringen ved vestkysten og i Nordsjælland mest hensigtsmæssig. Men er man en kommune inde i landet, kan man godt arbejde med forskellige landskabslementer og anlægge et område der. Men man skal huske, at området og bebyggelserne skal være af god kvalitet.”

ENERGI, MILJØ OG SPILDEVAND

”Hvis sommerhuse skal lejes ud også uden for højsæsonen, er det nødvendigt at opgradere på energi- og miljøsiden. Nye regler i bygningsreglementet tager i et vist omfang højde for det, men der er fortsat brug for, at dansk turismes klima- og miljøvenlige profil også kommer til at omfatte sommerhusene. Kommunerne og grundejerforeningerne må også tage stilling til spildevands- og forsyningsforhold. Og mange sommerhuse ligger kystnært og udsat, så nogle steder er det relevant at tænke helt nyt med en tilpasning til klimaet.”

PLANER GIVER SIKKERHED

”Selvom der lige nu er krise, og mange sommerhuse er faldet i værdi, så har realværdien været ganske markant stigende over 20-års perioden fra midt i 1980'erne. Derfor ønsker flere måske at eje et sommerhus som en investering. Ejerne vil så blive mere opmærksomme på deres investeringsikkerhed. Og her er planlægningen af stor betydning, fordi kommune- og lokalplaner indeholder signaler om, hvad der i fremtiden kommer til at ske i området, og fordi planer sætter rammer for de øvrige grundejeres adfærd. Ved at tage den planlægningsmæssige udfordring op kan kommunerne lægge grunden til varierede og attraktive sommerhusområder. Og det er til fordel for alle parter.”



"Der er brug for, at kommunerne tager stilling til, om nogle sommerhusområder bør bevare deres sommerhuspræg ud fra æstetiske kriterier."

"Nærheden til kysten er ikke altafgørende for køberne. Størrelse og bygningsmæssige kvaliteter har mest vægt."

OPFORDRINGER TIL KOMMUNERNE

- Lav lokalplaner og udvikl redskaber efter områdets kendetegn
- Lav bevaringsplaner for områder af særlig karakter
- Tag beslutninger om udvikling af eksisterende sommerhusområder
- Byg tættere på større byer
- Udstyk inde i landet på steder med landskabsmæssige kvaliteter
- Byg i nærheden af natur, men bidrag også til at skabe attraktiv natur
- Tillad byggeri af større, moderne huse
- Tænk i planer vedrørende miljø og klima
- Lav tidssvarende spildevandsafledning
- Tænk i diger eller andre foranstaltninger ved kystnære bebyggelser
- Inddrag sommerhusejerne i planerne, men styr processen

ANNE-METTE HJALAGER

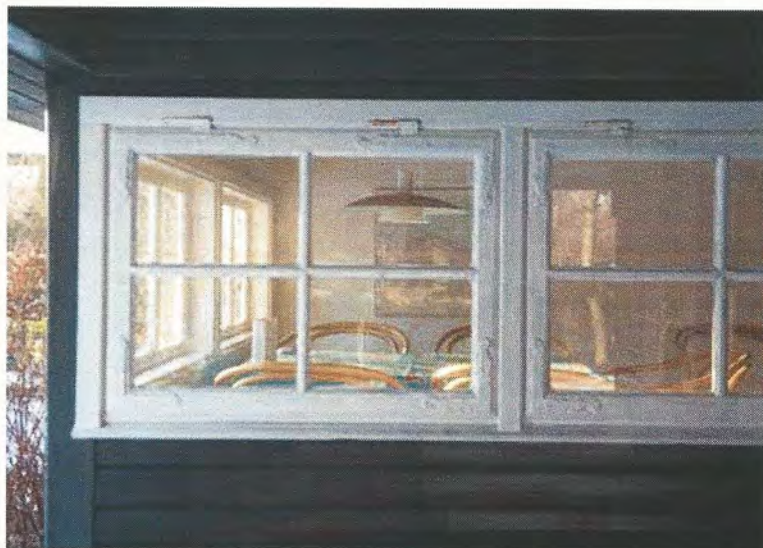
Arkitekt, ph.d.
Konsulent ved Advance/1
lektor ved Syddansk Universitet
anne-mette.hjalager@advance1.dk



Foto: Advance/1

LÆS MERE

Udviklingsdynamikker i sommerhussektoren
www.bovel.dk



Analyse om brugen af flexboligordningen i yder- og landkommuner

Anders Nedergaard Lassen & Niels Gadegaard

Indledning:

Denne analyse undersøger, hvor mange flexboligtilladelser der fra 1. maj til 31. december 2013 er udstedt i de 46 kommuner, der klassificeres som hhv. yderkommuner og landkommuner i landdistriktsprogrammet 2007-2013.

Indsamlingen af datamaterialet er foregået elektronisk, hvorefter manglende besvarelser er blevet opfulgt af telefonisk kontakt. Alle de involverede kommuner har besvaret spørgeskemaet.

Formålet med undersøgelsen har været at besvare følgende spørgsmål:

- Kender kommunen til flexboligordningen?
- Hvor mange forespørgsler angående flexboligordningen har kommunen modtaget i perioden fra 1.maj til 31. december 2013?
- Hvor mange flexboligtilladelser har kommunen givet i perioden fra 1.maj til 31. december 2013.
- Er reglerne vedrørende flexboligordningen for komplekse?

Er I bekendt med flexboligordningen i kommunen?	Hvor enig er I med følgende udsagn: Reglerne angående flexboligordningen er for komplekse?	Har kommunen en fast politik eller praksis for udstedelsen af flexboligtilladelser?	Hvor mange forespørgsler anslås kommunen at have modtaget angående flexboligordningen i perioden fra 01.05.13 - 31.12.13?	Hvor mange flexboligtilladelser har kommunen udstedt i perioden fra 01.05.13 - 31.12.13?
---	--	---	---	--

Region Nordjylland

Jammerbugt	Ja	Hverken eller	Nej	1	1
Rebild	Ja	Enig	Ja	9	2
Thisted	Ja	Hverken eller	Nej	0	0
Mariagerfjord	Ja	Meget uenig	Ja	1	1
Hjørring	Ja	Meget uenig	Ja	6	0
Læsø	Ja	Hverken eller	Nej	0	0
Frederikshavn	Ja	Enig	Ja	10	1
Brønderslev	Ja	Uenig	Ja	2	1
Morsø	Ja	Meget enig	Ja	5	1
Vesthimmerland	Ja	Hverken eller	Ja	10	0
I alt				44	7

Region Sjælland

Lolland	Ja	Meget uenig	Ja	75	32
Kalundborg	Ja	Enig	Ja	25-30	2
Guldborgsund	Ja	Hverken eller	Ja	30	12
Vordingborg	Ja	Meget uenig	Ja	50	30
Odsherred	Ja	Uenig	Nej	5	5
I alt				185 (190)	81

Region Syddanmark

Esbjerg	Ja	Hverken eller	Nej	10	0
Varde	Ja	Enig	Nej	3	1
Ærø	Ja	Hverken eller	Ja	5	0
Faaborg-Midtfyn	Ja	Hverken eller	Nej	10-15	4
Aabenraa	Ja	Hverken eller	Nej	15-20	1
Kerteminde	Ja	Hverken eller	Nej	1-2	1
Svendborg	Ja	Hverken eller	Nej	10	20
Langeland	Ja	Hverken eller	Ja	2	0
Nordfyn	Ja	Hverken eller	Nej	3	1
Fanø	Ja	Uenig	Ja	2	0
Assens	Ja	Hverken eller	Nej	10-15	1
Haderslev	Ja	Enig	Nej	10	1
Nyborg	Ja	Uenig	Ja	2	1
Billund	Nej	Hverken eller	Nej	0	0
Tønder	Nej	Hverken eller	Nej	3	0
Sønderborg	Ja	Uenig	Ja	15-20	1
Vejen	Ja	Uenig	Nej	2	0
I alt				103 (121)	32

Region Midtjylland

Lemvig	Ja	Hverken eller	Nej	2	0
Ikast-Brande	Ja	Uenig	Ja	5	0
Samsø	Til en vis grad	Hverken eller	Nej	0	0
Struer	Til en vis grad	Hverken eller	Nej	0	0
Viborg	Ja	Meget uenig	Ja	9	2
Syddjurs	Ja	Uenig	Ja	3	0
Holstebro	Ja	Uenig	Nej	7	0
Skive	Ja	Uenig	Ja	2	2
Norrdjurs	Ja	Hverken eller	Nej	6	3
Randers	Ja	Hverken eller	Nej	9	5
Herning	Nej	Hverken eller	Nej	0	0
I alt				43	12

Region Hovedstaden

Bornholm	Ja	Enig	Ja	45	0
I alt				45	0

	Er I bekendt med flexboligordningen i jeres kommune?			Hvor enig er I med følgende udsagn: Reglerne angående flexboligordningen er for komplekse?					Har kommunen en fast politik for udstedelsen af flexboligtilladelser?	
	Ja	Til en hvis grad	Nej	Meget uenig	Uenig	Hverken eller	Enig	Meget enig	Ja	Nej
Region Nordjylland	10 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (20%)	1 (10%)	4 (40%)	2 (20%)	1 (10%)	7 (70%)	3 (30%)
Region Midtjylland	10 (77%)	2 (15%)	1 (8%)	1 (8%)	6 (46%)	6 (46%)	0 (0%)	0 (0%)	6 (46%)	7 (54%)
Region Sjælland	5 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (40%)	1 (20%)	1 (20%)	1 (20%)	0 (0%)	4 (80%)	1 (20%)
Region Syddanmark	15 (88%)	2 (12%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (23%)	11 (65%)	2 (12%)	0 (0%)	5 (29%)	12 (71%)
Region Hovedstaden	1 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)	0 (0%)	1 (100%)	0 (0%)

	Hvor mange forespørgsler anslås kommunen at have modtaget angående flexboligordningen i perioden fra 01.05.13 - 31.12.13?	Hvor mange flexboligtilladelser har kommunen udstedt i perioden fra 01.05.13 - 31.12.13?
Region Nordjylland	44	7
Region Midtjylland	55	15
Region Sjælland	185-190	81
Region Syddanmark	103-124	32
Region Hovedstaden	45	0
I alt	432-458	135

Spg. 1 Er I bekendt med flexboligordningen i kommunen?

Ja	<p>Vi har tidligere udstedt personlige tilladelser til midlertidig anvendelse jf. boligreguleringsloven og er fortsat med denne praksis med henvisning til boligreguleringslovens § 50, stk. 2. (Randers Kommune)</p> <p>Kommunen er ikke omfattet af boligreguleringsloven (Holstebro Kommune)</p> <p>Vi har selv været henne og forslå borgere der gerne vil høre om muligheden for fritidsbolig i landzonen, at de søger om flexbolig i stedet for (Nordfyns Kommune)</p> <p>Ja, og vi benytter muligheden for at udstede samtykke til flexbolig status (Lolland Kommune)</p>
Til en hvis grad	<p>Samsø Kommune har ikke bopælspligt nogen steder i henhold til Boligreguleringsloven. Flexboligordningen er dermed mindre relevant i Samsø Kommune (Samsø Kommune)</p> <p>Vi kender flexboligordningen, men Boligreguleringsloven er ikke gældende i Tønder Kommune (Tønder Kommune)</p> <p>Erindrer ikke at have modtaget lovteksten, men har hørt den omtalt (Struer Kommune)</p>
Nej	<p>(Ingen besvarelser)</p>

Spg. 2 **Hvor enig er I med følgende udsagn: Reglerne angående flexboligordningen er for komplekse?**

Meget enig	Reglerne er ikke relevante og reglerne "samarbejder" ikke med anden lovgivning, herunder planloven. Det er nemt at love noget efter Byggeloven, hvis man samtidig ikke forholder sig til at det "lovede" ikke kan gennemføres i forhold til anden lovgivning (eks. landzonetilladelse) (Morsø Kommune)
Enig	Definition af helårsbeboelse og lokalplaner (Bornholms Regionskommune)
	Sammenhæng mellem planlovens bestemmelser og flexboligordningen (man skal søge og opnå landzonetilladelse til at fortsætte flexboligordningen ud over 3 år). (Haderslev Kommune)
	Der skal læses godt på forarbejderne for at finde ud af sammenhængen til planloven (Frederikshavn Kommune)
	Reglerne er uforståelige for borgere, og matcher ikke bestemmelser i planloven § 56 om bortfald af rettighed, til helårsbeboelse i landzone (Rebild Kommune)
	Der er flere andre love, der også er med til at regulere mulighederne for en flexboligtilladelse, hvilket ikke fremgår tydelige af loven om midlertidig regulering af boligforholdene (Varde Kommune)
Hverken eller	Vi er ikke ret meget inde i reglerne, da vi ikke bruger ordningen (Billund Kommune)
	Ved ikke, har ikke kendskab til ordningen (Herning Kommune)
	Reglerne i sig selv er ikke. Det var mere besværligt at finde ud af hvad reglerne helt bestemt var og hvor man fandt dem henne (Nordfyns Kommune)
	Har ikke set reglerne (Struer Kommune)
Uenig	Falder meget godt i tråd med tidligere dispensationer på området (Sønderborg Kommune)
Meget uenig	(Ingen besvarelser)

Spg. 3. Har kommunen en fast politik eller praksis for udstedelsen af flexbolig-tilladelser?

Ja	<p>Administrationspraksis forelægges politisk primo 2014 (Sønderborg Kommune).</p> <p>Har udarbejdet et notat der belyser området og lovgivningen (Morsø Kommune).</p> <p>Der bliver ikke meddelt nogen flexbolig-tilladelser, da bopælspligten i Vesthimmerlands Kommune er fravalgt (Vesthimmerlands Kommune)</p> <p>Der gives en tilkendegivelse, såfremt der ikke er et planmæssigt grundlag der siger noget andet (Hedensted Kommune)</p> <p>Nyborg kommune har ikke mangel på boliger, og har derfor været ret fleksibel med hensyn til at ændre helårsboliger til fritidsboliger (Nyborg Kommune)</p> <p>Både ja og nej. Kommunen har ophævet kravet om helårsbeboelse i store dele af kommunen men en praksis for tilbageværende 8 områder mangler (Bornholms Regionskommune)</p> <p>Ligesom weekendattester (Vordingborg Kommune)</p> <p>3 centerbyer friholdes for flexboligtilladelser (Guldborgsund Kommune)</p> <p>Den 17. April 2007 vedtog byrådet at boligreguleringslovens kap. VII, skulle være gældende i Ringkøbing-Skjern Kommune og at der på det grundlag skulle være muligt for boligejerne at ansøge om tilladelse til at få en personlig tilladelse til helårsbolig nr. 2 til benyttelse som ferie- og fritidsbeboelse for ejeren / ejerne. Ingen ferieboligudlejning (Ringkøbing-Skjern Kommune)</p> <p>Sagen har været drøftet generelt og man har i byrådet besluttet, at man ikke ønsker at gøre brug af flexboligordningen i Fanø kommune (Fanø Kommune)</p> <p>Der er udarbejdet midlertidigt adm. grundlag (Kalundborg Kommune)</p> <p>Der gives accept, hvis ikke der er forhold der taler afgørende imod (Rebild Kommune)</p> <p>Ærø Kommune gør ikke brug af boligreguleringslovens regler, hvorfor udstedelse af flexboligtilladelser ikke kan meddeles (Ærø Kommune)</p>
-----------	--

<p>Nej</p>	<p>Er ved at udarbejde politik og regler for området (Odsherred Kommune).</p> <p>Det er der ikke lavet, men det er den samme sagsbehandler der behandler alle ansøgninger (Nordfyns Kommune)</p> <p>Der er i øjeblikket en politisk behandling af praksis vedr. Flexboliger. Herunder en høring hos relevante interesseorganisationer - bl.a. kommunens lokalråd, samt ø-udvalget mv. (Faaborg-Midtfyn Kommune)</p> <p>Vi har kun modtaget 2 ansøgninger for kort tid siden og de er under behandling (Vejen Kommune).</p> <p>Ansøgningerne behandles individuelt. Men udgangspunktet er at man giver en flexboligtilladelse (Haderslev Kommune)</p> <p>Umiddelbart har ordningen kun ringe betydning, da kommunen ikke har boligmangel og derfor ikke håndhæver bopælskrav. Eneste nyt er derfor, at "sommerboligen" nu lovligt vil kunne bebos hele året - modsat rigtige sommerhuse (Struer Kommune)</p> <p>Der forventes godkendt en praksis primo 2014 (Varde Kommune)</p>
-------------------	---



NOTAT

17. september 2012

Salg og udlejning af huse på landet som fritidshuse - beskæftigelseseffekt

Summary

Feriehusudlejernes Brancheforening anslår, at man kan udleje mellem 2.500 og 5.000 nye huse, hvis det gøres muligt at købe huse på landet som fritidsbolig uden bopælspligt med mulighed for udlejning efter sommerhusloven.

Hvis man kan oppebære en udlejning svarende til den gennemsnitlige udlejning for sommerhuse på 13 uger om året, vil forslaget medføre en meromsætning på 500-1.000 millioner kroner om året svarende til 800 - 1.600 varige årsværk fra udlejning og 600-1.200 af eget brug af de nye feriehusene. Hertil kommer, at istandsættelsen af boligerne ifølge Håndværksrådet vil medføre en ekstraordinær beskæftigelse på mellem 2.000 og 4.000 håndværkerjob (ikke-varig effekt).

Beskæftigelseseffekten i alt anslås til 1.400-2.800 permanente nye job årligt og 2.000-4.000 nye håndværkerjob i en periode på ca. 5 år til selve istandsættelsen af husene.

Baggrund

En lang række huse på landet står tomme og forfalder på grund af kravet om bopælspligt.

Regeringen planlægger at give kommunerne mulighed for at ophæve bopælspligten for udvalgte huse eller områder, så nogle huse på landet kan benyttes som fritidshuse efter sommerhusloven.

Fordelen ved forslaget er, at husene får nye ejere, der vil istandsætte husene, benytte dem og evt. udleje dem. Dermed skabes der omsætning i lokalområder af Danmark. Alternativt skal husene rives ned, hvilket er ødelæggende for det lokale miljø og landskabet.

Erfaringen med udlejning af sommerhuse er, at husejerne for at dække nogle af omkostningerne ved at eje huset vælger at udleje det nogle uger om året. Ikke mindst forhøjelsen af det skattefrie bundfradrag for udlejning til 20.000 kr. har igen gjort det attraktivt at udleje sit sommerhus.

Det vurderes, at der er et marked for udlejning af større huse på landet, hvor familien kan samles, hvor der er store indendørsfaciliteter til for eksempel sport,



Feriehusudlejernes Brancheforening

Amagertorv 9, 2. 1160 København K

Tlf. 96 30 22 44 Mobil 31 10 10 90 Fax 96 30 22 45 info@fbnet.dk www.fbnet.dk



hvor der er nærhed til naturen, både rekreativt, men også for eksempel til lystfiskeri.

Det er en forudsætning, at huse i byzone også kan udlejes, da huse i landsbyer og større byer også er attraktive for gæsterne.

Udlejning af huse på landet - beskæftigelseeffekt

Feriehusudlejernes Brancheforening vurderer, at muligheden for at erhverve og udleje huse på landet vil øge kapaciteten af huse til udlejning med 5.000 huse i løbet af en årrække.

Det kan ske under forudsætning af, at produktet "lej hus på landet" udvikles og markedsføres særligt.

Beskæftigelseeffekten er beregnet ud fra, hvor mange nye huse, der ifølge udlejningsbureauer kan forventes til udlejning.

Forventningen til udlejningen af huse på landet er baseret på udlejning af sommerhuse i Danmark, herunder:

- Ca. 38.000 sommerhuse udlejes i Danmark (Danmarks Statistik, SKAT, FB)
- Årligt udlejes ca. 500.000 husuger (Danmarks Statistik)
- Der er ca. 15,5 millioner overnatninger årligt i sommerhuse (12 mio. udenlandske og 3,5 mio. danske overnatninger i 2011) (Danmarks Statistik)
- Gennemsnitsudlejning pr. hus er 13 uger årligt (Danmarks Statistik)
- Udlejning af sommerhuse skaber en omsætningen på ca. 8 mia. kr. årligt (7,7 mia. kr. i 2010, VisitDenmark)
- Beskæftigelseeffekten af sommerhusudlejning er ca. 14.000 årsværk (VisitDenmark)
- Turismeomsætning ved brug af eget feriehus er på ca. 7 mia. kroner (VisitDenmark) og tilsvarende er der en beskæftigelseeffekt af benyttelse af eget feriehus (9.500 årsværk, FB-skøn).
- Der er ca. 200.000 sommerhuse i Danmark, så ca. hver femte sommerhus udlejes. I Sverige er der over 600.000 såkaldte second-houses og i Norge er tallet over 400.000 (FB).

Beskæftigelse - positivt scenarie

I et positivt scenarie forventes følgende:

- Udbuddet af huse til udlejning vil vokse med 5.000 huse
- Samme udlejningsgrad som sommerhuse (13 ugers udlejning p.a.)
- Samme omsætning for gæster til huse på landet som sommerhusgæster (7,7 mia. kr. i alt i omsætning 2010-tal)
- At husstandarden der kommer til udlejning både indeholder større nedlagte landbrugsejendomme med mange faciliteter, mindre landsbyhuse, huse ved



kyster, huse/lejligheder i større byer, huse med nærhed til lystfiskeri, naturparker, cykelruter mv.

- Investering i udvikling og markedsføring af konceptet "lej hus på landet"
- Som turist regnes både en udenlandsk og en dansk lejer
- Produktet "lej hus på landet" vil primært appellere til danskere, og gæster fra nærmarkeder Tyskland, Norge, Holland og Sverige, som i forvejen benytter det danske sommerhusprodukt.

Under disse forudsætninger vil den varige beskæftigelseseffekt af udlejning årligt være 1.800 årsværk og effekten af brug af eget feriehus ca. 1.200 årsværk. Hertil kommer 3.000-5.000 håndværkerjob (årsværk) til istandsættelse (ikke-varig effekt).

De nye job vil for hovedpartens skyld blive skabt i lokalområdet, hvor turisten lægger hovedparten af sin omsætning. Det gælder i dagligvareindkøb, tøjbutikker, restauranter, forlystelser mv.

Hertil kommer beskæftigelseseffekten af 5.000 boliger, der erhverves med henblik på anvendelse og udlejning som fritidsbolig. Håndværksrådet anslår, at hvert hus skal renoveres for mellem 0,5 og 1 mio. kroner, hvilket vil afføde en merbeskæftigelse i byggeriet på 3.000-5.000 nye job.

Beskæftigelse - forsigtigt scenarie

I et mere forsigtigt scenarie forventes følgende:

Forskellen til det positive scenarie er, at der kun forventes at komme 2.500 nye boliger.

- Udbuddet af huse til udlejning vil vokse med 2.500 huse
- De øvrige forudsætninger fastholdes.

Under disse forudsætninger vil den varige beskæftigelseseffekt af udlejning årligt være 900 nye årsværk og eget brug vil medføre 600 årsværk. Antallet af nye håndværkerjob til istandsættelse af husene bliver på 1.500-2.500 nye håndværkerjob (ikke-varig effekt).



Forudsætninger om flere huse til udlejning

Forudsætningen om mellem 2.500-5.000 nye huse til udlejning som følge af forslaget er baseret på branchens vurdering af efterspørgslen efter at leje huse til ferieformål.

Beregningerne er blandt andet baseret på følgende skøn:

- Forventning om, at 20-25% af de huse på landet, der sælges som fritidshuse, kommer til udlejning. Samme andel som af sommerhuse, der udlejes i Danmark (Danmarks Statistik).
- Forventning om stigende efterspørgsel til udlejning af feriehuse generelt baseret på, at der i perioden 2008-2011 trods en kraftig finanskrisse, fortsat er udlejet flere uger om året end i 90'erne, hvor den globale økonomi var bedre (Danmarks Statistik).
- Forventning om opbygning af et nyt produkt i form af feriehuse på landet og i landsbyer.
- Forventning om stigende ferieforbrug globalt (OECD, UNWTO m.fl.).
- Forventning om særlig indsats fra virksomheder, kommuner og andre offentlige aktører til udvikling og markedsføring af det nye produkt.
- Forventning om at kommunerne vil benytte forslagets mulighed for tilladelse til benyttelse af boliger til fritidsformål, herunder udlejning.

Håndværkerjob

Håndværksrådet vurderer, at beskæftigelseeffekten ved istandsættelse af huse på landet til benyttelse som fritidshuse vil være på ca. 0,7-1 årsværk pr. hus. Forudsætningen er, at husene over en årrække skal istandsættes for 0,5-1,5 mio. kroner pr. hus for at gøre dem tidssvarende med nyt bad, køkken, energirenovering mm.

Afledte effekter

Ud over beskæftigelseeffekten, der vil fastholde omsætning og beskæftigelsesmuligheder, således at flere personer reelt får mulighed for at blive boende i yderområder af Danmark, så vil forslaget også opfylde en af turismens sidegevinster i form af kendskab og tilknytning til nye områder af Danmark, både for danskere og for udlændinge.



Forsøgsprojekt landdistriktspuljen 2013

Turismeudvikling i landdistrikter og kystnære byer

November 2013

Byhus Koncept

Projektets grundidé er at udvikle det turismemæssige potentiale i landdistrikter og kystnære byer igennem:

at undersøge og kortlægge mulighederne for anvendelse af bæredygtige modeller for byturisme.

at udvikle modeller for byturisme som et lokalt forankret supplement til en traditionel udbygning med feriehuse, igennem at undersøge muligheden for konvertering af helårsboliger til fritidsstatus.

at udnytte den bygningsmæssige kulturarv til lokal vækst igennem fysisk, social og kulturel levendegørelse af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

at udvikle konceptet på et bæredygtigt grundlag med energirigtige ferieboliger.

at skabe nye muligheder for bosætning og erhverv i landdistrikterne.

Kontakt:

Kjeld Andersen arkitekt.m.a.a.

A/Plan arkitekter
Slotsgade 54 st.th
Tlf. 55726500 24621848
e-mail. ka@a-plan.dk

www.a-plan.dk

Idéudvikling: A/Plan arkitekter

 **arkitekter**

Byhus Koncept

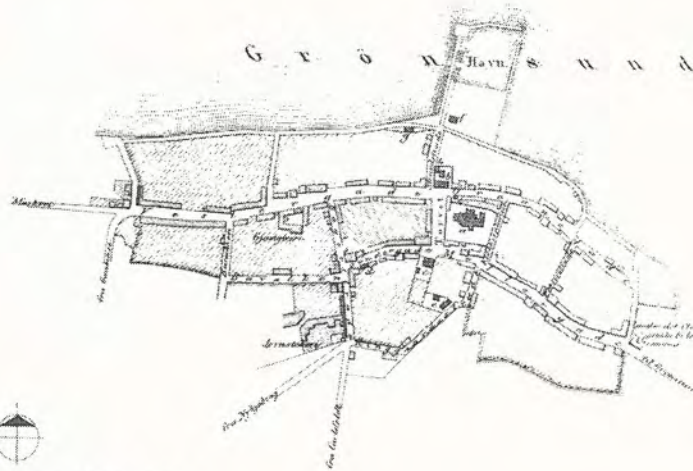
Guldborgsund Kommune: Gedser, Gedesby, Hesnæs, Stubbekøbing, Nysted, Stubberup og Guldborg
 Lolland kommune: Bandholm, Kragenæs, Fejø, Onsevig, Langø , Rødbyhavn
 Vordingborg Kommune : Bogø By, Hårbølle Havn, Klintholm, Kalvehave, Sandvig og Præstø,
 Andre kommuner: Mors, Langeland,

Turisme/ attraktioner	Byhus-ferie	Samarbejde
Aktiv ferie	Udvikling i yderområder	Aktører
Regionale seværdigheder og attraktioner	Ingen bopælspligt	Kommuner
Skov og strand	Lokalplan krav	Ejendomsmæglere
Natur, landskab	Bevaringsværdige bygninger og miljøer	Turistforeninger
Tradition, kultur		Østdansk turisme
Økologi,	Eksisterende byhuse til salg	Udlejningsbureau
lokale fødevarer	Eksisterende byhus med annek	Entreprenører
Restauranter	Eksisterende byhuse med værelser B&B	Rådgivere
Fritidsaktiviteter, sport	Eksisterende landhuse	LF Business
Sejlads, fiskeri	Støttemuligheder	Landliv A/S
Bevaringsværdige miljøer		Ferierytter
Kulturbegivenheder	Organisation	Pilgrimsvandring
Kunst, musik, udstilling	Administration	Dansk Bygningsarv
Tilbagevendende	Formidling, salg , udlejning, drift.	Ministerier
Events	Ejerskab	Realdania
Cykelturisme	Fond/ Forening	www.stedet-taeller.dk
Specielle målgrupper		Fonde
Pilgrimsvandring	Finansiering	Seas-Nve
hesteturisme		Scandlines
Helårsturisme		Finansieringsinst.
Grøn energi		Hoteller
Grøn transport		Knuthenborg park
Bæredygtig udvikling		Middelaldercenter
		Herregårde, godser
		Festivaler

Byhus Koncept



Hus i Gedser



Stubbekøbing



De tomme boliger

Det faldende befolkningstal giver en række problemer og udfordringer for Lolland Kommune. Et af de vigtigste er et stadigt større overskud af boliger, som står tomme og ubenyttede hen.

Dette notat vil på baggrund af tal fra Danmarks Statistik kigge lidt nærmere på de tomme boliger.

Tallene er fremkommet ved at samkøre BBR-registret og cpr-registret. Boliger hvor der ikke er registreret et cpr-nummer registreres som tomme.¹

Konklusion

Boligmassen i Lolland Kommune er kendetegnet ved at være gammel, ved en meget stor andel af parcelhuse og ved relativt små boliger inden for de enkelte boligtyper.

Selvom boliger på Lolland som i resten af landet stort set er udstyret med basale installationer (toilet og bad) så kan en del af dem altså godt være ude af trit med den nuværende efterspørgsel, når det kommer til størrelse, rumfordeling og installationernes stand.

Inden for de sidste tre år er antallet af tomme boliger er vokset med næsten tusind fra godt 2400 til godt 3400. Eftersom antallet af naturligt tomme boliger som følge af renovering, flytning mv. er det samme, så er antallet af reelle overskudsboliger vokset med næsten 50 % i perioden.

De tomme boliger adskiller sig ikke væsentligt fra tomme boliger på landsplan. Det er de samme typer boliger, der på Lolland er i risikozonen for at stå mere tomme end gennemsnittet: Gamle boliger og små boliger. Undtagelsen er store lejligheder og lejligheder opført i 1970'erne, som står ukarakteristisk tomme på Lolland.

Til gengæld er der overskud af boliger inden for næsten alle kategorier.

En oprydning i boligmassen kunne have følgende sigt punkter:

- Utidssvarende boliger
- Små boliger (sammenlægning eller nedrivning)
- Lejligheder / etageejendomme
- Boliger med direkte eller indirekte kommunalt ansvar for økonomien. (Ældre/plejeboliger, den almene sektor)

¹ I det omfang bopælspligten ikke overholdes kan tallene afvige en smule fra de faktiske forhold.

1. Naturligt overskud

Der vil altid være en vis mængde tomme boliger i forbindelse med nybyggeri, flytning og renovering. Der er tale om et strukturelt betinget fænomen, og for at få et indtryk af "bundniveauet" kan det være relevant at sammenligne med Århus og København. Her er befolkningsvæksten og dermed presset på boligmarkedet størst:

Ubeboede boliger i %

	København	Århus	Hele landet
Parcel/Stuehuse	2 %	2 %	5 %
Række-, kæde- og dobbelthuse	2 %	2 %	5 %
Etageboligbebyggelse	5 %	4 %	7 %
Kollegier	13 %	7 %	19 %

Tallene indikerer, at det for parcel- og rækkehuse er meget vanskeligt at komme under 2 % tomme boliger, og at tallet for etageejendomme og kollegier må forventes at være noget større. Materialet giver ikke umiddelbart nogen forklaring, men et nærliggende bud kunne være, at der er flere flytninger, særligt på kollegierne. Tendensen er i hvert fald den samme på landsplan.

2. Boligmassen i Lolland Kommune

For at danne sig et klarere billede af de tomme boliger, er det nødvendigt at få et overblik over den samlede boligmasse. Tallene viser – kort fortalt – at boligmassen i Lolland Kommune er præget af en stor andel af parcelhuse og boliger opført før 1950. Kigger man nærmere på tallene, bliver det også tydeligt, at der på Lolland er relativt mange små boliger sammenlignet med Region Sjælland og landet som helhed.

Boliger fordelt på type

	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
Parcel/stuehuse	16.703	63 %	217.816	54 %	1.207.757	44 %
Række-, kæde- og dobbelthuse	4.094	15 %	65.947	16 %	391.607	14 %
Etageboligbebyggelse	5.273	20 %	100.967	25 %	1.058.340	39 %
Kollegier	70	0 %	3.932	1 %	37.541	1 %
Andet	262	1 %	11.841	3 %	50.213	2 %
Ialt	26.523		400.503		2.745.458	

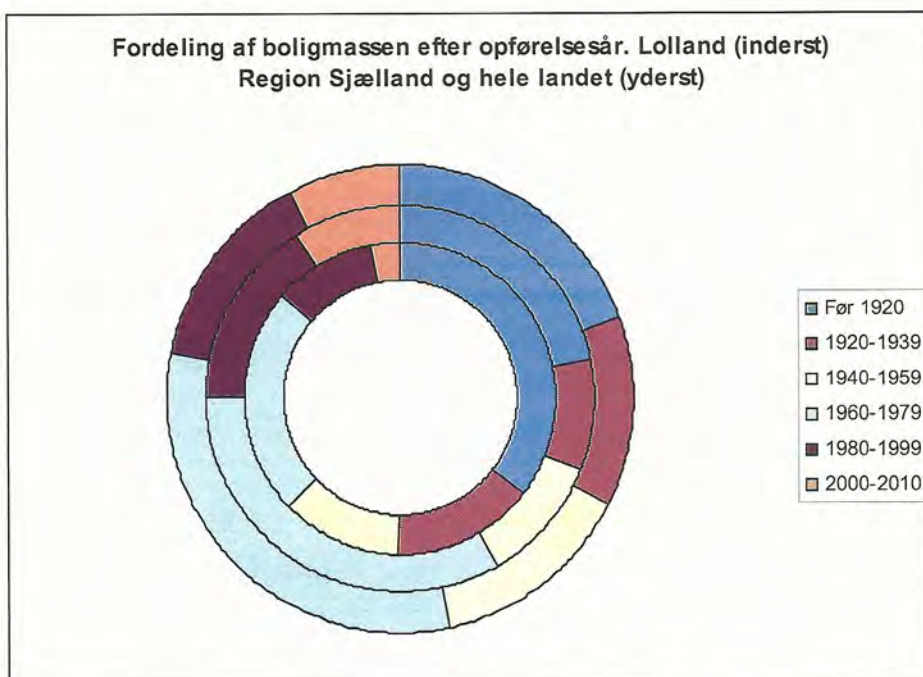
Lolland Kommune er kendetegnet ved en lille andel af etageboliger. Det gælder i forhold til Region Sjælland, men i særlig grad når der sammenlignes med landsgennemsnittet. Det hænger sammen med en lav urbaniseringsgrad og generelt billige grunde, da etageejendomme typisk vinder frem i større byer med høje grundpriser.

Boliger fordelt på opførelsesår

	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
Før 1900	4.698	18 %	43.363	11 %	254.809	9 %
1900-1919	4.762	18 %	44.382	11 %	276.429	10 %
1920-1929	2.055	8 %	17.535	4 %	138.807	5 %
1930-1939	1.804	7 %	19.373	5 %	223.319	8 %
1940-1949	1.556	6 %	17.047	4 %	147.832	5 %
1950-1959	1.772	7 %	24.759	6 %	240.230	9 %
1960-1969	2.894	11 %	60.008	15 %	403.344	15 %
1970-1979	3.384	13 %	72.674	18 %	451.024	16 %
1980-1989	2.152	8 %	42.576	11 %	247.977	9 %
1990-1999	599	2 %	22.322	6 %	146.412	5 %

2000-2010	828	3 %	35.516	9 %	209.914	8 %
I alt	26.523		400.503		2.745.458	

Den lollandske boligmasse er gammel. 57 % af boligerne er opført før 1950, mens det kun gælder 35 % i Region Sjælland og 37 % i landet som helhed. Det modsvares af lav andel af nyere boliger. Det er markant fra 1960 og frem, men det er særligt udtalt for perioden efter 1990. Kun 5 % af de lollandske boliger er "nye" dvs. opført de sidste tyve år. Tallene for Region Sjælland og Landet som helhed er 15 og 13 %.



Til gengæld er boligerne på Lolland ikke væsentligt dårligere end gennemsnittet, når det kommer til basale installationer. En relativt stor andel af boligerne (47 %) er tilkøbet fjernvarme, og når det gælder bad og toiletforhold, er det vanskeligt at se forskelle i forhold til regionen og landsgennemsnittet. Langt de fleste boliger er i dag udstyret med bad og toilet.

Det statistiske materiale siger imidlertid ikke noget om, hvilken stand installationerne er i. Selvom en bolig umiddelbart er udstyret med bad og toilet, kan den i almindelighed være i så dårlig stand, at den ikke er tidssvarende eller attraktiv.

Boliger fordelt på størrelse

	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	1.041	4 %	23.172	6 %	185.318	7 %
50-74 kvm	4.294	16 %	66.005	16 %	557.044	20 %
75-99 kvm	6.050	23 %	87.578	22 %	631.754	23 %
100-124 kvm	5.161	20 %	74.066	18 %	456.655	17 %
125-149 kvm	4.215	16 %	63.299	16 %	369.626	13 %
150-174 kvm	2.396	9 %	40.179	10 %	252.290	9 %
175 kvm og derover	3.200	12 %	44.696	11 %	285.932	10 %
Uoplyst	66	0 %	1.508	0 %	6.839	0 %
I alt	26.523		400.503		2.745.458	

Ud fra en umiddelbar betragtning svarer størrelsen på de lollandske boliger fint til landsgennemsnittet. Der er lidt færre helt små boliger – bl.a. fordi andelen af kollegieboliger er mindre – og lidt flere store boliger.

Det er imidlertid ikke nok at se på de samlede tal for boligernes størrelse. Forventningerne til en boligs størrelse afhænger bl.a. af typen. Købere og lejere, der efterspørger parcelhuse, har typisk en forventning om, at hus giver dem flere kvadratmeter end en lejlighed. Omvendt efterspørger mange ældre lejligheder eller rækkehuse med færre kvadratmeter og uden have, når børnene er flyttet og kræfterne til rengøring og vedligeholdelse svinder.

Boliger fordelt på type og størrelse

Parcelhuse mv.	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	42	0 %	789	0 %	3.319	0 %
50-74 kvm	718	4 %	6.663	3 %	28.874	2 %
75-99 kvm	2.614	16 %	23.713	11 %	121.692	10 %
100-124 kvm	4.226	25 %	48.527	22 %	250.505	21 %
125-149 kvm	3.821	23 %	56.978	26 %	305.020	25 %
150-174 kvm	2.244	13 %	38.396	18 %	231.067	19 %
175 kvm og derover	3.038	18 %	42.749	20 %	267.267	22 %
Uoplyst	0	0 %	1	0 %	13	0 %
I alt	16.703				1.207.757	
Rækkehuse mv.	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	232	6 %	3.222	5 %	15.343	4 %
50-74 kvm	1.573	38 %	18.198	28 %	92.460	24 %
75-99 kvm	1.424	35 %	25.421	39 %	150.622	38 %
100-124 kvm	518	13 %	14.408	22 %	91.135	23 %
125-149 kvm	216	5 %	3.480	5 %	30.181	8 %
150-174 kvm	78	2 %	677	1 %	7.539	2 %
175 kvm og derover	53	1 %	541	1 %	4.318	1 %
Uoplyst	0	0 %	0	0 %	9	0 %
I alt	3.669		65.947		391.607	
Lejligheder mv.	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	622	12 %	13.635	14 %	123.109	12 %
50-74 kvm	1.942	37 %	38.078	38 %	421.096	40 %
75-99 kvm	1.949	37 %	35.747	35 %	350.267	33 %
100-124 kvm	477	9 %	9.652	10 %	109.202	10 %
125-149 kvm	151	3 %	2.273	2 %	31.725	3 %
150-174 kvm	64	1 %	822	1 %	12.129	1 %
175 kvm og derover	68	1 %	759	1 %	10.808	1 %
Uoplyst	0	0 %	1	0 %	4	0 %
I alt	5.273		100.967		1.058.340	

Tabellen viser, at de lollandske boliger faktisk er ret små, når de sammenlignes med samme boligtype i resten af landet. Det gælder dog ikke for lejligheder, hvor fordelingen stort set svarer til fordelingen på landsplan.

Rækkehusene er generelt små på Lolland. Næsten 80 % er under 100 kvm, mens det kun er 66 % i landet som helhed.² Samme tendens ses for parcelhusene. 20 % er under 100 kvm, og andelen af store huse over 150 kvm er kun 31 %. På landsplan er tallene 12 og 41 %.

Over tid har boligstørrelsen for nybyggeri været støt stigende. Det er derfor ikke overraskende den lollandske boligmasse er lille, når den er gammel.

Boliger fordelt på ejerforhold

	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
Privatpersoner inkl. I/S	19.483	73 %	273.461	68 %	1.650.232	60 %
Almene boligselskaber	4.350	16 %	72.374	18 %	550.724	20 %
A/S, ApS og andre selskaber	935	4 %	19.676	5 %	191.910	7 %
Private andelsboligforeninger	533	2 %	17.597	4 %	208.099	8 %
Offentlig myndighed	869	3 %	9.370	2 %	61.681	2 %
Andet eller uoplyst	353	1 %	8.025	2 %	82.812	3 %

Private ejerboliger er den dominerende boligform i Danmark, og det er endnu mere udbredt i Lolland Kommune, hvor de udgør 73 % af boligmassen. Der er en tæt sammenhæng med, at andelen af parcelhuse også er meget høj.

Boligstrukturen hænger sammen med den relativt lave urbanisering på Lolland. Boligformer, der typisk er knyttet til de større byer, fylder meget mindre her. Det gælder især for private andelsboliger og boliger ejet af private ejendomsselskaber, men andelen af almennyttige boliger er også mindre end på landsplan.

I forhold til den store gruppe private ejerboliger har kommunen ikke noget økonomisk ansvar, sådan som det er tilfældet med kommunalt ejede boliger og i et vist omfang også med de almene boliger.

Omvendt er mulighederne for at regulere den private boligmasse mindre.

3. Tomme boliger i Lolland Kommune – en karakteristik

Såvidt boligmassen som helhed. Spørgsmålet er så, hvilke boliger, der er efterspørgsel efter, og hvilke der er svære at skaffe beboere til. Det vil være logisk at tilpasse nedrivningsindsatsen, så det passer bedst muligt med de boligtyper, der er lille efterspørgsel efter. Det gælder naturligvis i særlig grad for boligtyper, som det også på landsplan er vanskeligt at sælge eller leje ud. De samme overvejelser – men med modsat fortegn – kan gøres for nybyggeriet.

Den overordnede konklusion er, at der faktisk ER en klar sammenhæng mellem tomme boliger på landsplan og tomme boliger på Lolland. De tomme boliger i Lolland Kommune adskiller sig ikke væsentligt fra tomme boliger i landet som helhed. Der er bare mange flere af dem, og det i en grad, så der er tale om en overkapacitet inden for næsten alle boligtyper.

Tomme boliger fordelt på boligtype. Tabellen angiver det faktiske antal af tomme boliger og de tomme boligers andel af det samlede antal boliger inden for den enkelte kategori.

	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
Parcel/stuehuse	1.921	12%	11.752	5 %	57.261	5 %
Række-, kæde- og dobbelthuse	425	10 %	3.626	5 %	18.675	5 %

² Det spiller ind, at en stor del af de lollandske rækkehuse er almennyttige boliger. Her er der overgrænser for størrelsen, og de har været stigende over tid. Lige nu må almene familieboligers bruttoareal ikke overstige 115 m².

Etageboligbebyggelse	943	20 %	9.617	10 %	79.303	7 %
Kollegier	20	22 %	1.215	31 %	7.082	19 %
Andet	101	39 %	1.568	34 %	8.149	32 %
I alt	3.410	13 %	27.768	7 %	170.470	6 %

Overordnede tendenser

De samlede tal først: 0,96 % af landets boliger findes i Lolland Kommune. Ser vi på de tomme boliger stiger andelen til 2 % af det samlede antal.

Det siger imidlertid ikke meget om problemets virkelige omfang. Ser man alene på parcelhuse, rækkehuse og lejligheder, og trækker man derefter den naturlige andel tomme boliger fra (2 % for parcel- og rækkehuse, 5 % for lejligheder, jf. situationen i Århus og København ovenfor) får man et mere realistisk overblik over antallet af boliger, der rent faktisk er i overskud.

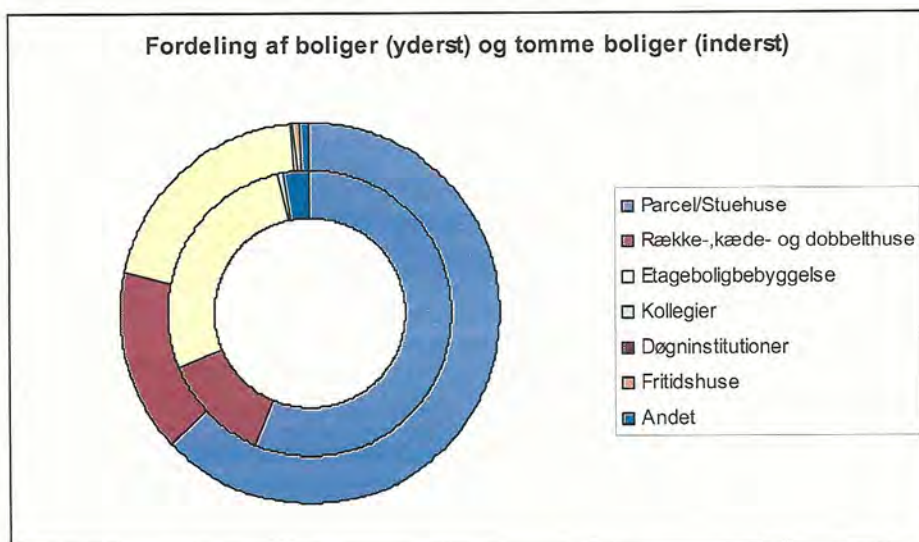
Efter denne model udgør overskudsboligerne 10,2 % af den samlede boligmasse i Lolland Kommune. Det tilsvarende tal på landsplan er 2,8 %.

Trods en stor nedrivningsindsats er antallet af tomme boliger i Lolland Kommune hastigt voksende. I 2008 blev tallet opgjort til 2.421. På tre år er det vokset til 3.410.

Eftersom antallet af naturligt tomme boliger stort set er det samme, er væksten i antallet af reelle overskudsboliger endnu voldsommere. (Fra anslået ca. 1850 i 2008 til anslået ca. 2.700 i 2011)³

Tomme boliger - typer

Som nævnt er det kun en meget lille del af de danske boliger, der i dag er uden bad og toilet. Men andelen af tomme boliger inden for denne gruppe er naturligt nok meget højere end for boligmassen generelt. Det gælder både Lolland og resten af landet.



Hovedparten af de tomme boliger på Lolland er parcelhuse (57 %). Det er dog lidt mindre end parcelhusenes andel af den samlede boligmasse. Det samme gælder rækkehusene, mens

³ Det skal bemærkes, at Danmarks Statistik har omlagt deres boligstatistik i 2011. Det giver små usikkerheder i sammenligninger før og efter skellet 2010/2011, men det kan på ingen måde forklare tal af den størrelsesorden, der er tale om her.

etageboligerne udgør en betydeligt større andel af de tomme boliger (27 %) end af boligmassen generelt. Tendensen er tydelig, selv hvis der regnes med en større andel af naturligt tomme boliger i etageejendomme.

Lejlighederne er også det område, hvor andelen af tomme boliger ligger flest procentpoint over landsgennemsnittet (13) mens forskellen er mindst for rækkehusene (5).⁴

Tallene tyder på, at der er et særligt behov for at rydde op i etageejendommene, fordi det er her, at problemet med tomme boliger er mest akut. I den sammenhæng bør det selvfølgelig vurderes, om en ældre befolkning vil betyde en øget efterspørgsel efter lejligheder og om etageboligerne i givet fald har den nødvendige faciliteter og adgangsforhold.

Tomme boliger fordelt på opførelsesår. Tabellen angiver det faktiske antal af tomme boliger og de tomme boligers andel af det samlede antal boliger inden for den enkelte kategori. For Lolland er tallene desuden splittet op på type.

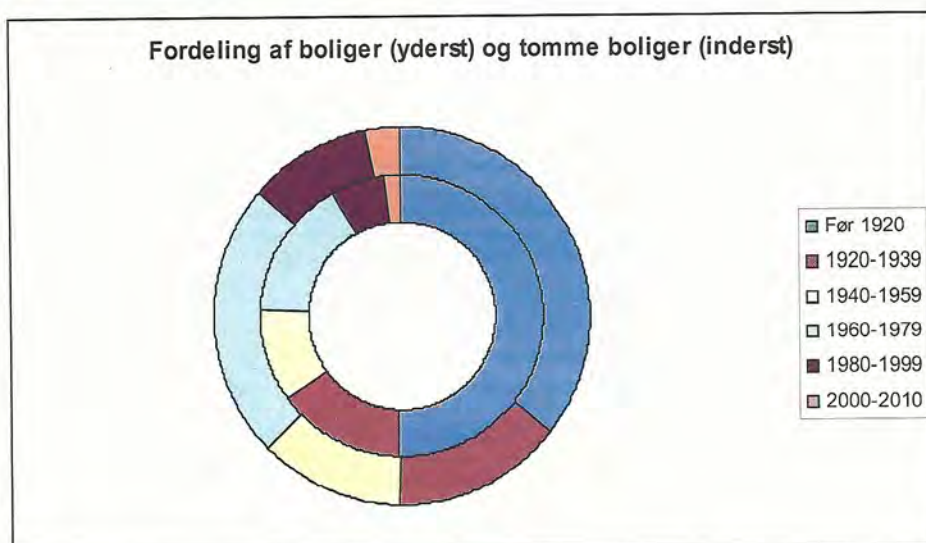
	Lolland								Sjælland (% i alt)	Landet (% i alt)
		tomme boliger i %	Parcelhuse		Rækkehuse		Lejligheder			
Før 1900	965	21 %	691	25 %	99	19 %	160	36%	14 %	12 %
1900-1919	754	16 %	466	17 %	61	12 %	194	28 %	11 %	10 %
1920-1929	260	13 %	170	12 %	29	14 %	51	34 %	10 %	7 %
1930-1939	236	13 %	163	12 %	13	19 %	57	58 %	9 %	7 %
1940-1949	185	12 %	98	13 %	14	13 %	71	15 %	7 %	6 %
1950-1959	188	11 %	88	9 %	9	20 %	77	13 %	7 %	5 %
1960-1969	209	7 %	105	5 %	17	19 %	69	12 %	5 %	5 %
1970-1979	340	10 %	92	4 %	18	11 %	218	29 %	4 %	4 %
1980-1989	158	7 %	27	6 %	93	8 %	29	11 %	3 %	4 %
1990-1999	46	8 %	5	11 %	28	10 %	11	5 %	5 %	5 %
2000-2010	68	8 %	15	7 %	44	10 %	6	7 %	6 %	7 %
I alt	3.410								7 %	6 %

Både i Lolland og i resten af landet er ældre boliger mest udsatte for at stå tomme. Det er der flere årsager til:

For det første er det i sagens natur mest oplagt, at ældre boliger ikke er tidssvarende, når det kommer til krav om størrelse, rumfordeling og faciliteter.

For det andet afspejler fordelingen af den ældre del af boligerne, hvor der var efterspørgsel efter dem, da de blev opført for måske 50 eller 100 år siden. (Omvendt er den nyeste del af boligmassen selvfølgelig opført, hvor der geografisk set er størst efterspørgsel nu.)

⁴ Der ses her bort fra Kollegier og Andet som udgør en meget lille del af den samlede boligmasse.



Problemet med tomme ældre boliger viser sig særligt i forhold til parcelhusene. Af de 1900 tomme parcelhuse i Lolland Kommune er næsten 1600 opført før 1950.

Antallet af rækkehuse er meget mindre, hvilket giver større statistiske usikkerhed, når tallene brydes ned. Men også i denne kategori fylder de ældre huse meget.

Det er til gengæld interessant, at tallene for lejligheder afviger fra dette mønster. Her er andelen af tomme boliger i den ældre bygningsmasse ganske vist voldsom, men der er også store udfordringer med at skaffe beboere til de mange lejligheder opført i 1970'erne. Det er meget usædvanligt i forhold til landsgennemsnittet, hvor lejligheder fra 1970'erne og 1980'erne står mindst tomme. Af de 943 tomme lejligheder i Lolland Kommune er 751 opført før 1930 eller i 1970'erne.

Tomme boliger fordelt på type og størrelse. Tabellen angiver det faktiske antal af tomme boliger og de tomme boligers andel af det samlede antal boliger inden for den enkelte kategori.

Parcelhuse mv.	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	23	55 %	376	48%	1.710	52 %
50-74 kvm	178	25 %	1108	17 %	5.019	17 %
75-99 kvm	472	18 %	2239	9 %	10.505	9 %
100-124 kvm	433	10 %	2512	5 %	12.644	5 %
125-149 kvm	325	9 %	2018	4 %	10.128	3 %
150-174 kvm	195	9 %	1337	3 %	6.721	3 %
175 kvm og derover	295	10 %	2162	5 %	10.534	4 %
Uoplyst	0	0 %	0	0 %	0	0 %
I alt	1921	12 %	11.752	5 %	57.261	5 %
Rækkehuse mv.	Lolland		Region Sjælland		Hele landet	
- 50 kvm	52	22 %	619	19 %	2.858	19 %
50-74 kvm	194	12 %	1.193	7 %	6.029	7 %
75-99 kvm	97	7 %	935	4 %	4.913	3 %
100-124 kvm	42	8 %	529	4 %	2.964	3 %
125-149 kvm	23	11 %	197	6 %	1.155	4 %
150-174 kvm	9	12 %	61	9 %	380	5 %
175 kvm og derover	8	15 %	82	15 %	4.318	9 %
Uoplyst	0	0 %	0	0 %	0	0 %