

Skælskør Lokalråds kommentarer til opfordringen om bemærkninger hertil 8. september 2023.

1. Vores erfaring med flexboligordningen i vores område (primært Skælskør og opland) er at det overvejende er positivt (også kva undertegnedes stilling som ejendomsmægler i området).
  - Fordelen er at tilflyttere kan få lov til at få en "forsmag" på at bo i området uden at flytte endelig fra den faste bopæl.
  - Endvidere er der også, som udgangspunkt, at bygningsmassen får en højere vedligeholdelsesstand – altså færre faldefærdige/ grimme bygninger.
  - Historisk involverer de såkaldte flexboligejere sig i det lokale liv og bakker op om spisesteder mv. da de også ønsker de "gode liv" ved brug af deres bolig – måske bruger de også flere penge i brugsperioden på "luksus".
  - Fordelen kan også være at flere tilflyttere får øjnene op for vores skønne område – derfor er det jo vigtigere end nogensinde at Slagelse kommune er attraktiv for de gode skatteborgere også.
  - Ulemper kan være at ejeren af en flexbolig kun frekventerer boligen, området og primært det lokale handelsliv i højsæsoner, dette kan gøre det svært at holde liv i det lokale forretningsliv.
  - Endvidere kunne man kigge på hvor borgeren betaler sin skat – betales den i en anden kommune og flytter man så til Slagelse kommune når arbejdslivet er endt og man alt andet lige på sigt bliver plejkrævende?
  - (Mon mange fra Slagelse har flexbolig udenfor kommunen, så dette regnestykke går lige op?)
2. I lokalrådet mener vi at flexboligtilladelsen skal følge personen – så man tager et aktivt valg og måske gør sig nogle tanker omkring, for og imod, denne tilladelse.  
Det kunne også give kommunen mulighed for at sætte krav til denne tilladelse.
3. Når der gives flexboligtilladelse i et område vil det alt andet lige gøre ejendommene nemmere omsættelige idet målgruppen øges.  
Ulempen kan være et man som fastboende ikke har muligheden for at erhverve en ejendom idet priserne umiddelbart vil være forhøjede i forhold til et krav om fast bopæl (måske især på de omkringliggende øer). Selvom salgspriserne, rent statistisk, er lavere for flexboliger end for reelle fritidsboliger.

En anden interessant vinkel kunne jo også være at se på den procentvise antal flexboliger i forhold til helårsboliger på by-/ område- niveau i stedet for i forhold til hele kommunen – vi ser en forskel på for og imod flexboliger alt efter om man f.eks. bor på en ø, i en mindre by eller i en af de større byer.

På vegne af Skælskør Lokalråd  
Næstformand

**Christine E. Mortensen**  
Ejendomsmægler, MDE



### Svar vedr. flexboligordningen

Bisserup Bytings arbejdsudvalg/Bisserup lokalråd valgte at afholde et borgermøde med de 3 udsendte spørgsmål vedr. flexboligordningen som dagsorden. Ca. 45 borgere mødte op, og de nedenstående svar og synspunkter er en sammenskrivning af borgermødets debat.

#### Ad 1.

Da det før indførelsen af flexboligordningen har været muligt at opføre fritidshuse indenfor bygrænsen, var der allerede i 2014 et antal huse, der ikke var beboet hele året. Flexboligordningen har derfor blot forstærket oplevelsen af, at den oprindelige gamle landsby er i fare for at udvikle sig til et fritidsområde, hvor det efterhånden kan blive svært at opretholde de funktioner, der hidtil har kendetegnet Bisserup som et særdeles aktivt lokalsamfund med mange sociale fællesskaber, en dagligvarebutik og ikke mindst et lokalsamfund med en sund aldersspredning, der bl.a. kan være med til at opretholde et fornuftigt antal elever på Kirkeskovsskolen.

#### Fordele ved ordningen:

- Byen fremstår generelt som velholdt uden huse i forfald.
- Nogle af flexboligerne bliver i dag brugt som helårsboliger af beboere, der giver udtryk for, at de nok ikke var flyttet hertil, hvis de fra starten skulle have besluttet sig for, at Bisserup skulle være deres faste bosted.
- Ordningen har sandsynligvis været positiv ift. en kortere liggetid for boliger til salg – ikke mindst i krisetider.

#### Ulemper ved ordningen:

- Familier, der bruger et af byens huse som fritidshus, leverer ikke børn til skolen og eks. Idrætsforeningen.
- Fritidshusbeboere lægger i sagens natur ikke samme dagligvarehandel i den lokale butik, som det ville være muligt, hvis husene blev brugt som helårsboliger.
- Kommunen går glip af de skatteindtægter, som faste beboere ville kunne bidrage med.
- Der er nu flere steder i byen, hvor man i lange perioder – især om vinteren - kan bo i et helårshus med tomme huse som naboer.
- Fritidshusbeboere engagerer sig sjældent aktivt i byens sociale liv med fare for, at det på sigt kan blive vanskeligt at opretholde det nuværende aktivitetsniveau med bl.a. mange foreninger og en stor frivillig indsats på mange områder til gavn for hele byen

#### Ad 2.

Hvis der fremover fortsat skal gives tilladelse til, at helårshuse i Bisserup kan bruges som fritidshuse, bør tilladelsen absolut gives til personer og ikke til boligen. Det vil gøre det muligt at gentænke ordningen indenfor nogle vedtagne kriterier, hvis udviklingen viser yderligere negative konsekvenser.

Ad 3.

I Bisserup fordeler flexboligerne sig jævnt over hele byen, da hele byen opfattes som kystnær. Derfor vil et kriterie med 300 m fra kysten ikke ændre stort ved situationen her. Det vil i stedet give mere mening at slå en ring om hele Bisserup by, og indtænke nogle kriterier for hvornår det kan være relevant at give eller ikke give tilladelser til flexboliger.

Disse kriterier kunne eks. Være:

- En fastlagt procentvis fordeling mellem huse med bopælspligt og fritidshuse.
- Større huse over et vist antal kvadratmeter, der kunne rumme en børnefamilie, kan ikke bevilges flexboligstatus.

Yderligere betragtninger.

For at få et tydeligere billede af, hvor mange huse i Bisserup, der fungerer som fritidshuse, vil det være hensigtsmæssigt at få en præcis opgørelse over, hvor mange huse, der ejes af personer, der har personregisteradresse et andet sted.

Hvor mange flexboliger kan en enkelt familie eje i det samme område?

Kan en flexbolig bruges som et fritidshus til periodevis udlejning?

Når denne sag er behandlet i det politiske udvalg, og der evt. foreligger et nyt administrationsgrundlag, vil det være ønskeligt med en høringsperiode inden endelig vedtagelse.

Skulle det ønskes, stiller Bytingets arbejdsudvalg/Bisserup lokalråd sig meget gerne til rådighed for yderligere drøftelser.

Med venlig hilsen

Bisserup Bytings arbejdsudvalg

Alice Jelen

Slagelse Kommune

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Omø den 17. september 2023

## **Ø-udvalgets hørings svar vedr. Flexboligordningen**

Ø-Udvalget har drøftet administrationen af Flexboligordningen. Flexboligordningen har store konsekvenser for øerne både i negativ og positiv retning.

Når man som husejer vil sælge sit hus på en af vores øer, er det en stor fordel at kunne tilbyde et hus uden bopælspligt, altså som fritidshus.

For bosætningen på øerne er flexboligordningen en stor gene. Gode ledige boliger, som kunne sælges til tilflyttere, bliver hurtigt solgt som flexbolig. Det har to negative konsekvenser:

1. På øerne går vi glip af gode tilflytterne, som kunne sikre øernes fremtid som helårsbeboede samfund, og
2. Slagelse Kommune går glip af skatteindtægter fra huskøbere med flexboligtilladelse.

**Ø-udvalget opfordrer kommunen til at have opmærksomhed på problemstilling omkring bosætning på øerne jfr. Ø-politikens målsætning om "at fremme mulighederne for øget bosætning på øerne"**

**Ø-udvalget opfordrer desuden til at flexboligordningen ses i forhold til indholdet i lokalplaner for Agersø og Omø**

**Ø-udvalget anbefaler, at flexboligtilladelsen gives til personer og ikke til boligen.**

**Ø-udvalget opfordrer til, at der også arbejdes med andre kriterier som f.eks. liggetid.**

Med venlig hilsen

f. Ø-udvalget

Ebba Lawaetz, formand

Til

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Mail: [landdistriktsudvikling@slagelse.dk](mailto:landdistriktsudvikling@slagelse.dk)

Omø, den 25. september 2023

### Hørings svar vedr. Flexboliger.

Tak for muligheden for at komme med et input i forbindelse Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalgets behandling af sagen om flexboliger.

På Omø er der siden indførelse af flexboliger solgt 15 helårsboliger (og desuden mindst to yderligere her i sommeren /sensommeren), hvilket svarer til 17 % af Omøs helårsboliger, der nu er flexboliger (hvor tilladelsen følger ejendommen). Hertil kommer så de helårsboliger, som 'blot' benyttes som fritidsboliger uden en egentlig flexboligtilladelse.

Gennem de senere år har det vist sig, at adskillige gode helårsboliger opnår status som flexbolig og benyttes som billige sommerhuse i Omø By og Kirkehavn.

Vi er glade for de folk, der bruger deres flexbolig og tager del i ø-livet og fællesskabet, men det ændrer ikke på udfordringen med, at Omø kommer til at mangle helårshuse, som er tilgængelige for tilflyttere, der kan være med til at understøtte Omø som helårsbeboet samfund, og reelt set bliver det umuligt at lave bosætningsarbejde, da helårshuse sælges forholdsvis dyrere som flexboliger.

På et netop afholdt borgermøde i Omø Forsamlingshus drøftede man flexboliger, og på baggrund heraf foreslår vi følgende tiltag i forbindelse med Slagelse Kommunes administration af flexboligordningen:

- At der først kan udstedes en forhåndstilkendegivelse om flexboligtilladelse efter 9 måneders liggetid (således som det ses praktiseret i Næstved Kommune).
- At flexboligtilladelse skal gøres **personlig**, så det er muligt at tage flexboligtilladelsen op til fornyet vurdering ved salg.
- At flexboligordningen kan stilles i bero i fx en 3-årig periode, hvis et lokalområde ønsker det, eller der er mangel på helårsboliger i et lokalområde.

Vi håber, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget vil tage vores tiltag med i den videre overvejelse af Slagelse Kommunes fremtidige administration af flexboligordningen til gavn for vores ø-samfund.

Da der på Omø allerede er sket en stor stigning i antallet af flexboliger (med tilladelser givet til boligen) på bekostning af helårsboliger, er det nødvendigt, hvis Omø skal overleve som helårsbeboet ø-samfund i fremtiden, at Slagelse Kommune aktivt i samarbejde med øen arbejder på nybygning af lejeboliger på det i Kommuneplanen udlagte areal ved Pugkær.

På Omø Beboer- & Grundejerforenings vegne

Dorthe Winther

Formand

## **Til Slagelse Kommune, Landdistriktstudvikling**

Agersø, den 25. september 2023

### **Vedrørende: Kommentarer til flexbolig ordningen i Slagelse Kommune.**

Agersø Beboerforening takker for muligheden for at komme med input og kommentarer til administration af flexboligordningen i Slagelse Kommune.

På Agersø er der i dag ca. 20 flexboliger, svarende til ca. 9% af boligerne, og det er noget som har stor betydning for øens udvikling. På den ene side sikrer flexboligordningen, at boligerne bliver solgt og vedligeholdt, og ikke står og forfalder, på den anden side risikerer vi at få et landsbymiljø med pænt istandsatte huse, men med mørke vinduer det meste af tiden. For os er det helt klart et spørgsmål om at sikre den rette balance: muligheden for flexboliger bør eksistere, men den må ikke blive for omsiggribende.

Til de konkrete spørgsmål har vi følgende kommentarer:

#### **1. Hvad er jeres erfaring med flexboligordningen på Agersø? Hvordan har den påvirket den lokale udvikling? Hvilke fordele og ulemper ses i forhold til de givne flexboligtilladelser?**

Som nævnt er der i dag ca. 20 flexboliger på Agersø svarende til 8,9% af boligerne, hvilket i sig selv ikke er et truende antal. Generelt har vi kun positive oplevelser af flexboligordningen, der har gjort at boliger på Agersø har kunnet sælges, og de boliger der er blevet til flexboliger er generelt blevet pænt vedligeholdt. Vi har også eksempler på, at tilflyttere i første omgang har købt en flexbolig, og derefter, når de har fået smag for ø-livet, har valgt at få fast bopæl på øen i stedet for.

I Beboerforeningen lægger vi vægt på, at Agersø vedbliver at være en levende ø hele året rundt, og udfordringen er derfor, at der ikke må være "for mange" flexboliger. Hvis det pt. er hvert 10. hus der er flexbolig, så er det til at leve med, især da en del af dem, der har købt flexboliger de seneste år har engageret sig aktivt i øens udvikling. Men vi kan nok ikke klare, hvis det bliver 20 % af husene, der er flexboliger.

Med henblik på at sikre den lokale inddragelse i udviklingen af lokalsamfundene foreslår vi derfor, at Slagelse Kommune hver gang andelen af flexboliger på Agersø passerer en 5 % grænse (5%, 10%, 15%, 20%, 25%) hører Beboerforeningen, hvorvidt der fremadrettet skal gives flere tilladelser. Det er vigtigt, at denne høring ikke knyttes til konkrete tilladelser, men at vurderingen foretages generelt, når en grænse er nået.

**2. Har I – på baggrund af jeres erfaringer – holdninger til om flexbolig tilladelsen skal gives til personer eller til boliger?**

På trods af at ordningen i dag gives til boligen, er vi af den opfattelse, at den i stedet bør gives til personen, således at en flexbolig ikke automatisk ved et salg vedbliver med at være flexbolig.

Dermed bliver flextilladelsen en midlertidig og ikke permanent status og kan administreres alt efter den aktuelle situation på Agersø. Dette vil i øvrigt spille godt sammen med det under punkt 1 nævnte forslag.

**3. Har I kommentarer til det faktum at ca. halvdelen af flexbolig tilladelserne er givet til boliger der ligger mindre end 300 meter fra kysten?**

Vi har ikke nogen kommentarer til dette, idet det meste af Agersø og specielt Agersø By ligger mindre end 300 m fra kysten.

Vi håber, at vores kommentarer vil indgå i Slagelse Kommunes overvejelser.

Med venlig hilsen

Agersø Beboerforening  
v/Bente Topsøe-Jensen, forkvinde

Agersø Kommentar:

Hej,

For mig at se er der to problematikker:

Dels ved salg og dels ved arv, vi synes flexboligetilladelsen skal følge ejendommen. Vore historie som eksempel er overordnet set følgende:

Da vi købte ejendommen 1999, beliggende på Agersø ca. 800 meter fra kyst og strand, overtog vi et bevaringsværdigt men faldefærdigt fiskerhus inden for byzonen, der var nedrivningsmodent. Det var vigtigt ved købet at vi kunne overtage det uden bopælspligt da vi i første omgang, -boende ved Sorø, skulle bruge det som feriested for en familie med børn, hvilket fik vi tilladelse til. Huset er over årene blevet istandsat og ombygget til sommerboligferiehus, hvor mange somre er blevet tilbragt. Da vi blev pensionister istandsatte og udvidede vi annekset for at kunne bruge huset som helårsbolig, som vi flyttede ind i for nu 13 år siden. Fremtiden er selvfølgelig usikker og vi ved endnu ikke om vi bliver her "til vore dages ende" men i en arvesituation bør børnene ikke skulle bede om at få lov til at bruge det som feriehus, det ville være uværdigt. I en salgssituation ved fraflytning fx for at komme børn og børnebørn nærmere (fx København) vil både sælger (dvs. os, vedr. salgsværdi) og en køber stå på usikker grund, hvis en flexboligordning følger ejer og ikke ejendommen. At flexboligordningen derfor følger ejendommen synes vi giver god mening også mht. til vedligeholdelse af ejendommen. Der vil forblive et incitament herfor.

Med venlig hilsen

Susanne Jersild og

Peter Viltoft

Egholmvej 19

4244 Agersø



## Korsør Bymidtegruppe møde nr. 4 2023

### Mødetitel

1. december 2023 kl. 8-10

### Mødedato tid

Punkt 6) Drøftelse af Flexboligordning (30min)

Flexboligordningen eksisterer i hele Slagelse Kommune. Der er givet 225 tilladelser i hele kommunen heraf 59 i Korsør By (juli per 2023). Tilladelserne er frem til nu blevet givet permanent til ejendommen, hvormed der ikke skal søges ny tilladelse ved videresalg. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har igangsat en evaluering af ordningen, hvor også lokalrådene høres. Administrationen fortæller mere om ordningen på mødet og praksis og erfaringer fra andre kommuner.

*Ad. 6 Der gennemgås en række eksempler på, hvordan flexordningen administreres anderledes i andre kommuner, da det er op til kommunerne selv at udforme regler for ordningen. Der er blandt andet flere kommuner, som for nyligt er gået over til at give tilladelsen til den enkelte ejer frem for boligen. Det betyder at der vil skulle søges en ny tilladelse ved et salg af boligen, således at den ikke længere er permanent for ejendom. Dermed for kommunen bedre mulighed for at regulere antallet af flexboliger.*

*Kommunen kan opsætte forskellige regler for, hvilken form for boliger der kan få flexboligtilladelse, eksempelvis geografisk afgræsning, således at det ikke er muligt at få en flexboligtilladelse i større byer eller særligt attraktive lokalområder. Reglerne kan også gå på den enkelte bolig – størrelse, alder eller lignende parametre. Dertil har de I Næstved Kommune en regel om at boligen skal have været på markedet i min. 9 måneder, før det er muligt for køber at få en flexboligtilladelse. Fælles for reglerne er, at de på forskellig vis forsøger at sikre at flexboligordningen ikke bliver anvendt på boliger, der vil være attraktive som helårsbeboelse.*

*Emnet drøftes, hvor der er enighed om at det handler om at finde en god balance, da flexbolig ordningen også bruges af folk, der på sigt ønsker at flytte til et område – ofte som pensionstilværelse eller borgere, som på anden måde har brug for den fleksibilitet som ordningen rummer. Flexboliger er også bedre end tomme boliger.*

*Der er enighed om, at det vil være en god ide at gå over til, at tilladelsen gives til ejeren, så der bedre er styr på antallet af flexboliger.*

*Ift. antallet og fordelingen af flexboliger i Korsør er bymidtegruppen bekymret for antallet af flexboliger i den gamle bymidte samt langs kyststrækningen. Den første fordi vi ønsker levende gader i bymidten med lys i facaderne og liv i de gamle huse. Kyststrækningen fordi det er synd for byen, hvis de mest attraktive adresser placeringer i byen ikke bidrager til bosætningen.*

*Korsør bymidtegruppe er bekymret om kyststrækningen og den bevaringsværdige bymidte kan at blive områder med for stor en koncentration af flexboliger. Der er enighed om at det er en god ide at høre, hvad ejendomsmæglerne har af erfaringer med ordningen.*

## BYMIDTEGRUPPEMØDE I SKÆLSKØR

### Mødetitel

Onsdag den 8. november 2023 klokken 8:00 - 10:00

### Mødedato tid

### Punkt 5. Evaluering af flexboligordning

Der er i dag 25 flexboliger i Skælskør. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget overvejer, om der skal ændres på administrationspraksis for flexboliger i kommunen. Ved nuværende administrationspraksis er det muligt uanset hvor du bor i kommunen at få den mest fleksible flexboligtilladelse. Drøftelse af hvilken betydning flexboligordningen har for Skælskør. Flexboligordningen er blevet drøftet af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 7. august 2023 under pkt. 11: <https://dagsordener.slagelse.dk/vis?Referat-Teknik-%2C-Plan--og-Landdistriktsudvalget-d.07-08-2023-kl.15.30&id=45fdffa3-7b06-429b-9ae9-8a3db936a9a8>

*Bymidtegruppen er bekymret for, at bylivet i Skælskør vil blive påvirket negativt af flexboliger. Bymidtegruppen anbefaler, at der laves en geografisk afgrænsning af, hvor der kan søges flexbolig, så det f.eks. ikke er muligt i byer og i kystnære områder.*

*Der er ikke behov for flexboliger i Skælskør, da det ikke er svært at sælge boliger, og da der reelt er mangel på boliger. Kommunen går desuden glip af skatteindtægter, når helårsboliger bliver omdannet til flexboliger.*

## Møde med lokale mæglere

### Mødetitel

18. december 2023 kl. 12:30-13:30

### Mødedato tid

#### Dagsorden

Hvad er jeres erfaringer med ordningen?

Hvor og for hvilken type af ejendomme ofte spørg kunder til muligheden?

Hvor ofte sælger I en bolig til flexbolig?

Er der boligtyper og områder, der er blevet lettere at sælge (i) efter ordningen er blevet indført?

*Mæglerne oplyste at de generelt er meget glade for ordningen samt at den gælder i hele kommunen. Oplevelsen er, at ordningen jævnligt efterspørges af købere i kystområderne og de kystnære byer. Men der går en del tid mellem de sager, hvor ejendomme købes som flexboliger. Henvendelser i købstæderne kommer af og til fra pendlere, der har behov for en fleksibel deltidsbolig. Denne type henvendelser går typisk på lejligheder og er et eksempel på at ordningen bruges af mange forskellige årsager. Generelt oplever mæglerne ikke at ordningen efterspørges i parcelhuskvarterer eller for andre typiske familieboliger. Det, som flexboligejerne leder efter, er noget andet.*

*Mæglerne oplyser, at de ikke var klar over at ordningen blev givet permanent til ejendommene, og kan godt se problematikken i dette. Generelt mener mæglerne ikke, at 225 boliger i hele kommunen eller 50 i eksempelvis*

*Korsør er et voldsomt omfang. I Korsør er der mange boliger på markedet, og i udkantsområderne og på øerne er ordningen vigtigt for at øge køberskaren.*

*Mæglerne oplevede at efterspørgslen var større i perioden, hvor Corona pandemien fik efterspørgslen og priserne på sommerhuse til at stige, men at den er faldet igen. Efterspørgslen på flexboliger er ikke så stor, at den kan aflæses i de lokale data og statistikker vedrørende antal af boliger til salg, liggetider, kvadratmeterpriser og afslag.*