



HVIDBOG

REVISION AF ADMINISTRATIONSGRUNDLAG
FOR FLEXBOLIGTILLADELSER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2024

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner eller reviderer administrationsgrundlag, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når forslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

FORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til revision af administrationsgrundlag for flexboligtilladelser. Forslaget omfatter hele Slagelse Kommune.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 15. marts 2024 til den 12. april 2024.

Der er registreret i alt tre bemærkninger inden for høringsfristen.

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Omø Beboer- og Grundejerforening v. DW
2. SJ og PV
3. Bisserup Bytings arbejdsudvalg og Bisserup Lokalråd v. AJ

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Administrationen anerkender DW's konstatering af de generelle problematikker og dilemmaer, som flexboligordningen både er et produkt af, men også er med til at skabe.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

De positive bemærkninger tages til efterretning

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Jf. omtalte bestemmelse skal en nye boligejer ved køb af en helårsbolig følge regler for helårsboliger herunder bopælspligt. Ejeren af boligen kan efter ni måneder søge om flexboligtilladelse.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Omø Beboer- og Grundejerforening v. DW

DW påpeger, at flexboligordningen har udgjort et dilemma for Omø ift. helårsbosætning. Ejere har lettere kunnet sælge bolig til den ønskede pris som flexbolig. På samme tid betyder ordningen, at der ikke er boliger til tilflyttende helårsbeboere. DW mener ikke, at det reviderede administrationsgrundlag kan løse dette dilemma.

DW er positiv overfor, at flexboligtilladelsen gælder nuværende ejer af ejendommen. DW er positiv overfor bestemmelsen om, at Slagelse Kommune først meddeler forhåndstilladelse, såfremt en ejendom har været forsøgt solgt i minimum ni måneder.

DW spørger ind til bestemmelsen, hvor flexboligtilladelsen først gives, når ejere har ejet ejendommen i minimum ni måneder, medmindre ejendommen er overtaget via arv, eller at ejeren har fået en forhåndstilladelse. DW spørger, om en ny ejer skal flytte sin folkeregisteradresse til den nye bolig i ni måneder for så herefter at kunne søge om flexboligtilladelse? Eller om det er nok at eje boligen uden at flytte folkeregisteradresse i ni måneder? DW mener, at hvis den nye bolig blot skal ejes i ni måneder, overflødiggøres bestemmelsen om, at boligen skal være til salg i ni måneder før forhåndstilladelse til flexbolig kan gives.

Ved ansøgning om flexboligtilladelse skal ansøger leve op til administrationsgrundlaget. Administrationen har i praksis ikke mulighed for at kontrollere, om bopælspligten bliver overholdt i alle kommunens boliger. Kommunens muligheder for sanktioner ved overtrædelse af bopælspligten, er at anvise borgere til boligen som lejere, hvis ejeren ikke selv flytter ind i boligen eller lejer ud. Dette tiltag er meget indgribende både over for ejer og potentielt anviste borgere. Samtidig kan der opstå en række udfordringer, hvis boligerne ikke egner sig til udlejning. Eller ejeren ikke har mulighed for at leve op til de forpligtigelser, som er forbundet med boligudlejning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen har til hensigt at vurdere det nye administrationsgrundlags effekt efter en årrække. Året, hvorefter det er hensigtsmæssigt at undersøge effekter er foreslået til 2028.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen anerkender SJ og PV's generelle og personlige betragtninger omkring udfoldninger ved at gøre det attraktivt at flytte til og sælge helårsboliger på kommunens øer.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

DW efterspørger en beskrivelse af, hvordan Slagelse Kommune vil kontrollere administrationsgrundlaget. Hvis dette ikke fremlægges, mener DW, at ændringerne ikke vil have nogen virkning, da de kan omgås. Denne beskrivelse skal indeholde: Hvordan kontrolleres det, at boligen reelt bebos i ni måneder, inden der kan søges om flexboligtilladelse? En beskrivelse af prioriteringen af Slagelse Kommunes håndtering af administrationsgrundlaget samt sanktioner ved overtrædelse.

DW ønsker, at der efter to år gennemføres en evaluering af, hvilken effekt det nye administrationsgrundlag har haft på antallet af flexboligtilladelser.

2. SJ og PV

SJ og PV beskriver generelle problematikker ift. flexbolig i ø-perspektiv på baggrund af deres egen ejendom, som de har købt med sommerhusstatus i et helårsboligområde på Agersø, og efterfølgende er flyttet fast til øen. SJ og PV skriver, at de ikke ville købe og istandsætte et hus på Agersø, hvis de ikke kunne have købt ejendommen som fritidsbolig. SJ og PV peger på problematikker forbundet med at købe en helårsbolig på en ø, samt risikoen ved ikke at kunne sælge boligen, hvis den ikke kan opnå umiddelbar flexboligstatus.

Tidsperioden på ni måneder er bestemt ud fra et ønske om at give købere til helårsboliger en konkurrencemæssig forlomme uden at lukke markedet helt for flexboliger. Administrationen vurderer, at tre måneder ikke er tilstrækkelig lang tid til, at boligen først er prøvet på markedet som helårsbolig.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen vurderer, at muligheden for at overtage helårsboliger og straks kunne søge om flexboligtilladelse ved arv ikke skal udvides med overdragelse eller salg af bolig til ejers børn. Administrationsgrundlaget giver mulighed for, at boligejere, som har boet i en bolig i over ni måneder, kan søge om flexboligtilladelse og derefter benytte boligen som flexbolig, hvis de er nødsaget til at fraflytte boligen, men ønsker at bevare den til potentielle arvinger. Arvinger af flexboligejere kan også købe boligen og efter ni måneders brug som helårsbolig eller ved udleje søge om flexboligtilladelse.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Den positive bemærkning tages til efterretning

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen anerkender AJ's betragtninger omkring udfordringer i Bisserup ift. at ændringen i administrationsgrundlaget kun kan tages i brug fremadrettet.

SJ og PV mener, at ni måneder er for lang tid, før en ny ejer kan opnå en forhåndstilladelse til flexbolig. De foreslår, at dette reduceres til tre måneder

SJ og PV foreslår, at bestemmelsen, hvor flexboligtilladelse kan overdrages ved arv, suppleres med, at overdragelse eller salg fra ejer til ejers børn gives på samme vilkår som ved arv.

3. Bisserup Bytings arbejdsudvalg og Bisserup Lokalråd v. AJ

AJ mener, at det er positivt, at flexboligtilladelse fremover kun bliver givet til den nuværende ejer af ejendommen.

AJ mener, at det nuværende antal boliger til fritidsbrug i den gamle del af Bisserup er for højt. Flexboligordningen har allerede fordoblet antallet af huse til fritidsbrug, hvor 15 boliger i forvejen havde sommerhusstatus. Ændringen i administrationsgrundlaget synes ikke at kunne

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Den positive bemærkning tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Bestemmelsen om, at boligen skal være ejet i ni måneder, er for at sikre at øvrige bestemmelser, om at boligen skal være til salg i ni måneder, ikke omgås.

Muligheden for at søge om flexboligtilladelse, med det formål at slægtninge benytter boligen som flexbolig, kan ikke kontrolleres gennem administrationsgrundlaget. Det vurderes, at dette allerede sker i praksis i flere lokalsamfund, både gennem fraflytning og arv. Det er administrationens formodning, at en stor del af helårsboliger uden folkeregisteradresse i de berørte lokalområder reelt benyttes som flexboliger, men aldrig formelt har søgt tilladelsen. Det kan være huse, hvor en ældre borger er fraflyttet, men stadig ejer boligen, eller boliger der går i arv til familiemedlemmer, som ikke ønsker at bosætte sig, men stadig vil fastholde en tilknytning til området. Administrationen vurderer derfor, at praksissen med at overdrage boliger ved arv eller fraflytning ikke forandres af administrationsgrundlaget, men at det nye administrationsgrundlag kan bruges til at formalisere processen gennem flexboligtilladelser.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

ændre ved det.

AJ er positiv overfor bestemmelsen om, at en ejendom fremover skal have været til salg i minimum ni måneder, før der kan gives en forhåndstilladelse til flexbolig.

AJ stiller spørgsmål til formålet med bestemmelsen om, at flexboligtilladelsen først gives, når ejeren har ejet ejendommen i minimum ni måneder, medmindre ejendommen er overtaget via arv, eller at ejeren har fået en forhåndstilladelse.

AJ spørger om ovenstående bestemmelse muliggør, at en ejer kan bevare ejerskabet over et hus, som han eller hun er fraflyttet for, at ejers børn kan benytte det som flexbolig. AJ mener at denne overtagelse af flexbolig er uhensigtsmæssigt og omgår de andre reviderede bestemmelser.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.

Til
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

att. plan@slagelse.dk

Omø, den 10. april. 2024

Høringssvar vedr. forslag til revision af administrationsgrundlag for flexboligordningen.

Omø Beboer- & Grundejerforening skal hermed komme med nedenstående høringssvar til det fremsatte forslag til administrationsgrundlag for flexboligordningen.

Helt overordnet vil vi gerne påpege, at flexboligordningen gennem de sidste år har udgjort et stort dilemma for Omø og udfordret bosætningsarbejdet. For på den ene side har det betydet, at folk, der har ønsket at sælge deres bolig, lettere har kunnet komme af med den til den ønskede pris, når de har kunne sælge boligen som flexbolig. På den anden side betyder det, at vi ikke har nogen boliger at tilbyde folk, der gerne vil flytte til øen, og det er stort set umuligt at finde helårsboliger til tilflyttere.

Det dilemma er ikke let at løse, og desværre må vi nok se i øjnene, at det nye administrationsgrundlag heller ikke løser det.

Vedr. administrationsgrundlagets tre indsatsområder:

- Det er en god ide, at flexboligtilladelser fremover kun skal gives til nuværende ejere af ejendommen. Det giver mulighed for at (gen)vurdere ejendommens status ved salg.
- At der først kan gives forhåndstilladelse til flexbolig, når en ejendom har været til salg i minimum ni måneder, kan give folk, der er interesserede i at bo hele året i en bolig, et fortrin.
- at flexboligtilladelser først gives, når ejere har ejet ejendom i minimum ni måneder, medmindre ejendommen er overtaget via arv eller at ejerne har fået forhåndstilladelse jf. ovenstående regel.

Vi er i tvivl om denne tredje 'pind' i administrationsgrundlaget reelt betyder, at ejeren skal flytte sin folkeregisteradresse til sin ny erhvervede bolig i ni måneder for så herefter at kunne søge om flexboligtilladelse, eller man 'bare kan nøjes' med at eje den.

Hvis ikke ejeren skal bebo sin bolig i de ni måneder, har forslaget ingen værdi i forsøget på at hindre at boliger bliver flexboliger. Det betyder jo nemlig, at man reelt set sætter pind to ud af kraft, idet man 'bare' kan købe en helårsbolig og så vente ni måneder på at kunne søge flexboligtilladelse.

Vi mangler i det fremlagt forslag til administrationsgrundlag en beskrivelse af, hvordan Slagelse Kommune vil kontrollere administrationsgrundlaget, især om man vil kontrollere, at boligen reelt bebos i 9 måneder, inden der kan søges flexboligtilladelse.

Hvis der ikke er en klar beskrivelse og prioritering af Slagelse Kommunes håndtering af administrationsgrundlaget samt sanktioner ved overtrædelse, har grundlaget ingen værdi ift. at begrænse antallet af flexboliger.

Det vil være for let at omgå.

Afslutningsvis ønsker vi, at der efter 2 år gennemføres en evaluering af, hvilken effekt det nye administrationsgrundlag har haft på antallet af flexboligtilladelser.

Venlig hilsen


Formand
Omø Beboer- & Grundejerforening

Vi har følgende kommentarer til ovennævnte:

Kommentarerne skal ses ud fra et ø-perspektiv og med udgangspunkt i vor ejendoms historik, men som også refererer til den generelle problematik.

Kort historik:

Vi bor [REDACTED] Agersø by lige indenfor bygrænsen. Boligen er fordelt på to huse, hvor det største og ældste er fra 1730 og kategoriseret som bevaringsværdigt.

Det var i meget ringe tilstand, nærmest en ruin, da vi købte det i 1999. I BBR var ejendommen benævnt "sommerhus beliggende i helårsområde" og med den status overtog vi det. Ejendommen blev anvendt som sådan, dvs. anvendt som feriested og i weekend-ender og huset samtidig gennemrenoveret over en årerække.

Som pensionister flyttede vi i 2010 fast til øen og et anneks blev ligeledes renoveret og udvidet. Ejendommen fik efter tre års fast bosættelse automatisk status af helårsbolig og vi har boet der fast lige siden i nu 15 år.

Vi havde ikke købt og istandsat et nedslidt hus, hvis vi ikke i første omgang måtte købe ejendommen som sommerbolig. Et valg vi har været glade for og stadig er. Uden forhåndstilknytning til øen fx via venner eller familie og med en noget kompliceret pendler-problematik med færgefart osv. er det ikke en nem beslutning at købe og investere i en ejendom med bopælspligt. Drømmen og muligheden for evt. at bo på sigt som ældre i et færdigbygget hus på ejendommen var selvfølgelig tillokkende og tilstede da vi overtog det.

Men hvis vi nu eller om nogle år kunne have lyst til at sælge huset, skulle det helst kunne gøres frit og så ubetinget som muligt uden at føle os stavnsbundet.

En konklusion:

Skal flexboligordningen følge nuværende ejer som det er hensigten, synes 9 måneder at være meget lang tid før en forhåndstilladelse til flexbolig, hvilket kan give en ejer følelsen af stavnsbundethed. Vi foreslår derfor 3 måneder af hensyn til både sælger og køber.

Ved arv overtages en flexboligtilladelse uden videre som nævnt i forslaget. Men det skal her også foreslås, at en overdragelse eller salg af ejendommen fra ejer til børn (fx som fælles feriebolig for parterne) bør gives på samme vilkår som ved arv.

Med venlig hilsen

[REDACTED]

Bisserup den 12. april 2024

Høringssvar vedr. det reviderede administrationsgrundlag for flexboligordningen.

Bisserup Bytings arbejdsudvalg/Bisserup Lokalråd har drøftet det udsendte materiale vedr. et nyt administrationsgrundlag for flexboligordningen i Slagelse Kommune, og vi har følgende bemærkninger:

- Vi finder det meget positivt, at en flexboligtilladelse fremover kun bliver givet til den nuværende ejer af ejendommen.
Det kan forhåbentlig medføre, at det indtil nu konstant stigende antal af flexboliger i Bisserup i nogen grad kan stagnere på nuværende niveau.
Vi finder dog stadig, at det nuværende antal boliger til fritidsbrug i "den gamle del" af Bisserup er foruroligende højt. Optællingen viser, at kun 12 af de 25 boliger med flexboligtilladelser faktisk bruges som fritidshuse – resten bruges som helårshuse – men dertil kommer, at der i forvejen var 15 huse fordelt over hele den gamle by med sommerhusstatus, og derved bliver det faktiske antal huse til fritidsbrug mere end fordoblet.
Ændringen i administrationsgrundlaget synes ikke at kunne ændre ved det faktum.
- At en ejendom fremover skal have været til salg i minimum 9 måneder, før der kan gives en forhåndstilladelse til flexbolig, synes at være en god ændring, der forhåbentlig kan formindske antallet af huse solgt som flexboliger.
Indtil nu har det virket som om, ejendomsmæglere og sælgere af huse i Bisserup i nogen grad på forhånd har opgivet at sælge deres hus som helårsbolig og derfor på forhånd har sørget for, at huset havde flexboligstatus. Med ændringen bliver indsatsen for, at et hus til salg bevarer sin helårsstatus forhåbentlig forøget.
- Vi har svært ved at se, hvornår ændringen om 9 måneder ejerskab før en flexboligtilladelse skulle kunne komme i anvendelse – medmindre det drejer sig om en situation, hvor man ønsker at bevare ejerskabet til et hus, som man fraflytter for at ens børn evt. kan overtage det som flexbolig. Hvis det er tilfældet, mener vi, at det er en uheldig omgåelse af ønsket om, at alle huse som udgangspunkt skal sælges som helårshuse.

Vi står naturligvis stadig gerne til rådighed for yderligere drøftelser.

Med venlig hilsen

p.v.a.

Bisserup Byting/Bisserup Lokalråd

