

REFERAT Økonomiudvalget (2022-2025) d. 27-04-2022

Mødedato Onsdag d. 27. april 2022 kl. 17:15

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Jesper Adler, Mikael Smed, Brit Skovgaard, Else-Marie Langballe
Sørensen, Charlotte Bagge Hansen, Michael Larsen, Michael Seiding
Larsen, Martin Graff Jørgensen, Karina Fromberg

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Status flexboligordningen 2021.....	5
Underskriftsark.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Økonomiudvalget den 27. april 2022

Sagsnr.:

Område: Ledelsessekretariatet

Sagsbeh: Bettina May Lauridsen

Kompetenceudvalg

Økonomiudvalget.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til Økonomiudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 27. april 2022

Fraværende: Ingen

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Status flexboligordningen 2021

21-000586

Bilag

Notat - Spørgsmål vedr. flexboligordningen

Høringssvar fra Mern Lokalforum

Høringssvar fra Stege Lokalforum

Høringssvar fra Nyråd Lokalforum

Høringssvar fra EDC Vordingborg

Høringssvar fra DanBolig Præstø

Høringssvar fra Nybolig Vordingborg

Høringssvar fra Real-Mæglerne i Stege

2. Status flexboligordningen 2021

Økonomiudvalget den 27. april 2022

Sagsnr.: 21-000586

Område: Afdeling for Plan, By og Intern Service

Sagsbeh: Karsten Kolle

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Et flertal i Kommunalbestyrelsen besluttede i 2014, at der fremadrettet skulle gives flexbolig-tilladelser i hele kommunen, hvilket indtil da havde været forbeholdt landområderne. Ordningen blev siden evalueret i 2016 og 2020, og det blev i den forbindelse besluttet, at ordningen skulle køre videre.

Der udstedes ca. 100 tilladelser pr. år (102 i 2018, 88 i 2019, 100 i 2020). Pr. 1. oktober 2021 er meddelt 107 i indeværende år. Der har således været en stigende anvendelse af ordningen i indeværende år. Interessen for flexboliger følger interessen for øvrige former for ferieboliger, hvor eksempelvis salget af sommerhuse har været væsentligt stigende i 2020 og 2021.

I 86 af 341 salgsoptstillinger for enfamiliehuse i Vordingborg Kommune indgår ordet flexbolig. Det vurderes på baggrund af udviklingen i brugen af flexbolig-ordningen og ejendomsmæglernes markedsføring heraf, at kendskabet til flexbolig-ordningen er udbredt gennem ejendomsmæglernes formidling.

Ses der på boligbestanden i Vordingborg Kommune er antallet af ubeboede boliger siden 2013 stort set uændret (faldet med 50 jf. Danmarksstatistik), mens antallet af boliger samlet er steget med lidt over 300, så flexbolig-ordningen vurderes ikke at påvirke boligmarkedet generelt. Hvis flex-boligordningen havde været en for stor succes, så havde antallet af ubeboede boliger været stigende.

	2013	2021
Boliger med CPR tilmelding	21576	21958
Boliger uden CPR tilmelding	2542	2492
I alt	24118	24450

Flexbolig-tilladelser i købstæderne er personlige, mens de på landet følger huset. Ordningen i købstæderne vil således kunne rulles tilbage ved ejerskifter. Hensigten er, at en tilbagerulning kunne iværksættes, hvis udviklingen bevirker, at flexboligerne får indflydelse på byernes generelle udvikling som centre for helårsbeboelse.

Antal tilladelser	2018	2019	2020	2021 (pr. 1. okt)
Vordingborg	4	3	7	9
Stege	9	10	12	11
Præstø	4	2	5	6

Generelt vurderes der at være tale om en begrænset antal flex-boligtilladelser i købstæderne. I Stege ligger antallet højere end i de øvrige købstæder. Tallene for Stege i 2019 til 2021 skal holdes op mod, at der er solgt mellem 80 og 90 boliger i byen pr. år. Således er hvert 8 hussalg i Stege en flexbolig - hvis det antages, at det kun er ved køb der ansøges.

Udviklingen i flexbolig-tilladelser ser ud til at være meget stabil (med en mindre stigning i 2021). Det samlede antal bolighandler har dog også været stigende i 2021. Stege kan på længere sigt udvikle sig til en ferieby, men en stigning på 10-12 flexboliger pr. år vurderes ikke at være en trussel i forhold til byens udvikling som en attraktiv by for helårsbeboelse.

En flexbolig-tilladelse bevirker, at der ikke er krav om, at der tages folkeregisteradresse på ejendommen. En del flexboliger fungerer kun som fritidsboliger i en kortere periode. Af nedenstående tabel fremgår anvendelsen af ejendommene i de tre købstæder, hvortil der er opnået flexboligtilladelse.

Som det ses af tabellen er der en andel af de boliger, der er meddelt flexboligtilladelse til, der er registreret med CPR nr., dvs er beboede. Dette er kun et øjebliksbillede, men det kan give et pejlemærke af hvor mange boliger, der faktisk fungerer som flexboliger, nemlig de ubeboede flexboliger.

	Flexbolig-tilladelser 2014-2021	Beboede flexboliger pr. 1. okt. 2021	Ubeboede flexboliger pr. 1. okt. 2021
Vordingborg	35	18	17
Stege	66	21	45
Præstø	27	14	13

Ca. halvdelen af flexboligerne i Præstø og Vordingborg er efterfølgende taget i anvendelse til helårsbeboelse, mens der kun er sket indflytning i 31% af flexboligerne i Stege.

Stege har således både den største andel af flexboliger og den laveste andel af boliger, hvori der sker indflytning.

Såfremt orienteringen giver anledning til ændring af flexbolig-ordningen, skal der træffes beslutning herom i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Notat - Spørgsmål vedr. flexboligordningen	21-7439A-9
Høringssvar fra Mern Lokalforum	21-7439A-22
Høringssvar fra Stege Lokalforum	21-7439A-13
Høringssvar fra Nyråd Lokalforum	21-7439A-20
Høringssvar fra EDC Vordingborg	21-7439A-12
Høringssvar fra DanBolig Præstø	21-7439A-18
Høringssvar fra Nybolig Vordingborg	21-7439A-17
Høringssvar fra Real-Mæglerne i Stege	21-7439A-15

Indstilling

Administrationen indstiller,

at status for flexbolig-ordningen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 3. november 2021

Fraværende: Ingen

Sagen udsættes.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 1. december 2021

Fraværende: Ingen

Sagen blev under punkt 1 ændret til en beslutningssag.

Udvalget anbefaler, at ordningen med flexboliger stoppes i Købstæderne Stege, Præstø og Vordingborg og at sagen genoptages igen om et år.

Beslutning i Økonomiudvalget den 18. januar 2022

Fraværende: Ingen

Sagen sendes tilbage til fornyet behandling i Klima- og Teknikudvalget.

Udvalget opfordrer til, at relevante aktører og interesserede borgere m.fl. inddrages i processen.

Supplerende sagsfremstilling

I forbindelse med dagsordenspunktet er sendt tilbage til behandling i Klima- og Teknikudvalget er der stillet en række spørgsmål, som er belyst i vedlagte notat. Der peges på mulige alternativer til den nuværende ordning, hvor der eksempelvis kan sættes et loft for antal tilladelser i købstæderne (eksempelvis 10 stk. pr. år pr. købstad), hvilket kunne sikre en begrænset udvikling i antallet.

En anden mulighed kunne være at lægge en begrænsning ind i forhold til størrelsen på boliger, så det eksempelvis kun er boliger på under 60 m² som kan få flexboligtilladelse, dette kunne naturligvis resultere i pres på adgangen til mindre boliger for den øvrige befolkning. Endelig kunne flexbolig-muligheden stoppes i de centrale dele af købstæderne (bymidte og kulturmiljøer), som er de attraktive områder for flexboliger.

Der er foretaget 4 ugers høring af Lokalfora og ejendomsmæglere. Der er i forbindelse med høringen modtaget høringssvar fra Mern, Nyråd og Stege Lokalforum samt fra 4 ejendomsmæglere.

Mern Lokalforum ønsker, at der ikke udstedes flexboligtilladelser inden for byskiltene i Mern. Stege og Nyråd Lokalforum bifalder planerne om at sætte ordningen på pause.

Ejendomsmæglerne finder generelt ikke grundlag for revision af ordningen, og ønsker den fastholdt.

EDC i Vordingborg bifalder flexboligordningen som redskab til tiltrækning af nye borgere i konkurrencen med andre "vandholdige" kommuner, og mener at få køber bolig uden at have til hensigt, på sigt at tilflytte den. Er åben for mindre modifikationer i forhold til specifikke områder med særlig attraktionsværdi (eksempelvis Nordhavns kvarteret i Vordingborg og Torvet/Klosternakken i Præstø).

Danbolig i Præstø bifalder flexboligordningen, og påpeger, at den er et væsentligt element i forhold til salg af ejendomme i Vordingborg Kommune, hvor Næstved ikke giver flexboligtilladelser. Påpeger at ordningen anvendes af folk der vil købe "på forkant", hvor de har 5-6 år til pensionen. Forventer en mere stille periode på boligmarkedet pga. stigende renter og ændret efterspørgsel, hvorfor ophør af flexboligordningen blot vil bidrage med et større tab.

Nybolig Vordingborg finder, at dem der kigger efter flexboliger i købstæderne, er attraktive borgere, som gør det med henblik på fast bopæl på længere sigt. Påpeger, at hvis de var ude efter en egentlig fritidsbolig, så ville man kigge uden for købstæderne. Opfordrer til at bevare ordningen i sin nuværende form.

RealMæglerne i Stege vurderer, at flexboligerne i Stege by ofte er mindre boliger, som ikke er attraktive til helårsbeboelse. RealMæglerne finder det positivt at 21 ud af de 66 flexboliger er taget i brug til helårsbeboelse, hvor køber har haft mulighed for at prøve livet i provinsen inden der flyttes. Ser også flexboligerne, som et bidrag til turismen, da de udlejes til feriemål og dermed understøtter kommunens turismestrategi. Endelig ses der ikke tendens til udvikling af Stege til en "spøgelsesby".

Opdaterede tal for flexboligtilladelser (102 i 2018, 88 i 2019, 100 i 2020, 134 i 2021). Pr. 25. marts 2022 er meddelt 41 i indeværende år.

Antal tilladelser	2019	2020	2021	2022 pr. 25. marts
Vordingborg	3	7	11	4
Stege	10	12	13	13
Præstø	2	5	7	2

Indstilling

Administrationen indstiller,

at flexboligordningen fastholdes i sin nuværende form

at flexboligordningen fremadrettet evalueres hvert 2 år.

Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 6. april 2022

Fraværende: Jesper Adler (C)

Eva Sommer-Madsen (V), Ronni Lykkehus (V) og Peter Ole Sørensen (V) anbefaler indstillingens 1. at.

Anders J. Andersen (A), Poul A. Larsen (A) og Daniel Irvold (C) kan ikke anbefale indstillingens 1. at, men ønsker, at flexboligordningen sættes i bero i købstæderne (byzonen) i en periode på 2 år.

Indstillingens 2. at anbefales.

Supplerende sagsfremstilling den 22. april 2022

Notat med opdateret oplysninger om antal flexbolig tilladelser, herunder oplysninger om antal beboede- og ubeboede flexboliger, vil blive udsendt tirsdag formiddag den 26. april 2022.

Supplerende sagsfremstilling den 25. april 2022

Nedenfor ses oplysninger om antal flexboligtilladelser, samt antal beboede- og ubeboede flexboliger:

	Adresser med flexboligtilladelser 2014-2022	Beboede flexboliger pr. 25. apr. 2022	Ubeboede flexboliger pr. 25. apr. 2022
Vordingborg	37	22	14
Stege	73	21	52
Præstø	30	15	15

Antallet af adresser med flexboligtilladelse stiger ikke i samme omfang som antallet af givne tilladelser, idet der er adresser, hvor den tidligere ejer også har fået flexboligtilladelse.

Andelen af beboede flexboliger (tilmeldt CPR) i de tre købstæder er på hhv. 61% i Vordingborg, 29% i Stege og 50% i Præstø.

Sagen forelægges Økonomiudvalget på et ekstraordinært møde onsdag den 27. april 2022, hvorfor indstilling først vil foreligge til mødet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 27. april 2022

Fraværende: Ingen

Et flertal af udvalget bestående af Mikael Smed, Brit Skovgaard, Jesper Adler, Michael Larsen, Else-Marie Langballe Sørensen og Martin Graff Jørgensen anbefaler, at flexboligordningen sættes i bero i købstæderne (byzonen) i en periode på 2 år. Ordningen gælder fra d.d. Allerede underskrevet købsaftaler er undtaget fra ordningen. Ordningen evalueres efter 2 år.

Charlotte Bagge Hansen, Michael Seiding Larsen og Karina Fromberg kan ikke anbefale, at flexordningen sættes i bero, men ønsker at flexboligordningen fastholdes i sin nuværende form.

Punkt 3: Underskriftsark

Bilag

Godkendelsesark ekstraordinært ØK den 27. april 2022

3. Underskriftsark

Økonomiudvalget den 27. april 2022

Sagsnr.:

Område: Ledelsessekretariatet

Sagsbeh: Bettina May Lauridsen

Kompetenceudvalg

Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend".

Bilag

Godkendelsesark ekstraordinært ØK den 27. april 2022

21-101749-9

Beslutning i Økonomiudvalget den 27. april 2022

Fraværende: Ingen

Protokollen underskrevet.