



Oplæg om flexboliger

Teknik- og Miljøudvalgsmødet d. 5. april 2022

Ringkøbing-Skjern Kommune

Indhold

- Introduktion til flexboligordningen
- Boligmarkedet i Hvide Sande
- Beboede og ubeboede boliger



Intro til flexboligordningen i RKSJ

Baggrund for flexboligordningen

- Flexboligordningen har til formål, at:
 - øge væksten i landdistrikterne
 - modvirke affolkning og forfald af boliger
 - fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikter
- Kommunerne kan meddele flexboligtilladelse, så en helårsbolig må anvendes som en fritidsbolig. Flexboligen kan senere tages i brug som helårsbolig igen uden tilladelse.
- Kommunen beslutter, hvordan flexboligordningen konkret skal udmøntes med respekt for planloven, sommerhusloven m.v.



Hvilke krav skal opfyldes for at få flexboligtilladelse?

- Ejendommen skal have status som helårsbolig
- Ejendommen må ikke være omfattet af en lokalplan med krav om anvendelse til helårsbolig
- Ejendommen skal have været beboet i mindst 2½ ud af de seneste 5 år
- Ansøger sandsynliggør, at flexboligen ikke vil blive udlejet erhvervsmæssigt
 - Ansøger bor langt fra flexboligen
 - Flexboligen ligger i et område, der ikke er præget af ferieudlejning



Praksis i Ringkøbing-Skjern Kommune

- I Ringkøbing-Skjern Kommune er der generel bopælspligt. Det betyder, at ejeren af en helårsbolig har pligt til at sørge for, at boligen er beboet mindst 180 dage om året.
- Forskellige typer af flexboligtilladelser:
 - Personlig / upersonlig
 - Med / uden tidsbegrænsning
 - Med / uden bortfald ved overgang til helårsbolig
- I Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler vi kun personlige flexboligtilladelser uden tidsbegrænsning, som bortfalder ved overgang til helårsbolig, ejerskifte m.v.

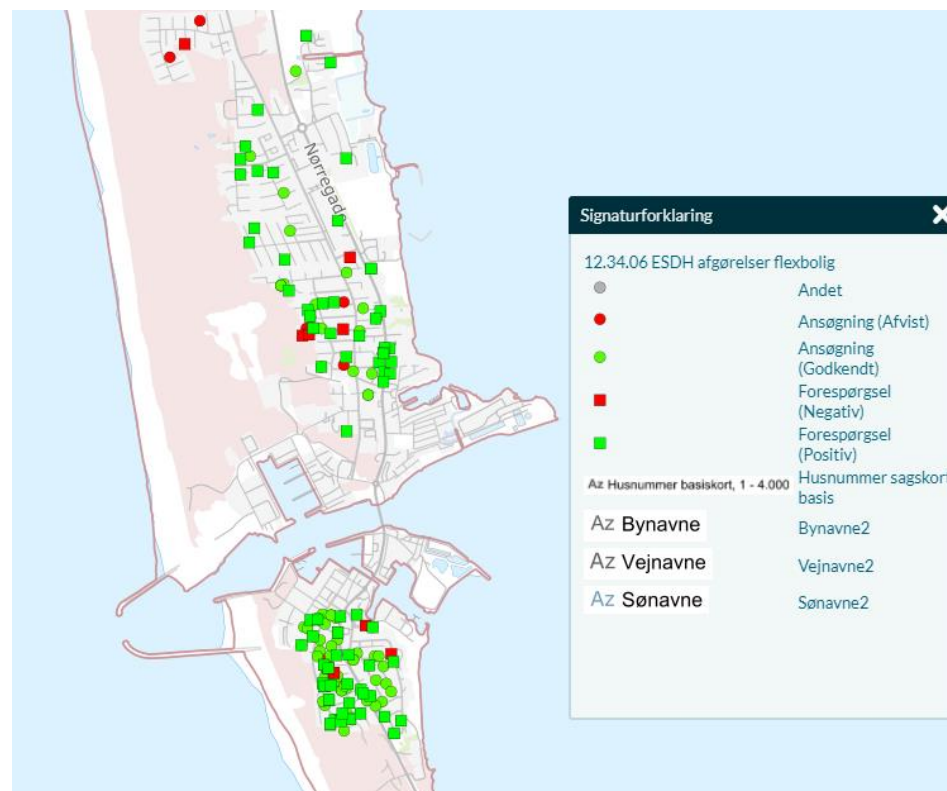
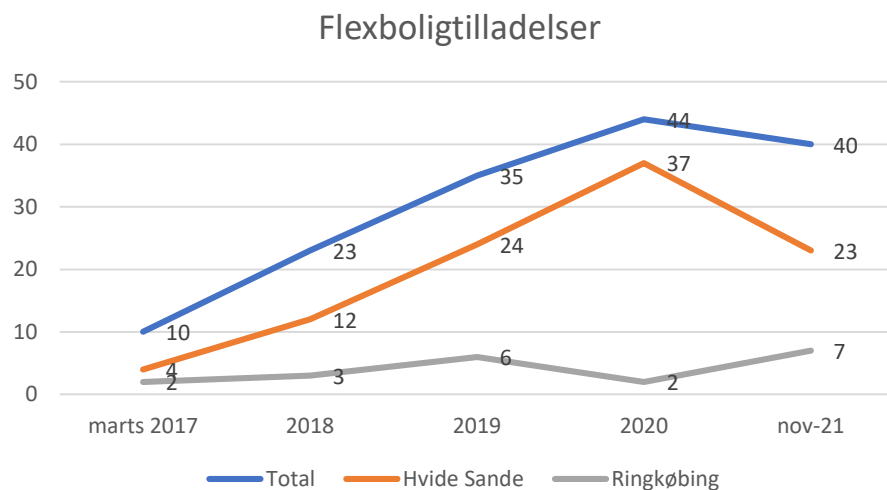
Hvordan må man bruge en flexbolig?

- Idet flexboligtilladelsen ophæver bopælspligten er der ingen nedre grænse for omfanget af brug af flexboligen
- Hvis flexbolig anvendes til helårsbeboelse bortfalder flexboligtilladelsen
- Udlejning af flexboligen må ikke få professionel/erhvervsmæssig karakter jf. sommerhusloven. Som tommelfingerregel må en flexbolig udlejes til ferieformål op til 42 uger om året.



Overblik over flexboliger i Ringkøbing-Skjern Kommune

- Ringkøbing-Skjern Kommune har siden 2017 meddelt 160 flexboligtilladelser. Heraf er 102 meddelt i Hvide Sande.
- Antallet af flexboligforespørgsler og -ansøgninger er stigende



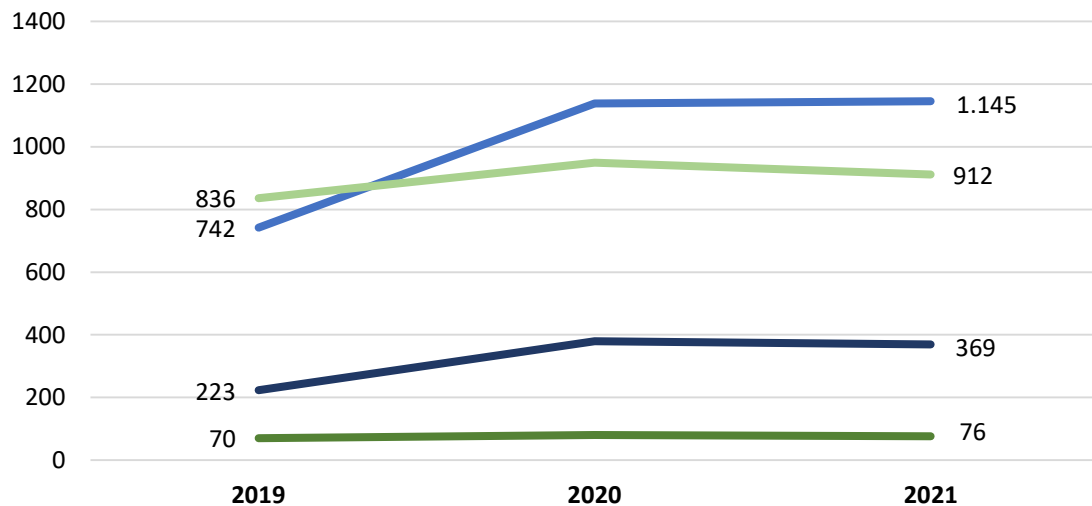


Boligmarkedet i Hvide Sande, 2019-2021

En betydelig stigning i antal solgte fritidsboliger i Hvide Sande

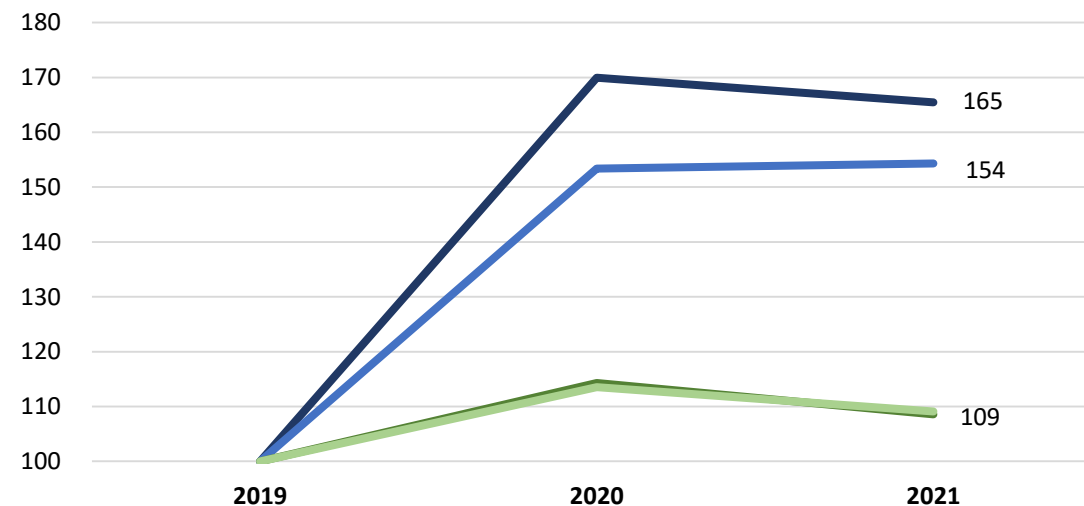
- En mindre stigning i solgte villaer/rækkehuse på tværs af kommunen

Udvikling i antal solgte boliger, 2019-2021



Kilde: Boligsiden.dk

Udvikling i antal solgte boliger som indeks, 2019-2021

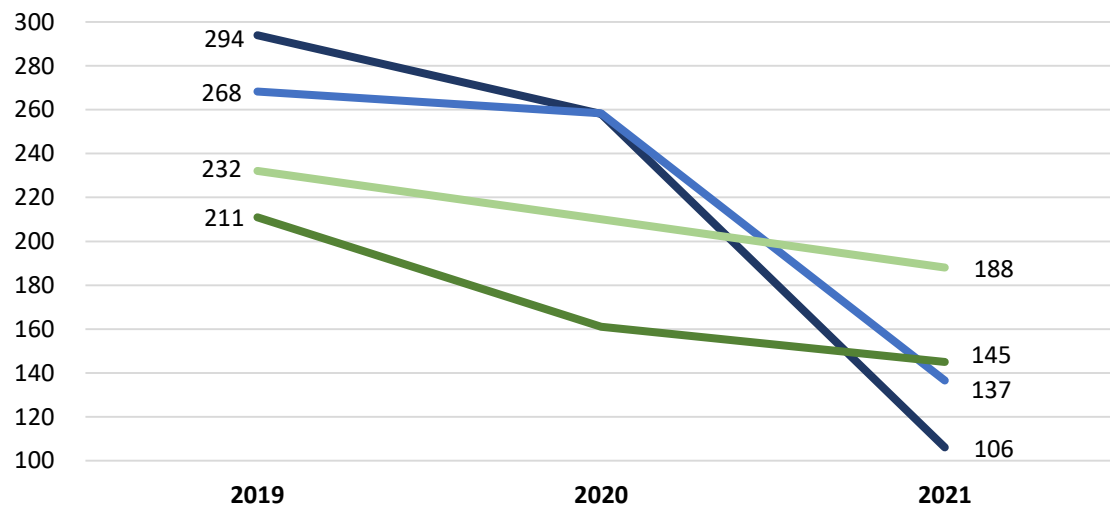


— Fritidsbolig (HS)
 — Fritidsbolig (RKSK)
 — Villa/rækkehus (HS)
 — Villa/rækkehus (RKSK)

Betydeligt kortere salgstider viser en stigende efterspørgsel på boliger i Hvide Sande

- Generelt kortere salgstider i Hvide Sande end i Ringkøbing-Skjern Kommune

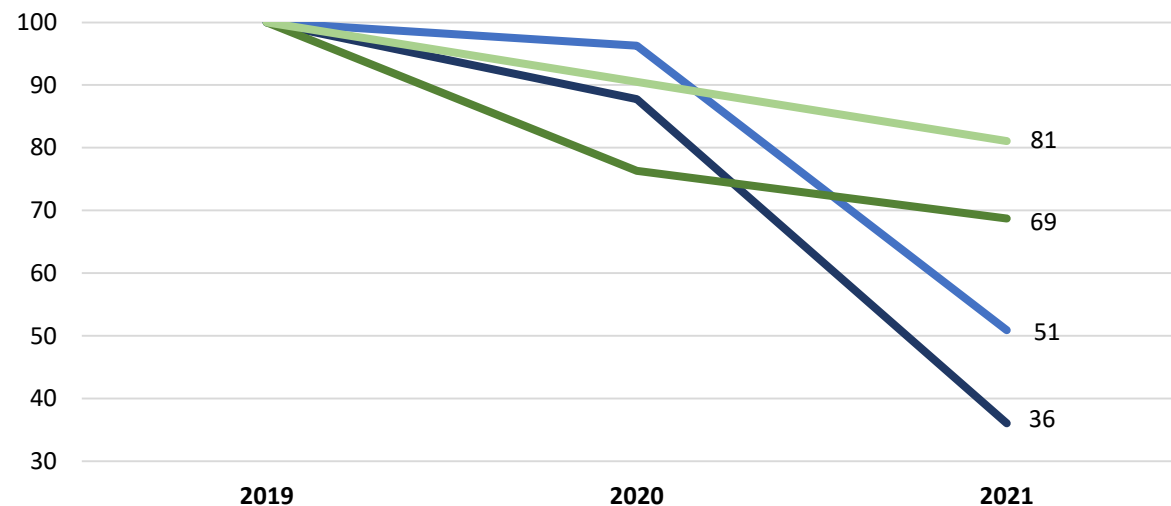
Udvikling i salgstider*, 2019-2021



Kilde: Boligsiden.dk

*Salgstid dækker over, hvor mange dage en bolig har været til salg, på tværs af mæglere, før den er blevet solgt

Udvikling i salgstider* som indeks, 2019-2021

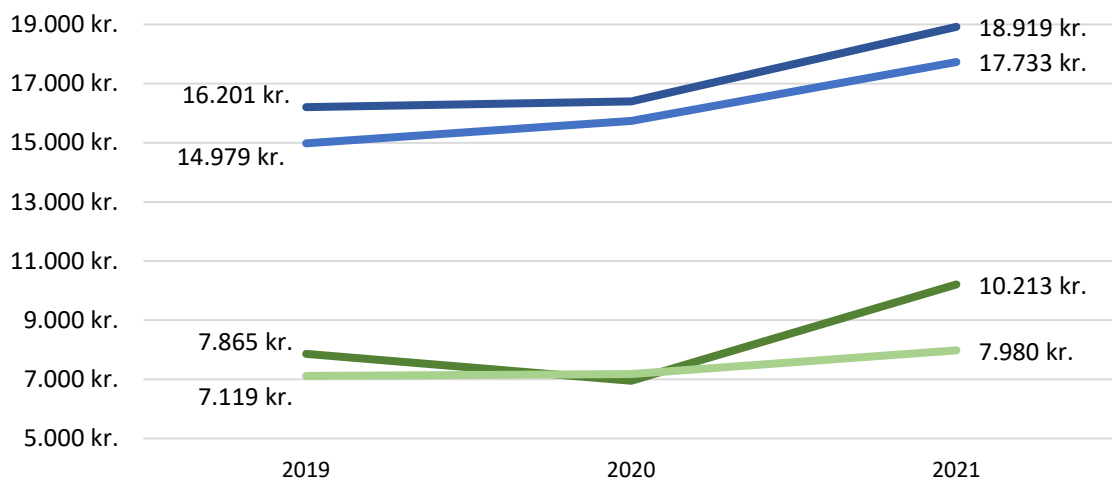


■ Fritidsbolig (HS)
 ■ Fritidsbolig (RKSK)
 ■ Villa/rækkehus (HS)
 ■ Villa/rækkehus (RKSK)

Boligpriserne er stigende – især på villaer/rækkehuse i Hvide Sande

- Kvadratmeterprisen er dobbelt så høj for fritidsboliger
- Kvadratmeterne i Hvide Sande er dyrere sammenlignet med resten af kommunen

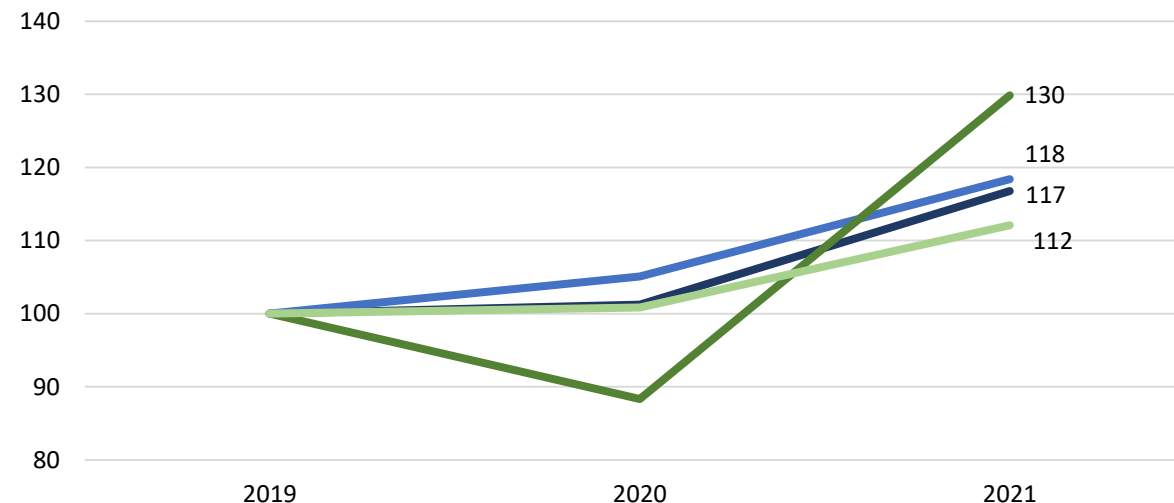
Udvikling i kvadratmeterpris, 2019-2021



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger pba. Boligsiden.dk

Note: Egne beregninger for boliger i Hvide Sande anvender beboet areal og ikke vægtet areal. Dvs. kvadratmeterprisen for fritidsboliger og villaer/rækkehuse i Hvide Sande er svagt overvurderet, fordi det vægtede areal typisk er større end det beboede.

Udvikling i kvadratmeterpris som indeks, 2019-2021



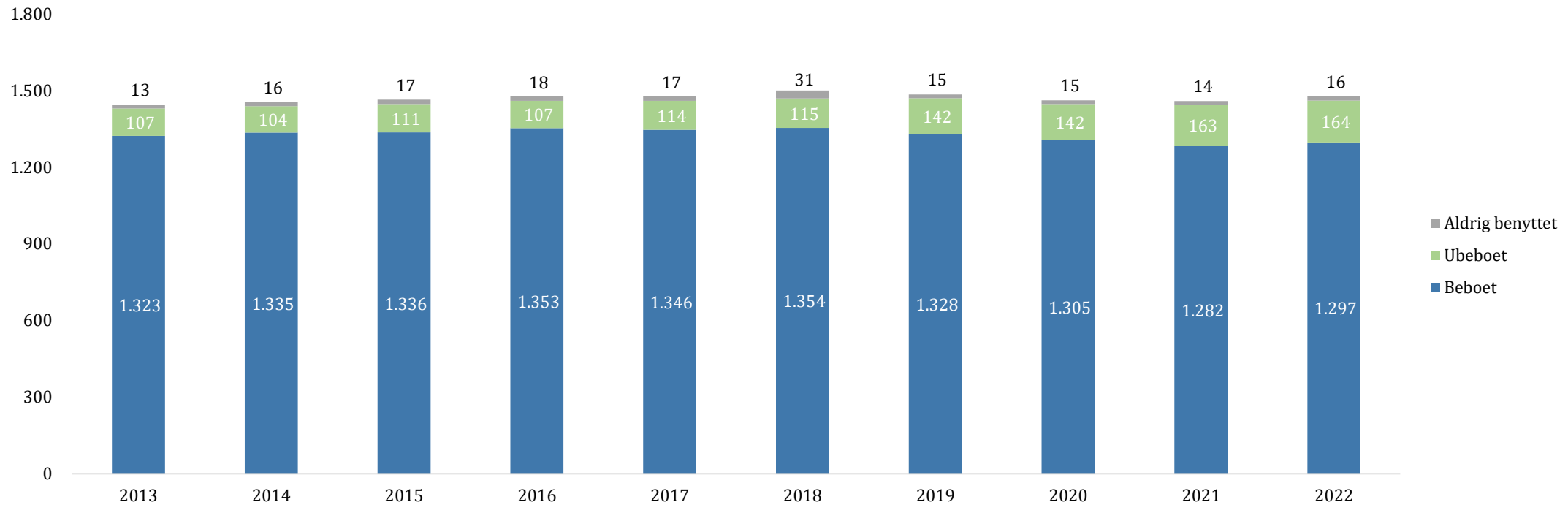
■ Fritidsbolig (HS)
 ■ Fritidsbolig (RKSK)
 ■ Villa/rækkehus (HS)
 ■ Villa/rækkehus (RKSK)



Ubeboede boliger og befolkningsudvikling

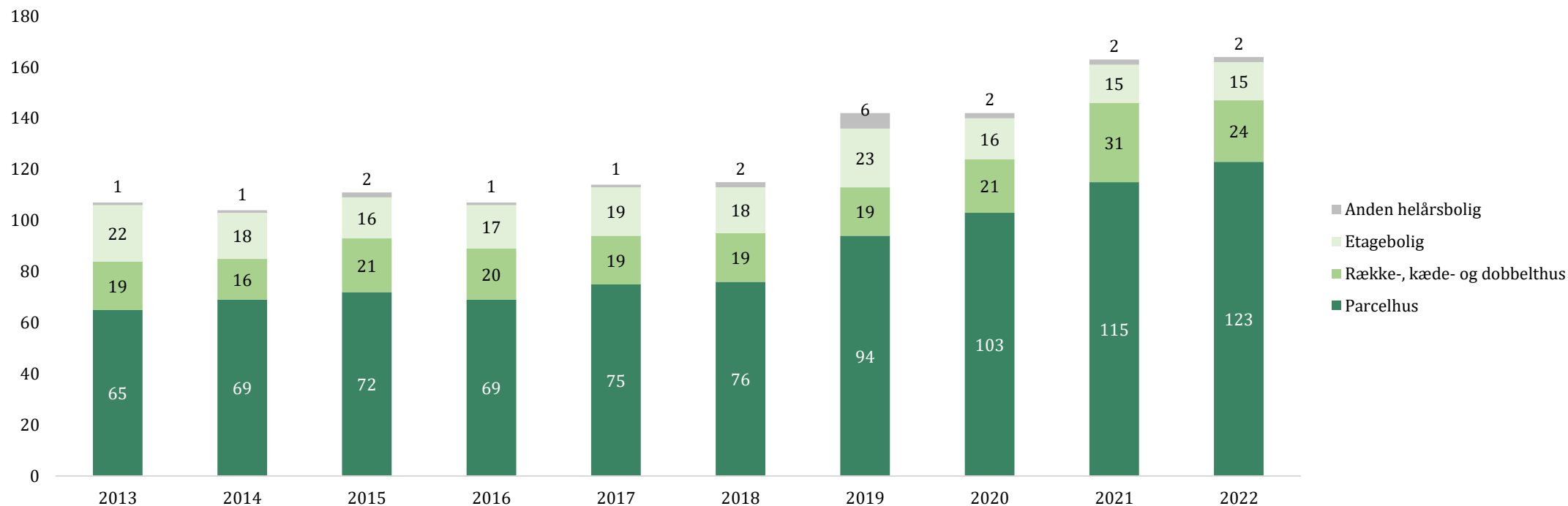
Antallet af ubeboede boliger stiger med knap 50 procent fra 2018-2022

Boligudviklingen i Hvide Sande by, 2013-2022



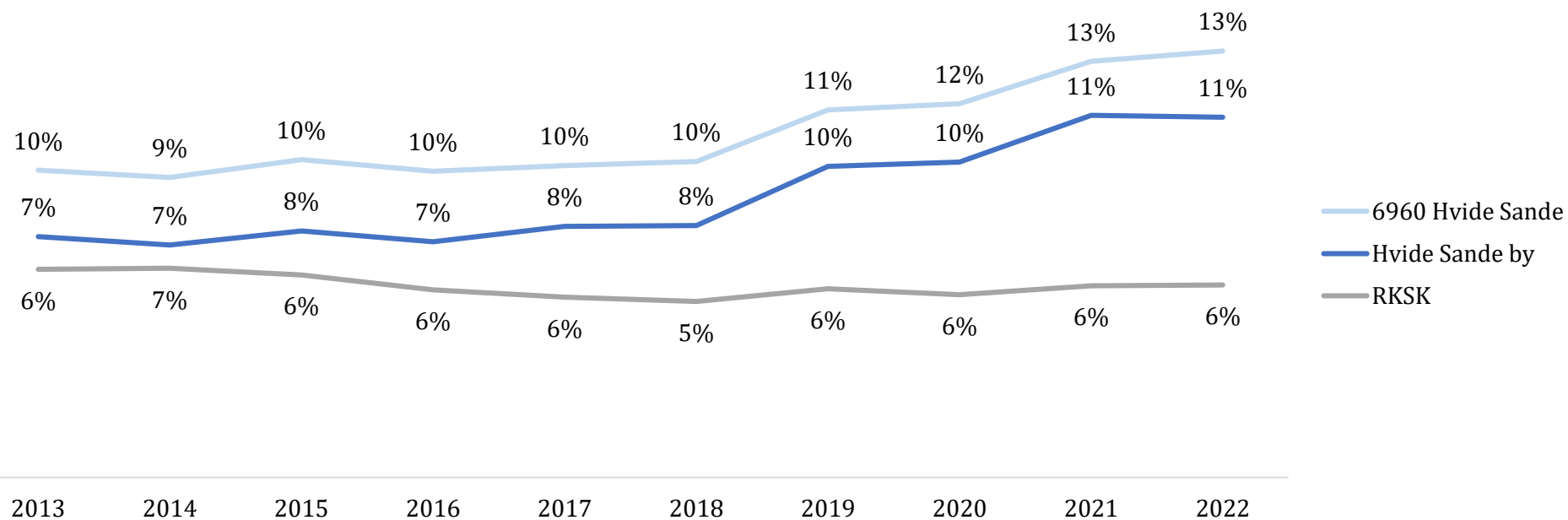
Stigningen i de ubeboede boliger er drevet af tomme parcelhuse

Ubeboede boliger i Hvide Sande efter boligart, 2013-2022



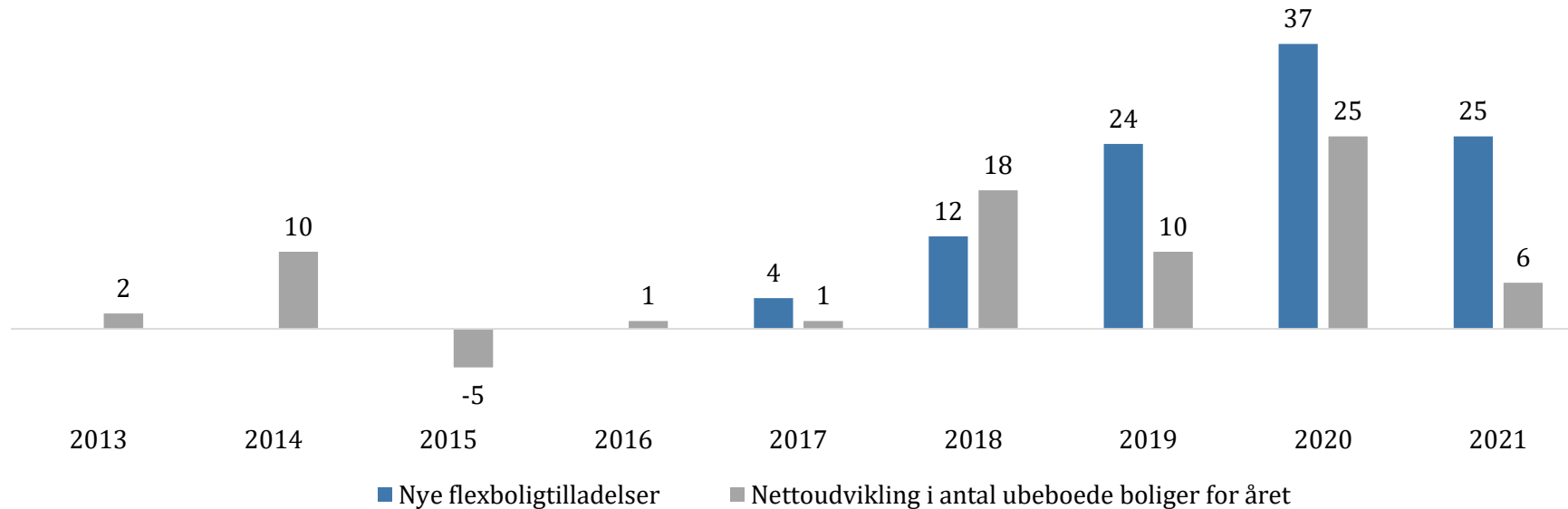
Dobbelt så mange ubeboede boliger i Hvide Sande sammenlignet med resten af kommunen

Ubeboede boliger i Hvide Sande by, 6960 Hvide Sande og hele kommunen, 2013-2022



Flere flexboligtilladelser end ubeboede boliger

Udvikling i nye flexboligtilladelser og ubeboede boliger i 6960 Hvide Sande, 2013-2021



Kilde: Flexboligtilladelser fra egen registrering og nettoudvikling i antal ubeboede boliger pba. BBR opgjort pr. 1. januar
 Note: Beboelse er defineret som 1) parcelhuse, 2) række-, kæde- og dobbelthuse, 3) etageboliger og 4) andet.

Hver fjerde flexbolig i Hvide Sande er beboet

Andel af beboede boliger, som senere end 2017 er blevet godkendt til flexbolig. Pr. 31.03.22.

Område	Andel beboede flexboliger	Antal flexboliger
6880 Tarm	0 %	1
6893 Hemmet	25 %	8
6900 Skjern	20 %	10
6920 Videbæk	50 %	2
6950 Ringkøbing	13 %	23
6960 Hvide Sande	25 %	99
6971 Spjald	50 %	2
6980 Tim	17 %	6
6990 Ulfborg	0 %	1
I alt	23 %	152

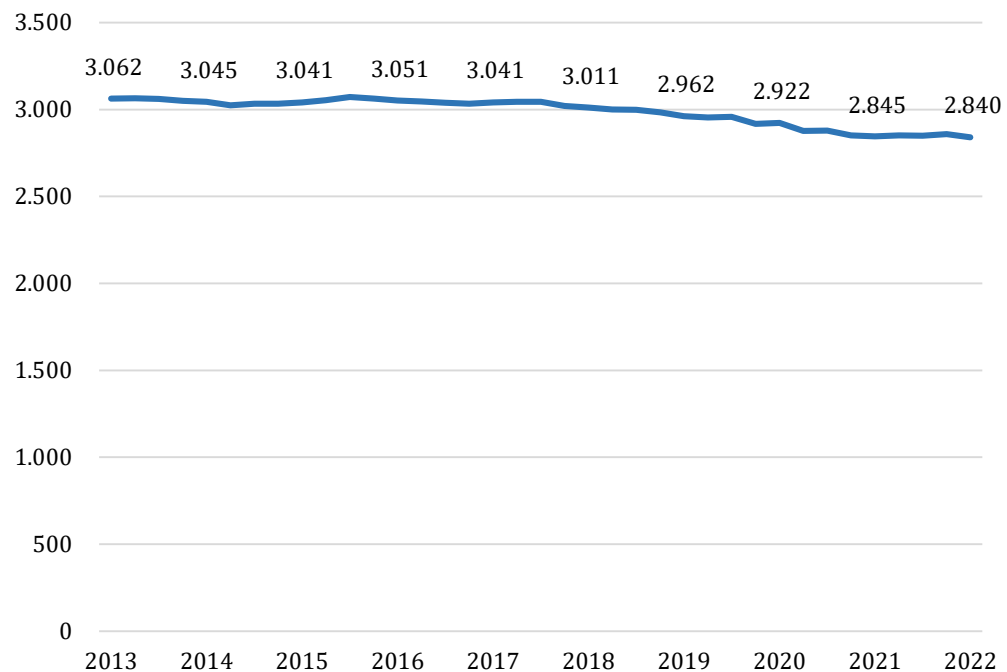
Kilde: RKSJK pba. BBR og CPR pr. 31.03.22 samt egen optælling over flexboligtilladelser.

Note: Antal adresser dækker over unikke adresser, da flexboligtilladelser kan gives til den samme bolig flere gange, hvis boligen skifter ejer. Nogle af adresserne har derfor ikke nødvendigvis tilladelse til flexbolig længere.



Befolkningsudvikling i Hvide Sande

Antal borgere i Hvide Sande by, 2013-2022



Kilde: RKSJ pba. CPR.

Note: Foreløbige tal for 2022.