

Plan for boliger og bosætning i Lolland Kommune

Juni 2007



Intro.....	2
Udfordringer.....	2
Visioner og mål.....	6
Regulering i boligmassen.....	7
Landdistriktsudvikling og udvikling af landsbyer	7
Byudvikling.....	8
Tværgående temaer og aktiviteter.....	9
Kort sigte	10
Nedrivning af ejendomme	10
Skrotbilkampagne	11
Opkøb af ejendomme.....	11
Dialog med husejere.....	12
Bistand til nedrivning	12
Fritidshusstatus/weekendattester	12
Bortfald af helårsstatus	13
Sammenlægning af boliger/oprettelse af boliger.....	13
Kondemnering	14
Langt sigte	14
Andre aktører	16
Almene boligselskaber	16
Landsbyggefonden	16
Huslejenævnet.....	17
Dialog med Kreditforeninger	17
Dialog med ejendomsmæglere	17
Økonomisk status	18

Intro

Dette er Lolland Kommunes *Plan for boliger og bosætning*. Planen har til formål at beskrive henholdsvis de konkrete mål som Lolland Kommune har på området "boliger og bosætning" samt beskrive de konkrete aktiviteter som kommunen kan gennemføre alene og/eller i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere for at opnå en generel bedre boligstandard og øget bosætning.

Planen vil koncentreres i to dele, hhv. mål og aktiviteter på kort og langt sigte, hvor kort sigte handler om igangværende aktiviteter i 2007, og det lange sigte aktiviteter i den periode som planen forløber i, nemlig frem til 2009. Indholdsmæssigt omfatter planen både aktiviteter af regulerende karakter og initiativer, der har fokus på fremadrettet udvikling i såvel landdistrikter og købstæder på Lolland.

Plan for boliger og bosætning (version 1) er udarbejdet med tæt reference til de initiativer og planer, der påvirker boligpolitiske indsatser, herunder blandt andet Kommuneplan 09, Den politiske aftale, landdistriktspolitik m.fl. samt igangværende projekter.

Planen revideres første gang i forbindelse med opfølgning på Den politiske Aftale efteråret 2007. Planen er udarbejdet i samarbejde mellem sektorerne Kultur og fritid, Plan og Miljø og Udvikling og Erhverv.

Udfordringer

Lolland Kommune har flere udfordringer forhold til temaet boliger og bosætning. På den ene side er Lolland et oplagt bosætningsområde på grund af naturen, kulturen og gode attraktioner for familier. "Udflytningsbølgen" fra København er nået til Nykøbing, og på nuværende tidspunkt mærkes i den østlige del af Lolland Kommune en svag afsmittende effekt i form af en nettotilflytning.

På den anden side har Lolland store udfordringer og mindre gunstige forhold, der giver boliger og bosætning som vækstområde en række betydelige udfordringer.

Indenfor temaet "boliger" er Lolland Kommune kendetegnet ved følgende mindre gunstige vilkår:

- At der er en relativ stor andel af almene boliger,
- At der er for mange boliger,
- At der er en stor andel utidssvarende boliger, samt
- At mange boliger har en mindre hensigtsmæssig placering

Vilkårene er ikke særegne for land- og yderområder i Danmark, men Lolland Kommune har desværre nogle mere markante udfordringer. Fx står Lolland kommune overfor en situation med et betydeligt overskud af boliger, hvor antallet er så stort, at man ikke

alene kan løse problemet med en offensiv bosætningspolitik. Boligregulering bliver derfor vigtig.

I forhold til temaet "bosætning" betydning er der tilsvarende en række udfordringer blandt andet:

- At kommunen samlet set har en negativ befolkningstilvækst,
- At antallet af ældre +60 år stiger,
- At Lolland Kommune ikke er en bosætningskommune for pendlere

Hvis man kigger på til - og fraflytning som jo har stor betydning for befolkningstilvæksten i Lolland forholder det sig sådan, at der i Lolland kommune en stor flytteaktivitet. Der er en stor til - og fraflytning samtidig med at der er en stor flytning indenfor kommunegrænsen.

I forhold til til - og fraflytning er status, at der faktisk er en nettotilflytning til kommunen. Men selv om der er en nettotilflytning - og den på baggrund af tal fra første kvartal 2007 vil være omkring 200 - vil befolkningstallet falde. Det skyldes, at der samtidigt er et meget stort fødselsunderskud.

Flyttemønster 2006:

Tilflytning	2134	
Fraflytning		2114
Lev.fødte	413	
<u>Døde</u>		<u>822</u>
	2547	2936

Som det fremgår viser tallene samlet set et fald på 389.

Der har i 2006 været i alt 6077 flytninger indenfor kommunen, og hvis man kigger specifikt på til - og fraflytningen viser det sig, at til - og fraflytningen hovedsagligt foregår fra:

Kommuner i fht. til- og fraflytning i Lolland kommune

Kommune	Tilflytning Lolland	Fraflytning Lolland
Storkøbenhavn	792	734
Guldborgsund	463	575
Vordingborg	124	108
Næstved	95	120

Kilde: Statistikbanken.

Og er ellers fordelt på hele landet

Der findes på nuværende tidspunkt ingen opgørelser over årsager til at folk flytter til eller fra Lolland Kommune. Men det er til gengæld muligt at vise dokumentere hvilke indkomstgrupper, der flytter til og fra Lolland Kommune og deres alderssammensætning.

Indkomstgrupper, der flytter til/fra Lolland Kommune:

	Under 100.000 kr. (2003-)	100.000-149.999 kr.	150.000-199.999 kr.	200.000-249.999 kr.	250.000-299.999 kr.	300.000-399.999 kr. (03-)	Over 399.999 (03-)
2003	-156	-27	43	22	8	12	3
2004	-202	-54	26	31	38	30	9
2005	-143	-58	0	52	7	-49	-15

Kilde: statistikbanken

Det kan noteres at der er fraflytning af indkomstgrupper under 150.000 kr. og personer med indkomster over 300.000 kr. (Bruttoindkomster).

For at få indblik i hvem de personer er som hhv. til- og fraflytter kan man også kigge på til- og fraflytternes alder.

Som det fremgår af nedenstående tabel er det i høj grad de unge - formentlig unge, der er under uddannelse, der fraflytter kommunen. Det fremgår endvidere, at fraflytningen ikke bliver kompenseret ved tilflytning af ældre aldersgrupper.

Der er dog isoleret set en nettotilflytning af personer i alderen 25-64 år, og altså i den erhvervsaktive alder.

Til- og fraflytning i Lolland Kommune i 2006 fordelt på aldersgrupper i 5 års-intervaller (undt. personer under 15 og over 74 år)

	15-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år	40-44 år	45-49 år	50-54 år	55-59 år	60-64 år	65-69 år	70-74 år	i alt
tilflytning	226	295	221	185	135	162	128	103	106	110	31	20	1722
fraflytning	359	405	224	150	142	120	92	81	95	76	45	22	1811
nt fra(-)/til	-133	-110	-3	35	-7	42	36	22	11	34	-14	-2	-89

Kilde: statistikbanken

Samlet set kan tallene tolkes som, at der er en tendens til, at personer på overførelser og unge under uddannelse fraflytter kommunen, mens personer i den erhvervsaktive alder og i beskæftigelse flytter til Lolland Kommune

Dette underbygges af undersøgelser foretaget i Nakskov Kommune indtil 2006, hvor der var samme tendens.

Pendling

I forhold til pendling fra Lolland Kommune udgør gruppen en moderat andel i forhold til den pendling, der er internt i kommune. Kun ca. 8 pct. af pendlerne, pendler til Københavnsområdet, hvor det er over 14 pct. af pendlerne fra Nykøbing F, der tager til Københavnsområdet.

Pendling til Københavnsområdet fra Nakskov er faldet med 33 pct. de sidste 5 år, mens pendling fra Maribo har været nogenlunde konstant.

Nedenstående tabel viser pendlingmønstre til/fra hhv. hele Lolland kommune og fordelt på de to centerbyer Nakskov og Maribo.

Pendlingsmønstre

	Lolland Kommune			Nakskov			Maribo		
	Indpend.	Udpend.	netto	Indpend.	Udpend.	netto	Indpend.	Udpend.	netto
I alt	7915	9235	-1320	2434	1611	823	2273	2279	-6
Fra gl. kommuner	5432	5432	0	1896	959	937	1051	905	146
Kbh. 's området	219	696	-477	69	133	-64	52	177	-125
Nykøbing. F.	681	1246	-565	109	223	-114	345	510	-165
Sakskøbing	672	521	151	79	54	25	400	268	132
Næstved	50	77	-27	6	18	-12	30	29	1

Kilde: Statistikbanken, pendling 2006

Der er noget, der tyder på, at der for en stor gruppe pendlere er relativt kort mellem bopæl og arbejde, idet størsteparten af udpendlere pendler til byer "tæt" på. Samtidigt er der en mindre gruppe, der pendler langt for at komme på arbejde (Københavnsområdet). Det er her interessant, at det er ca. 2,1 pct. af arbejdsstyrken i Nakskov der pendler til Københavnsområdet, mens det er 3,6 pct. fra Maribo.

Udpendlingen fra centerbyerne i forhold til totalen af udpendlere til Københavnsområdet viser imidlertid også, at der er en stor gruppe, knap. 400 personer, som har bopæl udenfor centerbyerne. Af skemaet er det ikke muligt at aflæse disse udpendleres bopæl. Det statistiske baggrundmateriale viser, at udpendlingen finder sted fra Rødby (123), Holeby (79), Ravnsborg(76), Højreby (71)

Visioner og mål

I Den politiske Aftale fremgår følgende vision og overordnede mål for området boliger og bosætning.

POLITIKOMRÅDE	BOSÆTNING
Vision	<p>Lolland Kommune skal tilbyde et bredt og varieret udbud af boliger med attraktiv beliggenhed, som kan fastholde og tiltrække en bredt sammensat befolkning i kommunen.</p> <p>Lolland Kommune skal være kendt for, at det er muligt at udfolde et indholdsrigt liv i alle livets faser.</p>
Mål (overordnede)	<p>Lolland Kommune skal gøres til et mere attraktivt sted at bo - med et større og mere varieret udbud af kvalitetsboliger – for at tiltrække og fastholde borgere</p> <p>Lolland Kommune skal i højere grad end i dag sættes i forbindelse med de kvaliteter, som findes, og som gør kommunen til et godt sted at bo.</p> <p>Byfornyelse og planlægning skal generelt foretages med respekt for det lokale kulturmiljø samt natur og landskab.</p> <p>Borgernes udfoldelsesmuligheder skal være omdrejningspunktet i det videre arbejde med at udvikle Lolland Kommune som et godt sted at bo.</p> <p>Inden 2010 er der skabt balance i kapaciteten af boliger (udbud og efterspørgsel), herunder bedre balance mellem private og almennyttige boliger, større andel tidssvarende boliger og færre kondemneringsmodne boliger</p>

I aftalen fremgår endvidere, at de konkrete indsatser og mål skal konkretiseres i nærværende Plan for boliger og bosætning. Denne konkretisering beskrives i det følgende med udgangspunkt i:

- Indsatser, der fokuserer på at imødekomme de ugunstige rammebetingelser og sikre en bedre *regulering i boligmassen*,
- Indsatser, der kan medvirke til at skabe en bosætning og udvikling i hhv. *landdistrikter og landsbyer*, og tilsvarende
- Indsatser, der kan skabe bosætning og udvikling kommunes tre *købstæder*, samt
- Tværgående temaer og igangværende projekter

Regulering i boligmassen

Det store udbud af boliger medvirker til, at huspriserne i Lolland Kommune er markant lavere end i det øvrige land, hvilket dels gør det svært for de almene boliger at kunne konkurrere med ejerboligerne, ligesom det er attraktivt for spekulanter at erhverve boliger med spekulation for øje.

Herudover påvirker det store overskud af boliger tilflytningsmønstret, idet det er attraktivt for personer med lave indkomster eller personer på indkomstoverførsel at bosætte sig i kommunen.

Kommunens boligregulering skal derfor tilstræbe at tilpasse antallet af boliger til fremtidens efterspørgsel ud fra geografi, standard og kvalitet, og ejerforhold – således at kommunens samlede boligmasse understøtter en bæredygtig befolkningssammensætning.

De konkrete mål er:

- Nedrivning af ca. 40-50 ejendomme årligt i årene 2007-2009
- Reduktion i antallet af utidssvarende boliger i Lolland Kommune
- Reduktion af de almennyttige boliger med 80 boliger inden 2009, herunder ungdoms-, ældreboliger

For at imødekomme disse overordnede mål vil kommunen i de følgende år gennemføre en offensiv strategi med følgende konkrete indsatser:

- Opkøb af boliger til nedlæggelse eller videresalg på betingelser
- Oprydning, herunder fjernelse af skrotbiler
- Ombygning og ændring af status (sammenlægning)
- Anvendelse af kommunal anvisning og fleksible udlejningsregler
- Overvågning af boligmarkedet – herunder tiltag rettet mod spekulanter o.l.
- Samarbejde med bl.a. Huslejenævnet, repræsentanter fra den almennyttige sektor o.a.

Det er vurderingen, at der på sigte bør gennemføres en mere strategisk nedregulering af boligmassen, jf. afsnittet om "Lang bane."

Landdistriktsudvikling og udvikling af landsbyer

Lolland er kendetegnet som et landdistrikt målt på geografi og antal borgere. Kommunen består af 163 registrerede landsbyer og tre købstæder, hvor de to er centerbyer.

Lolland Kommune har en mængde styrker og potentialer, både naturmæssigt og kulturelt, som er vigtige at bevare og som kan danne grundlag for en positiv udvikling. Området rummer således mange af de kvaliteter som fastboende såvel som turister og potentielle tilflyttere efterspørger, nemlig attraktive naturområder med skove og strande som et stort udbud af historiske og kulturelle seværdigheder.

Det kræver imidlertid en meget aktiv og målrettet indsats at styrke det generelle image samt at forbedre og synliggøre områdets potentialer.

De konkrete mål er:

- Øge tilflytning i udvalgte landdistriktsområder/landsbyer
- Skabe 1-2 nye og alternative boligmiljøer/områder i landdistrikter og landsbyer i perioden 2007-2009
- Skabe mere varierende landskaber (fx skovrejsning)
- Synliggøre og "forfine" de rekreative muligheder langs kysten
- Skabe flere iværksættere og lokale arbejdspladser i landdistrikterne
- Landdistrikter og landsbyer i Lolland bliver markedsført som et attraktivt bosætningsområde for tilflyttere (målrettet udvalgte segmenter) til kommunen

Indsatserne skal således først og fremmest understøtte, at landområderne (udvalgte) bliver gode steder at være og at bo for de mennesker, der bor der i dag. Sekundært åbne for tilflytning for forskellige segmenter, børnefamilier, seniorer m.fl., der tilstræber at bo tæt ved naturen.

For at imødekomme disse overordnede mål vil kommunen medvirke til i de følgende år gennemføre en offensiv strategi med følgende konkrete indsatser:

- Markedsføre landdistrikterne og landsbyerne som bosætningsobjekt, herunder synliggøre kulturarven i områderne
- Indtænke landsbyer og landdistrikter som et aktiv i PLAN 09, herunder at udvikle differentierede strategier for områderne
- Aktiv fundraising mhp udvikling i landdistrikter og landsbyer (arbejdspladser, bosætning og erhvervsudvikling)
- Gennemføre konkrete projekter, der kan medvirke til at give Lolland et image som et attraktivt bosætningsalternativ til storbyen
- Afdække mulighederne for dobbeltbosætning

Byudvikling

Lolland Kommune har tre købstæder hhv. Rødby, Nakskov og Maribo, hvor de sidstnævnte i henhold til Regionplanen er centerbyer. Købstæderne er meget centrale – både for de borgere, der i dag bor i Lolland og for de borgere, der potentielt overvejer at flytte til Lolland Kommune.

Byerne skal nemlig både ses som egne bosætningsområder, men også som "et gode", hvis man vælger at bosætte sig på landet eller i en nærliggende landsby. Det er derfor vigtigt, at byerne har noget at byde på – både forretningsliv, kultur og bymiljø i det hele taget. et er tilsvarende vigtigt at fokusere på byerne som attraktive steder at bosætte sig, da de fleste potentielle bosættere foretrækker let adgang til offentlige servicetilbud som udgør byens naturlige fortrin overfor fx land og landsbyer.

Det er imidlertid væsentligt for bevarelse af byernes attraktioner at der gennemføres istandsættelse af byerne, dvs. stræder, torve, pladser, indfaldsveje, havnemiljøer, parkeringspladser mv.

De overordnede mål er:

- Øge tilflytning til centerbyerne
- Byerne kan tilbyde boliger i en tidssvarende kvalitet i takt med efterspørgslen
- Byerne fremtræder med flere tilgængelige og med attraktive og spændende "rum"
- Byerne kan tilbyde et rigt butiks-, forenings- og kulturliv både for dem, der bor i byen, oplandet og besøgene

I forhold til at udvikle byerne vil de konkrete indsatser være:

- Modernisering af eksisterende bysamfund og boliger,
- Fundraising og byfornyelse,
- Strategiske udlæg af arealer til nybyggeri,
- Samarbejde med lokale ildsjæle, foreninger, ejendomsmæglere, entreprenører, turistforeninger m.fl.

Helhedsorienteret byfornyelse ses til dette formål som en central metode der vil blive benyttet hvor det er muligt.

Tværgående temaer og aktiviteter

Fundraising

Der er flere puljer, der understøtter såvel udvikling i landdistrikter og i byer indenfor emnet "boliger og bosætning", og det vil være en helt central opgave at tilvejebringe en betydelig ekstern medfinansiering til Lolland Kommunes egen pulje på netop dette område.

De konkrete mål er:

- Tilvejebringelse af minimum 80 mio. i ekstern (med)finansiering i perioden 2007-2009
- Iværksætte minimum 5 demonstrationsprojekter i landdistrikter og landsbyer i perioden 2007-2009
- Planlægge mindst 3 større byfornyelsesprojekter i købstæderne i perioden 2007-2009

Kultur og eliteidræt

Lolland kommune har flere markante kulturtilbud der kan understøtte bosætningen: Nørregadeteatret, Maribo Jazz, Femø Jazz og et meget rigt foreningsliv.

Herudover bliver der i forbindelse med partnerskabsprojektet Mulighedernes Land foretaget en prioritering af bevaringsværdige kulturmiljøer, der i høj grad kan anvendes til synliggørelse af Lollands kulturhistorie. Erfaringsmæssigt spiller "stedets historie og identitet" en meget afgørende rolle for bosætning, hvorfor beskrivelse af kulturmiljøerne kan anvendes aktivt fx i samspil med ejendomsmæglerne.

Endelig kan eliteidræt have betydning for bosætningen, idet eliteidræt kan bidrage til et øget selvværd samt give meget fokus på området, som både har en positiv effekt på såvel turismen som handelslivet i Lolland kommune.

De konkrete mål er:

- At Lolland Kommune af de eksterne samarbejdspartnere opleves som en offensiv samarbejdspartner overfor kultur og foreningslivet
- At udarbejde et katalog med beskrivelse af Lolland Kommunes bevaringsværdige kulturmiljøer ved udgangen af 2007
- At udvikle og profilere eliteidræt på Lolland-Falster

Tilvejebringelse af statistisk materiale til dokumentation af indsatsen

Nærværende plan er version 1 af Plan for boliger og bosætning i Lolland Kommune. Planen oplister en række problemstillinger – nogle med reference til statistisk materiale, jf. afsnittet med "Udfordringer", andre mindre dokumenterede.

Det er væsentligt for at kunne måle indsatsen overtid og med andre fx kommuner med tilsvarende udfordringer, at der tilvejebringes et sæt af centrale indikatorer/parametre, der med sandsynlighed kan dokumentere indsatsen og udviklingen på området.

Der vil i version 2, der udarbejdes i forbindelse med budget 2008, udarbejdes et forslag til parametre.

Kort sigte

På den korte bane har administrationen igangsat eller igangsætter snarest tiltag indenfor en bred vifte, som her skal gennemgås:

- Nedrivning af ejendomme
- Skrotbilkampagne
- Opkøb af ejendomme
- Dialog med husejere
- Bistand til nedrivning
- Fritidshusstatus/weekendattester
- Bortfald af helårsstatus
- Sammenlægning af boliger/oprettelse af boliger
- Kondemnering

De nævnte "instrumenter" og deres anvendelse aktuelt gennemgås i det følgende.

Nedrivning af ejendomme

I årets første måneder er der opbygget en intern database over ejendomme i hele Lolland kommune, som giver anledning til opmærksomhed.

Materialet til databasen er baseret på viden fra de 7 gamle kommuner, henvendelser fra andre sektorer i Lolland kommune som f.eks. hjemmeplejen eller beskæftigelsesområdet, samt henvendelser direkte fra borgere.

Endelig er der foretaget en hel del besigtigelser samt hentet data fra BBR m.v. På baggrund af denne database har administrationen udpeget de første 6 ejendommen, som vil blive søgt nedrevet, og disse er beliggende på følgende vejstrækninger:

- Bregneholtvej, Torrig
- Bryggerivej
- Højsmarkesvej
- Pilevej, 4912
- Maglehøjvej
- Øster Skovbyvej

Tidsplanen for disse er, at der søges nedrivning eller aftale om nedrivning inden sommerferien, og det er herudover administrationens plan, at nedrive yderligere 4 – 5 huse i hver af månederne september, oktober, november og december.

Udvælgelsen af de første ejendomme er sket ud fra behovet for, at de er relativt lette at gå til – en af disse er ejet af Lolland kommune og resten er for de flestes vedkommende allerede kondemneret af de tidligere kommuner. Der vil derfor blive startet en proces med et indledende tilsyn og derefter forsøg på frivillig aftale med ejeren om nedrivning.

Fremadrettet vil kriterierne i udvælgende af de ejendomme som skal nedrives blandt andet være : geografien, landzonestatus, uden eget vand, uden kloakering, dårlig varmforsyning, at ejendommen er ubeboet og skæmmer området.

Skrotbilkampagne

Igangsættes med annoncer i aviser ca. 4-6-2007.

Der er indgået aftale med en produkthandler i Lolland kommune om afhentning, og opgaven er organisatorisk forankret i miljøteam i sektoren Teknik og miljømyndighed.

Udover annoncer i aviser rettes der direkte henvendelse via brev til borgere, hvor der er konstateret biler på grunden, med henblik på at de enten tilmelder sig kommunens afhentningsordning eller selv fjerner bilerne.

Der er aktuelt udsendt pressemeddelelse om projektet.

Opkøb af ejendomme

Der vil være skærpet opmærksomhed på listen af ejendomme som sættes på auktion – flere gamle kommuner har aktivt haft en politik hvorefter der opkøbes ejendomme som efter beskrivelsen er i dårlig stand.

Formålet med dette opkøb har været at hindre at ejendommen opkøbes af spekulanter, som efterfølgende lejer huset ud uden forinden at sikre en istandsættelse der gør at ejendommen bliver bygningsmæssig og sundhedsmæssig forsvarlig. Herudover kan opkøb have det formål at kondemnere boligen med sigte på nedrivning.

Efter reglerne i styrelsesloven skal køb og salg af fast ejendom forelægges byrådet, men der vil på et af de først kommende økonomiudvalgsmøder blive fremsendt en sag med anmodning om, at der gives borgmesteren bemyndigelse til at godkende køb af ejendomme på tvangsauktion, idet det i modsat fald vil blive en meget tung administrativ

proces at forberede budgivning på en auktion. Auktioner der i øvrigt meget ofte kan ende med at blive afværget i sidste øjeblik eller at prisen på ejendommen ender på et niveau, der ligger over hvad kommunen har interesse i at byde.

For så vidt angår opkøb af ejendomme i fri handel er dette også en mulighed, men det kan konstateres at huspriserne på Lolland er stødt stigende også for de billigste vedkommende. Denne model er derfor bekostelig og dermed ikke blandt de øverst prioriterede værktøjer.

Dialog med husejere

Det er tidligere fremlagt en sag for byrådet, hvori der gives administrationen udstrakt kompetence til at gå i dialog med borgere om frivillige løsninger hvor boligen er dårlig. Denne kompetence vil blive udnyttet i alle sager hvor dialog kan føre til at der sker fraflytning med efterfølgende nedlæggelse af en dårlig bolig.

Bistand til nedrivning

Visse kommuner har tidligere praktiseret den model, at de har bistået med økonomisk eller praktisk hjælp såfremt en borger rettede henvendelse til kommunen og anmodede om bistand til nedrivning af et hus.

Det typiske eksempel herpå har været landmænd som i forbindelser med opkøb af naboejendomme har ønsket den tilhørende bolig nedrevet.

Det fremgår af sagsfremstillingen til denne 1. version af Plan for boliger og bosætning, at administrationen indstiller, at man politisk tilkendegiver interesse i anvendelse af dette redskab til brug for reduktion af boligmassen nås ved denne løsning.

Fritidshusstatus/weekendattester

En anden model til at reducere antallet af helårsboliger i Lolland kommuner er at meddele tilladelse til ansøgninger om weekendattest til huse. I forhold til udstedelse af weekendattester er der eksempler på modstridende interesser - hhv. at reducere antallet af boliger og at fastholde boliger med "liv i" forstået som boliger, hvor der bør mennesker i hverdagen og ikke, at der bare er "liv" i forbindelse med besøg i huset til påske og pinse.

Det har vist sig, at huse der overgår til weekendbolig, istandsættes og bevares i en grad, så de ikke mere er skæmmende for området, men kan være med til at fastholde det kulturhistoriske for området.

Hvis en bolig er ledig, kan kommunen kun nægte weekend attest, hvis boligen er påkrævet af hensyn til boligsøgende. Hvis kommunen nægter weekendattest, kan ejeren forlange, at kommunen anviser en lejer. Hvis kommunen ikke anviser en lejer inden 6 uger, har ejeren de facto en weekendattest i form af retten til at benytte boligen til sommerbeboelse eller anden midlertidig beboelse.

Boliger, der ikke har været beboet i 5 år eller mere, kan uden kommunens samtykke bruges til sommerbeboelse eller anden midlertidig beboelse.

Anvendelsen af weekendattester er uden udgift for kommunen. Der vil tilsvarende "bistand til nedrivning" fra administrationen side indstilles til en øget anvendelse af weekendattester i Lolland Kommune.

Bortfald af helårsstatus

Efter regler i planloven mister en helårsbolig i landzone sin helårsstatus, når den har stået tom i 3 år eller mere.

Hvis ejendommens ejer senere igen ønsker boligen genoprettet som helårsbolig, forudsætter det:

- at der kan meddeles landzonetilladelse – hvis ejendommen er beliggende i landzone og
- skal opfylde det aktuelt gældende bestemmelser i bygningsreglementet.

En meddelt landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inder 3 år. Omvendt kan sluttes, at hvis et hus har været ubeboet i 3 år, må ikke tages i anvendelse igen uden landzonetilladelse.

Ved udarbejdelse af administrationsgrundlaget for disse landzonetilladelser, skal der lægges vægt på kommunens mulighed for at nægte landzonetilladelse til genetablering af helårsboliger i landzone, eksempelvis hvis boligerne er kondemnerede.

Sammenlægning af boliger/oprettelse af boliger

Der modtages ofte, at der kommer ansøgninger om indretning af en ekstra bolig i en villa eller lign. Der er i en del tilfælde tale om, at håndværkere og andre opkøber villaer og andre ejendomme, for herefter at søge om at opdele dem i mindre lejligheder omkring 65 m².

Det giver i mange tilfælde dårlige boliger, fordi der er tale om nødløsninger med hensyn til boligrummenes orientering mod verdenshjørner – væk fra muligheden for sollys, ligesom køkken og badeværelse i mange tilfælde er indrette uhensigtsmæssigt, uden at være direkte ulovlige. Andre tilfælde kan være, at tiloversblevne butikslokaler ønskes ombygget til boliger, hvilket disse ejendomme slet ikke er forberedt til, eller verdenshjørneorienteret for.

Hvis ejendommen er omfattet af en lokalplan, hvoraf det fremgår:

- at der på ejendommen kun må være en bolig, kan den umiddelbart afvises,
- at der fx i butiksgade ikke må være boliger i stueetagen,
- at der ikke kan anvises det nødvendige hensigtsmæssige opholds- og parkeringsareal og,
- at bestemmelserne om tilgængelighed ikke kan opfyldes

kan ansøgningen afvises, idet der her, som ved et hvert andet afslag, skal gives en klagevejledning, således at afgørelse kan prøves ved den aktuelle klageinstans.

I de tilfælde hvor ovennævnte kan opfyldes, skal der ved byggetilladelse stilles krav om opfyldelse af bygningsreglementets krav:

- brandadskillelse i lejlighedsskel,
- lydisolering i lejlighedsskel, herunder også isolering mod installationsstøj og
- varmesolering.

Formålet er at sikre bedst mulige boliger for de borgere, som senere skal leje boligerne - måske med boligtilskud. Hensigten med varetagelse af disse forhold, er at forsøge, at der ikke oprettes flere boliger, der fra starten ikke giver gode forhold for beboerne.

Kondemnering

Om kondemnering skal indledningsvis præciseres, at en kondemnering af en ejendom nedlægger denne som bolig, men det betyder IKKE nødvendigvis at ejendommen nedrives.

Nedrivning kræver en helt selvstændig og efterfølgende sagsbehandling!

Arbejdet med kondemnering af ejendomme er i visse sager relativt enkelt papirarbejde, men på grund af det voldsomme indgreb som borgeren udsættes for (at blive frataget retten til at bo i sit hus) ender disse sager ofte med en meget lang og tung sagsbehandling fordi en klage over kondemneringsbeslutningen kan forelægges for byfornyelsesnævnet og efter dette for de almindelige domstole.

Langt sigte

Med "langt sigte" henvises til hele perioden, det vil sige 2007-2009, og med perspektiv for tiden efter 2009.

Når man arbejder med indsatser som boligregulering, bosætning mv. er det nødvendigt at have "det lange lys på", da indsatserne typisk både er tidskrævende og omkostningsfulde.

Et andet forhold er, at der generelt mangler dokumentation for en række af indsatsernes faktiske effekt, hvilket også er en anerkendt udfordring. Således arbejdes der i forskellige regi´ (Realdania, RUC, KU, Skov og Naturstyrelsen oa.) på metodeudvikling og værktøjer til dokumentation.

Udover de allerede nævnte indsatser på kort bane vil Lolland Kommune på mellemlang/lang bane have fokus på:

Iværksættelse af konkrete indsatser

I forhold til de nævnte mål og indsatser i afsnittet "Visioner og mål", er der en del aktiviteter, der skal gennemføres på mellemlang/lang sigte. Det gælder blandt andet:

- Udarbejdelse af en strategi for byfornyelse

- Gennemføre en bosætningskampagne
- Udvikling af alternative bosætningsområder/boligmiljøer
- Understøtte at der skabes mere varierende landskaber og bedre adgang til rekreative områder langs kysten
- Understøtte at der skabes flere arbejdspladser i landdistrikterne
- Understøtte et rigt kultur- og foreningsliv i kommunen
- Fortsat fundraising

Generelt vedrørende fundraising af eksterne midler er der en del puljer, der kan understøtte Lolland Kommunes initiativer, herunder fx en bosætningskampagne, forskønnelse af bymiljøer, modeller for dokumentation etc.. Det gælder fx byfornyelse, Landsbyggefonden, udviklingspuljer, Landsdistriktsmidler etc.

Der vil i forbindelse med budget 2008 og udarbejdelse af version af denne plan fremlægges en plan for gennemførelse af nævnte indsatser.

Deltagelse i (landsdækkende) udviklingsaktiviteter

Som nævnt er der på landsplan en række initiativer i gang med henblik på at udvikle værktøjskassen på området – boliger og bosætning.

Lolland Kommune har i forhold til sine udfordringer og målsætninger i særlig grad behov for:

- Metoder til at gennemføre en differentieret indsats (udvælgelse af "bæredygtige" områder for bosætning overfor afvikling af ikke-bæredygtige områder fx ved hjælp af et GIS-baseret system med flere bolig/bosætningsrelevante informationer).
- Udvikling af model til kategorisering af boligerne, og boligernes standard således, at der kan iværksættes mere generelle tiltag (fx modeller for sammenlægning af boliger, modeller for fornyelse/ombygning af boliger mv.)
- Metode til "strategisk opkøb" af private boliger, der spolerer et godt indtryk og et helhedsbillede i et område
- Viden om *hvorfor* folk flytter til Lolland med henblik på at kunne styre bosætning og tilflytning til området, herunder differentieret i kommunen.

Nogle af de nævnte metoder vil kunne udvikles i det partnerskab som Lolland Kommune har indledt med Fonden Realdania, hvor der blandt andet kører et tværgående spor til de 3 kommuneprojekter, der har til formål at opfange og udvikle værktøjer til kommunerne indenfor projektets formål. Andre udviklingsaktiviteter vil med fordel skulle gennemføres med andre samarbejdspartnere. Generelt vil Lolland Kommune forholde sig proaktivt til at indgå i strategiske samarbejder med videninstitutioner for at kvalificere grundlaget for indsatsen.

Tidlig og tværfaglig indsats

Det er endvidere vurderingen, at der bør etableres et mere struktureret samarbejde mellem de sektorer, der oftest kommer i berøring med borgere med risiko for at havne i en boligsocial situation.

Ved at have tydelige procedure og fælles mål for indsatsen vil det være muligt at opfange boligsociale sager tidligere, hvorved kommunen får mulighed for at medvirke til en bedre løsning for borgerne.

Det gælder sektorerne: Social og Psykiatri, Beskæftigelse og Forsørgelse, Børn og Ungerådning, Støttefunktioner og Teknik og Miljømyndighed.

Andre aktører

Administrationen har indledt en række samarbejder og drøftelser med en række eksterne samarbejdspartnere om en fælles indsats på området. Der gives her en kort status.

Almene boligselskaber

I arbejdet med at reducere boligmassen i Lolland kommune er samarbejdet med de almene boligselskaber et vigtigt element.

Der er allerede etableret et boligpolitisk kontaktudvalg hvor alle boligselskaber er repræsenteret og på nuværende tidspunkt har der været afholdt 2 møder. Som udløber af dialogen har byrådet aktuelt godkendt.

- Regler om beboermaksimum,
- Kommunale anvisningsregler og
- Fleksible udlejningsregler

Dialogen med de almene boligselskaber er ligeledes vigtig i forhold til at opnå fælles fodslag om evt. behov for reducere antallet af almene boliger.

Landsbyggefonden

Er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved Lov. Fonden varetager blandt andet forvaltningen af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri og er en væsentlig aktør i drøftelserne omkring økonomien i de almene boligselskaber.

Flere af de tidligere kommuner har været i tæt kontakt med Landsbyggefonden i forbindelse med verserende sager gennem årene og Lolland kommune har afholdt et møde med fonden, og der er fra fondens side tilkendegivelser om at man gerne deltager i kontaktudvalgets møder efter behov.

Igangværende og ansøgte sager i samarbejde med Landsbyggefonden.

- Renovering af Ole Kirks alle – Nakskov (1944 i Nakskov)
- Facade- og tagrenovering m.v. af Nørrevænget II i Nakskov (NAB)
- Helhedsplan for Østre Park – og Margrethevænget i Maribo.(Boligforeningen Lolland og DAB)
- Ombygning af ældre ejendom i Bandholm (DAB)
- Ombygning af Nørregade 14 til familieboliger renovering af Torrevænget og Nørregade 9-11. (Boligforeningen Lolland) (efter aftale skal nedrivning drøftes mellem Birger Kristensen Landsbyggefonden, Jens Lorenzen og Mogens Hansen Lolland Kommune)

Huslejenævnet

Også en tæt kontakt til huslejenævnet i Lolland kommune er vigtig fordi sager i huslejenævnet er med til at begrænse interessen for opkøb med henblik på spekulation og udlejning via Den Blå Avis.

Der har været afholdt 1 møde i efteråret 2006 hvor kommunen orienterede om problemerne med de mange utidssvarende lejeboliger og den omfattende boligspekulation. Desuden drøftede man nævnets mulighed for at frakende udlejere administrationsretten i særligt grelle tilfælde.

Dialog med Kreditforeninger

Når private huse er på vej mod tvangsauktion eller forfalder kraftigt har også kreditforeningerne en interesse i, at der findes løsninger for at reduceret tabet mest muligt.

Der er gode erfaringer med en dialog mellem borgeren, kommunen og kreditforeningen hvor alle parter bidrager til løsningen.

Det er administrationens indstilling at der fortsat holdes den tæt kontakt og der medvirkes til løsninger hvor det er muligt.

Dialog med ejendomsmæglere

Fremadrettet findes det væsentligt at der skabes en tæt dialog med mæglerne idet der er flere punkter hvor der er fælles interesser, f.eks.

- Markedsføring af kommunen
- Kulturmiljøer – fokus på dette
- Weekendattester
- Landzonesager
- Dårlige huse

Økonomisk status

I forbindelse med budgetforliget for 2007 blev afsat en pulje på 20 mio. hvoraf de 6,5 er budgettet som eksterne midler målrettet en boligpolitisk indsats.

Puljen administreres af Økonomiudvalget i samarbejde med Erhvervs- og Kulturudvalget og Teknik og Miljøudvalget.

Af nedenstående skema fremgår allerede budgetterede midler.

	2007	2008	2009	2010	I alt
Budget netto (mio.).	13,5	13,5	13,5	13,5	54,0
Budget brutto (inkl. budgetterede eksterne midler, i alt 26 mio.)	20,0	20,0	20,0	20,0	80,0
Kondemnering mv. og skrotbiler	4,5	4,0	4,0	4,0	16,5
- Kondemnering mv.	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0
- Skrotbiler og andre aktiviteter	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Budget - indtægter	3,0	8,0	12,0	12,0	35,0
- Mulighedernes land (Realdania)	1,0	5,0	12,0	12,0	30,0
- Områdefornyelsespuljen	2,0	3,0	0	0	5,0
Budget - medfinansiering	2,5	4,5	12,5	12,5	32,0
- Mulighedernes Land (Realdania)	1,5	3,5	12,5	12,5	30,0
- Områdefornyelsespuljen *	1,0	1,0	0,0	0,0	2,0
Budgetteret forbrug i alt	10,0	16,5	28,5	28,5	83,5
Rådighedsbeløb pr. år	10,0	3,5	-8,5	-8,5	-
Balance i perioden	10	13,5	5,0	-3,5	5,5

* Alene medfinansiering af den boligpolitiske pulje. Herudover kommer medfinansiering i form af egen tid og aktiveringspersoner, ca. 9 mio. kr.

Balancen på de 5,5 beregnet på hele perioden fremkommer, idet der allerede på nuværende tidspunkt er fundraiset i alt 35 mio. (se budget indtægter) mod budgetteret i alt 26 mio. (6,5 i hhv. 07, 08, 09 og 10).

Det betyder, at bruttobudget på 80 mio. allerede nu reelt udgør 89 mio. under forudsætning af, at den kommunale andel forbliver 13,5 mio. årligt i overslagsårene.

Konkrete bemærkninger til skemaet:

I forhold til de to store landsby-projekter, hhv. områdefornyelsesprojektet og Mulighedernes land, så fremgår projekterne i skemaet som 2 adskilte projekter. Oprindeligt blev områdefornyelsesprojektet defineret som en del af kommunens medfinansiering til

projektet Mulighedernes Land, dog kun for den eksterne del, nemlig de 5 mio. som er bevilget af Socialministeriet.

Det er imidlertid vurderingen, at projekterne godt kan bære at køre adskilt, og at det er muligt at opnå anden ekstern medfinansiering til kommunens medfinansiering på 30 mio.

Der er i ovennævnte budget imidlertid ikke indregnet medfinansiering til eksterne midler. Såfremt man politisk ønsker at fremme sådanne eller andre initiativer, bør det indarbejdes i forbindelse med budget 2008.