

Undersøgelse af økonomien i feriefondenes ferieboliger

Alle feriefonde blev i efteråret 2013 bedt om at deltage i en spørgeskemaundersøgelse vedrørende feriefondenes ferieboliger. Formålet med undersøgelsen er at få et samlet overblik over ferieboligernes økonomi samt at indhente viden om de overvejelser og tiltag, som feriefondene har gjort i de tilfælde, hvor det har været nødvendigt at ændre et underskud til et overskud for de enkelte ferieboliger.

Undersøgelsen blev iværksat i forbindelse med en kommende revision af bekendtgørelsen om feriefonde, hvor flere feriefonde har udtrykt ønske om at ændre bestemmelsen i bekendtgørelsen om, at lejeindtægten for en feriebolig over en 4-årig periode skal dække de løbende driftsomkostninger, administration og ejendomsomkostninger ved ferieboligen.

Der indgår besvarelser fra 86 feriefonde i undersøgelsen, og Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering har samlet og bearbejdet besvarelserne i denne rapport, der primært er tænkt som et inspirationskatalog for feriefondene i forbindelse at foretage initiativer i tilfælde, hvor feriefonden har ferieboliger, der kører med underskud. De enkelte spørgsmål fra spørgeskemaet gennemgås enkeltvis, og som bilag er vedlagt spørgeskemaet samt en tabel, som indeholder antal ferieboliger fordelt med overskud/underskud.

Årsager til, at fondens ferieboliger kan lejes ud (Spørgsmål 3)

Sammenfattende

Næsten alle fondene mener at pris, beliggenhed og husenes stand, er de vigtigste årsager til, at boligerne kan udlejes. Prisen må være konkurrencedygtig i sammenligning med det private udlejningsmarked, og nogle af fondene har haft deres brugeres indkomster med i tankerne ved prissætningen.

I forbindelse med beliggenheden er der meget variation i svarene. Nogle fonde mener, at det er lettest for dem at leje de boliger ud, der ligger i nærheden af skov og natur, mens andre anfører, at der er størst efterspørgsel på lejligheder i byerne. Det kan formentlig anføres, at brugerne efterspørger noget forskelligt. Derfor mener fondene også, at det er lettest at holde en høj udlejningsprocent over alle boligerne, når de har et forskelligt udbud. Dog fremhæves beliggenhed nær vand og strand som en god beliggenhed.

Nært forbundet med prisen mener fondene, at husenes stand er væsentlig. Kort sagt skal boligerne afspejle prisen, men tendensen er, naturligt nok, at de boliger hvor standarden er ekstraordinær høj i forhold til prisen, har de højeste udlejningsprocenter. Hvis boligerne tilbyder noget ekstra, eksempelvis spa, er det lettere for fonden at leje disse ud, selvom beliggenheden er ringere end fondens øvrige huse. Altså kan dårlig beliggenhed formentlig opvejes af ekstraordinære faciliteter.

Af mange anføres det endvidere, at det virker positivt på udlejningen, at boligerne kan administreres og udlejes på nettet. For at gøre det nemmere har nogle fonde indført nøglekode-systemer med stor succes, da besværet med at sende nøgler frem og tilbage pr. post er fjernet. Kendskab til udbuddet øger også udlejningsprocenten for fondene.

Nedenfor nævnes en række (yderligere) forhold, der har positiv indflydelse på udlejningen.

Særligt:

- Internetbaseret udlejningssystem
- Konkurrencedygtig pris kan opnås, hvis man selv medbringer alt, samt selv står for rengøringen ved afrejse
- God service (administrationspersonale tilknyttet som tilsyn samt personale tilgængelig vedr. booking og spørgsmål til boligerne (også under ophold))
- Aktiviteter i området
- Internet i boligen
- Høj grad af selvbetjening - (booking, betaling, praktiske løsninger i form af nøglekoder m.v.)
- Rabataftaler i nærområdet
- Løntræk i stedet for manuelle indbetalinger
- Elektronisk el-afmåling, således brugeren ikke skal aflæse boligens måler
- Inden køb af nye ferieboliger bliver der lavet brugerundersøgelser for at finde den bedst mulige bolig for brugerne.

Særligt i forbindelse med annoncering:

- Der sendes årligt foldere og plakater ud til de enkelte enheder af fonden
- Fonden har egen hjemmeside, der ofte opdateres, og hvor der annonceres for ferieboligerne
- Annoncering via intranet, hjemmeside, nyhedsmails og fagblade

- Målrettede mails med oplysninger, hvis der foretages ændringer eller justeringer ved eksisterende huse
- Der annonceres, hvis der er ledige lejemål
- Kampagner og spottilbud for at øge efterspørgslen

Særligt i forbindelse med beliggenhed:

- God respons ved beliggenhed i forbindelse med badeland eller ferieområde
- Tæt på attraktioner og seværdigheder
- Feriefonde med variation af beliggenheden oplever, at de rammer flere målgrupper. Både tilbud til børnefamilier og huse, der tilbyder naturskønne omgivelser
- Sjældent underskud på lejligheder i storbyer.
- Må ikke være for langt væk fra brugerne, da det er svært at leje boligerne ud uden for højsæsonen, hvis der er for lang køreafstand til disse.

Årsager til, at fondens boliger ikke kan lejes ud (Spørgsmål 4)

Sammenfattende

De faktorer, de især blev fremhævet under ovenstående spørgsmål, kan modsætningsvis anføres som de primære grunde til, at fonden har svært ved at udleje boligerne.

I forhold til beliggenheden ses der en tendens til, at de boliger, der ligger langt fra brugerne eller på øer uden direkte broforbindelse, er svære at udleje. Dette er specielt gældende i lavsæsonen. Bornholm fremhæves af flere som en ø, der er meget svær at udleje i vintersæsonen, da øen både er besværlig og dyr at komme til og fra, men også at øen ikke har stor aktivitet uden for højsæsonen. De steder, hvor der ikke er stor aktivitet i nærområdet (*modsat fx feriebyer, feriecentre, strand mv.*) er det svært at få en høj udlejningsprocent.

Visse fonde har flere huse i det samme område, hvilket afspejles negativt i udlejningsprocenten. Det anføres af flere, at de har flere huse i samme område, da de er blevet sammenlagt med andre fonde, og således kan fondene opleve, at de "konkurrerer" med sig selv, da de både har gode og dårlige huse, og hvor husene i bedre stand er mere attraktive for brugerne.

Brugerne forventer, at prisen svarer til husenes stand, og de steder hvor dette ikke er gældende, er der derfor en lav udlejningsprocent. Der er en klar tendens til, at de ældste huse er sværest at leje ud.

Fondene har svært ved at tage konkurrencen op med det private marked, hvor også de billige flybilletter og rejser udenlands gør det svært for fondene at få boligerne til at fremstå attraktive.

Nedenfor nævnes en række (yderligere) forhold, der har negativ indflydelse på udlejningen.

Særligt

- For få sovepladser
- Prisen skal tage højde for udgifterne ved at komme til og fra ferieboligen
- Lejeprisen er ikke konkurrencedygtig i forhold til andre udlejere (billige boliger på nettet)
- En bolig er lukket ned fra november-påske, da der er risiko for frostskaade

- Ændret adfærd hos brugerne, som efterspørger noget nyt.
- Standarten er ikke up-to-date.
- Dårlige erfaringer med campingvogne, der har en kort udlejningsperiode og en relativt dyr drift.
- Svært at konkurrere med flymarkedet og rejser sydpå.
- Manglende kendskab til fondens tilbud.
- Huse på ikke brofaste øer er svære at leje ud, specielt i lavsæsonen.
- Unges ”drukfest” i Skagen, Løkken og Marienlyst har medført, at det har været sværere at leje disse ud.
- Det danske vejr, regnfulde perioder.

Fondens indsats ift. boliger, der ikke har kunnet lejes ud – og effekten af indsatsen (Spørgsmål 4 a og b)

Sammenfattende

Mange af fondene forsøger at sælge de huse, hvor de oplever underskud. Visse fonde har iværksat spørgeskemaundersøgelser for at klarlægge, hvad brugerne efterspørger. Der ses en positiv effekt ved denne fremgangsmåde.

Fondene forsøger at nedsætte lejen i lavsæsonerne, hvilket har positiv effekt på størstedelen af boligerne. Der er dog undtagelser, hvor den store fremgang ikke kan ses. Sideløbende med at nedsætte prisen, markedsfører fondene boligerne i højere grad, når der er lavsæson, og dette virker også.

Af mange fonde anføres renoveringer som et tiltag med stor positiv effekt på udlejningen. Mange brugere taler positivt om renoveringen til deres kollegaer, og der ses en øget stigning i antallet af udlejninger.

Visse fonde forsøger at nå ud til pensionerede medarbejdere i lavsæsonerne. Dette har en mindre effekt, men en lille fremgang kan formentlig spores.

Nedenfor nævnes en række (yderligere) forhold, der har haft positiv effekt på udlejningen/indtjeningen ved ferieboligerne.

Særligt

- Besparelser på administrationen
- Der er givet positiv feedback fra brugerne, når der sker renoveringer af husene. Brugere snakker indbyrdes og dette afspejles ved en højere udlejningsprocent
- Øget annoncering, bl.a. på facebook.
- Udlejningen er gjort mere fleksibel med midtuge / weekendudlejninger
- Der er blevet taget nye og bedre billeder til udlejningssystemet
- Lavet energibesparende foranstaltninger
- Installeret internet og opvaskemaskine
- Fonden har orienteret pensionerede medarbejdere om deres mulighed for at leje boligerne, og visse pensionister har gjort brug af retten
- Hvis husene er ledige, udsendes der oplysninger herom
- Salg af boliger i Danmark og indkøb af lejligheder i udlandet har medført, at underskud er

vendt til et overskud

- Indkøbet af online bookingsystemer har positiv effekt.

Har der været ferieboliger, som i en periode ikke har kunnet lejes ud (10 år), men som senere kunne lejes ud, uden indsats fra fonden? (Spørgsmål 5)

De fleste fonde svarer **nej** til dette spørgsmål. Der er dog få eksempler på, at ændret adfærd hos brugerne har haft en mindre virkning. Dog er udgangspunktet, at der kræves en indsats fra fonden.

Det skal bemærkes, at en del af fondene ikke svarer på spørgsmålet, eller svarer på noget andet, end det adspurgte.

Har fonden erfaring med, at det har været nødvendigt at skifte ferieboliger ud, fordi brugerne har efterspurgt noget nyt? (Spørgsmål 6)

Til dette spørgsmål svarer størstedelen af fondene ”**ja**”. Dette kan sammenholdes med spørgsmål 4 a & b. Heraf fremgår det, at en af de indsatser, fondene initierer, er at udskifte de boliger, der er svære at udleje, og på baggrund af brugerundersøgelser indkøber de nye boliger. Dette har ofte en positiv effekt på udlejningen.

De fonde der svarer **nej**, er i almindelighed de fonde, der kan drive deres feriehuse ved brug af lejeindtægterne.

Bilag 1. Antal ferieboliger med overskud/underskud.

Antal Boliger		Sum	Overskud	Underskud	Hvor stor en % giver underskud?
DK	Udland				
1	0	1	1	0	0
1	0	1	1	0	0
0	1	1	0	1	100
1	0	1	0	1	100
1	0	1	0	1	100
1	1	2	2	0	0
1	1	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	2	0	0
2	0	2	1	1	50
0	2	2	0	2	100
2	0	2	0	2	100
2	0	2	0	2	100
2	0	2	0	2	100
2	0	2	0	2	100
2	0	2	0	2	100
2	1	3	3	0	0
3	0	3	3	0	0
2	1	3	2	1	33
3	0	3	2	1	33
3	0	3	1	2	67
3	0	3	0	3	100
3	0	3	0	3	100
4	0	4	4	0	0
4	0	4	3	1	25
4	0	4	1	3	75
3	1	4	0	4	100
4	0	4	0	4	100
4	0	4	0	4	100
4	0	4	0	4	100
5	0	5	3	2	40
5	0	5	3	2	40
5	0	5	3	2	40
3	2	5	2	3	60
5	0	5	2	3	60
5	0	5	2	3	60
4	1	5	1	4	80
5	0	5	1	4	80
6	0	6	6	0	0
6	0	6	6	0	0
4	2	6	4	2	33
5	1	6	2	4	67
5	1	6	1	5	83
6	0	6	1	5	83
6	0	6	1	5	83
6	1	7	6	1	14
6	1	7	6	1	14
7	0	7	6	1	14

5	2	7	5	2	29
7	0	7	5	2	29
7	0	7	1	6	86
7	0	7	1	6	86
5	2	7	0	7	100
7	1	8	5	3	38
8	0	8	4	4	50
9	0	9	4	5	56
9	0	9	0	9	100
10	0	10	9	1	10
9	1	10	7	3	30
10	0	10	0	10	100
10	1	11	10	1	9
11	0	11	10	1	9
8	3	11	5	6	55
11	0	11	5	6	55
11	1	12	8	4	33
12	1	13	13	0	0
12	1	13	10	3	23
12	1	13	7	6	46
14	0	14	12	2	14
14	1	15	11	4	27
14	2	16	14	2	13
17	0	17	17	0	0
14	3	17	2	15	88
22	0	22	18	4	18
23	0	23	22	1	4
19	4	23	19	4	17
15	9	24	19	5	21
26	3	29	12	17	59
45	5	50	49	1	2
46	5	51	48	3	6
49	5	54	17	37	69
58	13	71	47	24	34

Sum	Sum	Sum	Sum	Sum
726	81	807	510	297
Gns.	Gns.	Gns.	Gns.	Gns.
8,4	0,9	9,4	5,9	3,5

Procentudregning efter summen

63,2% 36,8%

0 angiver, at ingen af feriefondens huse kører med underskud. 100 angiver, at alle feriefondens huse kører med underskud.



Bilag 2

Styrelsen for
Fastholdelse
og Rekruttering
Njalsgade 72 A
DK-2300 København S

T +45 33 96 36 00
E sfr@sfr.dk
www.sfr.dk
www.borger.dk

23-09-2013

Spørgeskemaundersøgelse vedrørende feriefondenes ferieboliger

J.nr. 2013 - 8812

Til brug for en eventuel ændring af § 14, stk. 2, i bekendtgørelse om feriefonde, jf. bekendtgørelse nr. 1284 af 14. december 2004, som fastslår, at lejeindtægten for en feriebolig over en 4-årig periode skal dække de løbende driftsomkostninger, administration og ejendomsomkostninger ved ferieboligen, har Feriekontoret i Styrelsen for Fastholdelse og Rekruttering iværksat en mindre undersøgelse.

Denne spørgeskemaundersøgelse er en del af undersøgelsen, hvor alle feriefonde indgår.

Feriekontoret skal bede feriefonden om at besvare spørgsmålene på vedlagte skema – evt. med inddragelse af revisor. Det er meget vigtigt, at fonden giver sig tid til at besvare spørgeskemaet så grundigt som muligt, for at Feriekontoret kan få et ordentligt grundlag at træffe beslutning på. Hvis der ikke er plads på skemaet til den fulde besvarelse, kan besvarelsen ske på et stykke papir med angivelse af nummeret på spørgsmålet.

Spørgsmål til skemaet kan rettes til Yvonne Olesen, på telefon 41714216, eller Pernille K. Poulsen på telefon 41714213.

Det udfyldte skema skal være modtaget i Feriekontoret, SFR senest den 15. november 2013.

Med venlig hilsen

Yvonne Olesen
Feriekontoret, SFR

SPØRGESKEMA vedr. feriefondens ferieboliger

Feriefondens navn:	
Antal ferieboliger i DK:	Antal ferieboliger i udlandet:

1. Oplys antallet af ferieboliger, hvor lejeindtægterne dækker udgifterne set over en 4-årig periode:	
2. Oplys antallet af ferieboliger, som giver underskud set over en 4-årig periode:	
3. Angiv årsager til, at fondens ferieboliger kan lejes ud: <i>(har forhold som fx: beliggenhed, prisen, ferieboligens standard, annoncering en betydning for udlejningen?)</i>	
4. Hvis fonden har ferieboliger, som ikke kan lejes ud, angiv årsager: <i>(har forhold som fx: beliggenhed, prisen, ferieboligens standard, annoncering en betydning for udlejningen?)</i>	
4 a. Hvis fonden har/har haft ferieboliger, som ikke kan /har kunnet lejes ud, oplys hvad fonden har gjort: <i>(Har fonden fx solgt, overvejet at sælge, at sætte lejeprisen ned, moderniseret, at udleje til en større kreds, at lave en kampagne for udlejning?)</i>	
4 b. Har fondens indsats virket? <i>(Svar ja/nej og uddyb)</i>	
5. Har fonden ferieboliger, som i en periode ikke har kunnet lejes ud, men som senere kunne lejes ud - uden en indsats fra fonden? <i>(over en 10-årig periode)</i>	
6. Har fonden erfaringer med, at det har været nødvendigt at skifte ferieboliger ud, fordi brugere har efterspurgt noget nyt?	

Bemærkninger:

(Her anføres fx fondens generelle bemærkninger til feriemønsteret hos fondens brugere/hvilke ferieboliger efterspørges/har feriemønsteret ændret sig/ønsker brugerne huse med bedre standard eller beliggenhed i udlandet? Hvis fonden har solgt eller har forsøgt at sælge feriehuse, hvilke erfaringer har fonden hermed?)

