

## **Notat**

- **Frivillige boligindskudslån som følge af gennemførelse af to store udviklingsplaner i Slagelse Kommune.**

Nærværende notat beskriver og belyser mulighederne for at yde frivillige boligindskudslån. Det er Byrådet beslutter i sagen.

### **Baggrund og sagens indhold**

Gennemførelse af udviklings-/helhedsplanerne, som led i udmøntningen af Folketingets beslutning om omdannelse af boligsociale udsatte områder, og dermed meget store bygningsmæssige ændringer medfører, at boligselskaberne er nødt til at flytte en meget stor andel af lejerne, til midlertidige boliger og efterfølgende til permanente boliger.

Udviklingsplanerne omhandler Motalavej i Korsør og Ringparken Kjerulfsvej, Albert Ibsensvej og Jacob Dampesvej i Slagelse.

Gennemførelse af udviklingsplanen i både Korsør og Slagelse betyder, at nuværende lejligheder enten nedrives eller gennemgår så væsentlige ændringer, at boligindskuddet ikke bliver berørt. Det betyder, at beboer ved tvunget fraflytning af nuværende lejlighed, som udgangspunkt, vil få hele sit indskud tilbage, når beboer flytter ind i den nye permanente bolig. Det er endvidere oplyst, at indskuddet til den permanente bolig, forudsat ca. samme størrelse bolig, kun vil blive lidt højere end det gamle indskud.

BoligKorsør har i den forbindelse gjort opmærksom på, at der er risiko for, at der kan være beboere der ikke længere opfylder betingelserne for at få et nyt indskudslån til betaling af indskud i det nye permanente lejemål, ligesom nogle beboere vil komme i en økonomisk vanskelig situation, når de skal betale et nyt indskud ved en permanent genhusning, og samtidigt har udlæg i deres eksisterende indskud.

Boligselskabet er bekymret for, at der vil være borgere, der på trods af, at de ikke har en god økonomi, alligevel ikke vil kunne få tildelt et indskudslån, da husstandsindkomsten overstiger den fastsatte indtægtsgrænse, og foreslår derfor, at kommunen tilbyder frivillige indskudslån, med henblik på, at afhjælpe situationen for nogle af disse borgere.

Ifølge de nuværende tidsplaner for gennemførelse af de store projekter, er det vurderingen, at de første beboere fra Motalavej får tilbudt permanente boliger i løbet af 2026. Administrationen har taget kontakt til FOB, med henblik på at stille lejere i FOB's lejemål i Ringparken lige, hvorfor begge udviklingsplaner er omfattet af nærværende fremstilling.

### **Lovgivningsmæssige muligheder**

Boligstøtteloven, LBK nr. 229 af 12/2-21 om individuel boligstøtte.

Kommuner kan vælge at yde frivillige boligindskudslån, jf. lov om individuel boligstøtte §59. Kommunen bestemmer selv betingelser og vilkår, dog skal de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger iagttages, f.eks. kravene om ligebehandling og saglig begrundelse.

### **Omfang og scenarier**

Der er følgende scenarier for beboerne i lejemål som bliver omfattet af udviklingsplanen samt en vurdering af omfanget af antal beboere der vil kunne komme i betragtning til et frivilligt boligindskudslån, baseret på de vilkår der er anført i nærværende sagsfremstilling, samt baseret på de data der på tidspunktet for opgørelsen er taget udgangspunkt i.

1. Beboer er bevilget boligindskudslån til betaling af indskud i sit nuværende lejemål.

Svar:

- a. Indskuddet skal anvendes til at indfri indskudslånet, idet Slagelse Kommune har fortrinsret.
- b. Beboer kan, hvis de opfylder kriterierne, søge om indskudslån til det nye permanente lejemål.

Årsager til at betingelserne måske ikke længere er opfyldt, kan bl.a. være, at hustandindkomsten er ændret, at børnene er flyttet hjemmefra, at der bor flere i boligen der bidrager til hustandindkomsten.

Med udgangspunkt i de eksisterende indtægtsgrænser for lovpligtige boligindskudslån, er det på baggrund af indsamlet data opgjort, at 18 ud af 67 husstande (begge udviklingsplaner), som allerede har et indskudslån, ikke vil kunne få et nyt indskudslån. Flere af disse har en hustandindkomst der ligger en del over indtægtsgrænsen, og vurderes derfor til selv at kunne betale boligindskud. Ud af de 18, er det 7-8 beboere/husstande der ligger lige over indtægtsgrænsen, og dermed heller kan få boligindskudslån, men vil kunne få frivilligt boligindskudslån, hvis de vilkår der er anført i dette notat godkendes.

2. Beboer har indbetalt boligindskud til Boligselskabet i sit nuværende lejemål, og der er ikke andre forhold der gør sig gældende.

Svar:

- a. Indskuddet kan anvendes til indbetaling af indskud i det nye permanente lejemål.
- b. Beboer kan, hvis de opfylder kriterierne, søge om boligindskudslån til det nye permanente lejemål.

Administrationen kan ikke opgøre omfanget. Det er umiddelbart vurderingen, at der vil være tale om ganske få beboere der ikke i dag har boligindskudslån som vil søge til deres nye permanente bolig. I forhold til at vurdere antallet for så vidt angår et frivilligt beboerindskudslån, baseret på de vilkår der er anført i dette notat, vurderes antallet at være mellem 3 – 5 beboere/husstande.

3. Beboer hvor der, via fogeden, er foretaget udlæg i deres indskud hos andre kreditorer.

Svar:

- a. Lånet anvendes til indfrielse af gæld til kreditor.
- b. Beboer kan, hvis de opfylder kriterierne, søge om indskudslån til det nye permanente lejemål.

Dette scenarie fortæller, at der vil være nogle beboere, som følge af, at en kreditor har taget pant i indskuddet, ikke får deres indskud tilbage. Disse beboere kan derfor stå i en situation hvor de ikke kan betale det nye indskud i den permanente bolig, men samtidigt heller ikke kan få bevilget boligindskudslån, hvis ikke de opfylder betingelserne.

En ret stor andel af disse beboere vil reelt kunne søge og få et lovpligtigt boligindskudslån. En anden stor andel har en husstandsindkomst der ligger betydeligt over indtægtsgrænserne og disse vil således ikke kunne få hverken et indskudslån eller et frivilligt indskudslån.

På baggrund af de data der er modtaget, for så vidt angår Motalavej etape 1 omsat til hele udviklingsplanen, er det vurderingen at mellem 9 – 15 beboere/husstande vil kunne få et frivilligt indskudslån, baseret på de vilkår der er anført i dette notat.

### **Vilkår for at yde frivillige boligindskudslån**

Lovgivningen giver mulighed for at kommuner, udover de lovpligtige boligindskudslån, kan yde frivillige boligindskudslån, og selv kan fastsatte rammerne herfor.

Ved frivillige indskudslån kan der sættes en valgfri årlig indtægtsgrænse som kriterie. Til orientering er indtægtsgrænserne (2025) for de lovpligtige boligindskudslån på kr. 288.792 for husholdninger uden børn, kr. 339.392 for husholdninger med 1 barn, kr. 389.992 for husholdninger 2 børn, kr. 440.592 for husholdninger med 3 børn, og kr. 491.192 for husholdninger med 4 eller flere børn.

Der skal tages stilling til hvilke vilkår der skal gælde, samt hvilken husstandindkomst der skal gælde som indtægtsgrænse for de frivillige boligindskudslån.

#### Forslag til fastlæggelse af vilkår:

- Ordningen for frivillige boligindskudslån gælder kun lejere i de to områder i henholdsvis Korsør og Slagelse som er/bliver omfattet af gennemførelse af udviklingsplanerne.
- For at være omfattet skal man bebo et lejemål i en af de to områder, og være omfattet af en flytning til en midlertidig og derefter en permanent bolig, eller omfattet af en flytning direkte til en permanent bolig.
- Indtægtsgrænsen sættes til den for de lovpligtige boligindskudslån gældende grænse + 20.000 kr. Dvs. at indtægtsgrænsen for en husstand med 2 børn vil blive 409.992 kr.
- Lånet gives på samme vilkår som de lovpligtige boligindskudslån, dvs. 5 år rente og afdragsfrit og herefter afdrag over 10 år med rentetilskrivning på 4,5% p.a.
- Lånet skal indfries ved fraflytning.
- Der kan ikke bevilges frivilligt boligindskudslån hvis beboeren har et lovpligtigt boligindskudslån.
- Der kan kun ydes lån til beboere som tager imod det af boligselskaberne tilbudte permanente lejemål, som i øvrigt skal overholde de regler der gælder herfor. Hvis beboeren ikke ønsker at gøre brug af den tilbudte permanente bolig (der gives to tilbud), vil beboeren ikke være omfattet af muligheden for at søge et frivilligt boligindskudslån.
- Bevilling af frivillige boligindskudslån gælder indtil udviklingsplanerne er gennemført.

### **Handlemuligheder**

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- I. Godkende at udnytte muligheden for at bevilge frivillige boligindskudslån.
- II. Ikke at godkende muligheden for at bevilge frivillige boligindskudslån.

I tilfælde af at muligheden for at bevilge frivillige boligindskudslån udnyttes, skal det besluttes hvem der har retten til at udnytte muligheden for frivillige boligindskudslån.

- A. Skal kun gælde beboerne der i dag har et lovpligtigt boligindskudslån, og som ikke længere opfylder kriterierne. (Anslået 7-8 beboere/husstande).

- B. Skal gælde A. samt beboere der ikke har et beboerindskudslån, og hvor der ikke er taget pant i indskuddet. (Anslået 3-5 beboere/husstande).
- C. Skal gælde A. + B. samt beboere der, via fogeden har fået foretaget udlæg i deres indskud til andre kreditorer. (Anslået 9-15 husstande).

Dvs. at vælger Byrådet at medtage A, B og C vil det dreje sig om ca. 19-28 beboere/husstande.

#### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at de ovenfor forslåede vilkår er saglige og sikre ligebehandling af beboerne. Det er også vurderingen, at afgrænsning af hvem der kan søge frivilligt boligindskudslån er baseret på et gennemsigtigt, forståeligt og sagligt grundlag, og dette uanset hvilken beboerkreds Byrådet beslutter skal være omfattet af ordningen.

#### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

I fald det besluttes, at der kan ydes frivillige boligindskudslån, vil Slagelse Kommune stå i udlæg indtil lånet er tilbagebetalt. I fald at det frivillige boligindskudslån, i lighed med det lovpligtige boligindskudslån, skal anvendes helt eller delvist til istandsættelse ved fraflytning, vil restancen blive søgt inddrevet via opkrævningen. Det vurderes, som følge af det forholdsvist begrænsede antal ansøgninger, at udgifterne kan afholdes samme sted som de frivillige boligindskudslån, men med eget kontonr., idet der er tale om en kommunal udgift der ikke ydes refusion til.

Med udgangspunkt i nuværende boligindskudslån ligger niveauet for et frivilligt boligindskudslån på mellem 6.000 kr. – 16.000 kr.

Baseret på de i notatet estimerede antal beboere der vil kunne komme i betragtning til frivillige boligindskudslån, dvs. både A, B og C samt baseret på at indskuddet udgør ca. 16.000 kr. vil der blive tale om at Slagelse Kommune skal yde lån for ca. 450.000 kr., fordelt over de ca. 4 år som udviklingsplanerne forventes at løbe over.

Det vurderes, at administration af den ekstra opgave, der alt andet lige vurderes som en begrænset opgave, jf. det forventede antal frivillige indskudslån samt at lånene vil blive behandlet løbende over gennemførelse af udviklingsplanerne, kan klares af bestående bemanning. Det er primært Borgerservice og Indkøb/Forsikring der har andel i opgaven.