

NOTAT

Til beslutnings sag **Tilflytterbolig (B)** Dok.nr.: 330-2019-449846

BAGGRUND

En tilflytterbolig er et hus, der kan lejes for en begrænset periode af potentielle tilflyttere, der overvejer at flytte til kommunen.

Formålet med tilflytterboligen er at styrke bosætningen i kommunen, og tilbuddet bygger på antagelserne 1) at potentielle tilflyttere er interesserede i en tilflytterbolig, 2) at ophold i boligen vil påvirke beslutningen om tilflytning positivt.

I en række kommuner er der etableret tilflytterboliger efter forskellige modeller med bosætning til følge (se erfaringsopsamling nedenfor).

Administrationen i Slagelse Kommune er blevet kontaktet af Brugsforeningernes Arbejdsgiverforening (BA), der med forankring i et forsøgsprojekt under Balance Danmark, har præsenteret et oplæg om anpartsejede tilflytterboliger.

MODEL 1: ANPARTSEJEDE TILFLYTTERBOLIGER

Modellen bygger på, at en lokal gruppe af borgere, virksomheder og foreninger opretter et anpartsselskab med min. 10 anpartshavere og en anpartskapital på min. 50.000 kr. Dette selskab køber, ejer og udlejer boligen, der skal anvendes som tilflytterbolig. I denne konstruktion vil anpartshaverne i tilfælde af konkurs kun hæfte med deres individuelle indskud i anpartsselskabet.

Ejerkredsen nedsætter en bestyrelse, hvis primære opgave bliver at finde en egnet bolig. Bestyrelsen varetager desuden opgaver som udvælgelse og godkendelse af lejer, gennemgang af lejemål ved ind-/udflytning og bestilling af håndværkere i forbindelse med vedligeholdelse af boligen. Modellen forudsætter dermed, at der findes en lokal gruppe af interessenter med engagement og ressourcer til at drive projektet.

Model 1: Finansiering af køb og istandsættelse af bolig

Balance Danmark anbefaler, at der købes en ældre nedslidt ejendom som sættes i stand, hvorved istandsættelsen kan støttes med byfornyelsesmidler med 60% refusion fra staten. Følgende finansieringsmodel er mulig:

- 60% af boligens værdi efter istandsættelse finansieres ved optagelse af et 1,5% 20-årigt realkreditlån (DLR Kredit har givet forhåndstilsagn til projektet)
- Min. 20% af den samlede investering tilvejebringes ved kommunalt tilskud til istandsættelse jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer.

- Resten af den samlede investering finansieres ved banklån, udstedelse af sælgerpantebrev, andet pantebrev eller yderligere tilskud fra fonde (fx LAG) eller kommune.

Derudover fremskaffes gennem salg af anpartsdele i selskabet en egenkapital på ca. 10% af anskaffelsesprisen eller mindst 50.000 kr., som anvendes til dækning af handels- og låneomkostninger samt driftskapital.

Afdrag, renter og løbende driftsomkostninger finansieres gennem husleje.

Balance Danmark har udarbejdet et budget på en konkret bolig på Ærø som købes og istandsættes for 1.050.000 kr., støttes med 500.000 kr. i byfornyelsesmidler (200.000 kr. fra kommune og 300.000 fra stat) og udlejes for 5.400 kr. om måneden (se bilag med detaljeret beregning). Et lignende projekt i Slagelse Kommune vil sandsynligvis være dyrere, idet boligpriserne ligger højere end på Ærø.

Risiko

Hvis boligen ikke kan udlejes i et tilstrækkeligt omfang vil selskabets egenkapital blive opbrugt og huset må sælges. Dette vil sandsynligvis blive til en lavere værdi end den samlede investering. Derved vil anpartshaverne miste deres indskud (de hæfter kun med eget indskud) og kommunen vil ikke få refunderet alle de investerede byfornyelsesmidler (tilbagebetalt beløb deles mellem stat og kommune).

Model 1: Proces for kommunal understøttelse af andelsejet tilflytterbolig

Projektet kan realiseres efter følgende proces:

- Introduktion til projektet til åbent borger- og interessentmøde med deltagelse af Balance Danmark, BA og andre relevante aktører.
- Udviklingsforløb, hvor interesserede lokaler grupper kan få vejledning til realisering af en tilflytterbolig. Balance Danmark tilbyder gratis vejledning i hele udviklingsforløbet mod refusion af transportomkostninger. Forløbet involverer bl.a.
 - Etablering af anpartsselskab (aktører, vedtægter osv.)
 - Valg af ejendom (samarbejde med ejendomsmæglere, administrationen kan bistå med at finde egnede boliger)
 - Forretningsplan og koncept for tilflytterbolig (fx lejeperiode, betingelser, osv.)
 - Finansiering (Møder med Realkreditinstitut og bank, udformning af pantebrev, fundraising, osv.)
 - Ansøgning om byfornyelsesmidler.
 - Udformning af betinget købskontrakt for bolig (ift. tilsagn om byfornyelsesmidler)

- Når tilflytterboligen står klar bistår administrationen med markedsføring af tilbuddet overfor potentielle tilflyttere.

Model 1: Økonomiske og personalemæssige konsekvenser for kommunen

Projektet kan have økonomiske konsekvenser på tre områder:

1. Byfornyelsesmidler: En andel af byfornyelsesmidlerne skal afsættes til projektet. Herunder skal det besluttes, hvor meget man vil støtte et enkelt projekt med, og dermed hvor mange projekter i alt, der vil kunne støttes.
 - a. For anpartsdrivne tilflytterboliger drejer det sig om støtte til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, og nettoudgiften vil ligge i størrelsesordenen 50.000 kr. til 500.000 kr. per projekt efter 60% refusion fra staten til nogle typer udgifter.
2. Medarbejdertimer: Der skal afsættes en medarbejder til at udvikle og drive projektet. Det nødvendige antal timer vil afhænge af, hvor selvkørende den lokale gruppe er, og hvor meget kommunen vil investere i at drive projektet frem.
 - a. Der kan afsættes et afgrænset antal timer, fx 7 timer om ugen i et år eller man kan vælge at afsætte de timer der skal til, for at projektet realiseres, hvilket vurderes til max 0,5 årsværk.
3. Projektstøtte: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at støtte et konkret projekt med udvalgets midler til landdistriktsudvikling. De kan fx øremærkes til juridisk rådgivning eller andre konkrete opgaver i forbindelse med projektet.

MODEL 2: KOMMUNALT EJET TILFLYTTTERBOLIG (ÆRØ MODELLEN)

Kommunen køber og istandsætter en nedslidt ejendom med midler fra byfornyelsespuljen. Administrationen står for drift af boligen som tilflytterbolig. Kommunale Ejendomme vil stå for indkøb, istandsættelse og administration af boligen, mens bosætningskonsulenter vil stå for markedsføring og kontakt med lejerne. Der kan evt. indgås samarbejde med lokale interessenter om dette. Såfremt tilflytterboligen opgives og må sælges igen vil en evt. nettoudgift blive dækket af byfornyelsespuljen.

Model 2: Økonomiske og personalemæssige konsekvenser for kommune

En kommunalt ejet tilflytterbolig kan købes og istandsættes for byfornyelsesmidler med 60% refusion fra staten. Derudover kan den støttes med

landdistriktsmidler. Det kræver en større investering end model 1, fordi en værdi vil være bundet i ejendommen indtil et evt. salg. Modellen kræver store personalemæssige ressourcer både til køb, istandsættelse og administration af boligen og til markedsføring og kontakt med lejere.

En realistisk økonomi kan ex. være:

	Kr.
Køb af ejendom:	800.000
Ombygning:	900.000
Værdi efter ombygning/salgspris:	1.100.000
Tab (staten dækker 60%):	600.000
Kommunal nettoudgift:	240.000

Administrative ressourcer

Ved kommunalt ejerskab af tilflytterbolig er der fuld kontrol over etablering og administration af boligen. Køb af hus, istandsættelse og indretning samt formidling af boligen vurderes at kunne gennemføres for 0,25 årsværk (éngangsinvestering). Dertil kommer en løbende administration af driften af boligen som udlejningsejendom (anslået 200 timer om året).

RETLIGT GRUNDLAG

Kommunen har forskellige muligheder for at støtte etablering af tilflytterboliger med hjemmel i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

- Jf. Kap. 3, §8 om bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, kan kommunen give tilskud på op til 100% af udgifterne til vedligeholdelse (primært klimaskærm) med 60% refusion fra staten. Huset skal enten være utidssvarende eller være fra før 1960, væsentligt nedslidt og ligge i en by med under 4000 indbyggere, eller det skal have en energimærkning med forslag til forbedringer.
- Jf. kap 11, §98 stk. 2 om tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til, kan kommunen give tilskud (uden refusion fra staten) til øvrige arbejder på boligen (fx køkken og gulv), hvis det er nødvendigt for projektets gennemførelse. Der kan ikke gives tilskud efter § 98, stk. 2 til de private foreningers købsudgifter, ligesom der ikke kan gives driftstilskud i udlejningsperioden, eller hvis projektet har kommercielle interesser.
- For begge ovenstående typer af støtte gælder, at støtten bortfalder og skal tilbagebetales helt eller delvist, såfremt boligens anvendelse ændres inden for 5 år. Derved vil kommunen ikke kunne komme til at finansiere bygningsforbedringer, der i sidste ende tjener et andet formål end tilflytterboligen.

- Jf. kap 5 §38d om opkøb af nedslidte ejendomme kan kommunen selv opkøbe en ejendom med henblik på istandsættelse og få 60% refusion fra staten. Kommunen kan selv udleje boligen som tilflytterbolig med en begrænset lejeperiode på 3-4 måneder (Vi afventer dog svar fra Social- og Indenrigsministeriet om denne models lovlighed).

ERFARINGSOPSAMLING ANG. TILFLYTTERTHUSE

Der findes forskellige realiserede modeller for tilflytterboliger i Danmark:

- **Ærø Kommune** etablerede en tilflytterbolig i 2012. Kommunen købte og renoverede huset med midler fra nedrivningspuljen og står for udlejningen. Huset på 140 kvm udlejes for fire måneder ad gangen til 3300 + forbrug om måneden og er fuldt belagt med venteliste frem til 2022. En lokal undersøgelse viste, at 7 ud af 11 lejere har bosat sig på øen.
- I **Jammerbugt Kommune** har en lokal gruppe i byen Trekroner siden 2015 kørt projektet "Landsby på prøve". I 2018 købte de med hjælp fra lokale virksomheder et hus af kommunen, som fungerer som permanent prøvebolig. Der tilbydes en prøveperiode på tre måneder med gratis husleje, bil og havehjælp, og så kan huset efterfølgende lejes på almindelige vilkår i maksimalt ét år. To ud af tre lejere har gennem projektet bosat sig i området.
- **Vestmøn Lokalforsamling** har i 2017 etableret et "tilflytterhus" i landsbyen Damme der kan lejes i 2-3 uger til 1.100 kr. om ugen alt inklusiv. Lokalforsamlingen har lånt huset af en privat i 3 år mod at sætte det i stand, hvilket er gennemført med frivillig arbejdskraft og bidrag fra fonde på 100.000 kr. I alt 17 familier har aktuelt boet i huset, primært småbørnsfamilier fra Kbh., og heraf er 8 familier flyttet permanent til området efterfølgende.
- På **Endelave** stilles en gratis "prøvelejlighed" til rådighed, finansieret af Horsens Kommune.
- **Samsø Kommune** har en model, hvor de gennem kommunens hjemmeside formidler kontakt til "prøveboliger" der udlejes og administreres af private Samsinger. Aktuelt er 8 ud af 12 boliger udlejet.
- På **Anholt** har en frivillig gruppe med udgangspunkt i skolebestyrelsen lavet aftaler med private sommerhusejere, der stiller huse gratis til rådighed for 2-4 måneder i vinterhalvåret. Projektet kører nu på 4. sæson, hvor i alt 7 hold beboere har benyttet tilbuddet og et af dem er flyttet til Anholt.
- Derudover er grupper i en række kommuner i gang med at undersøge muligheden for at etablere tilflytterhuse i samarbejde med

balance Danmark, herunder Tønder, Vejen (Hærvejsklyngens Bosætningsgruppe), Samsø, Lemvig, Guldborgsund og Bornholm.

Nye idéer

- **Hjarnø og Horsens Kommune** undersøger i samarbejde med konsulentvirksomheden "Hele Landet" et koncept med anpartsejede nybyggede boliger med lokale materialer og lokal arbejdskraft, der kan udbydes som prøvebolig. Huset vil kunne købes, hvis tilflytterne er interesserede, og der frigives derved midler til at bygge endnu et hus.