

Forsøgsprojekt Tilflytterbolig

Projektbeskrivelse

1. Formål

At gøre det mere attraktivt for især børnefamilier og yngre par at bosætte sig i en landsby eller mindre by, som typisk ligger i en yder- eller landkommune. Dermed skal projektet være medvirkende til at fremme bosætningen, så skolen, dagligvareforretningen og et aktivt foreningsliv kan bevares.

2. Primær målgruppe

Familie eller par, der ikke er bosiddende i den pågældende kommune, men som af jobmæssige årsager ønsker eller overvejer at flytte tættere på nuværende eller kommende arbejdsplads.

Tilflytterboligen giver mulighed for, at familien eller parret kan finde ud af, om et nyt lokalsamfund og et eventuelt nyt job er det rigtige valg, inden man investerer i en bolig i et område, man ikke kender eller kun kender i begrænset omfang. Kort sagt: Trives familien i de nye rammer?

3. Hvordan defineres en tilflytterbolig

- a. Et parcel- eller rækkehus, der er beliggende i en landsby eller mindre by med indtil ca. 2.000 indbyggere.
- b. Kan kun lejes for en periode på 6 eller 12 måneder.
- c. Lejemålet kan undtagelsesvist forlænges med indtil 6 måneder.
- d. Lejer og/eller dennes ægtefælle/samlever må som hovedregel ikke være bosat i kommunen ved lejemålets indgåelse.
- e. Lejer og/eller dennes ægtefælle/samlever skal som hovedregel være beskæftiget eller jobsøgende i kommunen.
- f. Lejemålet kan være møbleret til mindst 4 personer og på samme niveau som i et typisk sommerhus.
- g. Lejeaftale skal som hovedregel være indgået og underskrevet senest en måned før lejemålet begynder.
- h. Lejer skal som hovedregel betale (eller stille bankgaranti) for første måneds husleje og stille depositum svarende til tre måneders husleje senest en måned før lejemålets begyndelse.

- i. Lejer skal fraflytte lejemålet senest 3 hverdage før lejemålet ophører.
- j. Lejer skal i forbindelse med fraflytning betale for obligatorisk slutrengøring.

4. Lokalt boligselskab

Tilflytterboligen erhverves af et lokalt boligselskab, der etableres som et anpartsselskab med en anpartskapital på minimum kr. 50.000.

Ejerkredsen består typisk af lokale borgere, virksomheder, foreninger og andre med tilknytning til det pågældende område.

Ejerkredsen vælger en bestyrelse på 3-5 personer, hvis primære opgave bliver at finde en egnet ejendom, der opfylder visse kriterier, herunder beliggenhed, størrelse og prisniveau. Det kan ofte være værd at overveje at købe en ældre ejendom, som grundlæggende er sund, men som trænger til et vedligeholdelsesmæssigt løft.

Bestyrelsen varetager desuden de praktiske opgaver, som primært omfatter udvælgelse og godkendelse af lejer, fysisk gennemgang af lejemål i forbindelse med ind-/udflytning og bestilling af håndværkere i forbindelse med vedligeholdelse af boligen.

5. Finansiering af køb og reovering af ejendom.

- a. Køb inkl. reovering og/eller modernisering af ejendom forudsættes at ligge i et niveau på kr. 600.000 til kr. 700.000, men det er ikke en betingelse. Er der tale om en ældre nedslidt ejendom, vil udgiften til reovering ofte være så stor, at den samlede udgift til køb og reovering overstiger ovennævnte beløb.
- b. 60 % af vurderingen af ejendommen som udlejningsejendom efter reovering, finansieres ved optagelse af realkreditlån i DLR Kredit A/S. Se desuden pkt. 5.1.
- c. Den del af finansieringen, der ligger i intervallet fra 60 % til ca. 85 % af vurderingen jf. pkt. 5 b, tilvejebringes ved optagelse af et bank/sparekasselån og/eller ved udstedelse af et pantebrev. Se desuden pkt. 5.2.
- d. Den resterende del af finansieringen, som primært omfatter udgift til reovering og modernisering af ejendommen, ydes i form af et kommunalt tilskud, som ydes på grundlag af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Se desuden pkt. 5.3.
- e. Derudover skal der fremskaffes en egenkapital på minimum 10 % af den samlede investering. Se pkt. 5.4.

5.1. Realkreditlån

- a. Fast rente og afdrages over 20 år – ydes af DLR Kredit A/S.
- b. Der forventes ingen krav om personlig hæftelse ved mindst 10 anpartshavere.
- c. Finansiering skal ske gennem et pengeinstitut, der samarbejder med DLR Kredit A/S.

5.2. Bank/sparekasselån og/eller pantebrev

- a. Variabel rente 5 % p.a. for så vidt angår bank/sparekasselån.
- b. Fast rente 3 % p.a. for så angår pantebrev.
- c. Afdrages over 20 år.
- d. Afregnes til kurs 100.
- e. Bank/sparekasselån og/eller pantebrev er uden personlig hæftelse af anpartshaverne.

5.3. Kommunalt tilskud

- a. Kan ydes som et direkte tilskud, jf. § 8 og/eller § 98 stk. 2 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, på betingelse af, at der tinglyses en deklaration om tilbagebetaling af det offentlige tilskud, hvis ejendommen sælges eller ændrer status.
- b. Ydes støtten på grundlag af § 98. stk. 2 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan kommunen stille krav om, at selskabets vedtægter, herunder eventuelle ændringer af disse, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- c. Desuden kan kommunen, hvis støtten ydes på grundlag af § 98, stk. 2 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, stille krav om tilbagebetaling af den offentlige støtte, hvis anvendelsen af ejendommen som tilflytterbolig opgives.
- d. Kommunen afholder udgiften til udfærdigelse og tinglysning af deklaration.
- e. Kommunen kan stille krav om, at ejendommens ejer (anpartsselskabet), skal være medlem af den fælles paraplyorganisation. Se pkt. 6.c.

5.4. Egenkapital

- a. Egenkapitalen, tilvejebringes ved stiftelse af et anpartsselskab, hvor køberne af anparterne typisk er borgere, virksomheder, foreninger og andre med tilknytning til lokalområdet.
- b. Anpartskapitalen skal udgøre mindst 10 %, minimum kr. 50.000, af den samlede investering til køb og renovering/ombygning af en ejendom.
- c. Anpartskapitalen fordeles i anparter à kr. 1.000, - og multipla heraf.
- d. Tegningskurs på en anpart er 105, hvor overkursen anvendes til oprettelsen af anpartsselskabet.

- e. Der udbetales ikke udbytte til anpartshaverne.
- f. Egenkapitalen anvendes primært til dækning af udgifter til handels- og låneomkostninger samt driftskapital, og sekundært til delvis dækning af køb og renovering/ombygning.

6. Husleje, drift og administration

- a. Ifølge de foreløbige beregninger, kan den månedlige husleje jf. pkt. 5 forventes at ligge på mellem kr. 5.000 til kr. 5.800, eks. udgift til varme, el, vand og vandafledningsbidrag.
- b. I beregningen af huslejen, er der udover udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation og administration, afsat ca. kr. 75 pr. m² til vedligeholdelse.
- c. Der oprettes en fælles paraplyorganisation, hvor der etableres en hjemme- og facebookside for tilflytterboligerne. Desuden tilbyder paraplyorganisationen at varetage de administrative opgaver, som blandt andet omfatter udarbejdelse af lejekontrakter, huslejeopkrævning, regnskab mv. Herudover videreformidler paraplyorganisationen erfaringer mellem de respektive tilflytterboliger.
- d. Anpartsselskabets bestyrelse varetager beslutning om køb og renovering af den ejendom, der skal anvendes som tilflytterbolig, tilsyn med den pågældende ejendom, udvælgelse af lejere blandt lejeemner, kontakt til lejere, gennemgang af lejemål ved ind/udflytning samt bestilling af håndværkere til reparationer og vedligeholdelse.

7. Hvem deltager i gennemførelsen af projektet

- a. Lokalråd, borgerforening eller lignende forening/organisation, hvis primære rolle er at afdække interessen for projektet i lokalsamfundet og kommunen. Om der er interesse for projektet, afprøves ved afholdelse af et borgermøde, som kan suppleres med en husstandsomdelt orientering om projektet.
- b. Lokalt anpartsselskab, som stiftes af investorer i lokalsamfundet.
- c. Kommunen, hvor relevante medarbejdere, eks. bosætningskonsulenten, støtter lokalsamfundet med at profilere konceptet.
- d. Tovholder på projektet er Preben Boye Jørgensen, der bidrager med varetagelse af de økonomiske og administrative opgaver, der er forbundet med implementeringen af projektet, samt bistår lokalområderne ved udvælgelse af egnede boliger. I forsøgsperioden vil han desuden kunne varetage de overordnede og fælles administrative opgaver.

- e. Balance Danmark varetager kommunikation og markedsføring af projektet, herunder etablering og vedligeholdelse af hjemmeside samt videreformidling af erfaringer mellem de respektive tilflytterboliger.

8. Kontaktoplysninger:

Martin Carstensen – chef for Politik og Kommunikation – Balance Danmark

Preben Boye Jørgensen – projektleder 'Tilflytterboliger'

Mail.: tilflytterbolig@gmail.com

Tlf.: 24 67 80 16