

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 i en yder- eller landkommune. Dermed skal projektet være medvirkende til at fremme bosætningen, så skolen, dagligvareforretningen og et aktivt foreningsliv kan bevares.

2. Målgruppe

Familie eller par, der ikke er bosiddende i den pågældende kommune, men som af jobmæssige årsager ønsker eller overvejer at flytte tættere på sin 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 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 er møbleret til mindst 3-4 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 minimum to 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. Køb og finansiering

- a. Køb inkl. eventuel renovering og/eller modernisering af ejendom forudsættes at ligge i et niveau på ca. kr. 600.000, men det er ikke en betingelse.
- b. 60 % af købesummen inkl. eventuel udgift til renovering og/eller modernisering finansieres ved optagelse af realkreditlån i DLR Kredit A/S. Se endvidere pkt. 4.1.
- c. 30 % af købesummen inkl. eventuel udgift til renovering og/eller modernisering finansieres ved udstedelse af sælgerpantebrev. Se endvidere pkt. 4.2.
- d. 10 % af købesummen inkl. eventuel udgift til renovering og/eller modernisering finansieres ved optagelse af et kommunalt lån. Se endvidere pkt. 4.3.
- e. Derudover skal der fremskaffes 10 % i egenkapital. Se endvidere pkt. 4.4.

4.1. Realkreditlån

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

4.2. Sælgerpantebrev

- a. Fast rente 4 % p.a. og afdrages over 20 år.
- b. Kursen på sælgerpantebrev fastsættes til kurs 100.
- c. Pantebrevet er uden personlig hæftelse af anpartshaverne.

4.3. Kommunalt lån

- a. Rente- og afdragsfrit i minimum 20 år.
- b. Lånet sikres ved tinglysning af ejerpantebrev eller deklaration om forbud mod salg eller pantsætning af ejendommen uden samtykke fra kommunen.
- c. Kommunen afholder udgiften til udfærdigelse og tinglysning af dokumenter.
- d. Lånet forfalder til indfrielse, hvis ejendommen sælges eller overgår til anden anvendelse, f.eks. permanent udlejning.
- e. Administration af lånet, som vil være yderst begrænset, varetages af den enkelte kommune eller af den fælles paraplyorganisation. Se pkt. 5.
- f. Låntager skal være medlem af den fælles paraplyorganisation. Se pkt. 5.

4.4. Egenkapital

- a. Egenkapital, som anvendes til køb, herunder dækning af udgifter til handels- og låneomkostninger, af en ejendom samt driftskapital, fremskaffes ved stiftelse af et anpartsselskab med en anpartskapital på minimum kr. 50.000.
- b. Anpartskapitalen skal udgøre mindst 10 % af den samlede investering til køb og eventuel renovering og/eller modernisering af ejendom.
- c. Anpartskapitalen tilvejebringes ved salg af anparter i lokalområdet, hvor investorkredsen er borgere, virksomheder, foreninger og andre med tilknytning til området.
- d. Anpartskapitalen fordeles i anparter à kr. 1.000,- og multipla heraf.
- e. Tegningskurs bliver 105, hvor overkurs anvendes til oprettelse af anpartsselskabet.
- f. Der udbetales ikke udbytte til anpartshaverne.

5. Husleje, drift og administration

- a. Ifølge de foreløbige beregninger, kan den månedlige husleje jf. pkt. 4.a. beregnes til ca. kr. 5.500, eks. udgift til varme, el, vand og vandafledningsbidrag.
- b. I beregningen af huslejen, er der udover udgifter til ejendomsskatter, forsikring og renovation, afsat midler til vedligeholdelse og administration.
- c. Der oprettes en fælles paraplyorganisation for tilflytterboligerne, der varetager 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 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.

6. 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.
- 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 varetage de overordnede og fælles administrative opgaver.
- e. Danmark på Vippen varetager kommunikation og markedsføring af projektet, herunder etablering og vedligeholdelse af hjemmeside samt videreformidling af erfaringer mellem de respektive tilflytterboliger.

7: Status på projektet

- a. Op mod 40 aktører har vist interesse for projektet, hvoraf ca. halvdelen er lokalsamfund.
- b. Hovedparten af disse lokalsamfund har et indbyggerantal på mellem ca. 500 og ca. 1.000.
- c. Kommunal støtte er mulig jf. Lov om byfornyelse og byudvikling, jf. mail af 9. april 2018 fra Center for Byggeri og Bolig.
- d. DLR Kredit A/S har på baggrund af et møde den 7. maj 2018 tilkendegivet, at de er villige til at belåne tilflytterboliger.