

Til Udvalget for Landdistrikter og Øer

Brædstrup d. 27.01.22

## Henvendelse vedr. finansiering af tilflytterboliger og afholdelse af konference

Balance Danmark har siden efteråret 2017 arbejdet på projektet *Forsøgsprojekt Tilflytterbolig*, hvis overordnede formål er at tiltrække nye og især yngre borgere til de mindre bysamfund, som bl.a. kæmper med affolkning. Udvalget for Landdistrikter og Øer blev orienteret om projektet på et foretræde d. 7. november 2018.

Projektet henvender sig til hele landet, og det følges d.d. af ca. 80 aktører fordelt på 31 kommuner, som typisk består af borgergrupper i de mindre lokalsamfund og en række kommuner. Blandt de øvrige aktører, der følger projektet, kan nævnes Center for Landdistriktsforskning (SDU), Brugsforeningernes Arbejdsgiverforening, Sammenslutningen af Danske Småøer og DLR Kredit A/S.

I 2020 lykkedes det, i et tæt samarbejde med lokale ildsjæle i landsbyen Sæd og Tønder Kommune, at etablere det første tilflytterhus i Sæd. Huset har nu været lejet ud i to omgange, og begge familier har efterfølgende bosat sig i området. Flere familier har ansøgt om at leje huset pr. 15. marts 2022.

Aktuelt er vi i dialog med flere landsbyer, som er fundamentet i projektet, og en række kommuner om konkrete tilflytterboligprojekter. Det gælder fx Ramme i Lemvig Kommune og Rømhøj i Tønder Kommune. På trods af den store interesse for projektet er vi desværre udfordret på finansieringsdelen, hvilket er den overvejende grund til, at vi pt. kun har været i stand til at etablere én tilflytterbolig pba. vores koncept.

I 2018 fik vi et tilsagn fra DLR Kredit, som gerne ville medvirke til at finansiere etableringen af tilflytterboliger indenfor nogle givne rammer. Det har desværre efterfølgende vist sig, at de lokale pengeinstitutter, som var en forudsætning for aftalen, ikke ville medvirke, hvilket skyldes de bagvedliggende aftaler mellem DLR Kredit og de lokale pengeinstitutter om formidling af realkreditlån. Trods flere forsøg på at skaffe finansiering fra andre aktører i den finansielle sektor er det kun lykkedes i et enkelt tilfælde at få et lånetilsagn fra et lokalt pengeinstitut.

Derfor kan vi konstatere, at projektets finansieringsudfordringer spænder ben for dets udvikling. Det er rigtig ærgerligt, for lysten og viljen til at etablere tilflytterboliger er stor i mange landsbyer og kommuner. Skal projekterne realiseres, er det derfor afgørende, at der tilføres finansiering i form af delvis offentlig støtte.

På den baggrund sender vi her et forslag om en ny fondsmodel samt afholdelse af en konference om tilflytterboliger til udvalget.

### Fondsmodel

Balance Danmark foreslår, at et tilflytterhus, hvor den samlede investering typisk vil ligge i et niveau på omkring 800.000 kr., erhverves og drives af en lokal erhvervsdrivende fond, som forankres i et lokalsamfund, der viser initiativ, og som vil forpligte sig til at deltage i finansieringen og driften af et tilflytterhus.

Fondsmodellen anbefales som et alternativ til et lokalt ApS. Det skyldes primært den evige diskussion om personlig hæftelse, som undgås ved fondsmodellen. Desuden skal fondens formue ved en eventuel opløsning af fonden tildeles og anvendes af 'fællesskabet'. Det kan fx være et lokalråd, en borgerforening el.lign., der er forankret i det pågældende lokalsamfund.

Etableringen af en erhvervsdrivende fond kræver jf. gældende lov en grundkapital på 300.000 kr. For at imødekomme det krav foreslår Balance Danmark, at man i byfornyelsesloven giver kommuner mulighed for at indskyde grundkapitalen helt eller

**Balance Danmark**  
*Analyse. Viden. Udvikling.*

Degnemosen 1  
8740 Brædstrup  
CVR 36150610

+45 23 71 00 43  
mail@balance-danmark.dk  
www.balance-danmark.dk

Dato: Januar 2022  
Af: MØC

delvist med midler fra landsbypuljen i en fond med en mulig refusion fra staten på 80 % af det indskudte beløb.

Statens andel af indskuddet finansieres af de tildelte rammebeløb til de enkelte kommuner jf. landsbypuljen/byfornyelsesloven. Restfinansieringen, som typisk udgør ca. 2/3 af den samlede investering, tilvejebringes ved lokale donationer/indskud/lån, kommunal støtte til vedligeholdelse mv. jf. landsbypuljen/byfornyelsesloven og lån ydet af et lokalt pengeinstitut.

I vedlagte bilag finder I en beregningsmodel, der viser finansieringen af en tilflytterbolig, der købes og driftes af en erhvervsdrivende fond.

### **Konference om tilflytterboliger**

På baggrund af ovenstående forslag vil Balance Danmark afholde en konference om mulighederne og perspektiverne i tilflytterboliger. Vores ønske er, at Udvalget for Landdistrikterne og Øer vil være medarrangør af konferencen. Vi foreslår konkret at afholde konferencen i landsbyen Sæd/Tønder Kommune, så udvalget samtidig kan få et indblik i tilflytterhuset i Sæd.

Ønsker Udvalget for Landdistrikter og Øer at være medarrangør af konferencen, vil programmet naturligvis blive udarbejdet sammen med udvalget, hvor følgende programpunkter kunne være relevante:

- Rundvisning i Sæd Tilflytterhus.
- Gennemgang af Balance Danmarks 'Forsøgsprojekt Tilflytterbolig' – herunder finansieringsudfordringer og forslag til ny fondsmodel.
- Erfaringer fra Sæd Tilflytterhus v. bestyrelsen.
- Kommunens rolle i etableringen af et tilflytterhus v. Tønder Kommune.
- Evt. oplæg fra andre landsbyer, som i øjeblikket kæmper for at etablere et tilflytterhus.

Udvalget kan læse mere om *Forsøgsprojekt Tilflytterbolig* på Balance Danmarks hjemmeside: <http://balance-danmark.dk/tilflytterbolig/>

### **Med venlig hilsen**

Martin Ø. Carstensen  
Chef for Politik og Kommunikation  
Balance Danmark

Preben Boye Jørgensen  
Projektleder  
Forsøgsprojekt Tilflytterbolig

*Bilag:*

*Eksempel på finansieringsplan v. fondsmodel.*