



BILAG 1

23-03-2009

[Kan vedlægges som bilag til BR]

Sagsnr.
2008-45592

**Tilskudsdeklarationsmidler – muligheder for anvendelse til
Billige Boliger**

Dokumentnr.
2009-36528

Sagsbehandler
Rikke Siggaard Hansen

Økonomiforvaltningen er blevet bedt om at undersøge mulighederne for at aktivere kommunens pulje med tilskudsdeklarationsmidler til fremskaffelse af billig-bolig-lejemål i tomme boliger.

Økonomiforvaltningen har i samarbejde med advokatfirmaet Horten vurderet lovligheden af tre forskellige modeller for anvendelse af tilskudsdeklarationsmidlerne, som stammer fra andelsboligforeningers frikøb. Hortens hovedpunktsnotat af 23. marts 2009 vedlægges som bilag.

Tilskudsdeklarationsmidlerne består pt. af ca. 44 mio.kr.

Af Hortens hovedpunktsnotat pkt. III, 1, fremgår det, at alle tre modeller, som udgangspunkt er lovlige. Midlerne skal anvendes til boligsociale formål, herunder boligkulturelle formål, fremme af ny

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 12
1599 København V

Telefon
3366 3366

Telefax
3366 7003

Direkte telefon
3366 2690

E-mail
rsh@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

boligproduktion, og boligfilantropi e.l.

Modeller

I alle tre modeller yder kommunen et økonomisk bidrag til private udlejere, således at huslejen i forhold til lejerens svarer til billig-bolig-huslejen. For alle modellerne gælder:

- Udlejere vælges på baggrund af et offentligt udbud, jf. nedenfor.
- Lejerne vælges på baggrund af boligtildelingskriterier, jf. nedenfor
- Billig-bolig-husleje: 810 kr./m²/år i 2009-niveau (svarende til 706 kr./m²/år eller 5.000 kr./mdr. i 2005-niveau for 85 m²)
- Billig-bolig-huslejen stiger med max. 3,5 % p.a.
- Kommunens økonomiske bidrag ophører efter 10 år.
- 1. indflytning forventes at kunne ske i september 2009.
- Billig-bolig-huslejen fastholdes indtil 1. fraflytning.

Økonomiforvaltningen anbefaler den såkaldte ”rentemodell”, hvorefter tilskudsdeklarationsmidlerne forbliver i kommunen og investeres. Afkastet af investeringen udbetales i 10 år til udlejere valgt på baggrund af et offentligt udbud, således at kommunen betaler differencen mellem den faktuelle leje og billig-bolig-huslejen i 10 år.

Under forudsætning af tilskudsdeklarationsmidler på 44 mio. kr., en gennemsnitlig boligstørrelse er 90 m², en anslået faktuel husleje på 1.100 kr./m²/år i 2009-niveau og en afkastrente på 5 % giver denne model en billig boligmasse på ca. 80-90 lejligheder med tilskud i en periode på 10 år. Efter de 10 år kan midlerne udbydes på ny, og modellen vil i princippet kunne fortsætte i det uendelige. Ændres forudsætningerne i mindre grad, vil antallet af billige boliger ligge inden for et spænd på ca. 70-100 lejligheder.

Ud over fordelene ved at kunne genanvende midlerne, består fordelene ved ”rentemodellen” i, at kommunen beholder midlerne og således ikke risikerer, at midlerne går tabt ved en udlejers eventuelle konkurs eller tvangsauktion over ejendommen.

Alternativt vil ordningen kunne etableres enten efter den såkaldte ”betalingsmodel” eller efter den såkaldte ”lånemodell”.

”Betalingsmodellen” giver en billig boligmasse på ca. 210-220 lejligheder i en periode på 10 år, men derefter er midlerne opbrugt. ”Lånemodellen” giver maksimalt samme antal boliger som ”rentemodellen”, men kommunen risikerer at tabe midlerne ved en udlejers eventuelle konkurs eller tvangsauktion over ejendommen.

Valg af udlejere – offentligt udbud

For at sikre konkurrence og flest mulige boliger for kommunens midler findes udlejerne ved et offentligt udbud.

Kriterierne for valg af udlejere kunne være:

- Tilskuddets størrelse pr. bolig
- Boligstørrelser på 85-100 m²
- Geografisk placering
- Kvalitet
- Antal boliger

Valg af lejere – boligtildelingskriterier

Anvendelse af tilskudsdeklarationsmidlerne forudsætter et boligsocialt formål, hvorfor der skal fastsættes kriterier for tildeling af en bolig.

Kriterierne for valg af potentielle lejere kunne være:

- Maksimal årlig indtægtsgrænse for husstanden: 600.000 kr. for par, og 300.000 kr. for enlige
- Maksimal husstandsformue: 600.000 kr. for par, og 300.000 kr. for enlige, defineret i ”Bekendtgørelse om opgørelse af formue til beregning af individuel boligstøtte”
- Mindst én person i husstanden har fuldtidsbeskæftigelse inden for Københavns kommunegrænse

Statsforvaltningen

Økonomiforvaltningen anbefaler, at det færdige udbudsmateriale fremsendes til Statsforvaltningen for eventuelle bemærkninger.