

Ved de særlige bofællesskaber kan den selvejende institution stiftes af en privat organisation eller et almennyttigt boligselskab.

For begge typer bofællesskaber gælder, at organisationen eller boligselskabet selv må fremskaffe egenkapitalen, men såfremt kommunalbestyrelsen ønsker det, kan den dog indskyde halvdelen af denne egenkapital som en grundkapital, der er rente- og afdragsfri i højst 50 år.

For de særlige bofællesskaber skal egenkapitalen udgøre 7 pct. af anskaffelsessummen, mens der for 55+-bofællesskaberne kræves en egenkapital på 18 pct.

Det foreslås, at også amtskommunen kan indskyde en grundkapital svarende til halvdelen af egenkapitalen ved etablering af de særlige bofællesskaber.

Det forudsættes, at almennyttige boligselskaber, som ønsker at benytte sig af ordningen, indskyder en del af deres såkaldte frie midler eller midler fra selskabets byggefond. Efter den 1. juli 1994 vil almennyttige boligselskaber under visse omstændigheder kunne indskyde midler fra arbejdskapitalen eller dispositionsfonden i grundkapital.

De private organisationer, der tænkes på, forudsættes at have et socialt, humanitært, almennyttigt formål.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke indskyder en grundkapital, bliver kommunen ikke involveret økonomisk i byggeforetagendet, men kommunalbestyrelsen skal under alle omstændigheder foretage støttesagsbehandlingen og føre tilsyn med byggeriet under opførelse og drift.

Byggeriet finansieres med den nævnte egenkapital/grundkapital på 7 pct. for de særlige bofællesskaber og 18 pct. for 55+-bofællesskaberne, 2 pct. beboerindskud, og for den resterende del (hhv. 91 pct. og 80 pct.) af anskaffelsessummens vedkommende med indeksregulerede realkreditlån.

Der ydes en statslig ydelsesstøtte til nedsættelse af låntagers betaling af ydelser på indeksslånet. Ydelsesstøtten beregnes som svarende til subsidieringsgraden på en almennyttig bolig. Der ydes garanti i intervallet 65-80 pct. af den godkendte anskaffelsessum.

Statens rolle vedrører i øvrigt kvotefordeling og vurdering af forsøgsområdet.

Statsstøtten bortfalder, hvis den selvejende institution afhænder ejendommen eller anvender den til andre formål.

Der fastsættes et rammebeløb for anskaffelsesudgifter til byggerierne svarende til rammebeløbet pr. m² for almennyttigt byggeri. Som ved ældreboligbyggeri vil der være mulighed for et elevatorstillæg.

For at holde udgifterne på det lavest mulige niveau foreslås et maksimum for bruttoetagearealet på 40 m² pr. boenhed, dvs. pr. person, der tilhører den berettigede personkreds. Arealet kan dog forhøjes til 50 m², når boenheden indrettes til beboelse for stærkt bevægelseshæmmede.

Lejefastsættelsen sker som ved andet offentligt støttet byggeri efter princippet om balanceleje.

Da der er tale om en helt ny støttet boligtype, er det nødvendigt at tilvejebringe et særligt lovgrundlag med bestemmelser om støtte og drift. Disse foreslås placeret i et nyt kapitel 12 a i boligbyggeriloven. Der vil herudover være mulighed for, at boligministeriet kan fastsætte nærmere regler for bofællesskabernes organisering, opførelse og drift.

Endelig foreslås *realkreditloven* ændret som en konsekvens af det i § 3, nr. 5, foreslåede nye kapitel 12 a om kollektive bofællesskaber.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Særlige bofællesskaber

I kapitel 5 i den ovennævnte rapport fra arbejdsgruppen om bofællesskaber er opstillet et regneeksempel, som under nærmere angivne forudsætninger viser de skønnede merudgifter og mindreudgifter for det offentlige ved etablering af kollektive bofællesskaber for personer med særlige sociale behov.

Det skal understreges, at skønnet er helt afhængigt af de valgte forudsætninger og er behæftet med overordentlig stor usikkerhed.

Der er forudsat, at det typiske bofællesskab vil bestå af 4 beboere, der bor i en lejlighed på ca. 130 m² med en årlig husleje på 60.000 kr., og at hver beboer betaler 15.000 kr. i årlig husleje.

Efter de gældende bestemmelser vil boligstøtten blive beregnet på basis af en husleje på 48.500 kr. (max. for støtteberettiget husleje) og den samlede indkomst for bofællesskabets medlemmer. Med en pensionsindtægt på 60.000 kr. for hver af beboerne (samlet husstandsindkomst 240.000 kr.) vil der kunne ydes boligydelse med 8.844 kr. årligt. Efter forslaget vil hver af beboerne få boligydelsen beregnet på basis af en husleje på 15.000 kr. og en indtægt på 60.000 kr. Boligydelser vil her udgøre 7.500 kr. årligt for hver af beboerne, eller i alt 30.000 kr. årligt.

Etablering af bofællesskaber vil medføre merudgifter til boligstøtte til beboere, der ellers ville bo på institution, på et lejet værelse eller være uden selvstændig bolig. Til gengæld vil der i en række tilfælde kunne opnås betydelige besparelser til individuel boligstøtte til beboere, som ellers ville bo i en individuel bolig med en relativ høj husleje.