

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån, I1

Beslutande
Minister
Camilla GunellFöredragande
PBL-ingenjör
Dmitri MikhalevJusterat
Omedelbart**Nr 8**Räntestöd för hyresbostäder, Sviby 170-424-12-1,
förhandsbesked**ÅLR 2024/36**

33 I1

Beslut

Landskapsregeringen har beslutat att reservera medel för ett senare beslut om beviljade av räntestöd för ett lån om högst 5 562 000 Euro, där landskapsregeringen förbinder sig att ge räntestöd för 90 procent av detta lånebelopp, vilket motsvarar 5 005 800 för att upprätta två hyreshus på tomt Flygfältsvägen 170-424-12-1, 22150 Jomala. Ansökan om räntestöd gäller 30 år.

Villkor

Det slutgiltiga beslutet kan fattas då följande villkor har uppfyllts:

- De sökande har lämnat in Lånevillkor och offert/anbud.
- Byggprojektet ska konkurrensutsättas. Konkurrensutsättningen ska redovisas till landskapsregeringen.
- De sökande ska redovisa energiprestandan för fastigheterna.

Landskapsregeringen har rätt att bedöma om kostnadsnivån för projektet är skälig, och med hänvisning till prisnivån låta bli att bevilja finansiering. Stödtagaren ska kunna redogöra för projektets totalfinansiering och kunna uppvisa en likviditetsplan för den tid som lånet löper.

Landskapsregeringen förbehåller sig rätten att avslå ansökan i det fall byggprojektet antingen inte inskickar nämnd dokumentation, eller om byggprojektet på grund av den inskickade dokumentationen bedöms innefatta en märkbar ekonomisk risk.

Landskapsregeringen förbinder sig även att erbjuda det beviljade räntestödslånet en landskapsborgen om högst 30 % av lånevärdet (avgift om 0,70 % av borgensbeloppet).

Landskapsregeringen har rätt att avslå ansökan om det framkommer att sökande inte uppfyller kraven som ställs i villkor Räntestöd för produktion av hyresbostäder, som fastställts i landskapsregeringens beslut I118E37 nr 56, **bilaga 1, I124E7**, den 16.10.2018, eller avviker från inlämnat material.

Lånevillkor, offert/vinnande anbud och fastigheternas energiprestanda ska vara landskapsregeringen tillhanda senast 31.2.2024 med risk för att beslutet annars förfaller. Vid prioritering av ansökningar läggs stor vikt vid bostädernas energieffektivitet, materialvalens livscykel sett ur ett hållbarhetsperspektiv, tillgänglighetsaspekter och i vilken fas av planeringsprocessen projektet befinner sig.

Motivering

Landskapsregeringen kan enligt 2 § i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion bevilja bostadsstöd för nyproduktion av lägenheter. Landskapsregeringen beslutar om vilka åtgärder som stöds. Landskapsregeringen har den 7.2.2024 beslutat om villkor för Räntestöd för produktion av hyresbostäder. I ansökan framgår att sökande har beaktat landskapsregeringens villkor Räntestöd för produktion av hyresbostäder.

Enligt punkt 3 i villkoren är en förutsättning för att erhålla räntestöd att behovet av hyresbostäder är påkallat. Jomala kommun har via kommundirektör den 16.9.2021 skriftligen intygat att ett påkallat behov av hyresbostäder finns i det påtänkta området, och att kommunen ser positivt på möjligheten att bygga hyresbostäder i Sviby. varför landskapsregeringen kan bevilja ett förhandsbesked för räntestöd för upprättande av två flerbostadshus.

Bakgrund

Crestum Ab har den 2.1.2024 kommit in med en förfrågan där man önskar landskapsregeringens förhandsbesked gällande räntestöd för nyproduktion av totalt två flerbostadshus.

Infrastrukturavdelningen, allmänna byrån
PB 1060
22111 MARIEHAMN

RÄNTESTÖD FÖR PRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

VILLKOR 2018 (*gäller från 16.10.2018 tillsvidare*)

1. VAD ÄR ETT RÄNTESTÖDSLÅN?

Ett räntestödslån är ett lån som stödtagaren lyfter från ett kreditinstitut (bank, försäkringsbolag eller liknande) och på vilket landskapsregeringen betalar en viss del av räntan som räntestöd. Räntestödet betalas ut till kreditinstitutet eller låntagaren i efterskott eller enligt speciell överenskommelse.

2. VILKA TYPER AV PROJEKT STÖDS

- Ny- och tillbyggnad av hyresbostad
- Reparation (renovering) av hyresbostad (i första hand energisatsningar och tillgänglighetsanpassningar)
- Anskaffning av lokal eller bostad som tidigare inte varit i användning som hyresbostad

3. VEM KAN FÅ RÄNTESTÖD

Stödtagare kan vara fysisk eller juridisk person vars hemort är en kommun på Åland.

Landskapsregeringen beviljar stöd för nybyggnad av hyresbostäder till sådana områden där behovet av nya hyresbostäder är påkallat. Omständigheter vid bedömningen av nybyggnadsbehov är till exempel förekomst av outhyrda hyresbostäder, eventuell bostadskö, miljömässiga och samhällstekniska förhållanden. Om förutsättningarna för erhållande av stöd för byggande inom ett visst geografiskt område kan landskapsregeringens förhandsbesked inhämtas. Vid prioritering mellan ansökningar läggs stor vikt vid bostädernas energieffektivitet, tillgänglighetsaspekter och i vilken fas av planeringsprocessen projektet befinner sig.

4. STÖDETS STORLEK

Det lån som erhåller räntestöd kan högst uppgå till 90 % av lånevärdet. Minsta lånesumma som stöds är 20 000 euro.

5. LÅNEVÄRDE

Lånevärdet består av kostnader för tomt, byggnader, anslutning till samhällsteknik och sedvanliga byggherrekostnader (inkl. finansieringskostnader under byggtiden och moms). Landskapsregeringen har rätt att bedöma om kostnadsnivån för projektet är skälig och med hänvisning till prisnivån låta bli att bevilja finansiering. Stödtagaren ska kunna redogöra för projektets totalfinansiering och kunna uppvisa en likviditetsplan för den tid som lånet löper.

6. RÄNTESTÖDETS STORLEK

Räntestödets storlek är högst 50 % av den ränta som stödtagaren erlägger till kreditinstitutet, dock så att stödtagaren själv erlägger minst 2,0 %-enheter och så att landskapsregeringens stöd högst kan uppgå till 3,0 %-enheter. Stödtagarens lägsta nivå för den egna räntan kan ändras av landskapsregeringen på ett sådant sätt att relationen till marknadsräntenivån bibehålls på samma nivå som var gällande då lånet tecknades. Stödtagarens bruttoränta ska motsvara den ränta som kreditinstitutet annars skulle tillämpa för motsvarande ändamål och räntan får bindas för högst 12 månader.

Räntestödet utgår under en period om 10 år eller 30 år beroende på stödtagarens val vid ansökningstillfället eller landskapsregeringens beslut. Stödtagaren är skyldig att upplåta de bostäder som erhållit räntestöd som hyresbostäder under 10 år eller 30 år beroende på längden på den räntestödstitid som valdes vid landskapsregeringens beslut.

7. LÅNETID OCH ÖVRIGA VILLKOR RUNT LÅNET

Under låneår 1-5 erläggs räntestöd för högst 100 % av det ursprungliga lånekapitalet, låneår 6-10 högst 90 %, låneår 11-15 högst 80 %, låneår 16-20 högst 70 %, låneår 21-25 högst 60 % och låneår 26-30 högst 50 % av det ursprungliga lånekapitalet.

Lånet ska vara möjligt att säga upp från låntagarens sida vid vilken tidpunkt som helst under lånetiden. Landskapsregeringen har rätt att på eget initiativ ersätta räntestödslånet med ett motsvarande stort bostadslån från landskapsregeringen.

8. UPPHANDLING

Upphandling av byggnads- och installationstekniska entreprenader ska ske genom konkurrensförfarande och i enlighet med de principer som stadgas i landskapslagen (1994:43) angående tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling.

Landskapsregeringen kan bevilja undantag från dessa bestämmelser av särskilda skäl. Som särskilda skäl betraktas t.ex. experimentbyggnad där bygget är anslutet till ett forskningsprogram vars resultat kommer att offentliggöras eller projekt där den utbyggda bostadsytan är liten ("självbyggarprojekt"). Självbyggarprojekt är enbart riktade till fysiska personer och samma person eller dennes maka/make kan erhålla finansiering för högst 120 m² under en 3-årsperiod. För självbyggarprojekt utgörs högsta lånevärde av det basvärde (+ ev. tillägg) som används för bestämmandet av lånevärde för ägarbostäder.

9. TEKNISKA REGLER FÖR HYRESBOSTÄDER

Hyresfastighet ska vid ibruktage vara så utrustad att den inte kräver kompletteringsinvesteringar samt följa de föreskrifter och allmänna råd som finns i Landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2015:5)

Vid val av konstruktionsmaterial och inredningsmaterial bör speciell vikt läggas vid materialens livscykel sett ur ett hållbarhetsperspektiv. Speciell vikt ska läggas vid att bostädernas samtliga utrymmen och installationer, allmänna utrymmen och gårdsmiljöer har god tillgänglighet för personer med funktionshinder,

Landskapsregeringen fäster speciell vikt vid fastigheternas energieffektivitet. Energiprestanda ska dokumenteras i samband med ansökan.

Fastigheter som använder fossila bränslen för huvudsaklig uppvärmning kan ej beviljas stöd. Varje bostad ska ha värmeåtervinning av frånluften.

Hyresfastigheten ska installeras med en anläggning för egen produktion förnyelsebar flödande energi som motsvarar minst 5 procent av byggnadens specifika energianvändning enligt Ålands byggbestämmelsesamling 9:12.

Till flödande förnyelsebar energi räknas inte fossila bränslen, biomassa eller bränsle med organiskt ursprung.

Anläggningar för produktion av förnyelsebar el ska kopplas upp mot elnätet.

Landskapsregeringen kan göra undantag från detta i det fall detaljplan eller andra liknande omständigheter inte medger installation av en sådan anläggning.

10. HYRAN

Hyressättningen regleras enligt hyreslagen (1999:19) samt 20 § LL om stöd för bostadsproduktion (1999:40). Den första hyran för bostaden fastställs som en kvadratmeterhyra per månad och ska underkastas landskapsregeringen för godkännande. Därefter kan hyran utan ansökningsförfarande höjas en gång per år. Hyreshöjningen får högst uppgå till förändringen i konsumentprisindex för Åland för ett kalenderår. Som indexmånad ska alltid samma månad användas. Om stödtagaren önskar höja hyran utöver indexförändringen ska en motiverad ansökan om detta inlämnas till landskapsregeringen som beslutar om en eventuell höjning. Utöver kvadratmeterhyran får bostadens ägare tillämpa enhetskostnader för t.ex. vatten och el, något som bör beaktas då den första hyran fastställs.

11. STÖDTAGARENS SKYLDIGHETER

Låntagaren ska årligen före utgången av juni månad eller senast inom 90 dagar efter bokslutets fastställande tillställa landskapsregeringen verksamhetsberättelsen och bokslutet med bilagor.

Landskapsregeringen har rätt att få utredningar över sakförhållanden som är nödvändiga för övervakning av det stöd som landskapsregeringen beviljat.

Vad beträffar användnings- och överlåtelsebegränsningar på byggnader/aktier tillämpas stadgandena i LL om bostadsproduktion (1999:40).

12. Fyllnadsborgen

För projekt som erhållit landskapsregeringens räntestöd kan fyllnadsborgen erhållas.

Landskapsregeringens borgen kan utgöra högst:

- 20 % av lånevärdet i Mariehamn (borgensavgift 1,00 %)
- 30 % av lånevärdet i Finström, Hammarland, Jomala och Lemlands kommuner (borgensavgift 0,70 %)
- 40 % av lånevärdet i Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik och Sunds kommuner (borgensavgift 0,35 %)
- 50 % av lånevärdet i Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga och Vårdö kommuner (ingen borgensavgift)

Borgensförbindelsen tillsammans med kreditinstitutets säkerhet får tillsammans högst utgöra 90 % av lånevärdet.

Se närmare i regler om "Landskapsborgen för bostadslån".

13. TILLÄMPNING

Dessa regler är fastställda med stöd av landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion. För stödbjekt vilka beviljats byggnadslov innan dessa stödregler trädde ikraft tillämpas landskapsregeringens motsvarande stödregler från 20.6.2017 till den del det gäller tekniska krav på bostaden.

Ålands landskapstyrelse den 21.10.1999 (beslut nr Plen 24/11)

- ändrat 11.01.2001

- ändrat 3.5.2001

Ålands landskapsregering

- ändrat 21.6.2007 samt 16.11.2009

- ändrat 20.6.2017 ÅLR 2017/4790

-ändrat 16.10.2018 ÅLR 2017/4790