

Ålands landskapsregering

## Rapport om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

i enlighet med artikel 9 i kommissionens beslut 2012/21/EU. Rapporten avser verksamhet enligt artikel 2, punkt 1c, ”Socialt subventionerade bostäder”.

### **1. En kort beskrivning av den SGEI-tjänst som ska rapporteras och av tjänsteproducenterna**

Landskapsregeringen beviljar stöd för att bygga hyresbostäder och för att upprätthålla den fastighetstekniska kvaliteten i dessa bostäder.

De tjänsteproducenter som erhåller stöd kan erhålla det oberoende juridisk status. Bland stödmottagarna återfinns således privatpersoner, privata och kommunala aktiebolag, kommuner, bostadsrättsföreningar och ideella organisationer.

Stödet erhålls mot en förbindelse att upprätthålla bostäderna som hyresbostäder under en lång tidsperiod, 10 - 45 år beroende på stödform. Hyresbostäderna upplåts till boende enligt ändamålsprioritering, där sökandes bostadbehov granskas. De viktigaste målgrupperna är utsatta grupper på bostadsmarknaden såsom bostadslösa, handikappade, invandrare, barnfamiljer och äldre personer. Först efter att dessa gruppers behov tillgodosetts hyrs bostaden ut åt den övriga befolkningen.

Stödet betalas enbart för kapitalkostnader och ersätts antingen indirekt i form av lån med låg ränta eller direkt som räntestöd på lån upptagna på den öppna kreditmarknaden.

Landskapsregeringens låneränta och räntestödet är dimensionerade så att låntagaren ska ha en stabil konstansutveckling för kapitalet och således kunna hålla en stabil kostnadsnivå gentemot de boende. Räntestödet är kopplat till den verkliga räntenivån och till creditsaldot vilket innebär att risken för överkompensation synnerligen låg.

Om en tjänsteproducent bryter mot stödets villkor är denne tvungen att återbetala erhållet stöd med ränta för hela stödperioden.

Den egentliga tjänsteproduktionens rörliga kostnader stöds således inte.

Stöd beviljas huvudsakligen för investeringar i fast egendom. Stöden beviljas/har beviljats med hjälp av fyra stödordningar:

1. Bostadslån för produktion av hyresbostäder
2. Räntestöd för produktion av hyresbostäder
3. Stöd för ägare till bostäder med hyresbostadslån som har ekonomiska svårigheter
4. Borgen för nyproduktion av hyresbostäder

#### 1. Bostadslån för produktion av hyresbostäder

Lånet kan beviljas för uppförande av hyresbostäder. Lånet kan beviljas oberoende av huvudmannens juridiska form. Bostäderna hyrs ut åt allmänheten med prioritering på utsatta grupper på bostadsmarknaden. Lånet beviljas med 35-45 års löptid till lägre ränta än marknadsräntorna. Under lånets löptid är huvudmannen skyldig att hålla bostäderna som hyresbostäder. Hyrorna är reglerade till en nivå som utgör självkostnadspris, i vilket ingår kostnader för en god driftsekonomi, kapitalkostnader och en skälig avkastning på

eget kapital. Hyresnivån bestäms av landskapsregeringen på ansökan av bostädernas ägare. På lån utgivna från 1999 - 2009 finns ingen hyresreglering (förutom en allmän stipulation om skäliga hyror). I praktiken har det visat sig att samma hyressättningsmodell används för samtliga landskapsbelånade hyresbostäder.

Från och med år 2009 har bostadslån endast beviljats till tjänsteproducenter på orter där fastigheternas säkerhetsvärden är låga, d.v.s. inom skärgårdsområdet och fasta Ålands periferiområden. Det sista lånet beviljades 2012 och lånen är numera utfasade ur landskapets budget.

## 2. Räntestöd för produktion av hyresbostäder

Stödet beviljas på samma grunder som bostadslånen under pt.1 och är också villkorat på samma sätt som de bostadslån som utgivits efter 2002. Räntestödet utbetalas som halva räntan, dock så att kundens ränta alltid överstiger 2,0 % eller 2,5 % (beroende på när stödet är beviljat). Räntestödets löptid är ca 35 år på de stöd som beviljats före år 2009 och 10 eller 30 år på de stöd som beviljats från och med år 2009.

## 3. Stöd för ägare till bostäder med hyresbostadslån som har ekonomiska svårigheter

Stödformen används i mycket begränsad utsträckning och beloppen som använts är låga. De stöd som utgivits har riktat sig till tjänsteproducenter av bostäder på mycket svaga bostadsmarknader i skärgården. Bostadsmarknaden är svag i den bemärkelsen att efterfrågan på hyresbostäder är mycket varierande över tiden och att utbudet av hyresbostäder är litet och i praktiken kopplat till de bolag som erhållit landskapsregeringens bostadslån. De bolag som äger hyresbostäder är också mycket små (ägare av 5-10 bostäder) och således mycket känsliga för förändringar i efterfrågemekanismerna på bostadsmarknaden.

## 4. Borgen för nyproduktion av hyresbostäder

Borgen för produktion av hyresbostäder har givits för lån som beviljats räntestöd (jfr pt.2). Borgen beviljas på 20 – 50 % av produktionsvärdet. Säkerheten för borgensförbindelsen är en inteckning i fastigheten med sekundär prioritet, men inom 95 % av marknadsvärdet. Ingen avgift debiteras. (Avgifter infördes 2014.)

## **2. Hur har skyldigheten att tillhandahålla offentliga tjänster anförts av tjänsteproducenten ?**

Tjänsten regleras enligt följande dokument (lagar och beslut):

- Landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion
- Landskapslag (1982:14) om stöd för bostadsproduktion
- Landskapslag (1982:13) om stöd för bostadsförbättring
- Landskapsregeringens beslut (17.1.2002) om regler för beviljande av bostadslån till hyresbostäder, samt äldre motsvarande regler.
- Landskapsregeringens beslut (7.7.2008) om bostadslån till hyresbostäder.
- Landskapsregeringens beslut (16.11.2009) om regler för beviljande av räntestöd för produktion av nya hyresbostäder, bostadsrätter och för installation av hiss i befintligt bostadsbestånd, samt äldre motsvarande regler.
- Landskapsregeringens beslut (20.1.2009) om borgen för bostadslån.

- Landskapsregeringens beslut (16.11.2009) om regler för beviljande av räntestöd för produktion av nya hyresbostäder, bostadsrätter och för installation av hiss i befintligt bostadsbestånd, samt äldre motsvarande regler.

## **2.1 Den allmänna tjänstens karaktär (innehåll) och dess varaktighet**

Byggandet och upprätthållandet av ett bestånd med hyresbostäder på social grund. Förutsättningarna för erhållande av stöd är reglerat i lag och underlydande regler. Värdet av stödet kanaliseras till nytta för de boende. Stödet erhålls mot en förbindelse att upprätthålla bostäderna som hyresbostäder under en lång tidsperiod, 10 - 45 år beroende på stödform.

## **2.2 Berörda företag och verksamhetsområde**

Stöden kan beviljas alla sökande som fyller de allmänna kraven, där ett viktigt krav är en bedömning huruvida den sökande kan fullfölja sin åligganden under hela lånetiden. Stöden har en regionalpolitisk aspekt enligt lagstiftningen. Myndigheten strävar till att bevilja stöd så att bostäder uppförs med en god regional spridning inom hela landskapet.

## **2.3. Förekomst av exklusiva eller särskilda rättigheter**

Inga särskilda rättigheter beviljas utöver det att stödmottagare på områden med svag bostadsmarknad kan erhålla uppskov med betalningen av låneamorteringar, eller i exceptionella fall kapitalisering av lånets ränta.

## **2.4 Beskrivning över metoder för beräkning, kontroll och granskning av ersättningar**

Lånets eller räntestödslånets maxbelopp kan högst uppgå till 90 % av projektets totala kostnad. Om projektkostnaden understiger den ursprungliga budgeten minskas lånebeloppet, alternativt återkräves överbetald summa om lånet hunnit betalas ut.

## **2.5 Åtgärder för hindrande av överkompensation och ev. återbetalning av denna**

Beviljandet av stöd och dess storlek är reglerat i lag och underlydande regelverk och handläggs av en enda myndighet vilket gör att för stora stöd eller överkompensation inte i praktiken kan uppkomma.

## **3. Vilken vägledning har getts åt tjänsteproducenten?**

Stöden är normerade i skriftliga regelverk. Samtliga offentliga stöd kanaliseras via en enda myndighet vilket utesluter möjligheten till korssubventionering. Stödsystemet är uppbyggt så att överkompensation inte kan uppstå.

## **4. Hur kontrolleras tjänsteproducentens verksamhet?**

Mottagaren av stöd är skyldig att rapportera sina ekonomiska förhållanden varje år. Stödmottagaren är dessutom skyldig att på begäran lämna andra typer av uppgifter och även att medverka vid inspektioner. Kontrollarbetet utförs vanligen de tjänstemän inom förvaltningen som också har till uppgift att handlägga stöden. Utöver de egna tjänstemännen kan granskning utföras av myndighetens revisorer.

## **5. Vilka är de viktigaste iakttagelserna vid kontrollerna?**

Samtliga aktörer följer de uppställda reglerna, för perioden 2012-2013 har inget fall av återkrav av stöd förekommit.

## **6. Uppgifternas bevarande.**

Handlingarna uppbevaras *varaktigt* i myndighetens arkiv i enlighet med arkivlag (2004:13) för landskapet Åland.

## **7. Statistiska uppgifter**

	2012	2013
Beviljade räntestödslån (milj. euro)	9,6	0
Beviljade bostadslån (milj. euro)	0,6	0
Nya bostäder (st)	78	10
Antal nya stödobjekt	5	2
Lånebestånd 31.12. (antal)		
- Lån från landskapsregeringen	57	57
- Räntestödda lån	21	25
Lånebestånd 31.12. (milj. euro)		
- Lån från landskapsregeringen	63,4	61,9
- Räntestödda lån	30,8	32,8
- Utbetalda räntestöd (1.000 euro)	39	27
Borgensförbindelser		
- Antal	8	9
- Belopp (milj. euro)	9,9	10,7

Antalet bostäder som erhåller finansieringsstöd via systemen ovan uppgår till 2.038 st. med en bostadsyta om 104.600 m<sup>2</sup>, medelytan per bostad är således ca 51 m<sup>2</sup>. Av denna mängd utgör 458 bostäder serviceboende för äldre och 96 bostäder är avsedda för studerande.