

# **Kravspesifikasjon**

## **KONKURRANSE**

**FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALER  
FOR UMLEIEBOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE  
I ASKER KOMMUNE**

## **1 Formål med dokumentet**

Kravspesifikasjonen tar for seg de krav som stilles til boligene som tilbys, samt til leverandørens oppfølging av bomiljøet.

## **2 Om Asker kommunes behov for boliger til vanskeligstilte**

Asker kommune har til enhver tid behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og ønsker å inngå tilvisningsavtale med en eller flere utleieaktører for å dekke dette behovet. Med vanskeligstilte forstås i denne sammenheng personer som av ulike årsaker har utfordringer med å skaffe seg gode og stabile boforhold.

## **3 Nærmere om tilvisningsavtaler**

Tilvisningsavtaler er en ny avtaleform som kommer i tillegg til kommunens ordinære boligfremskaffelse.

Boligene med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som har behov for hjelp fra kommunen til å finne en egnet bolig.

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalene. Det enkelte leieforhold er regulert gjennom ordinær leieavtale etter husleielovens bestemmelser mellom utleier og den enkelte leietaker som er tilvist fra kommunen. NAV-garanti eller tilsvarende kommunal garanti må aksepteres som sikkerhetsstillelse. Leietakere som ikke er tilvist av kommunen skal tilbys minimum fem års leiekontrakter. Selve tilvisningsavtalen mellom utleier og kommunen har en varighet på 20 år.

Gjennom tilvisningsavtalen skal kommunen ha tilvisningsrett til alle boligene i et konkret prosjekt, men tilvisningsretten er til enhver tid oppad begrenset til 40 % dersom det er søkt/skal søkes og innvilges grunnlån fra Husbanken. I andre tilfeller, kan annen prosentandel av tilvisningsboliger vurderes.

## **4 Grunnlån**

En tilvisningsavtale med kommunen vil kunne gi utleier gunstig finansiering fra Husbanken.

Ved oppføring, oppgradering, ombygging og kjøp av utleieboliger der kommunen inngår tilvisning- og samarbeidsavtale med utleier/ selskap kan det gis grunnlån med inntil 85 % av prosjektkostnadene.

Lånet gis som annuitetslån med inntil 50 års løpetid, og eventuelt med ett års avdragsfri periode. Husbanken kan tilby flytende rente eller 3, 5, 10 eller 20-års fastrente.

For å få innvilget lån forutsettes det at selskapet driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Dette må dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.

Forøvrig gjelder disse lånevilkårene for grunnlån med tilvisingsavtale:

- Utleiefirmaet og boligsøker skal inngå leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.
- Utleier skal benytte balanserte leiekontrakter, det vil si kontrakter som sikrer begge partenes interesser.
- Leietakerne i boligene som ikke disponeres av kommunen skal tilbys fem års leiekontrakter.
- Utleieren må godta garantier fra NAV eller kommunen som sikkerhet for depositumet.
- Det skal utarbeides et driftsbudsjett som viser:
  - Husleieinntekter
    - Predikert ledighet
    - FDV-kostnader
      - Forvaltning
      - Drift
      - Vedlikehold
    - Finansiering
      - Rente
      - Avdrag
    - Skatt
    - Kontantstrøm

Det tas forbehold om tilgjengelige midler.

Dersom leverandøren ønsker å søke grunnlån til prosjektet må følgende vedlegges tilbudet:

- Tegninger (situasjonsplan, plan, snitt og fasadetegninger)
- Byggbeskrivelse
- Driftsbudsjett
- Takst (ved kjøp av eksisterende boliger)

Husbanken skal frembringe gode boliger i gode og trygge bomiljø. Det fysiske miljøet betyr mye for trivsel, sosial trygghet og livskvalitet. Disse kvalitetene skal være sikret i prosjekt Husbanken finansierer.

## **5 Krav til boligene**

Asker kommune stiller som krav at boligene er av god kvalitet, og har en hensiktsmessig utforming/planløsning. Asker kommune og Husbanken skal sikre at boligene er egnet for målgruppen. Prosjekter som tilfører nærmiljøet en positiv merverdi er særlig etterspurt.

Asker kommune stiller som krav at prosjektet er i tråd med eventuelle områdeplaner eller andre kommunale føringer om ønsket boligutvikling i kommunen. Boligene skal være av god kvalitet, og ha en hensiktsmessig leilighets sammensetning/ utforming/planløsning

Ved oppføring/ nye prosjekter skal boligene utformes ihht. gjeldende forskrift (TEK 10). Prosjektene skal ha varierte boligtyper, gode felles- og utearealer. Leverandøren bes om å begrunne hvordan prosjektet tilbyr boliger av god kvalitet i et godt bomiljø.

## **6 Krav til oppfølging av bomiljø**

Det forventes at de kommunalt tilgjengelige boligene etter tilvisningsavtale inngår i et ordinært bomiljø, og det forutsettes at utleier bidrar til å fremme og utvikle et godt bomiljø gjennom tett oppfølging av dette.

Leverandøren bes derfor om å beskrive sitt apparat for forvaltning av utleieboligene, både med hensyn til innhold og omfang (for eksempel – tilgjengelige ressurser, tilstedeværelse, forebyggende og korrigerende tiltaksplaner mv).

I samarbeidsavtalen med kommunen avklares ansvarsfordeling mellom foretaket og kommunen som er viktig for oppfølging av bomiljøet.