

# Kravspesifikasjon

**INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALER FOR  
UTLEIEBOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE**

## Innhold

1. Formål med dokumentet .....	3
2. Om Bodø kommunes behov for boliger til vanskeligstilte .....	3
3. Anskaffelsens formål og omfang .....	3
4. Nærmere om tilvisningsavtaler .....	3
5. Forutsetning for behandling av tilbud og eventuell inngåelse av tilvisningsavtale .....	4
6. Om grunnlån i Husbanken .....	4
7. Krav til boligene .....	5
8. Krav til oppfølging av bomiljø .....	5

## **1. Formål med dokumentet**

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

## **2. Om Bodø kommunes behov for boliger til vanskeligstilte**

Bodø kommune har til enhver tid behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og ønsker å inngå tilvisningsavtale med en eller flere profesjonelle 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. Anskaffelsens formål og omfang**

Boligene skal benyttes av innbyggere som av ulike årsaker har utfordringer med å skaffe seg gode og stabile boforhold.

Bodø kommune har behov for tilvising til inntil 100 utleieboliger. I hovedsak ønsker kommunen to-roms leiligheter, men det er ønskelig med innslag av større leiligheter og prosjekter med variert leilighetssammensetning.

Kommunen er opptatt av å kunne tilby boliger i ulike deler av kommunen og ønsker derfor mest mulig spredning av boligene.

Prosjekter vil bl.a. bli prioritert ut fra kapasitet på skole/barnehage og nærhet til offentlig kommunikasjon.

Leverandører må selv skaffe tomt til prosjektene.

## **4. Nærmere om tilvisningsavtaler**

Tilvisningsavtaler er en avtaleform som er et supplement til kommunens egne utleieboliger. 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 avtalen, mens 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. Leietakerne som ikke tilvises av kommunen tilbys leiekontrakter med minimum fem års leietid. 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.

## 5. Forutsetning for behandling av tilbud og eventuell inngåelse av tilvisningsavtale

Ved nybygg vil Bodø kommune kun behandle tilbud der alle nødvendige planavklaringer, utbyggingsavtaler, rekkefølgebestemmelser om offentlige arealer og offentlig infrastruktur er godkjent av Bodø kommune, og som kan ferdigstilles innen utgangen av 2021.

## 6. Om grunnlån i Husbanken

En tilvisningsavtale med kommunen kan gi utleier gunstig finansiering fra Husbanken.

Ved oppføring, oppgradering, ombygging og kjøp av utleieboliger der kommunen inngår tilvisnings- og samarbeidsavtale med utleier/leverandør 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 tilvisningsavtale:

- 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 tilvises 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

Dersom leverandøren ønsker å søke Husbankens 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.

## 7. Krav til boligene

Bodø kommune stiller som krav at boligene er av god kvalitet, og har en hensiktsmessig utforming/planløsning og leilighetssammensetting. Bodø kommune og Husbanken skal sikre at boligene er egnet for målgruppen.

Ved oppføring/nye prosjekt skal boligene utformes iht. gjeldende byggeteknisk forskrift. Prosjektene skal ha varierte boligtyper, gode felles- og utearealer. Leverandøren bes om å begynne hvordan prosjektet tilbyr boliger av god kvalitet i et godt bomiljø.

Husleie fastsettes i dialog mellom kommunen og utleier/leverandør. Leverandører skal beregne husleie for boligene i sine tilbud.

## 8. Krav til oppfølging av bomiljø

Det forventes at boligene det inngås tilvisningsavtale for, inngår i et ordinært bomiljø, og det forutsettes at utleier/leverandør bidrar til å fremme og utvikle et godt bomiljø gjennom tett oppfølging av dette. I samarbeidsavtalen med kommunen avklares ansvarsfordeling mellom leverandøren og kommunen som er viktig for oppfølging av bomiljøet.

Leverandøren bes derfor om å beskrive sitt apparat for forvaltning av utleieboligene, både med hensyn til innhold og omfang (for eksempel - tilgjengelige ressurser, tilstedeværelse, oppfølging og tilrettelegging av bomiljø mv). Sentrale spørsmål som skal besvares:

- Har leverandøren tidligere bygget/eid/forvaltet utleieboliger?
- Har leverandøren andre utleieboliger under forvaltning?
- Hvordan vil leverandøren gjennomføre kundeforvaltning?
- Hvordan vil leverandøren gjennomføre den tekniske forvaltning i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil det løpende vedlikeholdet bli gjennomført?
- Hvordan vil det planlagte periodiske vedlikeholdet bli gjennomført?
- Hvordan vil leverandøren gjennomføre den juridiske forvaltning i dette utleieprosjektet?

- Hvordan vil leverandøren gjennomføre den økonomiske forvaltning i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil leverandøren legge til rette for at det utvikler seg gode, stabile og trygge bomiljø i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil leverandøren at samarbeidet med kommunen skal gjennomføres?
- Hvilke ansvarsområder utover tilvisning bør kommunen ha i dette utleieprosjektet?