

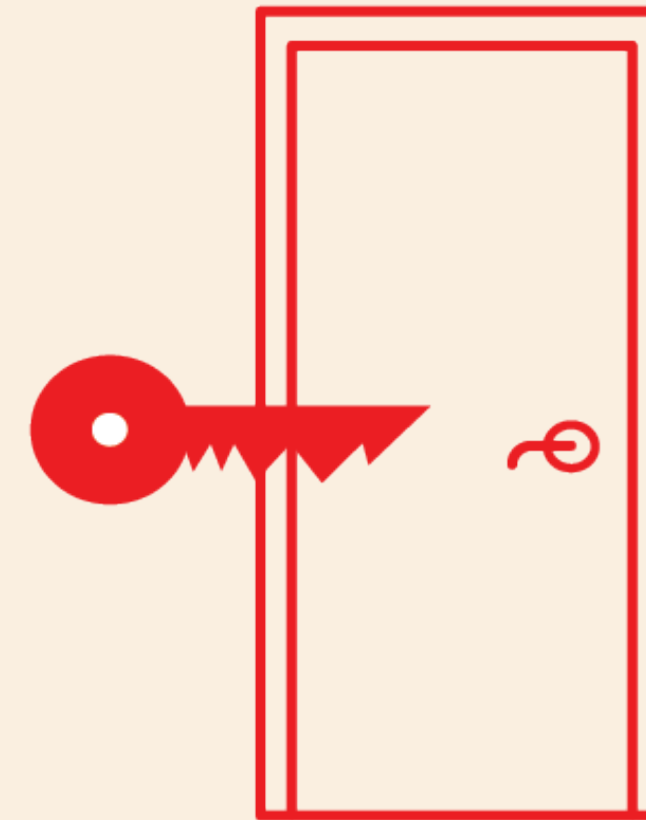
# LEIEBOERSAMVIRKE

en modell for allmennboliger i  
Norge



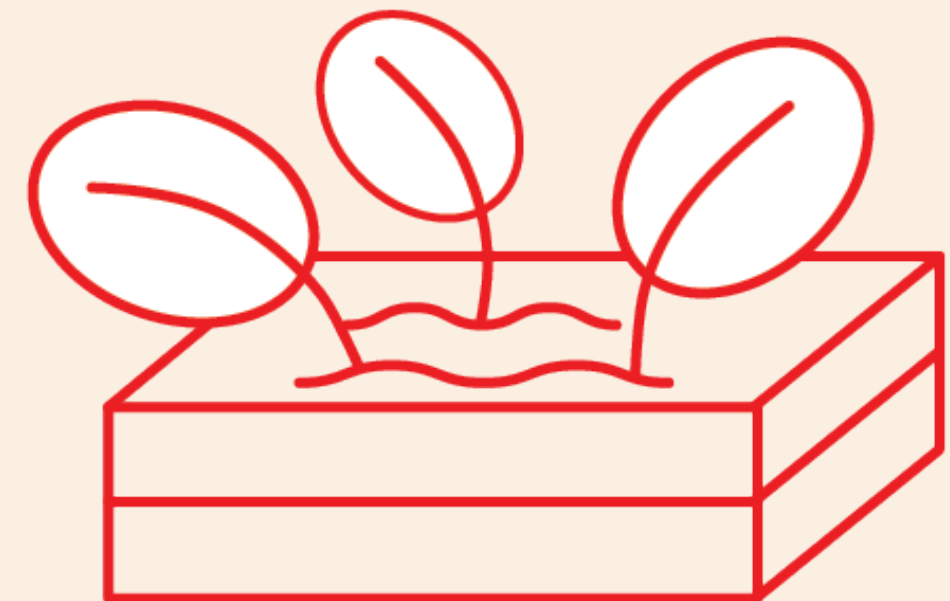
# innhold

- hva og hvorfor?
- felles forvaltning
- modellen
- beboermedvirkning
- eksisterende aktører
- juridisk handlingsrom
- hvordan oppnå rimelige leier?



# hva er leieboersamvirke?

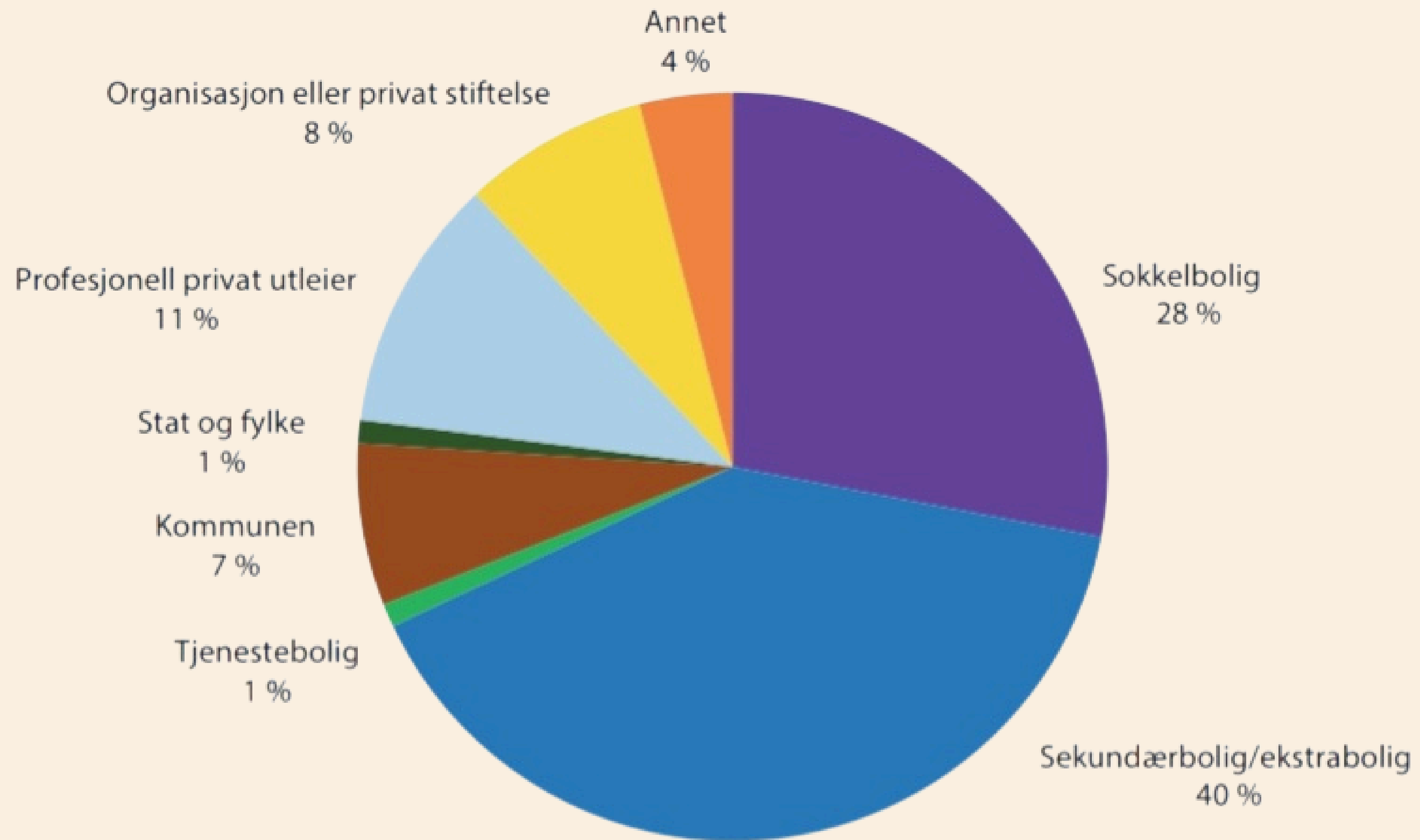
- en modell for ikke-kommersielle utleieboliger med utgangspunkt i samvirkeloven
- rimelige, trygge og langsiktige leieboliger med et innebygd beboerdemokrati
- modellen har blitt utviklet over flere år
- forprosjektet ble finansiert av Kommunal- og distriktsdepartementet
- hovedrapporten og veilederen er finansiert av Husbanken



# hvorfor leieboersamvirke?

- høye eie- og leiepriser i pressområder
- kommersielle- og sekundærboligutleierye trekker seg ut av markedet i stort monn
- mangel på leieboliger i sentrale og ikke-sentrale strøk
- utrygge boforhold i leiesektoren
- økende antall leieboere og langtidsleiere
- en ikke-kommersiell leiesektor vil kunne motvirke markedssvingninger i leiesektoren og øke boligforsyningen også i nedgangstider
- Leieboerforeningen ønsker å skape et alternativ bestående av trygge, rimelige og langsiktige leieboliger



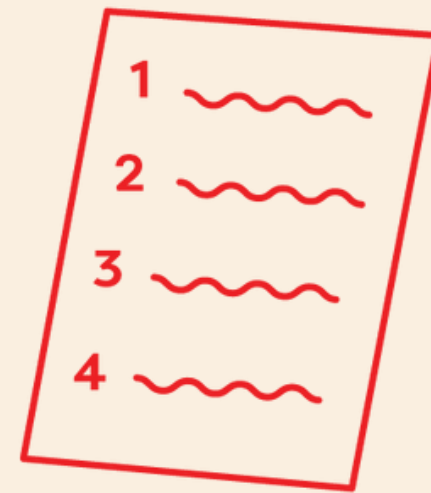


# felles forvaltning - commons



## allmenne boliger

housing commons  
common property regime



## Elinor Ostrom

common pool resource  
designprinsipper for robust kollektiv  
ressursforvaltning



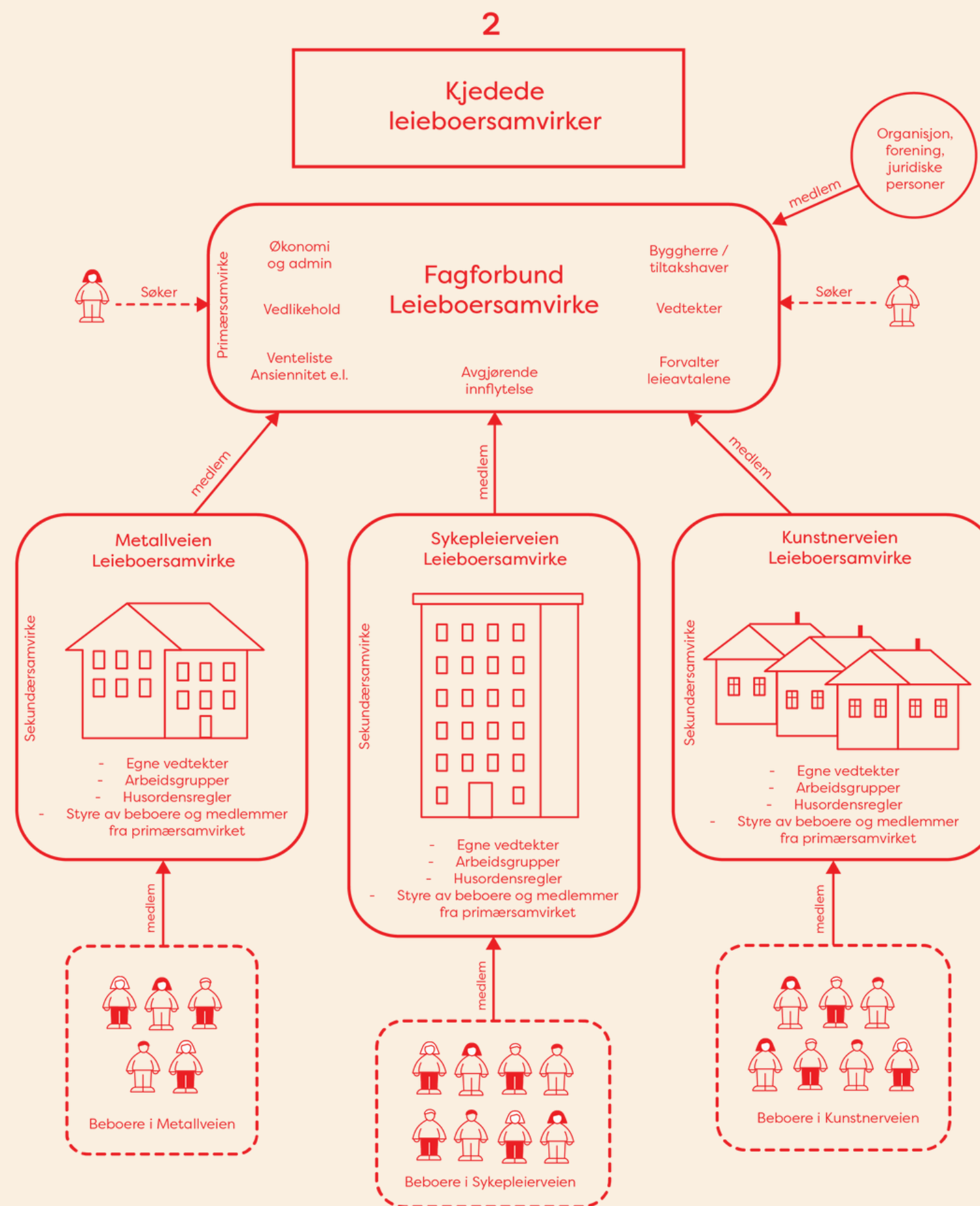
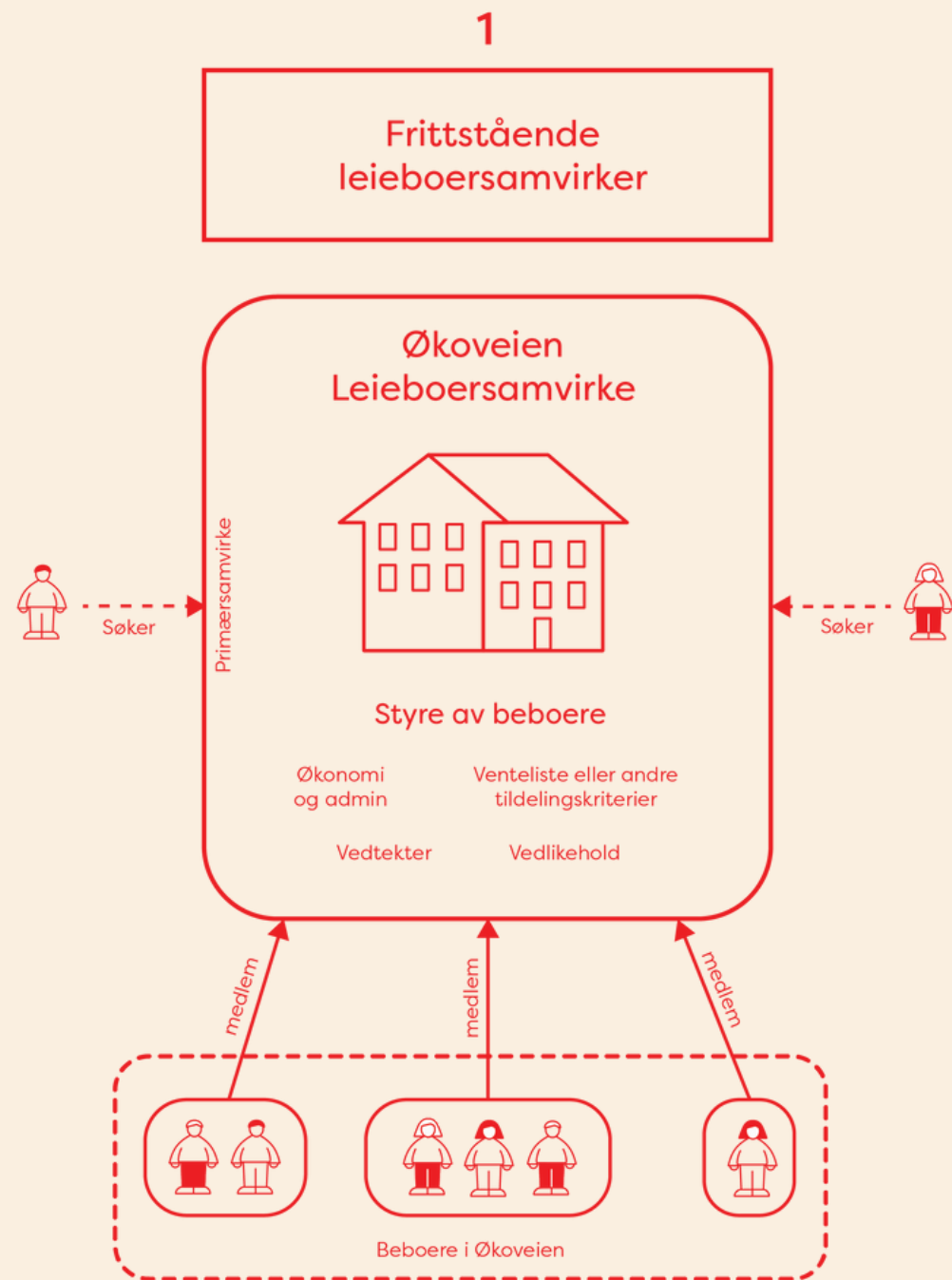
## beboermedvirkning

prinsippene sørger blant annet for beboernes  
medvirkning inn i egne boforhold

# modellen

en ikke-kommersiell leiemodell med stor grad av beboermedvirkning

<b>samvirkeforetak (SA)</b>	boligmodellen organiseres som et samvirkeforetak (SA). Modellen utformes i et juridisk handlingsrom mellom obligasjonsleilighet (som ikke lengre er lov) og borettslagsmodellen (som ikke lengre er ikke-kommersiell).
<b>kjedede leieboersamvirker</b>	kjedede leieboersamvirker er organisert i et primærsamvirke og et eller flere sekundærsamvirker. Boligprosjektene er sekundærsamvirker, mens primærsamvirket er en organisatorisk enhet med avgjørende innflytelse over sekundærsamvirket. Primærsamvirket er byggherre/tiltakshaver.
<b>frittstående leieboersamvirker</b>	enkeltstående leieboersamvirker som ikke er tilknyttet andre samvirker i en organisatorisk kjede. Oppgavene som i kjedede tilfaller primærsamvirket, tilfaller her styret i det frittstående eller beboerne i fellesskap. Kanskje mest egnet for en fremleiemodell
<b>eiermodell</b>	eiermodellen innebærer at leieboersamvirke eier eiendommene de leier ut til sine medlemmer. Vi anbefaler i hovedsak eiermodellen, da vi anser at denne formen vil gi best mulighet til å tilby langsiktige og trygge boforhold for medlemmene.
<b>fremleiemodell</b>	fremleiemodellen innebærer at leieboersamvirke leier hele eiendommen av en tredjepart, og fremleier boenhetene til sine medlemmer. Aktuell tredjepart kan være en kommune med ubebodde bygningsreserver.
<b>dansk allmennboligsektor</b>	vi har vurdert overførbarhet fra den danske modellen for allmennboliger, til en norsk samvirkemodell





# beboermedvirkning

medbestemmelse fra beboerne er bakt inn i modellen

## organisatorisk

- leieboersamvirket innebærer en kollektiv forvaltning av eiendommene, hvor det juridiske eierskapet ligger i samvirket selv, og forvaltes av medlemmer og vedtekter.
- sekundærsamvirkene danner lokale styrer som har ansvar for den daglige organiseringen, og utarbeider husordensregler, og forslag til budsjetter og vedlikehold.
- primærsamvirket har avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene og kvalitetssikrer budsjetter og plan for vedlikehold, samt inngår avtaler med eksterne tilbydere av varer og tjenester.

## sosialt

- langsiktighet i form av tidsubestemte leieavtaler hvor man kan bli boende så lenge man ønsker det, gir beboerne insentiver til å investere (emosjonelt og materielt) i og ta vare på boligen.
- en trygg og langsiktig bolig legger til rette for følelser av tilhørighet og eierskap, og gir insentiver til å delta i bomiljøet og styringen av den daglige organiseringen.
- husordensreglene som beboerne kommer fram til skal regulere blant annet bruk av fellesarealer, og bør utarbeides på bakgrunn av beboersammensetning og kvaliteter ved bygningsmassen.

# eksisterende aktører

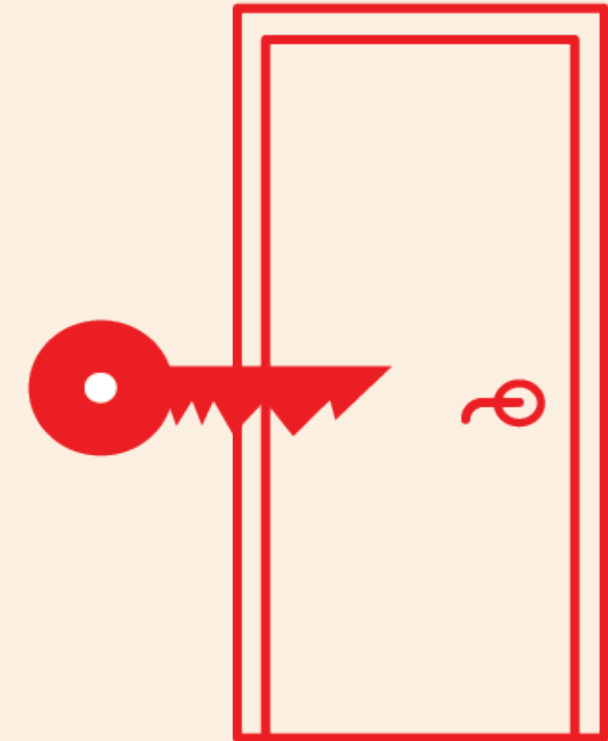
vi har vurdert et knippe med det vi anser som relevante eksisterende aktører for utvikling og drift av leieboersamvirke, og som har vært i kontakt med

vi presiserer at ingen aktører har forpliktet seg til noen form for videre handling

<b>medlemsorganisasjon fagbevegelsen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• historisk kobling til boligsaken - motiv og mulighet</li><li>• boligpriser overstiger lønnsvekst for mange medlemmer</li><li>• attraktiv medlemsfordel med rimelig bolig nær arbeidsmarked</li></ul>
<b>interessepolitisk medlemsorganisasjon</b>	eksempler: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pensjonistforbundet - tilpassede boliger, sosialt fellesskap, frigjøre bundet boligkapital</li><li>• organisasjoner som representerer husholdninger med funksjonsnedsettelse - mangel på tilgjengelige boliger i markedet</li></ul>
<b>ideelle velferdsaktører</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vi har tatt utgangspunkt i avkommersialiseringsutvalgets definisjon, med en påpekning om at boligaktiviteten i seg selv må være ikke-kommersiell.</li><li>• kan ikke være kommersiell boligaktivitet for å finansiere andre sosiale formål.</li></ul>
<b>ideelle velferdsaktører eksempel</b>	Frelsesarmeen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiltak Familiebosatt - gir bistand til utsatte barnefamilier til anskaffelse av leiebolig.</li><li>• Feas - Frelsesarmeens boligselskap</li></ul>
<b>kommuner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vi har vurdert tre ulike sentralitetsklasser</li><li>• omsorgsboliger for eldre</li><li>• samarbeid med ikke-kommersielle aktører/ideelle velferdsaktører - gjennom en form for tilvisningsavtale</li></ul>

# juridisk handlingsrom og begrensninger

- mellom obligasjonsleilighet og borettslag
- vedtektsfrihet - fravikelige regler i samvirkeloven
- vedtekter regulerer ikke-kommersialitet
- ingen utdeling til medlemmer av samvirkets egenkapital
- kan ikke omdannes til aksjeselskap, eierseksjonssameie eller borettslag



# leieboersamvirke

## et regneeksempel

vi ser på et tenkt byggeprosjekt med 20 leiligheter på 58 kvm

Byggekostnad per kvm - 35 000

Oslo - Skien - Seljord

Per kvm			
Tomtekost	20 000	- 5 000	- 2 000
Byggherrekost	8 500	- 6 500	- 6 500
Rekkefølgekrav	3 000	- 2 000	- 2 000
Finans/admin	8 000	- 4 000	- 4 000
Sum per kvm	74 500	- 52 500	- 49 500

Mer finansiering i Husbanken (85%) og privat bank (15%). Gitt at husleia stiger med KPI hvert år. KPI antas å være 4% de første 10 årene og deretter 2 prosent.

Husleie per mnd 25 668 - 19 087 - 18 190

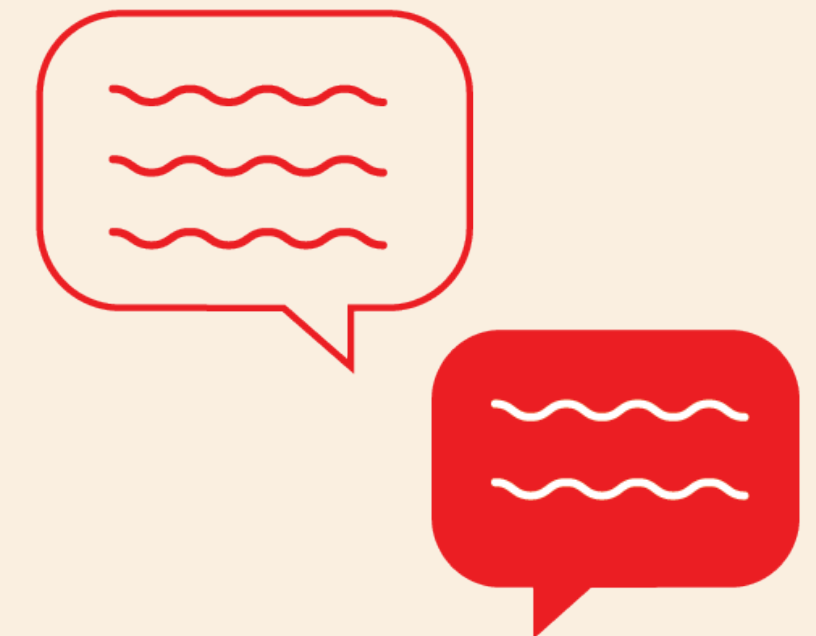
# Hva er rimelig husleie?



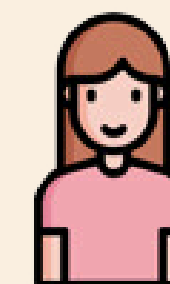
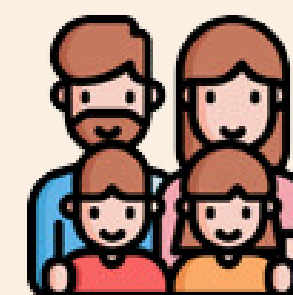
Oslo - Skien - Seljord  
25 668 - 19 087 - 18 190

Gjennomsnittlig husleie pr mnd (SSB)  
15 418 - 9 087 - 7 733

Rettferdig husleie  
??? - ??? - ???



# Hvor skal arbeidsfolka bo?



Husholdningsinntekt <i>etter</i> skatt	739 500	320 030
– Alminnelig forbruk	512 270	164 480
<b>Maksimalt husleie per mnd</b>	<b>16 436</b>	<b>12 129</b>
Differanse Oslo	- 9 232	- 13 539
Differanse Skien	- 2 652	- 6 958
Differanse Seljord	- 1 754	- 6 061

# virkemidler

how low can you go?



<b>rentefradrag</b>	dersom du eier en bolig får du skattefradrag for renteutgiftene dine tilsvarende 22%. Dette er en fordel leietakere i all hovedsak går glipp av. Det finnes imidlertid en særordning for borettslag som bør utvides til også å gjelde leieboersamvirker.
<b>tomtefeste</b>	tomteprisene utgjør en betydelig del av byggekostnadene, henholdsvis 27, 9,5 og 4% i Oslo, Skien og Seljord. Tomtefeste beregnes med festerente på 3,3%.
<b>fullfinansiering i husbanken</b>	det bør være mulig med fullfinansiering siden leieboersamvirket har en boligsosial profil, er allmenntilgjengelig, og dessuten svært lønnsomt på sikt. Det er svært lav risiko forbundet med prosjektet.
<b>nedbetalingstid</b>	vanlig nedbetalingstid er 30 år, men Husbanken gir opptil 50 års nedbetalingstid til f.eks. studentboliger og kommersielle utleieboliger med tilvisningsrett. Som ikke-kommersiell aktør bør Husbanken kunne tilby forlenget nedbetalingstid til leieboersamvirke.
<b>avdragsfrihet</b>	Husbanken kan i noen tilfeller gi avdragsfri periode i startfasen av låneforholdet. I følge forskrift om lån fra Husbanken er avdragsfrihet mulig i tilfeller der låntakers betalingsevne blir midlertidig forverret, eller om det er gode utsikter for inntektsøkning i nærmeste framtid.
<b>tilskudd 20%</b>	Husbanken gir tilskudd til bygging av kommunale boliger. I gjennomsnitt ligger dette på 25% i 2018-2022.



	Oslo	Skien	Seljord
<b>husleie UTEN virkemidler</b> 25 668		19 087	18 190
<b>husleie med virkemidler</b> 13 578		11543	10 741
--		--	--
<b>småbarnsfamilien</b> 2 585		4 892	5 695
<b>singelhusholdning</b> - 1 449		586	1 388



# forslag til ny låneramme i Husbanken



## tiltak etter effekt på husleia

50 års nedbetalingstid --> 20%

---

avdragsfrihet de første 8 årene --> 19%

---

rentefradrag --> 14%

---

tilskudd på (15%) 20% --> (10%) 14%

---

fullfinansiering i Husbanken --> 2%

---

tomtefeste --> 5%

---

