



2020/2543-5

09.06.2021

## Retningslinjer - Leige til Eige

### Bakgrunn

Kvinnherad kommune har ei målsetjing om at flest mogleg av innbyggjarane skal ha ein god plass å bu og stabile butilhøve. Dette vert gjennomført ved langsiktige leigekontraktar og ved å leggja forholda til rette for at innbyggjarane kan eiga sin eigen bustad. Det er enkelte som av ulike grunnar ikkje har økonomi til å eiga eigen bustad, og som dermed vil vera avhengig av å leiga husvære av kommunen eller av private utleigarar.

Leige av bustad har vist seg å vera eit kostbart alternativ for nokre, og det kan skapa ustabile busituasjonar. Her er spesielt barnefamiliar sterkt utsett. Kommunen har verkemiddel for å skaffa desse familiane ein stabil busituasjon gjennom startlån, etableringstilskot og ordninga «Leige til Eige».

### Målgruppe

Leige til Eige er eit verkemiddel for å sikra barnefamiliar og nyetablerte ein god start på tilværet i Kvinnherad kommune. Prioriteringsrekkefølga vil vera:

1. Einslege med barn under 18 år
2. Familiar med barn under 18 år
3. Flyktingar som har fått varig opphald i Noreg
4. Enkeltpersonar eller par i etableringsfasen under 35 år

### Kvalifikasjonskrav

Ein føresetnad for Leige til Eige-kontrakt er at søkjaren har fast adresse i Kvinnherad. Søkjaren må ha økonomi til å kunna kjøpa bustaden i kontrakten når Leige til Eige-kontrakten går ut. Dette betyr at ein har ei stabil inntekt i form av fast arbeid eller varig trygd.

### Søknadsprosessen

Det vert utarbeidd eige søknadsskjema for Leige til Eige. Her vil det vera krav om dokumentasjon på inntekter og utgifter for søkjar og familien. Søknaden vert handsama av bustadkontoret, og bustadkontoret vil gjennomføra eit kontraktmøte med søkjar før vedtak vert gjort. Vedtak om Leige til Eige-kontrakt vil gjelda for ein spesifisert bueing, og vil i utgangspunktet vera ein 5-års kontrakt. Husleiga skal vera regulert i høve til gjengs husleige, og kjøpesummen skal baserast på

takst eller innkjøpskostnad for nyare bustadar. Kjøpesummen står fast i leigeperioden, medan husleiga skal indeksregulerast årleg.

### **Bustadtypar eigna for Leige til Eige**

Kvinnherad kommune ønskjer ei rullering i bustadmassen sin. Det er ønskjeleg å auka talet på bustadar med universell utforming - samstundes vil ein avhenda eldre bustadar og bustadar som ikkje er universelt utforma. Bustadar som skal leigast ut i Leige til Eige-kontraktar må vera seksjonert eller vera ideelle partar i eit burettslag. Bustadar/leilegheiter i bufellesskap som er oppført med tilskot frå Husbanken og momskompensasjon kan ikkje omfattast av Leige til Eige.

### **Kjøpsprosessen**

Leige til Eige-kontrakten omfattar ein tidsbestemt leigekontrakt på 5 år, med opsjon (rett men ikkje plikt) på å kjøpa leigebustaden til ein avtalt pris innan utløp av leigeavtalen. Når kjøpsopsjonen vert aktivert, vil 20% av innbetalt husleige i avtaleperioden godskrivast kjøparen, og vert då ein del av eigenkapitalen ved finansieringa av kjøpet. Det er krav om minimum 15% eigenkapital ved kjøp av bustad. Eigenkapitalen vil vera summen av oppsparte midlar, den tilbakeførte delen av husleiga, og eventuelt etableringstilskot frå kommunen. Resterande del av kjøpesummen må finansierast ved banklån eller Startlån.

Kjøpet vert fasilitert av godkjend eigedomsmeklar og kjøpar overtek alle rettar og plikter som følgjer med eigedommen.

### **Følgjer for økonomiplan/budsjett**

Leigekontraktar etter Leige til Eige modellen må handsamast slik at dei kan leggest inn i kommunen sitt budsjett. Dette betyr at av leigeinntektene for desse leilegheitene må 20% av beløpet setjast av på ein eigen konto. Når opsjonen på kjøp av bustaden vert aktivert skal beløpet for den aktuelle bustaden godskrivast leigetakar og vert ein del av eigenkapitalen ved kjøp. Om leigeavtalen vert terminert av leigetakar eller utleigar skal det same beløpet overførast til vedlikehald for oppussing av bustaden.

Dette betyr at det berre er netto husleige som inngår i inntektsgrunnlaget til Sektor Teknikk og Miljø.