



SELVAAG

Møte med Finansdepartementet og
Kommunal- og
Moderniseringsdepartementet

2.3.2015

Selvaag Realkapital AS





Bolig for velferd

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid



Strategi

Bolig for velferd

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)



FORORD

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. Rundt 150 000 personer regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Av disse mangler rundt 6200 et fast sted å bo. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Derfor er vi fem statsråder som står bak strategien og som sammen med direktoratene skal sikre gode rammebetingelser for arbeidet. Samtidig er det kommunene som har nøkkelrollen. Det er kommunene som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres.

Arbeidet med strategien viser at det er et stort engasjement for å hjelpe vanskeligstilt på boligmarkedet. Vi vil særlig takke alle kommunene og organisasjonene som har bidratt med nyttige og relevante innspill i utarbeidelsen av strategien. Vi håper og tror at engasjementet fortsetter når vi skal gå fra strategi til handling.

Målene i strategien er ambisiøse, men vi skal ikke undervurdere hva vi kan få til sammen. Gjennom arbeidet med strategien skal vi forenkle og fornye – for å forbedre.

Vi er klare for innsats og ønsker alle lykke til i samarbeidet!

Robert Eriksson
Arbeids- og sosialminister

Bent Høie
Helse- og omsorgsminister

Jan Tore Sanner
Kommunal- og moderniseringsminister

Solveig Horne
Barne-, likestillings- og inkluderingsminister

Anders Anundsen
Justis- og beredskapsminister



Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

Vi har fastsatt følgende nasjonale resultatomål:

1:

Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø

2:

Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer enn tre måneder

3:

Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres

Når vi skal vurdere måloppnåelse, vil vi legge vekt på erfaringene til barnefamilier og unge.

Vi vil bidra til å nå målene ved å

- se de boligsosiale virkemidlene i sammenheng med andre velferdspolitiske tiltak innenfor arbeid, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester og barnevern.

Vi vil bidra til at:

- flere vanskeligstilte foreldre får en sterkere tilknytning til arbeidslivet
- flere unge får muligheten til å gjennomføre utdanning

- hjelpe flere vanskeligstilte barnefamilier til å kjøpe egen bolig gjennom de boligsosiale virkemidlene
- skaffe flere utleieboliger med god utforming og i bomiljø som er egnet for barn
- stimulere til at det private leiemarkedet fungerer bedre for vanskeligstilte på boligmarkedet
- sikre mer tilgjengelig og tilpasset informasjon til ungdom om muligheter og rettigheter knyttet til det å bo



Om leiemarkedet

Hvem er leietakerne?

- Samlivsbrudd
- Sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Jobb, men ikke egenkapital
- Trenger fleksibilitet
- Investerer sparepenger andre steder
- Arbeidsinnvandrere



Om leiemarkedet Oslo/landbasis

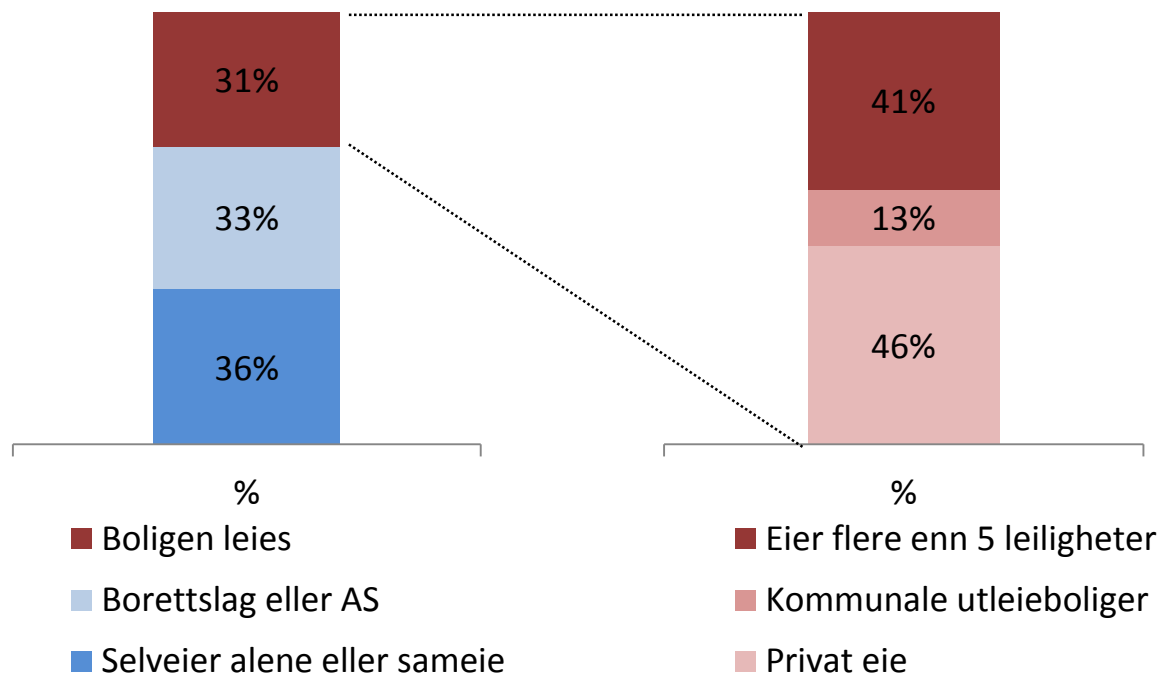
- 94 000 boliger i Oslo er i utleie
- Representerer ca. 31% av alle Oslos boliger / ca. 20% på landsbasis
- Samlet verdi av Oslos utleieboliger er NOK 150 – 200 MRD

På tross av enorme verdier finnes det svært få langsiktige, industrielle utleieaktører



Om leiemarkedet

Om utleiemarkedet i Oslo



Kilder: SSB Boligtellingen 2011; Skatteetaten 2012; Selvaag Realkapital



Om leiemarkedet

Sitater fra «Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid»



«Familiene i kommunale boliger har flere problemer med støy og fukt, trekk og kulde»

«Det er også en del barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljø som oppleves som utrygge for barn»

«Nyere forskning har vist at barnefamilier flytter mye rundt i det private leiemarkedet. Årsakene til hyppige flyttinger ser ut til å handle om at boligene er av dårlig kvalitet, og at leieforholdene er uforutsigbare»

Strategi

Bolig for velferd

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)



Årsaken: Det kommer ikke nye boliger inn i utleiemarkedet

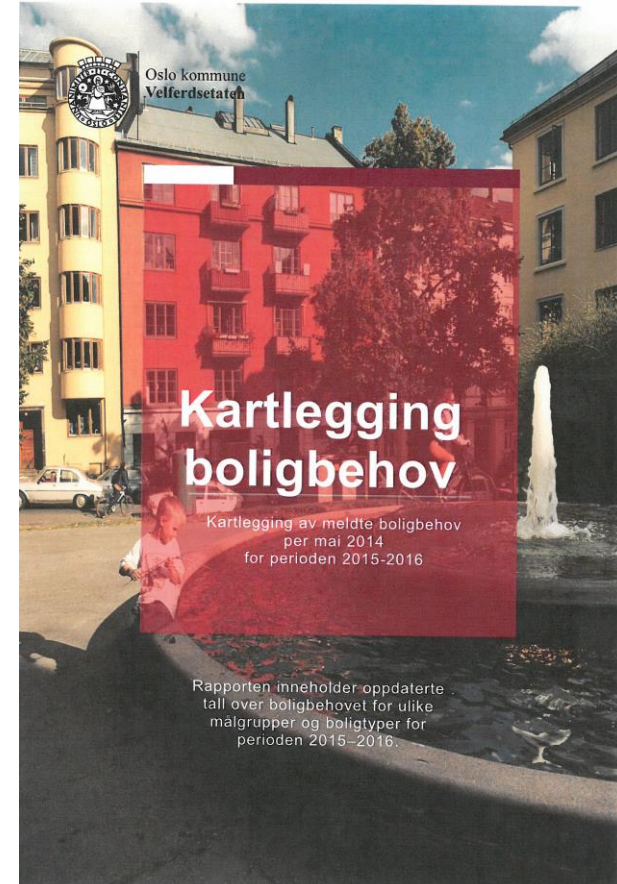


Om leiemarkedet i Oslo

Stor etterspørsel etter kommunalt disponerte boliger

Sitat fra «Kartlegging av meldte boligbehov per mai 2014 for perioden 2015 – 2016»

«I boligbehovsplanen ble behovet for nye kommunalt disponerte boliger fram til 2016 anslått å være 2 589 boliger»





Om leiemarkedet

Dagens situasjon

- Økende etterspørsel etter utleieboliger
- Eldre boligmasse i utleie
- Svært få nye boliger inn i utleie
- Svært få seriøse og langsiktige aktører

Dårlige rammevilkår er til hinder for at langsiktige, industrielle aktører engasjerer seg i utleiemarkedet



SELVAAG

Om markedet

Flom av penger til eiendomsmarkedet



Forsider av halvårsrapporter fra hhv DnB Næringseiendom, Malling & Co og Akershus Eiendom



Rammevilkår

- Eiendom er en attraktiv investering fordi den gir diversifisering i forhold til andre plasseringer
- Eiendom kan deles inn i næringseiendom og bolig
 - Næringseiendom
 - Kontor
 - Lager/logistikk
 - Handel
 - Industri
 - Bolig
- Den profesjonelle kapitalen allokeres til næringseiendom på grunn av høyere løpende avkastning etter skatt
 - Høyere avkastningskrav (yield)
 - Skattemessige avskrivninger gir skatt når gevinst tas



Rammevilkår

Sammenligning – med egenkapital på NOK 10 mill

	Kontor	Lager	Bolig
Yield	7,00 %	7,50 %	4,25 %
Låneoppmåling	70 %	70 %	80 %
Kjøpesum	33 333 333	33 333 333	50 000 000
Bruttoleie	2 681 992	2 840 909	3 035 714
Eierkostnad	13 %	12 %	30 %
Nettoleie	2 333 333	2 500 000	2 125 000

Lånevilkår (like vilkår)		
LTV	70,00 %	15.01.2015
Margin	1,50 %	
10 års SWAP	1,74 %	
Rente (10 år fast)	3,24 %	
Avdrag (serie)	30 år	
Avdrag (annuitet)	50 år	

	Parameter	Kontor	Lager	Boligutleie	Boligutleie m/Husbank	Boligutleie m/Husbank og avskrivninger
Bruttoleie		2 681 992	2 840 909	3 035 714	3 035 714	3 035 714
Driftkostnader		3,0 %	2,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %
Forvaltning		10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
Nettoleie		2 333 333	2 500 000	2 276 786	2 276 786	2 276 786
Renter		-756 000	-756 000	-1 296 000	-1 160 000	-1 160 000
Avskrivninger		-596 000	-1 136 000	-	-	-1 000 000
Skatt	27,00 %	-264 960	-164 160	-264 812	-301 532	-31 532
Resultat etter skatt		1 312 373	1 579 840	715 974	815 254	1 085 254
Avdrag		-777 778	-777 778	-1 333 333	-365 230	-365 230
Avsetninger til fremtidig vedlikehold		0 %	0 %	-151 786	-151 786	-151 786
Likviditet		534 596	802 062	-769 145	298 238	568 238
Likviditet/innskutt egenkapital		5,35 %	8,02 %	-7,69 %	2,98 %	5,68 %



Kritiske rammevilkår for å oppfylle Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid



FINANSDEPARTEMENTET

- Innfører saldoavskrivning på boligutleie



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

- Bidrar gjennom Husbanken med lån og betingelser som muliggjør en lønnsom og bærekraftig satsning for å sette nye boliger i utleie
 - Tilby rente- og avdragsprofil som muliggjør å sette nye boliger i utleie
 - Forutsigbare vilkår
 - Ikke tilskudd
- Husbanken bidrar til kompetanseutvikling



Rammevilkår

Avskrivninger på boligutleie gir lik skattebelastning

Med avskrivninger	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Totalt
Skatt per år	-103 939	-174 109	-246 375	-320 799	-397 446	-476 382	-557 675	-641 396	-727 618	-816 415	-4 462 153
Skatt ved realisasjon										-35 692 405	-35 692 405
Total skattebelastning											-40 154 558
Uten avskrivninger	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Totalt
Skatt per år	-993 319	-1 063 489	-1 135 755	-1 210 179	-1 286 826	-1 365 762	-1 447 055	-1 530 776	-1 616 998	-1 705 795	-13 355 953
Skatt ved realisasjon										-26 798 605	-26 798 605
Total skattebelastning											-40 154 558



Rammevilkår

Hvorfor er det slik?

Den norske eierlinjen;

«Å tjene penger på å eie andres boliger er ikke en legitim næringsvei»



Tidligere statsminister Trygve Bratteli



Ny forskning

Profesjonell utleie, offentlig-privat samarbeid og det velfungerende leiemarkedet

**Jardar Sørvoll og Hans Christian Sandlie
(NOVA-notat 4/2014)**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken
Lanseringskonferanse på Litteraturhuset i Oslo 5.2.2015
Jardar Sørvoll, forsker II, NOVA/HiOA



NOVA
Et forskningsinstitutt ved
HØGSKOLEN I OSLO
OG AKERSHUS



Ny forskning

Hva kan staten gjøre?

- Umulig? Stiavhengighet?
- Diagnose før medisin: Bratteli må snus på hodet (må være mulig å tjene penger på å eie andres hjem).
- 5 barrierer for «profesjonell drift og produksjon av utleieboliger» som må slipes ned: skattesystemets konsekvenser, statlige tilskudd, uforutsette konsekvenser, EØS, trekk ved utbyggerne.



NOVA
Et forskningsinstitutt ved
HØGSKOLEN I OSLO
OG AKERSHUS



Ny forskning

Skattesystemet: Den største barrieren?

- «Eiervennlig og leieboerfiendtlig»: selvforsterkende prosesser/negativ spiral
- Favorisering av næringseiendom (jf. avskrivningsregler): Lavere avkastning på boligeiendom, pengene flyter til handel-, kontor-, lager- og andre næringsbygg.
- Formuesbeskatning av sekundærboliger og aksjer i utleieboligselskaper.
- Scheelutvalget (NOU 2014:13) avviste kravet om likestilling mellom nærings- og boligeiendom i skattesystemet.

Forholdene på det private leiemarkedet er i stor grad et resultat av reglene for boligbeskatning. De fleste ønsker å bo i eid bolig, og leiemarkedet får dermed en høy andel personer som ikke kommer inn på eiermarkedet. Grunnet mekanismene, som er beskrevet i avsnitt 8.2.1, kan det bety at utleiende tar høyde for et skjevt utvalg av leiere ved å sette en husleie som dekker høyere vedlikeholdskostnader enn normalt. Dette gjør igjen leiemarkedet mindre attraktivt for husstander som er på vippen mellom å eie og leie. Slike mekanismer kan danne en spiral som reduserer størrelsen på leiesektoren, fører til konsentrasjon av vanskeligstilte og som gir et høyere nivå på husleiene. Etterspørselen etter større leieboliger og/eller for lengre perioder er tilsvarende lav. Siden det er skattefritt å leie ut del av egen bolig er det også et stort tilbud av sokkelboliger. Den skattemessige favoriseringen av boligeie bidrar dermed til å skape et leiemarked preget av korte kontrakter og mindre boliger, hvor ikke-profesjonelle utleiende dominerer (NOU 2011 15:68).





I strid med Europeiske Menneskerettigheter?

From: Moen, Bjørn Weider [mailto:BjornWeider.Moen@skatteetaten.no]

Sent: 30. juli 2014 13:12

To: Esben Søndre Svalestad

Subject: aktiviseringsrett og EMK

Hei Esben,

Her følger kort om EMK (europaiske menneskerettigheter) som avtalt. Etter menneskerettsloven § 3 skal bestemmelsene under, ved motstrid, gå foran bestemmelser i annen lovgivning. Det første spørsmålet som melder seg, er om beskatning er omfattet av rettighetene etter EMK. I Tilleggsprotokoll 1 til EMK heter det følgende:

Art 1. Protection of property

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Det følger av artikkelens andre ledd uttrykkelig at beskatning er omfattet av rettighetene etter konvensjonen. Bestemmelsen er således relevant for problemstillingen din.

Videre er det etter EMK ulovlig å diskriminere på de grunnlag som er listet opp i art 14:

Art 14. Prohibition of discrimination

The enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status.

Bestemmelsen skal anvendes etter følgende prinsipper:

- Non-free standing non-discrimination article
- Clearly applies to taxation via Article 1 of the First Protocol
- Discrimination: the application of different treatment to persons in objectively similar positions
- Can be justified if has a legitimate objective and not disproportionate

Selv om det muligens kan være noe vanskelig å lese ut av ordlyden i art 14, kan det være grunnlag for å anføre at forskjellsbehandling av samme type person (AS) for samme type eiendel (property) utelukkende pga av hvem som er mottaker av tjenesten/varen, er i strid med diskrimineringsforbudet. EMD (europaiske menneskerettighetsdomstolen) har ingen praksis som direkte berører dette spørsmålet. Dette er i og for seg ikke særlig opplyttsvekkende, da skatt og menneskerettigheter tidligere ikke har blitt ofret stor oppmerksomhet. Det er kun omkring 300 saker om skatt og EMK til sammen i EMD-praksis. De jeg kjenner til som retter seg inn mot art 14 og TP1 art 1 er følgende (tema for saken er inntatt etter referansen):

- Darby v. Sweden (11581/85) - residence
- Van Raalte v. Netherlands (20060/92) - men
- McGregor v. UK (30548/96) - women
- Crossland v. UK (36120/97) - men

- PM v. UK (6638/03) – unmarried couples
- Burden v. UK (13378/05) - siblings
- Courten v. UK (4479/06) – homosexual couples
- Glor v Switzerland (13444/04) – military service tax

Jeg må nok tenke noe mer over spørsmålet før jeg kan gå så langt å si at EMK kan danne et selvstendig grunnlag for en påstand om rett til aktivisering i ditt tilfelle, men jeg føler meg trygg på at det kan anvendes som et (vektig) moment i en helhetsvurdering av spørsmålet.

Jeg har ikke gått inn i de enkelte avgjørelsene listet opp over, men kan jo alltså gjøre det ved anledning. Dersom du søker på EMD med de angitte referansene, kan du også finne disse selv. Bestemmelsene i EMK finner du her: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-02-21-30>

B

Punkt 1.

«Etter menneskerettsloven § 3 (EMK) skal bestemmelsene under, ved motstrid, gå foran bestemmelser i annen lovgivning.»

Punkt 2.

«Det følger av artikkelens andre ledd uttrykkelig at beskatning er omfattet av rettighetene etter konvensjonen. Bestemmelsen er således relevant for problemstillingen din.»

Punkt 3.

«...kan det være grunnlag for å anføre at forskjellsbehandling av samme type person (AS) for samme type eiendel (property) utelukkende på grunn av hvem som er mottaker av tjenesten/varen, er i strid med diskrimineringsforbudet.»

Advokat Bjørn Weider Moen, Skatteetaten



Leieboerforeningen – innstilling

Saldoavskrivning for utleieboliger

Leieboerforeningen er en nasjonal organisasjon stiftet i 1933. Foreningen tilbyr høyt kvalifisert juridisk bistand til leieboere. Som interesseorganisasjon jobber foreningen for å legge til rette for et mer velfungerende leiemarked.

Leieboerforeningen har i sin boligpolitiske strategi å arbeide *for at det legges til rette for at andelen utleieboliger som leies ut av profesjonelle utleiare økes betraktelig.*

Leiemarkedet har over lang tid utviklet strukturer som gjør at det ikke fungerer optimalt og dette bidrar til å segmentere uheldige trekk på boligmarkedet. Et dysfunksjonelt leiemarkedet virker også inn på det øvrige boligeiermarkedet på en uheldig måte. Disse forholdene er grundig i dokumentert i en rekke utredninger initiert av offentlige myndighetene de siste årene, og kan kort oppsummeres:

- Få profesjonelle langsiktige utleieaktører
- Lav standard på utleieboligmassen
- Høy etterspørsel og kraftig prisvekst
- Diskriminering
- Mye støy og konflikter

Kommunale utfordringer knyttet til å bosette flyktninger og vanskeligstilte husholdninger

Leieboerforeningen har i ulike fora drøftet om det er særskilte rammebetingelser som ekskluderer profesjonelle, industrielle aktører fra en mer aktiv deltakelse. Vi har i denne forbindelse hatt kontakt med flere utbyggere, forvaltningsselskaper, næringsutleiare og økonomer.

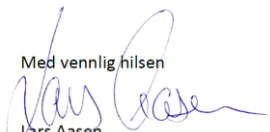
Leieboerforeningen har konkludert med at det trolig vil ha avgjørende betydning dersom det innføres avskrivningsregler for utleieboliger gjennom skattemessig saldoavskrivninger på linje med det som gis i næringsleieforhold. Manglende avskrivningsadgang gir en totaløkonomi i nye leieboligprosjekter som er for usikker til at profesjonelle aktørene vil satse i dag.

Samtidig er det viktig for Leieboerforeningen at en innføring av skattemessig saldoavskrivning ikke representerer en skattesubsidie til utleiare, men en forsinkelse i skatteprovenyet.

Leieboerforeningen mener at vi ved å fjerne skattediskrimineringen mellom nærings- og boligutleie, kan få flere langsiktig investorer og profesjonelle utbyggere til å satse på utleiesektoren. En forsiktig vridning fra næringseiendom til bolig vil i tillegg representere en samfunnsgevinst.

Leieboerforeningen har det siste året hatt en god og tett dialog med Selvaag Realkapital i forbindelse med et nytt og større utleieprosjekt på Søndre Nordstrand. Vi har gjennomført en kartlegging av beboernes opplevelse av egen bosituasjon og medvirkningsmuligheter. Vi har også samarbeidet med bydelen som har tilvisningsrett til 40 % av leieboligene, Velferdsetaten og Husbanken. Dette Selvaag-prosjektet illustrerer på en meget god måte de mange fordelene ved profesjonell utleie.

Er det behov for ytterligere informasjon kan undertegnede kontaktes

Med vennlig hilsen

Lars Aasen
Daglig leder



Nødvendig for å oppfylle Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

Politiske rammevilkår

- Slutt på skattemessig diskriminering av utleieboliger
 - Avskrivninger på boligutleie
 - Skatt ved realisasjon, ikke over drift



SELVAAG

Utleiebolig AS

Visjon og målsetning

Vi har etablert selskapet Utleiebolig AS for å anvende vår kompetanse innen boligutvikling og utleie for å bygge opp et større selskap med nye leiligheter. Selskapet skal være tuftet på langsiktig, industrielt eierskap og profesjonell forvaltning med leietaker i fokus

Vår målsetning er å skape trygge og gode bomiljø

Eksisterende og planlagte utleieanlegg

Bjørnåsen Syd 3 AS



2014

Spirea Park Oppgang 2 AS



2016

Løren Stasjon Hus A AS



2016

Kaiehaugen



2018



SELVAAG

Utleiebolig AS

Forvaltning med leietaker i fokus

- Aktiv oppfølging av leietakerne under leieforholdet og med egen vaktmester med daglig tilstedeværelse
- Vi leverer og opprettholder flotte uteområder og fellesområder (graverte navneskilt, velutstyrte lekeområder for barn, sosiale tiltak, mv.) med formål om å skape engasjement og tilhørighet hos leietaker
- Samarbeid med **Leieboerforeningen** og **World Wide Narrative** (et sosialt innovasjonsbyrå) om beboerinkludering og engasjement med humankapital i fokus
- Årlig utførelse av beboertilfredshet undersøkelse blant leietakerne
- Sikkerhetskameraer i fellesarealene, garasjen og i 1. etasje

Velkommen til en skikkelig morsom dag
— BJØRNÅSENDAGEN —
Søndag 30. november kl. 1100–1500 på Bjørndal IF Klubbhus

FOLKELIG KOMMER HELT FRA BERGEN
OG SKAL HOLDE SMAKSVERKSTED

HAGECREW SKAL HOLDE WORKSHOP I
DYRKING AV URTER OG GRØNNSAKER

DU KAN BLI MED TURGRUPPA OG UTFORSKE NÆROMRÅDET

KAFFEBILEN KOMMER MED EN TRILLENDE KAFE.
SÅ DU KAN DRIKKE SÅ MYE GOD KAFFE DU VIL

RENOVASJONSETATEN SKAL
LÆRE OSS OM KILDESORTERING

I TILLEGG KOMMER BJØRNDAL FRIVILLIGSENTRAL, BJØRNDAL IDRETTSFORENING,
SEOP SINGERS OG HUSFLIDSLAGET FOR Å FORTELLE OM AKTIVITETENE DE TILBYR.
KANSKJE DU FÅR TESTE UT NOEN AV DE OGSÅ?

OG ALT ER GRATIS Å VÆRE MED PÅ :)

TUSEN TAKK TIL → SELVAAG reviva leieboerforeningen lbf