



# Orienteringssak: Prinsipper for fastsetting av husleie i kommunale utleieboliger

Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og Eldrerådet

01.09.22



## Bakgrunn

I kommunestyresak juni 2021 ble det fattet følgende verbalvedtak: *Følgende politikkområder, mål og strategier eller utredninger skal fokuseres og prioriteres høyere enn andre i arbeidet med handlings- og økonomiplan:*

*2. Flere skal få mulighet til å kjøpe egen bolig og gjengsleie som prinsipp for fastsettelse av kommunal husleie må differensieres.*



## Tidligere politiske vedtak og kunnskapsgrunnlag

- Frem til 2013 var husleien i de kommunale utleieboligene subsidiert, og leieprisen dekket ikke kostnader til drift, vedlikehold, forvaltning og kapital. Hensikten med overgang til kostnadsdekkende beregningsmodell var todelt:
  1. å sikre at husleien er tilstrekkelig til å opprettholde en nøktern, god bygningsmessig standard gjennom vedlikehold, oppgradering og modernisering
  2. at leieprisen skal være på et nivå som innebærer at leietakere ikke blir «innelåst» i et kommunalt leieforhold. Husleienivået skal være mer markedstilpasset, men skal ligge under markedsnivå. Dette vil føre til at eventuell subsidiering skal være av leietaker og ikke av boligen, slik at det blir lettere for leietaker å komme videre i boligmarkedet.
- Ordningen med kostnadsdekkende husleie ble innført fra 01.01.13 og gjaldt ca.900 av kommunens ca.1400 kommunale utleieboliger.
- I 2016 ble beregningsmodellen utvidet til å gjelde alle de kommunale utleieboligene. Samtidig ble regel om maksimumsleie fjernet.
- I 2018 evaluerte rådmann i tidligere Drammen kommune erfaringene med kostnadsdekkende beregningsmodell for husleie i kommunale utleieboliger og mente at målene med omlegging var nådd.
- I kunnskapsgrunnlaget for Nye Drammen kommune beskrives at husleien i de kommunale utleieboligene i Nedre Eiker- og Svelvik kommuner beregnes etter prinsipper som i Drammen kommune, hvor leieprisen skal være tilnærmet lik priser i privat leiemarked.

Det generelle leieprisnivået er noe lavere i Nedre Eiker og Svelvik, enn i Drammen.

Det ble vurdert behov for harmonisering av ulike ordninger knyttet til husleie. Arbeidet med harmonisering ble startet i 2021, med virkning fra 01.01.22.
- Modellen fra tidligere Drammen kommune ble videreført til ny kommune.



## Dagens prinsipper for fastsetting av husleie

- Husleie i kommunale utleieboliger skal være kostnadsdekkende for alle utleieboliger som er eid eller disponert av Drammen Eiendom KF.
- Husleie skal fastsettes ut ifra faktorer knyttet til boligen. Eventuell subsidiering av leietaker skjer direkte gjennom tilskudd (statlige og kommunale) og ikke gjennom subsidiert husleie.
- Kostnadsdekkende husleie fastsetter husleien etter boligens standard og areal. Boligen har lik pris uavhengig hvor i kommunen de er lokalisert. Kostnadsdekkende husleie skal ligge under markedsleie.
- Pris justeres på seksjon årlig etter prinsipp om kostnadsdekkende husleie. Denne prisen benyttes ved inngåelse av nye husleiekontrakter. Løpende husleiekontrakter reguleres i henhold til husleieloven og reguleres etter KPI.
- I de fleste kommunale utleieboligene er det egne strømmålere og leietaker tegner eget strømabonnement. I de få boligene som ikke har egne strømmålere er kostnad til strøm inkludert i husleien.
- Det er ikke depositum i kommunale utleieboliger.



## Utredning

For å velge den beste og mest bærekraftige, langsiktige løsningen for inntjening og vedlikehold i kommunale utleieboliger er det ønskelig å gjøre en utredning av prinsipper for fastsetting av husleie.

Utredningen vil ta utgangspunkt i om dagens prinsipper for kostnadsdekkende husleie er den beste modellen for fastsetting av husleie eller om det er andre modeller som vil være bedre egnet.

Neste husleiejustering vil besluttes 01.07.2023 og gjøres gjeldende fra 01.01.2024. Det er derfor ønskelig at sak om prinsipp for fastsetting av husleie i kommunale utleieboliger behandles politisk våren 2023.