



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Glenny Jelstad  
Arkivsaksnr.: 12/5089-10

Arkiv: H00  
Dato: 25.05.16

---

### Husleiefastsetting i kommunale utleieboliger - erfaringer etter implementering av kostnadsdekkende husleie

::: [Sett inn innstillingen under denne linja](#) ↓

### INNSTILLING TIL BYSTYREKOMITÉ FOR HELSE, SOSIAL OG OMSORG/BYSTYRET:

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kostnadsdekkende husleie som modell for fastsetting av husleie i ordinære kommunale utleieboliger har fungert etter hensikt og videreføres
2. Kostnadsdekkende husleie som modell for husleieberegning utvides til å gjelde alle utleieboliger som er eid eller disponert av Drammen Eiendom KF
3. Programområdet Helse, sosial og omsorg, ved Boligtjenesten, får ansvar for å sikre ordninger som gjør at leietakere av tilpassede boliger og omsorgsboliger får bokostnader som er tilpasset deres økonomi
4. Retningslinjer for ordningene som beskrevet i punkt 3 fremmes for bystyret i egen sak
5. Endringene gjennomføres innenfor vedtatte økonomiske rammer i økonomiplanen

::: [Sett inn innstillingen over denne linja](#) ↑

Osmund Kaldheim  
rådmann

Eva Milde  
Helse, sosial og omsorgsdirektør

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

## **Husleiefastsetting i kommunale utleieboliger - erfaringer etter implementering av kostnadsdekkende husleie**

### **Hensikten med saken**

I denne saken legges det frem en vurdering av erfaringer etter innføring av kostnadsdekkende husleie. Kostnadsdekkende husleie ble innført som modell for fastsetting i kommunale utleieboliger etter vedtak i økonomiplan 2013 – 2016.

I saken fremmes også forslag om gjennomføring av tiltak 3.5 i Boligsosial handlingsplan (2015 – 2018):

” Det skal utredes husleiemodeller hvor de faktiske boligkostnadene synliggjøres og hvor det utvikles modeller for husleiebetaling slik at boligkostnadene utgjør en forsvarlig del av den enkeltes økonomi. Modellene skal ta utgangspunkt i at den enkelte skal dekke boligkostnadene selv, at kommunen ikke subsidierer boligen (leieprisen), men at kommunen skal gi økonomisk støtte til personer som har behov for det”

### **Bakgrunn**

Boligsosial handlingsplan ( 2012- 2014) hadde som mål at alle skal bo trygt og godt. For å nå dette målet ble det vedtatt å arbeide etter tre strategier:

1. Flere skal eie
2. Færre bostedsløse
3. Alle kan bo

Planen inneholdt 18 tiltak som var virkemidlene som ble knyttet til gjennomføringen av de tre strategiene.

Boligsosial handlingsplan (2012 – 2014) ble evaluert i sak 162/14 hvor sluttrapport for boligsosialt utviklingsprogram (2010 – 2014) ble lagt frem til behandling. Konklusjonen var at gjennomføring av tiltak i stor grad hadde gitt god effekt og arbeidet ble fulgt opp i ny Boligsosial handlingsplan (2015 – 2018).

Rådmannen ønsker i denne saken å se spesielt på virkningen av at kostnadsdekkende husleie er innført som modell for å fastsette husleie i kommunale utleieboliger.

### **Saksutredning**

I boligsosial handlingsplan (2012 – 2014) ble følgende tiltak tilknyttet strategien ”Flere skal eie”:  
*”1.5: Det legges frem forslag til ny husleieberegning i første halvår 2012. Forslaget baseres på følgende forutsetninger:*

*- husleien skal dekke alle kostnader til boligen, inkludert vedlikehold som sikrer god bygningsmessig standard*

*- i tråd med den statlige boligpolitikken skal det legges til rette for subsidiering av leietaker og ikke boligen*

Kostnadsdekkende husleie ble innført fra 1.1.2013 (økonomiplan 2013 – 2016) i alle ordinære utleieboliger (903 boliger pt.). Tidligere var husleien i de kommunale boligene subsidiert, og leieprisen dekket ikke kostnadene til drift, vedlikehold, forvaltning og kapital. På grunn av bestemmelser i Husleieloven er den nye husleien gradvis innført over en tre års periode. Fra 1.1.2016 er kostnadsdekkende husleie fullt implementert

Drammen kommune disponerer 1400 utleieboliger (*KOSTRA – 31.12.15*).

903 av disse er ordinære utleieboliger hvor ordningen med kostnadsdekkende husleie er innført. 236 boliger er omsorgsboliger og spesielt tilpassede boliger. I disse boligene er ordningen med kostnadsdekkende husleie ikke innført. De øvrige er privateide omsorgsboliger med kommunal disposisjonsrett.

Samtidig med at det ble fattet vedtak om å innføre kostnadsdekkende husleie i alle ordinære utleieboliger, ble det besluttet å fjerne en regel om maksimumsleie. Regel om maksimumsleie ble fjernet fra *alle* kommunale utleieboliger.

Hensikten med overgang til kostnadsdekkende modell for husleieberegning var todelt. For det første sikrer modellen at husleien er tilstrekkelig til å opprettholde en god bygningsmessig standard gjennom vedlikehold, oppgradering og modernisering. For det andre skal leienivået være på et nivå som innebærer at leietakere ikke bli ”innelåst” i et kommunalt leieforhold. Husleienivået er derfor mer markedstilpasset slik at det blir lettere for leietakere å komme videre i boligmarkedet. Derfor subsidiering av leietaker og ikke boligen.

Dette er i samsvar med statlige føringer for boligpolitikken. I NOU 2011:15 – Bolig for alle fremkommer det at: *”Kommunal- og regionaldepartementet har anbefalt kommunene å subsidiere beboerne gjennom behovsprøvde ordninger, som bostøtte, framfor husleiesubsidiering”*

### **Prinsipper for fastsetting av kostnadsdekkende husleie**

Kostnadsdekkende husleie fastsetter husleien etter boligens standard og areal. Boligene har lik pris uavhengig hvor i byen de er lokalisert. Standarden er definert i fire klasser som opprinnelig ble fastsatt av Helse- og sosialstyret i 1995. Siden har boligmassen endret seg en god del, og bruken er noe endret. I dag brukes standardklassene 1, 4, 5 og 6 (2 og 3 refererer til boliggrupper Drammen Eiendom KF ikke lenger har).

<b>Klasse</b>	<b>Beskrivelse</b>
Klasse 1	Uselvstendige boliger, dvs bad og/eller kjøkken deles med andre. I dag er det kun hybler i bokollektiv i denne gruppen
Klasse 4	Eldre boliger, ofte med nøkterne fasiliteter
Klasse 5	Kan best beskrives som ordinære borettslagsboliger av god stand. Alle borettslagsboligene er i denne klassen. De fleste omsorgs- og spesial-boliger er også i denne klassen.
Klasse 6	Nye boliger som er tillagt et fellesareal utenfor boligen; felles stuer og lignende. De aller fleste av disse boligene er også klassifisert som omsorgsboliger

Tabellen under viser kommunale utleieboliger fordelt på type og standard:

	Standard 1	Standard 4	Standard 5	Standard 6	Totalt
Omsorgsbolig	6	3	205	22	236
Utleiebolig	15	601	277	10	903
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>604</b>	<b>482</b>	<b>32</b>	<b>1139</b>

Tabellen under viser antallet boliger i de to kategoriene som kommunen eier, ut fra størrelse:

	1- rom	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms	6-roms	Hybel	Totalt
Omsorgsbolig	26	196	12				2	236
Utleiebolig	212	493	97	50	15	1	35	903
<b>Totalt</b>	<b>238</b>	<b>689</b>	<b>109</b>	<b>50</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>37</b>	<b>1139</b>

## 1. Vurdering av konsekvenser ved innføring av kostnadsdekkende husleie i ordinære utleieboliger

Konsekvenser for leietaker

Tabellen under viser utvikling på gjennomsnittlig leiepris fordelt på størrelse, i boliger der kostnadsdekkende husleie er innført:

	2012	2013	2014	2015	2016	Endring fra 2012 - 2016
1- rom	3 650	4 841	4 914	5 068	5 319	46 %
2- rom	4 466	5 830	6 088	6 318	6 627	48 %
3- rom	5 791	7 516	7 850	8 169	8 578	48 %
4- rom	6 384	8 574	9 026	9 406	9 972	56 %
5- rom	6 733	10 137	10 915	11 291	11 838	76 %
Hybel	3 127	3 877	4 520	4 500	4 500	44 %

Disposisjon av økte inntekter

De totale husleieinntektene har økt fra ca. 67 millioner kroner i 2012 til 91 millioner kroner i 2016.

De økte inntektene er disponert til:

1. Overføring til Drammen Eiendom KF for styrking av rammer til forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader til de kommunale utleieboligene. Inntektene har også bidratt til å gjøre det mulig å kjøpe flere utleieboliger, som ønsket
2. Tilbakeføring til bykassen og disponert til drift av det boligsosiale arbeidet samt økonomisk sosialhjelp

Leietakers muligheter til å betjene økt leie

Kostnadsdekkende husleie innebærer en overgang fra subsidiering av boligen til subsidiering av leietaker. Den enkelte leietaker kan søke bostøtte som er en statlig tilskuddsordning formidlet via kommunen. Der leietaker har behov for økonomisk bistand for å klare å bo ut over dette, kan leietaker søke om økonomisk sosialhjelp.

Bostøtte til leietakere i kommunal utleiebolig er redusert i perioden fra 2012 til 2016

Det innvilges månedlig om lag 1500 søknader om bostøtte til innbyggere i Drammen og knapt 600 av disse er leietakere i kommunal utleiebolig. Et tilfeldig utvalg på ca. 17 prosent av bostøtte mottakere i kommunal bolig (98 personer/familier) viser at gjennomsnittlig husleie fra 2012 til 2016 har økt fra 5037,- til 7036,- pr måned. I samme periode har gjennomsnittlig statlig bostøtte pr måned sunket fra 2131,- til 1902,-.

#### Økonomisk sosialhjelp til dekning av husleiekostnader

Tabellene under viser utvikling av økonomisk sosialhjelp, husleieytelser og tilskudd til dekning av husleierestanser i NAV i perioden 2011 – 2015:

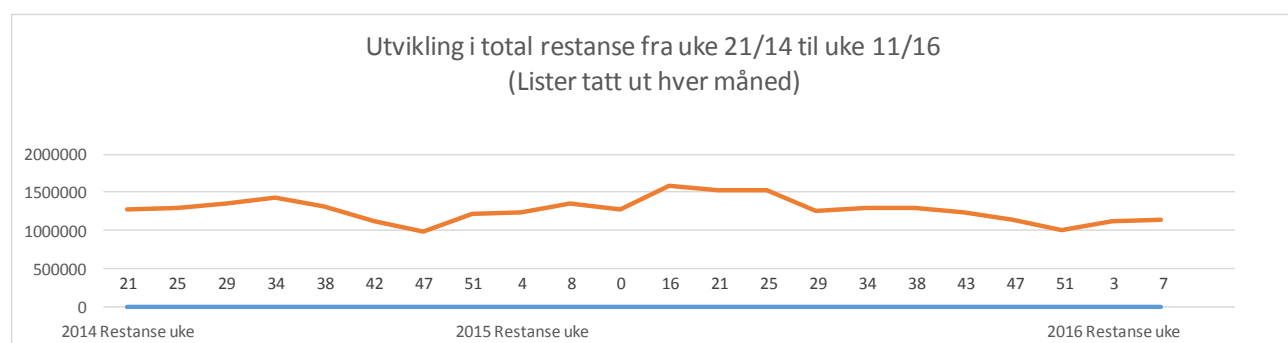
	2011		2012		2013	
	antall	Beløp	antall	beløp	antall	beløp
Antall utbetalinger	868	4.274.214	908	4.887.835	1066	5.500.925
Husleie	665	2.769.148	690	2.916.248	806	3.753.614
Husleierestanse	82	1.085.916	115	1.543.551	109	1.297.284
supplerende husleie					9	39.785

	2014		2015		2016 (tom 16.3)	
	antall	beløp	antall	beløp	antall	beløp
Antall utbetalinger	1175	7.127.839	1390	8.289.782	391	2.186.286
Husleie	876	4.815.435	1012	5.906.886	306	1.769.663
Husleierestanse	99	1.559.757	106	1.528.461	15	251.101
supplerende husleie	90	321.720	179	577.710	49	147.381

Utviklingen viser en økning i antallet som har mottatt økonomisk sosialhjelp til dekning av husleieutgifter. Dette er alle mottakere, og ikke kun mottakere med kommunal utleiebolig. Dette kan indikere at økonomisk sosialhjelp har fungert etter hensikten og vært et virkemiddel til hjelp for leietakere som ikke har hatt økonomi til å betjene økt husleie.

#### Husleierestanser i kommunale utleieboliger er redusert

Tabellen under viser at husleierestanser i kommunale utleieboliger er redusert i perioden:

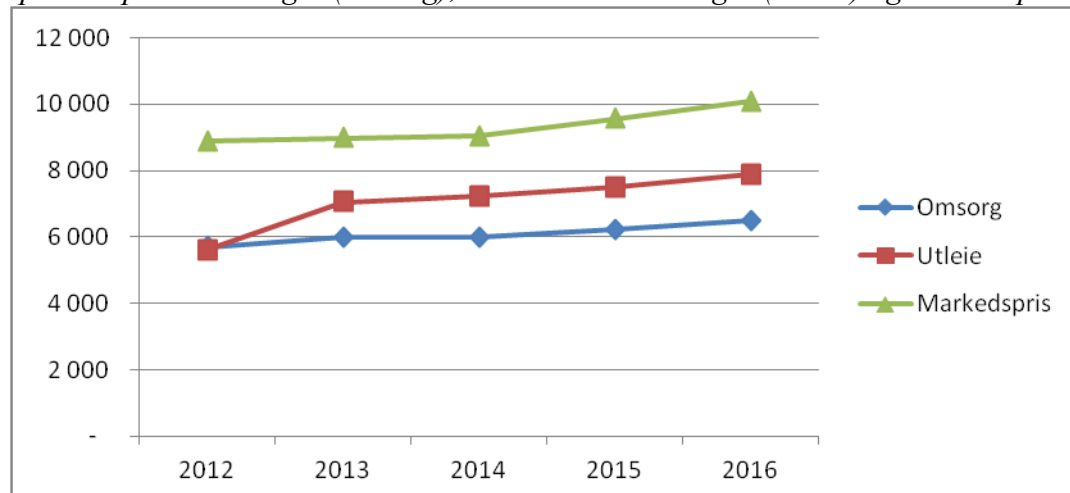


#### Kommunal husleie versus markedsleie

Det er en forutsetning at leieprisen beregnet etter prinsipper for kostnadsdekkende husleie ikke skal overstige markedsleien.

Det foreligger ikke offisiell statistikk for utleiemarkedet i Drammen. Innhentede prisstatistikk fra utleiemegleren og andre kilder gir likevel en god indikasjon på at leieprisen på kommunale utleieboliger i 2016 ligger ca. 20 prosent under markedsprisene.

Tabellen under viser utvikling av leiepriser for 2 roms leiligheter fordelt på omsorgsboliger og spesialtilpassede boliger (omsorg), ordinære utleieboliger (Utleie) og markedspris::



## 2. Utvidelse av kostnadsdekkende husleie

Basert på erfaringene med innføring av kostnadsdekkende husleie i ordinære husleieboliger er det ønskelig å utvide ordningen til å gjelde alle de kommunal eide og kommunalt disponerte utleieboligene. Dette vil ivareta prinsippet om at alle utleieboliger skal være selvfinansierende og at subsidier skal forbeholdes personer.

Tabellen under viser en endring i gjennomsnittlig leiepris i omsorgsboliger og spesialtilpassede boliger etter bortfall av regel om maksimalleie:

	2012	2013	2014	2015	2016	Endring 2012 – 2016 i prosent
1-rom	3 000	6 658	6 658	6 658	7 071	136 %
2-rom	5 284	5 887	5 959	6 186	6 496	23 %
3-rom	Hadde ingen boliger av denne størrelsen	6 823	6 878	7 140	7 497	10 %
Hybel	3 000	4 500	4 500	4 500	4 500	50 %

Ved innføring av kostnadsdekkende husleie vil leien i disse boligen i snitt øke med 18,2 prosent, som i snitt er ca. 1. 200 kroner per måned. Samlet inntektsøkning er forventet til ca. 3 millioner kroner.

Det vil være noen leietakere som på grunn av særskilte forhold, for eksempel helse, leier en tilpasset bolig eller omsorgsbolig og som ikke har økonomi til å betjene en husleie basert på et kostnadsdekkende prinsipp. Økonomisk sosialhjelp vil ikke være et hensiktsmessig virkemiddel for å bistå disse menneskene til å kunne bo trygt og godt. Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig inntekt. Målet med stønaden er at mottaker så raskt som mulig skal kunne klare seg selv. Det vil derfor være

nødvendig å etablere en egen ordning for leietakere uten eierpotensial, som gjør at boligkostnadene utgjør en forsvarlig del av den enkeltes økonomi.

Eierpotensialet vil alltid kunne vurderes, og dersom det er eierpotensial vil det i de fleste tilfelle være rimeligere å eie enn å leie.

Leietaker som har behov for tjenester vil alltid ha trygghet på å få nødvendige tjenester, uavhengig av bolig.

### **Rådmannens vurdering**

Kostnadsdekkende husleie er innført i henhold til bystyrets vedtak, og har gitt ønsket resultat:

- Utleieboligene hvor kostnadsdekkende husleie er beregningsmodell for fastsetting av husleie gjør at boligene er selvfinansierende. Det vil si at alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold er dekket av leieprisen
- Restanseutviklingen i de kommunale utleieboligene viser nedgang og tyder ikke på at flere leietakere har betalingsproblemer
- Utviklingen av økonomisk sosialhjelp tyder ikke på en økning utover det som er lagt inn av forutsetninger

De økte inntektene som følge av innføring av kostnadsdekkende husleie har bidratt til å gjøre det mulig å finansiere innsatsen rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og skape trygge og gode boligforhold for flere, ved at deler av inntektene er tilført bykassa. Eksempler på dette er at det har blitt 239 nye boligeiere via "leie til eie", 125 av disse har kjøpt den kommunale boligen de leide, og at det er kjøpt 124 nye utleieboliger.

Prinsippet med kostnadsdekkende husleie bør derfor utvides slik at det gjelder alle utleieboligene kommunen eier eller disponerer for utleie. Det vil da legges til rette for et prinsipp om at alle utleieboliger er selvfinansierende. Dette vil medføre at antallet boliger, økonomisk sett, er uvesentlig. Antall utleieboliger kan tilpasses behovet.

Der hvor leietakere av helsemessige eller andre særskilte årsaker har behov for å bo i en omsorgsbolig eller en spesielt tilpasset bolig, og hvor boutgiftene vil utgjøre en uforsvarlig stor del av leietakers økonomi, må det etableres en forutsigbar ordning hvor boutgiftene er tilpasset den enkeltes økonomi.

### **Rådmannens anbefaling**

Ordningen med kostnadsdekkende husleie videreføres, og utvides til å gjelde alle utleieboliger som kommunen eier eller disponerer for utleie.

Det utvikles retningslinjer for en egen ordning for leietakere som på grunn av særskilte forhold, for eksempel helse, leier en tilpasset bolig eller omsorgsbolig og som ikke har økonomi til å betjene en husleie basert på et kostnadsdekkende prinsipp. Denne ordningen baseres på at Boligtjenesten faktureres med kostnadsdekkende husleie for disse boligene (ikke leietaker). Boligtjenesten fatter vedtak, etter fastsatte retningslinjer, som innebærer fakturering av en "boleie" til leietaker. Denne "boleien" tilpasses den enkelte slik at boligkostnadene utgjør en forsvarlig del av den enkeltes økonomi.

Antallet leietakere dette vil gjelde er usikkert, men det vil være et utvalg av de 236 leietakerne som i dag leier omsorgsbolig eller spesielt tilpasset bolig.

Det forutsettes at ordningen finansieres innenfor de vedtatte økonomiske rammer i økonomiplanen.

Rådmannen vil komme tilbake til bystyret med retningslinjer for en slik ordning og hvem denne skal gjelde for.

... Sett inn saksutredningen over denne linja [↑](#)