

Saksframlegg

Ny modell for fastsettelse av husleie i kommunale leieboliger og ny økonomisk organisering av boligdriften

Arkivsaksnr.: 09/20488

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar ny modell for fastsettelse av husleie i kommunale leieboliger:

- Utgiftsdekkende husleie, som omfatter kommunens løpende utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold samt finanskostnader, skal benyttes som prinsipp for husleiefastsettelse for kommunale leieboliger eid av Trondheim kommune.
- Husleie for hver bolig justeres i tillegg slik at kvaliteter som størrelse, tilstand og beliggenhet også får betydning for leiefastsettelsen.
- Økonomien tilknyttet boligdriften skilles ut som et eget selvfinansierende område innenfor kommuneøkonomien.
- Ny modell iverksettes så snart det er etablert rutiner for å administrere modellen og senest 01.07.10.
- Avviklingen av den kommunale bostøtteordningen som var bebudet i budsjett for 2009 og med virkning fra 01.03.09 utsettes inntil sak om kommunal husleiestøtte er behandlet. Denne saken skal også vurdere muligheten for at en økning i kommunal husleiestøtte først og fremst kan skje gjennom bruk av kommunal bostøtte og ikke ved sosialhjelpsutbetaling.
- Innføringen av ny husleiemodell frigjør 32,2 millioner kroner på årsbasis. Rådmannen vil komme tilbake til forslag til disponering av disse midlene i forbindelse med budsjett/økonomiplan 2010-2013.
- Bystyret anmoder Boligstiftelsen for trygdeboliger og de private stiftelsene som kommunen leier boliger hos, om å harmonisere sine husleier med kommunens husleier så langt det er mulig.
- Utgiftene til vedlikehold av kommunale boliger skal opprettholdes på samme nivå som i dag, men man skal vri ressurser fra indre til ytre vedlikehold av boligene.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

1. Bakgrunn

Det overordnede målet med kommunens boligpolitikk er at alle innbyggere, så langt det er mulig og innenfor tilpassede rammer, skal kunne bo i egen eid eller leid bolig. Kommunal leiebolig skal være et hjelpetiltak for innbyggerne som ikke når frem i det ordinære boligmarkedet på grunn av diskriminering og/eller fordi egnet bolig ikke finnes. Kommunal leiebolig er i utgangspunktet ikke ment å være et tiltak for husholdninger som på grunn av svak økonomi alene har problemer med å etablere seg i egen bolig. Disse husholdningene bør i stedet få økonomisk støtte til å etablere seg i egen eid eller leid bolig på det private markedet.

Trondheim kommune disponerer i dag omlag 3 950 utleieboliger. Av disse eies 2 850 av kommunen, 1 000 av Boligstiftelsen for trygdeboliger og 100 av private stiftelser. Utgiftene til kommunalt eide boliger utgjør i 2009 om lag 195 millioner kroner, hvorav 152 millioner kroner blir finansiert gjennom husleieinntekter. De resterende 43 millioner kronene blir finansiert av bykassen.

Trondheim kommune fastsetter i dag husleien i kommunale boliger etter en modell som er en variant av *kostnadsdekkende husleie*. Litt forenklet innebærer denne modellen at husleien dekker løpende forvaltnings, drifts- og vedlikeholdskostnader, og forutsetter samme avkastning på kapital bundet opp i kommunale boliger som i alternative plasseringer. Verdiøkningen på boligkapitalen kommer imidlertid til fratrekk i husleien, noe som medfører at en økning i boligpriser gir redusert husleie.¹ Som et resultat av denne modellen er husleien i kommunale boliger i dag svært lav, og betydelig lavere enn hva den er i det private leiemarkedet. Husleieinntektene er ikke tilstrekkelig til å dekke kommunens løpende utgifter til kommunale boliger, og årlig tilføres boligdriften 43 millioner kroner fra bykassen.

Lav husleie kan tilsynelatende framstå som positivt, men fastsettelse av husleie etter en modell med *kostnadsdekkende husleie* har flere utilsiktede og uheldige virkninger. Modellen fører for det første til at det er vanskelig å ivareta de boligpolitiske målsetningene på en god måte, og for det andre til at kommunen ikke får utnyttet ordningen med statlig bostøtte fullt ut. Det gjøres nærmere rede for dette i avsnittene under.

Vanskelig å ivareta de boligpolitiske målsetningene

Husleien i kommunale boliger er i dag sterkt subsidiert og betydelige lavere enn i det øvrige leiemarkedet. Lav husleie kan tilsynelatende framstå som positivt, men det medfører at mange leietakere blir boende lengre i en bolig enn det som er intensjonen. Lav husleie medfører dessuten at personer som kunne ha fått bolig i det private boligmarkedet søker om å få en kommunal bolig. Dette medfører et press på de kommunale boligene, med dertil hørende lange ventelister. I dag står mer enn 500 husstander på venteliste for å få kommunal bolig, og i gjennomsnittet har disse ventet 1 ½ år på å få kommunal bolig. Samlet medfører dette at lav husleie kan bli en fattigdomsfelle.

I dag er det ikke noen direkte sammenheng mellom subsidiering av husleien på den ene side og beboernes behov for økonomisk støtte på den andre siden. Dette er uheldig, da det medfører at man får en vilkårlig

¹ Husleiemodellen har ikke blitt oppdatert med nye grunnlagstall siden 2002. I perioden 2002-2009 har husleien i kommunale boliger kun blitt justert i henhold til konsumprisindeksen.

Trondheim kommune

fordeling av kommunale subsidier blant boligsøkere og leietakere i kommunens boliger. I dag er det derfor leieboere som får sterkt subsidierte husleier selv om de har mulighet til å betale en høyere husleie. En økning i husleien til disse leieboerne ville frigitt midler som kunne blitt brukt på andre kommunale tiltak og/eller til å hjelpe de som har et større behov for kommunal bolig.

Kommunen utnytter ikke ordningen med statlig bostøtte fullt ut

Lav husleie i kommunale boliger medfører at kommunen ikke får utnyttet ordningen med statlig bostøtte fullt ut. Rådmannen anslår at kommunen med dagens husleiemodell årlig går glipp av 21 millioner kroner i statlig bostøtte.

Dagens husleiemodell bør avvikles, og erstattes av en modell med utgiftsdekkende husleie

Dagens husleiemodell med lave husleier har som beskrevet over flere utilsiktede og klart negative effekter. Rådmannen foreslår derfor at dagens husleiemodell avvikles, og erstattes av en ny modell for fastsettelse av husleie i kommunale boliger, en såkalt *utgiftsdekkende modell*. Med den nye modellen vil husleieinntektene dekke kommunens løpende utgifter til kommunale boliger, noe som vil gjøre det mulig å finansiere boligdriften innenfor et separat regnskapsmessig system. Man vil da få et klart skille mellom kommunens kostnader knyttet til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper og kommunens kostnader til ulike bostøtteordninger. Videre vil man få tydeliggjort at spørsmålet om hvor stor økonomisk støtte (og dermed hvor stor andel av husleien som skal dekkes av den enkelte leietaker) er et sosialpolitisk spørsmål.

Fastsettelse av husleie etter en *utgiftsdekkende modell* vil medføre en økning i husleien i kommunale boliger på 43 millioner kroner. Det er viktig å være oppmerksom på at dette tallet ikke er uttrykk for hva den reelle utgiftsøkningen vil være for leietakerne. Leietakerne vil etter behov få kompensert hele eller deler av økningen gjennom statlig bostøtte, kommunal bostøtte og/eller økonomisk sosialhjelp. Med innføringen av en utgiftsdekkende modell anslås den statlige bostøtten å øke med 21 millioner kroner, mens kommunens utgifter til kommunal bostøtte og økonomisk sosialhjelp anslås å øke med 10 millioner kroner. Den reelle utgiftsøkningen for leietakerne vil derfor beløpe seg til 12 millioner kroner (i gjennomsnitt knapt 400 kroner i måneden per husstand).

En overgang til en utgiftsdekkende modell, og dermed økt statlig bostøtte, er konsistent med at staten har finansiert utvidelsen av bostøtten ved trekk i de kommunale rammetilskuddene.

Samlet sett anslås innføringen av en utgiftsdekkende modell å medføre en netto inntektsøkning for kommunen på 32,2 millioner kroner.² Rådmannen vil komme tilbake til forslag til disponering av disse midlene i forbindelse med budsjett/økonomiplan 2010-2013.

I del 2 gjøres det nærmere rede for rådmannens forslag til ny husleiemodell, og konsekvensene av den nye modellen både for leieboerne og for kommunen som helhet. I del 3 i saken gjøres det rede for vedlikeholdsnivået i kommunale boliger. Bakgrunnen for at rådmannen har valgt å ta opp denne problemstillingen er at ytre vedlikehold av kommunale boliger har blitt nedprioritert i de siste årene, samtidig som vi ser at vi bruker vesentlig mer på innvendig vedlikehold enn det man normalt burde forvente. I del 4 oppsummeres rådmannens forslag i denne saken. I avsnittet under gjøres det nærmere rede for forutsetningene som er lagt til grunn for beregningene som presenteres i denne saken.

Forutsetninger som er lagt til grunn for presentasjonen i denne saken

² For dette anslaget er det lagt til grunn at leieboerne vil få en reell husleieøkning på 12 millioner kroner og at den statlige bostøtten øker med 21 millioner kroner. Videre er det lagt til grunn at innføringen av en utgiftsdekkende modell vil øke kommunens administrative kostnader med 0,8 millioner kroner.

Trondheim kommune

I beregningene som presenteres i denne saken er det lagt til grunn at de årlige utgiftene til kommunale boliger utgjør 195 millioner kroner.

Rådmannen anbefaler at forslaget til ny husleiemodell implementeres så raskt som mulig og senest fra og med 1. juli 2010. Rådmannen antar at modellen vil være fullt implementert i 2013.³

Rådmannen la i mai 2009 fram en sak om tomgangstapet i kommunale boliger (formannskapssak 206/09, *Reduksjon av tomgang i kommunale boliger*).⁴ Tomgangstapet i de kommunale boligene er for høyt, noe som medfører tapte inntekter for kommunen. Rådmannen foreslo derfor i sak 206/09 ulike tiltak for å redusere tomgangstapet. Rådmannen anslår at de ulike tiltakene på sikt vil medføre en inntektsøkning på 6,5 millioner kroner. En reduksjon i tomgangstapet vil gi økte inntekter til boligdriften, og innenfor en modell med utgiftsdekkende husleie vil dette resultere i redusert husleie for leietakerne. Rådmannen har i beregningene som presenteres i denne saken ikke innarbeidet effekten av redusert tomgangstap. I behandling av sak om tomgangstap ble det bebudet en statusrapport i forbindelse med denne saken. En slik redegjørelse er så vidt omfattende at rådmannen finner det mer hensiktsmessig å presentere det i en egen orienteringssak. Denne vil komme til politisk behandling i løpet av vinteren.

Rådmannen foreslo i budsjettet for 2009 at den kommunale bostøtten skulle avvikles. Avvikling av den kommunale bostøtten vil medføre en økning i kommunens sosialhjelpsutgifter. Med forslaget til ny husleiemodell vil dette behovet øke ytterligere. Etter rådmannens oppfatning bør man foreta en ny vurdering av hvorvidt det er behov for en ordning med kommunal bostøtte. Rådmannen anbefaler derfor at man avventer avviklingen av den kommunale bostøtten som var bebudet i budsjett for 2009. Rådmannen vil legge fram en egen sak vedrørende kommunale boligsubsidier til beboere i kommunale boliger innen sommeren 2010. Denne saken skal også vurdere muligheten for å dreie eventuell økning i sosialhjelpsutbetaling over til utbetaling av kommunal bostøtte for å unngå en unødvendig økning i antallet sosialhjelpsmottakere.

I arbeidet med denne saken har rådmannen vurdert om kommunen bør innføre *gjengs leie*. Gjengs leie er en markedsbasert modell, med muligheter for fortjeneste hos utleier. En modell med gjengs leie bryter med rådmannens anbefaling om å etablere en modell der husleie svarer til utgiftene. Rådmannen anbefaler derfor ikke en modell med gjengs leie. Det foretas ikke noen nærmere vurdering av gjengs leie i dette saksframlegget.

Rådmannens vurdering er at høyere husleie i kommunale boliger i liten grad vil påvirke husleien i markedet generelt.

Rådmannens forslag til ny husleiemodell gjelder kun husleien for de 2 850 boligene som kommunen selv eier. Husleien i kommunalt disponerte boliger eid av Boligstiftelsen og private stiftelser ligger utenfor kommunens råderett, og er derved ikke en del av denne saken. Det er likevel rådmannens anbefaling at Boligstiftelsen også velger den modellen som legges til grunn i denne saken. Dette vil bli tatt opp med Boligstiftelsen i det videre arbeid.

Husleienivået i Boligstiftelsens boliger er noe høyere enn i boligene eid av Trondheim kommune. Gjennomsnittlig husleie per kvadratmeter er pr 1. oktober 2009 kr 105,2 for Boligstiftelsens boliger mot kr 87,1 for de kommunale boligene.

3 Tidspunktet for inngåendelse av kontrakt og kontraktstype og eventuell kontraktslengde er avgjørende for når husleien kan reguleres i de respektive leieforholdene.

4 Med tomgangstap menes tap av husleieinntekter, når en bolig ikke er utleid.

Ved innføringen av dagens husleiemodell ble de kommunale boligene gruppert på tre nivåer etter standarden på boligen (god, dårlig og middels). Husleiesats per kvadratmeter ble så satt ut fra hvilket nivå boligen ble gruppert i, slik at husleien per kvadratmeter økte med standarden på boligen.

Boligstiftelsen valgte den gangen å benytte samme prinsipp for fastsettelsen av husleien i sine boliger, men valgte å benytte den høyeste husleiesatsen for alle sine boliger. Dette ble begrunnet med at standarden jevnt over var høy i de stiftelseseide boligene, som tidligere i større grad enn nå var forbeholdt og tilpasset pensjonister og andre trygdede leietakere. Mange av Boligstiftelsens bygg har i tillegg sosiale fellesarealer som er tilgjengelige for leietakerne.

2. Forslaget til ny husleiemodell; utgiftsdekkende modell

2.1 Ny modell

I dag fastsettes husleien i kommunale boliger etter en kostnadsdekkende modell. Som et resultat av denne modellen er husleien i kommunale boliger i dag svært lav, og betydelig lavere enn hva den er i det private leiemarkedet. Husleieinntektene er ikke tilstrekkelig til å dekke kommunens løpende utgifter til boligdriften, og årlig tilfører bykassen boligdriften 43 millioner kroner. Lav husleie kan tilsynelatende framstå som positivt, men det har som nevnt innledningsvis flere uheldige og utilsiktede effekter. Rådmannen foreslår derfor at dagens modell avvikles, og erstattes av en modell med *utgiftsdekkende husleie*.

En utgiftsdekkende husleie er en husleie som i tillegg til å dekke løpende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsutgifter også dekker faktiske avdrag og renteutgifter. Med en slik modell vil det derfor være samsvar mellom kommunens løpende utgifter og inntekter. Med en utgiftsdekkende husleie vil husleiene kunne svinge innenfor husleielovens begrensninger i takt med kommunens utgifter.

Med innføringen av en utgiftsdekkende husleiemodell vil spørsmålet om fastsettelse av husleien separeres fra vurderingen av hvilke bostøtteordninger som bør etableres. Dette er hver for seg to viktige spørsmål, men de er ikke nødvendigvis sammenfallende, selv om det må tilstrebes at måten vi besvarer dem på ikke står i motstrid til hverandre. Leieprisene bør derfor fastsettes slik at den gjenspeiler kommunens utgifter knyttet til å stille boliger til disposisjon for ulike grupper. Den sosiale boligpolitikken bør utformes slik at den sikrer alle befolkningsgrupper en verdig bosituasjon.

Tabell 1 viser hva dagens husleienivå er i ulike boliger, og hva husleien vil være med en utgiftsdekkende modell. Det er viktig å være oppmerksom på at husleien i kommunale boliger på langt nær bæres av den enkelte leietaker, men i stor grad av kommunen og staten ettersom flere leietakere får bostøtteordninger av ulikt slag. Leieprisen slik den framgår av kolonne 2 er derfor primært et uttrykk for kommunens utgifter knyttet til å stille leiligheter til disposisjon for utvalgte grupper. Kolonne 3 viser hva endringen i månedlig husleie vil være. Leietakerne vil i gjennomsnitt belastes med litt under 30 prosent av endringen i månedlig husleie. Og 70 prosent av den totale kostnadsendringen vil bæres av staten og kommunen. I kolonne 4 i tabellen er det vist hvor stor andel av husleieøkningen som må bæres av leietakerne. Det er gjort nærmere rede for konsekvensene for leietakerne i avsnitt 2.3.

Tabell 1 Dagens husleienivå og forslaget til nytt husleienivå. Tall i kroner per måned.

Leilighetstype	Dagens husleienivå	Nytt husleienivå	Endring i kr	Andel av endringen som må bæres av leietakerne
	(Kol 1)	(kol 2)	(kol 3)	(kol 4)
1-roms	2 816	4 396	1 553	433
2-roms	4 267	5 845	1 578	440
3-roms	5 553	7 053	1 500	419
4-roms	6 896	8 157	1 261	352
5-roms	8 656	9 883	1 227	342

Tabell 1 viser at husleienivået i kommunale boliger er svært lavt i dag. Husleienivået er vesentlig lavere enn hva det er i det private markedet. Husleienivået er også lavere enn hva det er i andre storbyer. Både Oslo, Bergen og Stavanger fastsetter i dag husleien i kommunale boliger med utgangspunkt i hva som er *gjengs leie* i markedet.⁵ Gjengs leie for en 1-, 2-, 3-, 4- og 5-romsleilighet i Oslo er i dag henholdsvis 6 748, 8 399, 10 702, 13 781 og 17 191 kroner per måned. I likhet med i Trondheim bæres også deler av husleien i Oslo av staten og kommunen.

Husleieprofilen i Trondheim kommune vil endre seg ved overgangen til en ny modell. Mens husleien i dag kun varierer med boligens størrelse, vil husleien med en utgiftsdekkende modell variere med boligens størrelse, standard og beliggenhet. Husleien vil øke mest for de minste boligene (jf tabell 1). I tabell 2 er det illustrert hvordan husleieøkningen vil slå ut i ulike bydeler. Tabellen viser at husleien øker mest i sentrale bydeler.

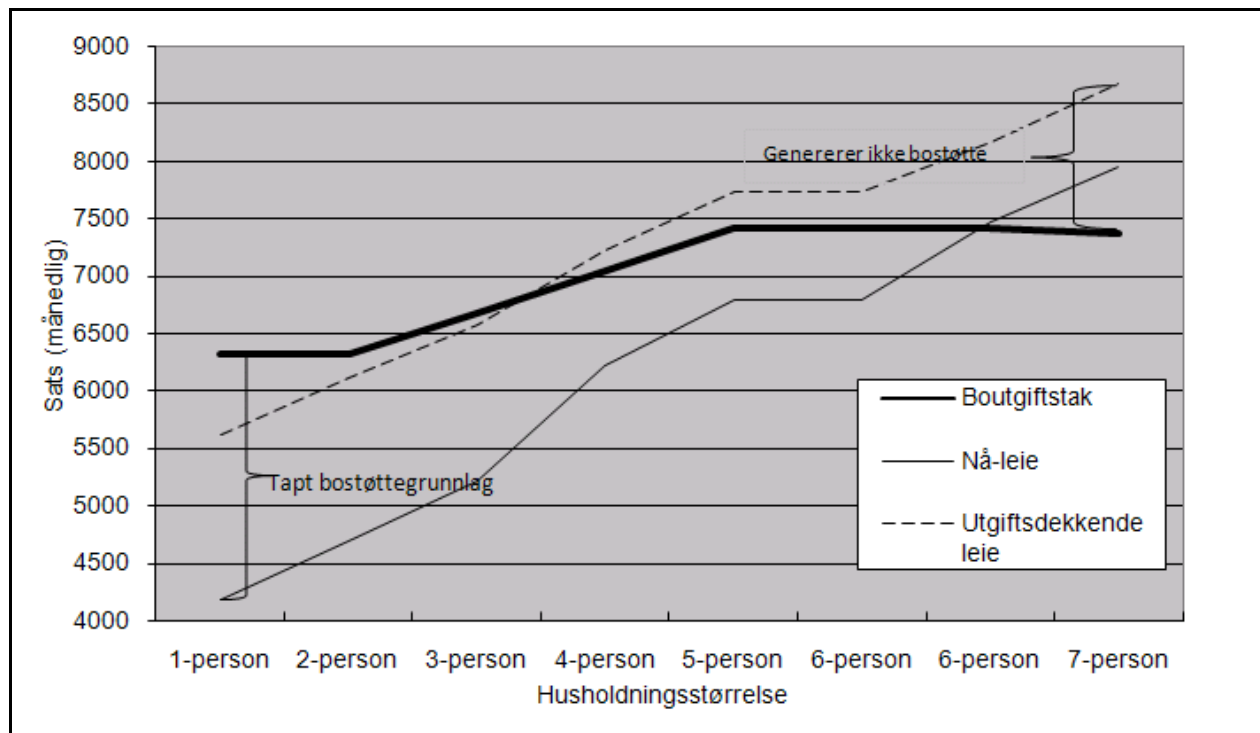
Tabell 2 Dagens husleienivå og forslaget til nytt husleienivå. Tall i kroner per måned.

Bydel	Antall rom	Bolig areal (i kvm)	Dagens husleienivå	Nytt husleienivå	Endring i kr
			(Kol 1)	(kol 2)	(kol 3)
Kolstad	2-roms	70	5 149	5 376	227
Moholt	3-roms	66	5 005	6 663	1 658
Møllenberg	4-roms	66	5 005	7 907	2 902

2.2 Økt statlig bostøtte

Husbankens bostøtte ytes til husstander med lave inntekter og høye boutgifter. Husbankens bostøtte beregnes til 80 prosent av differansen mellom den delen av boutgiftene som må dekkes i sin helhet av husstanden (rimelig boutgift) og de faktiske boutgiftene som tillates lagt til grunn (godkjent boutgift). Rimelig boutgift utgjør således "gulvet" i modellen og fastsettes i henhold til husstandens størrelse og inntekt, mens godkjent boutgift utgjør "taket" i modellen og fastsettes ut fra husstandens størrelse. Dette er illustrert i figur 1.

⁵ Gjengs leie er den husleien man finner ved å sammenligne relativt like leiligheter i markedet hvor leieforholdet har vart en stund.



Figur 1. Forholdet mellom husholdningsstørrelse og satser for henholdsvis boutgiftstak, nå-leie og utgiftsdekkende leie.

Som figur 1 viser er husleien i kommunale boliger i dag gjennomgående lavere enn boutgiftstaket. Dette medfører at kommunen går glipp av statlig bostøtte. Med innføringen av en utgiftsdekkende husleiemodell vil den statlige bostøtten anslagsvis øke med 21 millioner kroner.

2.3 Endring husleienivå for leietakeme

Avvikling av dagens husleiemodell og innføringen av en utgiftsdekkende modell vil som vist i tabell 1 gi en økning i husleien i kommunale boliger (på til sammen 43 millioner kroner). Som nevnt i avsnitt 2.1 bæres ikke husleien i kommunale boliger fullt ut av leietakerne. Det har sammenheng med at flere av leietakerne mottar ulike former for bostøtte (statlig bostøtte, kommunal bostøtte og/eller økonomisk sosialhjelp). Den reelle husleieøkningen for leietakerne vil derfor være på 12 millioner kroner (i gjennomsnitt 400 kroner i måneden per husstand).

Enkelte husstander har større muligheter for å klare seg selv enn andre, og bør derfor tildeles mindre støtte fra det offentlig. En riktig prising av husleien i boligene vil synliggjøre hvor stor støtte den enkelte leietaker får, og dermed gjøre det enklere for kommunen å fordele støtte mellom individer. I en modell med utgiftsdekkende husleie vil spørsmålet om fastsettelse av husleien separeres fra vurderingen av hvilken økonomisk støtte den enkelte leietaker skal få. Fordelen med en slik modell er at man får klar sammenheng mellom behovet for hjelp og den økonomiske støtten den enkelte leietaker får. I dag er ikke denne sammenhengene like klar, da alle leietakere, uavhengig av økonomisk evne, får subsidierte husleier. I tabell 3 har vi illustrert hva konsekvensene av å innføre en utgiftsdekkende husleiemodell vil være for husholdninger med ulik inntekt. Som tabellen viser vil husholdninger som har svært lav inntekt få hele husleieøkningen kompensert gjennom ulike former for bostøtte. Motsatt ser vi at husholdninger som har en bedre økonomi må bære en større andel av husleieøkningen.

Tabell 3 Konsekvenser for leietakerne med ulike økonomi av innføringen av en ny husleiemodell

Husholdning	Inntekt	Leil.	Dagens	Ulike	Dagens	Ny	Ulike	Ny	Økning i
			s	former	egenande	husleie	former	egenande	egenande

Trondheim kommune

	husleie		for	1	for	1	1
			bostøtte		bostøtte		
Enslig m/sosialhjelp	0	1-roms	2 757	2 757	0	4 326	0
Enslig m/pensjon	136 296	2-roms	4 286	2 141	2 145	5 732	290
Par m/pensjon	251 496	2-roms	4 286	-	4 286	1 157	289
Par i arbeid med to barn	266 500	4-roms	6 819	-	6 819	329	733
Par i arbeid med to barn	330 000	4-roms	6 819	-	6 819	-	1 062

2.4 Konsekvenser for kommunen

I dag er det ikke samsvar mellom kommunens løpende utgifter og løpende inntekter til boligdriften, og kommunen tilfører årlig boligdriften 43 millioner kroner. Med en utgiftsdekkende husleiemodell vil det være samsvar mellom utgifter og inntekter, og det vil ikke være behov for å overføre midler fra bykassen til boligdriften. Innføringen av en ny husleiemodell vil imidlertid medføre en økning i kommunenes utgifter til økonomisk sosialhjelp og kommunal bostøtte på 10 millioner kroner. Følgende forutsetninger er lagt til grunn for dette anslaget:

- Leietakere som mottar økonomisk sosialhjelp i dag skal få kompensert hele husleieøkningen (gjennom økt statlig bostøtte og/eller økt økonomisk sosialhjelp)
- Økningen i kommunal bostøtte er beregnet etter dagens modell for fastsettelse av kommunal bostøtte
- Leietakere som ikke mottar økonomisk sosialhjelp i dag vil i snitt få kompensert 1/3 av husleien gjennom økonomisk sosialhjelp

Kommunens administrative kostnader anslås å øke med 0,8 millioner kroner med innføringen av en ny husleiemodell.

Tabell 4 Innsparing for kommunen ved innføringen av ny husleiemodell

Komponent	Dagens nivå	Nytt nivå	Differanse
Kommunale subsidier av boligdriften	43	0	-43
Kommunal bostøtte/økonomisk sosialhjelp	23	33	10
Økte administrative kostnader		0,8	0,8
Sum	66	33,8	-32,2

Samlet anslås innføringen av ny husleiemodell å frigjøre 32,2 millioner kroner. Frigjorte midler vil på lengre sikt kunne benyttes til styrking av kommunens øvrige virksomhet. Rådmannen vil komme tilbake til forslag til disponering av disse midlene i forbindelse med budsjett/økonomiplan 2010-2013.

Fordelen med en modell med utgiftsdekkende husleie er som nevnt tidligere at man får tydeliggjort at spørsmålet om hvor stor økonomisk støtte (og dermed den reelle husleien til den enkelte leietaker) skal være er et sosialpolitisk spørsmål. Dersom bystyret ønsker det kan man derfor legge opp til en større økning i økonomisk sosialhjelp og/eller kommunal bostøtte enn det som rådmannen har foreslått i denne saken. Konsekvensen av dette vil i så fall være at det frigjorte beløpet blir lavere. Rådmannen vil legge fram en egen sak om kommunale bostøtteordninger innen sommeren 2010.

Bedre styringsinformasjon

Trondheim kommune

Med dagens husleiemodell er det vanskelig å skille utgifter til boligdriften fra økonomisk støtte til leietakerne i kommunale boliger. Dette gjør det til dels vanskelig å si noe om kostnadene til selve boligdriften, dels å si noe om hvor mye kommunen bruker på bostøtte/subsidier til leietakere. En overgang til en utgiftsdekkende husleiemodell, hvor boligdriften finansieres innenfor et regnskapsmessig separat system vil gi bedre styringsinformasjon. Men en slik modell vil man få et klart skille mellom utgifter til boligdriften på den ene siden og utgifter til bostøtte/subsidier til leietakerne på den andre siden.

I en modell hvor boligdriften finansieres innenfor et regnskapsmessig separat system vil en økning i utgifter til boligdriften resultere i økte husleier for leieboerne, mens reduserte utgifter vil gi lavere husleier. Leieboere vil etter behov få økonomisk støtte til å dekke husleieutgiftene. I motsetning til hva tilfellet er i dag vil den økonomiske støtten til leieboerne i sin helhet reflekteres i budsjettet til Helse- og velferd. Når subsidier trekkes ut av husleien, aktualiseres andre løsninger for vanskeligstilte boligsøkere enn kommunale boliger i større grad enn i dag. Dette er til fordel både for den enkelte klient og for kommunen som helhet. Med et reelt bilde av kostnadene til driften av kommunale boliger vil dessuten behovet for boligkonsum bedre kunne vurderes opp mot andre former for konsum.

3. Vedlikeholdsnivået i kommunale boliger

Trondheim kommune bruker årlig om lag 42 millioner kroner på vedlikehold av kommunale boliger. Trondheim kommune har hatt en høy ressursbruk på indre vedlikehold av boligene. Det ytre vedlikeholdet har imidlertid blitt nedprioritert. Dette er uheldig da det fører til en forslumming av de kommunale boligene og en negativ områdeutvikling, noe som bidrar til en uverdigg og stigmatiserende bosituasjon for leietakerne.

Konsulentselskapet Holte byggsafe produserer normtall for vedlikeholdskostnader knyttet til boliger basert på levetidsbetraktninger for byggkomponenter stilt opp mot kostnader for materialer og arbeid. Normtallene som Holte produserer er ofte høyere enn hva kommunesektorens faktiske kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom er. Det kan derfor stilles spørsmål ved om normtallene skal betraktes som en "fasit" på hvilken ressursbruk kommunen bør ha. Normtallene kan imidlertid gi en indikasjon på om vi har en høy eller en lav ressursbruk. I tabell 4 sammenlignes derfor Trondheims faktiske vedlikeholdskostnader per kvadratmeter med normtallene i Holte.

Tabell 4. Sammenligning av kommunens faktiske vedlikeholdskostnader og normerte vedlikeholdskostnader (Holte). Tall i kroner per kvm.

Komponent	Faktiske utgifter	Normerte utgifter	Differanse
Indre vedlikehold i kr per kvm	157	87	70
Ytre vedlikehold i kr per kvm	14	97	-83
Sum vedlikehold i kr per kvm	171	184	-13

Tabell 4 viser at kommunens utgifter til indre vedlikehold er betydelig høyere enn de normerte utgiftene, noe som blant annet må ses i sammenheng med at kommunale boliger har et større vedlikeholdsbehov enn boliger flest. Dette har sammenheng med at en vesentlig større andel av leieboerne har problemer med å mestre en vanlig bosituasjon på grunn av rus og/eller psykiske problem enn det vi finner i totalbefolkningen. Leieboerne påfører derfor i større grad boligen indre slitasje enn husholdninger flest. Det utføres også ofte hærverk i de kommunale boligene. Det er derfor ikke uventet at Trondheim har en høyere ressursbruk på indre vedlikehold enn det normerte utgiftstallet. Når Trondheim har en ressursbruk på indre vedlikehold som er såpass mye høyere enn de normerte tallene kan det imidlertid også være en indikasjon på at vi har en for lav terskel for hva som aksepteres av slitasje. Gitt at det er korrekt bør det være mulig å redusere

Trondheim kommune

vedlikeholdskostnadene på indre vedlikehold.

Kommunens årlige utgifter til ytre vedlikehold er svært lav i forhold til de normerte utgiftene (om lag 11 millioner kroner lavere). Nedprioritering av ytre vedlikehold medfører en forslumming av de kommunale boligene, og vil på sikt være kostbart for kommunen da det også innebærer en tæring på boligkapitalen, en verdiforringelse. Etter rådmannens vurdering bør man derfor øke ressursbruken på ytre vedlikehold noe. Rådmannen vil anbefale at denne økningen i all hovedsak finansieres ved at man på sikt vrir ressurser fra indre til ytre vedlikehold.

Som nevnt i avsnitt 3 vil overgangen fra en kostnadsdekkende til en utgiftsdekkende husleiemodell frigjøre 32,2 millioner kroner. Rådmannen vil komme tilbake til forslag til disponering av disse midlene i forbindelse med budsjett/økonomiplan 2010-2013.

4. Sammendrag og anbefaling

Husleien i kommunale boliger er i dag svært lav, og husleieinntektene er ikke tilstrekkelig til å finansiere kommunens løpende utgifter til boligdriften. Som et resultat av dette går kommunen årlig glipp av 21 millioner kroner i statlig bostøtte. Videre er det leietakere som får sterkt subsidierte husleier selv om de i utgangspunktet har økonomisk evne til å betale en høyere husleie. Rådmannen anbefaler i denne saken at dagens modell med kostnadsdekkende husleie avvikles, og erstattes av en modell med utgiftsdekkende husleie. Med utgiftsdekkende husleie vil det være samsvar mellom kommunens løpende utgifter til boligdriften og kommunens husleieinntekter.

En av fordelene med innføringen av en utgiftsdekkende husleiemodell er at spørsmålet om fastsettelse av husleien separeres fra spørsmålet om hvor stor den direkte bostøtten (og dermed husleien for den enkelte beboer) skal være. Man får da et klart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper fra kommunens kostnader til ulike former for bostøtte.

Kommunens husleieinntekter vil øke med 43 millioner kroner med overgangen til en utgiftsdekkende husleie. Leietakerne vil få kompensert 21 millioner kroner av økningen gjennom økt statlig bostøtte og 10 millioner kroner gjennom økt kommunal bostøtte og økt økonomisk sosialhjelp. Den reelle utgiftsøkningen for leietakerne anslås til 12 millioner kroner (i gjennomsnitt knapt 400 kroner i måneden per husstand).

Hensynet til innbyrdes rettferdig husleie blant kommunale leietakere gjør det ønskelig at Boligstiftelsen for trygdeboliger og de private stiftelsene som kommunen leier bolig hos, tilpasser husleienivået i sine boliger mest mulig likt de kommunale boligene.

Overgangen til en utgiftsdekkende husleie vil frigjøre 32,2 millioner kroner. Frigjorte midler vil på lengre sikt kunne benyttes til styrking av kommunens øvrige virksomhet. Rådmannen vil komme tilbake til forslag til disponering av disse midlene i forbindelse med budsjett/økonomiplan.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 19.10.2009

Håkon Grimstad
Kommunaldirektør

