

# Husleie i kommunale boliger i Trondheim kommune



Arild Hoven 03.04.2018

# Boligdriften i Trondheim eiendom

- Boligdriften i Trondheim eiendom er fordelt på forvaltningsstaben, vedlikeholdsavdelingen og driftsavdelingen
- Forvaltningsstaben
  - Boligadministrasjon (6 personer)
  - Innfordring husleie og leiekontraktoppfølging
  - Byggforvaltning boliger
- Vedlikehold
  - Seks prosjektledere vedlikehold
- Driftsavdelingen
  - Boligdrift – 18 driftsoperatører + områdeleder
  - 5 boligklargjørere
  - Håndverksgruppe med 31 håndverkere og 3 arbeidsledere

# Boligporteføljen

- Trondheim kommune disponerer p.t. 4035 boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
  - Fordeling etter eiertype
    - 2832 eid av kommunen
      - hvorav 1239 i borettslag/sameier
    - 188 eid av Trondheim kommunale pensjonskasse
    - 1015 innleid fra stiftelser
      - hvorav 909 fra Boligstiftelsen for trygdeboliger
  - Fordeling etter formål
    - 1072 omsorgsboliger
    - 824 flyktningeboliger
    - 121 Ungbo-boliger
    - 2018 boliger for øvrige økonomisk/sosialt vanskeligstilte

# Budsjett for boligdriften 2018

◦ Husleieinntekter	398,0 millioner
◦ Husleie og fellesutgifter	87,0 millioner
◦ Kapitalutgifter egne boliger	84,3 millioner
◦ Energiutgifter	13,3 millioner
◦ Kommunale avgifter	15,8 millioner
◦ Øvrig forvaltning	31,4 millioner
◦ Drift og renhold	32,2 millioner
◦ Vedlikehold	134,0 millioner
• (Planlagt ca 57, ut-inn kjøpt ca 47, egenprod ca 30)	
◦ Resultat	0,0 millioner

## Husleiemodell - Bakgrunn

- Husleieinntektene var ikke nok til å dekke kommunens utgifter til boligdriften
- Utgiftene til kommunalt *eide* boliger utgjorde i 2009 ca 195 millioner kroner, hvorav 152 millioner kroner ble finansiert gjennom husleieinntekter. De resterende 43 millioner kronene ble finansiert av bykassen
- I praksis var det kapitalutgiftene som ikke ble fullt dekket av husleieinntektene

# Husleiemodell - Bakgrunn

- Ga et uklart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper (TE) og kommunens utgifter til ulike former for bostøtte (H&V)
- Ingen direkte sammenheng mellom subsidiering av husleien og beboernes behov for økonomisk støtte

# Politisk behandling

- Bystyret vedtok 18.12.2009 at
  - "**utgiftsdekkende** husleie, som omfatter kommunens løpende utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold samt finansutgifter, skal benyttes som prinsipp for husleiefastsettelse"
  - "husleie for hver bolig justeres i tillegg slik at kvaliteter som størrelse, tilstand og beliggenhet også får betydning for leiefastsettelsen"

# Gammel husleiemodell

- De individuelle husleiene ble tidligere beregnet kun ut fra areal, med én arealsats for omsorgsboliger og en annen, lavere arealsats, for øvrige boliger
- Husleie = (arealsats x antall kvm)
- Leietaker betalte altså det samme for en kvm i en liten nybygd borettslagsleilighet i sentral bydel som for en kvm i en gammel enebolig i utkanten av byen

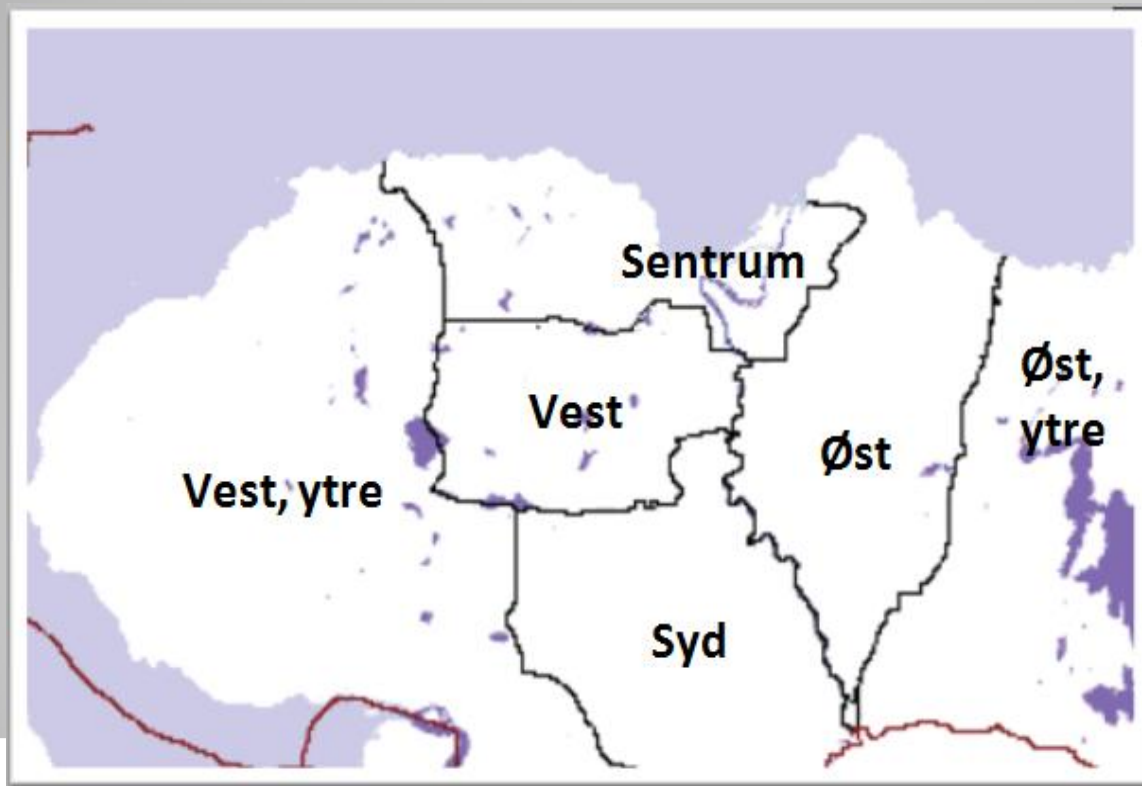


# Forarbeid til ny husleiemodell

- Husleiene i det private utleiemarkedet ble registrert over en 5-årsperiode
- Tallmaterialet ble analysert og ved hjelp av regresjonsanalyse kom man frem til en modell som forklarte prisvariasjonen i markedet ut fra
  - Antall rom
  - Antall kvadratmeter
  - Beliggenhet (prissone)
  - Konstantledd i bunnen

# Forarbeid til ny husleiemodell

- Kommunen ble delt opp i 6 prissoner. Alle boliger innad i samme sone antas å ha likt prisavslag sammenlignet med den dyreste sonen (Sentrum)



# Ny husleiemodell

- Med utgangspunkt i denne regresjonsmodellen har vi utviklet en modell for beregning av husleiene i de kommunale boligene.
- Husleiemodellen tar i tillegg til antall rom, kvm og prissoner hensyn til boligens standard (leilighet, bygg og utenomhus) og beliggenhet innad i prissonen.
- Til slutt legges eventuelle tillegg for energi, kabel/bredbånd, parkering, renhold etc. inn i leieberegningen

# Husleiemodell

- Størrelse:
  - Jo flere kvm, jo høyere husleie.
  - Bruksarealet til boligen som benyttes.
  - I bofellesskap hvor beboerne i tillegg disponerer felles oppholdsrom (kjøkken/stue) så fordeles dette arealet på hver bolig.

# Husleiemodell

- Antall rom:
  - Jo flere rom, jo høyere husleie.
  - Dette medfører at en tre-roms leilighet på 60 kvm blir dyrere enn en to-roms leilighet på samme størrelse.

# Husleiemodell

- Geografisk beliggenhet:
  - Byen er delt opp i seks prissoner.
  - Jo lengre unna sentrum prissonen er, jo lavere blir husleien.
  - Medfører at to i utgangspunktet identiske boliger på for eksempel Heimdal og Byåsen vil ha ulik husleie, og den på Byåsen vil være noe dyrere.

# Husleiemodell

- Boligens standard:
  - Alle våre boligbygg, leiligheter og uteområder er vurdert til å ha enten lav, middels eller høy standard.
  - Høy standard vil gi et påslag på husleien, mens lav standard vil redusere husleien.
  - Nybygde boliger vil i de fleste tilfeller vurderes til å ha høy standard i denne sammenhengen.

# Husleiemodell

- Strøm/fjernvarme:
  - Dersom boligen har egen måler for strøm og/eller fjernvarme så skal leietaker selv tegne abonnement hos energileverandør.
  - Dersom det ikke er egne målere i hver bolig, så vil abonnementet stå på Trondheim kommune, og det legges inn et påslag for forventet kostnad inn i husleien.



# Husleiemodell

- Kabel-TV / Internett:
  - I boliger hvor slikt abonnement står på huseier (evt borettslag/sameie) kommer det et tillegg for dette i husleien.
- Parkeringsplass:
  - Hvis boligen disponerer egen parkeringsplass kommer det et tillegg for dette i husleien.
- Renhold:
  - Dersom det utføres renhold i fellesområder/trappeoppganger som fritar leietaker fra slikt ansvar, så kommer det tillegg i husleien for dette.

# Ny husleiemodell

Husleie  
=

[ Konstantledd

+ (arealsats x antall kvm)

+ (romsats x antall rom)

- (avstandsats x antall km fra  
sentrum) ]

x Multiplikator (korreksjon for  
standard og beliggenhet innad  
i prissone)

+ ekstra komponenter som  
inkluderes i leien

Eksempel (satser pr 01.01.2017):

Nybygd omsorgsbolig 2014

Lade allé 82

2-roms 51 kvm + 5 kvm andel av  
fellesareal

Kr 4 200

+ kr 51 x 56 kvm

+ kr 630 x 2 rom

- Kr 228 \* 3,2 km

= kr 7 586

- Høy standard bygg
- Høy standard leilighet
- Høy standard uteomr.
- Dyrere plassering enn gj.snitt i prissone

→  $1,05 * 1,10 * 1,05 * 1,05$   
= 1,273387

$1,273387 \times \text{kr } 7\,586 = \text{kr } 9\,660$

+ Renhold kr 120 + fjernvarme kr 510 + Kabel-tv/bredbånd kr 350

**Kr 10 640**

# Porteføljeprinsippet

- En utgiftsdekkende husleiemodell betyr ikke at hver enkelt bolig har en husleie som dekker utgiftene knyttet til den boligen.
- De samlede husleiene fra hele boligporteføljen dekker de samlede utgiftene knyttet til porteføljen.

## Porteføljeprinsippet

- Husleien i nyanskaffede boliger dekker ikke utgiftene knyttet til disse boligene.
- Eldre, nedbetalte boliger *subsidierer* nyere boliger med høye kapitalutgifter.
- Store investeringer i nye boliger (eller rehabilitering av eldre boliger) vil medføre økt husleienivå for hele porteføljen.

# Årsaker til husleieøkninger

- Bystyrets vedtak fra 2009
- Økt innsats på vedlikehold de siste årene
- Investeringer i nye boliger
  - Vedtak om økning på 260 boliger
    - Selvbygg av bofellesskap/omsorgsboliger
    - Selvbygg av ordinære boliger
    - Kjøp av nye og brukte boliger i markedet
- Generell prisstigning

## Endring av satser i husleiemodellen

- Hvordan vil FDV-utgiftene endre seg de neste fire årene?
- Hvordan vil kapitalutgiftene endre seg?
  - Investeringstakt
  - Renteutvikling
- Hvor mange nye boliger anskaffes, og hvor mange boliger avhendes i perioden?
- Satsene i husleiemodellen settes slik at den samlede husleieinntekten skal tilsvare de forventede utgiftene.

# Husleienivå i kommunens boliger

- Sammenligning av kommunens husleier opp mot SSBs "predikert månedlig leie" viser :
- Kommunens husleimodell gir pr 01.01.2018 husleier som i snitt ligger ca 15% under SSBs *predikerte månedlige leie for 2017*.

