



Oslo

Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosial tjenester

Husleie og bostøtte i kommunale boliger

Utredning utført av AIS
(prosjektledelse), HEI, NOE, VEL, BBY

Innhold

1	Bakgrunn	5
2	Viktige hensyn og dilemmaer	6
2.1	Innlåsingeffekter («fattigdomsfella») – behovet for treffsikkerhet og fleksibilitet	6
2.1.1	Innlåsing i de kommunale boligene.	7
2.1.2	Innlåsing i lav inntekt	7
2.2	Boligbyggs finansiering.....	7
2.2.1	Økt boligstandard	8
2.2.2	Forutsigbarhet og langsiktighet	10
2.2.3	Skjevbelastet driftsfinansiering mellom egneide gårder og boligselskaper	10
2.3	Økonomiske forutsetninger	11
2.4	Bostøttens virkeområde - kun kommunale boliger eller for alle?	11
3	Alternative modeller	11
3.1	Husleiefastsettelse	12
3.1.1	Markedsleie.....	12
3.1.2	Gjengs leie	12
3.1.3	Kostnadsdekkende leie	13
3.1.4	Subsidert leie	13
3.2	Personrettede virkemidler	14
3.2.1	Bostøtte for leietakere i kommunal bolig (BKB)	14
3.2.2	Kommunal bostøtte basert på husbankens ordning.....	15
3.2.3	Reduksjon på husleien.....	15
3.2.4	Andre bostøttemodeller	15
3.3	Valg av modell.....	16
4	Anbefalt modell	17
4.1	Nærmere om anbefalt alternativ	18
4.2	Begrunnelse for valg av modell	19
4.3	Utfordringer ved alternativet	21
4.3.1	Innlåsingseffekt.....	21
4.3.2	Kostnader for bykassa.....	21
4.4	Modellens utslag illustrert med caser.....	22
4.4.1	Enslig person uten inntekt	22
4.4.2	Familie med to barn og 350 000 i inntekt	22
4.4.3	Enslig alderspensjonist med 186 810 kroner i inntekt	23

4.4.4	Enslig med uførepensjon på 246 592 kroner i inntekt	23
4.5	Fortsatt bruk av gjengs leie som begrep i leiekontrakt mv.....	24
5	Budsjetteeffekter	25
6	Overgangsordninger	25
6.1	Omfordelingsvirkning bydel.....	26
7	Ikke anbefalte modeller.....	26
7.1	Alternativer til anbefalt modell	26
7.1.1	Alternativ 0 – Nullalternativet.....	27
7.1.2	Alternativ 1	27
7.1.3	Alternativ 2a	27
7.1.4	Alternativ 2b.....	28
7.1.5	Alternativ 3.....	28
8	Usikkerhetsmomenter.....	29
9	Økonomiske konsekvenser av vedtak om frys av husleie	30
10	Kunnskapsgrunnlag.....	31
10.1	Politisk prosess rundt husleievedtak 2000-2020	31
10.1.1	Bakgrunn for dagens leieprismodell.....	31
10.1.2	Bystyrevedtak om husleie 2018-2019	32
10.2	Oslos kommunale boliger og leietakere	35
10.2.1	Boligene	35
10.2.2	Beboerne.....	37
10.3	Husleiefastsettelsesmodeller.....	38
10.3.1	Markedsleie.....	38
10.3.2	Gjengs leie	40
10.3.3	Kostnadsdekkende leie	42
10.3.4	Varianter av subsidiert leie.....	43
10.3.5	Kvadratmeterpris per en gitt dato	44
10.4	Bostøttemodeller.....	44
10.4.1	BKB – dagens ordning	44
10.4.2	BKB – justering av dagens ordning	44
10.4.3	Kommunal bostøtte basert på husbankens ordning.....	45
10.4.4	Sitte igjen med en viss sum/ maks andel av inntekt	45

10.4.5	Oppsummering eksisterende norske ordninger	45
10.4.6	Flate ordninger med en sum man får (KBT)	47
10.4.7	Bare for uføre og alderspensjonister eller andre utvalgte grupper	47
10.4.8	Statlig bostøtte	47
10.5	Sosialhjelp som boligsosialt virkemiddel	48
10.6	Betydningen av en hensiktsmessig reguleringsmekanisme for leieprisene	48
10.7	Leieprisnivåets betydning for foretakets investeringsbeslutninger og dermed evne til å finansiere boligfremskaffelser	51
10.8	Innspill til utredningen	52
10.8.1	Brukerorganisasjoner	52
10.9	Omsorg+	52
10.10	Erfaringer fra andre kommuner – husleie og bostøtte	52
10.10.1	Kommune 1: Trondheim	52
10.10.2	Kommune 2: Bergen	53
11	Vedlegg	55
	VEDLEGG 1 – FAKTAARK BOSTØTTE	56
	VEDLEGG 2 – FAKTAARK KOMMUNALE BOLIGER I OSLO KOMMUNE	60
	VEDLEGG 3 – FAKTAARK HUSLEIUTVIKLINGEN FOR KOMMUNALE BOLIGER I OSLO	69
	VEDLEGG 4 – CASE OG TYPETILFELLE	76

Figur 1	Sammenhengen mellom boligstandard og ressursbruk innen forvaltning, drift og vedlikehold. FDV er forkortelse for «forvaltning, drift og vedlikehold»	9
Figur 2	Husleievedtak i Oslo fra 1999-2019	31
Figur 3	Fordeling av forvaltede boliger	35
Figur 4	Alle boliger (bydeler og Boligbygg)	36
Figur 5	Boliger forvaltet av bydelene	37
Figur 6	Gjennomsnittlig markedsleie for toromsleiligheter i Oslo Q4/2009-Q3/2019	39
Figur 7	Sammenhengen mellom utviklingen i hhv. markedsleie og omsetningspriser for toromsleiligheter i Oslo kommune	40
Figur 8	Eksempel på fastsettelse av gjengs leie for enkeltbolig	41
Figur 9	Gjennomsnittlig markeds- og gjengs leie for toromsleiligheter i Oslo Q4/2009-Q3/2019	42
Figur 10	Utbetalt støtte for enslig ved husleie lik 8 000 kroner	46
Figur 11	Utbetalt støtte for familie på fem ved husleie lik 14 000 kroner	46
Figur 12	Utviklingen i KPI og byggekostnadsindeksen for boliger i perioden 2004-2019	49
Figur 13	Utviklingen i gjennomsnittskostnaden for istandsettelser av boliger i årene 2012-2019	50

DEL A – UTREDNING

1 Bakgrunn

Under behandlingen av budsjett 2019 vedtok bystyret verbalvedtak H73 Fastsetting av husleie i kommunale boliger¹:

«Gjengs leie har vært lagt til grunn som prinsipp for å fastsette husleie i kommunale boliger i Oslo siden tidlig 2000-tall. Prinsippet om gjengs leie alene sier ikke noe om hva kommunen gjør for å hjelpe folk i en vanskelig økonomisk situasjon, men om hvilke virkemidler vi bruker. Oslo kommune har valgt å bruke bostøtteordninger for å bistå de som trenger det. De som tenger kommunale boliger, er en svært uensartet gruppe. Noen har en langt vanskeligere økonomisk situasjon enn andre.

Imidlertid har de statlige ordningene for bostøtte blitt redusert de siste årene. Også uførereformen har påvirket den økonomiske situasjonen til mange som bor i Oslos kommunale leiligheter.

Bystyret ber på denne bakgrunn byrådet om å legge frem en sak med en vurdering av dagens praksis for fastsetting av husleie for de kommunale boligene sett i lys av disse endringene. Gjengs leie som prinsipp for leiefastsettelse er del av det som evalueres i saken. Saken må inkludere vurdering av konsekvenser av endringer i statlig bostøtte og uføretrygdreformen og i hvor stor grad personrettede støtteordninger kompenserer for utviklingen av gjengs leie. Formålet med gjennomgangen er å kartlegge hvilke kommunale virkemidler som best fanger opp ulike beboergruppers behov.

En stor del av dagens leieinntekter går til å drifte, vedlikeholde og rehabilitere Oslos kommunale boliger. Reduseres disse inntektene, må det enten bevilges mer penger til Boligbygg over bykassen, eller så må ambisjonsnivået for vedlikehold og rehabilitering av de kommunale boligene reduseres. Saken må derfor også inkludere konsekvenser for drift, vedlikehold og rehabilitering av kommunale boliger ved eventuelle endringer i prinsippet om gjengs leie.»

I Bystyrets sak 185/2019 ble det vedtatt at husleiefastsettelse, i kombinasjon med andre virkemidler, for leietakere i kommunale boliger i Oslo har en sosial profil og bidrar til forsvarlig forvaltning og vedlikehold av kommunale boliger, slik at beboerne sikres gode boliger og et godt bomiljø.²

¹ Bystyrets behandling 11.12.2018 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2019 og økonomiplan 2019-2022 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

² Bystyrets behandling 19.6.2019 av sak 185, Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv

Fra 2000 ble gjengs leie innført³ som modell for fastsetting av husleie for leietakere i kommunale boliger i Oslo⁴. Samtidig ble en ny bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB) innført for å kompensere for et økt husleienivå.

Fra 2006 ble det for enkelte leietakere i samlokaliserte omsorgsboliger innført en subsidiert husleie⁵. Denne subsidieringen ble imidlertid opphevet fra 2016, og husleieøkningen mange av beboerne i samlokaliserte boliger da opplevde førte til sterke reaksjoner. For å avhjelpe de uheldige utslagene av å oppheve subsidiert husleie for den aktuelle gruppen, vedtok bystyret i budsjett 2020⁶ at personer i samlokaliserte boliger fortsatt skal ha en subsidiert husleie. Det ble videre vedtatt at *for andre* leietakere skal det i 2020 utredes fastsetting av husleie i kombinasjon med personrettede virkemidler. I denne utredningen anbefaler prosjektgruppen en husleiemodell for de øvrige leietakerne i kommunale boliger, om lag 12 000 husstander.

Denne utredningen er utarbeidet av en prosjektgruppe bestående av medarbeidere fra Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester (AIS), Byrådsavdeling for helse, eldre og innbyggertjenester (HEI) og Byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE), Velferdsetaten (VEL) og Boligbygg Oslo KF (BBY). Prosjektgruppen ser i utredningen på alternative løsninger, og legger frem en anbefalt modell for fastsetting av husleie i kommunale boliger, i kombinasjon med personrettede virkemidler.

2 Viktige hensyn og dilemmaer

I arbeidet med utredning av ny modell for husleiefastsettelse og personrettede virkemidler, er flere hensyn og dilemmaer vurdert. Målet har vært å utvikle en løsning som i tilstrekkelig grad tar hensyn både til leietakernes behov for et forutsigbart og rimelig leienivå, og kommunens behov for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av boligene.

2.1 Innlåsingeffekter («fattigdomsfella») – behovet for treffsikkerhet og fleksibilitet

Det er flere forhold ved dagens bostøtte (BKB) som medfører at den har en innlåsingeffekt, og derved at ordningen kan fungere som en fattigdomsfelle.

BKB har en uheldig innretning, blant annet fordi satsene ikke har vært justert siden innføringen av ordningen i år 2000. Blant annet kan nevnes at minste egenandel er svært lav, og dekningsgraden høy. Dette gjør at ordningen til dels gir store subsidier til de som har så lave inntekter at de uansett er avhengig av sosialhjelp, mens de som har inntekter som det bør være mulig å leve av også blir avhengige av sosialhjelp. BKB bidrar dermed til to primære

³ For mer om utviklingen av husleiemodeller, se vedlegg 3

⁴ Bystyrets behandling 15.12.1999 av sak 789, byrådets tilleggsinnstilling til budsjett 2000 og økonomiplan 2000-2003

⁵ Bystyrets behandling 14.12.2005 av sak 231, byrådets innstilling til budsjett 2006

⁶ Bystyrets behandling 11.12.2019 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

innlåsingseffekter:

- Innlåsing i de kommunale boligene
- Innlåsing i lav inntekt («fattigdomsfelle»)

2.1.1 Innlåsing i de kommunale boligene.

Fordi BKB betales direkte til Boligbygg, og husstandene mottar BKB som et fratrekk på huseleiefakturaen, vil de husstander som kvalifiserer for BKB betale en betydelig lavere husleie enn i alternative leieformer. Dette kan bidra til å øke etterspørselen etter kommunale boliger og det bidrar til lavere gjennomstrømming i de kommunale boligene. Innlåsing i de kommunale boligene vil alltid være en effekt dersom husleie, og støtten som knytter seg til disse boligene, er betydelig gunstigere enn andre boliger i det private leiemarkedet.

2.1.2 Innlåsing i lav inntekt

Innretningen av BKB-ordningen gjør at de økonomiske insentivene til å øke sin inntekt er små for mange av husstandene.

Tabellen under illustrerer «fattigdomsfella». Den viser at for en enslig lønnstaker som leier en kommunal bolig til 12 000 kroner i måneden, så øker ikke disponibel inntekt med mer enn 225 kroner i måneden om personen øker sin inntekt fra 150 000 kroner i året til 250 000 kroner i året. Fra 200 000 kroner til 250 000 kroner blir disponibel inntekt faktisk redusert med 370 kroner. Dette skyldes at ved en inntekt på 150 000 kroner per år er månedlig BKB på 7 200 kroner per måned, mens det ved en inntekt på 250 000 kroner per år gis BKB på 1 050 kroner per måned. Reduksjonen i BKB i dette tilfellet «spiser opp» mer enn inntektsøkningen på 100 000 kroner per år. En slik effekt fører naturlig nok til at husstander vegrer seg for å øke sin inntekt. Det er også verdt å merke seg at disponibel inntekt i illustrasjonens tre inntektseksempler ligger under Oslo kommunes sosialhjelpssats for en enslig (7 320 kroner).

Beregnet disponibel inntekt enslig i kommunal bolig					
Inntekt pr år	Husleie pr måned	BKB i dag pr måned	Skatt pr år	Disponibel inntekt før husleie pr mnd	Disponibel inntekt etter husleie pr mnd
150 000	12 000	7 200	18 900	10 925	6 125
200 000	12 000	4 500	28 644	14 280	6 780
250 000	12 000	1 050	42 418	17 299	6 349

2.2 Boligbyggs finansiering

Boligbygg Oslo KF forvalter om lag 90 % av alle kommunale boliger i Oslo. Om lag 10 % forvaltes av bydelene og Velferdsetaten. Som kommunalt foretak har Boligbygg en organisasjonsform som er regulert av kommuneloven. Foretakene får inntekter til sitt driftsbudsjett gjennom husleie fra

leietakerne, og ikke fra bevilgninger fra bykassen. Dette betyr at bystyret ikke fastsetter foretakets inntekter gjennom de årlige budsjettprosessene, slik de gjør for øvrige kommunale virksomheter.

Bystyrets budsjettvedtak for et kommunalt foretak er driftsresultatet og i tillegg et overføringskrav⁷ til bykassen. Det er styret som fastsetter et detaljert driftsbudsjett for foretaket.

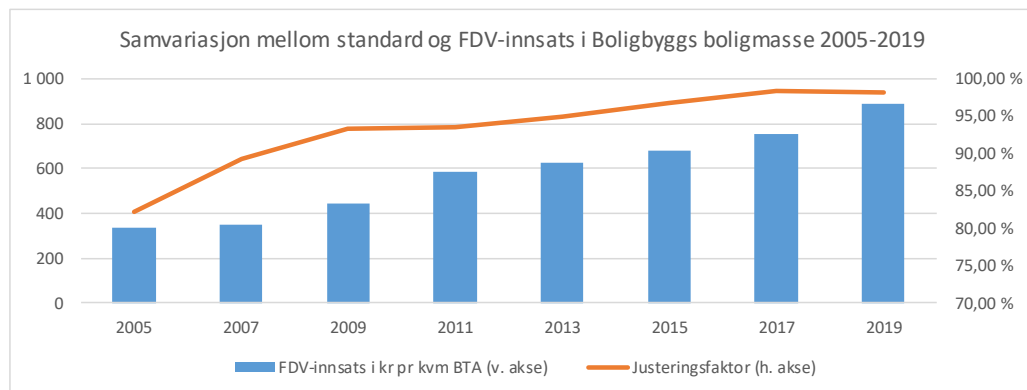
Alle Boligbyggs driftsutgifter dekkes gjennom husleieinntekten. Utgiftene består av lønn, lokaler o.l. til egne ansatte, nedbetaling av lån på sine eiendommer og forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av foretakets boliger.

2.2.1 Økt boligstandard

Innføringen av gjengs leie i år 2000 sikret Boligbygg større forutsigbarhet rundt sin inntjening. Dette har vært av stor betydning for å kunne rehabilitere og sikre godt vedlikehold av både boliger, bygningsmasse og utearealer i tilknytning til boligene. Dette, i kombinasjon med bydelenes arbeid med de enkelte leietakere og bomiljøarbeid, har ført til langt bedre boligstandard, bomiljø og oppvekstmiljø for de kommunale leietakerne.

Finansieringsmodellen har bidratt til kvalitativt gode og trygge hjem for anslagsvis 25 000-30 000 beboere av kommunal bolig i Oslo. Økt ressurstilgang for Boligbygg til drift og vedlikehold har muliggjort en bedre bygningsmasse, redusert vedlikeholdsetterslepet og bidratt til en generelt høyere standard innvendig i de kommunale boligene.

⁷ Ved opprettelsen av foretaket 01.01.2004 ble foretaket delvis finansiert med gjeld til bykassen. Lånet ble i 2007 gjort avdragsfritt og foretaket betaler i dag kr 164 mill. årlig i renter og ca. 148 mill. i overføringskrav. Overføringskravet var i utgangspunktet basert på avdrag på åpningsbalanselånet, men er i løpet av årene endret flere ganger, blant annet som følge av kompensasjon fra bykassen for subsidierte husleier. Overføringskravet skal bidra til å sikre effektiv drift av foretaket samt at det frigjør midler til bykassen som disponeres iht. politiske prioriteringer, herunder boligsosiale virkemidler som bostøtte.



Figur 1 Sammenhengen mellom boligstandard og ressursbruk innen forvaltning, drift og vedlikehold.

FDV er forkortelse for «forvaltning, drift og vedlikehold».

Justeringsfaktoren

Det trolig beste objektive uttrykket for den faktiske standarden i de kommunale boligene er den såkalte justeringsfaktoren. Denne fastsettes ved taksering av boligen. Alle boliger takseres rutinemessig når boliger skal tildeles ny leietaker av en uavhengig takstmann, som omfatter om lag 1 300-1 500 boliger per år.

Ved beboerskifter blir alle boliger rutinemessig istandsatt til det som må betegnes som god utleiestandard. Den takstbaserte vurderingen av kvalitetene ved den enkelte bolig kommer til uttrykk ved en justeringsfaktor, der en faktor på 1,00 reflekterer at boligen er «gjengs», det vil si at summen av kvaliteter er på linje med gjennomsnittet av det en ellers finner i markedet. I denne vurderingen legges det vekt på blant annet innvendig standard (flater, kjøkken/bad, etc.), standard i fellesarealer og standard i uteområder.

I 2005, da denne takseringspraksisen ble innført, hadde Boligbygg en årlig ressursbruk innen drift og vedlikehold på om lag 330 kr/kvm/år. I 2019, 14 år senere, hadde foretaket en årlig ressursbruk på om lag 890 kr/kvm/år – mulig gjort gjennom gjengs leie.⁸ Den prosentvise økningen var således i perioden på 169,7 %. Til sammenlikning økte KPI⁹ i samme periode med 34,6 %.¹⁰

Boligbyggs boliger har i samme periode (2005-2019) gjennomgått en markant økning av standard. I 2005 var den gjennomsnittlige justeringsfaktoren om lag 82-83 %. Siden har den økt nokså jevnt, til dagens gjennomsnittlige nivå på 98-99 %. Denne standardhevingen har kommet leietakerne til gode.

⁸ I Boligbyggs budsjett for 2020 er FDV-innsatsen estimert til 990 kr/kvm/år.

⁹ Konsumprisindeksen (KPI) beskriver utviklingen i konsumpriser for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger bosatt i Norge. Kilde: SSB

¹⁰ Kilde: SSB

2.2.2 Forutsigbarhet og langsiktighet

Profesjonell eiendomsforvaltning forutsetter langsiktighet og planmessighet. Dels kommer dette til uttrykk ved at vedlikeholdet bør innrettes planmessig ut fra et livssyklusperspektiv. I praksis skjer dette for eksempel ved at det fastsettes utskiftingsintervaller for alle viktige bygningsdeler (for eksempel vinduer, takkonstruksjoner, tekniske anlegg). Dels kommer det til uttrykk ved at foretaket vil ha en relativt stor fast kostnadsbase på kort og mellomlang sikt, i form av bemanning og langsiktige tjenesteavtaler med eksterne aktører på en hel rekke områder.

Tilskuddsbevilgning til Boligbygg vil, dersom nåværende vedlikeholdsregime skal opprettholdes, ikke koste kommunen mindre. Derimot kan en slik ordning være mindre robust for foretaket og lettere tenkes å komme i konflikt med andre politisk prioriterte tiltak. Dette innebærer mindre forutsigbarhet for foretaket for en planmessig og langsikt verdibevarende vedlikehold av boligene, noe som er viktig i et boligforvaltningsperspektiv.

Videre ligger det som et hensyn bak innføringen av eiendomsreformen at foretaket skal profesjonalisere eiendomsforvaltningen gjennom et verdibevarende vedlikehold. Videre har foretakets styre en friere stilling iht. kommuneloven til å ivareta sitt formål. Styret fastsetter selv driftsbudsjettet basert på de forventede husleieinntektene. Dette har over tid resultert i bedre boligforvaltning og en økt boligstandard. Dette sikres best ved at driftsutgiftene speiles og fullfinansieres ved inntekter fra husleien og forutberegneligheten som ligger i det, enn som en funksjon av subsidierte leier og presumptivt fluktuerende årlige budsjettbevilgninger.

2.2.3 Skjevbelastet driftsfinansiering mellom egneide gårder og boligselskaper

Dersom Boligbyggs finansiering av drift og vedlikehold reduseres, vil det ramme ulikt i kommunens egneide gårder og i porteføljen av frittstående leiligheter i boligselskaper (borettslag og sameier).¹¹ Store deler av en reduksjon må nødvendigvis bæres av de heleide gårdene.

Årsaken til dette er at drifts- og vedlikeholdskostnadene i borettslag og sameier, når en ser bort fra kostnadene forbundet med leilighetene innvendig, inngår i felleskostnadene som fordeles mellom andels-/seksjonseierne. Boligbyggs regnskap vil i 2020 bli belastet med om lag 190 millioner kroner i slike felleskostnader. Størrelsen på disse kostnadene følger av vedtak i boligselskapenes styrende organer, noe som gjør at de ikke kan unngås. Dermed har ikke Boligbygg mulighet til å påvirke verken kostnadsstyring eller eiendomsutvikling. Det svekker foretakets porteføljestyling. Dette betyr videre at Boligbygg ikke kan la disse objektene være omfattet i en diskusjon om prioritering innenfor knappe finansieringsrammer.

Dette vil naturligvis være svært uheldig for beboerne i de kommunale gårdene, så vel som for foretakets evne til å ivareta kommunens eiendomsverdier.

¹¹ Av Boligbyggs portefølje på rundt 11 350 boliger befinner i overkant av 7.200 seg i heleide gårder, mens de resterende drøyt 4.100 befinner seg i boligselskaper.

2.3 Økonomiske forutsetninger

Boligbygg er på lik linje med de øvrige kommunale eiendomsforetakene del av kommunens tjenesteproduksjon, og er i motsetning til de kommunale aksjeselskapene en del av Oslo kommune som rettssubjekt. Økonomien i foretaket inngår dermed som en del av den samlede kommuneøkonomien (bykassa). Alle Boligbyggs driftsutgifter dekkes gjennom husleien.

Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune. Bydelene følger opp beboerne med sitt tjenestetilbud, og sørger for at de personrettede ytelsene gir beboerne en inntekt å leve av. De årlige budsjettene til bydelene må derfor inneholde avsetninger til bostøtte, sosialhjelp og øvrige ordninger som sikrer leietakerne en god og trygg bosituasjon. På den måten blir det balanse mellom husleieinntekter (Boligbygg), nivået på de boligsosiale virkemidlene (bydelene) og overføringskravet til Boligbygg. Denne sammenhengen har vist seg å gi gode insentiver til en god boligstandard, effektiv drift i foretaket og et leienivå med supplerende støtteordninger som ivaretar de med svakest økonomi.

2.4 Bostøttens virkeområde - kun kommunale boliger eller for alle?

Det er mange vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo som ikke bor i kommunal bolig. Økonomisk sett kommer leietakere i kommunale boliger bedre ut enn leietakere på det private markedet. Det skyldes at kommunale bostøtteordninger og subsidiering av husleien, ikke er tilgjengelig for leietakere på det private markedet. Dette reduserer muligheten for å gi likeverdig tilbud og favoriserer kommunale leietakere. Bydeler med få kommunalt disponerte boliger er avhengig av å tilby sine innbyggere private leieboliger, og leie av slike boliger gir færre muligheter for støtte.

Denne utredningen har ikke vurdert om en kommunal bostøtteordning bør omfatte det private leiemarkedet, herunder tilvisningsboliger. Kommunal bolig er et knapphetsgode, som tilgodeser de som har minst mulighet til å leie annen boligtype. Man bør imidlertid være oppmerksom på at jo gunstigere det kommunale boligtilbudet innrettes rent økonomisk, jo større søknadspress kan det forventes inn i ordningen. Det er også store ulikheter mellom bydelene når det gjelder tilgangen til kommunalt disponerte utleieboliger. Dette medfører en situasjon hvor det er vanskelig å gi et likeverdig tilbud til innbyggerne i Oslo.

3 Alternative modeller

Prosjektgruppen mener at en modell for fastsetting av husleie i kombinasjon med personrettede virkemidler må ta utgangspunkt i hvilken husleie som både ivaretar hensynet til ulike beboergrupper og leietakernes behov for å bo i gode boliger og i trygge bomiljøer, samt Boligbyggs, bydelenes og Velferdsetatens behov for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av boligmassen.

I tillegg bør modellen redusere innlåsningseffekten i boligene, forhindre fattigdomsfellen, støtten bør være gjenstand for tilstrekkelig behovsprøving og fleksibel med hensyn til endringer i behov og livssituasjon. I tillegg bidrar økonomisk sosialhjelp til å sikre et visst nivå på livsopphold.

I denne delen av dokumentet presenteres alternative modellene for husleiefastsettelse og personrettede virkemidler. I kapittel 10 Kunnskapsgrunnlag er disse presentert nærmere.

3.1 Husleiefastsettelse

Etter prosjektgruppens syn er det mest relevant å se på fire hovedalternativer for leiefastsettelse i de kommunale boligene. Dette er:

- Markedsleie
- Gjengs leie
- Kostnadsdekkende leie
- Varianter av subsidiert leie, f. eks. i «samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesareal» og etter H17/2006.

Det finnes også andre modeller som utgiftsdekkende eller skjønnsbasert leie m. fl., men disse er ikke vurdert i nærværende utredning.

3.1.1 Markedsleie

Markedsleien er den leien som dannes i et leiemarked med fri konkurranse. Markedsleien bestemmes av den til enhver tid gjeldende etterspørselen og tilbudet av boliger med tilsvarende type, størrelse, beliggenhet og kvalitet. Markedsleien er et uttrykk for den til enhver tid høyeste betalingsvilje blant de potensielle leietakerne.

Ved innføring av markedsleie som modell for å fastsette husleie for de kommunale boligene, vil forskjellene på husleie mellom privat og kommunal leiesektor viskes ut. Gode grunner taler imidlertid for at en kommunal bolig bør baseres på et gjennomsnitt av husleiene i området, og ikke settes til den høyeste betalingsviljen i markedet. I et leiemarked med høyere etterspørsel enn tilbud, vil markedsleien gjerne presses oppover av de med høyest betalingsvilje og -evne, og disse er sjelden sammenfallende med målgruppen for kommunal bolig.

Gjennomsnittlig markedsleie er erfaringsmessig noe høyere enn dagens gjengs leie, hvorpå husleiene ville blitt dyrere for leietakerne med denne modellen. Innfører man markedsleie vil kostnadene til bostøtte øke. Samtidig vil det gi Boligbygg større handlingsrom til å rehabilitere og pusse opp.

3.1.2 Gjengs leie

Gjengs leie sikrer Boligbyggs, bydelenes og Velferdsetatens mulighet til å drifte, forvalte og drive forsvarlig vedlikehold av de kommunale boligene, som igjen sikrer gode boliger og bomiljø. Gjengs leie er en innarbeidet og etterprøvd modell for husleiefastsetting. Videre er modellen rettslig forankret i husleieloven, der den sikrer leietaker et leieprisvern, og i tillegg et objektivt og rettslig kjent begrep som utgangspunkt for Husleietvistutvalgets leieprisfastsettelse ved tvist om dette. Dette sikrer også hensynet til likebehandling.

Gjengs leie er et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av lignende husrom på stedet, og har dermed en forsinket utvikling. Mens markedsleie er et øyeblikksbilde, er gjengs leie et snitt av husleienivå i alle løpende leieforhold, uavhengig av når leieforholdet startet. Gjengs leie vil i et stigende marked systematisk ligge under markedsleien, fordi den tar hensyn til «etterslepet» som er reflektert i løpende leieforhold som har vart en tid. Gjengs leie ligger også under kostnadsdekkende leie.

Fastsettelsen av gjengs leie skjer i to trinn:

1. Man benytter offentlig tilgjengelig statistikk til å fastsette hva som er gjennomsnitt av alle løpende leieforhold innenfor det geografiske området. (Oslo er inndelt i fem prisser).
2. Deretter justeres dette utgangspunktet ut fra kvalitetene ved den enkelte boligen, herunder teknisk standard. Dette gjøres av en uavhengig takstmann på oppdrag av BBY.

3.1.3 Kostnadsdekkende leie

Kostnadsdekkende leie er pr. definisjon det leienivået som dekker utleiers fremtidige forventede forvaltning-, drift og vedlikehold (FDV)- og kapitalkostnader gjennom hele eiendommens levetid.

En anerkjent metode for beregning av kostnadsdekkende leie¹² forutsetter for det første at FDV-komponenten er tilstrekkelig til å utøve FDV på et forsvarlig nivå, herunder et fullt ut verdibevarende vedlikehold. Kapitalkomponenten fastsettes på en slik måte at en tar høyde for utleiers gjeldsbelastning og at det i tillegg er dekning for eventuelle forventninger om egenkapitalavkastning fra eiers side. Som beregningsmodell for husleie er dette for så vidt en kurant, men omfattende og arbeidskrevende, modell å bruke. Videre er det ikke gitt at en kostnadsdekkende leie-modell vil gi en rimeligere husleie enn gjengs leie eller markedsleie.

Dessuten innebærer leietakers leieprisvern etter husleieloven § 4-1 og 4-3 at hvis kostnadsdekkende leie er høyere enn markedsleie/gjengs leie, vil leietaker uansett kunne fremsette krav om at leien blir satt til gjengs leie.

3.1.4 Subsidiert leie

Subsidiert husleie er kort fortalt en husleie leietaker skal betale, som er lavere enn de kostnadene utleier har for å opprettholde en god forvaltning og standard på boligmassen. Det finnes naturligvis et utall varianter av subsidiert leie, i prinsippet langs hele spekteret fra «gratis» husleie til markedsleie. Blant disse vil man finne varianter hvor *hele* subsidieelementet gis i form av lavere husleie, så vel som kombinasjonsvarianter hvor en gitt andel gis i form av redusert husleie, mens den resterende andelen gis i form av bostøtte.

Oslo kommune har i dag to varianter av subsidiert husleie:

¹² Kommunal og regionaldepartementet, 2008, Veileder om husleieordninger (utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF, og Forum for Offentlige Bygg og Eiendommer, FOBE) og Statsbygg, 2017, Leieberegninger i Statens husleieordning (faktaark)

1. Subsidiert leie etter vedtak H17/2006

Vedtak H17/2006 slår fast at en viss gruppe leietakere skal ha subsidiert leie, fastsatt til 900 kr/kvm/år med årlig KPI-regulering. Ordningen med subsidiert leie ble egentlig opphevet i 2016, men opphevelsen har siden blitt reversert som del av bystyresak 42/2019. Hensyntatt KPI-utviklingen ligger H17-leien i dag på i overkant av 1 200 kr/kvm/år.

2. Særskilt leiefastsettelse for beboere i samlokaliserte boliger med personalbase

Gjennom bystyresak 42/ 2019¹³ ble det innført en ny leietakergruppe, nemlig beboere i «samlokaliserte boliger med personalbase». Ved behandlingen av kommunens budsjett for 2020 ble det fastslått at leien for disse beboerne skal settes til 1.995 kr/kvm/år. Det ble også innført et husleietak for samme gruppe, relevant for beboere i noe større leiligheter, i form av at månedsleien ikke skal overstige $1/12 \times$ folketrygdens grunnbeløp.

Ved å subsidiere husleien, sikrer man ikke Boligbygg driftsinntekter i form av husleie som er nok til å dekke behovet for løpende rehabilitering og vedlikehold. For de om lag 1 000 leietakerne som bor i samlokaliserte boliger med bemannet personalbaser og fellesarealer, vil dermed ikke inntektene i form av husleie dekke virksomhetenes utgifter.

For denne type leietakere (psykisk utviklingshemmede, psykisk syke og rus- og psykiatriboliger) kan en slik subsidiering forsvares. Begrunnelsen er at i motsetning til ordinære boliger finnes det ikke et konkurrerende leiemarked hvor man bor samlokalisert, og hvor personalet er tett på leietaker store deler av døgnet. Det er dermed svært krevende å beregne både markedsleie og gjengs leie for disse leietakerne.

Dagens forskrift for bostøtte for leietakere i kommunale boliger, § 4c slår fast at det bare er leietakere med gjengs leie eller markedsleie som har krav på bostøtte. Leietakere som bor i bolig med subsidiert husleie kvalifiserer ikke til bostøtte.

3.2 Personrettede virkemidler

Bostøtte handler i stor grad om å gi leietakerne et støttebeløp, som kan være beregnet ut fra husleien, inntekten, en kombinasjon av disse to, eller basert på en reduksjon i form av et kronebeløp som er likt for alle leietakere.

3.2.1 Bostøtte for leietakere i kommunal bolig (BKB)

BKB¹⁴ er en sterkt progressiv bostøtteordning som dekker inntil 90 % av boutgiftene ut over egenandelen. Minste egenandel er lav med 6 000 kroner per år. Støttebeløpet utmåles som en

¹³ Bystyrets behandling 27.2.2019 av sak 42, Interpellasjon fra Eivor Evenrud (R) av 13.02.2019 - Akutt-tiltak for personer i kommunale leiligheter som har fått økt husleien kraftig på kort tid

¹⁴ FOR-2000-03-15-1661 Forskrift for bostøtte for leietakere i kommunale boliger, Oslo kommune, Oslo

funksjon av inntekt, boutgifter og antall husstandsmedlemmer. Boutgiftene blir tatt med fullt ut, det vil si at det er ingen øvre boutgifter.inntekten påvirker størrelsen på egenandelen, som øker med økende inntekt.

Dagens ordning slår negativt ut for de som har mulighet til å øke sine inntekter. Som vist i kapittel 2.1 kan man oppleve å få redusert kjøpekraften sin om inntektene øker fordi utbetalt bostøtte reduseres dramatisk ved en inntektsøkning. Det er mulig å gjøre endringer i dagens ordning, både på satser og beregningsmodell, men det forutsetter forskriftsendring. BKB-ordningen har ikke blitt justert siden den ble innført i år 2000.

3.2.2 Kommunal bostøtte basert på husbankens ordning

Husbankens modell for statlig bostøtte har en annen innretning enn dagens kommunale bostøtteordning. Blant annet sikrer modellen at personer med trygdeytelser ofte kan komme bedre ut med denne ordningen enn med BKB. En mulig måte å benytte seg av Husbankens bostøtteordning er å legge seg på samme satser og beregningsmetode som Husbanken, men å fjerne grensen for øvre boutgift, samt å korrigere for utilsiktet effekt av uførereformen¹⁵.

Fordelen med denne ordningen er at innlåsingeffekten reduseres fordi økte inntekter faktisk fører til økt kjøpekraft. Ordningen vil ikke være like gunstig for de med lavest inntekt, fordi de får et lavere bostøttebeløp. Leietakere i denne kategorien har i dag økonomisk sosialhjelp, og vil måtte få kompensert bortfall av bostøtte med tilsvarende beløp i sosialhjelp. Denne gruppens kjøpekraft vil dermed være uendret.

3.2.3 Reduksjon på husleien

En bostøtte kan også gis som en kronereduksjon eller en prosentvis reduksjon på husleien. Kronereduksjon kan gi utilsiktede utslag. Dette ser man for eksempel ved at små boliger har lavere pris enn store boliger, og man vil risikere at enslige i små boliger får større forholdsmessig reduksjon enn en barnefamilie i en stor familiebolig. En prosentvis reduksjon vil behandle leietakerne likt, med utgangspunkt i å redusere husleien.

3.2.4 Andre bostøttemodeller

Både beregningen av BKB og den statlige bostøtten er et resultat av ulike parametere og vedtatte satser. Det er imidlertid ikke satt noe bestemt mål på nivået støtten bør ligge på. Alternative bostøtteordninger kan derimot se på nivået av disponibel inntekt husstandene bør ligge på etter at boutgiftene er betalt. Leietakere kan for eksempel betale en egenandel til husleie, basert på nettoinntekt, eller man kan gi kommunal bostøtte på nivå med det man kunne fått i økonomisk sosialhjelp. Disse modellene kan imidlertid utfordre sosialhjelpsregimet, fordi det ikke stilles krav til at husleien er betalt før stønad utbetales.

¹⁵ Uførereformen i 2015 gjorde uføretrygden til skattbar inntekt. I den forbindelse økte uføretrygden tilsvarende skattebelastningen. Inntektsøkningen førte imidlertid til redusert krav på, eller bortfall av, statlig bostøtte.

3.3 Valg av modell

En ny modell bør bygge på noen sentrale prinsipper som ivaretar både leietakers behov for å oppleve økt kjøpekraft ved inntektsøkning, leietakers stønadsbehov og utleiers behov for å kunne ivareta boligene og dermed sikre et godt bomiljø.

Som hovedprinsipp bør det legges til grunn av det er beboer og ikke bolig som subsidieres. Det er mer treffsikkert å subsidiere beboer og ikke boligen, fordi støtten da kan behovsprøves.

Mange beboergrupper trenger kommunal bolig av andre årsaker enn rent økonomiske. Et prinsipp hvor støtten knyttes til bolig vil derfor innebære fordeling av et knapphetsgode, økonomisk støtte, til en gruppe det kan argumenteres for ikke burde motta støtten.

Subsidiering av beboerne gjør også ordningen mer fleksibel med tanke på endringer i husstandenes livssituasjon. Dersom leietaker kommer i lønnet arbeid, vil en, med dagens ordning, kunne redusere eller fjerne subsidieelementet. Dette lar seg ikke gjøre dersom det er boligen som er subsidiert, fordi leieprisen da vil være fastsatt i husleieavtalen.

Dersom Oslo kommune ønsker å leie ut kommunale boliger til andre grupper enn vanskeligstilte, enten av bomiljøhensyn eller som et boligpolitisk virkemiddel overfor enkelte grupper, eksempel unge i etableringsfasen, vil det forsterke begrunnelsen om at kommunen subsidierer beboerne og ikke boligen.

Et prinsipp om at subsidier følger beboer og ikke bolig, vil i utgangspunktet ikke være forenlig med dagens ordning med subsidiert leie av omsorgsboliger. Personer som i dag bor i subsidierte omsorgsboliger bor imidlertid i en boligform som det ikke finnes et åpent marked for. Det er derfor vanskelig å beregne en markedsleie og gjengs leie for disse boligene. Leietakere i samlokaliserte boliger har erfaringsmessig lav gjennomstrømning. De blir ofte boende i flere år fremover. Det kan dermed forsvares å knytte subsidieringen av denne gruppen til boligen, i motsetning til ordinære kommunale boliger.

Kostnadsdekkende husleie vil i teorien sikre Boligbygg finansiering til å hente inn vedlikeholdsetterlep og sørge for kontinuerlig rehabilitering og oppussing, og kan medføre en høyere husleie for leietakerne. Men pga. husleielovens leieprisvern ved at leietaker allikevel kan kreve markedsleie eller gjengs leie, fremstår ikke dette som en gjennomførbar metode.

Elementene i en modell vil være husleie og bostøtte. En modell som innebærer markedsleie, vil la markedet i sin helhet styre husleiefastsettelsen. Gjengs leie som modell vil være basert på markedsleien, men vil alltid ligge ligg under markedsleien i et stigende marked. En viktig fordel med å velge gjengs leie som modell, er at gjengs leie er en rettslig standard forankret i husleielovens bestemmelser om leietakernes leieprisvern og derfor en kjent beregningsmodell for Husleietvistutvalget dersom det oppstår konflikt om leienivået.,

Dersom man ønsker å redusere husleien til leietakerne, kan en prosentvis reduksjon *gitt som en bostøtte* være en god ordning. Ved en ren reduksjon av husleien og en lavere leiesum på leiekontrakten, kan leietakere risikere å få lavere statlig bostøtte.

Hvis man derimot kombinerer en prosentvis reduksjon med en behovsprøvd ordning, kan man i stor grad målrette virkemidlene etter de til enhver tid gjeldende politiske føringer.

4 Anbefalt modell

Prosjektgruppen anbefaler en modell der ingen beboere lenger vil betale gjengs leie, men der denne modellen likevel legges til grunn som standard for beregning av husleienivået. Til fradrag fra brutto husleie (gjengs leie) trekkes en gitt prosentsats flatt uavhengig av behov. Deretter kombineres dette med en ny ordning med behovsprøvd bostøtte.

Gjengs leie ivaretar Boligbyggs, bydelenes og Velferdsetatens behov for forutsigbare husleieinntekter, samtidig som den vil ligge noe lavere enn markedsleien. Videre er den velkjent og etterprøvbar både for takstmenn og i Husleietvistutvalget.

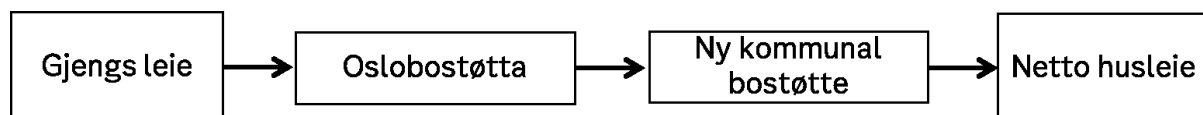
En prosentvis redusert husleie kan lages som en egen bostøtte, og kalles *Oslobostøtta* («OBS»). Denne ordningen foreslås lagt flatt inn, og vil dermed komme alle de kommunale beboerne til gode.

I tillegg anbefaler prosjektgruppen en nye behovsprøvd kommunal bostøtte utformes etter samme beregningsmodell, og med samme satser, som er gjeldende for statlig bostøtte, men med to viktige unntak:

1. Oslos ordning skal ikke ha boutgiftstak
2. Oslos ordning skal korrigere for utilsiktede utslag av uførereformen fra 2015. Den viste seg å slå uheldig ut på bostøtten til uføretrygdde fordi trygden økte for å kunne bli lagt til grunn som skattbar inntekt.

Denne bostøtten kalles *Kommunal bostøtte* («KBS»).

Til sammen kan disse elementene illustreres slik fra brutto til netto husleie:



Modellen kan innføres med en rekke ulike alternativer, for eksempel disse:

	Gjengs leie som utgangs- punkt	BKB	Oslobostøtta med inntekts- grense	Oslobostøtta uten inntekts- grense	Kommunal bostøtte	Kommunal bostøtte for utvalgte grupper
Alternativ 0	x	x	x			
Alternativ 1	x		x		x	
Alternativ 2a	x		x		x	
Alternativ 2b	x		x			x
Alternativ 3	x				x	
Anbefaling	x			x	x	

4.1 Nærmere om anbefalt alternativ

Det anbefales altså å innføre en modell med gjengs leie som utgangspunkt for fastsettelse av husleie, der Oslobostøtta (OBS) gis uten noen inntektsgrense og med en ny kommunal bostøtte (KBS) for leietakere i kommunale boliger (heretter kalt kommunal bostøtte) som gjøres behovsprøvd.

For å følge samfunnets prisutvikling vil som tidligere husleien KPI-reguleres årlig, og gjengs leie reguleres hvert tredje år, i tråd med husleielovens bestemmelser.

Oslobostøtta (OBS)

Oslobostøtta gis som en prosentvis reduksjon på husleie. Det er et politisk valg hvor stor prosentvis reduksjon som skal gis. I beregningene som presenteres i denne rapporten er 8 % valgt.

Kommunal bostøtte (KBS)

Kommunal bostøtte har ingen inntektsgrense. Bostøtten beregnes ut fra netto husleie etter at Oslobostøtta er trukket fra. Den baserer seg på samme beregningsmetode som for statlig bostøtte, men er uten husleietak og korrigeres for uheldige effekter av uførereformen.

I uførereformen i 2015 ble uførestønad gjort om fra uførepensjon til uføretrygd, som innebar at brutto inntekt for uføre økte for å kompensere for at trygden ble skattepliktig. Dette har det i liten grad blitt korrigert for i den statlige bostøtten, men det gjøres i BKB i dag og det bør også videreføres i ny behovsprøvd bostøttemodell (KBS).

Som illustrert i punkt 4.2 sikrer denne utformingen av bostøtten i større grad at disponible midler øker når inntekten øker, og den gjør at flere løftes over sosialhjelpssatsen.

Anbefalt modell utløser behov for høyere sosialhjelpsutbetaling for leietakere helt uten inntekt, og for leietakere med de aller laveste inntektene som er avhengige av supplerende sosialhjelp. Dette endrer imidlertid ikke kommunens totale kostnadsbilde, idet økte sosialhjelpsutgifter kompenseres ved reduserte utgifter til bostøtte. De leietakere som vil oppleve redusert

bostøtte, og dertil økt sosialhjelp, er allerede sosialhjelpsmottakere og kommer ikke dårligere ut.

Anbefalt modell vil i langt større grad enn dagens modell bidra til at blant annet uføretrygdde ikke lenger har behov for supplerende sosialhjelp til dekning av boutgifter, men totalkostnaden for kommunen for disse leietakerne kan bli noe høyere enn i dag. Videre kan modellen utløse rett til kommunal bostøtte for alderspensjonister, unge uføre og enkelte med andre inntektskilder (lønnsinntekt, dagpenger og AAP), og gi dem økt kjøpekraft. Dette vil gjøre at totalkostnad for kommunen for disse leietakerne kan bli høyere enn i dag.

Anbefalt modell er beregnet å koste om lag 40 millioner mer enn dagens ordning i det året den nye modellen er fullt innfasert.

Hovedårsaken til at modellen er dyrere enn dagens ordning, er at Oslobostøtta gjør at flere leietakere vil motta en subsidiering av sin husleie. Det skjer fordi Oslobostøtta gis som en flat støtte til alle, uten behovsprøving i form av inntektsgrense.

Kostnadene knyttet til ny kommunal bostøtte vil reduseres noe sammenlignet med dagens BKB, men oppveier ikke merutgiften ved innføring av Oslobostøtta. Utgifter til sosialhjelp blir noe høyere som følge av modellen, ettersom enkelte mottakere som tidligere har mottatt mer i BKB, vil få den reduserte bostøtten kompensert gjennom sosialhjelpen i den anbefalte modellen. Modellen kan imidlertid gjøres mindre kostnadskrevenende for bykassa ved å legge til grunn en lavere prosentsats i Oslobostøtta, for eksempel 5 %.

Det er viktig å være oppmerksom på at ny bostøtteordning ikke kan iverksettes før nytt fagsystem for bostøtte er på plass. Årsaken er at dagens systemløsning for bostøtte (SAPO) baserer seg på foreldet teknologi, som ikke lenger har systemstøtte, og er uten muligheter for videreutvikling eller oppgradering. Det er bevilget midler og igangsatt et prosjektarbeid med å utvikle et nytt saksbehandlingssystem for bostøtte, som skal erstatte SAPO. Det nye systemet (KOMBO) vil utvikles i tråd med de endringene bystyret vedtar, og kan gis den fleksibilitet som er nødvendig for at fremtidige endringer lett kan implementeres. Nytt fagsystem for bostøtte vil tentativt være klart til bruk høsten 2022.

4.2 Begrunnelse for valg av modell

Modellen er valgt fordi den:

- Gir alle leietakerne en netto husleie som er lavere enn gjengs leie.
- Gir leietakerne med lave til moderate arbeidsinntekter, og leietakere som er varig utenfor arbeidslivet, en bostøtteordning som reduserer behovet for supplerende sosialhjelp til dekning av boutgifter.
- Gjør det mer lønnsomt å øke egen inntekt for de som har mulighet til det.

- Gir Boligbygg, bydelene og Velferdsetaten inntekter på nivå med gjengs leie. Dette sikrer vedlikehold og rehabilitering av den kommunale boligmasse, som igjen bidrar til høyere standard på boligene, i tillegg til bedre bo- og oppvekstmiljø.

Forslaget til ny behovsprøvd kommunal bostøtte baserer seg på Husbankens satser for statlig bostøtte, men uten noen av de begrensninger som ligger i den statlige ordningen (boutgiftstak og manglende korrigeringer for uheldige utslag av uførereformen).

Som det fremgår av pkt. 2.1 har dagens BKB-ordning noen uheldige effekter. I valget av en ny støtteordning er det viktig å understreke at de fleste behovsprøvde støtteordninger vil ha potensielle innlåsingeffekter. Dette fordi støtten avhenger av en inntekt som kan påvirkes av mottaker. For å unngå innlåsingeffekter på grunn av bostøtte, kan man enten forbeholde ordningen for personer som er varig utenfor arbeidslivet, eller unngå å ha bostøtteordninger.

Utjevning av levekårsforskjeller er en uttalt målsetting for byrådet. Ved vurderingen av nærværende utredning er det imidlertid avgjørende å ha forståelse for følgende premisser når ny modell skal besluttes: Personer helt uten, eller med svært lave, lønns- eller trygdeytelser, vil ikke oppleve økt kjøpekraft verken av lavere husleie eller gunstigere bostøtteordninger. Årsaken til dette er at slike husstander uansett er avhengige av sosialhjelp, både til dekning av boutgifter og livsopphold. Det er kun økt støttenivå til livsopphold i sosialhjelpssatsene som er egnet til å bidra til økt kjøpekraft for de aller mest økonomisk vanskeligstilte.

På denne bakgrunn fremstår det mest formålstjenlig i større grad å innrette ordningene mot de som ved hjelp av høyere bostøtte faktisk blir gjort i stand til å klare seg uten sosialhjelp. Samtidig er det viktig å ha støtteordninger som er innrettet på en slik måte at det faktisk lønner seg økonomisk å øke sine inntekter. Dette i motsetning til dagens ordning der økte inntekter i mange tilfeller betyr lavere kjøpekraft fordi bostøtten reduseres mer enn netto inntektsøkning. Husbankens modell anbefales fordi denne har oppdaterte satser knyttet til prisutviklingen i samfunnet i dag. Ved ikke å ha et øvre boutgiftstak fjernes dessuten den største svakheten i denne statlige modellen. Det er fullt mulig å benytte seg av andre satser enn Husbankens. For eksempel kommer barnefamilier relativt dårlig ut av statlige bostøtten sammenlignet med enslige¹⁶.

Med Husbankens satser vil en del av fattigdomsfelle-problematikken reduseres, eller ikke lenger være aktuell.

¹⁶ En kan løse det ved å for eksempel øke dekningsgraden i ordningen for barnefamilier. Det vil si at Hvis ingen barn er den for eksempel 73,37 %, ett barn 75 %, to barn 77,5 % og så videre. Man kan også øke konstanten som en deler inntekten på. I dag er det 1,1 om det er to i husstanden, 1,2 om det er tre og så videre.

Beregnet disponibel inntekt enslig i kommunal bolig ny bostøtte					
Inntekt	Husleie pr måned	ny kommunal bostøtte	Skatt	Disponibel inntekt før husleie	Disponibel inntekt etter husleie
150 000	12 000	7 086	18 900	10 925	6011
200 000	12 000	6 016	28 644	14 280	8296
250 000	12 000	3 471	42 418	17 299	8770

Tabellen over viser at den disponible inntekten øker med økende inntekt, i motsetning til dagens modell illustrert i tabell i pkt. 2.1.2. Videre viser tabellen at de med årsinntekt over kr 200 000 løftes over sosialhjelpssatsen som for enslige er kr 7 320.

4.3 Utfordringer ved alternativet

4.3.1 Innlåsingseffekt

Alle kommunale bostøtteordninger vil ha en viss form for innlåsingseffekt. Likevel reduseres denne betydelig ved enten å gi flat støtte til alle, uten behovsprøving, eller ved å forbeholde støtte til grupper som er varig utenfor arbeidslivet (uføretrygdde og alderspensjonister).

Så lenge husleienivået i de kommunale boligene er lavere enn i det private leiemarkedet, kan det dessuten forventes at en del personer ikke finner det lønnsomt å arbeide for å øke sine inntekter. De risikerer å ikke få fornyet kontrakten sin når leietiden løper ut.

En lavere husleie og bostøtteordning bare for de kommunale boligene øker antagelig også attraktiviteten på de kommunale boligene ytterligere, og bidrar således til høyere etterspørsel enn det ville vært uten slike støtteordninger.

4.3.2 Kostnader for bykassa

Som vi kommer nærmere inn på, er anbefalt modell beregnet å koste om lag kr 40 millioner mer enn dagens ordning, forutsatt at husleiefrysen oppheves 1.1.2021¹⁷. Det er mulig å redusere det prosentvise støttenivået i Oslobostøtta, eller å forbeholde den kommunale bostøtten til særskilt utvalgte grupper, eks. de som er varig utenfor arbeidslivet. Å redusere prosentsatsen på Oslobostøtta til 5 % er til illustrasjon beregnet å koste ca. kr 18 millioner mindre enn anbefalt modell.

¹⁷ Bystyrets Sak 185, Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv. Bystyret vedtok i denne saken at husleien i kommunale boliger fryses fra 1.8.2019 frem til verbalvedtak H73/19 er iverksatt. I bystyrets Sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019 vedtok bystyret at husleien i kommunale boliger skal ikke økes i 2020.

4.4 Modellens utslag illustrert med caser

Nedenfor presenteres ulike utslag de ulike bostøtteordningene gir ulike typetilfeller av leietakere. Typetilfellene er basert på reelle leietakere i kommunale boliger i dag. Se også vedlegg 4 for flere case.

4.4.1 Enslig person uten inntekt

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	11 242	Husleie	11 242
BKB	9 668	Oslobostøtta	899
		Kommunal bostøtte	6 324
Netto husleie	1 574	Netto husleie	4 019
Sosialhjelp til husleie	1 574	Sosialhjelp til husleie	4 019
		Effekt på kjøpekraft	0

Denne personen har en husleie på kr 11 242. Med dagens ordning er BKB på kr 9 668. Siden personen er uten inntekter, må vedkommende søke om økonomisk sosialhjelp, og kan få dekket nettohusleien på kr 1 574 kroner. Med ny ordning vil vedkommende få Oslobostøtta på 899 kroner, og ny kommunal bostøtte på 6 324 kroner. Nettohusleien blir da kr 4 019 kroner, som må søkes om økonomisk sosialhjelp for å få dekket.

Dette eksempelet viser at med lav eller ingen inntekt, så øker behovet for økonomisk sosialhjelp i foreslått modell, mens støttenivået på bostøtten reduseres. Denne endringen av type ytelse har imidlertid ingen påvirkning på leietakerens kjøpekraft, idet vedkommende uansett er avhengig av økonomisk sosialhjelp til dekning både av sine boutgifter.

4.4.2 Familie med to barn og 350 000 i inntekt

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	16 960	Husleie	16 960
BKB	-	Oslobostøtta	1 357
		Kommunal bostøtte	7 249
Netto husleie	16 960	Netto husleie	8 354
Sosialhjelp til husleie	5 666	Sosialhjelp til husleie	-
		Effekt på kjøpekraft	+40

Med dagens ordning har denne familien ikke krav på BKB, og trenger kr 5 666 i supplerende

sosialhjelp til dekning av sin husleie. Med innføring av foreslått modell, vil familien få kr 1 357 i Oslobostøtta, kr 7 249 i ny kommunal bostøtte, og ligger kr 40 over sosialhjelpsnormen.

Dette eksempelet viser at en endret bostøtteordning vil bidra til at flere som har supplerende sosialhjelp klarer seg uten å søke denne ytelsen.

4.4.3 Enslig alderspensjonist med 186 810 kroner i inntekt

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	12 720	Husleie	12 720
BKB	5 844	Oslobostøtta	1 018
		Kommunal bostøtte	6 560
Netto husleie	6 876	Netto husleie	5 142
Sosialhjelp til husleie	-	Sosialhjelp til husleie	-
		Effekt på kjøpekraft	+1 733

Leietakeren betaler i dag en netto husleie på kr 6 876, etter at BKB på kr 5 844 er trukket fra brutto husleie på kr 12 720. Leietaker ligger kr 1 372 over sosialhjelpsnormen etter dagens modell. Etter at ny bostøttemodell er innført, vil denne alderspensjonisten få kr 1 018 i Oslobostøtta, og kr 6 560 i ny kommunal bostøtte. Hun vil da ha fått økt sin kjøpekraft med kr 1 733.

Dette eksempelet viser at personer med lav pensjon vil få økt kjøpekraft ved innføring av en ny bostøttemodell.

4.4.4 Enslig med uførepensjon på 246 592 kroner i inntekt

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	13 835	Husleie	13 835
BKB	2 834	Oslobostøtta	1 107
		Kommunal bostøtte	4 328
Netto husleie	11 001	Netto husleie	8 400
Sosialhjelp til husleie	1 226	Sosialhjelp til husleie	-
		Effekt på kjøpekraft	+1 374

I dag betaler denne leietakeren kr 11 001 kroner i netto husleie etter at BKB på kr 2 834 er trukket fra brutto husleien på kr 13 835. Når ny bostøttemodell er innført, vil vedkommende motta kr 1 107 i Oslobostøtta og kr 4 328 i ny kommunal bostøtte. Mens leietakeren i dag er

avhengig av økonomisk sosialhjelp på kr 1 226 kroner, vil vedkommende ligge kr 1 374 over sosialhjelpsnormen med ny bostøtteordning.

Dette eksempelet viser at en person som ikke har muligheter til å øke sine inntekter, kan slippe å måtte søke om økonomisk sosialhjelp med ny ordning.

4.5 Fortsatt bruk av gjengs leie som begrep i leiekontrakt mv.

Begrepet *gjengs leie* har i den offentlige debatten om det kommunale husleienivået og de kommunale leietakernes levekår, for noen fått en negativ valør. Enkelte leietakere fremholder at dette er en for høy husleie å betale for kommunal bolig, samtidig som mye av dekningen i media har knyttet seg til hvordan husleien plutselig øker dramatisk når man går fra en subsidiert husleie til *gjengs leie*.

Begrepet *Osloleia* har, i prosessen med å gjennomgå husleiemodeller, blitt lansert. Det har vært vurdert om det er denne størrelsen som skal fremkomme på leietakernes husleiefaktura. Prosjektgruppen fraråder denne løsningen, og foreslår i stedet følgende løsning; her illustrert med hvordan husleiefakturaen vil se ut:

Leie	XX.XXX
- Flat bostøtte («Oslobostøtta»)	XXX
- Behovsprøvd bostøtte	X.XXX
= Å betale	<u>XXX</u>

Det er etter prosjektgruppens oppfatning tungtveiende prinsipielle, rettslige og praktiske argumenter for å innrette seg som foreslått:

- Av internkontrollhensyn må det være samsvar og full sporbarhet mellom Boligbyggs inntektsføring, fakturabeløp, leiekontrakt og innmeldt/registrert leiebeløp i foretakets FDV-system, Plania.
- Å la *gjengs leie* fremkomme på husleiefakturaen (som et bruttobeløp) vil synliggjøre subsidieelementet som ligger i den flate bostøttekomponenten. Etter prosjektgruppens syn er dette fordelaktig, fordi synliggjøringen av subsidieelementet formodentlig er et selvstendig poeng.
- Husleielovens kapittel 4 gir leietakerne et leieprisvern. I denne sammenhengen er det et viktig moment at den størrelsen Husleietvistutvalget (HTU) forholder seg til og tar utgangspunkt i ved en eventuellklage fra leietakere om leiefastsettelse, nettopp er *gjengs leie*.
- Prosjektgruppen forutsetter at en skal gjenoppta praksisen med KPI- og *gjengs leiereguleringer* i medhold av Husleielovens §§ 4-2 og 4-3. For at dette skal stå seg, må det være helt entydig hvilken leiestørrelse en tar utgangspunkt i, nemlig *gjengs leie*. Regulering til *gjengs leie* gir kun mening dersom det er *gjengs leie* som er kommunens leiefastsettelsesprinsipp.

5 Budsjetteffekter

Dagens husleienivå i de kommunale boligene er vedtatt fryst med virkning fra 1.8.2019. Også nye leiekontrakter inngått etter denne dato har fått sin leie satt til august 2019-nivå. En opphevelse av frysvedtaket vil få konsekvens for dagens BKB som er beregnet til 20 millioner i 2021 og økende til 65 millioner i 2022 i merkostnad i forhold til vedtatt budsjett for 2020. Dersom BKB ikke erstattes av et nytt bostøttesystem må avsetningen på 65 millioner videreføres utover i økonomiplanperioden, det vil si årene 2023 og 2024.

En ny bostøtteordning vil kunne innføres når nytt fagsystem for bostøtte er på plass. Fullt innfaset fra 2023 er den nye ordningen beregnet å medføre et bevilgningsmessig merbehov i forhold til 2020 på 99 millioner kroner i 2023 og 2024. Økningen skyldes at noen får mer i behovsprøvd bostøtte enn i dag, og de om lag 4 000 leietakerne som i dag er uten bostøtte, får Oslobostøtta. I tillegg kommer kostnader for sosialhjelp slik at differansen mellom ny og gammel ordning utgjør om lag 40 mill.

I 2021 vil det fortsatt være behov for å kompensere Boligbygg, Velferdsetaten og bydelene for inntektstap som følge av frysvedtaket. Dette er beregnet til 45 millioner i 2021 og 30 millioner i 2022.

Budsjetteffekter for senere år, herunder omfordelingseffekt i bydelene når ny bostøtte iverksettes, vil bli beregnet av byrådsadsavdelingene og spilt inn i de ordinære budsjettprosessene

6 Overgangsordninger

Bystyret har vedtatt å fryse husleien i kommunale boliger fra 1.8.2019-31.12.2019¹⁸, og videre for hele 2020¹⁹. Frysvedtaket innebærer at ingen skal få økt sin husleie frem til denne utredningen er ferdig, og bystyret har vedtatt ny modell for husleiefastsettelse i kombinasjon med personrettede virkemidler.

Å regulere husleien til gjengs leie, kan tidligst iverksettes seks måneder etter at det er gitt skriftlig varsel om det til leietaker²⁰. Dersom bystyret vedtar ny modell for husleiefastsettelse og bostøtteordninger i desember 2020, og opphever vedtaket om frys, vil det i praksis ikke være mulig å regulere husleien til gjengs leie før fra 1.7.2021. I så fall må leietakerne varsles i løpet av perioden mellom budsjettbehandling og nyttår. I realiteten vil en slik varsling først skje i løpet av

¹⁸ Bystyrets behandling 19.6.2019 av sak 185, Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv

¹⁹ Bystyrets behandling 11.12.2019 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

²⁰ Lov om husleieavtaler (Husleieloven) § 4-3

januar, og gjengs leie kan tre i kraft fra 1.8.2021. For husleier som skal KPI-justeres, gjelder én måneds varsel²¹, og vil kunne tre i kraft fra 1.2.2021.

Den anbefalte bostøttemodell som fremgår av rapporten vil ikke kunne innføres før nytt saksbehandlingssystem for kommunale bostøtteordninger er innført, en eller annen gang i løpet av 2022. For å unngå at leietakere får husleien sin regulert opp til gjengs leie nivå før nytt bostøttesystem er på plass, anbefales det å innføre en overgangsordning. En slik løsning anbefales for å hindre for stor husleieøkning for den enkelte beboer ved opphevelse av frysvedtaket.

Det foreslås på den bakgrunn å beslutte en overgangsordning og byrådet vil komme tilbake til dette i tilleggsinnstillingen.

6.1 Omfordelingsvirkning bydel

En endring i regelverk for beregning av bostøtte kan medføre at flere vil miste denne støtten helt eller delvis, og må få dette helt eller delvis kompensert ved økonomisk sosialhjelp. Dette betyr at noen bydeler kan få flere med behov for økonomisk sosialhjelp enn tidligere. I dagens modell er ikke bostøtte lagt inn i bydelenes budsjetter, ettersom BKB-ordningen finansieres sentralt gjennom budsjettmidler forvaltet av Velferdsetaten.

Endringer i fordelingsnøkkelen av bydelenes sosialhjelpsbudsjetter er avhengig av hvem som får bostøtte etter gjeldende regelverk, og følger dermed ikke fordelingen i sosialhjelpsnøkkelen i kriteriesystemet. Det kan derfor være nødvendig med særskilt tildeling til bydelene for denne delen av den estimerte sosialhjelpsökningen. Den særskilte tildelingen kan beregnes ut fra differanse gammel og ny bostøtte pr. bydel ved omleggingstidspunkt. Senere vil utvikling i antall kommunale boliger i bydelene ha betydning for behov for tildeling. På sikt er det mulig at dette kan innarbeides som et kriterium i sosialhjelpsnøkkelen.

7 Ikke anbefalte modeller

Gjennom utredningsarbeidet har flere modeller for å fastsette husleie i kombinasjon med personrettede støtteordninger blitt vurdert. Flere alternativer av anbefalt modell har også blitt vurdert.

7.1 Alternativer til anbefalt modell

Den anbefalte modell vurderes å svare ut bystyrets bestilling, samtidig som den på en god måte ivaretar både leietakernes og utleiers behov. Alternativene til valgt modell som beskrives her, er vurdert å ikke balansere fordeler og ulemper i like stor grad. Ett alternativ (Alternativ 2b) er en variant av anbefalt modell.

²¹ Lov om husleieavtaler (Husleieloven) § 4-2

7.1.1 Alternativ 0 – Nullalternativet

Dette alternativet er dagens ordning med gjengs leie som KPI-reguleres årlig, og gjengs leie-reguleres hvert tredje år, i kombinasjon med Bostøtte for leietakere i kommunal bolig (BKB). Frys er i dette alternativet opphevet og husleien reguleres til gjengs leie eller etter KPI fra 2021. Alternativet vil i 2021 koste 20 millioner mer enn i 2020, og i 2022 65 mer enn i 2020.

7.1.2 Alternativ 1

Husleien tar utgangspunkt i gjengs leie. Den KPI-reguleres årlig, og tar utgangspunkt i gjengs leie hvert tredje år, i tråd med husleielovens bestemmelser.

Alternativ 1 inneholder kun én bostøttemodell: *Oslobostøtta*. Den gis som en prosentvis reduksjon på husleie. I beregningene som er gjort, er 8 % valgt som reduksjon. Prosentsatsen kan justeres etter hva som er politisk ønskelig. Dette alternativet gir høyere sosialhjelpskostnad enn dagens ordning, men lavere enn alternativ 2a, fordi man ikke har en behovsprøvd bostøtteordning. Alternativet kan gi lavere utbetalinger til alderspensjonister – og dermed mindre kjøpekraft til denne gruppen. Årsaken er at mange alderspensjonister har mulighet til å få BKB, som er tatt ut av dette alternativet. Per leietaker som i dag er avhengig av sosialhjelp vil ikke kommunens kostnader totalt sett endre seg, sammenlignet med dagens ordning.

Siden det er lagt inn en inntektsgrense på bostøtten, kan dette føre til innlåsing. Eksempelvis vil en person med 295 000 i inntekt og en husleie på 12 200 kroner få *Oslobostøtta* på 976 kroner²². Dersom inntekten stiger til 310 000, vil vedkommende ikke få bostøtte. Den reelle forskjellen i livsoppholdet vil være på 155 kroner mindre etter at inntekten øker.

Dette alternativet er beregnet å koste 35 millioner mer enn alternativ 0, forutsatt virkningstidspunkt fra 1.1.2021.

Hovedårsaken til at dette alternativet er dyrere enn nullalternativet er at *Oslobostøtta* subsidier flere. Imidlertid har ikke dette alternativet behovsprøvd bostøtte i tillegg, og utgifter til sosialhjelp øker – men ikke i samme grad som besparelsen ved bortfall av behovsprøvd bostøtte. Kommunen mister transport av statlig bostøtte ved dette alternativet.

Dette er måten flertallet av landets kommuner utbetaler behovsprøvd støtte, altså bare via sosialhjelpen.

7.1.3 Alternativ 2a

Husleien tar utgangspunkt i gjengs leie. Den KPI-reguleres årlig, og tar utgangspunkt i gjengs leie hvert tredje år, i tråd med husleielovens bestemmelser.

²² Se vedlegg 5, simulering 2

Dette alternativet har to bostøtteordninger: Osloleie og Kommunal bostøtte. Oslobostøtta gis med inntektsgrenser, tilsvarende 3 G, og 4 G for personer med ung uføre-stønad. Dette alternativet koster noe mindre enn foreslått modell.

I dette alternativet har det også vært vurdert inntektsgrenser lik det som står i Instruks om behandling av søknader om kommunal bolig i Oslo kommune²³: 4G for enslige, 5G for husstand som består av to personer, med tillegg av 5 % av 5G i påslag for hvert ekstra husstandsmedlem utover to personer. Dette er et godt alternativ, men kritikken av gjengs leie i de kommunale boligene, trekker i retning av at alle beboerne får Oslobostøtta. I tillegg vil alternativet koste mer i utvikling av fagsystemløsning, og det antas at relativt få leietakere i de kommunale boligene har inntekter over denne grensen.

7.1.4 Alternativ 2b

Husleien tar utgangspunkt i gjengs leie. Den KPI-reguleres årlig, og tar utgangspunkt i gjengs leie hvert tredje år, i tråd med husleielovens bestemmelser.

Dette alternativet har to bostøttealternativer som alternativ 2a, men Oslobostøtta gis uten inntektsgrense, og kommunal bostøtte gis bare til personer med varige trygdeytelser (uføretrygd og alderspensjon). Dette er det eneste alternativet som ikke gir innlåsingseffekt. Ved en slik ordning vil flere være avhengig av større utbetalinger av økonomisk sosialhjelp, da de kun får reduksjonen i husleien, men ikke en behovsprøvd bostøtteordning. Dette endrer likevel ikke kostnaden kommunen har totalt sett per leietaker, gitt at de allerede er avhengig av sosialhjelp. Personer uten varige trygdeytelser vil få et større behov for økonomisk sosialhjelp enn ved Alt 2a, men kostnadsendringene for kommunen sammenlignet med dagens ordning er minimale.

Dette alternativet er beregnet å koste 15 millioner mer enn alternativ 2a, forutsatt virkningstidspunkt fra 1.1.2021.

Hovedårsaken til at dette alternativet er dyrere enn alternativ 2a er at inntektsbegrensningen ved Oslobostøtta er tatt bort. Samtidig blir den behovsprøvde bostøtten rimeligere fordi den begrenses til kun de med varige trygdeytelser. Dette igjen medfører høyere sosialhjelpsutbetaling og lavere refusjon i statlig bostøtte fra Husbanken.

7.1.5 Alternativ 3

Husleien tar utgangspunkt i gjengs leie. Den KPI-reguleres årlig, og tar utgangspunkt i gjengs leie hvert tredje år, i tråd med husleielovens bestemmelser.

Alternativ 3 har bare *Kommunal bostøtte*. Kommunal bostøtte har ingen inntektsgrense. Som vist i punkt 5.2 sikrer denne i større grad at det lønner seg å øke sin inntekt og den gjør at flere får en disponibel inntekt over sosialhjelpssatsen.

²³ Brv 1115/17 Instruks til forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune vedtatt 23.11.17

Personer med alders- og uførestønad, vil få noe lavere kjøpekraft sammenlignet med alternativene 2a og 2b.

Dette alternativet er beregnet å koste 12,5 millioner mindre enn nullalternativet, forutsatt virkningstidspunkt fra 1.1.2021.

Hovedårsaken til at dette alternativet er billigere enn nullalternativet er at denne bostøttemodellen gir lavere utbetaling enn BKB fordi satsene for egenandelene øker og det blir noe lavere utbetaling til de med lavest inntekt. Av samme grunn øker sosialhjelpsutgiftene noe, men i mindre grad enn mindretutgiften ved bostøtten. Dette alternativet øker utbetalingene til mottakerne som i dag ligger rett under grensen for sosialhjelpsnormen. Det vi antagelig bli færre mottakere av sosialhjelp, men de som får sosialhjelp vil få høyere utbetaling.

Modellene beskrives i sin helhet i kunnskapsgrunnlaget, kapittel 11 i denne utredningen.

8 Usikkerhetsmomenter

Beregningene gjort i denne utredningen baserer seg på datagrunnlag og tallmateriale hentet ut fra ulike fagsystemer²⁴ i Oslo kommune per februar 2020. Det antas at denne måneden er representativ.

Usikkerheten ligger i at tilgjengelige inntektstall ikke er i sanntid, men fra innsøkingstidspunkt, og dermed kan være endret per februar 2020. Den største usikkerheten er likevel sosialhjelpen, da det kan være varierende praksis i bydelene hva som faktisk registreres som sosialhjelp til *boutgifter* i fagsystemet Fasit. Det er likevel vurdert at å basere beregningene på kostnadskoden *boutgifter* i Fasit er den mest treffsikre metoden.

I casene regner vi på norm, det vil si de vedtatte veiledende sosialhjelpssatsene. Disse er kun veiledende og sosialhjelpen utmåles i stor grad etter skjønn, noen får mer enn norm og noen får mindre. For beregningene av utslag er forskjellen mellom de ulike alternativene det viktige. Det er videre forutsatt at de som ligger under norm, søker og får innvilget økonomisk sosialhjelp, mens de som ligger over ikke får økonomisk sosialhjelp.

Inntekstberegningene baserer seg på 11 000 husstander i fagsystemet for bostøtte GOBO. Inntekt her er kun registrert ved søknadstidspunkt, og beregningene tar dermed ikke høyde for leietakere som har fått endret sine inntekter.

Antall boliger som blant annet gjennomgås i 11.2.1 baserer seg på tall fra Boligbyggs forvaltningssystem Plania, og bydelene og Velferdsetatens manuelle innrapporteringer i forbindelse med denne utredningen. Det må tas høyde for at innrapporterte tall fra bydelene og

²⁴ SAPO, Fasit, GOBO, Plania

tall i bydelenes fagsystem for kommunal bolig, GOBO, ikke nødvendigvis samsvarer. Dette fordi begge krever en viss grad av manuelle tellinger. Det bør likevel kunne antas at avvikene ikke er store, eller er egnet til å gi særlig utslag på beregningene.

9 Økonomiske konsekvenser av vedtak om frys av husleie

Som beskrevet tidligere i dette dokumentet, vedtok bystyret en frys av husleien i kommunale boliger fra 1.8.2019-31.12.2019²⁵, og videre for hele 2020²⁶. Frysen innebærer at ingen skal få økt sin husleie frem til denne utredningen er ferdig, og bystyret har vedtatt ny modell for husleiefastsettelse i kombinasjon med personrettede virkemidler. Regulering av husleien til gjengs leie kan tidligst iverksettes seks måneder etter at det er gitt skriftlig varsel om det til leietaker²⁷.

En oppheving av frysvedtaket fra 1.1.2021 er beregnet å innebære et fortsatt inntektstap på 45 millioner kroner i 2021, og 30 millioner kroner i 2022. Beløpene fremkommer som differansen mellom virksomhetenes tap i husleieinntekt sammenliknet med budsjetterte inntekter.

²⁵ Bystyrets behandling 19.6.2019 av sak 185, Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv

²⁶ Bystyrets behandling 11.12.2019 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

²⁷ Lov om husleieavtaler (Husleieloven) § 4-3

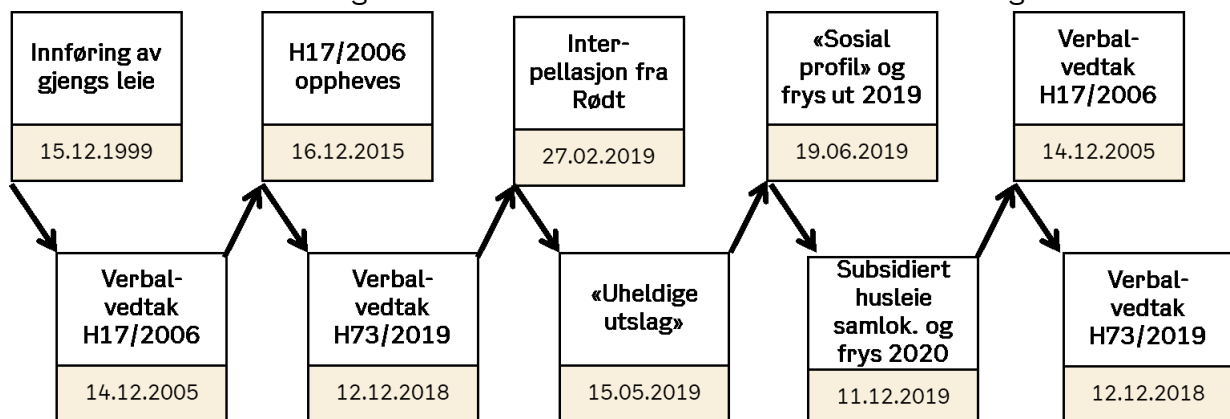
DEL B – KUNNSKAPSGRUNNLAG

10 Kunnskapsgrunnlag

10.1 Politisk prosess rundt husleievedtak 2000-2020

Fra 1. april 1990 ble forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens boligmasse lagt til Boligbedriften. Samtidig fikk øvrige virksomheter i kommunen ansvaret for sine egne bygge- og vedlikeholdsoppgaver. I 1998 ble det i bystyret behandlet en sak om omorganisering av dette arbeidet, og eiendomsforvaltningen ble flyttet til etater, senere til kommunale foretak²⁸.

Så vidt prosjektgruppen kjenner til ble satser for husleie og prisregulering fastsatt ved årlige budsjettvedtak i bystyret. Det er nærliggende å anta at leiefastsettelsen dermed var et ledd i salderingen av kommunens og særlig Boligbedriftens budsjett. Så vidt prosjektgruppen kjenner til var leieprisene gjennomgående lave i forhold til markedsleien, så vel som det faktiske drifts- og vedlikeholdsbehovet. Konsekvensen av denne praksisen var at boligstandarden var lav og at eiendomsverdiene ble dårlig ivaretatt. Boforholdene ble omtalt som «kummerlige».



Figur 2 Husleievedtak i Oslo fra 1999-2019

10.1.1 Bakgrunn for dagens leieprismodell

Ved årsskiftet 1999/2000 ble ordningen med gjengs leie innført som hovedregel for leiefastsettelse i de kommunale boligene i Oslo kommune²⁹. Med dette fikk kommunen en langsiktig og forutsigbar finansiering, som har gjort det mulig å tilføre midler til drift og vedlikehold og dermed bedre standard på boligmassen.

Gjengs leie er et gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår, og er en rettslig standard jfr. husleielovens § 4-3³⁰. Ved fastsettelsen av gjengs leie tar

²⁸ Beretningen om oslo kommune for årene 1987-2011 s 166

²⁹ Ref. bystyrets behandling 15.12.1999 av sak 789, byrådets tilleggsinnstilling til budsjett 2000 og økonomiplan 2000-2003.

³⁰ § 4-3, første ledd lyder: «Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn [KPI-regulering], kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på

man hensyn til generelle leienivået i markedet (statistikkbasert) og individuelle og helt konkrete kvaliteter ved den enkelte bolig (antall rom og kvadratmeter, geografisk beliggenhet og standard). Mer om Boligbyggs beregning av gjengs leie finnes i vedlegg 1.

Noen leieforhold har fått leien beregnet etter andre modeller enn gjengs leie. Disse unntakene er:

- Boliger som var omfattet av verbalvedtak H17/2006; «kommunale trygdeboliger og kommunale boliger som er særskilt tilrettelagt for eldre og mennesker med funksjonshemming, men som ikke fyller Husbankens krav til betegnelsen omsorgsboliger, samt omsorgsboliger for utviklingshemmede». Leien var fastsatt til 900 kroner per kvadratmeter boligareal, og konsumprisregulert. Vedtaket omfattet videreføring av eksisterende leieforhold som i forbindelse med eiendomsreformen ble overført fra bydelene til eiendomsforetakene 1.1.2004. Nye leieavtaler i disse boligene fikk gjengs leie. Både Boligbygg Oslo KF (BBY) og noen av bydelene har boliger i denne kategorien. Verbalvedtaket ble opphevet i budsjett 2016.
- Ved eiendomsreformen fikk BBY overført 511 boliger som tidligere var forvaltet av bydelene, nå kategorisert som «omsorg/tilskudd». Leien i denne kategorien boliger var lenge uregulert, men BBY justerte leiene i 2017. Flere ulike målgrupper leier bolig i denne kategorien, og for noen av leieforholdene er leiehistorikken uklar.
- Bydelene forvalter også leiekontrakter med varianter av kostandsdekkende eller subsidiert leie.

10.1.2 Bystyrevedtak om husleie 2018-2019

Høsten 2018 var det stadig flere leietakere i samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesarealer, som fikk husleien sin justert til gjengs leie. De hadde tidligere hatt subsidiert husleie etter verbalvedtak H17/2006. Selv om denne verbalen ble opphevet i 2016, ble ikke bystyrets vedtak effektivt for alle leietakerne med en gang.

Bystyret vedtok i behandlingen av budsjettet for 2019 verbalvedtak H73/2019³¹:

Gjengs leie har vært lagt til grunn som prinsipp for å fastsette husleie i kommunale boliger i Oslo siden tidlig 2000-tall. Prinsippet om gjengs leie alene sier ikke noe om hva kommunen gjør for å hjelpe folk i en vanskelig økonomisk situasjon, men om hvilke virkemidler vi bruker. Oslo kommune har valgt å bruke bostøtteordninger for å bistå de som trenger det. De som tenger kommunale boliger, er en svært uensartet gruppe. Noen har en langt vanskeligere økonomisk situasjon enn andre.

Imidlertid har de statlige ordningene for bostøtte blitt redusert de siste årene. Også utførereformen har påvirket den økonomiske situasjonen til mange som bor i Oslos kommunale leiligheter.

iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.»

³¹ Bystyrets behandling 11.12.2018 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2019 og økonomiplan 2019-2022 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

Bystyret ber på denne bakgrunn byrådet om å legge frem en sak med en vurdering av dagens praksis for fastsetting av husleie for de kommunale boligene sett i lys av disse endringene. Gjengs leie som prinsipp for leiefastsettelse er del av det som evalueres i saken. Saken må inkludere vurdering av konsekvenser av endringer i statlig bostøtte og uføretrygdreformen og i hvor stor grad personrettede støtteordninger kompenserer for utviklingen av gjengs leie. Formålet med gjennomgangen er å kartlegge hvilke kommunale virkemidler som best fanger opp ulike beboergruppers behov.

En stor del av dagens leieinntekter går til å drifte, vedlikeholde og rehabilitere Oslos kommunale boliger. Reduseres disse inntektene, må det enten bevilges mer penger til Boligbygg over bykassen, eller så må ambisjonsnivået for vedlikehold og rehabilitering av de kommunale boligene reduseres. Saken må derfor også inkludere konsekvenser for drift, vedlikehold og rehabilitering av kommunale boliger ved eventuelle endringer i prinsippet om gjengs leie.

Media hadde flere saker med leietakere som hadde fått økt husleien sin kraftig. Noen hadde fått varsel om fravikelse, og i februar 2019 fremmet Rødt en interpellasjon, for å blant annet sikre at leietakerne ikke ble kastet ut av boligene sine. Bystyret vedtok³² da 13 vedtakspunkter:

1. Byrådet bes sikre at alle som er rammet av husleieøkningen i de kommunale boligene får bli i leilighetene sine.
2. Bystyrets vedtak ved behandling av tilleggsinnstilling til budsjett 2016 om å oppheve «Verbalvedtak H17/ 2006 Endring i husleie for boliger med subsidiert husleie» oppheves.
3. Husleie for boliger som var omfattet av Verbalvedtak H17/2006 tilbakeføres til subsidiert leie, med unntak av tidligere trygdeboliger som er bygget om til Omsorg+ boliger.
4. Beboere som leier en bolig som var omfattet av Verbalvedtak H17/2006 får tilbakebetalt differansen mellom subsidiert leie og betalt leie som følge av husleieøkning etter at Verbalvedtak H17 ble opphevet fom 1.1.16.
5. Gjengs leie i samlokaliserte omsorgsboliger med fellesareal og bemannet personalbase reduseres fra 01.03.2019 med 15 % i en overgangsperiode ut 2019, i påvente av utredning av Verbalvedtak H73/2018, med unntak av Omsorg+ boliger.
6. Overgangsordningene i vedtakspunkt 2-4 gjelder midlertidig ut 2019, i påvente av utredning av Verbalvedtak H73/2018.
7. Beboere som har flyttet fra en bolig med subsidiert leie til en annen bolig får gjengs leie med 15 % reduksjon i ny bolig i en overgangsperiode ut 2019.
8. Bystyret ber byrådet finne dekning for kostnadene ved å tilbakeføre leiene i subsidierte boliger og redusert gjengs leie for samlokaliserte omsorgsboliger med fellesareal og bemannet personalbase i revidert budsjett 2019.

³² Bystyrets behandling 27.2.2019 av sak 42, Interpellasjon fra Eivor Evenrud (R) av 13.02.2019 - Akutt-tiltak for personer i kommunale leiligheter som har fått økt husleien kraftig på kort tid

9. Kontraktsansvaret for boliger i samlekontraktene som ble etablert i forbindelse med eiendomsreformen samles hos Boligbygg Oslo KF.
10. Når kommunen sender betalingsvarsel for ubetalt husleie og husleieøkninger, skal brev til leietaker utformes på en måte som er informativ og inviterer til dialog.
11. Bystyret ber byrådet om å rette en henvendelse til staten om behovet for å endre statlig bostøtte, slik at uføre faktisk kan bo i større byer med høyere kostnadsnivå enn snittet for Norge.
12. Løpende husleieforhold som ikke har gjengs leie i dag skal ikke oppjusteres til gjengs leie inntil H73 er ferdig utredet.
13. Bystyret ber byrådet følge opp vedtak H73 innen 2020-budsjettet legges fram.

I mai 2019 var det kjent at vedtak om å sette tilbake husleien til subsidiert husleie etter verbalvedtak H17/2006 slo uheldig ut for noen leietakere, og bystyret vedtok at byrådet blant annet skulle «se på mulige konsekvenser for berørte med sikte på å rydde opp i uheldige utslag av avgrensingen som ligger i vedtaket»³³.

I juni 2018³⁴, vedtok bystyret blant annet:

Bystyret ber byrådet i oppfølgingen av Verbalvedtak H73/19 sørge for at husleiefastsettelse, i kombinasjon med andre virkemidler, for leietakere i kommunale boliger i Oslo har en sosial profil og bidrar til forsvarlig forvaltning og vedlikehold av kommunale boliger, slik at beboerne sikres gode boliger og et godt bomiljø.

og

Bystyret ber byrådet om å fryse husleien i kommunale boliger fra 1.8.2019 til og frem til verbalvedtak H73/19 er iverksatt, og det sette av 20 millioner kroner i revidert budsjett for å dekke kostnadene til dette ut 2019.

Som nevnt tidligere ble det i budsjett 2020³⁵ vedtatt subsidiering av husleien for personer i samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesareal:

Bystyret ber byrådet om å fryse husleien i kommunale boliger fra 1.8.2019 til og frem til verbalvedtak H73/19 er iverksatt, og det sette av 20 millioner kroner i revidert budsjett for å dekke kostnadene til dette ut 2019.

oppheves og erstattes med følgende verbalvedtak:

³³ Bystyrets behandling 15.5.2019 av sak 125, Unntak fra gjengs leie - Sak til behandling ved møtets slutt - Bystyrets møte 15. mai 2019

³⁴ Bystyrets behandling 19.6.2019 av sak 185, Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv

³⁵ Bystyrets behandling 11.12.2019 av sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.2019

10.4.9 Husleie for samlokaliserte boliger

Husleie for samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesarealer får en subsidiert leie på kr 1 995 pr. kvm. pr. år. For å unngå urimelig høy boutgift for store leiligheter, fastsettes månedlig husleie til maksimalt 1/12 av grunnbeløpet i Folketrygden. Omsorg+ boliger er ikke omfattet av dette.

Leietakere som var omfattet av H17/2006 eller fikk justert leien tilsvarende iht. vedtak 125/2019 og 185/2019, og fortsatt leier kommunal bolig, får videreført nivået på husleie bestemt i H17/2006. Husleien er knyttet til leietaker. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, evt. i henhold til husleiereguleringen for samlokaliserte boliger hvis vilkårene for dette er oppfylt.

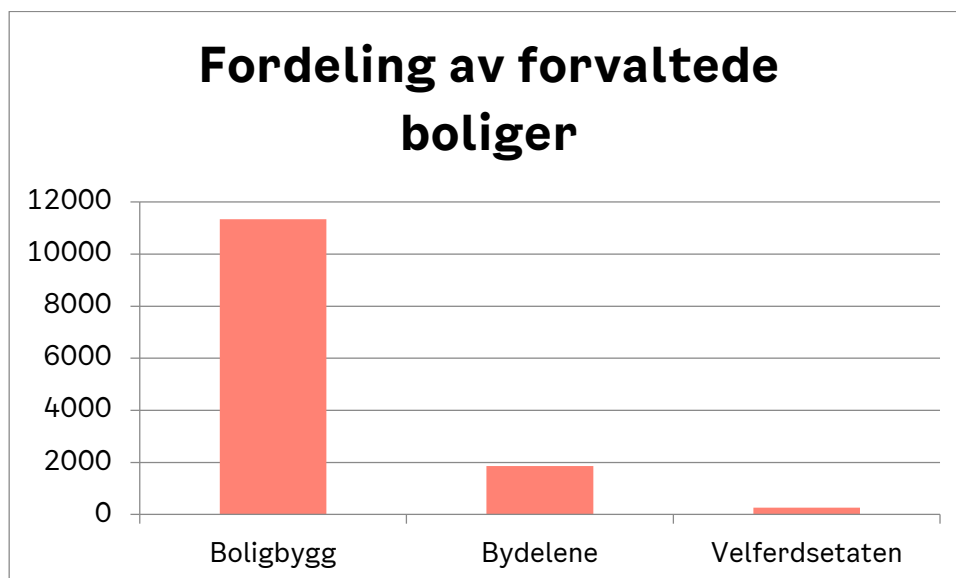
Det ble også vedtatt at husleien ikke skulle økes for kommunale boliger frem til utredningsarbeidet (H73/2019) var gjennomført og tiltak iverksatt:

Husleien i kommunale boliger skal ikke økes i 2020

10.2 Oslos kommunale boliger og leietakere

10.2.1 Boligene

Kommunens boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet forvaltes av Boligbygg Oslo KF, bydelene og Velferdsetaten. Boligbyggs kjerneoppgave er å forvalte leieforholdene og eiendommene, samt å forestå all drift og alt vedlikehold av eiendomsmassen eid av foretaket.



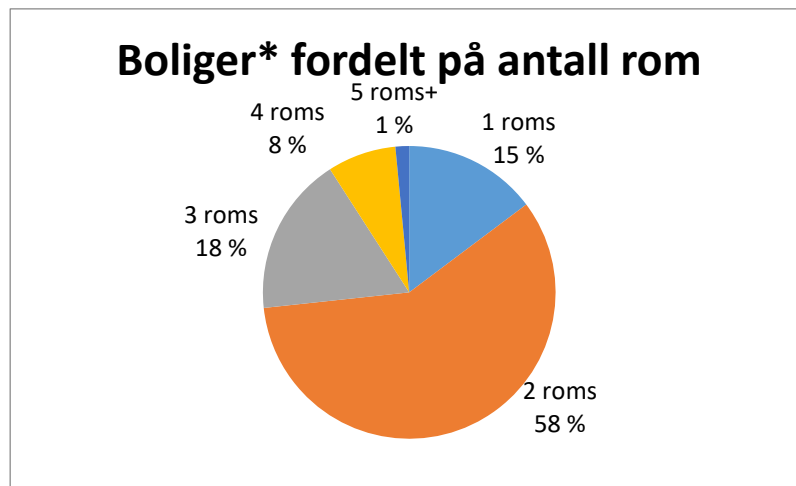
Figur 3 Fordeling av forvaltede boliger

Totalt forvaltes rundt 13 400 boliger. Det bor om lag 30 000 beboere i de kommunale boligene. Av Boligbyggs boliger, befinner om lag 7 000 seg i rundt 250 heleide gårder, mens om lag 4 100 er borettslags- og sameieleiligheter. Boligbygg eier boliger i borettslag og sameieleiligheter i oppunder 800 boligselskaper, der tallet på kommunale leiligheter varierer fra én til over 100.

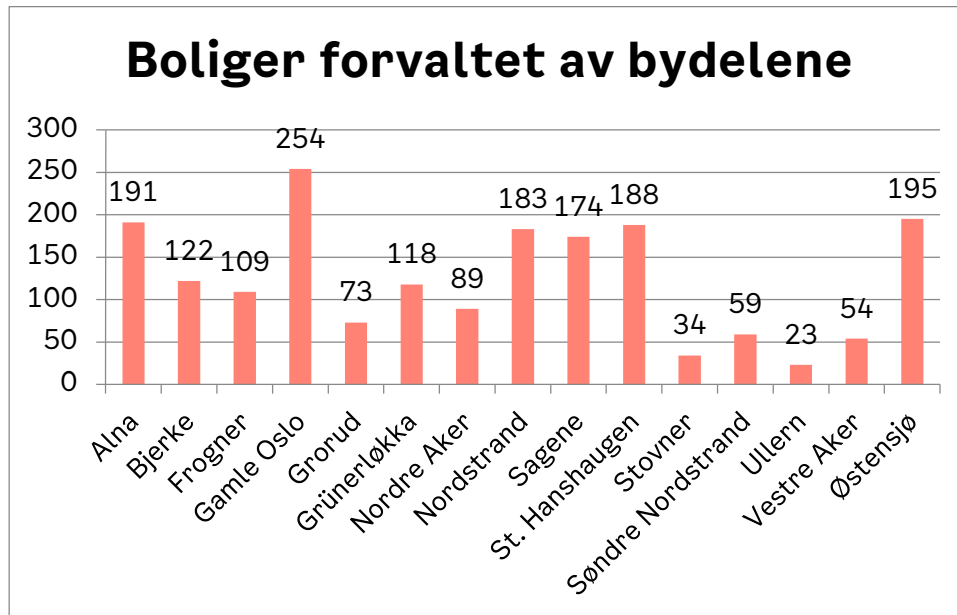
Hovedregelen er at det er bydelene (og ikke Boligbygg) som fatter vedtak om tildeling av bolig, til de boligsøkere som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese. Unntaket er de rundt 350 boligene som er øremerket til mennesker med fysiske funksjonsnedsettelse, de såkalte *HC-boligene*. For disse ivaretar Boligbygg tildelingsretten på vegne av bydelene.

Den kommunale boligmassen i Oslo inkluderer ordinære boliger, boliger tilpasset funksjonshemmede, boliger til Ungbo (forvaltet av Velferdsetaten) og bemannede boliger til ulike brukergrupper.

Mer informasjon om de kommunale boligene finnes i vedlegg 2 – Faktaark kommunale boliger i Oslo.



Figur 4 Alle boliger (bydeler og Boligbygg)



Figur 5 Boliger forvaltet av bydelene

10.2.2 Beboerne

Beboerne i kommunale boliger i Oslo er like mangfoldige som resten av byens innbyggere. Felles for kommunens leietakere er at de har utfordringer som gjør at en bolig eid av kommunen er det beste boalternativet. Det private leiemarkedet i Oslo er preget av få profesjonelle utleierye og for mange av de med svakest økonomi er det vanskelig å finne stabile leieboliger. Noen kan også ha behov for tilrettelagt bolig som man ikke finner på det private markedet. Andre har behov for en forutsigbar husleie og leieavtale, på et nivå kommunen kan gi.

Mange av leietakerne har andre inntekter enn arbeidsinntekt. 26 prosent har varige trygdeytelser. I tillegg har noen midlertidige trygdeytelser, som arbeidsavklaringspenger eller introduksjonsstønad. For disse finnes det ikke spesifikke oversikter, men vi vet at åtte prosent av kontraktene er gitt til personer med flyktningstatus. Veldig mange av leietakerne har lave inntekter, selv om det finnes unntak. I snitt har f.eks. leietakerne med BKB kr 9 837 i inntekt hver måned. I tillegg kommer ytelser som bostøtte og barnetrygd m.m. Sosialhjelp og BKB er supplerende ytelser som kommer i tillegg til hovedytelsene som trygd/pensjon eller arbeidsinntekt. Om lag 20 prosent av beboerne mottar sosialhjelp og 50 prosent mottar BKB.

I snitt bor leietakerne i 7–8 år i kommunale boliger i Oslo, inkludert de som bor store deler av livet sitt i en kommunal bolig. Botiden varierer sterkt, og for å se på variasjonene er det naturlig å dele dem inn etter kontraktens lengde. Selv om utgangspunktet i de kommunale boligene er tre-års kontrakter, så har over halvparten av beboerne lengre kontrakter. 15 prosent har tidsubestemte kontrakter og de har en gjennomsnittlig botid i nåværende bolig på 15,3 år. 37 prosent av beboerne har kontrakter på over 3 år. Majoriteten blant disse har fem-års kontrakter, og de har

en gjennomsnittlig botid på 7,4 år. For de 48 prosentene som har kontrakter på tre år eller mindre er den gjennomsnittlige botiden på 4,9 år.

Tabellen viser antall kontrakter i Boligbyggs boliger i februar 2020 fordelt på kontraktslengde og gjennomsnittlig botid:

Kontraktslengde	Antall	Snitt botid
opptil 3 år	5 032	4,9
4–5 år	3 515	7,3
over 5 år	424	8,1
tidsubestemt	1 545	15,3
Sum/alle	10 516	7,3

De fleste som flytter, flytter videre til en annen leid bolig. Noen kjøper egen bolig – gjerne ved hjelp av startlån.

10.3 Husleiefastsettelsesmodeller

Etter prosjektgruppens syn er det relevant å tale om fire hovedalternativer for leiefastsettelse i de kommunale boligene. Dette er:

- Markedsleie
- Gjengs leie
- Kostnadsdekkende leie
- Varianter av subsidiert leie, f. eks. i «samlokaliserte boliger med personalbase» og etter H17/2006.

De tre førstnevnte kan betraktes som prinsippmodeller, fordi de er forankret i en form for etablert referanse, enten til et marked eller til forutsetningen om kostnadsdekning. Dette er ikke tilfellet for det fjerde alternativet.

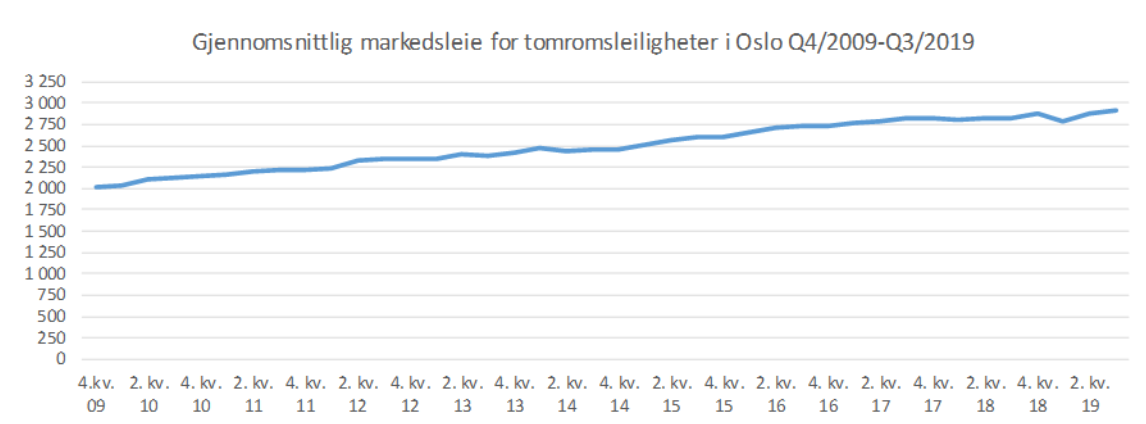
I det nedenstående er modellene nærmere beskrevet. Merk at vi i dette kapitlet ikke diskuterer modellenes egnethet, herunder fordeler og ulemper. Dette fordi det ikke er meningsfylt å diskutere egnethet uten samtidig å diskutere samspillet med ulike varianter av bostøtteordninger. Det er heller ikke meningsfylt å diskutere egnethet uten å ta i betraktning hvordan foretaket skal sikres en tilstrekkelig og langsiktig/forutsigbar finansiering.

10.3.1 Markedsleie

Markedsleien er den leien som dannes i et leiemarked med fri konkurranse. Markedsleien bestemmes av den til enhver tid gjeldende etterspørselen og det til enhver tid gjeldende tilbudet av boliger med tilsvarende type, størrelse, beliggenhet og kvalitet. Hvis en betrakter utleiemarkedet som en serie med auksjoner, vil en i teorien kunne si at markedsleien er et uttrykk

for den til enhver tid høyeste betalingsviljen blant de potensielle leietakerne. I praksis er det slik at utleier fastsetter og annonserer en leiepris ut fra hva han/hun antar at potensielle leietakere vil kunne akseptere, f. eks. ut fra markedsstatistikk. Deretter er det responsen fra potensielle leietakere som vil avgjøre om boligen blir leid ut til annonsert pris, om det blir nødvendig med fornyet annonsering eller om en må gå inn i forhandlinger med interesserte boligsøkere.

Nedenstående figur viser utviklingen i markedsleie for toromsleiligheter gjennom de seneste ti årene i Oslo (Q4/2009-Q3/2019):³⁶



Figur 6 Gjennomsnittlig markedsleie for toromsleiligheter i Oslo Q4/2009-Q3/2019

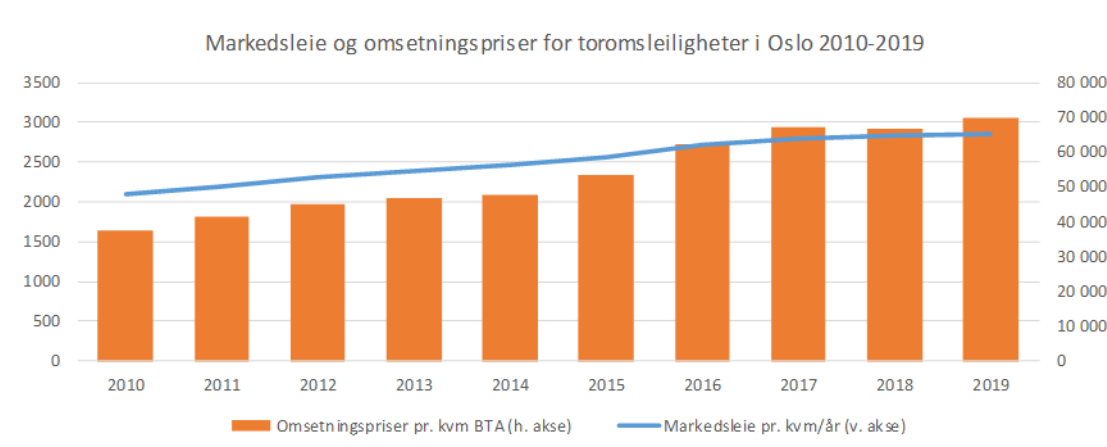
Det ligger i sakens natur at markedsleien på et gitt tidspunkt kun refererer seg til leieprisene som oppnås ved nye avtaler. Leienivået i løpende avtaler er uten relevans når en snakker om markedsleia.

Utviklingen av markedsleia er tidvis i stor grad frikoblet fra utviklingen av omsetningsprisene for boligeiendom. Denne omstendigheten skyldes simpelthen at tilbud og etterspørsel i leiemarkedet delvis har andre drivere enn tilbud og etterspørsel i markedet for omsetning av boliger.

Nedenstående figur viser utviklingen av markedsleie og omsetningspriser³⁷ for toromsleiligheter i Oslo de seneste ti årene. Vi ser at omsetningsprisene har økt betydelig mer enn leieprisene. Mens markedsleien har økt med 36,0 % har omsetningsprisene økt med hele 87,3 %. Selv etter at en tar hensyn til at rentenivået også har falt i samme tidsrom, innebærer dette i sin tur at direkteavkastningen fra boligutleie har vært sterkt fallende.

³⁶ Kilde: Leieprisstatistikken for Q3/2019, Boligbygg Oslo KF

³⁷ Kilde: Eiendomsverdi



Figur 7 Sammenhengen mellom utviklingen i hhv. markedsleie og omsetningspriser for toromsleiligheter i Oslo kommune

Oslo kommune v/BBY fremskaffer statistikk for markedsleie hvert kvartal. Statistikken differensierer mellom boliger av ulik størrelse (fordi mindre leiligheter har høyere kvadratmeterpriser enn større leiligheter) og mellom ulike geografiske prissoner. Det korrigeres en for differansen mellom annonserte og oppnådde leiepriser, samt ulikheter boligene imellom når det gjelder kvaliteter eller tjenester som er inkludert i boligen/leien, som eksempelvis bredbåndstilknytning, parkeringsplass, balkong/terrasse, etc. Statistikken utarbeides av et eksternt analysefirma, basert på komplette datasett for annonserte leiepriser på markedsplasse Finn.no. Tilgangen til disse grunnlags-dataene muliggjøres gjennom et formalisert samarbeid mellom BBY og Schibsted, som eier Finn.no.

10.3.2 Gjengs leie

Gjengs leie er et «gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår». Begrepet er definert i husleieloven med forarbeider, jfr. Husleieloven § 4-3.

Gjengs leie vil i et stigende marked systematisk ligge under markedsleien, nettopp fordi en skal hensynta «etterslepet» som er reflektert i løpende leieforhold som har vart en tid. De seneste ti årene (Q3/2009-Q3/2019) har gjengs leie i gjennomsnitt ligget 6,4 % under markedsleie.

Ved fastsettelsen av gjengs leie må en for det første ta hensyn til det generelle leienivået for boliger av aktuell type, størrelse og beliggenhet. I Oslo kommune gjør en dette ved at det utarbeides kvartalsvise statistikker basert på et omfattende sett av observerte leiemarkedsdata. Statistikken, som angir en månedsleie pr. kvm utleiebart areal, inndeler kommunen i fem prissoner, og den differensierer i tillegg ut fra antall rom. Disse to variablene gir opphavet til en leieprismatrise, der begrepet matrisetall (anvendt nedenfor) refererer til månedsleien for en leilighet av en gitt størrelse i en gitt prissone.

Dernest må en ta hensyn til kvalitetene ved den enkelte boligen, herunder teknisk standard (flater, innredning, etc.), lysforhold, arealeffektivitet, kvaliteter som heis og balkong, standarden

på uteområder og fellesarealer, mv. Dette gjør en ved at hver enkelt leilighet takseres før den tildeles ny beboer, noe som da gjelder om lag 1 300-1 500 leiligheter pr. år. Ved takseringen vil det kunne forekomme at to like store leiligheter i samme etasje får noe ulik leie, dersom f. eks. den ene har balkong og den andre ikke. Den takstbaserte vurderingen av kvalitetene ved den enkelte bolig kommer til uttrykk ved en justeringsfaktor, der en faktor på 1,00 reflekterer at boligen er «gjengs», dvs. at summen av kvaliteter er på linje med gjennomsnittet av det en ellers finner i markedet. Boligbyggs leiligheter oppnår stort sett en justeringsfaktor i intervallet 0,95 – 1,05. Gjennomsnittet er p.t. cirka 0,985.

Leieberegningen er dermed en funksjon av følgende parametere, der de tre første knytter seg til det generelle leienivået i markedet (statistikkbasert), og den fjerde til de individuelle og helt konkrete kvalitetene ved den enkelte boligen (takstbasert):

- Antall rom
- Antall kvadratmeter
- Geografisk beliggenhet
- Standard

Leien for den enkelte bolig fastsettes dermed slik:

$$\text{Årsleie} = \text{Utleibart areal} \times \text{Matrisetall} \times \text{Justeringsfaktor}$$

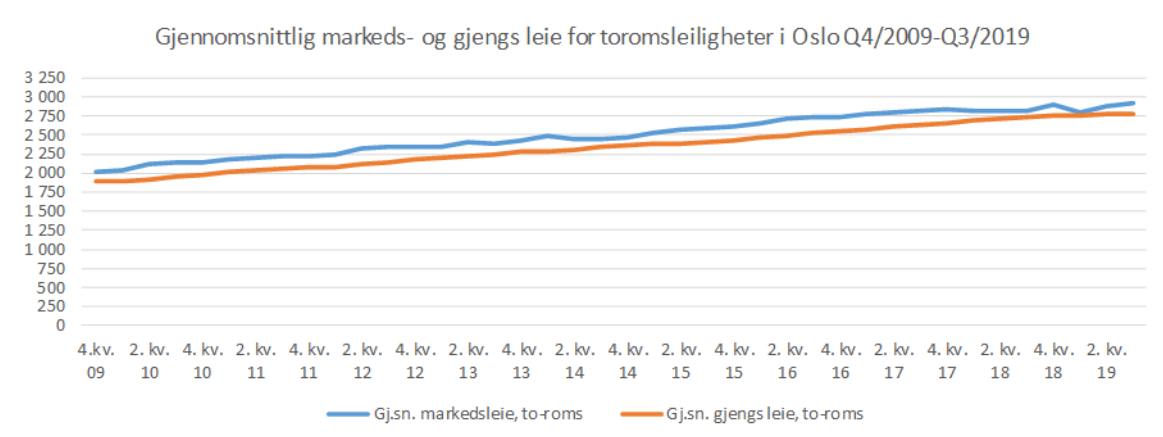
Eksempel på leiefastsettelse:

Utleibart areal (P-rom):	50	Kvm
Matrisetall:	2 800	Kr/kvm/år
Justeringsfaktor:	96,0	%
Årsleie	= Utleibart areal x Matrisetall x Justeringsfaktor	
	= 50 kvm x 2.800 kr/kvm/år x 0,96	
	= 134.400 kr/år.	
Månedisleie	= Årsleie / 12	
	= 134.400 / 12	
	= 11.200 kr/mnd.	

Figur 8 Eksempel på fastsettelse av gjengs leie for enkeltbolig

I figuren under vises utviklingen i gjengs leie for toromsleiligheter gjennom de seneste ti årene i Oslo.³⁸ Til illustrasjon er utviklingen i gjengs leie sammenholdt med utviklingen i markedsleie.

³⁸ Kilde: Leieprisstatistikken for Q3/2019, Boligbygg Oslo KF



Figur 9 Gjennomsnittlig markeds- og gjengs leie for toromsleiligheter i Oslo Q4/2009–Q3/2019

10.3.3 Kostnadsdekkende leie

Kostnadsdekkende leie er pr. definisjon det leienivået som dekker utleiers fremtidige forventede FDV- og kapitalkostnader over hele eiendommens levetid.

Anerkjent metode for beregning av kostnadsdekkende leie³⁹ forutsetter for det første at FDV-komponenten er tilstrekkelig til å utøve FDV på et forsvarlig nivå, herunder et fullt ut verdibevarende vedlikehold. Kapitalkomponenten fastsettes på en slik måte at en tar høyde for utleiers gjeldsbelastning og at det i tillegg er dekning for eventuelle forventninger om egenkapitalavkastning fra eiers side.

Metodisk sett beregnes kostnadsdekkende leie slik:

1. Først estimerer en byggets levetid og restverdi ut fra forutsetninger om forsvarlig vedlikehold, oppgraderinger, mv.
2. Derneest estimerer en prosjektets investerings- og FDVU-kostnader over byggets levetid og plasserer disse langs en tidsakse sammen med eiendommens antatte restverdi. FDVU-kostnadene skal speile den innsatsen som er nødvendig for å bedrive forsvarlig vedlikehold/oppgradering, dvs. holde bygget i hevd.
3. Deretter neddiskonterer en disse størrelsene til dagens (nå-)verdi ved hjelp av en diskonteringsrente som reflekterer foretakets risikojusterte kapitalkostnad/avkastningskrav.
4. Til slutt fordeler en nåverdien ut langs levetiden som en annuitet (dvs. like beløp årlig), hvorpå husleien i år 1 settes lik det årlige annuitetsbeløpet. Deretter prisreguleres husleien årlig.

³⁹ Kommunal og regionaldepartementet, 2008, Veileder om husleieordninger (utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF, og Forum for Offentlige Bygg og Eiendommer, FOBE) og Statsbygg, 2017, Leieberegninger i Statens husleieordning (faktaark)

I prinsippet bør kostnadsdekkende leie beregnes for enkelteiendommer, nettopp for å hensynta ulikheter i parametere som levetider, restverdier, vedlikeholdskravene til tekniske anlegg, mv. En bør samtidig merke seg at det er en *misoppfatning* at innføringen av kostnadsdekkende leie nærmest pr. definisjon vil innebære en utilsiktet forskjellsbehandling mellom leietakere i eldre og nyere boliger. *Nettopp* beregningsmodellen gjør at det i prinsippet er uten betydning hvor eiendommene befinner seg i sine respektive livssykluser. F. eks. er det likegyldig at noen eiendommer fortsatt er belånte, mens andre er «nedbetalte». Det er også likegyldig at noen eiendommer er av eldre dato og derfor relativt vedlikeholdskrevende, mens andre er av nyere dato og derfor krever mindre vedlikehold.

Kostnadsdekkende leie er nødvendigvis ikke lavere enn gjengs leie eller markedsleie. Videre innebærer leietakers leieprisvern etter husleieloven § 4-1 og 4-3 at hvis kostnadsdekkende leie er høyere enn markedsleie/gjengs leie, vil leietaker kunne fremsette krav om at leien skal fastsettes i henhold til husleielovens § 4-1 og 4-3.

10.3.4 Varianter av subsidiert leie

Alle de tre forannevnte leieprismodellene bygger på en forutsetning om at eventuelle subsidier følger leietaker og ikke boligen. En modell med subsidiert leie representerer et brudd med ovennevnte prinsipp. Hvis en modell med subsidiert leie gjøres universell, i betydningen gjeldende for hele boligmassen, vil det innebære at alle leietakere vil motta like store subsidier – uavhengig av husstandsinntekt.

Det finnes naturligvis et utall varianter av subsidiert leie, i prinsippet langs hele spekteret fra «gratis» husleie til markedsleie. Blant disse vil man finne varianter hvor *hele* subsidieelementet gis i form av lavere husleie, så vel som kombinasjonsvarianter hvor en gitt andel gis i form av redusert husleie mens den resterende andelen gis i form av bostøtte.

I en fremstilling av prinsippmodeller for husleiefastsettelse er det ikke hensiktsmessig å beskrive alle tenkelige varianter/subsidienivåer. Her nevnes kun de to variantene som finnes i Oslo kommune i dag:

Subsidiert leie etter vedtak H17/2006

Vedtak H17/2006 slår fast at en viss gruppe leietakere skal ha subsidiert leie, fastsatt til 900 kr/kvm/år med årlig KPI-regulering. Ordningen med subsidiert leie ble egentlig opphevet i 2016, men opphevelsen har siden blitt reversert som del av bystyresak 42/2019. Hensyntatt KPI-utviklingen ligger H17-leien i dag på i overkant av 1.200 kr/kvm/år.

Særskilt leiefastsettelse for beboere i samlokaliserte boliger med personalbase

Gjennom bystyresak 42/ 2019⁴⁰ ble det innført en ny leietakergruppe, nemlig beboere i «samlokaliserte boliger med personalbase». Ved behandlingen av kommunens budsjett for 2020

⁴⁰ Bystyrets behandling 27.2.2019 av sak 42, Interpellasjon fra Eivor Evenrud (R) av 13.02.2019 - Akutt-tiltak for personer i kommunale leiligheter som har fått økt husleien kraftig på kort tid

ble det fastslått at leien for disse beboerne skal settes til 1.995 kr/kvm/år. Det ble også innført et husleietak for samme gruppe, relevant for beboere i noe større leiligheter, i form av at månedsleien ikke skal overstige $1/12 \times$ folketrygdens grunnbeløp.

For ordens skyld nevnes avslutningsvis at leietakere med subsidiert bolig etter dagens regelverk ikke kommer inn under ordningen med kommunal bostøtte. Dette følger av Forskrift for bostøtte for leietakere i kommunale boliger, § 4c. Denne bestemmelsen slår fast at det kun er beboere med gjengs leie eller markedsleie som kommer inn under bostøtteordningen.

10.3.5 Kvadratmeterpris per en gitt dato

En satt kvadratmeterpris vil ta utgangspunkt i et beløp per kvadratmeter, på et gitt tidspunkt. Deretter vil den KPI-justeres årlig, frem til bystyret vedtar noe annet. I motsetning til for eksempel gjengs leie, tar en slik leieprismodell bare hensyn til størrelse (antall kvadratmeter), og ikke antall rom, geografisk beliggenhet eller standard. Det følger av forarbeidene til husleieloven at en ved fastsettelsen av gjengs leie også skal ta hensyn til egenskaper/kvaliteter ved den enkelte bolig. Dette gjør BBY ved at alle boliger helt konsekvent takseres av uavhengig takstmann ved nytildelinger. Ved slike takseringer kan det forekomme nokså store variasjoner bl.a. pga. lysforhold, etasje, planløsning/arealeffektivitet, om leiligheten har balkong, etc.

10.4 Bostøttemodeller

10.4.1 BKB – dagens ordning

BKB er en sterkt progressiv bostøtteordning som dekker 90 % av boutgiftene utover egenandelen. Minste egenandel er lav (6000 kroner). Støttebeløpet utmåles som en funksjon av inntekt og boutgifter. Boutgiftene blir trukket fra egenandelen i beregningene av støttebeløpet. Boutgiftene blir tatt med fullt ut, det vil si at det er ingen øvre boutgifter. Inntekten påvirker størrelsen på egenandelen, det vil si at egenandelene øker med økende inntekt. For inntekter over 80 000 kroner øker egenandelen progressivt. Dette gjør at dagens bostøtteordning for mottakere i kommunale boliger er gunstig for husstander med svært lav inntekt. Disse har så lav inntekt at de i stor grad også må være avhengig av sosialhjelp. Den er imidlertid følsom selv for små inntektsøkninger og det er dette som potensielt gjør faren for innlåsing høy.

10.4.2 BKB – justering av dagens ordning

Det er fullt mulig å justere dagens bostøtteordning og satsene i denne. Siden det er ganske mange parametere i ordningen er det også mange muligheter. Det mest nærliggende vil være å stramme inn ved øke minste egenandel og dekningsgraden i bostøtten, dette vil gjøre den mindre gunstig for de med lav inntekt men det vil antagelig øke sosialhjelpen. Parallelt med innstramningen kan det være fornuftig å endre innslagspunktene (i dag 50 000 og 80 000) kroner og dermed gjøre progresjonen slakkere for å redusere innlåsingseffekten.

10.4.3 Kommunal bostøtte basert på husbankens ordning

Husbankens ordning ligner i utforming på dagens BKB. Den har en minste egenandel, støtten blir utmålt som en funksjon av boutgiftene og en egenandel. Men boutgiftene har en øvre grense noe som medfører at store deler av boutgiftene ikke blir tatt med i beregnet støtte. Husbanken dekker også kun 73,4 % av differansen, ikke 90 % som den kommunale gjør. Når det gjelder beregningen av egenandelen så har Husbanken vesentlig høyere innslagspunkter enn dagens kommunale bostøtteordning og det gjør at personer med trygdeytelser ofte kan komme bedre ut med denne ordningen enn med BKB. En mulig måte å benytte seg av Husbankens bostøtteordning er å legge seg på akkurat samme satser som Husbanken, men å fjerne øvre boutgift. På denne måten vil innlåsingseffekten reduseres og ordningen vil ikke være like gunstig for de med lavest inntekt.

10.4.4 Sitte igjen med en viss sum/ maks andel av inntekt

Både BKB og den statlige bostøtten beregner støtten direkte som en funksjon av de ulike parameterne, uten å sette noe bestemt mål på nivået støtten ligger på. Andre bostøtteordninger ser derimot på nivået av disponibel inntekt husstandene ligger på etter at boutgiftene er betalt. Eksempler på kommuner som gjør dette er Bergen og Bærum. Bergen har to ulike varianter av beregningen:

Nettoberegning innebærer at det tas utgangspunkt i husstandens inntekt etter at skatt og evt. barnebidrag er trukket fra. Det beregnes da at beboer skal betale en egenandel husleie som tilsvarer differansen mellom kommunens sosialhjelpssatser og nettoinntekt. Dette er tilsvarende måte sosialtjenesten beregner sosialhjelp til boutgifter på. Det tas ved beregning av bostøtte hensyn til at pensjonister skal ha 80 % av minstepensjon igjen til livsopphold.

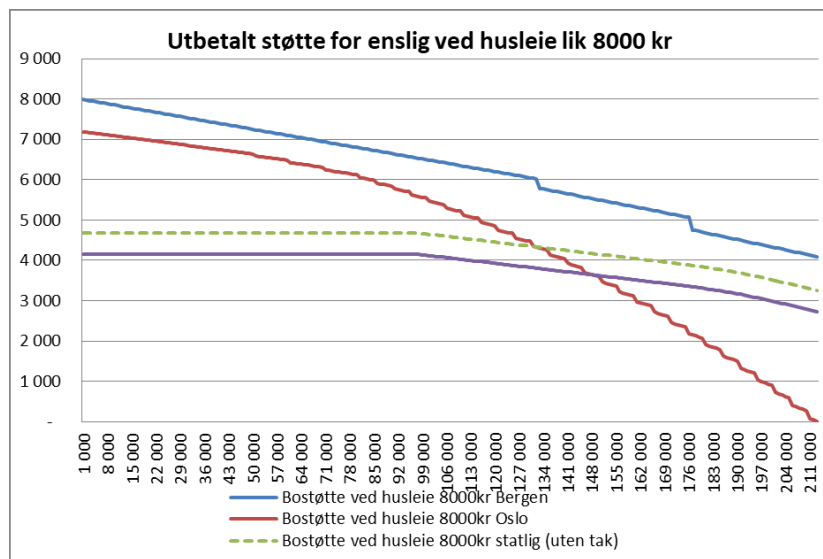
Bruttoberegningen innebærer at beboer maksimalt skal betale 28 % av bruttoinntekten sin i egenandel. For eksempel vil en person som brutto tjener kr. 30.000 pr mnd. kunne få bostøtte dersom husleien er over kr. 8.650.

Mens i Bærum baserer størrelsen på den kommunale bostøtten seg på sosialhjelpssatsene. Dersom en husstand i en kommunal bolig sitter igjen med mindre enn sosialhjelpssatsene så kompenseres dette med reduksjon i husleien. Videre er det et tillegg i satsene på kr. 500 for å dekke utgifter til strøm. Tanken er at ingen skal bli avhengig av sosialhjelp fordi det er innført gjengs leie i de kommunale boligene.

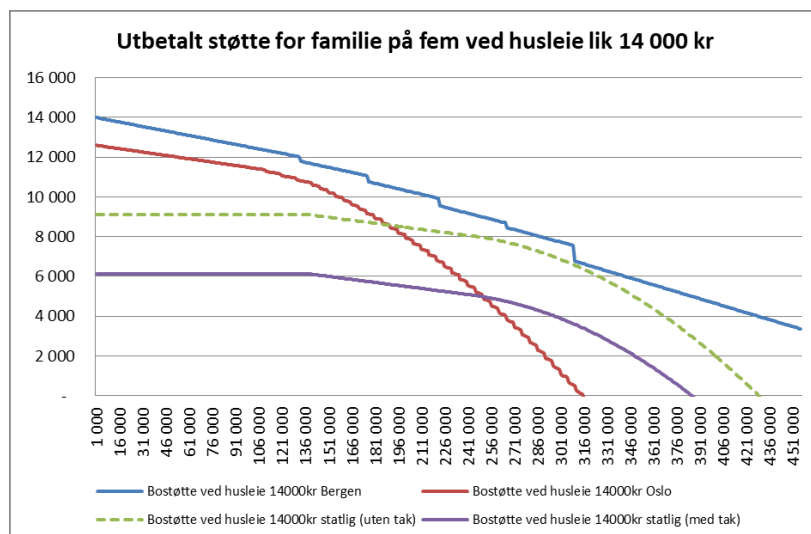
Bruttoberegningsmodellen til Bergen gir en høy bostøtteutbetaling men den er lang mindre innlåsende enn BKB.

10.4.5 Oppsummering eksisterende norske ordninger

For å illustrere forskjellene i de overnevnte bostøttemodellene i 11.4.1-11.4.4 er det greit å bruke en figur. Figur 1 viser utbetalt bostøtte for en personshusholdning med en husleie på 8 000 kroner, mens figur 2 under viser det samme for en fem personshusholdning med husleie på 14 000 kroner.



Figur 10 Utbetalt støtte for enslig ved husleie lik 8 000 kroner



Figur 11 Utbetalt støtte for familie på fem ved husleie lik 14 000 kroner

X-aksen i figurene viser husstandenes inntekt mens y-aksen viser utbetalt bostøtte. Figurene viser tydelig hvordan de kommunale ordningene i Oslo og Bergen er gunstige for de med lavest inntekt. Den viser også at dagen BKB faller med selv små inntektsøkninger og for inntekter over 150-160 tusen kroner for en enslig er den statlige bostøtten høyere. Det samme er ikke tilfelle i Bergen og dette illustrerer den potensielle innlåsing. Med dagens BKB vil selv små inntektsøkninger medføre en nesten tilsvarende reduksjon i bostøtten og det kan redusere incentivene til å jobbe.

10.4.6 Flate ordninger med en sum man får (KBT)

Kommunalt boligtilskudd (KBT) baserte seg på inntekt og ytelse, men utmålingen av den la seg på ett maksimalbeløp på 1000 kroner. Det er fullt mulig å ha slike avgrensinger i andre typer bostøtter. Bostøtten i Danmark har for eksempel ett maksimalt utbetalt beløp men det går til personer med til dels relativt høye inntekter. En slik måte og utforme bostøtten reduserer tilpasningsbehovet til inntekt men det treffer da flatt og bryter med prinsippet om å støtte de som trenger det. Dette kan være enn aktuell løsning om en ønsker en bredere kommunal bostøtte en til kun de kommunale boligene. I Danmark har alle som leier bolig rett på denne ytelsen.

10.4.7 Bare for uføre og alderspensjonister eller andre utvalgte grupper

Det er fullt mulig å kun gi bostøtte til kun visse grupper. Den enkleste og mest hensiktsmessige avgrensningen er for de som er uføre og alderspensjonister. Det vil si at de er definert som varig utenfor. Om bostøtten kun gis til denne gruppen vil faren for innlåsing i forhold til arbeidsmarkedet være borte, de er definert som varig utenfor men faren for å låse de i de kommunale boligene er jo fortsatt der. Samtidig er dette en gruppe som har nådd sitt inntekstmaksimum og det er lite ønskelig at de må på sosialhjelp for å kunne betale husleie i de kommunale boligene. Alle modellene som er nevnt over kan tenkes å innføres for denne gruppen, avgrensningen vil basere seg på hvilken inntekt de har. Trondheim kommune hadde en slik ordning som ble avviklet i 2015, før 2009 lå utbetalingene litt over sosialhjelpssatsene men etter 2009 ble ordningen strammet inn til sosialhjelpssatsene og da ble det veldig få mottakere av ordningene. Dette skyldes antagelig vesentlig lavere husleie i Trondheim enn i Oslo.

I Sverige gis det bostøtte til uføre og alderspensjonister pluss til unge under 29 og barnefamilier og til personer på midlertidige ytelser. Alle disse gruppene er det fullt mulig å spesialbehandle også i de kommunale boligene i Oslo. De mest aktuelle utover uføre og alderspensjonister er barnefamilier, barn trenger bo stabilitet i oppveksten og mange av barna i de kommunale boligene lever under lavinntektsgrensen. Barnefamilier er også politisk viktig og en sikring av at disse får en rimelig bolig er god politikk for mange partier. Selve utformingen av støtten kan gjøres ved å øke barnetilleggene. Det går da også an å legge inn forutsetninger om aktivitetsplikt for alle voksne som bor i husstanden for å motvirke noe av innlåsingseffekten.

10.4.8 Statlig bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lav inntekt og høye boutgifter. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen. Husbanken fattet vedtak, men det er kommunen som behandler søknaden og har all kontakt med søkeren.

Kommuner som legger ut forskuddsvis for boutgifter har anledning til å ta refusjon i den statlige bostøtten. For beboere i kommunale boliger i Oslo gjøres dette for de som har subsidiert leie og for de som mottar BKB. Refusjonen reduserer derfor kommunes nettoutgifter.

Husbankens bostøtte har øvre boutgiftgrenser som begrenser hvor mye av husleien som blir inkludert i beregningen.

Boutgiftstak statlig bostøtte i Oslo:

Pr. 01.01.20	1 person	2 person	3 person	4 person	5 personer eller fler
Oslo	7 541	9 306	10 151	10 995	11 840

Tabellen over viser øvre boutgift for Oslo kommune per 1. juni 2019. Husleiebeløpet over disse boutgiftene blir ikke medregnet i utmålingen av den statlige bostøtten. Dagens husleier i de kommunale boligene ligger for de fleste vesentlig over øvre boutgift. Beregninger viser at selv med 20 prosent nedgang i husleiene vil ikke utbetalingene av bostøtte til beboere i kommunale boliger gå vesentlig ned.

Mer om utviklingen i statlig bostøtte i Oslo kan leses i Oslospeilet⁴¹.

10.5 Sosialhjelp som boligsosialt virkemiddel

Økonomisk sosialhjelp er hjemlet i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven). Formålet med loven er blant annet å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

Loven sier at de som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomisk rettigheter, har krav på økonomisk stønad. Dette inkluderer økonomisk stønad til husleie og livsopphold. Hjelp til forsvarlig livsopphold skal gis etter en individuell behovsprøving. I denne utredningen er all stønad basert på kommunens satser for økonomisk sosialhjelp. NAV har anledning til å foreta individuelle vurderinger. Det betyr at beregningene i denne utredningen ikke kan brukes til å si hvor mye NAV skal utbetale til livsopphold.

Siden det tas utgangspunkt i Oslo kommunes satser for økonomisk sosialhjelp, er det ikke vurdert hva som er *forsvarlig livsopphold*. For personer som ligger langt under sosialhjelpsnormene, vil ikke en endring av bostøtteberegninger ha utslag for hvor mye leietakerne har å leve for etter at husleien er betalt. Det styres i sin helhet av sosialhjelpssatsene.

10.6 Betydningen av en hensiktsmessig reguleringsmekanisme for leieprisene

Når en diskuterer fremtidens leieinntektsmodell for de kommunale boligene i Oslo, må en også ta stilling til hvilken prisreguleringsmekanisme som skal gjelde. Et viktig hensyn ved prisreguleringsmekanismen er at den skal sikre at husleieinntektene holder tritt med den

⁴¹ <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/statistiske-publikasjoner/oslospeilet/#gref>

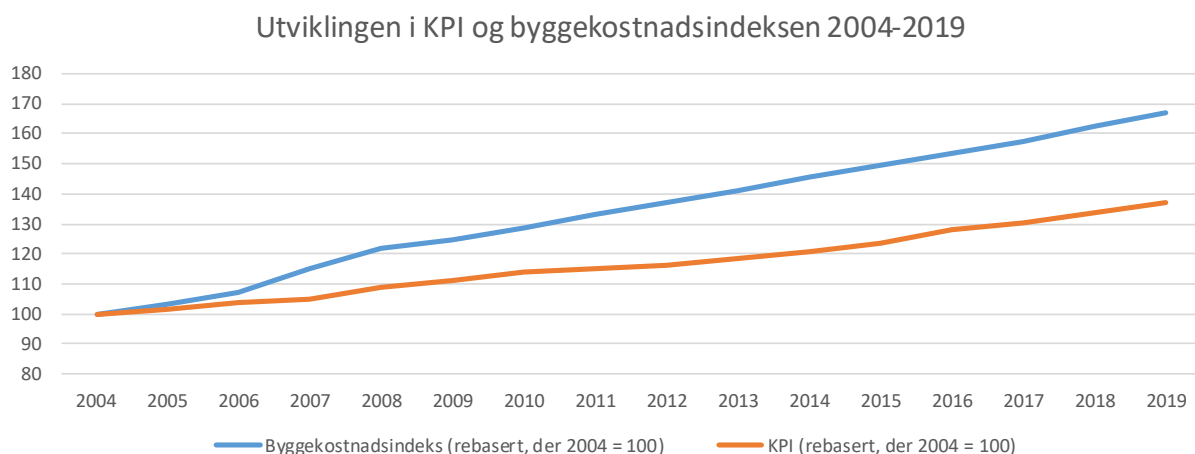
underliggende prisveksten for innsatsfaktorene knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold. Dette for å sikre at FDV-innsatsen kan opprettholdes på et forsvarlig nivå.

Den vanligste formen for husleieregulering i *løpende leieforhold* er KPI-regulering i kombinasjon med gjengs leie-regulering. Adgangen til gjengs leie-regulering følger av husleielovens § 4-3, og er innført for å gi leietaker et vern mot urimelige leieøkninger. Samtidig sikrer bestemmelsen om regulering til gjengs leie at det ikke oppstår urimelige forskjeller i leienivået mellom nye og løpende leieforhold. Dermed unngår man den uheldige situasjonen at naboer kan ha til dels betydelige forskjeller i husleie, avhengig av når de flyttet inn i boligen.

Fra enkelte hold blir det reist spørsmål om det kan være hensiktsmessig å begrense en eventuell årlig leieprisregulering til en ren KPI-regulering. Spørsmålet er nærliggende fordi veksten i gjengs leie *periodevis* har oversteget KPI-veksten de seneste årene.

Et slikt grep frarådes, fordi utviklingen i KPI sterkt undervurderer den prisveksten Boligbygg må forholde seg til når det gjelder hovedinnsatsfaktorene lønn og innkjøpte tjenester. Grunnen er at mens KPI er sterkt påvirket av bl.a. prisutviklingen på importerte konsumvarer som dels har en fallende priskurve (f. eks. hjemmeelektronikk, klær og sportsutstyr) er foretakets egen kostnadsvekst (utenom volum-/aktivitetsvekst) i hovedsak bestemt av lønnsutviklingen blant egne ansatte og ansatte innen bygg/anlegg og profesjonell tjenesteyting samt prisen på byggevarer.

Den mest relevante kostnadsindeksen i så måte er SSBs såkalte byggekostnadsindeks for boliger. Faktisk har byggekostnadsutviklingen systematisk ligget over KPI-veksten gjennom mange år. For å illustrere denne problematikken viser vi i nedenstående graf utviklingen i de to indeksene i perioden 2004-2019.⁴²



Figur 12 Utviklingen i KPI og byggekostnadsindeksen for boliger i perioden 2004-2019

⁴² Kilde: Statistisk Sentralbyrå.

Grafen viser følgende:

- Konsumprisnivået, målt som KPI-utviklingen, har i gjennomsnitt økt med 2,1 % årlig, og med totalt 36,8 % fra 2004 til 2019.
- Byggekostnadene har i gjennomsnitt økt med 3,5 % årlig, og med totalt 66,9 % fra 2004 til 2019.
- Hensyntatt «rentes-rente-effekten» har byggekostnadene med andre ord økt med nærmere det dobbelte av konsumprisindeksen i perioden.

Det er ellers verdt å merke seg at foretakets kostnadsutvikling også påvirkes av at vi bosetter stadig flere beboere med til dels store utfordringer med å mestre boforholdet. Boligbygg har betydelige økte utgifter til istandsettelse av boliger som skal leies ut til andre. Utviklingen gjør seg gjeldende for en stor del av Boligbyggs FDV-oppgaver, f. eks. vekttertjenester, vaktmestertjenester, klagebehandling og brannsikring. Denne omstendigheten er ytterligere et argument for synet om at KPI-regulering av leieinntektene ikke er tilstrekkelig.

Det er i så måte interessant å observere utviklingen i de gjennomsnittlige enhetskostnadene forbundet med istandsettelse av boliger ved beboerskifter. BBY har rundt 1 300-1 500 beboerskifter i året. Ved beboerskifter setter BBY systematisk leilighetene i stand til det som må betegnes som god utleiestandard.



Figur 13 Utviklingen i gjennomsnittskostnaden for istandsettelse av boliger i årene 2012-2019

I 2012 brukte BBY om lag 40 000 kroner per istandsettelse. I 2019, dvs. sju år senere, har gjennomsnittskostnaden kommet opp i nærmere 100 000 kroner. Den gjennomsnittlige årlige økningen er hele 13,2 %. Denne økningen skyldes både at Boligbygg har et økt nivå på boliger de istandsetter, og at en stadig større andel av boligene utsettes for hardbruk, feilbruk eller regelrett hærverk.

10.7 Leieprisnivåets betydning for foretakets investeringsbeslutninger og dermed evne til å finansiere boligfremskaffelser

I følge foretakets eierstrategi og vedtekter skal foretaket drive forretningsmessig. Når det gjelder bolig-fremskaffelse ved kjøp eller bygging innebærer dette at investeringscasene skal være sunne i økonomisk forstand. I sin tur krever dette at de er selvfinansierende, ved at de fremtidige leieinntektene er tilstrekkelige til å dekke både investeringskostnadene og en forsvarlig FDV-innsats over eiendommens levetid. Begrepet investeringskostnad er her en nettostørrelse; etter fradrag for eventuelt statlig tilskudd (Husbanken), eventuelt kommunalt tilskudd og eventuell MVA-kompensasjon. I tillegg bør prosjektene finansiere sin andel av overføringskravet.

Det kommunale tilskuddet er i dag 25 % av prosjektets brutto investeringskostnad (H93/2013). Det statlige tilskuddet for *ordinære utleieboliger* er 18.800 kr/kvm P-areal, oppad begrenset til 1 504 000 kr pr boenhet. Det statlige tilskuddet for *omsorgsboliger* (bl.a. Omsorg+) er inntil 45 % av «anleggskostnadene», oppad begrenset til 1 707 000 kr pr. boenhet. MVA-kompensasjonen utgjør i utgangspunktet 20 % av entreprisekost.⁴³

Det kan innvendes at en slik tenkning står i motstrid til forutsetningen om at BBY også skal være et viktig boligsosialt redskap. Til dette er å si at å gjennomføre investeringer som ikke er bærekraftige, vil innebære en svekkelse av foretakets evne til å drive forsvarlig FDV. I praksis, og i et porteføljeperspektiv, vil det innebære at nye prosjekter delvis finansieres med leieinntekter fra den eksisterende boligmassen.

Med det som sies her, er det pr. definisjon slik at leieinntektsnivået er av helt avgjørende betydning for hvorvidt en investering er bærekraftig i økonomisk forstand. Dermed er leieinntektsnivået også av helt avgjørende betydning for utfallet i foretakets investeringsbeslutninger.

Hvis en ser på dagens situasjon, kan en grovt sett legge til grunn at investeringer i ordinære boliger med god tomteutnyttelse og tilstrekkelig prosjektstørrelse (mht. antallet leiligheter pr. eiendom) lar seg finansiere med gjengs leie, gitt at prosjektet tilgodeses med både statlig og kommunalt tilskudd, og at det kvalifiserer for MVA-kompensasjon. Like grovt kan en legge til grunn at dagens finansiering ikke er tilstrekkelig dersom en skal fremskaffe tilpassede boliger for en målgruppe som krever tilleggsarealer og en forhøyet FDV-innsats. Situasjonen blir ytterligere forvansket i de tilfellene tomteutnyttelsen er lav og det er tale om få boliger, noe som medfører at infrastrukturkostnadene pr. enhet kan bli svært høye.

Det ligger i sakens natur at også evnen til å finansiere ordinære boliger med god tomteutnyttelse og tilstrekkelig prosjektstørrelse står i fare dersom utleienivået svekkes. Dette kan i så fall bare avhjelpes ved tilsvarende økninger i kommunens tilskuddssatser.

⁴³ 1 – (1/1,25)

10.8 Innspill til utredningen

Gjennom arbeidet med denne utredningen har det vært viktig å få innspill til prosessen og modell for husleiefastsettelse. Det har vært avholdt møter med brukerorganisasjoner, men på grunn av Covid-19 lot det seg ikke å gjennomføre planlagte møter med leietakere. Det er allikevel samlet inn noen innspill.

10.8.1 Brukerorganisasjoner

Brukerorganisasjonene har gitt innspill til prosessen i denne utredningen gjennom flere møter med administrasjonen i tidligere Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid.

Brukerorganisasjonene er opptatt av at leietakerne ikke er en ensartet gruppe. De har ulike muligheter til å tilegne seg høyere inntekt, men alle har fått kommunal bolig fordi det er det rette botilbudet for de. Organisasjonene er opptatt av at husleie og personrettede virkemidler i sum gir leietakerne en mulighet til å leve godt, også som kommunal leietaker.

10.9 Omsorg+

Oslo kommune har i overkant av 800 såkalte *Omsorg+-boliger*. Omsorg+ er boliger for eldre som ikke har behov for sykehjemsplass, men som har store problemer med å klare seg i egen bolig. Boligene er bemannet hele døgnet. Tilbudene i Omsorg+ varierer noe, men beboerne får tilbud om alt fra aktiviteter og sosialt fellesskap til tilpassede boliger og middagsservering.

Boligene eies av både kommunen og ideelle stiftelser. Beboerne betaler i all hovedsak gjengs leie i husleie. Som leietaker har man ikke rett til bostøtte for leietakere i kommunale boliger.

Beregningene som er gjort i denne utredningen er dermed ikke basert på at leietakere i Omsorg+ skal få bostøtte.

10.10 Erfaringer fra andre kommuner – husleie og bostøtte

10.10.1 Kommune 1: Trondheim

Trondheim hadde tom 2009 en kostnadsdekkende husleiemodell som litt forenklet innebar at husleiene dekket løpendeforvaltnings, drifts- og vedlikeholdskostnader, og den forutsatte samme avkastning på kapital bundet opp i kommunale boliger som i alternative plasseringer. Verdiøkningen på boligkapitalen kom imidlertid dermed til fratrekk i husleien, noe som medførte at en økning i boligpriser ga redusert husleie. I praksis for hver enkelt leilighet ble husleien fastsatt av en arealsats x antall kvm, uten noen form for skille mellom størrelse utover kvm og plassering av boligen.

Denne modellen generte mindre inntekter enn kostnadene knyttet til boligporteføljen og boligselskapet/etaten var avhengige av årlige overføringer fra bykassen for å dekke alle utgiftene.

Bystyret i Trondheim vedtok 18.12.2009 innføringen av en utgiftsdekkende leie (se saksfremlegg i vedlegg). Utgiftsdekkende leie innebærer at alle kommunens løpende utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold samt finansutgifter, skal benyttes som prinsipp for husleiefastsettelse. Det vil si at komponenten med alternativ avkastning på kapitalen ble fjernet og at finansutgifter knyttet til porteføljen ble lagt til. I tillegg til at modellen for hva husleien skal dekke ble endret på makronivå så ble også leieprismodellen for hver enkelt kommunal bolig endret. Den ble i større grad differensiert utfra kjennetegn som skiller pris i det ordinære utleiemarkedet. Det vil si i tillegg til kvm, så antall rom og beliggenhet pluss ett konstantledd i bunnen og en multiplikator for standard på leiligheten.

Innføringen av modellen medførte en prisøkning på de kommunale boligene, men ifølge Trondheim kommune⁴⁴ så ligger husleiene 15 % under markedsleien fra SSB.

Parallelt med innføringen av utgiftsdekkende leie så avskaffet Trondheim kommune sin kommunale bostøtteordning. Denne ordningen var lang mindre omfattende enn Oslo (og Bergen) kommune sin ordning. Den gikk kun til alders- og uførepensjonister og skulle sikre at de hadde ett livsopphold tilsvarende sosialhjelpssatser. I praksis var det nesten ingen beboer i kommunale boliger som oppfylte disse kravene og ordningen ble derfor avskaffet.

10.10.2 Kommune 2: Bergen

I likhet med Oslo innførte Bergen Gjengs leie i sine kommunale boliger 2000. Før dette hadde de en mer vilkårlig husleiefastsettelses modell med tre ulike kommunale bostøtteordninger:

1. Kommunal bostøtteordning knyttet til de ordinære utleieboligene
2. Kommunal bostøtteordning knyttet til trygde- og serviceboligene
3. Sosialhjelpsordningen (PU-boligene, delvis trygde- og serviceboligene)

Bostøtteordning 1 over sikret at ingen av de som mottok den og hadde skattbarinntekt kom over på sosialhjelp, den var også gunstigere enn sosialhjelp ved at flere fikk. Bostøtteordning 2 var en trappetrinnsmodell, det vil si at den hadde 5 inntektskategorier og at en plutselig kunne miste mye støtte ved 1 ekstra krone i inntekt, den sikret heller ikke at mottakerne ikke måtte motta sosialhjelp også. Bostøtteordning 3 var en ren sosialhjelps subsidiering.

Ved innføringen av gjengs leie valgte Bergen kommune å kun videreføre modell 1, altså den mest gunstige modellen for mottaker. Hovedargumentet for å benytte denne subsidieringen var at denne ordningen var et inntektsavhengig, behovsprøvd system, hvor egenandel blir beregnet på grunnlag av husstandens inntekt og formue samtidig som en sikrer at ingen kommer under sosialhjelpsnivå. I tillegg anså de det som positivt at flere ville komme inn i ordningen enn de som har rett på sosialhjelp.

⁴⁴

https://www.trondheim.kommune.no/contentassets/904f122272944fca9cf772e987bb92c6/presentasjon_kfu_180304.-arild-hoven.pdf

Det som i praksis ble innført var to ulike beregningsmodeller og husstanden mottar bostøtte etter den modellen som er mest gunstig for mottaker:

I. **Nettoberegning**

Nettoberegning innebærer at det tas utgangspunkt i husstandens inntekt etter at skatt og evt. barnebidrag er trukket fra. Det beregnes da at beboer skal betale en egenandel husleie som tilsvarer differansen mellom kommunens sosialhjelpssatser og nettoinntekt. Dette er tilsvarende måte sosialtjenesten beregner sosialhjelp til boutgifter på.

II. **Bruttoberegningen**

Bruttoberegningen innebærer at beboer maksimalt skal betale 28 % av bruttoinntekten sin i egenandel. Hvor stor andel av bruttoinntekten en skal betale avgjøres av størrelsen på inntekten. Tabell 10.2.1 viser hvordan dette varier.

Beregning av prosentsats kommunal bostøtte Bergen (G = folketrygdens grunnbeløp)					
0 - 1,5G	1,5 - 2G	2 - 2,5G	2,5 - 3G	3 - 3,5G	Over 3,5G
18%	20%	22%	24%	26%	28%

Denne beregningsmetoden innebærer at husstander med til dels ganske høye inntekter kan motta bostøtte.

Bergen kommune utbetaler kommunal bostøtte til alle boliger som er tildelt boligsosialt av kommunen, det innebærer også utbetales til boliger utleid ved tilvisningsavtaler. Ved tilvisningsavtaler er det den private utleieren som får utbetalt beløpet.

Også i Bergen har det vært en politisk diskusjon om de økte utgiftene knyttet til den kommunale bostøtten og i 2015 foreslo det sittende bystyret⁴⁵ å fjerne bruttoberegningsmetoden og kun gi bostøtte etter nettoberegningsmetoden som baserer seg på at mottaker skal sitte igjen med sosialhjelpssats. Dette for å begrense kostnadene knyttet til ordningen. I forslaget ønsket de ett påslag for alderspensjonister og en skjerming av boliger for psykisk utviklingshemmede. Vedtaket i Bergen bystyre ble aldri iverksatt og fortsatt er det bergenes bostøtten utfra den mest gunstige av brutto og nettoberegningsmetoden.

⁴⁵ Byrådssak 52/15 Nye retningslinjer for kommunal bostøtte

DEL C - VEDLEGG

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Faktaark bostøtte

Vedlegg 2 – Faktaark kommunale boliger i Oslo kommune

Vedlegg 3 – Faktaark husleieutviklingen for kommunale boliger i Oslo

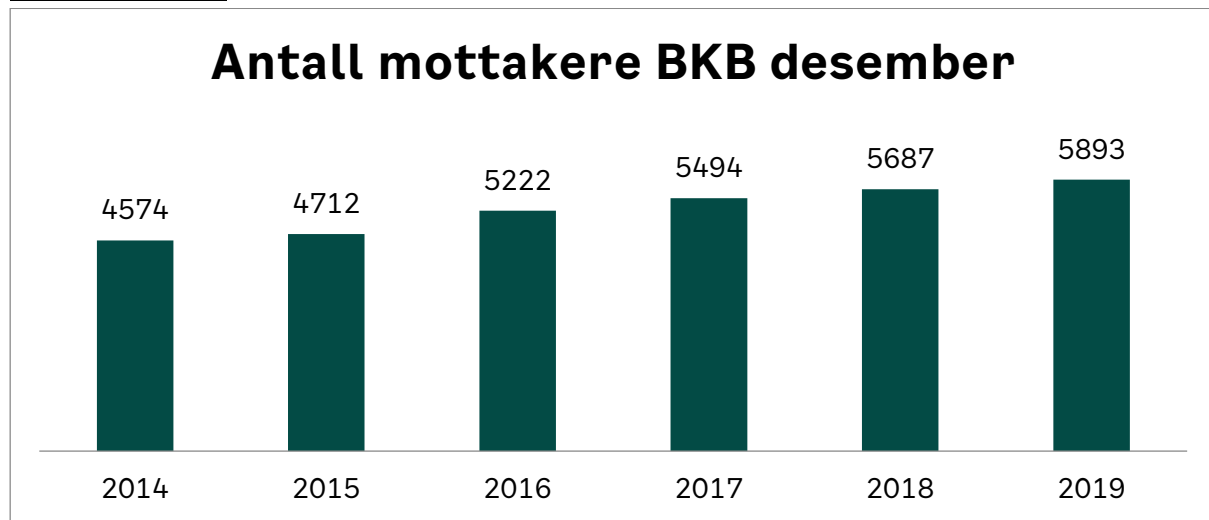
Vedlegg 4 – Case og typetilfelle

VEDLEGG 1 – FAKTAARK BOSTØTTE

Bostøtte for leietakere i kommunal bolig (BKB)

Kommunal bostøtteordning skal gjøre det mulig for de med lave inntekter og høye boutgifter å leie kommunal bolig i Oslo. Alle som bor i kommunalt disponerte boliger kan søke om bostøtte for leietakere i kommunal bolig. Bostøtten er behovsprøvd. Støtten beregnes på bakgrunn av husstandens boutgifter, samlede inntekt og antall personer i husstanden.

Antall mottakere

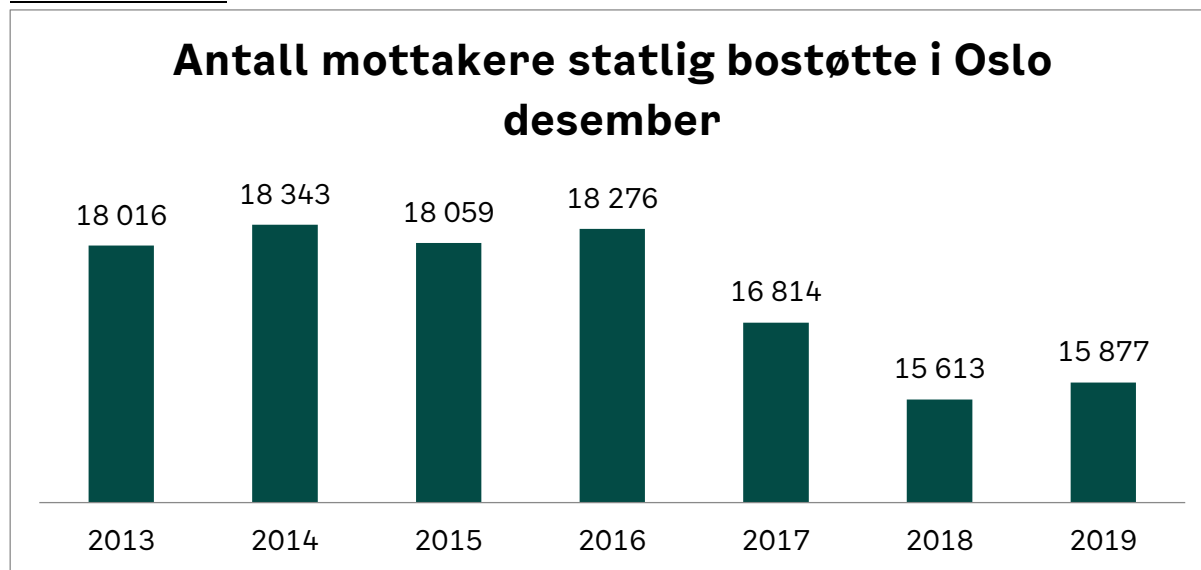


Antall mottakere BKB januar 20 fordelt på inntektsintervall							
	Årsinntekt						
	under 50 000	50 000- 100 000	100 000- 150 000	150 000 - 200 000	200 000- 250 000	over 250 000	Totalt
Enslige	1 244	249	368	1 165	484	45	3 554
Flerperson	727	158	197	318	392	223	2 015
	1 971	407	565	1 482	876	268	5 569

Statlig bostøtte

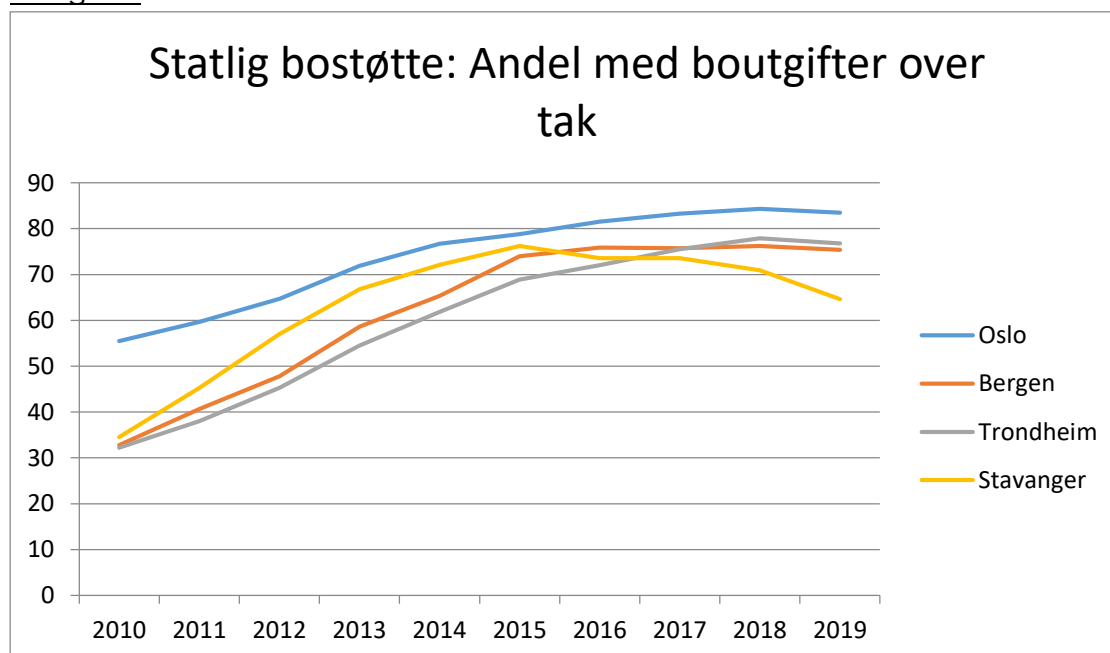
Bostøtte er en statlig støtteordning som blir beregnet hver måned på grunnlag av inntektene og boutgiftene. Oslo kommune har forvaltningsoppgaver knyttet til statlig bostøtte:

- informere og veilede om ordningen
- kvalitetssikre og registrere søknader
- forberede klager som skal sendes til Husbanken
- avregne kommunal transport (bostøtte utbetalt til kommunen)

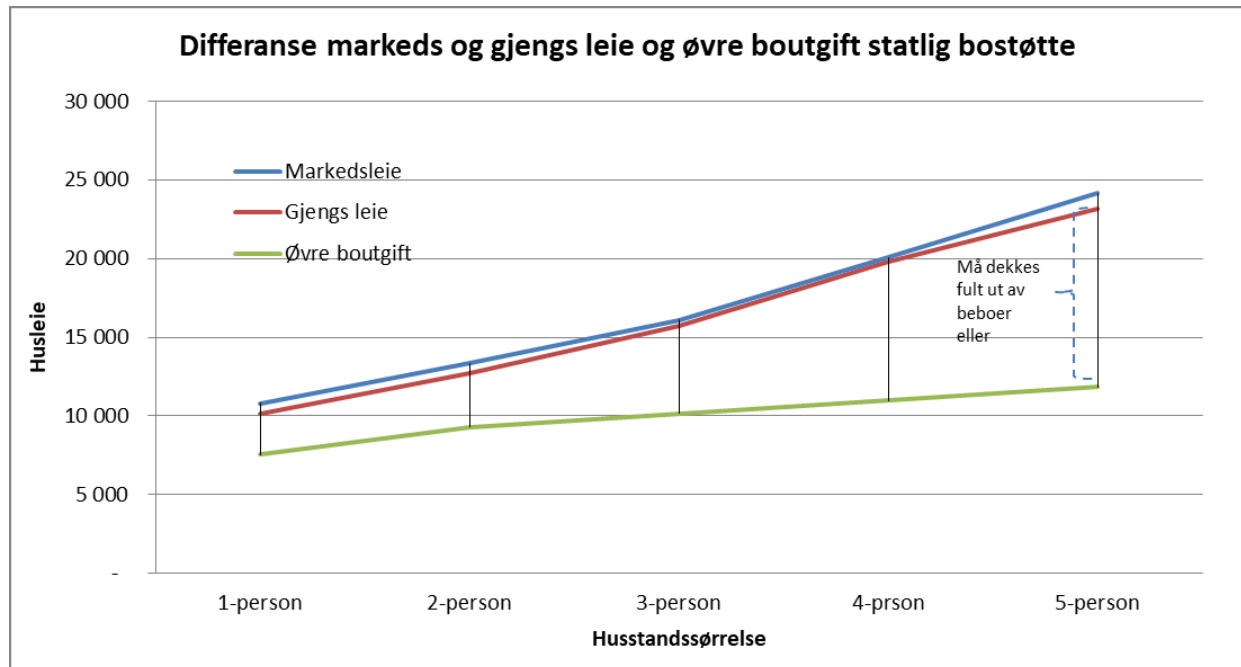
Antall mottakere

Kilde: Husbanken

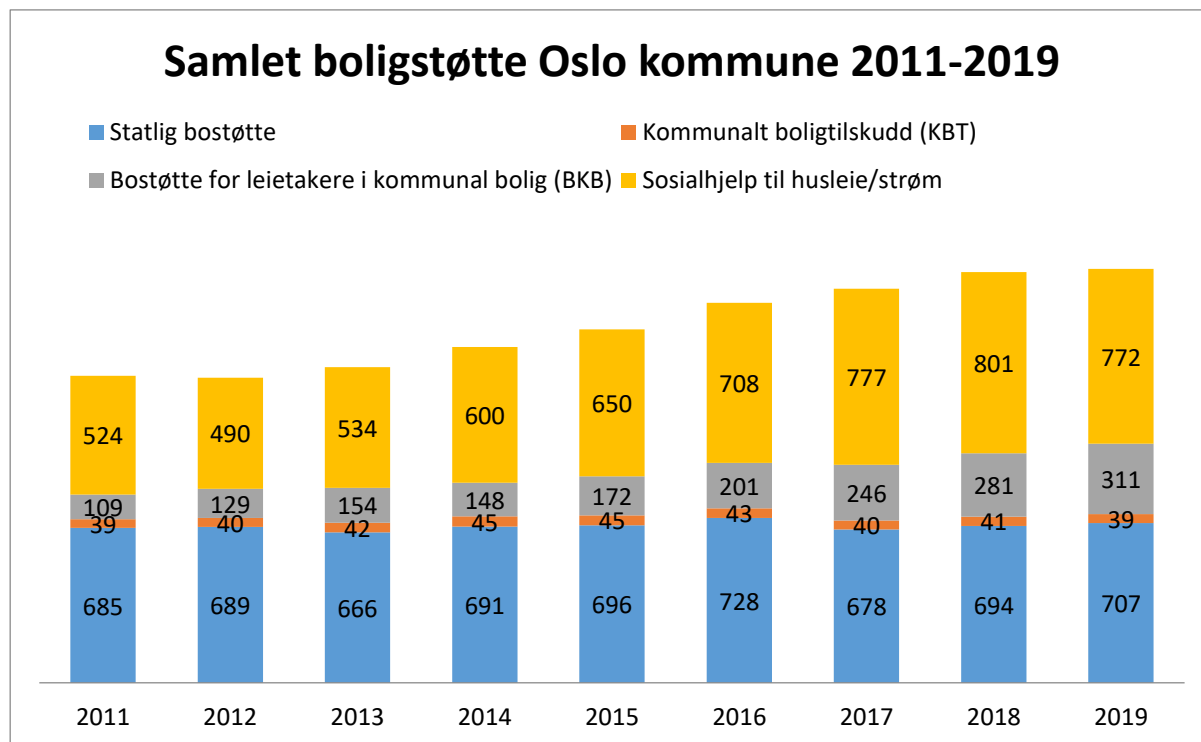
Antall mottakere statlig bostøtte Oslo desember 19 fordelt på inntektsintervall							
	Årsinntekt						
	under 50 000	50 000- 100 000	100 000- 150 000	150 000 - 200 000	200 000- 250 000	over 250 000	Totalt
Alle mottakere	5 405	501	870	2 939	3 555	1 719	14 989

Boutgifter

Figuren over viser andelen mottakere med bostøtte over Husbankens øvre boutgift. Den illustrer tydelig at majoriteten av mottakerne har boutgifter som overstiger Husbankens grenser. Andelen er høyest i Oslo og den er også høyest for husstander med flere husstandsmedlemmer.



Figuren over viser markeds og gjengs leie i Oslo for ulike husstandsstørrelser (1 person = 1 roms, 2 personer = 2 roms osv..). Den statlige bostøtten tar med boutgifter opp til øvre boutgift i utmålingen av støtten. Boutgifter utover dette må fult ut dekkes av husstanden eller av kommunen om husstanden er avhengig av sosialhjelp/kommunale bostøtte.

Begge bostøtteordningene

Aldersfordeling hovedsøker statlig bostøtte og BKB, desember 19				
	Statlig bostøtte	BKB	Andel statlig %	Andel BKB %
0-24	814	265	5	5
25-34	3 282	819	21	14
35-66	10 166	4 025	64	70
over 67	1 615	627	10	11
totalt	15 877	5736		

VEDLEGG 2 – FAKTAARK KOMMUNALE BOLIGER I OSLO KOMMUNE

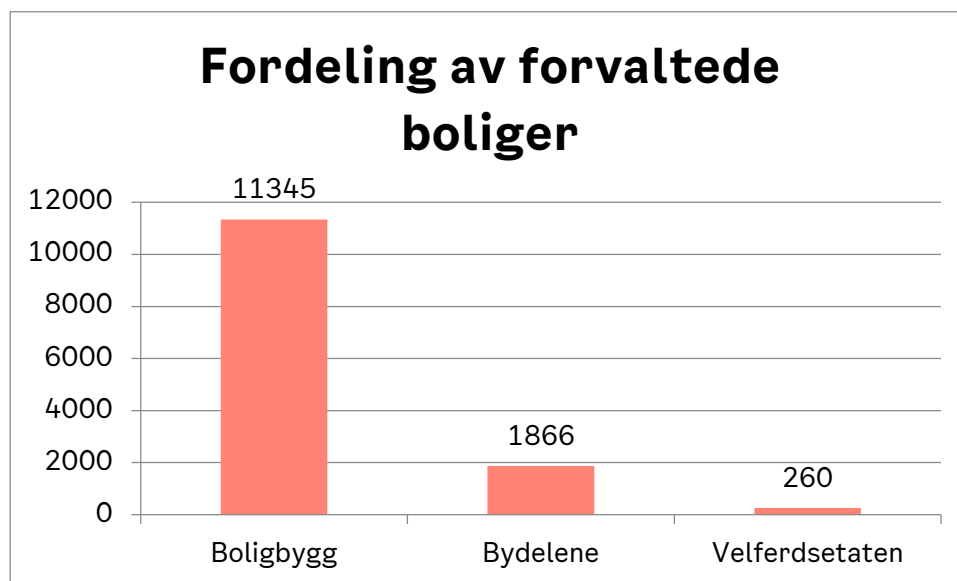
Selv om det i stor grad opereres med absolutte tall i dette faktaarket, må det tas hensyn til feilkilder som:

- Manuelle feil
- Feil i fagsystem
- Ulik tolkning av data mellom virksomheter
- Kjøp/ salg/ overføring av boliger
- Andre forhold

Kommunale boliger i Oslo

Kommunens boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet forvaltes av Boligbygg Oslo KF, bydelene og Velferdsetaten. Boligbyggs kjerneoppgave er å forvalte leieforholdene og eiendommene, samt å forestå all drift og alt vedlikehold av eiendomsmassen eid av foretaket.

Boligene er fordelt virksomhetene slik:



Totalt forvaltes rundt 13 400 boliger. Det bor om lag 30 000 beboere i de kommunale boligene. Av Boligbyggs boliger, befinner om lag 7 000 seg i rundt 250 heleide gårder, mens om lag 4 100 er borettslags- og sameieleiligheter. Boligbygg eier boliger i borettslag og sameieleiligheter i oppunder 800 boligselskaper, der tallet på kommunale leiligheter varierer fra én til over 100.

Hovedregelen er at det er bydelene (og ikke Boligbygg) som fatter vedtak om tildeling av bolig, til de boligsøkere som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese. Unntaket er de rundt 350 boligene som er øremerket til mennesker med fysiske funksjonsnedsettelser, de såkalte *HC-boligene*. For disse ivaretar Boligbygg tildelingsretten på vegne av bydelene.

Den kommunale boligmassen i Oslo inkluderer ordinære boliger, boliger tilpasset funksjonshemmede, boliger til Ungbo (forvaltet av Velferdsetaten) og bemannede boliger til ulike brukergrupper.

Med utgangspunkt i beboergruppen, kan det være naturlig å inndelegning slik:⁴⁶

	%-vis andel
1. Ordinære utleieboliger	83,64
2. Omsorg+	3,07
3. «Omsorg tilskudd»	4,66
4. Omsorgsboliger utenom Omsorg+ og «Omsorg tilskudd»	1,72
5. Boliger for mennesker med fysiske funksjonsnedsettelse	3,07
6. Boliger for mennesker med psykisk funksjonsnedsettelse og/el. kognitiv svikt	2,56
7. Hardbruksboliger for mennesker med alvorlig RoP-diagnose (RoP = Rus og Psykiatri)	0,17
8. Ungbo-porteføljen	1,11
	100

Figur 14 Boligbyggs boligportefølje fordelt på boligkategorier etter relevante målgrupper

Oversikten som her er gitt, inndelegning boligmassen i gjensidig utelukkende og kollektivt uttømmende kategorier. Merk i denne sammenhengen at en eventuell introduksjon av andre kategoriinndelegninger enn brukergruppe vil medføre at mange boliger vil falle i *kategorikombinasjoner*. Dette vil skje dersom en eksempelvis introduserer skiller basert på eierform, kontraktstype eller forekomsten av baser.⁴⁷ Et eksempel på en slik kombinasjon er en HC-leilighet i en egeide gård med base, der leieforholdet er tidsbestemt.

Kommunale boliger i bydelene og Velferdsetaten

Naturlig nok ligger alle kommunale boliger i en bydel Som nevnt forvalter bydelene selv en rekke boliger, i tillegg til boligene Boligbygg forvalter. Summen av disse boligene utgjør bydelens disponible boliger. Velferdsetaten har Ungbo-boliger, som er byomfattende, og er ikke bare disponible for bydelene boligene fysisk ligger i. Videre har Velferdsetaten boliger for funksjonshemmede, som også er byomfattende tilbud.

Boligbyggs boliger fordeler seg følgende på bydelene:

Bydel	Prosent av Boligbyggs boligmasse
-------	----------------------------------

⁴⁶ Inndelegning er i stor grad sammenfallende med den som anvendes i BBYs årlige rapportering til byrådet. Merk imidlertid at opplistingen ovenfor er noe mer finmasket. F. eks. er «Omsorg tilskudd» og RoP-boliger angitt som egne kategorier. Disse rapporteres normalt som del av hhv. «Omsorgsboliger» og «Ordinære boliger».

⁴⁷ Mht. eierform kunne man skilt mellom boliger i egeide gårder og boliger i borettslag og sameier. Mht. kontrakts-type kunne en skilt mellom tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter.

Bydel Alna	7,1
Bydel Bjerke	3,9
Bydel Frogner	4,8
Bydel Gamle Oslo	15,0
Bydel Grorud	5,1
Bydel Grünerløkka	11,6
Bydel Nordre Aker	4,4
Bydel Nordstrand	3,7
Bydel Sagene	18,5
Bydel St. Hanshaugen	3,6
Bydel Stovner	5,2
Bydel Søndre Nordstrand	4,2
Bydel Ullern	2,2
Bydel Vestre Aker	3,8
Bydel Østensjø	6,7

Boliger bydelene forvalter:

Bydel	Totalt antall for- valtede boliger
Alna	191
Bjerke	122
Frogner	109
Gamle Oslo	254
Grorud	73
Grünerløkka	118
Nordre Aker	89
Nordstrand	183
Sagene	174
St. Hanshaugen	188
Stovner	34
Søndre Nordstrand	59
Ullern	23
Vestre Aker	54
Østensjø	195

Oppstillinger av boliger forvaltet av Boligbygg

Bydel	Leilighet, HC	Leilighet, Omsorg	Leilighet, Omsorg - PU	Leilighet, Omsorg +	Leilighet, Omsorg tilskudd	Leilighet, Ordinær	Leilighet, Ungbo	Totalsum
Bydel Alna	46	7	25		19	703	1	801
Bydel Bjerke	13	5	5	80	29	312		444
Bydel Frogner	3	35			90	413	7	548
Bydel Gamle Oslo	60		20		58	1526	34	1698
Bydel Grorud	50			90	37	405	2	584
Bydel Grünerløkka	41		4	97		1159	20	1321
Bydel Nordre Aker	3	22	64	91		316	2	498
Bydel Nordstrand	11	26	35		22	326		420
Bydel Sagene	12	6	8		38	1987	47	2098
Bydel St. Hanshaugen	2	8	1		24	374	4	413
Bydel Stovner	5	15	20		43	512		595
Bydel Søndre Nordstrand	63	10			14	389	2	478
Bydel Ullern	13		21	61	16	137		248
Bydel Vestre Aker	11	25	47		11	335	4	433
Bydel Østsjø	19	3	30	83	105	523	1	764
Bærum kommune						1		1
Ås kommune						1		1
Totalsum	352	162	280	502	506	9419	124	11345

Tidsbestemte leieavtaler 8396

Tidsubestemte leieavtaler 1184

Oppstillinger av boliger forvaltet av bydelene

	Totalt antall for-valtede boliger	Antall med husleie beregnet til gjengs leie	Antall tids-bestemte leieavtaler	Antall tids-ubestemte leieavtaler	Innleid fra BBY	Innleid fra OBY	Innleid fra ideelle	Innleid fra private	Eier selv
Alna	191	114	181	10	9	122	0	60	0
Bjerke	122	86	42	80	86	14	0	22	0
Frogner	109	109	101	8	5	6	55	43	0
Gamle Oslo	254	239	101	153	3	0	153	98	0
Grorud	73	28	66	7	2	27	44	0	0
Grünerløkka	118	0	111	7	0	32	31	55	0
Nordre Aker	89	9	89	0	13	72	0	4	0
Nordstrand	183	108	177	6	24	119	0	40	0
Sagene	174	106	97	77	29	145	0	0	0
St. Hanshaugen	188	188	185	3	12	49	0	127	0
Stovner	34	9	9	25	1	25	0	8	0
Søndre Nordstrand	59	0	59	0	34	0	0	14	11
Ullern	23	6	23	0	6	17	0	0	0
Vestre Aker	54	4	41	13	27	0	0	27	0
Østsjø	195	184	76	119	128	61	0	6	0
SUM	1866	1190	1358	508	379	689	283	504	11

Oppstillinger av boliger forvaltet av Velferdsetaten

Type bolig	Antall
Ungbo	230
Rus	10

Om Boligbyggs boligkategorier (per vår 2018)Ordinære utleieboliger

Ordinære utleieboliger utgjør den klart største boligkategorien, med ca 9.300 stk. Når vi bruker begrepet «ordinære utleieboliger» sikter vi til boliger som *ikke er forbeholdt* visse grupper – bortsett fra at brukerne må tilfredsstille kriteriene til vanskeligstilthet som er oppstilt i Oslo kommunes tildelingsforskrift med tilhørende instruks. (Hvilket innebærer at ingen av boligene er tilgjengelige for ordinære boligsøkere.)

Det bør samtidig presiseres at de ordinære utleieboligene er omfattet av et bredt spekter av tjenester og tilrettelegging, i regi av BBY så vel som i regi av bydelene – også hva gjelder personalbaser. Det bør også presiseres at et ikke ubetydelig antall ordinære utleieboliger har stor grad av fysisk tilrettelegging «innenfor dørstokken». Om dette, se pkt. 1.6 nedenfor. Endelig bør det presiseres at mange brukere som faller inn under en av de øvrige bruker/beboergruppene, bosettes i ordinær utleiebolig med ulike typer av oppfølgingstjenester. Dette gjøres dels fordi det er knapphet på boliger som er forbeholdt disse gruppene, dels fordi de aktuelle personene kan ha godt av å bosettes i mer «vanlige» bomiljøer, ref. nasjonal og lokal politikk om normalisering og integrering.

«Omsorg+»

Pr. 31.12.17 hadde BBY i alt 342 boliger i kategorien Omsorg+. Med ferdigstillingen av Martin Skatvedtsv. 1 i sept. 2018 vil tallet øke til 429. Pr. 31.12.17 har vi Omsorg+ i disse adressene:

- Utmarkveien 1, bydel Østensjø
- Skøyen Terrasse 1, bydel Ullern
- Hareveien 10 (Myrer Omsorg), bydel Nordre Aker
- Helgesensgt. 58, Rodeløkka, bydel Grünerløkka

Omsorg+ er et botilbud som danner et mellomsteg mellom privat bolig og sykehjemsplass. Konseptet ble vedtatt etablert i 2009, og i byrådssaken om etablering av Omsorg+ er det gitt en utførlig beskrivelse av hvilken tilrettelegging og hvilke tjenester som skal kjennetegne Omsorg+. ⁴⁸ Boligene tildeles etter en egen tildelingsforskrift, og i denne forskriften omtales boligene slik: «Omsorg+ består av boliger/omsorgsboliger som er fysisk tilrettelagt for eldre og samlokalisert med aktivitetssenter, kantine og bemannet resepsjon. Det enkelte Omsorg+ skal være døgnbemannet med kvalifisert personell.» ⁴⁹

⁴⁸ Byrådssak 243/09, Omsorg+ - Innhold og organisering

⁴⁹ Forskrift om tildeling av bolig i Omsorg+, Oslo kommune, Oslo, FOR-2010-12-15-1896

For å kvalifisere til «Omsorg+» er det bl.a. et krav om at en kan finansiere leien med egen inntekt/pensjon. Av den grunn faller leietakere i Omsorg+ utenfor ordningen med kommunal bostøtte.

Boliger ombygd/tilrettelagt til omsorgsformål vha. Husbankens kompensasjonstilskudd

BBY har ca 519 boliger for hvilke vi har mottatt såkalt kompensasjonstilskudd fra Husbanken for å delfinansiere ombygginger/tilpasninger som skal gi de aktuelle boligene kvaliteter som gjør dem egnet som omsorgsboliger. Ombyggingene har typisk bestått i følgende tiltak:

- Tilgjengeliggjøre boligene innvendig (terskelfrie dører og evt. snusirkler for rullestol)
- Heve brannsikkerheten iht. brukernes risikoatferd og rømningsdyktighet
- Sørge for trappefri adkomst (bakkeplan el. heis)
- Bygge baser for bydelens tjenesteproduksjon/tilstedeværelse

Den aktuelle boligkategorien utgjøres av boliger som tildeles mennesker med behov for en fysisk tilrettelagt bolig, samt jevnlig tilsyn og tjenester, men som ikke kvalifiserer til Omsorg+. Det bemerkes at boligene i denne kategorien tildeles etter den ordinære tildelingsforskriften, noe som gjør at økonomisk vanskelighetstilthet er et av grunnkriteriene for å bli tildelt bolig.⁵⁰

Oversikten over de aktuelle boligene kan hentes direkte ut fra Plania. Merk at BBY ikke har strukturert informasjon om den detaljerte utformingen av hver enkelt leilighet i denne kategorien. Dersom en skulle mene at det er påkrevd å fremskaffe slik detaljert informasjon, må en derfor befare alle de aktuelle objektene.

Omsorgsboliger utenom Omsorg+ og «Omsorg tilskudd»

I tillegg til Omsorg+ og «Omsorg tilskudd» har vi ytterligere ca 190 omsorgsboliger. Disse har gjennomgående de samme kvalitetene som boligene i kategorien «Omsorg tilskudd» (herunder base), men kvalitetene er tilført uten å være (del-)finansiert gjennom Husbankens kompensasjonstilskudd. Boligene i denne kategorien tildeles etter den ordinære tildelingsforskriften, noe som gjør at økonomisk vanskelighetstilthet er et av grunnkriteriene for å bli tildelt bolig.

En oversikt over de aktuelle boligene kan genereres fra Plania. Merk at BBY ikke har strukturert informasjon om den detaljerte utformingen av hver enkelt leilighet i denne kategorien. Dersom en skulle mene at det er påkrevd å fremskaffe dette, må en derfor befare alle de aktuelle objektene.

Boliger som er reservert for mennesker med fysiske funksjonsnedsettelse

BBY hadde pr. 31.12.2017 i alt 342 boliger som er reservert for mennesker med fysiske funksjons-nedsettelse. De aktuelle boligene er kategorisert slik fordi de har kvaliteter i form av universell utforming eller tilgjengeliggjøring, typisk ved trappefri adkomst (dvs. heis eller beliggenhet på bakkeplan), terskelfrie dører og eventuelle snusirkler for rullestol. Vi har tre underkategorier av slike boliger:

⁵⁰ Dette er en nødvendig, men ikke en tilstrekkelig betingelse.

- Et antall borettslagsleiligheter er klausulert som boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i form av vedtektsfesting. Dette innebærer at boligen ikke kan selges til / eies av / leies av mennesker som ikke kan dokumentere relevant funksjonsnedsettelse.
- Et antall leiligheter i sameier og borettslag er klausulert som boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i form av et tilskuddsvilkår stilt av Husbanken, på bakgrunn av at BBY har søkt spesifikt om tilskudd til denne brukergruppen.
- Et antall leiligheter i borettslag og sameier, så vel som i egneide gårder, er forbeholdt mennesker med fysiske funksjonsnedsettelse etter BBYs eget initiativ.

Objektene ligger i en egen objektskategori i foretakets FDV-system Plania, og en liste over aktuelle objekter kan enkelt genereres ved behov.

Det er sentralt å understreke at et betydelig, og økende, antall *ordinære boliger* i BBYs portefølje er utleid til mennesker med ulike fysiske funksjonsnedsettelse. Dette har sammenheng med bl.a. følgende faktorer:

- Institusjonsnedbygging, dels pga. nasjonal politikk om integrering/normalisering/desentralisering⁵¹, dels pga. økonomiske hensyn, da institusjonsplasser er langt mer kostbare enn bolig.
- En befolkning der mange oppnår høy alder med derpå tilhørende aldersrelatert funksjonshemming.
- Livsstilsrelatert funksjonshemming, bl.a. pga. rus og livsstilssykdommer.

Merk at BBY ikke har strukturert informasjon om den detaljerte utformingen av hver enkelt leilighet i denne kategorien. Dersom en skulle mene at det er påkrevd å fremskaffe slik detaljert informasjon, må en derfor befare alle de aktuelle objektene.

Det er videre sentralt å gjøre oppmerksom på at mange av de *ordinære* boligene har langt større grad av fysisk tilpasning enn boligene som i BBYs porteføljeregister er rubrisert som HC-boliger. Disse boligene er imidlertid spesialtilpasset for den enkelte beboer, noe som er bydelenes ansvar. Slik tilpasning omfatter bl.a. hev-/senkkjøkken, løfteanordninger på badrom og soverom, spesialbygd dusj og ulike former for pasientteknologi som sensorer og alarmer. BBY har ikke kjennskap til antallet boliger dette gjelder, noe som eventuelt må kartlegges på bydelshold.

Boliger for mennesker med kognitiv svikt (demens) eller psykiske funksjonsnedsettelse

Pr. 31.12.17 hadde vi i alt 285 boliger som er reservert for mennesker med kognitiv svikt (demens) eller psykisk funksjonsnedsettelse. Begge boligtyper har fast tilsyn/tjenestetilbud. Normalt leveres dette fra en stedlig base i samme eiendom som boenhetene, men i visse tilfeller befinner basen seg i tilstøtende eiendommer. Hvorvidt basen er døgnbemannet beror på brukergruppens behov. Særlig boligene for mennesker med kognitiv svikt og i noen grad boligene

⁵¹ Bolig for Velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)

for mennesker med psykisk funksjonsnedsettelse har en særskilt tilpasset arkitektur, som skal tjene flere formål:

- Skjerme beboerne fra omverdenen og hverandre (der hvor dette er ønskelig)
- Legge til rette for sosialt samvær (der hvor dette er ønskelig)
- Lette tilsyn og oppfølging
- Lette beboernes mulighet til å orientere seg/navigere

De aktuelle boligene tildeles etter den ordinære tildelingsforskriften, men kontraktene er særegne i den forstand at de er langvarige og i noen tilfeller tidsubegrensede. Som hovedregel representeres beboer av verge.

På forespørsel kan vi frembringe en oversikt over aktuelle adresser.

Boliger som er særskilt tilrettelagt for mennesker med RoP-diagnose (Rus og Psykiatri)

BBY har p.t. til sammen 29 boenheter med hardbrukskvaliteter, spesielt bygget og tilrettelagt for beboere med «tung» RoP-diagnose. I tillegg har vi flere prosjekter under prosjektering og bygging, hvorav Ljabru-veien 157-159 («Samhandlingshuset», S. Nordstrand) er den som er nærmest ferdigstillelse. De eksisterende boligene er:

- Arveset gård (Strømsveien 286-288-290), bydel Alna: 15 enheter + base
- Schandorffsgt. 4 og Fredensborgvn. 1b, bydel St.Hanshaugen: 14 enheter + base

De spesifikke tilretteleggingskvalitetene i disse boligene kan bl.a. være:

- Bemannet base
- Robuste innredningsløsninger, herunder sluk i gulv (for rengjøring i form av spyling) samt toalett, servant og speil i rustfritt stål
- Arkitektoniske løsninger tilpasset brukergruppen, bl.a. med sikte på mest mulig skjerming av hver boenhet

Ungbo-porteføljen

Ungbo er et boligtilbud til mennesker mellom 17 og 23 år som ikke er i stand til å skaffe seg bolig på egen hånd og som trenger hjelp til å mestre boforholdet. Beboerne anses å være i en risikogruppe når det gjelder å falle «utenfor samfunnet». En sentral pilar i Ungbo-konseptet er at en skal bli fulgt opp av en dedikert ressursperson i hjelpeapparatet, også med hjelp til å finne nytt bosted ved utflytting fra Ungbo-boligen. Boligene forvaltes av BBY, mens beboeroppfølgingen ivaretas av VEL.

I BBYs FDV-system er Ungbo-porteføljen registrert som 123 utleieobjekter med et samlet bruksareal på ca 9.000 kvm. Samtlige objekter leies ut av BBY til VEL, som i sin tur fremleier leiligheter og hybler til målgruppen. Merk at det ikke nødvendigvis er et 1:1-forhold mellom antallet leieobjekter i BBYs systemer og antallet Ungbo-leietakere. Dette fordi ett BBY-leieobjekt kan være splittet i flere VEL-objekter. I følge VEL har en p.t. ca 160 leietakere.

Boenhetene i Ungbo-porteføljen befinner seg dels i 17 småhus. Dels utgjøres boenhetene av enkelt-leiligheter i egneide gårder eller i borettslag/sameier. Objektene ligger i en egen objektskategori i foretakets FDV-system Plania, og en liste over aktuelle objekter kan enkelt genereres ved behov.

VEDLEGG 3 – FAKTAARK HUSLEIEUTVIKLINGEN FOR KOMMUNALE BOLIGER I OSLO

Husleiefastsettelse for kommunale boliger i Oslo før 2000

Fra 1. april 1990 ble forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens boligmasse lagt til Boligbedriften. Samtidig fikk øvrige virksomheter i kommunen ansvaret for sine egne bygge- og vedlikeholdsoppgaver. I 1998 ble det i bystyret behandlet en sak om omorganisering av dette arbeidet, og eiendomsforvaltningen ble flyttet til etater, senere til kommunale foretak⁵².

Så vidt prosjektgruppen kjenner til ble satser for husleie og prisregulering fastsatt ved årlige budsjettvedtak i bystyret. Det er nærliggende å anta at leiefastsettelsen dermed var et ledd i salderingen av kommunens og særlig Boligbedriftens budsjett. Så vidt prosjektgruppen kjenner til var leieprisene gjennomgående lave i forhold til markedsleien, så vel som det faktiske drifts- og vedlikeholdsbehovet. Konsekvensen av denne praksisen var at boligstandarden var lav og at eiendomsverdiene ble dårlig ivaretatt. Boforholdene ble omtalt som «kummerlige».

Husleiefastsettelse fra 2000

Gjengs leie kort fortalt

Hovedregelen for leiefastsettelse i de kommunale boligene har de seneste ca 20 årene vært gjengs leie. Ordningen ble innført ved årsskiftet 1999/2000.⁵³ Gjengs leie er et «gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår». Begrepet er definert i husleieloven med forarbeider, jfr. Husleieloven § 4-3.

Gjengs leie vil i et stigende marked systematisk ligge under markedsleien, fordi en skal hensynta «etter-slepet» som er reflektert i løpende leieforhold som har vart en tid. De seneste ti årene (Q1/2010-Q1/2020) har gjengs leie i gjennomsnitt ligget 6,2 % under markedsleie.

Begrunnelsen for innføringen av gjengs leie og en kommunal bostøtteordning

Gjengs leie virker i kombinasjon med en kommunal bostøtteordning. Med kombinasjonen av gjengs leie og bostøtte har bystyret knesatt prinsippet om at boligsubsidiene skal følge beboer og ikke boligen. Ved innføringen av gjengs leie i kombinasjon med kommunal bostøtte ble det etter prosjektgruppens kunnskap særlig lagt vekt på disse begrunnelsene:⁵⁴

- a) Gjengs leie sikrer Boligbygg en langsiktig og forutsigbar finansiering – uavhengig av årlige budsjett-vedtak i bystyret. For en eiendomsvirksomhet er dette av stor betydning, fordi god og rasjonell FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) forutsetter at en kan planlegge f.

⁵² Beretningen om oslo kommune for årene 1987-2011 s 166

⁵³ Bystyrets behandling 15.12.1999 av sak 789, byrådets tilleggsinnstilling til budsjett 2000 og økonomiplan 2000-2003.

⁵⁴ Fra enkelte hold hevdes det også at ordningen fører til lavere forekomst av ulovlig fremleie. Det er tenkelig at en da sikter til at mens lovverket og domstolspraksis gjør det svært vanskelig å nå fram med en utkastelsessak selv i de tilfellene bevisene er svært håndfaste, er det langt enklere å sanksjonere ved å inndra bostøtten.

eks. utskiftninger i et livsløpsperspektiv og at en kan inngå langsiktige tjenesteavtaler. Ordningen vil derfor sette fore-taket i stand til en markant økning av boligstandarden, bomiljøet og oppfølgingen – til beste for beboerne, bymiljøet og bevaringen av eiendomsverdiene.

- b) Å la subsidiene følger beboer (i stedet for boligen) fører til at subsidieringen blir mer treffsikker, fordi den da kan behovsprøves. I denne sammenhengen må en ta i betraktning at ulike beboer-grupper har ulike inntektsforhold og at visse beboergrupper også trenger kommunal bolig av andre grunner enn de økonomiske.
- c) Å la subsidiene følge beboer (og ikke boligen) gjør også ordningen mer fleksibel mtp. endringer i husstandenes livssituasjon. Dersom leietaker kommer i lønnet arbeid, vil en med dagens ordning kunne redusere eller fjerne subsidieelementet. Dette lar seg ikke gjøre dersom det er boligen som er subsidiert, fordi leieprisen da vil være fastsatt i husleieavtalen.
- d) Gjennom treffsikkerheten og fleksibiliteten en oppnår ved å la subsidiene følge beboer, oppnår en også en reduksjon i de såkalte innlåsingseffektene. Disse består i at det blir lite attraktivt å søke seg ut av en kommunal bolig eller å søke inntektsgivende arbeid. Subsidiering av beboer innebærer dermed i sin tur at det blir enklere å rasjonere effektivt med det knapphetsgodet som en kommunal bolig er.

Det som sies i pkt. b)-d) vil få ytterligere gyldighet dersom en fra politisk hold skulle velge å tilby leieavtaler med lengre leieperioder til flere/større grupper av beboere. Det vil også få større gyldighet dersom det skulle være ønskelig å leie ut kommunale boliger til andre grupper enn vanskeligstilte, enten av bomiljø-hensyn eller som et boligpolitisk virkemiddel overfor f. eks. unge i etableringsfasen.

Hvordan gjengs leie fastsettes

Ved fastsettelsen av gjengs leie må en for det første ta hensyn til det generelle leienivået for boliger av aktuell type, størrelse og beliggenhet. I Oslo kommune gjør en dette ved at det utarbeides kvartalsvise statistikker basert på et omfattende sett av observerte leiemarkedsdata. Statistikken, som angir en månedsleie pr. kvm utleibart areal, inndeler kommunen i fem prissoner, og den differensierer i tillegg ut fra antall rom. Disse to variablene gir opphavet til en leieprismatrise, der begrepet matrisetall (anvendt nedenfor) refererer til leien pr. kvm pr. år for en leilighet av en gitt størrelse i en gitt prissone. Derneft må en ta hensyn til kvalitetene ved den enkelte boligen, herunder teknisk standard (flater, innredning, etc.), lysforhold, arealeffektivitet, forekomst av attributter som heis og balkong, standarden på uteområder og fellesarealer, mv. Dette gjør en ved at hver enkelt leilighet takseres før den tildeles ny beboer, noe som da gjelder ca 1.300-1.500 leiligheter pr. år. Ved takseringen vil det kunne forekomme at to like store leiligheter i samme etasje får noe ulik leie, dersom f. eks. den ene har balkong og den andre ikke. Den takstbaserte vurderingen av kvalitetene ved den enkelte bolig kommer til uttrykk ved en justeringsfaktor, der en faktor på 1,00 reflekterer at boligen er «gjengs», dvs. at summen av kvaliteter er på linje med gjennomsnittet av det en ellers finner i markedet. Boligbyggs leiligheter oppnår stort sett en justeringsfaktor i intervallet 0,95 – 1,05. Gjennomsnittet er p.t. ca 0,985.

Leieberegningen er dermed en funksjon av følgende parametere, der de tre første elementene knytter seg til det generelle leienivået i markedet (statistikkbasert), og det fjerde til de individuelle og helt konkrete kvalitetene ved den enkelte boligen (takstbasert):

- Antall rom
- Antall kvadratmeter
- Geografisk beliggenhet
- Standard
-

Leien for den enkelte bolig fastsettes dermed slik:

$$\text{Årsleie} = \text{Utleibart areal} \times \text{Matrisetall} \times \text{Justeringsfaktor}$$

Eksempel på leiefastsettelse:

Utleibart areal (P-rom):	50	Kvm
Matrisetall:	2 800	Kr/kvm/år
Justeringsfaktor:	96,0 %	
Årsleie	= Utleibart areal x Matrisetall x Justeringsfaktor	
	= 50 kvm x 2.800 kr/kvm/år x 0,96	
	= 134.400 kr/år.	
Måned sleie	= Årsleie / 12	
	= 134.400 / 12	
	= 11.200 kr/mnd.	

Fig. X: Eksempel på fastsettelse av gjengs leie for enkeltbolig

Den faktiske utviklingen i gjengs leie

Pr. 1. kvartal 2020 er gjennomsnittlig gjengs leie for en toromsleilighet i Oslo 2.780 kr/kvm/år.

I figuren under har vi vist utviklingen i gjengs leie for toromsleiligheter gjennom de seneste ti årene i Oslo.⁵⁵ Av fremstillingshensyn er utviklingen i gjengs leie sammenholdt med utviklingen i markedsleie.

⁵⁵ Kilde: Leieprisstatistikken for Q1/2020, Boligbygg Oslo KF

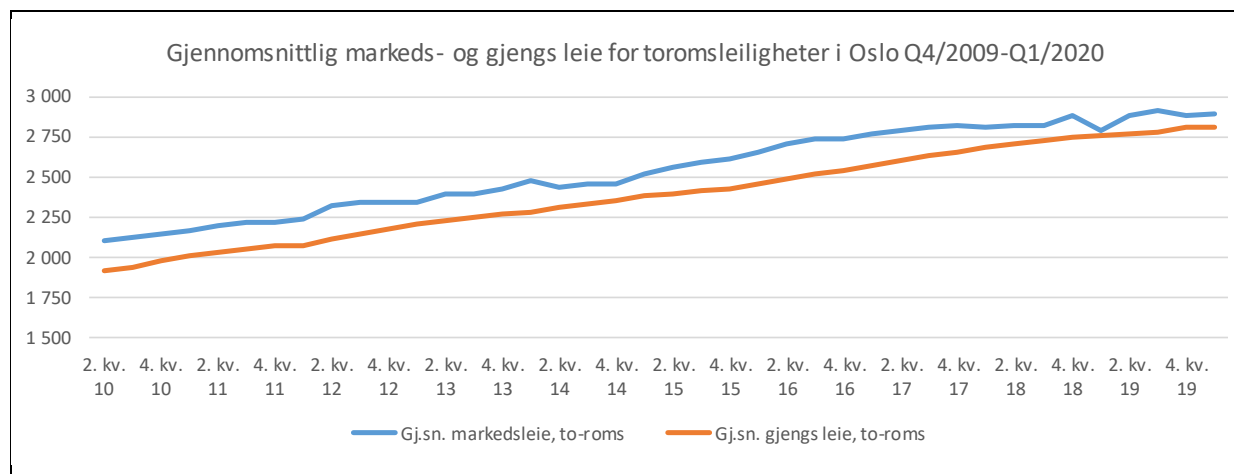


Fig. X: Gjennomsnittlig markeds- og gjengs leie for toromsleiligheter i Oslo Q4/2009–Q3/2019

Ett viktig unntak historisk, nemlig subsidiert leie etter verbalvedtak H17/2006

Det finnes ett viktig unntak fra hovedregelen om gjengs leie. Dette gjelder leieforhold som kommer inn under verbalvedtak H17/2006; «Endring i husleie for boliger med subsidiert husleie».

Vedtaket er relativt selvforklarende, og gjengis her i sin helhet:

«Husleien i kommunale trygdeboliger og kommunale boliger som er særskilt tilrettelagt for eldre og mennesker med funksjonshemming, men som ikke fyller Husbankens krav til betegnelsen omsorgsboliger, samt omsorgsboliger for utviklingshemmede, fastsettes til 900 kroner per kvadratmeter boligareal. Husleien konsumprisreguleres i tråd med husleielovens bestemmelser. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold som i forbindelse med eiendomsreformen ble overført fra bydelene til eiendomsforetakene 01.01.2004. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, og beboerne omfattes av ordningen med bostøtte til leietakere i kommunale boliger.»

Med KPI-regulering ligger leien i H17-boligene i dag på ca 1.200 kr/kvm/år.⁵⁶ Ordningen gjelder p.t. ca 350 boliger under BBYs forvaltning med tillegg av et antall hos bydelene. Tallet er naturlig nok synkende, fordi de aktuelle leietakerne etter hvert faller fra.

Det følger av det som her sies at H17/2006 representerer et brudd med prinsippet om at subsidiene skal følge beboer. H17/2006 bestemmer nettopp at det er boligen som skal subsidieres. Indirekte sier da også vedtaket at H17-leietakere ikke er berettiget til kommunal bostøtte. Om dette, se pkt. 2.7 nedenfor.

Vedtak H17/2016 ble opphevet i 2016, men selve ordningen ble gjeninnført i form av bystyresak 42 (2019). Se i denne forbindelse pkt. 2.7. nedenfor.

⁵⁶ Fra jan. 2006 til april 2020 har KPI økt med 35,1 %. Kilde: <https://www.ssb.no/kpi>

Det eksisterer p.t. ytterligere et unntak, som imidlertid bare gjelder et ytterst lite antall leietakere, p.t. ca 60 stk. Dette er de såkalte byfornyelseskontraktene. Disse leietakerne (som pr. definisjon har leiligheter i borettslag) skal enkelt sagt ha det samme i husleie som foretaket betaler i månedlige fellesutgifter. Det ligger i sakens natur at denne størrelsen varierer fra borettslag til borettslag, men det er ikke uvanlig med månedsleie ned mot 2-3.000 kr. Forutsatt en leilighet med 50 kvm P-rom, innebærer dette en årlig kvadratmeterpris på ca 600 kr/kvm. Til sammenlikning ligger gjengs leie på ca 2.800 kr/kvm/år, leien for samlokaliserte boliger med base på 1.995 kr/kvm/år og H17-kontraktene på ca 1.200 kr/kvm/år.

Nærmere om forholdet mellom leiepris og bostøtte: For å kvalifisere til kommunal bostøtte må leietaker ha gjengs leie eller markedsleie

For å kvalifisere til den kommunale bostøtteordningen må en som kjent være økonomisk vanskeligstilt, og en må være kommunal leietaker.⁵⁷ I tillegg er det en forutsetning at en betaler markedsleie eller gjengs leie, ref. bostøtteforskriftens § 4. Dette innebærer at kommunale leietakere som har subsidiert leie, ikke er berettiget til kommunal bostøtte.

Nye omstendigheter i 2019 og 2020, bl.a. gjeninnføring av H17-vilkår, «frys-vedtak» og innføring av subsidiert leie for beboere i samlokaliserte boliger med base

Gjennom 2019 har bystyret fattet flere vedtak som har gjort at hovedregelen om gjengs leie delvis er satt ut av spill. Dette har skjedd som respons på reaksjoner fra visse beboergrupper og deres pårørende, samt etterfølgende politisk og mediemessig engasjement, i kjølvannet av at husleien har blitt mer tyngende for disse gruppene. Dette har i sin tur sammenheng med endringer i ordningene med uførepensjon og statlig bostøtte i kombinasjon med bydelenes leieøkninger som følge av opphevelsen av H17/2006 i 2016.⁵⁸

De viktigste er nevnt her, i kronologisk rekkefølge:

- Gjennom bystyresak 42 (feb. 2019) ble det de facto innført en ny leietakergruppe; beboere i «sam-lokaliserte boliger med personalbase». For de av beboerne i denne gruppen som har hatt gjengs leie, ble det besluttet at leien midlertidig skulle nedsettes med 15 % med virkning fra 1. mars 2019.
- I samme sak ble det besluttet at den gamle ordningen med subsidiert leie for visse eldre leieforhold (H17/2006), en ordning som hadde blitt opphevet med virkning fra 2016, likevel skulle bestå. Det ble videre besluttet at leietakere som i medhold av opphevelsesvedtaket hadde fått leien sin oppjustert til gjengs leie, skulle få tilbakebetalt differansen.
- Ved behandlingen av revidert budsjett for 2019 (juni 2019) ble det vedtatt frys av all KPI- og gjengs leie-regulering for alle leietakere i de kommunale boligene, med virkning fra 1. aug. 2019.

⁵⁷ Dette gjør at vanskeligstilte som leier bolig på det private markedet ikke er berettiget til bostøtte. Det samme gjelder leietakere som kommer inn under ordningen med såkalte tilvisningsavtaler.

⁵⁸ Boligbygg har også et antall H17-kontrakter, men foretaket avholdt seg fra å heve leien i disse leieforholdene da vedtak H17/2006 ble opphevet i 2016, i påvente av en nærmere avklaring fra NOE.

- Frysvedtaket er siden fulgt opp med verbalvedtak F3/2020 (des. 2019), der det heter at «Husleien i kommunale boliger skal ikke økes i 2020.»
- Ved behandlingen av kommunens budsjett for 2020 ble det midlertidige rabattvedtaket for beboere i «samlokaliserte boliger med personalbase» avløst av en permanent ordning som består i at leien skal settes til 1.995 kr/kvm/år. Det ble også innført et husleietak for samme gruppe, relevant for beboere i noe større leiligheter, i form av at månedsleien ikke skal overstige 1/12 x folketrygdens grunnbeløp. Vedtaket gjelder med virkning fra 1. jan. 2020.

Skjematisk oppstilling av husleievedtakene

Dato	Hva	Hvor ble det vedtatt?
15.12.1999	Innføring av gjengs leie for kommunale boliger	Sak 789, byrådets tilleggsinnstilling til budsjett 2000 og økonomiplan 2000-2003
14.12.2005	Subsidiert husleie vedtatt for omsorgsboliger Husleien i trygdeboliger og kommunale boliger som er særskilt tilrettelagt for eldre og mennesker med funksjonshemming, men som ikke oppfyller Husbankens krav til betegnelsen omsorgsboliger, samt omsorgsboliger for utviklingshemmede, fastsettes til 900 kroner per kvadratmeter boligareal. Husleien konsumprisreguleres i tråd med husleielovens bestemmelser. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold som i forbindelse med eiendomsreformen ble overført fra bydelene til eiendomsforetakene 01.01.2004. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, og beboerne omfattes av ordningen med bostøtte for leietakere i kommunale boliger.	Verbalvedtak H17/2006 Endring i husleie for boliger med subsidiert husleie
16.12.2015	H17/2006 oppheves Verbalvedtak H17/2006 Endring i husleie for boliger med subsidiert husleie oppheves.	Sak 388 Oslo byråds forslag til budsjett for 2016 og økonomiplan - Byrådssak 206.1 av 23.09.2015

11.12.2019	Husleie for samlokaliserte boliger settes til 1995 10.4.8 Bystyrets Sak 185/2019 Revidert budsjett 2019 - Effekt av regnskap 2018 mv Bystyret ber byrådet om å fryse husleien i kommunale boliger fra 1.8.2019 til og frem til verbalvedtak H73/19 er iverksatt, og det sette av 20 millioner kroner i revidert budsjett for å dekke kostnadene til dette ut 2019. <i>oppheves og erstattes med følgende verbalvedtak:</i> 10.4.9 Husleie for samlokaliserte boliger Husleie for samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesarealer får en subsidiert leie på kr 1 995 pr. kvm. pr. år. For å unngå urimelig høy boutgift for store leiligheter, fastsettes månedlig husleie til maksimalt 1/12 av grunnbeløpet i Folketrygden. Omsorg+ boliger er ikke omfattet av dette. Leietakere som var omfattet av H17/2006 eller fikk justert leien tilsvarende iht. vedtak 125/2019 og 185/2019, og fortsatt leier kommunal bolig, får videreført nivået på husleie bestemt i H17/2006. Husleien er knyttet til leietaker. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, evt. i henhold til husleiereguleringen for samlokaliserte boliger hvis vilkårene for dette er oppfylt.	Sak 372 Oslo byråds forslag til budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 - Byrådssak 256.1 av 25.09.201
------------	--	--

VEDLEGG 4 – CASE OG TYPETILFELLE

Case 1: Enslig forsørger med to barn

Inntekt: 101 196 kroner

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	12 280		Husleie	12 280
BKB	10 265		Oslobostøtta	982
			Kommunal bostøtte	7 041
Netto husleie	2 015		Netto husleie	4 257
Sosialhjelp til husleie	2 015		Sosialhjelp til husleie	4 257
			Effekt på kjøpekraft	-
Statlig bostøtte	6 193		Statlig bostøtte	6 193
Øvrig sosialhjelp	4 425		Øvrig sosialhjelp	4 424

Case 2: Familie med to barn

Inntekt: 350 000

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	16 960		Husleie	16 960
BKB	-		Oslobostøtta	1 357
			Kommunal bostøtte	7 249
Netto husleie	16 960		Netto husleie	8 354
Sosialhjelp til husleie	5 666		Sosialhjelp til husleie	-
			Effekt på kjøpekraft	40
Statlig bostøtte	2 900		Statlig bostøtte	2 900
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	-

Case 3: Enslig

Inntekt: 246 592 (uførestønad)

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	13 835	Husleie	13 835
BKB	2 834	Oslobostøtta	1 107
		Kommunal bostøtte	4 328
Netto husleie	11 001	Netto husleie	8 400
Sosialhjelp til husleie	1 226	Sosialhjelp til husleie	-
		Effekt på kjøpekraft	1 374
Statlig bostøtte	386	Statlig bostøtte	386
Øvrig sosialhjelp	-	Øvrig sosialhjelp	-

Case 4: Enslig

Inntekt: 93 956 (arbeidsinntekt)

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	10 831		Husleie	10 831
BKB	8 268		Oslobostøtta	866
			Kommunal bostøtte	6 059
Netto husleie	2 563		Netto husleie	3 906
Sosialhjelp til husleie	2 702		Sosialhjelp til husleie	-
			Effekt på kjøpekraft	-
Statlig bostøtte	4 273		Statlig bostøtte	4 273
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	4 045

Case 5: Enslig

Inntekt: 250 000 (arbeidsinntekt)

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	12 720		Husleie	12 720
BKB	1 698		Oslobostøtta	1 018
			Kommunal bostøtte	3 369
Netto husleie	11 022		Netto husleie	8 333
Sosialhjelp til husleie	-		Sosialhjelp til husleie	-
			Effekt på kjøpekraft	2 689
Statlig bostøtte	-		Statlig bostøtte	-
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	-

Case 6: Enslig

Inntekt: 290 587 (ung uførestønad)

Dagens husleiefaktura		Ny husleiefaktura	
Husleie	13 780	Husleie	13 780
BKB	3 766	Oslobostøtta	1 102
		Kommunal bostøtte	4 947
Netto husleie	10 014	Netto husleie	7 731
Sosialhjelp til husleie	-	Sosialhjelp til husleie	-
		Effekt på kjøpekraft	2 283
Statlig bostøtte	-	Statlig bostøtte	-
Øvrig sosialhjelp	-	Øvrig sosialhjelp	-

Case 7: Enslig

Inntekt: 400 426

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	10 812		Husleie	10 812
BKB	-		Oslobostøtta	865
			Kommunal bostøtte	-
Netto husleie	10 812		Netto husleie	9 947
Sosialhjelp til husleie	-		Sosialhjelp til husleie	-
			Effekt på kjøpekraft	865
Statlig bostøtte	-		Statlig bostøtte	-
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	-

Case 8: Enslig

Inntekt: 186 810 (alderspensjon)

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	12 720		Husleie	12 720
BKB	5 844		Oslobostøtta	1 018
			Kommunal bostøtte	6 560
Netto husleie	6 876		Netto husleie	5 142
Sosialhjelp til husleie	-		Sosialhjelp til husleie	-
			Effekt på kjøpekraft	1 733
Statlig bostøtte	3 269		Statlig bostøtte	3 269
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	-

Case 9: Enslig Uten inntekt

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	11 242		Husleie	11 242
BKB	9 668		Oslobostøtta	899
			Kommunal bostøtte	6 324
Netto husleie	1 574		Netto husleie	4 019
Sosialhjelp til husleie	8 894		Sosialhjelp til husleie	4 019
			Effekt på kjøpekraft	-
Statlig bostøtte	4 273		Statlig bostøtte	4 273
Øvrig sosialhjelp	-		Øvrig sosialhjelp	7 320

Case 10: Enslig

Uten inntekt

Dagens husleiefaktura			Ny husleiefaktura	
Husleie	15 726		Husleie	15 726
BKB	13 366		Oslobostøtta	1 258
			Kommunal bostøtte	9 278
Netto husleie	2 360		Netto husleie	5 190
Sosialhjelp til husleie	2 360		Sosialhjelp til husleie	5 190
			Effekt på kjøpekraft	-
Statlig bostøtte	6 196		Statlig bostøtte	6 196
Øvrig sosialhjelp	12 166		Øvrig sosialhjelp	12 166