



Saksgang		
Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Kommunestyre	23.04.2015	015/15

Husleieøkning og innføring av depositum

Vedlegg:

Saksopplysninger:

Værøy kommune forvalter for tiden totalt 22 kommunale boenheter og 3 kommunale kontorlokaler. Husleie for disse utgjør på årsbasis omtrent 900 000 kr (slik det er budsjettet for 2015).

Slik kommuneingeniøren ser det – er det behov for å justere prisene når det gjelder leie av kommunale boliger.

Om en ser på dagens markedspriser er husleien i de kommunale boliger på Værøy er usedvanlig lav og inkluderer alle kommunale avgifter. Det eneste som leietakerne må betale selv er strømforbruket. Samtidig er behovet for vedlikehold av boenhetene stort – da de fleste kommunale boligene trenger oppgradering av både kjøkken, bad og andre rom. Det er videre behov for gjennomføring av energisparende tiltak.

Værøy kommune praktiserer per dags dato ingen ordning med depositum ved utleie av kommunale boenheter. En manglende ordning hvor en har en ordning med depositum har vist seg å føre til høye vedlikeholdsutgifter for Værøy kommune. Kommuneingeniøren vil at man skal se på muligheten av innføring av depositum ved utleie av kommunale boenheter. Husleieloven § 3-5 regulerer muligheten til å kreve depositum.

I Husleieøkning

Lov om husleie har et eget kapittel – her Kapittel 4. Leieprisvern – som tar for seg leiepris på utleid boenhet og her tillates utleier å justere husleien ved tre anledninger:

1. Årlig indeksregulering.
2. Inngåelse av ny leiekontrakt.
3. Tilpassing til gjengs leie.

Værøy kommune praktiserer per dags dato kun mulighet nevnt i punkt 1 – årlig indeksregulering - noe som gir ubetydelig økning av leieinntekter. Ved inngåelse av nye leiekontrakter brukes det fastsatte leiepriser som er vedtatt av kommunestyret – sist i desember 2014. En ordning som i praksis medfører at det ikke mulig å justere leiepris ved inngåelse av en ny leiekontrakt.

Punkt 3 nevnt i loven - tilpassing til gjengs leie – blir heller ikke praktisert av Værøy kommune. Når det gjelder det siste – punkt 3 - tilpasning til gjengs leie – så skal dette alltid varsles skriftlig seks måneder i forveien, etter at leieforholdet har vart i to år og seks måneder med effektivering etter tre år. Dersom leieforholdet er tidsbegrenset til tre år vil ikke reglene om gjengs leie ha noen betydning. Da kan partene eventuelt tegne ny kontrakt, og i hvilket tilfelle står partene fritt i forhold til ny leiepris.

Fordelene med hyppig prisjustering er økning i leieinntekter og bedre økonomi når det gjelder oppgradering av de kommunale utleieboligene.

Værøy kommune bruker i stor grad de kommunale utleieboligene som et tiltak rettet mot rekrutteringsbehovet. En løsning for å beholde ordningen som et attraktivt tilbud, er at ansatte i kommunen som har behov for en leiebolig kan få 15 % redusert leiepris de første 3 år vedkommende er i arbeid for Værøy kommune.

II Depositum ordning

Bakgrunnen for at en ser på en ordning med depositum - er at de utleide boenheterne ofte viser seg å ha betydelige mangler / skader ved utflytting. En ordning med depositum vil føre til at oppgaver som gressklipping, rengjøring av bolig, innlevering av nøkler, unngå skade på inventar eller for den saks skyld gjenglemte søppel blir noe som vil høre fortiden til. En unngår også det som skjer i dag – at kommunen må engasjere kommunale vaktmestere og renholdspersonale - eventuelt annet innleid personale til å sette boligene i stand igjen etter utleie – forhold som naturlig nok går ut over kommunens økonomi.

Værøy kommune leier i dag også ut boenheter til personer som ikke er kommunalt ansatte – noe som fører til problem med å få inn husleie ved manglende betaling. I dag kan Værøy kommune få inn manglende betaling kun fra ansatte ved at man trekker vedkommende ansatt ved utbetaling av lønn, sluttvederlag, feriepenger etc.

Når det gjelder klienter fra NAV som flytter inn i kommunale boenheter – viser erfaring at denne gruppen leietakere kan ha problemer når det gjelder å stille midler til depositum, så da vil det være NAV Værøy som må betale depositumet.

Innføring av en ordning med depositum vil kreve en del ekstra arbeid administrativt - bl.a. ved oppretting av egen konto, utfylling av skjema, oppfølging etc, men ved innføring av gode rutiner – bør ikke dette bli store problem som vil hindre innføring av depositum.

Sett i forhold til rekruttering kan depositum virke som en ekstra utfordring for en nyansatt og dette er et punkt som man må se nærmere på, men da ordningen er vanlig de aller fleste steder – bør dette være et punkt som bør være gjennomførbart også i Værøy.

En må også være klar over at Værøy kommune må i tillegg utarbeide og godkjenne nye og reviderte husleiekontrakter hvor ordningen med depositum tas med.

Ved varsel i god tid bør ordningen kunne innføres i løpet av våren 2016.

Rådmannens innstilling:

I Værøy kommune innfører prisjustering ved inngåelse av nye leiekontrakter, hvor leieprisen bestemmes ut fra gjengs leiepris i Værøy. Kommunestyret fastsetter årlig husleie i kommunalt budsjett, men åpner for at administrasjonen kan foreta justeringer i løpet av kalenderåret om nødvendig.

Tilpassing til gjengs leiepris innføres fra 01.01.16, med varsel om leieprisjustering i juni 2015. Ordningen gjelder leietakere som disponerer kommunale boliger i 2,5 år og mer. Det gis 15 % rabatt i husleie for nyansatte på Værøy og hvor denne rabattordningen gjelder de første 3 årene vedkommende er ansatt i Værøy kommune.

II Værøy kommune innfører en ordning med depositum ved utleie av alle kommunale boenheter.

Depositumet settes til 1 måneds husleie

.

23.04.2015 KOMMUNESTYRE

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

KS-015/15 Vedtak:

I Værøy kommune innfører prisjustering ved inngåelse av nye leiekontrakter, hvor leieprisen bestemmes ut fra gjengs leiepris i Værøy. Kommunestyret fastsetter årlig husleie i kommunalt budsjett, men åpner for at administrasjonen kan foreta justeringer i løpet av kalenderåret om nødvendig.

Tilpassing til gjengs leiepris innføres fra 01.01.16, med varsel om leieprisjustering i juni 2015. Ordningen gjelder leietakere som disponerer kommunale boliger i 2,5 år og mer. Det gis 15 % rabatt i husleie for nyansatte på Værøy og hvor denne rabattordningen gjelder de første 3 årene vedkommende er ansatt i Værøy kommune.

II Værøy kommune innfører en ordning med depositum ved utleie av alle kommunale boenheter.

Depositumet settes til 1 måneds husleie