Arkivsak-dok. 117 - 15 

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.08.2015

**Internhusleie - prinsipper og gjennomføring**

**Bakgrunn for saken:**

Sak om innføring av internhusleie ble behandlet av bystyret i sak 169/14.

I denne saken legges det frem forslag om prinsipper og praktisk gjennomføring av internhusleie.

**Saksopplysninger:**

Bystyret vedtok i sak 169/14:

1. For bygninger som er ferdigstilt før 1. jan 2015 foreslås det at kostnadene basert på dagens ordning videreføres og omgjøres til en internleie.
2. For bygninger som ferdigstilles etter 1. jan. 2015 foreslås det at internleie innføres etter «Sandnes modellen» slik den framkommer av saken.
3. Internleiene justeres i henhold til konsumprisindeksen hvert år.

Det er utarbeidet modeller for beregning av husleie for eksisterende bygg ferdigstilt før 1. jan 2015 og for nye bygg som er ferdigstilt etter dette tidspunktet.

Beregning av internhusleie for eksisterende bygg er p.t. ikke ferdig og vil først bli lagt frem i forbindelse med 2. perioderapport til bystyret. Det har i arbeidet med de konkrete beregningene vist seg å være behov for opprydding, spesielt mht. bokført verdi pr. bygg og rett areal pr. bygg. I saken vil oversikt over husleie pr bygg fremkomme. Det samme gjelder nye bygg som ferdigstilles i 2015.

Beregning av husleie av nye bygg med ferdigstillelse etter 2015 vil fremkomme gjennom økonomiplanbehandlingen ØP 2016 – 2019.

**Vurderinger:**

1. **Generelt**:

Husleien består av to elementer: kapitaldel og FDV – del. I tillegg er det for hvert bygg/bygg kategori beregnet fellesutgifter (renhold, driftsoperatør, uteanlegg, energi).

Kapitaldelen er vedtatt med 2,5 % rente og 2,5 % avdrag. Beregningsgrunnlaget i år 1 tilsvarer lånebeløpet på bygget.

FDV – delen for nye bygg er satt til 310 kr pr kvm. Dette innbefatter slik det ble lagt frem for bystyret også kostnader til driftsoperatørtjenester (jfr sammenligning i Bsak 169/14 med DKI – beløp). FDV – delen ble i saken beregnet til 165 kr pr kvm. Beregning av dette beløpet er eks. driftsoperatørtjenester (ca kr 26 pr kvm). Tallene er således ikke helt sammenlignbare.

KPI – justering av husleien foretas i 1. perioderapport hvert år. Sist kjente KPI benyttes.

KPI – justering av husleien foretas i 1. perioderapport. Totalindeks, 12-måneders endring, benyttes.

1. **For eksisterende bygg er følgende hovedkriterier lagt til grunn:**

Bokført verdi pr bygg 31. des 2014 danner beregningsgrunnlag for kapitaldelen. Beregningsgrunnlaget justeres en gang i året for påkostninger over investeringsbudsjettet. Justeringen tas i 1. perioderapport.

Det er ikke system for å finne eksakt bokført verdi for gjennomgangsboliger. Her beregnes kapitaldelen av husleien ut fra en gjennomsnittsverdi.

Totalt vil husleien for eksiterende bygg tilsvare basisbudsjettet for 2015

1. **For nye bygg er følgende hovedkriterier lagt til grunn:**

All ny tilført bygningsmasse beregnes etter denne modellen, inklusive tilbygg. Dette gjelder også i tilfeller der bygg blir totalrehabilitert/hovedombygging.

Endelig grunnlag for kapitaldelen av husleien er investeringsbeløpet fratrukket. mva (hvis tiltaket gir momskompensasjon) og tilskuddsordninger (husbank, spillemidler, Enova mv). Grunnet tidsmessig etterslep på utbetalinger av tilskudd, vil grunnlag for husleien frem til utbetaling av tilskudd være inklusive tilskuddsbeløpet. Justering foretas når tilskudd utbetales.

Byggelånsrenter/lån i byggeperioden belastes ikke byggeprosjektet. Dette er i samsvar med dagens rutiner. Alternativet er å legge finanskostnader i byggeperioden i byggeregnskapet og at dette legges til grunn for husleien.

**Forslag til vedtak:**

* Saken tas til orientering.
* Saken oversendes rådmannen til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.08.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder