



## SVAR VIÐ FYRIRSPURN

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

---

### **Efni: Svar við fyrirspurn fulltrúa Sósíalístaflokks Íslands um leiguverð smáhýsa**

*Pann 15. febrúar 2023 lagði fulltrúi Sósíalístaflokks Íslands fram í velferðarráði svohljóðandi fyrirspurn um leiguverð smáhýsa:*

*Hvernig er leiguverð fyrir smáhýsi borgarinnar reiknað út og hvaða forsendur lágu að baki þeirri ákvörðun? Hefur leiguverðsgrunnurinn tekið breytingum í gegnum tíðina og ef svo er, hvernig þá? Er greiðsla mismunandi eftir staðsetningu smáhúsanna? Hvað felst í hússjóði og er hann mismunandi eftir staðsetningu smáhúsanna?*

#### **Svar:**

**Hvernig er leiguverð fyrir smáhýsi borgarinnar reiknað út og hvaða forsendur lágu að baki þeirri ákvörðun?**

Í lok árs 2020 þegar flutt var inn í fyrstu fimm smáhúsin í Gufunesi var leiguverð smáhúsanna ákvarðað m.v. áætlað meðalkostnaðarverð sem var 22,5 m.kr. fyrir hvert hús. Á þessum tíma lá raunkostnaður ekki fyrir og ákveðið var að hafa sama leiguverð í öllum smáhúsum ásamt því sem horft var til leiguverðs í smáhúsum á Granda sem var 74.675 kr. á mánuði sem að hækkar eins og önnur húsaleiga hjá Félagsbústöðum mánaðarlega m.v. vísitölu neysluverð til verðtryggingar. Stuðst var við meðalleigustuðul Félagsbústaða sem var 5,49%. Ennfremur var horft til þess að íbúar fengju bæði almennan og sérstakan húsnæðisstuðning. Almennar húsnæðisbætur voru áætlaðar 32.460 kr. á mánuði og sérstakur húsnæðisstuðningur var á bilinu 30.478 til 32.450 kr. á mánuði.

*Reikniregla Félagsbústaða við útreikning á leiguverði er:*

Mánaðarleiga (kr./mán.)= Fasteignamat 2017 eða kaupverð \* leigustuðull / 12

Samkvæmt reiknireglunni var leiguverð smáhúsanna því 102.938 kr./mán. í nóvember 2020. Nettó húsaleiga var því áætluð 102.938 kr. - 32.460 kr. - 30.478 kr. = 40.000 kr./mán.

Í apríl 2023 var brúttó leigan 122.502 kr. á mánuði. Til frádráttar má áætla að húsnæðisstuðningur sé 72.502 kr. og nettó leiga því 50.000 kr./mán.

Leigan fyrir smáhýsin á Granda í apríl 2023 var brúttó 88.864 kr. á mánuði. Til frádráttar má áætla að húsnæðisstuðningur sé 40.633 kr. og nettó leiga því 48.231 kr./mán.

**Hefur leiguverðsgrunnurinn tekið breytingum í gegnum tíðina og ef svo er, hvernig þá?**

Leiguverð allra eigna Félagsbústaða tekur breytingum í hverjum mánuði í réttu hlutfalli við breytingu vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.



Reykjavíkurborg

**Er greiðsla mismunandi eftir staðsetningu smáhúsanna?**

Sama grunn leiguverð er á smáhúsunum óháð staðsetningu.

**Hvað felst í hússjóði og er hann mismunandi eftir staðsetningu smáhúsanna?**

Í hússjóði felst hiti, rafmagn, sorphirða og umhirða garðs og er hússjóður sá sami óháð staðsetningu.