

Socialnämnden

§ 39

Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun (SN17/36)**Beslut**

Socialnämnden noterar föreliggande översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun.

Sammanfattning

Socialnämnden har i samband med budgetarbetet för 2017-19 uppdragit åt socialkontoret att göra en översyn av hyresmodell med principer för hyressättning avseende särskilda boenden i kommunen. Behovet av översyn av såväl hyresmodell som hyresnivåer är påkallat av flera orsaker. Nu gällande modell med ingående principer gäller sedan 2002 och har inte varit föremål för översyn sedan dess. Denna bedöms vara i behov av översyn bl a för att kunna redogöra för hyresgäster och andra hur hyran är beräknad. Översynen är även påkallad av att Ekerö kommuns hyresnivåer vad avser särskilt boende bedöms vara lägre än hyresnivåer i andra kommuner i Stockholmsområdet. Med hänvisning till detta har förslag till hyresmodell med principer för hyressättning av särskilda boenden utarbetats vilket redovisas i det följande. Utgående från denna har beräkning av hyror vid de särskilda boendeenheterna genomförts.

Beslutsunderlag

- §24 SN au Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun
- Tjänsteutlåtande - Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun
- PM - Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun
- Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun - Bilaga 1 Hyresberäkning
- Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun - Bilaga 2 Hyresmodell särskilt boende

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

 

Lisa Svensson
Utvecklingsledare
lisa.svensson@ekero.se

Socialnämnden

Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun

Dnr SN17/36

Förslag till beslut

Socialnämnden noterar föreliggande översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun.

Sammanfattning av ärendet

Socialnämnden har i samband med budgetarbetet för 2017-19 uppdragit åt socialkontoret att göra en översyn av hyresmodell med principer för hyressättning avseende särskilda boenden i kommunen.

Förslag till hyresmodell med principer för hyressättning av särskilda boenden för äldre föreligger. Utgående från dessa principer har även beräkning av hyror vid de särskilda boendeenheterna genomförts.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2017-03-20
PM 2017-03-20

Ärendet

Socialnämnden har i samband med budgetarbetet för 2017-19 uppdragit åt socialkontoret att göra en översyn av hyresmodell med principer för hyressättning avseende särskilda boenden i kommunen.

Behovet av översyn av såväl hyresmodell som hyresnivåer är påkallat av flera orsaker. Nu gällande modell med ingående principer gäller sedan 2002 och har inte varit föremål för översyn sedan dess. Denna bedöms vara i behov av översyn bl a för att kunna redogöra för hyresgäster och andra hur hyran är beräknad. Översynen är även påkallad av att Ekerö kommuns hyresnivåer vad avser särskilt boende bedöms vara lägre än hyresnivåer i andra kommuner i Stockholmsområdet.

Med hänvisning till detta har förslag till hyresmodell med principer för hyressättning av särskilda boenden utarbetats vilket redovisas i det följande. Utgående från denna har beräkning av hyror vid de särskilda boendeenheterna genomförts.

Beslutet expedieras till
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden

Lena Burman Johansson
Socialchef

Lisa Svensson
Utvecklingsledare

Lena Burman Johansson
Socialchef
08-124 57 212
lena.burman.johansson@ekero.se

Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun

Dnr SN17/36-510

Bakgrund

Nu gällande hyresmodell med ingående principer för hyressättning för särskilda boenden gäller sedan 2002. Denna bedöms vara i behov av översyn bl a för att på ett transparent sätt kunna informera hyresgäster och andra hur hyran är beräknad. De nuvarande principerna beskriver i stort endast att hyrorna ska följa Ekerö bostäders årliga hyreshöjning. Det framgår inte hur hyran i sin grund är beräknad eller vad som ingår i hyran.

Behov finns av en enhetlig hyresmodell med ingående principer där det tydligt framgår på vilka grunder hyran är beräknad och vad hyresgästen betalar för. Socialkontoret har i övrigt noterat att hyrorna i Ekerö kommuns särskilda boenden är lägre än andra kommuner i Stockholmsrådet vilket också motiverar en översyn.

Utgångspunkter

I översynen har målet varit att ta fram en enhetlig hyresmodell som tydligt påvisar vad som ingår i hyran samt hur hyran är beräknad. Enkelhet med i modellen få parametrar applicerbara på samtliga särskilda boendeenheter har eftersträvat. Övrig utgångspunkt har varit att hyran ska utgå från värdet på lägenheterna och ligga i linje med dagens hyresnivåer i Stockholmsområdet utgående från den s k bruksvärdesprincipen.

I utformningen av hyresmodellen har socialkontoret bl a utgått från lagar och domar i hyressättning samt inhämtat andra kommuners motsvarande modeller (bl a Haninge och Nacka). I övrigt har information och vägledning inhämtats från bl a Sveriges Kommuner och Landsting, SKL samt Hyresnämnden.

Rättsläget

Som utgångspunkt av hyressättning av särskilda boendeformer används Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens bruksvärde. En skälig hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. Med bruksvärde avses vad en lägenhet är värd utifrån dess beskaffenhet och förmåner utifrån parametrar som läge, skick och byggnadsår.

Enligt aktuella domar som 2011 – ÖH 5557, RÅ 2005 ref. 28 samt boken *Bostadshyra* – Siv Ann Andermyr, 2003 har i praxis vid hyressättning av särskilda boendeformer utvecklats vissa hyresrättsliga principer. Å ena sidan skall som lägenhetsyta räknas endast den yta som hyresgästen ensam disponerar, å andra sidan kan tillgången härutöver till gemensamma ytor och funktioner höja bruksvärdet i inte obetydlig mån. Gemensamma ytor bör då inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Förmåner av specialsäng och larm m.m. verkar i hyreshöjande riktning. Detsamma gäller de fördelar som ligger i att det är nära till vårdpersonal och service, närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn. Även om avgifter tas ut för de flesta tjänster får boendet i sig ett ökat värde av utbudet av tjänster i boendes omedelbara närhet samt att eventuell hjälp kan tillhandahållas mycket snabbare än i vanligt boende. Det innebär ett förenklat liv för den boende och ger denne avsevärd trygghet. Utbudet av tjänster ökar bruksvärdet för den kategori hyresgäster boendet är avsett för och detta motiverar en högre hyresnivå.

Förslag till hyresmodell

Förslaget till för beräkning av hyror utgår från tre delar; hyresnivå utifrån Ekerö bostäders normhyra, hyra för del av gemensamma ytor samt avgift för övriga funktioner. Vidare föreslås hyresförändring följa Ekerö bostäders årliga uppräknings.

Normhyra

Ekerö kommun utgår från Ekerö bostäders normhyror när lägenheter i särskilda boenden ska hyressättas. Kommunen utgår från en 3:a på 77 kvm och tittar på bostadsbestånd som liknar det särskilda boende som ska hyresberäknas. Ekerö bostäders normhyror utgår från bruksvärdesprincipen.

För att eftersträva en enkel och enhetlig hyresmodell har följande parametrar bedömts som relevanta:

- Läge
- Skick
- Byggår

Om det inte finns hyreslägenheter med jämförelsebart läge, skick och standard som det särskilda boende som ska värderas har kommunen att se efter bestånd som liknar detta så mycket som möjligt i läge och skick. Allt för att kunna göra en uppskattning som kan ge boendet en högre eller lägre normhyra.

Gemensamma ytor

Hyra utgår för del av gemensamma ytor. Med gemensamma ytor avses utrymmen på avdelningarna för hyresgästens möjlighet att nyttja såsom kök, vardagsrum och matsal. Här räknas inte korridorer, personalutrymmen, förråd etc.

De gemensamma ytorna på samtliga avdelningar på boendet läggs ihop och delas på antal lägenheter för att få fram den yta hyresgästen ska betala för. För de gemensamma ytorna betalar hyresgästen hälften i jämförelse med lägenhetens pris per kvadratmeter.

Avgift för övriga funktioner

I hyran ingår tillgång till funktioner som höjer bruksvärdet. Det är el, TV-licens, larm, specialsäng, möblerade gemensamma ytor utöver de på avdelningen såsom samlingssal, terapirum, uteplats etc. Avgift för tillgång till dessa funktioner läggs till normhyran.

Årlig hyresuppräkning

Ekerö kommun följer Ekerö bostäders årliga uppräkning av hyra samt Ekerö bostäders avtalade förändringar.

Beräkning av hyror

Utgående från ovanstående hyresmodell med ingående principer har hyror vid samtliga särskilda boendeenheter beräknats, se bilaga 1. Hyresberäkningen medför en hyresjustering för samtliga lägenheter vid samtliga särskilda boendeenheter.

Bilagor;

1. Hyresberäkning
2. Hyresmodell särskilt boende



Hysesberäkning

Bilaga 1

| Boende | Kvm lägenhet | Ny hyra, inkl avgift övriga funktioner | Hyra idag | Differens per lägenhet | Differens procent | Differens snitt |
|---------------------|-----------------|--|-----------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Södertrömsgården | 31,6 | 7 068 | | | | |
| Färingsöhemmet | 28,0 | | 5 147 | 1 921 | 37,3% | |
| Ekgården | | | | | | |
| Skogsdungen | 26,0 | 4 790 | 4 953 | -163 | -3,3% | |
| Skogsdungen | 35,0 | 6 290 | 5 846 | 444 | 7,6% | |
| Granbacken | 35,0 | 6 290 | 5 846 | 444 | 7,6% | |
| Granbacken | 26,0 | 4 790 | 4 953 | -163 | -3,3% | |
| Rönstigen | 26,0 | 4 790 | 4 953 | -163 | -3,3% | |
| Ekbacken | 26,0 | 4 790 | 4 953 | -163 | -3,3% | |
| Solgläntan | 28,0 | 5 123 | 5 148 | -25 | -0,5% | |
| Skogsläntan | 28,0 | 5 123 | 5 148 | -25 | -0,5% | |
| Ängsgården 1 | 41,0 | 7 290 | 6 387 | 903 | 14,1% | |
| Ängsgården 1 | 58,0 | 10 123 | 7 824 | 2 299 | 29,4% | |
| Ängsgården 2 | 41,0 | 7 290 | 6 387 | 903 | 14,1% | 5,3% |
| Kullen, gamla | | | | | | |
| Violen | 30,0 | 5 323 | 4 728 | 595 | 12,6% | |
| Violen | 33,0 | 5 816 | 5 202 | 614 | 11,8% | |
| Violen special | 30,0 | 5 323 | 4 728 | 595 | 12,6% | |
| Violen special | 38,0 | 6 639 | 5 202 | 1 437 | 27,6% | |
| Vitsippan | 32,5 | 5 734 | 5 652 | 82 | 1,5% | |
| Vitsippan | 30,0 | 5 323 | 4 728 | 595 | 12,6% | |
| Vitsippan | 41,5 | 7 215 | 6 541 | 674 | 10,3% | |
| Gullvivan | 32,5 | 5 734 | 5 652 | 82 | 1,5% | |
| Gullvivan | 41,5 | 7 215 | 6 541 | 674 | 10,3% | |
| Uljekomvaljen | 32,5 | 5 734 | 5 652 | 82 | 1,5% | |
| Uljekomvaljen | 30,0 | 5 323 | 4 728 | 595 | 12,6% | |
| Blåklöckan | 41,5 | 7 215 | 6 541 | 674 | 10,3% | |
| Blåklöckan | 32,5 | 5 734 | 5 652 | 82 | 1,5% | 9,7% |
| Kullen, paviljongen | | | | | | |
| Pionen | 29,0 | 5 703 | 4 994 | 709 | 14,2% | |
| Pionen | 30,0 | 5 885 | 5 201 | 684 | 13,1% | |
| Sirenen | 29,0 | 5 703 | 4 994 | 709 | 14,2% | |
| Kaprifolen | 29,0 | 5 703 | 4 994 | 709 | 14,2% | 13,9% |

8,6%

Avgift för övriga funktioner
El, möbler, säng och larm +
Tillgång till möblerade gemensamma ytor utöver avd såsom
samlingshall, terapirum, möblerad uteplats, tv-licens etc
Total per kvm lägenhetsyta och år: 700 kr
Total Kullen: 575 kr

(Gemensam yta består av 50 % av normhyra)

Hyresmodell särskilt boende

Som utgångspunkt i Ekerö kommuns hyressättning för särskilda boenden används Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § Jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens bruksvärde.

En skälig hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. De egenskaper som bestämmer lägenhetens bruksvärde är bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, läge och byggår.

Ekerö kommun utgår från en enkel och enhetlig modell som bygger på få parametrar vid värdering av lägenhet som går att applicera på hela lägenhetsbeståndet och inte detaljerat värderar lägenhet för lägenhet.

Ekerö kommuns modell kan följas i fyra steg. Här nedan visas stegen och dess ordning.

1, Normhyra

Ekerö kommun utgår från Ekerö bostäders satta normhyror när särskilda boendena ska hyressättas. Kommunen utgår från en 3:a på 77 kvm och tittar på bestånd som liknar det boende kommunen har i åtanke. Ekerö bostäder normhyror är hyrassatta utifrån bruksvärdesprincipen.

För att behålla en enkel och enhetlig hyresmodell har Kommunen i första hand jämfört parametrarna:

- Läge
- Skick
- Byggår

Om det vid händelse inte finns hyreslägenheter med jämförelsebart läge, skick och standard som det boende Ekerö kommun avser att värdera behöver kommunen se efter bestånd som liknar dess egna så mycket som möjligt i läge och skick och därefter göra en uppskattning som kan komma att ge boendet en högre eller lägre normhyra i jämförelse med det bestånd kommunen utgått från.

2, Gemensamma ytor

Ekerö kommun tar betalt för delar av de gemensamma ytorna. Med gemensamma ytor avser kommunen ytor inne på avdelningarna som den boende har möjlighet att nyttja såsom kök, vardagsrum och matsal. Gemensamma ytor avser inte korridorer, personalutrymmen, förråd etc.

De gemensamma ytorna på samtliga avdelningar på boendet läggs ihop och delas på antal lägenheter i boendet för att få fram kvadratmetersantalet den enskilde ska betala för. För de gemensamma ytorna betalar den boende hälften i jämförelse med lägenhetens pris per kvadratmeter.

3, Avgift för övriga funktioner

I hyran ingår tillgång till funktioner i boendet som höjer bruksvärdet. Det är el, TV-licens, larm, specialsäng, möblerade gemensamma ytor utöver de på avdelningen såsom samlingssal, terapirum, uteplats etc.. Ekerö kommun har valt att inte räkna in närhet till personal och service (trygghetsfaktor och närhetsfaktor) som en del i förmåner.

Avgift för detta läggs på normhyran.

Funktioner som Ekerö kommun valt att ha med som en höjning av bruksvärdet finns vid samtliga äldreboenden och har därför en liknande avgift.

4, Årlig uppräknings

Ekerö kommun följer Ekerö bostäders årliga uppräknings av hyra samt Ekerö bostäders avtalade förändringar.

Fastställt av Socialnämnden 2017-xx-xx