

Socialnämnden

Therese Malmén
Verksamhetsutvecklare
therese.malmen@ekero.se

Hyresmodell för särskilt boende för äldre och hantering av årlig uppräknings av hyra för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS

Dnr SN23/55

Förslag till beslut

1. Socialnämnden noterar lägesinformationen om införandet av ny hyresmodell för särskilt boende för äldre.
2. Socialnämnden beslutar att följa Ekerö bostäders och Hyresgästföreningens förhandlingsresultat i den årliga hyresöversynen för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS.

Sammanfattning av ärendet

Under 2023 implementerades en ny hyresmodell inom särskilt boende för äldre. Begäran om ändring av hyra har skett genom individuell förhandling, med anledning av att det saknas en förhandlingsordning som möjliggör en kollektiv hyresförhandling.

För närvarande ligger 22 ärenden för prövning i hyresnämnden. Hyresnämndens avgörande förväntas komma under sommaren 2024.

Utöver införandet av nya hyror enligt den nya hyresmodellen sker en årlig justering av hyran. Om hyror inte förhandlas kollektivt ska den årliga justeringen av hyran ske genom individuell förhandling.

Efter hyresnämndens avgörande av principerna för hyressättning för särskilt boende rekommenderar förvaltningen att verka för att socialförvaltningen övergår till en kollektiv hyresförhandling genom Hyresgästföreningen och Ekerö bostäder, för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS.

Till dess att hyresförhandlingarna sker kollektivt genom att berörda lägenheter omfattas av en förhandlingsordning, föreslås att socialförvaltningen följer Ekerö bostäders och

Hyresgästföreningens förhandlingsresultat i den årliga hyresöversynen för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - Hyresmodell för särskilt boende för äldre och hantering av årlig uppräknings av hyra för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS, 2024-04-29

Ärendet

Under 2023 implementerades en ny hyresmodell inom särskilt boende för äldre. Den nya hyresmodellen innebar en höjning av hyran för en majoritet av hyresgästerna. För att minska påverkan för befintliga hyresgäster genomfördes hyreshöjningar enligt en trappningsregel, som innebar att hyreshöjningar fasas in för befintliga hyresgäster.

Begäran om ändring av hyran har skett genom individuell förhandling, med anledning av att det saknas en förhandlingsordning mellan Ekerö kommun och hyresgästföreningen som möjliggör en kollektiv hyresförhandling.

För närvarande ligger 22 ärenden för prövning i hyresnämnden. Hyresnämndens sammanträde var den 25 mars 2024. I slutet av maj ska hyresnämnden genomföra en syn / besiktning av ett antal av de aktuella lägenheterna. Efter det har parterna möjlighet att lämna synpunkter. Hyresnämndens avgörande förväntas därmed att komma någon gång under sommaren 2024.

Utöver införandet av nya hyror enligt den nya hyresmodellen sker en årlig justering av hyran. Den årliga hyresöversynen har enligt praxis följt Ekerö bostäders och Hyresgästföreningens förhandlingsresultat.

Om hyror inte förhandlas kollektivt ska även den årliga justeringen av hyran ske genom individuell förhandling. Individuell förhandling av hyror på särskilt boende är en administrativt krävande process som upplevs som komplicerad för berörda hyresgäster.

Efter hyresnämndens avgörande av principerna för hyressättning för särskilt boende rekommenderar förvaltningen att verka för att socialförvaltningen övergår till en kollektiv hyresförhandling genom Hyresgästföreningen och Ekerö bostäder, för särskilt boende för äldre och bostad med särskild service enligt LSS.

Till dess att hyresförhandlingarna sker kollektivt genom att berörda lägenheter omfattas av en förhandlingsordning, föreslås att socialförvaltningen följer Ekerö bostäders och Hyresgästföreningens förhandlingsresultat i den årliga hyresöversynen för särskilt boende

för äldre och bostad med särskild service enligt LSS.

Beslutet expedieras till

Socialförvaltningen

Lena Burman Johansson
Förvaltningschef

Hien Duong
Verksamhetschef

Therese Malmén
Verksamhetsutvecklare

Daniel Bäckman
Controller