

§ 48

Dnr KFKS 2012/525-293

Hyresmodell för bostadslägenheter inom Nacka Seniorcenter (NSC)

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen beslutar att anta en ny hyresmodell från och med den 1 januari 2015 för bostäder inom Nacka Seniorcenter (NSC) enligt följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar om en hyresutjämning enligt framtagna bedömningskriterier och värderingar samt beslutar om en höjning på 6 % av de totala hyresintäkterna från bostäderna inom Nacka seniorcenter.
2. Kommunstyrelsen beslutar att befintliga hyresgäster inte ska omfattas av hyresjusteringen enligt punkten 1 under en period av tre år räknat från hyresmodellens ikraftträdande. Efter denna period ska dock samtliga hyresnivåer justeras enligt föreslagen hyresmodell. Samtliga hyresgäster ska dock från och med den 1 januari 2015 omfattas av en årlig procentuell hyreshöjning baserad på snittet av höjningen hos de största bostadsfastighetsägarna i kommunen.
3. Kommunstyrelsen uppdrar till lokalenheten att ändra uppsägningstider för bostadshyresavtal inom Nacka Seniorcenter till två veckor samt att i hyresavtalen förtydliga att rätten till boende inom NSC är villkorat av att ett gällande biståndsbeslut finns.

Ärende

För bostadslägenheter inom kommunalt drivna särskilda boenden för äldre, Nacka Seniorcenter, används sedan flera år en hyressättning där hyresnivåer reglerats vid inflyttning för att därefter inte justeras varken efter index eller andra faktorer. Detta har inneburit att liknande lägenheter har haft olika hyresnivåer. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har därför uppdragit åt lokalenheten att ta fram en ny modell för hyressättning av dessa lägenheter.

Förslaget till hyresmodell innebär i korthet att det görs en värdering och poängsättning av samtliga bostäder inom Nacka Seniorcenter. Poängsättningen har utgjort grunden för en "nollställning" av hyresnivåerna, utifrån vilken en kvot baserad på dagens totala hyresintäkt har räknats fram. En ny kvot föreslås som får effekt i hyressättningen framöver. Vidare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

innebär förslaget en översyn av avtalsfrågor såsom uppsägningstid samt villkor för parboende.

Hyresmodellen föreslås träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 24 september 2014

Yrkanden

Eva Öhbom Ekdahl (M) yrkade bifall till lokalenhetens förslag med följande justering i andra beslutssatsen.

Fastighetsägarna ändras till bostadsfastighetsägarna.

Beslutsgång

Verksamhetsutskottet beslutade i enlighet med l Eva Öhbom Ekdahls yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashyar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas verksamhetsutskottsgrupp.

”Socialdemokraterna förutsätter att de nya hyror som kommer att införas är rimliga och i bruksvärdesnivå, samt att de skyddsnet som finns i form av t.ex. högkostnadsskydd fungerar.

Vi ser viss risk med skrivningen kring kvarboende. Vi är positiva till att möjligheten till parboende finns även när bara en av paret har fått särskilt boende biståndsbedömt, men det är självfallet ett problem om en avlider och den andra inte får bo kvar. Det gamla boendet finns troligen inte kvar, och var ska denna person ta vägen? I tjänsteskrivelsen står det ”att för de fall att den biståndsberättigade avlider ska den medboende inte längre ha rätt att nyttja bostaden. Individuell prövning ska dock ske i varje enskilt fall.” Detta är något luddigt skrivet och riskerar att skapa rättsosäkerhet.

Pensionärsrådet är en viktig instans, vars integritet och möjlighet till remiss ska beaktas. Vi är bekymrade över att ordföranden för pensionärsrådet ställt in kommande sammanträde och att detta gör att frågan inte kan behandlas där innan detta beslut tas.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
