

Kommunstyrelsen

Hyresmodell för bostadslägenheter inom Nacka Seniorcenter (NSC)

Förslag till 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 fastighetsägarna 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.

Sammanfattning

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

Hyresmodellen föreslås träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

Ärendet

Ärendet handlar om att ta fram en ny hyresmodell för bostadslägenheter inom Nacka Seniorcenter, det vill säga den hyra som de som har beviljats bistånd i form av särskilt boende för äldre, ska erlägga för själva lägenheten.

Arbetsgrupp

Gruppen som har utarbetat förslaget till hyresmodell har utgjorts av verksamhetschefen vid Nacka Seniorcenter Ektorp, internkonsult Valfärd Samhällsservice, fastighetsförvaltare lokalenheten och jurist med inriktning på fastighetsjuridik. I arbetsgruppen har även konsulter från Sweco ingått.

Jämförelse hyresnivåer 2013

En översiktlig jämförelse av hyresnivåer vid Nacka Seniorcenter och tre äldreboenden bedrivna i privat regi ger följande bild:

	Snitt kvm/bost	Snitt månads- hyra kr	Snitt kr/kvm/år
NSC Sofiero	30,5	5 024	1 981
NSC Tallidsgården	22,9	3 619	1 902
NSC Sjötäppan	35,7	4 637	1 568
NSC Ektorp	23,9	3 997	2 009
Danvikshemmet	28,5	4 731	1 992
Lillängens äldreboende	30,0	7 200	2 880
Båthöjden Plaza	34,0	7 500	2 647



Hyresmodellen

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. Det har även funnits en otydlig värderingsgrund med en otydlig koppling till bruksvärdesprincipen.

På varje seniorcenter har kommunens ramavtalade konsultbolag i samarbete med verksamhetsansvarig identifierat olika typlägenheter. En uppsättning av olika bedömningsparametrar har arbetats fram, som sedan legat till grund för den kartläggning och poängsättning som genomförts på samtliga seniorcenter. Utvärderingen har genomförts av två arkitekter, som tillsammans har analyserat lägenheterna och seniorcentren utifrån följande fem delar:

- Fastigheten - buller, höghus, gård eller inte (ingen okulär besiktning)
- Fastigheten - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Lägenhet - typ (kvm och typ)
- Lägenhet - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Boende - (korridorer etc) – (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall) en per fastighet

En motsvarande modell har även använts av SABO och Micasa.

Förslaget från arbetsgruppen är att bostädernas poängsättning viktas så att 80 % avser den separata lägenheten och 20 % avser de gemensamma ytorna. Modellen grundar sig på bruksvärdesprincipen eftersom det rör sig om bostadshyra. Marknadshyra värderas alltså inte i modellen eftersom en sådan värdering endast sker i lokalhyresförhållanden.

Hyressättning

Hyresmodellen har inneburit en ”nollställning” av hyresnivåerna för respektive lägenhet utifrån den poängbedömning som utgör grunden för modellen, vilket i sig innebär en utjämning av hyresnivåerna inbördes. Kvotvärdet för hela bostadsbeståndet, vilket är resultatet av de sammanvägda poängen i värderingen, föreslås höjas. För de flesta lägenheter kommer införandet av modellen att innebära en hyreshöjning, men i några fall kommer effekten att bli en sänkning av hyran. Mot bakgrund av nuvarande hyressättning kommer kvothöjningen att innebära olika procentuella förändringar av hyran för respektive bostad.

Förslaget är att den totala hyresintäktsmassan (d v s för samtliga bostäder inom kommunens fyra seniorcenter) höjs med 6 % vid införandet av hyresmodellen. Konsekvensen i teorin blir att alla fyra seniorcenter tillsammans skulle öka sin intäktsmassa med ca 815 000 kronor på årsbasis. Detta blir inte den direkta följden av hyresmodellen, eftersom förslaget också innebär en infasning enligt nedan.



Förslag till ny hyressättning

	Snitt kvm/bost	Snitt månads- hyra kr	Snitt kr/kvm/år	Ökn %
NSC Sofiero	30,5	5 273	2 122	5,83
NSC Talliden	22,9	3 860	2 039	7,42
NSC Sjötäppan	35,7	5 381	1 824	16,13
NSC Ektorp	23,9	4 176	2 102	2,25

Den mest märkbara höjningen kommer att gälla Nacka seniorcenter Sjötäppan, vilket beror på att hyresnivån har varit alltför låg jämfört med övriga seniorcenter.

Infasning

Hyressättning för avtal tecknade från och med 2015-01-01 ska utgå från den beslutade hyresmodellen.

För hyresgäster med befintliga avtal sker ingen justering enligt hyresmodellen under en period av tre år. Samtliga hyresgäster ska dock omfattas av årlig procentuell hyreshöjning (baserad på snittet av höjningen hos de största fastighetsägarna i kommunen). Om hyresförhållandet kvarstår efter de tre åren ska hyresnivån för dessa hyresavtal fullt ut justeras in i hyresmodellen.

Avtalstekniska frågor

Den nya modellen kommer att innebära vissa förändringar vad gäller hyresavtalens utformning. Ett av önskemålen från verksamheternas sida har varit att minska tiden då lägenheter står tomma mellan hyresgästernas avflyttning och inflyttning. Föreslagen avtalstid är en månad (med löpande förlängning om en månad) och en uppsägningstid på två veckor.

Vidare har frågan kring parboende (medboende) aktualiserats under arbetets gång. Arbetsgruppens förslag innebär att det vid ingående av hyresavtal förtydligas och skrivs in i hyresavtalet att endast personer som har ett aktuellt biståndsbeslut alternativt personer som sammanbor med biståndsberättigad har rätt till bostad i seniorcentret. För det fall att den biståndsberättigade avlider ska den medboende inte längre ha rätt att nyttja bostaden. Individuell prövning bör dock ske i varje enskilt fall.

Kommunikation

För att involvera berörda parter i framtagandet av hyresmodellen har arbetsgruppen kommunicerat föreslagna förändringar enligt följande:



Arbetsgruppen träffade den 2 juni 2014 representanter för berörda pensionärsorganisationer. Under mötet presenterades och diskuterades principerna för modellens uppbyggnad, förkortad uppsägningstid samt förtydligande vid avtalskrivning rörande parboende. Representanterna för pensionärsorganisationerna framförde synpunkter, bland annat vikten av att tydligt kommunicera avtalsvillkoren med hyresgästen redan vid avtalets ingående.

Motsvarande föredragning har hållits för socialdirektören och enhetschefen för äldreheten den 19 augusti 2014.

En informationstjänsteskrivelse har lagts fram för social- och äldreämnden vid dess sammanträde den 23 september 2014.

Efter erforderliga beslut i kommunstyrelsen kommer fakta från den nya modellen att ingå i kundvalskatalogen ("jämföraren") på www.nacka.se.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Kerstin Rörby
Förvaltare
Lokalenheten