

Social- och äldrenämnden

## **Information om hyresmodell för Nacka Seniorcenter (NSC)**

### **Förslag till beslut**

Social- och äldrenämnden noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att ta fram och presentera en ny modell för hyressättning av bostäderna inom Nacka Seniorcenter (NSC). För att i största möjliga utsträckning ta tillvara de erfarenheter som skapades vid arbetet med den reviderade hyresmodellen för skola/förskola anlätades samma konsultbolag att ta fram underlag för beslut om hyresmodell för NSC. Arbetet med framtagande av en ny hyresmodell närmar sig färdigt förslag. Hittills har modellen presenterats för pensionärsorganisationer och för socialdirektören. Därefter läggs hyresmodellen fram för beslut i kommunstyrelsen. Den nya hyresmodellen beräknas kunna träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

### **Ärendet**

Nedan ges en lägesbeskrivning av ärendet.

### **Arbetsgrupp**

En arbetsgrupp har tillsatts där Nacka kommun representeras av verksamhetschefen vid Nacka Seniorcenter Ektorp, internkonsult Välfärd Samhällsservice, fastighetsförvaltare lokalenheten samt jurist med inriktning på fastighetsjuridik. I arbetsgruppen ingår konsulter från Sweco.

### **Jämförelse hyresnivåer 2013**

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

	<b>Snitt kvm/bost</b>	<b>Snitt månads- hyra kr</b>	<b>Snitt kr/kvm/år</b>
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 Ektorps	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

Nackas Seniorcenter har sedan flera år en hyressättning där hyresnivåer reglerats först 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 NSC 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 NSC. 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 (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och Micasa (Micasa Fastigheter äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter m fl kategoriboenden).

Förslaget från arbetsgruppen är att bostädernas poängsättning viktas så att 80 % avser den separata lägenheten och 20 % avser de gemensamma ytorna. Enligt uppgift får gemensamhetsytorna inte utgöra mer än 30 % av en hyressättning. Modellen använder sig av bruksvärdesprincipen eftersom det rör sig om bostadshyra. Marknadshyra värderas alltså inte i modellen eftersom en sådan värdering endast sker i lokalhyresförhållanden.



## Hyressättning

Modellen innebär en ”nollställning” av hyresnivåerna för respektive lägenhet utifrån bruksvärdesprincipen, vilket i sig innebär en utjämning. Kvotvärdet för hela bostadsbeståndet, vilket är resultatet av de sammanvägda poängen i värderingen, kommer att höjas. För de flesta lägenheter kommer införandet av modellen att innebära en hyreshöjning, men i några få fall kommer effekten att innebära en sänkning av hyran. Mot bakgrund av nuvarande hyressättning kommer kvothöjningen att innebära olika procentuella förändringar av hyran.

## Infasning

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

För hyresgäster med befintliga avtal sker ingen infasning i 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 uppsägningstid är två veckor, vilket medför en hyrestid på tre månader.

Vidare har problematiken med 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 förslagna förändringar enligt följande:

Arbetsgruppen träffade den 2 juni representanter för berörda pensionärsorganisationer. Under mötet presenterades och diskuterades principerna för modellens uppbyggnad, förkortad uppsägningstid samt förtydligande vid avtalsskrivning rörande parboende. Representanterna för pensionärsorganisationerna framförde synpunkter, vilka har beaktats vid vidare arbete med hyresmodellen (bilaga).

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



Ärendet presenteras för social- och äldrenämnden i form av en informationstjänsteskrivelse.

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

### **Tidplan**

Erforderliga beslut om hyresmodellen fattas vid följande sammanträden:

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott	7 oktober 2014
Kommunstyrelsens arbetsutskott	14 oktober 2014
Kommunstyrelsen	27 oktober 2014

På detta sätt kan berörda enheter ta hänsyn till den nya modellen i sina respektive arbeten med mål och budget för 2015.

### **Bilaga**

1. Skrivelse från pensionärsorganisationerna, 2014-09-07

Lars Nylund  
Tf enhetschef  
Lokalenheten

Kerstin Rörby  
Förvaltare  
Lokalenheten