



TIMRÅ KOMMUN

ANALYS, FÖRSLAG OCH EFFEKTER GÄLLANDE LÄGENHETSHYRORNA INOM VÅRD- OCH OMSORGSBOENDENA SAMT INOM BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE ENLIGT LSS

from
Timrå
with love



Bakgrund

Socialnämnden uppdrog i oktober 2022 till förvaltningschefen att göra en analys och översyn över lägenhetshyrorna inom särskilt boende inför 2023 års hyresförhandling. Uppdraget överlämnades till förvaltningens lokalsamordnare som påbörjade sitt arbete i november 2022.



TIMRÅ KOMMUN

Systematisk hyressättningsmodell

- **Hyreslagen** - gäller för både hyresvärd och hyresgäst när ett avtal upprättats och ersättning för nyttjandet av lägenheten tas ut. Lägenheter på samma ort med liknande storlek och bruksvärde ska ha samma hyresnivå och att hyresgästen därmed har ett skydd mot oskäligen hyra, den s.k. bruksvärdes- principen. Hyressättningen för den enskilda lägenheten ska i första hand jämföras med hyran för en likvärdig jämförelselägenhet som ägs av allmännyttiga bostadsföretag.
- **Bruksvärde** - hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper. ex lägenhetstyp, storlek, balkong, P-plats, hiss, gemensamma utrymmen, hiss, m.m



Systematisk hyressättningsmodell

- **Syfte** - få till en rättvisare hyressättning som är lika för alla lägenheter med samma bruksvärde
- **Bedömning och poängsättning** av bruksvärdena värderas på ett enhetligt sätt Bruksvärdesystemet i sig säger ingenting om hyresnivån, om hur hög hyran för lika lägenheter ska vara, utan det är någonting som bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen.



Effekter

- Nuvarande hyresintäkter skulle fördelas och utgå ifrån en mer rättvis hyresnivå i förhållande till lägenheternas bruksvärden.
- Ur ett medborgarperspektiv kommer hyressättningen av Timråbos och nämndens hyreslägenheter i större utsträckning bedömas och hanteras på ett mer enhetligt sätt.
- Hyressättningen blir strukturerad och det blir tydligt för hyresgästen och nämnden vad hyran baseras på.



Effekter

- Om nuvarande hyra skulle vara högre än den framtagna hyran enligt hyressättningsmodellen blir nuvarande hyra fryst och höjs inte i de årliga hyresförhandlingarna förrän den ”nya” framarbetade hyran uppnåtts.
- En väsentlig hyreshöjning, jämfört med nuvarande hyra, behöver eventuell delas upp och fasas in i etapper över 1, 2 eller 3 år för befintlig hyresgäst (trappningsregel) vilket gör att nämndens hyresintäkt förskjuts över tid.
- Utifrån de beräkningar och jämförelser som hittills kunnat göras uppskattar förvaltningen preliminärt att nämndens totala hyresintäkter skulle kunna justeras upp med ca 1 Mkr på årsbasis. Förvaltningen vill dock understryka att detta är en mycket osäker prognos innan hyresförhandlingar har skett med hyresgästföreningen.

