



UTDRAG

§ 56

Dnr 2018/KS 0014 12

Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Ärendet återremitteras till socialnämnden för kompletterande utredning.

Beskrivning av ärendet

Socialförvaltningen har med stöd av extern konsult tagit fram en hyresmodell för kommunens särskilda boenden. Avsikten med föreslagen ny hyresmodell är främst att enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen ska gälla. Socialnämnden har berett ärendet och föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att hyressättningen förändras i enlighet med framtagna modell inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar samt att socialförvaltningen får i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas.

Kommunstyrelseförvaltningen anser att en enhetlig modell för hyressättning som bygger på likabehandlingsprincipen är en angelägen fråga, men att utredningen i vissa delar behöver förtydligas eller kompletteras och föreslår att ärendet återremitteras till socialnämnden för kompletterande utredning.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun.pdf
Socialnämndens protokollsutdrag 2017-12-20 § 1115.pdf

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Catarina Stavenberg

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-03-09

1 (2)

Diarienummer
2018/KS 0014 12

Kommunstyrelsen

Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Förslag till beslut

- Ärendet återremitteras till socialnämnden för kompletterande utredning.

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Britt-Marie Lundberg Björk
Chef för Medborgarfokus

Beskrivning av ärendet

Socialförvaltningen har med stöd av extern konsult tagit fram en hyresmodell för kommunens särskilda boenden. Här avses vård och omsorgsboenden inom äldreomsorgen samt servicebostäder, gruppboenden och stödboenden främst inom omsorgen om personer med funktionsnedsättning.

Avsikten med föreslagen ny hyresmodell är främst att enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen ska gälla.



Socialnämnden har 2017-12-20 beslutat om förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige att hyressättningen förändras i enlighet med framtaget förslag, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar samt att socialförvaltningen får i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Att föreslå en enhetlig modell för hyressättning som bygger på likabehandlingsprincipen är en angelägen fråga och kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att socialförvaltningen genomfört en väl avvägd och gedigen utredning.

Kommunstyrelseförvaltningen anser dock att utredningen i vissa delar behöver förtydligas eller kompletteras enligt nedan.

- Innan beslut om hyressättningsmodellen tas bör en utredning om förutsättningar för införande av kommunalt bostadsbidrag presenteras. Beslut om hyressättningsmodell och eventuellt införande av kommunalt bostadstillägg bör tas vid samma tillfälle.
- För- och nackdelar med ett hyrestak bör förtydligas.
- Kommunstyrelseförvaltningen anser att förslaget, efter det att utredningen har kompletterats, ska remitteras till KPR, kommunala pensionärsrådet, samt till KRF, kommunala rådet för funktionshindersfrågor, för yttrande till socialnämnden.
- Såvitt framgår är förslaget att socialförvaltningen ska besluta om hyressättning för den enskilde i samtliga särskilda boenden i kommunen, det vill säga även privat ägda boenden. Här ingår även hyresadministration med mera. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att konsekvenserna bör förtydligas och fastighetsenhetens roll klargöras.
- Kompletteringen bör samordnas med den utredning kring återsökning av moms för särskilda boenden som pågår under ledning av ekonomichefen.

§ 1115

Dnr 2017/SN 0243 12

Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun.

Socialnämndens förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Tyresö kommun förändras i enlighet med framtaget förslag till hyresmodell, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar
2. Den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende från den 1 april 2018, för befintlig hyresgäst i berört boende så snart överenskommelse träffats med hyresgästföreningen eller i förekommande fall avtal tecknats med hyresgäst
3. Socialförvaltningen ges i uppdrag att teckna hyresavtal i de fall där hyresavtal inte tecknats.
4. Socialförvaltningen ges i uppdrag att genomföra förslaget.
5. Socialförvaltningen ges i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas.

Reservation

Carl Johan Karlson (S) lämnar reservation för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning (bilaga).

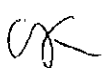
Åsne Liedén (MP) lämnar skriftlig reservation (bilaga).

Särskilt yttrande

Christina Rosén (V) lämnar ersättaryttrande.

Beskrivning av ärendet

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen i Tyresö kommun tagit fram en hyressättningsmodell för kommunens särskilda boenden. Avsikten med en ny hyressättningsmodell är dels att enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen ska gälla, och dels att kommunens hyresintäkter ska öka. Alnitecs utredning visar att ett införande av den föreslagna hyressättningsmodellen skulle göra det möjligt att öka hyresintäkterna i de

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---

särskilda boendena (när hyrorna fasats in fullt ut med hjälp av en trappningsregel). Utredningen föreslår vidare att Tyresö kommun inte ska begränsa hyressättningen med något hyrestak, utan istället lansera ett kommunalt bostadstillägg.

Socialförvaltningen ställer sig positiv till utredningens förslag och att ett eventuellt införande av kommunalt bostadstillägg utreds vidare.

Socialförvaltningen poängterar vidare att implementering av modellen innebär ett omfattande arbete som kräver god planering.

Ordförandeutlåtande

Vi i alliansen vill att det ska vara ordning och reda därför är det självklart för oss att hyressättningen för dem som bor i en gruppbostad, servicebostad, stödboende eller ett vård- och omsorgsboende skall vara rättssäker och baseras på likabehandlingsprincipen.

Därför tycker vi givetvis att vi skall ha en fastställd modell att utgå ifrån där alla vet vilka principer som gäller. Lika viktigt tycker vi det är att värna om dem i vårt samhälle som har det sämst ställt ekonomisk, därför vill vi utreda möjligheterna att införa ett kommunalt bostadstillägg.

Yrkande

Åsne Liedén (MP) yrkar avslag till ordförandens förslag.

Peter Freij (M) och Gerd Dufberg (M) yrkar bifall till ordförandens förslag.

Carl Johan Carlson (S) yrkar att socialnämnden i stället för föreslaget beslut fattar beslut att som sin avsiktsförklaring att gå vidare med förslag till en hyressättningsmodell som bygger på enhetliga principer för hyressättning enligt likabehandlingsprincipen. För det fortsatta arbetet ska framlagt förslag, dvs PM 2017-11-30, skickas på remiss till kommunala pensionärsrådet och kommunala funktionshinderrådet för yttrande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Åsne Liedéns (MP) avslagsyrkande mot Carl Johans Karlsons (S) beslutsyrkande. Socialnämnden finner att Åsne Liedéns (MP) avslagsyrkande avslås.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---

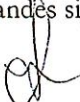
Därefter ställs ordförandeförslaget mot Carl Johan Karlson (S) beslutsyrkande.

Socialnämnden beslutar i enlighet med ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse hyressättning Säbo.pdf

Tyresö kommun - förslag till hyressättning särskilda boenden rapport
20171130_.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---



Reservation

§ 1115

Socialnämndens sammanträde den 20 december 2017 Ärende 3 Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Socialdemokraterna har yrkat följande; Att socialnämnden ska uttala som sin avsiktsförklaring att gå vidare med förslag till en hyressättningsmodell som bygger på enhetliga principer för hyressättning enligt likabehandlingsprincipen. För det fortsatta arbetet ska framlagt förslag, dvs PM av 2017-11-30, skickas på remiss till Kommunala pensionärsrådet och Kommunala funktionshinderrådet för yttrande.

Vårt förslag har röstats ned varför vi avger denna reservation.

Det är naturligtvis mycket bra med en hyressättningsmodell som bygger på enhetliga principer för hyressättning enligt likabehandlingsprincipen. Det ter sig mer eller mindre som en självklarhet att hyressättning ska vila på sådana grundläggande principer. Vän av ordning frågar sig då naturligtvis vilket system som råder i dag i Tyresö kommun? Eller saknas det helt system? Eller är det någon eller några personers "dagsform" som avgör vilken hyra någon får?

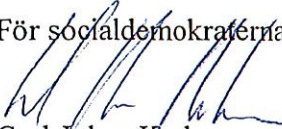
Frågorna blir plötsligt många. Med tanke på att det är den moderatstyrda alliansen som styrt Tyresö sedan 1998 bör de lämna ett svar på detta. I den PM från 2017-11-30 som föreligger så tas under avsnittet Sammanfattning på s. 2 upp endast de förespeglande hyreshöjningarna som skäl för det framlagda förslaget. Även de muntliga föredragningar som förevarit i ämnet, på Socialnämndens och Kommunala pensionärsrådets sammanträden, har tagit upp hyreshöjningar som skäl för det framlagda förslaget.

Vi socialdemokrater tycker att det förslag till fortsatt handläggning och beslut som anges i nämnd PM är rimlig. Vi har därför föreslagit att socialnämnden ska uttala en avsiktsförklaring (jfr p. 1 s. 1 i PM:an) samt att förslaget ska skickas till Kommunala pensionärsrådet och Kommunala funktionshinderrådet för yttrande (jfr p. 2 s 1 i PM:an).

En viktig fråga som är oklar är det framförda förslaget om ett kommunalt bostadstillägg. Att ta ett beslut innan det bestämts om ett sådant ska införas är minst sagt olämpligt. I det framlagda förslaget till beslut i socialnämnden anges ju att socialförvaltningen ges i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas.

Vi anser att nu framlagt förslag i första hand måste bli föremål för diskussion och debatt innan beslut tas. Därefter kan det bedömas vilka eventuella materiella förändringar i förhållande till presenterad PM som kan bli aktuella att överväga. Därför ställer vi oss inte bakom det förslag till beslut som framlagts i socialnämnden.

För socialdemokraterna i socialnämnden



Carl Johan Karlson





Reservation

Socialnämnden 20 december 2017

Ärende 8 § 1115

Avsiktsförklaring vad gäller Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Miljöpartiet avslår förslaget.

Avsikten med förslaget är dels att likabehandlingsprincipen skall gälla och dels att kommunens intäkter skall öka. Likabehandlingsprincipen är vi positiva till, men ställer oss negativa till förslaget i sin helhet.

Utredningen föreslår inget hyrestak utan tänker att man istället kan införa ett kommunalt bostadstillägg.

Hyrorna höjs kraftigt för de flesta vilket särskilt drabbar många som redan har svårt att få ekonomin att gå ihop.

Förslaget kommer innebära betydande administrativa resurser både vad gäller hyressättningen och vad gäller administrationen av bostadstillägget. Dessutom är det ytterst tveksamt om det blir någon ekonomisk vinst för kommunen i slutändan.

För Miljöpartiet de gröna Tyresö

Åsne Liedén, ledamot



Ersättaryttrande Socialnämnd 20 december 2017

1115

§ 3 Hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Vänsterpartiet accepterar inte en sådan stor hyreshöjning som modellen innebär. Speciellt eftersom det handlar om hyreshöjningar för människor med mycket låga pensioner/inkomster. Hyresgästerna får dessutom ingen som helst standardhöjning enligt den nya modellen. Vi ser att beslutet enbart är ett sätt att minska socialnämndens underskott och att finansiera alliansens budget.

Tina Rosén

Tina Rosén, ersättare (V) socialnämnden

ef ax

Tyresö kommun
Socialförvaltningen
Helena Wiberg
Utredare

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-12-11
1 (9)

Diarienummer
2017/SN 0243

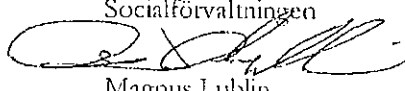
Socialnämnden

Hyressättning i särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Förslag till beslut

Socialnämndens förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Tyresö kommun förändras i enlighet med framtaget förslag till hyresmodell, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar
2. Den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende från 1 april 2018, för befintlig hyresgäst i berört boende så snart överenskommelse träffats med hyresgästföreningen eller i förekommande fall avtal tecknats med hyresgäst
3. Socialförvaltningen ges i uppdrag att teckna hyresavtal i de fall där hyresavtal inte tecknats
4. Socialförvaltningen ges i uppdrag att genomföra förslaget
5. Socialförvaltningen ges i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas

Socialförvaltningen

Magnus Lublin
Förvaltningschef


Gunny Bäckström
Stabschef

Sammanfattning

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen i Tyresö kommun tagit fram en hyressättningsmodell för kommunens särskilda boenden. Avsikten med en ny hyressättningsmodell är dels att enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen ska gälla, och dels att kommunens hyresintäkter ska öka. Alnitecs utredning visar att ett införande av den föreslagna hyressättningsmodellen skulle göra det möjligt att öka hyresintäkterna i de särskilda boendena (när hyrorna fasats in fullt ut med hjälp av en trappningsregel). Utredningen föreslår vidare att Tyresö kommun inte ska begränsa hyressättningen med något hyrestak, utan istället lansera ett kommunalt bostadstillägg.

Socialförvaltningen ställer sig positiv till utredningens förslag och att ett eventuellt införande av kommunalt bostadstillägg utreds vidare.

Socialförvaltningen poängterar vidare att implementering av modellen innebär ett omfattande arbete som kräver god planering.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen i Tyresö kommun tagit fram en hyressättningsmodell för kommunens särskilda boenden. Enligt uppdraget skulle en enhetlig hyresmodell för samtliga särskilda boenden i Tyresö kommun tas fram. Avsikten var dels att hyresmodellen skulle ha enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen, och dels att kommunens hyresintäkter skulle öka.

Sammanfattning av utredningen

Nedan följer en förenklad sammanfattning av den utredning som gjorts av Alnitec. Utredningen bör även läsas i sin helhet.

Hyresmodellen

Utgångspunkt

Utredningen har mot beaktande av bruksvärdesprincipen och rättspraxis tagit fram *en* modell för hyressättning av Tyresö kommuns lägenheter och enkelrum i särskilt boende¹. Hyressättningen föreslås ske utifrån

- Gällande bruksvärdeshyra för motsvarande lägenhet i allmännyttans bostadsbestånd Tyresö kommun (jämförelselägenhet), eller när sådan saknas
- Genom en allmän skälighetsbedömning².

Modellen

Vid hyressättning utgår modellen från tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter (i enlighet med rättspraxis)

Hyran fastställs till summan av vad som beräknats för respektive del. Avdrag eller tillägg sker för de nackdelar respektive fördelar prövningslägenheten har i förhållande till jämförelselägenheten. Nackdelar kan exempelvis vara att det inte finns fullvärdigt kök eller lägre allmän standard, medan fördelar bland annat kan vara högre allmän standard eller tvättmaskin.

Hyressättningen har gjorts i 2017 års nivå, och räknats upp till 2018 års hyresnivå med hjälp av 2018 års förhandlingsresultat hos Tyresö bostäder AB.

Inget hyrestak

Utredningen föreslår att Tyresö kommun inte ska inför något hyrestak. För- och nackdelar med hyrestak har övervägts, och det framgår att ett sådant tak skulle kräva mycket administration om kommunen i ett senare skede vill ta bort ett sådant. Utredningen menar att det är enklare rent administrativt att ta ut möjlig hyra och parallellt införa ett kommunalt bostadstillägg.

¹ Undantaget är korttidsboenden och vissa stödboenden. Undantaget är även äldreboendet Ångsgården som enligt beslut ska upphöra (Socialnämndens sammanträde 2017-09-27 § 1079)

² Här åberopas en annan lägenhet i allmännyttans bestånd i Tyresö

Trappningsregel

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än 700 kronor per månad, föreslår utredningen att en trappningsregel införs. Trappningsregeln innebär att hyreshöjningen begränsas till 700 kronor per månad år 1, och år två till resterande del dock maximalt 700 kronor per månad, och så vidare tills lägenheten är uppe i full hyra.

Utöver höjningen i enligt trappningsregeln höjs hyran årligen enligt Tyresö bostäders förhandlade hyreshöjning i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det gäller för

- I första hand motsvarande jämförelselägenhet
- I andra hand den genomsnittliga hyreshöjningen.

Tillämpningen av trappningsregeln kan leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster med likvärdiga lägenheter i samma hus får olika hyror. Enligt utredningens bedömning strider det inte mot likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.

Trappningsregeln innebär att Tyresö kommun kommer att ha fasat in hyrorna fullt ut om cirka sex år (för en lägenhet sju år).

Införande av ett kommunalt bostadstillägg

Det statliga bostadstillägget vid funktionsnedsättning, som administreras av Försäkringskassan, påverkas av boendekostnad och inkomst. Det kan som mest uppgå till 4 750 kronor per månad för den som är ensamstående, respektive 2 375 kronor per månad för den som är gift/sammanboende.

Den som är pensionär kan ha rätt till statligt bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Bostadstillägget påverkas av boendekostnad och inkomst. Det kan som mest uppgå till 5 090 kronor per månad för den som är ensamstående, respektive 2 545 kronor för den som är gift/sammanboende. Under 2018 höjs bostadstillägget för en pensionär till 470 kronor (vilket ger 5 560 kronor per månad). I samband med att den enskilde ansöker om bostadstillägg görs en kontroll om den enskilde dessutom har rätt till särskilt bostadstillägg och/eller äldreförsörjningsstöd. Den som har låg pension ska på så sätt garanteras en skälig levnadsnivå. För att de som har särskilt bostadstillägg

och/eller äldreomsorgsstöd ska få del av förbättringen höjs även dessa förmåner i motsvarande grad. Den skäligen bostadskostnaden höjs därmed från och med januari 2018 till 6 620 kronor per månad för den som är ensamstående och 3 310 kronor för den som är gift/sammanboende. Samtidigt höjs den skäligen levnadsnivån med 0,013 prisbasbelopp.

Utredningen föreslår att kommunen istället för att införa ett hyrestak ska införa ett kommunalt bostadstillägg. Förutom att det är administrativt enklare kan ett kommunalt bostadstillägg utformas så att det blir behovsprövat eller bara gäller för de som bor i en viss typ av särskilt boende (till exempel efter beslut enligt LSS).

Skriftliga hyreskontrakt

Kommunen bör se till att alla hyreskontrakt är skriftliga. För att hyreslagen ska vara tillämplig måste ett hyresförhållande föreligga när en bostad (lägenhet eller rum) i särskilt boende upplåts.

Former för hyressättning

Hyrorna i flera av kommunens äldreboenden har historiskt hyresförhandlats kollektivt med hyresgästföreningen genom Tyresö Bostäder AB. Äldreboendet Krusmyntan, grupp-bostäderna, Hästskons stöd- och boendeenhet samt servicebostäderna har inte hyresförhandlats med hyresgäst-föreningen. De flesta servicebostäder är indirekt hyresförhandlade, med tanke på att dessa förhyrs hos Tyresö bostäder och ska hyras ut till samma hyra som de hyrs in.

Utredaren föreslår att nuvarande ordning där en del av de särskilda boendena förhandlas kollektivt medan andra förhandlas individuellt bibehålls tills vidare. Utredningen menar dock att rutinerna för det individuella förfarandet bör ses över.

Förvaltningens synpunkter

Socialförvaltningen har uppdragit Alnitec att föreslå en enhetlig hyresmodell för särskilda boendeformer i kommunen. Förvaltningen har ingen enhetlig hyresmodell idag, vilket skapar en ojämlik hyressättning. Vidare har utveckling av hyressättningen avstannat. Avsikten med en ny hyressättningsmodell har därför dels varit att enhetliga principer för hyressättningen enligt

likabehandlingsprincipen ska gälla, och dels att kommunens hyresintäkter ska öka.

Skriftliga hyreskontrakt

För att hyreslagen ska vara tillämplig vid en upplåtelse av bostad i särskilt boende måste det föreligga ett hyresförhållande. Enligt praxis har det vanligtvis ansetts vara fråga om ett hyresförhållande vid upplåtelse av lägenhet eller rum i särskilt boende. Så har däremot inte ansetts vara fallet vid upplåtelse av del av rum i särskilt boende. Om hyreslagens regler inte kan tillämpas, kan kommunen istället för hyra ta ut en skälig avgift för bostaden enligt 8 kap. 2 § SoL och 8 kap. 5 § SoL (högst en tolfedel av halva prisbasbeloppet).

Regeringsrätten dom meddelad den 20 januari i mål nummer 7304-7306-07 åberopas som prejudicerande. Domen meddelar att *ett hyresförhållande måste föreligga vid upplåtelse av bostad i särskilt boende för att hyreslagen ska vara tillämplig*. En upplåtelse av bostad i särskilt boende utgör inte alltid ett hyresavtal i hyreslagens mening. Avgörande kan sägas vara om upplåtelsen ingår som ett underordnat moment i vården och/eller servicen eller inte.

Mot den bakgrunden har utredningen rekommenderat Tyresö kommun att se till att samtliga hyreskontrakt är skriftliga, för att förvissa sig om att inte hamna i en tvist om huruvida hyreslagen är tillämplig eller inte. Förvaltningen förordar att rekommendationen följs vid införande av ny hyresmodell.

Hyresmodellen

Avsikten med en ny hyressättningsmodell har varit att införa enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen. Den föreslagna hyresmodellen tar hänsyn till den aspekten och bedöms därför vara ett lämpligt alternativ för hyressättning i särskilda boendeformerna i Tyresö kommun.

Trappningsregel

Den trappningsregel som föreslås bedöms vara lämplig att införa för att förenkla en infasning av hyrorna. Den motverkar också en alltför kraftig ökning av boendekostnaden för den enskilde.

Konsekvenser för den enskilde

Förändringen av hyressättningsmodell kommer i de allra flesta fall att innebära en ökad hyra för den enskilde hyresgästen. I ett fåtal fall innebär förändringen en lägre hyra. Mellanskillnaden mellan utgående hyra och eventuellt bostadstillägg/särskilt bostadstillägg/äldreförsörjningsstöd bekostas av den enskilde hyresgästen. Det innebär för de ekonomiskt svagare att avgiftsutrymmet för omvårdnad minskar motsvarande.

Tyresö kommun avser att införa ett kommunalt bostadstillägg.

En risk kan vara att enskilde individer väljer bort dyrare boenden.

Införande av ett kommunalt bostadstillägg

Införande av ett kommunalt bostadstillägg skulle möjliggöra för ekonomiskt svagare att nå upp till det så kallade förbehållsbeloppet.

Införandet av ett kommunalt bostadstillägg bör utredas. En utredning inför införandet av ett sådant bostadstillägg bör bland annat innehålla följande delar:

- Omvärldsbevakning (hur har andra kommuner utformat det kommunala bostadstillägget?)
- Bevakning av reglering inom området
- Ekonomiska konsekvenser och ställningstagande vilka som ska ges möjlighet att söka bostadstillägget
- Organisatoriska konsekvenser: förändringar i handläggningssystem (Treserva) som ska genomföras, förändringar inom avgiftshandläggningen, lämplig organisation för handläggning av bostadstillägget, eventuell anställning med mera.

Genomförande/implementering av hyressättningsmodellen

För att hyressättningsmodellen ska implementeras på ett effektivt sätt krävs att nödvändiga resurser säkras för detta. Ett omfattande arbete kräver en god planering med tydlig ansvarsfördelning i organisationen. Förutom att en utredning inför införandet av det kommunala bostadstillägget bör göras, krävs planering och genomförande bland annat i följande delar:

- Eventuell rekrytering och utbildning av personal
- Införande av skriftliga hyreskontrakt där sådana inte finns idag

- Förändringar i handläggningssystem (I:reserva) både vad avser förändrade hyror, förändrade avgifter och införande av handläggningssystem för kommunalt bostadstillägg
- En grundlig kommunikationsplan bör upprättas och följas. Alla delar av organisationen, inklusive utförare, ska ges rätt information och beslutet måste förankras. Det är bland annat av stor betydelse att boende och eventuella anhöriga får information kring hyressättningsmodellens konsekvenser för den enskilde
- Bevakning för korrekt införande av trappningsmodellen
- Regelbunden ekonomisk uppföljning

Konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser

Utredningen menar att hyresintäkterna kommer att öka, när dessa fasats in helt och hållet. Socialförvaltningen har i dagsläget inte gjort någon ekonomisk beräkning inför införande det kommunala bostadstillägget. Initialt kommer kostnader för införande av modellen att förekomma.

Konsekvenser i verksamheten/organisatoriska konsekvenser

Införandet av en ny hyressättningsmodell kommer att kräva organisationsförändringar i och med en ökad administration. Den ökade administrationen kan bestå bland annat av

- genomförande av trappningsmodellen
- tecknande av hyreskontrakt
- eventuell handläggning av ett kommunalt bostadstillägg
- en ökad belastning på handläggarna på grund av frustration bland hyresgäster och anhöriga
- förankring och kommunikation för den nya hyressättningsmodellen
- efter införande av modellen ska hyressättningen uppdateras efter renoveringar

Införandet av den nya hyressättningsmodellen riskerar att skapa stor frustration bland hyresgäster och deras anhöriga. Vidare finns risken att nya hyresgäster väljer bort dyrare boenden, vilket skulle innebära att dyrare boenden blir svårare att belägga. Ytterligare en risk är att ekonomiska effekten inte blir så stor som förväntat. Samtidigt ser förvaltningen fördelar med den nya modellen, eftersom

den skulle innebära enhetliga principer för hyressättningen enligt
likabehandlingsprincipen.

Tyresö kommun
Socialförvaltningen
Att: Magnus Lublin
135 81 TYRESÖ

Förslag till hyressättning av särskilda boendeformer i Tyresö kommun

1. Förslag till fortsatt handläggning och beslut

Den fortsatta handläggningen föreslås ske enligt följande.

1. Socialnämnden uttalar en avsiktsförklaring att gå vidare med framlagt förslag eller ett förslag som är justerat i något avseende.
2. Förslaget presenteras för Kommunala pensionärsrådet, Kommunala funktionshinderrådet, pensionärsorganisationerna och hyresgästföreningen samt eventuellt på anhörig- och boendeträffar.
3. Socialnämnden lägger ett slutligt förslag till hyressättningsmodell med nya hyror för särskilda boendeformer i Tyresö kommun med trappningsregel och årliga hyresjusteringar i enlighet med allmännyttans hyresjusteringar på orten samt överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande samt en hemställan om ett bemyndigande till socialnämnden att genomföra förslaget.
4. Kommunfullmäktige beslutar i ärendet.
5. Socialnämnden genomför förslaget.

Ett förslag till beslut om genomförande kan se ut enligt följande.

Kommunfullmäktige beslutar

1. Förändra hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Tyresö kommun i enlighet med framlagt förslag till hyresmodell, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar.
2. Den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende så snart första punkten i detta beslut vunnit laga kraft och för befintlig hyresgäst i berört boende så snart förhandlingsöverenskommelse träffats med hyresgästföreningen eller i förekommande fall avtal träffats med berörd hyresgäst.

Postadress
Alnitec AB
Aspvägen 2
737 45 FAGERSTA

Telefon
0223-441 55
070-555 42 99
E-post
harold.nilsson@alnitec.se

Telefax
0223-191 21
Hemsida
ännu ej klar

Bankgiro
650-9483
Org.nr.
556815-1780
Innehar F-skattebevis

3. Ge socialnämnden (socialförvaltningen) i uppdrag att genomföra förslaget där förvaltningen tillsvidare låter Tyresö Bostäder AB hyresförhandla nya hyror för de boenden med förhandlingsklausul som Tyresö Bostäder idag administrerat, samt att själv genomföra hyresändringarna för de särskilda boenden som inte omfattas av förhandlingsordning jämte förhandlingsklausul och fortsättningsvis göra årliga hyresjusteringar motsvarande allmännyttans (Tyresö Bostäder ABs) hyresjustering på orten, för i första hand motsvarande jämförelselägenhet, i andra hand den genomsnittliga hyresjusteringen hos Tyresö Bostäder AB.

2. Sammanfattning

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen vid Tyresö kommun tagit fram ett förslag till en enhetlig modell för hyressättning av Tyresö kommuns särskilda boenden. Hyressättningen baseras på bruksvärdesprincipen och den rättspraxis som vuxit fram. Förslaget föreslås fasas in genom en trappningsmodell för befintliga hyresgäster. För nya hyresgäster föreslås den nya hyran gälla direkt. Som framgår nedan under rubriken ”8. Ekonomin i förslaget” bedöms det som möjligt att netto höja hyrorna i de befintliga särskilda boendena med nästan 4,6 Mkr per år i 2017 års hyresnivå när trappningsregeln har fasat in hyrorna fullt ut om ca sex år (för en lägenhet sju år). Förändringen kommer i de flesta fall att innebära en ökad hyra för hyresgästerna.

3. Bakgrund

Vid all hyressättning i särskilt boende är utgångspunkten bestämmelserna i hyreslagen, alltså 12 kap 55 § jordabalken. Där klargörs att hyran skall vara *skälig*, samt att den inte är skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som *med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga*, den s.k. bruksvärdesprincipen. För att lägenheterna skall anses likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra med hänsyn till bl.a. storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge och boendemiljö i stort. Vid variationer i hyresnivå för jämförbara objekt gäller i princip att den högre nivån blir utslagsgivande. Om jämförelsematerial saknas får hyran bestämmas efter allmän skälighet.

Produktionskostnaden eller den hyra kommunen träffat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar således betydelse i sammanhanget.

4. Uppdraget

Uppdraget är att ta fram en hyresmodell för särskilda boenden i Tyresö kommun med enligt likabehandlingsprincipen enhetliga principer för hyressättningen samtidigt som kommunens hyresintäkter ska öka.

5. Hyressättningsmodellen

I nedan redovisat förslag till hyressättningsmodell har mot beaktande av bruksvärdesprincipen och rättspraxis tagits fram *en* modell för hyressättning av Tyresö kommuns lägenheter och enkelrum i särskilt boende, förutom korttidsboenden och vissa stödboenden samt äldreboendet Ängsgården, som enligt beslut ska upphöra. Hyressättningen sker utifrån gällande bruksvärdeshyra för motsvarande lägenhet i allmännyttans bostadsbestånd i Tyresö kommun eller när sådan jämförelselägenhet inte finns att tillgå, genom en allmän skälighetsbedömning. Härvid har undertecknad återopat en annan jämförelselägenhet i allmännyttans bestånd i Tyresö kommun (som är att betrakta som ett bakgrundsmaterial) och kommenterat den allmänna skälighetsbedömning som gjorts för prövningslägenheten i förhållande till den andra lägenhetens hyressättning.

Vid hyressättningen utgås ifrån tre delar

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter; tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet m.m.

på samma sätt som rättspraxis utformats.

Hyran sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del. Hyressättningen har skett i 2017 års hyresnivå och räknas upp till 2018 års hyresnivå med hjälp av 2018 års förhandlingsresultat hos Tyresö Bostäder AB.

I hyressättningsmodellen föreslås i samråd med socialförvaltningen inte något hyrestak.

Hyresnämnden kan inte vid prövning av skälig hyra självant besluta om en trappningsregel för infasning av nya hyror. Hyresgäst måste begära att hyresnämnden ska tillämpa sådan vid hyresprövning. Undertecknad föreslår i samråd med socialförvaltningen att kommunen på eget initiativ beslutar att införandet av hyresmodellen kompletteras med en likadan trappningsregel för samtliga boenden, för att lättare fasa in de nya hyrorna, utformad enligt följande.

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än 700 kr per månad gäller vid införandet en trappningsregel utformad enligt följande. Om höjningen är mer än 700 kr per månad begränsas hyreshöjningen år 1 till 700 kr per månad, år 2 till resterande del dock maximalt 700 kr per månad och så vidare tills lägenheten är uppe i full hyra.

Utöver höjningen enligt trappningsregeln höjs hyran årligen motsvarande Tyresö Bostäders förhandlade hyreshöjning i det allmännyttiga bostadsbeståndet för i första hand motsvarande jämförelselägenhet i andra hand den genomsnittliga hyreshöjningen.

Tillämpningen av trappningsregeln kan leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster i samma hus under en övergångsperiod får olika hyror trots att deras

lägenheter är likvärdiga. Detta har inte bedömts strida mot likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.

Den enskilda lägenheten

Hyreslagen med dess *bruksvärdesprincip* utgör utgångspunkten. Lämpliga jämförelseobjekt har tagits fram i allmännyttans fastighetsbestånd. För den enskilda lägenheten har en grundhyra tagits fram genom att utgå ifrån hyran i en motsvarande jämförelselägenhet i allmännyttans bostadsbestånd i Tyresö kommun (bruksvärdeshyran) eller då sådan inte finns en allmän skälighetsbedömning, där en annan lägenhet i allmännyttans bestånd i Tyresö åberopats som den allmänna skälighetsbedömningen kommenterats mot.

Härefter sker ett avdrag/tillägg för de nackdelar/fördelar prövningslägenheten har i förhållande till jämförelselägenheten. Nackdelar kan vara att det i lägenheten inte finns kök, kakel/klinkers i våtrum eller att lägenheten har lägre standard i övrigt än jämförelselägenheten. Fördelar kan vara högre allmän standard, kakel/klinkers i våtrum, tvättmaskin, torktumlare, yteffektiv lägenhet, handikapptoilet, specialsäng, fri hushållsel m.m.

Förslaget innehåller ingen prissättning av trygghetslarm, då sådana idag inte är fastighetsunika (typ sådana som är fast installerade i byggnaden) och därför inte ska ingå i hyran. Dagens trygghetslarm är mobila. Kommunen kan istället ta betalt för detta i omvårdnadsavgiften.

Förslaget innehåller ingen prissättning av förmånen att hyresgästen inte behöver egen TV-licens i vårdboende eller gruppboende. Hyressättningen är således redan nu anpassad till att Riksdagen beslutar om en ny lagstiftning om skatt för TV-innehav eller motsvarande, som det nu finns politisk majoritet för. Genomförs detta inte innebär förslaget till ny hyressättning att den föreslagna nya hyran i berörda särskilda boenden (vårdboenden och gruppboendestäder) höjs med 195 kr per månad och lägenhet, motsvarande licensavgiften som en prissatt nytta i hyressättningen.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är t.ex. kök, samvarorum, besökstoiletter och för verksamheten gemensamma förråd (dock inte lägenhetsförråd).

De gemensamma utrymmena har fördelats på de lägenheter som gemensamhetsytorna är till för. Värdet av de gemensamma utrymmena skiljer sig beroende på om den enskilda lägenheten är fullvärdig bostad eller ej. I det första fallet är de gemensamma ytorna inte en förutsättning för bostaden, varför värdet av de gemensamma ytorna per kvadratmeter måste ligga klart under nivån för lägenhetens bruksvärde per kvadratmeter. I det senare fallet är de gemensamma ytorna en förutsättning för bostaden och då det "sparas egen lägenhetsyta" kan ett värderat kvadratmeterpris till och med ligga i nivå med lägenhetens bruksvärde per

kvadratmeter. Möblerad uteplats är ytterligare en faktor som höjer bruksvärdet på de gemensamma ytorna.

Den debiterbara gemensamma ytan föreslås maximeras till 20 kvm per lägenhet.

Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)

I hyresmodellen har inte prissatts någon annan faktor än personal dygnet runt.

Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan

För samtliga vårdboenden och gruppboendestäder gäller att bostadskomplement såsom tvättstuga, utom lägenheten beläget lägenhetsförråd och kommunikations- ytor (trapphus och korridorer) inte ingår i lägenhetsytan eller i gemensamma utrymmen som får läggas på hyran. Detsamma gäller personalutrymmen, expeditioner och teknikutrymmen.

Faktorer som prissatts samt å-priserna för dessa

I vissa fall har det varit naturligt att ange kostnad per kvadratmeter och år, i andra fall en kostnad per månad. Målsättningen har varit att eftersträva att inte skapa en egen hyresmodell utan följa de grundprinciper som prövats rättsligt, tillämpa så lite schabloniseringar som möjligt för att istället ange kriterier och prissättningar som i flertalet fall tillämpats och prövats i andra kommuner, för att minimera risken för bakslag vid eventuella hyrestvister. De faktorer och å-priser som använts vid hyresjustering i hyresmodellen p.g.a. avvikande storlek eller standard i Tyresö kommun framgår av bilaga, *Hyressättning i särskilda boenden i Tyresö kommun; Grundhyra och värdering av annan standard än i jämförelselägenhet*.

Förslaget till hyressättning enligt hyressättningsmodellen av respektive lägenhet

I hyresberäkningen har det teoretiskt möjliga hyresuttaget utifrån bruksvärdesprincipen utan något hyrestak eller trappningsregel räknats fram. Om kommunen vill eller inte vill ta ut maximalt möjliga hyror är främst en politisk fråga.

För- och nackdelar med eventuellt hyrestak har övervägts. Ett hyrestak kräver mycket administration om kommunen i ett senare skede vill ta bort ett sådant. Det är i så fall enklare att ta ut möjlig hyra och parallellt införa ett kommunalt bostadstillägg, vilket dels är formellt betydligt enklare att ta bort om kommunen i en framtid så skulle vilja, dels går att genom regler styra så att det bara gäller för de som bor i en viss typ av särskilt boende t.ex. efter beslut enligt LSS och/eller blir behovsprövat.

Undertecknad föreslår mot bakgrund av ovan att kommunen inte beslutar om något hyrestak utan tar ut den maximala hyra som hyreslagstiftningen medger och

om kommunen bedömer det som lämpligt i annan ordning tar fram och beslutar om kommunalt bostadstillägg för boende i särskilda boendeformer.

Förslaget till hyressättning av respektive lägenhet utifrån hyresmodellen

- med lägenhetsytor och gemensamma ytor,
- med grundhyror baserade på angivna jämförelseobjekt där sådana finns att tillgå eller en allmän skälighetsbedömning och à-priser vid avvikande standard mot respektive jämförelseobjektet,
- med summeringar och sammanställningar per lägenhet och boende, samt
- jämförda med nu gällande hyror lägenhet för lägenhet, samt
- trappningsregelns effekt på hyran för den enskilda lägenheten

framgår av en excelfil *Hyressättning särskilda boenden Tyresö kommun 2017.xls*, i vilken kommentarer lämnats för flertalet uppgifter, såsom hur avvikande standard beräknats och vilka gemensamhetsytor som ingår.

6. Skriftliga hyreskontrakt

För att hyreslagen ska vara tillämplig vid en upplåtelse av bostad i särskilt boende måste det föreligga ett hyresförhållande. Enligt hittillsvarande praxis har det vanligtvis ansetts vara fråga om ett hyresförhållande vid upplåtelse av lägenhet eller rum i särskilt boende.

Kommunen bör tillse att samtliga hyreskontrakt är skriftliga, för att förvissa sig om att man inte riskerar att hamna i en tvist om hyreslagen är tillämplig eller inte.

7. Hyresförhandla kollektivt med hyresgästföreningen eller individuellt träffa överenskommelse med varje hyresgäst

Huvudregeln vid hyressättning är att hyresvärden och hyresgästen själva skall försöka enas om en hyra som båda parter kan godta. Hyresförhandlingar kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen med tillämpning av hyreslagens regler eller kollektivt med hyresgästföreningen enligt hyresförhandlingslagen. Hyresgästföreningen har i flera regioner tackat nej till att hyresförhandla särskilda boenden, ibland med motiveringen att de har få medlemmar bland dessa hyresgäster. I Stockholmsområdet förhandlas en del särskilda boenden i vissa kommuner, i andra inte.

I Tyresö kommun hyresförhandlas vårdboendena Björkbacken, Ängsgården och Trollängen kollektivt med hyresgästföreningen genom Tyresö Bostäder AB, som också tecknar hyreskontrakten och hyresdebiterar dessa för socialförvaltningens räkning. Övriga särskilda boenden, vårdboendet Krusmyntan, samtliga gruppbo-städer och servicebostäder hyresförhandlas inte med hyresgästföreningen. Merparten av servicebostäderna är dock vanliga hyreslägenheter som kommunen förhyr av Tyresö Bostäder och i sin tur hyr ut till samma hyra.

För de lägenheter som historiskt inte hyresförhandlats med hyresgästföreningen saknas både överenskommelser med hyresgästföreningen om förhandlingsordning för de fastigheter med lägenheter som ingår i det särskilda boendet och en förhandlingsklausul om detta i varje enskilt hyresavtal.

Många har kritiserat hyresförhandlingssystemet och ansett att det nuvarande systemet starkt bidragit till att nya hyresrätter inte på långt när byggts i takt med att behovet av nya lägenheter ökat. Parterna har också tagit intryck av kritiken och i flera regioner tillsammans tagit fram modeller för systematisk hyressättning. SABO har gett ut en handledning för systematisk hyressättning med exempel från tio olika bostadsföretag. Stockholms stad har tillsammans med sina bostadsföretag, regionstyrelsens förhandlingsutskott och hyresgästföreningen utvecklat en modell för jämförelse av bostadshyror i Stockholmsområdet kallad Stockholmsmodellen eller normhyra, där man genom ett poängsystem räknar om en medelhyra till en normlägenhet på 3 r o k på 77 kvm. Tyresö Bostäder AB har nyligen påbörjat ett arbete med att ta fram underlag som ska utmynna i en systematisk hyressättning av allmännyttans bostäder i Tyresö.

Fördelarna med att hyresförhandla kollektivt med hyresgästföreningen är att normalt färre ärenden hamnar i hyresnämnden och att hyresnämnden mer sällan ändrar hyrorna i de fall hyrorna dessförinnan är kollektivt förhandlade samt att det administrativt tar mindre tid än att hantera hyresjusteringar individuellt med varje hyresgäst.

Fördelarna med individuellt förfarande är att det normalt tar mindre tid än kollektiva förhandlingar efter genomförandefasen för det fall kommunen beslutat att de årliga hyresjusteringarna ska följa utfallet av de årliga hyresförhandlingarna hos det allmännyttiga bostadsföretaget. Vidare slipper man en förhandling som innebär en risk för att motparten vill pruta på ett yrkande som baseras på allmännyttans redan i deras förhandling ofta prutade höjningar.

Mot bakgrund av att hyressättningen hos Tyresöbostäder ännu inte nått fram till en systematisk hyressättning och till merarbetet vid övergång till nytt sätt att hyresförhandla föreslås att nuvarande ordning tills vidare fortsätter, dvs. att en del av de särskilda boendena hyresförhandlas kollektivt andra individuellt. Rutinerna för det individuella förfarandet bör dock ses över och mer formaliseras.

8. Ekonomin i förslaget

Kommunens ekonomi i förslaget framgår av nedanstående sammanställning.

		teoretiskt möjligt	föreslagen	nuv. hyra	skillnad	föreslagen	genomsnittl	föreslagen genomsnittl	hyra kr per kvm
	antal	hyresuttag kr per år	hyra kr per år	per år	per år	hyra kr per lgh och mån	disponibel yta per boende	disponibel yta och år	
Vårdboenden									
Björkbacken	105	6 382 164	6 382 164	4 565 484	1 816 680	5 065	36,6	1 659	
Trollängen	59	4 449 906	4 449 906	3 295 104	1 154 802	6 285	45,1	1 672	
Krusmyntan	52	3 518 529	3 518 529	3 689 712	-171 183	5 639	37,4	1 810	
Villa Basilika	63	6 128 581	6 128 581	0	6 128 581	8 107	47,1	2 066	
Summa vårdboenden	279	20 479 179	20 479 179	11 550 300	8 928 879				
Servicebostäder									
Alléplan 11	8	638 126	638 126	627 384	10 742	6 647			
Angelikagränd 50	5	419 380	419 380	339 624	79 756	6 990			
Annan särskilt anpassad	11	916 800	916 800	883 340	53 460	6 945			
Boilmoravägen 140	7	507 456	507 456	347 940	159 516	6 041			
Granängsringen	8	594 312	594 312	565 320	28 992	6 191			
Kanelgränd 22 (4 servicebost)	4	281 302	281 302	277 812	3 490	5 860			
Kanelgränd 37	6	442 428	442 428	408 084	34 344	6 145			
Pastellgränd	10	685 510	685 510	674 700	10 810	5 713			
Villa Granbacken	9	732 329	732 329	626 184	106 145	6 781			
Summa servicebostäder	68	5 217 642	5 217 642	4 730 388	487 254				
Gruppboendestäder									
Kanelgränd 22 (3 lgh gruppboendest)	3	234 225	234 225	163 968	70 257	6 506	52,4	1 489	
Villa Sjöheden	6	527 086	527 086	386 856	140 230	7 321	51,7	1 701	
Villa Skälsåtra	5	387 235	387 235	246 864	140 371	6 454	54,4	1 423	
Villa Strand	6	628 902	628 902	458 784	170 118	8 735	56,2	1 865	
Villa Persudde	5	437 192	437 192	265 284	171 908	7 287	56,5	1 548	
Gränsvägen 16	6	563 523	563 523	448 056	115 467	7 827	52,1	1 804	
Villa Linde	6	544 105	544 105	446 400	97 705	7 557	48,4	1 875	
Tärningens gruppboendestad	6	554 209	554 209	446 400	107 809	7 697	51,6	1 789	
Summa gruppboendestäder	40	3 642 251	3 642 251	2 698 644	943 607				
Stödboenden									
DD-boendet Hästskon	9	580 012	580 012	540 000	40 012	5 370	40,9	1 575	
Stödboendet Hästskon	11	823 478	823 478	594 624	228 854	6 238	54,1	1 384	
Stödboendet Lupigränd	6	498 400	498 400	423 216	75 184	6 922	56,7	1 466	
Försökslgh 4:2	11	775 644	775 644	775 644	0	5 876	55,2	1 277	
Träningslgh 4:1	1	68 988	68 988	68 988	0	5 749	62,0	1 113	
Summa stödboenden	38	2 746 522	2 746 522	2 402 472	344 050				
Totalt	425	32 085 595	32 085 595	21 381 804	10 703 791				
Avgår Villa Basilika	-63	-6 128 581	-6 128 581	0	-6 128 581				
Netto	362	25 957 014	25 957 014	21 381 804	4 575 210				

Som framgår av tabellen ovan bedöms det som möjligt att netto höja hyrorna i de befintliga särskilda boendena med nästan 4,6 Mkr per år i 2017 års hyresnivå när trappningsregeln har fasat in hyrorna fullt ut om ca sex år (för en lägenhet sju år). För merparten av hyresgästerna innebär förslaget en högre hyra, för vissa en betydligt högre hyra men även för några en lägre hyra.

Om TV-licensen upphör minskar utrymmet att ta betalt för denna nyttighet i hyran med totalt 646 Tkr för vårdboendena, gruppboendena och stödboendena tillsammans. I förslaget till nya hyror och den ekonomiska sammanställningen ovan har ersättning i hyran motsvarande licensavgiften redan frånräknats då det framkommit att det finns en majoritet i riksdagen för att den ska upphöra under 2018.

Den föreslagna hyressättningen av Villa Basilika ger en genomsnittshyra per lägenhet på 8 107 kr per månad i 2017 års hyresnivå, vilket är lägre än den hyra kommunen ska betala till sin hyresvärd. De senast byggda av Tyresö Bostäder hyresförhandlade lägenheterna är i trygghetsboendet på Bollmora Allé byggt 2012, dvs. fem år gammalt, i Tyresö centrum. Vid hyressättningen av Villa Basilika har föreslagits en grundhyra lika som hyran på Bollmora Allé, i avsaknad av nyare och lämpligare jämförelseobjekt, som anpassas med hänsyn till storlek och standard i förhållande till jämförelselägenheten.

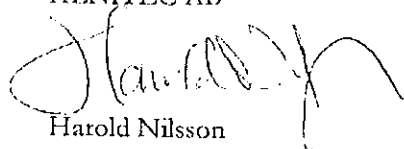
Bostadstillägget vid funktionsnedsättning, som administreras av Försäkringskassan, kan som mest uppgå till 4 750 kronor per månad för den som är ensamstående respektive 2 375 kronor per månad för den som är gift/sammanboende. Storleken på bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst.

Den som är pensionär kan ha rätt till bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Bostadstillägget för en pensionär kan som mest uppgå till 5 090 kronor per månad för den som är ensamstående respektive 2 545 kronor för den som är gift/sammanboende. 2018 höjs det maximala bostadstillägget för en pensionär med 470 kr till 5 560 kronor per månad. Storleken på bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst. I samband med att en person ansöker om bostadstillägg görs automatiskt en kontroll om han/hon är berättigad till särskilt bostadstillägg och/eller äldreförsörjningsstöd. Detta för att garantera att den som har låg pension, eller ingen pension alls, får en skälig levnadsnivå. För att de som får särskilt bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd också ska få ta del av förbättringen höjs även dessa förmåner i motsvarande grad. Det innebär att den skäliga bostadskostnaden fr.o.m. den 1 januari 2018 höjs till 6 620 kronor i månaden för den som är ogift och 3 310 kronor i månaden för den som är gift. Samtidigt höjs den skäliga levnadsnivån med 0,013 prisbasbelopp.

Regeringen och Pensionsgruppen har sedan tidigare tillsatt en utredning som ser över hela grundskyddet i pensionssystemet. Utredningen kommer i februari 2018 att presentera ytterligare förslag för att förbättra för de pensionärer som har det svårast.

Mellanskillnaden mellan utgående hyra och i förekommande fall summan av bostadstillägg/särskilt bostadstillägg/äldreförsörjningsstöd bekostas av hyresgästen. Detta innebär för de ekonomiskt svagare att avgiftsutrymmet för omvårdnad minskar motsvarande.

Fagersta som ovan
ALNITEC AB



Harold Nilsson

Bilaga: Hyressättning i särskilda boenden i Tyresö kommun; Grundhyra och värdering av annan standard än i jämförelselägenhet

Hyressättning i särskilda boendeformer i Tyresö kommun

2017-10-27

Grundhyra och värdering av annan standard än i jämförelselägenhet (allmännyttans hyressättning för motsvarande lägenhet)

Den enskilda lägenheten

Grundhyra och lgh-storlek

2017 års prisnivå

kr per kvm och år

Jämförelseobjekt med grundhyra har valts ur kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag, Tyresö Bostäder AB:s hyresförhandlade bestånd.

Grundhyran i det särskilda boendet har justerats mot ytan i jämförelseobjektet med 5 kr per kvm och år. En yteffektivare lgh i det särskilda boendet har fått en högre hyra respektive tvärsom.

5

Avvikelse standard

kr per månad

Kokvrå istället för kök

-75

Kokskåp (trinette) istället för kök

-200

Avsaknad av kokmöjlighet

-300

Inglasad balkong

250

Ej balkong eller uteplats (balkong/uteplats värderas lika)

-100

lgh-förråd saknas till lgh

-200

lgh-förråd saknas till hyrt rum med eller utan kokskåp

-100

diskmaskin

150

tvättmaskin

120

torktumlare

105

kombimaskin

170

förberedd anslutning tvättmaskin (el och vatten)

37

plastmatta istället för klinkers på golv i hygienutrymme

-85

våtrumstapet istället för kakel på vägg i hygienutrymme

-135

Brandlarm

äldreboende

70

gruppboende

140

Sprinkler

äldreboende

113

gruppboende

170

Övriga nyttigheter i lägenheten

kr per mån

Fri hushållsel

250

Fri TV-licens

195

Specialsäng

366

Gemensamma utrymmen (ej personalutrymmen, teknikutrymmen, expedition, tvättstuga om sådan finns i jämförelselgh eller rena korridorer till lägenheterna)

avvikelse mot
hyra rum/lgh
kr per kvm och år

Ej fullvärdig bostad; lika eller lägre hyra för den gemensamma ytan mot utgående hyra för lgh, dvs anpassad för avvikande yta och standard, proportionellt fördelad mot det antal lgh/rum som samnyttjar den gemensamma ytan. Differensen är beroende av lägenhetens och den gemensamma ytans storlek samt hyresnivån.

-(0-200)

Fulivärdig bostad och stödboendet Hästskon; lägre hyra för den gemensamma ytan mot utgående hyra för lgh/rum efter anpassning för yta och standard, proportionellt fördelad mot det antal lgh/rum som samnyttjar den gemensamma ytans storlek samt hyresnivån.

-(400-500)

Gemensamma utrymmen för två eller flera rum/lgh fördelas ytproportionellt mot antalet rum/lgh som nyttjar de gemensamma utrymmena, kostnaden likaså.

Gemensamma utrymmen som debiteras maximeras till 20 kvm per boende.

Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)

kr per mån

Personal dygnet runt

310



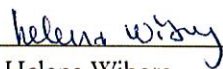
Datum 2017-12-20
Tid 18:30–20:00. Ajournering 19:37-19:50
Plats Myggdalen plan 1 kommun huset

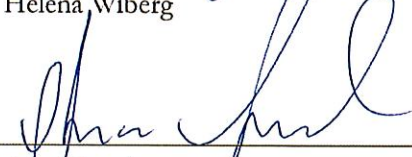
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid 2017-12-27 kl 10:00

Paragrafer 1113 - 1127
2023 - 2024

Sekreterare 
Helena Wiberg

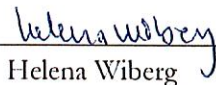
Ordförande 
Anna Lund

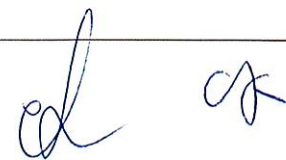
Justerande 
Carl Johan Karlson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Socialnämnden
Sammanträdesdatum 2017-12-20
Datum då anslaget sätts upp 2017-12-28
Datum då anslaget tas ned 2018-01-19
Förvaringsplats för protokollet Socialförvaltningens arkiv

Underskrift 
Helena Wiberg

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Anna Lund (KD)
 Peter Freij (M)
 Carl Johan Karlson (S)
 Gerd Dufberg (M)
 Birgitta Soccorsi (M)
 Christina Melzén (L)
 Tom Nilstierna (C)
 Barbro Rådberg (S)
 Margitha Applegate (S)
 Jesper McNae (S)
 Åsne Liedén (MP)

Ersättare

Jesper Lithman (M)
 Christina Rosén (V)

Övriga

Anna Larsson, verksamhetschef, socialförvaltningen, § 1113- 1127
 Anna-Lena Engstedt, myndighetschef, socialförvaltningen, § 1113- 1127, § 2023-2024
 Gunny Bäckström, stabschef, Socialförvaltningen, § 1113- 1127
 Helena Wäberg, Utredare, Socialförvaltningen, § 1113- 1127, § 2023-2024
 Johan Öhrberg, verksamhetscontroller, socialförvaltningen, § 1113- 1127
 Magnus Lublin, förvaltningschef, socialförvaltningen, § 1113- 1127, § 2023-2024
 John Henriksson, Myndighetschef, Socialförvaltningen § 1113- 1120
 Magnus Dahlquist, controller, kommunstyrelseförvaltningen, § 1113- 1127
 Sofia Rockström, controller, kommunstyrelseförvaltningen, § 1113- 1127

Frånvarande

Tony Thorén (L)
 Amanda Kennerberg (KD)
 Bertil Johansson (S)
 Gisela Jansson (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Peter Söderlund (MP)

Lilian Nylinder (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



UTDRAG

Datum 2018-03-21

Tid 13:00–14:00

Plats Bollmora

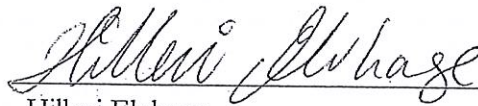
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

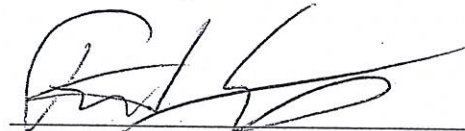
Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2018-04-03

Paragrafer 41–62

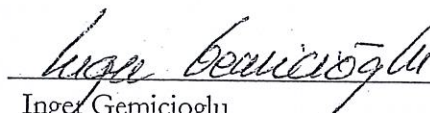
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Inger Gemicioglu

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet

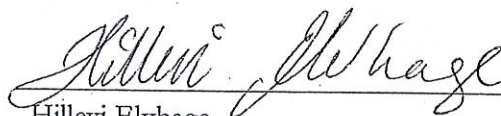
Sammanträdesdatum 2018-03-21

Datum då anslaget sätts upp 2018-04-05

Datum då anslaget tas ned 2018-04-27

Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage



Utdragsbestyrkande



UTDRAG

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Anna Lund (KD)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Inger Gemicioglu (V), tjänstgörande ersättare för Kristjan Vaigur (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Marika Marklund (KD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 41-48
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen
 Jonas Jansfors, HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen
 Urban Petrén, it-chef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Monika Larsson, förvaltningschef, barn- och utbildningsförvaltningen
 Kristin Norrbom, utredare, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 41-54
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Kristjan Vaigur (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Anders Linder (S)

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
		