

Hyressättning av LSS-bostäder

Äldre- och omsorgsförvaltningens förslag till äldre- och omsorgsnämnden för beslut i kommunfullmäktige

1. Förändrad hyressättning inom LSS-bostäder för personer med funktionsnedsättning införs.
2. Ett hyrestak om 8700 kronor per månad per lägenhet från den 1 januari 2024 införs.
3. Förslag till trappningsregel och årliga justeringar antas.
4. Beslutet gäller omgående för nya hyresgäster i berört boende.
5. Äldre- och omsorgsnämnden får i uppdrag att genomföra den nya hyresmodellen och fastställa skälig hyra för respektive lägenhet att gälla från den 1 januari 2024.

Cynthia Rune fjärd
Kommundirektör

John Henriksson
Förvaltningschef

Sammanfattning

På uppdrag av äldre- och omsorgsnämnden har förvaltningen genomfört en utredning och föreslår en enhetlig princip för hyressättning av kommunala LSS-bostäder, det vill säga bostad enligt lag om stöd och service till vissa

funktionshindrade. Den viktigaste utgångspunkten för förslag till hyressättning är att modellen innebär enhetliga principer och likabehandling. Det är också viktigt med tydliga riktlinjer och att administrationen förenklas.

Hyresmodellen baseras på likabehandlingsprincipen och utgår från bruksvärdesprincipen, det vill säga att hyressättningen sker utifrån gällande bruksvärdeshyra för allmännyttan i Tyresö. Förslaget innebär hyreshöjningar för de flesta boende men dessa begränsas genom förslag på hyrestak samt trappningsregel. Den nya hyressättningen föreslås gälla från 1 januari 2024.

Tjänsteskrivelsen har lämnats till kommunala tillgänglighetsrådet för synpunkter. Protokollsutdrag och eventuellt yttrande från rådet biläggs ärendet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Socialnämnden beslutade den 20 december 2017 att föreslå en ny hyresmodell för de särskilda boendeformerna. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet för kompletterande utredning och socialnämnden beslutade därefter att återkalla förslaget. Bedömningen var att hyresmodellen med bland annat införande av kommunalt bostadstillägg, skulle leda till en kraftigt ökad administration samt hyreshöjningar för de flesta boende.

Uppdrag

Äldre- och omsorgsnämnden beslutade den 5 mars 2020 att ge förvaltningschefen i uppdrag att utreda och fastställa en princip för hyressättning och årlig justering för kommunala LSS-boenden. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att hyressättningsmodell med hyrestak är en principiell fråga som bör beslutas i kommunfullmäktige.

Uppdraget omfattar hyressättning av samtliga kommunala LSS- bostäder (bostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) det vill säga gruppboenden, servicelägenheter och särskilt anpassade bostäder.

För närvarande omfattas 127 lägenheter av förslaget. Under våren tillkommer ytterligare 6 lägenheter i ett nytt gruppboende.

Lagstiftning

Vid hyressättning i särskilt boende är utgångspunkten bestämmelserna i hyreslagen, det vill säga 12 kap 55 § jordabalken. Där definieras begreppet bruksvärdesprincipen vilket innebär att hyran ska vara skälig utifrån lägenhetens bruksvärde. För att lägenheterna ska anses vara likvärdiga enligt bruksvärdesprincipen krävs att de i grova drag motsvarar varandra med hänsyn till bland annat storlek, moderniseringsgrad, planlösning, läge samt boendemiljö i stort. En påtagligt högre hyra för lägenheter som till bruksvärdet är likvärdiga innebär en oskälig hyra.

Produktionskostnaden eller den hyra kommunen träffat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar således betydelse i sammanhanget. Den hyra som debiteras den enskilde får inte överstiga kommunens självkostnad.

Den enskilde har rätt att överklaga sitt enskilda beslut om hyressättning till hyresnämnden om man inte är nöjd med beslutet.

Utgångspunkter för hyressättningen av LSS-bostäder

Den viktigaste utgångspunkten för förslag till hyressättning är att modellen innebär enhetliga principer och likabehandling. Det är också viktigt med tydliga riktlinjer och att administrationen förenklas.

Förslaget till hyressättning baseras på likabehandlingsprincipen och utgår från bruksvärdesprincipen, det vill säga att hyressättningen sker utifrån gällande bruksvärdeshyra för allmännyttan i Tyresö. Vid hyressättningen beräknas bruksvärdeshyran för den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen samt övriga kvaliteter.

Från bruksvärdeshyran gör tillägg eller avdrag i förhållande till jämförelselägenheten inom allmännyttan i Tyresö. Exempel på avdrag kan vara om det inte finns kök, kakel, klinkers i våtrum och att lägenheten har lägre standard i övrigt. Exempel på tillägg är hög allmän standard, tillgänglighetsanpassad toalett, tvättmaskin, specialsäng, fri hushållsel, varmare inomhusklimat, fri TV-avgift och bredband med mera.

Hyressättningsmodell

År 2017 tog den externa konsulten Alnitec AB fram en enhetlig grundmodell för hyressättning på uppdrag av förvaltningen. En bedömning av befintliga lägenheter genomfördes och slutsatsen blev att förändringen i de flesta fall skulle innebära högre hyra för hyresgästerna.

Det aktuella förslaget till hyressättningsmodell innebär att hyresnivån begränsas genom ett fastställt hyrestak samt att hyreshöjningar delas upp i etapper, en så kallad trappningsregel.

Beslut om skälig hyra i varje enskilt fall är delegerat till förvaltningschef.

Många kommuner har infört principer för hyressättning enligt Alnitecs grundmodell, exempelvis Upplands Väsby, Botkyrka, Skövde, Örebro samt Katrineholm. Förvaltningen har av representanter från Botkyrka och Upplands Väsby, som införde modellen år 2021 respektive 2017, fått besked att hyressättningsmodellen fungerar bra.

Trappningsregel

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än 700 kronor per månad, föreslår förvaltningen att en trappningsregel införs. Det innebär att hyreshöjningen begränsas till 700 kronor per månad år ett, och år två till resterande del dock högst 700 kronor per månad, och så vidare tills lägenheten är uppe i maximal hyra för respektive lägenhet.

Trappningsregeln innebär preliminärt att Tyresö kommun kommer att ha fasat in hyrorna fullt ut om cirka fem år.

Hyrestak

Ett hyrestak om 8.700 kronor föreslås gälla från och med den 1 januari 2024 för att säkerställa att de boende inte får en alltför hög hyra. Hyrestaket motsvarar det belopp som gäller i andra kommuner.

Förvaltningens bedömning är att införande av ett hyrestak inte strider mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen. I LSS-bostäder bor personer som beviljats boendet enligt LSS och deras möjligheter att söka boende på öppna marknaden är begränsade inte minst eftersom många behöver hjälpmedel och tillgång till personal dygnet runt. Det rör dessutom personer med vanligen låga inkomster.

Årlig justering

Förslaget innebär att årlig hyresjustering görs motsvarande allmännyttans hyresjustering. Detta gäller även justering av hyrestaket.

Bostadstillägg

I tidigare utredning 2017 rekommenderades att ett kommunalt bostadstillägg skulle införas. Bedömningen från nämnden och förvaltningen är dock att detta skulle innebära en kraftigt ökad administration.

Det statliga bostadstillägget för ensamstående vuxna med låga inkomster har höjts till högst 6.550 kronor per månad vid en boendekostnad upp till 7.500kronor per månad.

Konsekvenser för den enskilde

För närvarande varierar hyrorna i Tyresö från 3.863 - 8290 kronor per månad i gruppboende samt 4.568 – 7.299 kronor per månad i servicelägenhet. I merparten av särskilt anpassad bostad är hyran 6.838 kronor per månad.

Förändringen av hyressättningsmodell kommer i de allra flesta fall innebära en ökad hyra för den enskilde hyresgästen. Enligt förvaltningens preliminära bedömning blir den lägsta hyreshöjningen 176 kronor per månad därefter olika höjningar upp till maxbeloppet 700 kronor per månad enligt trappningsregeln.

Förvaltningens bedömning är att förslagen om trappningsregel samt hyrestak innebär att de ekonomiska konsekvenserna för den enskilde blir acceptabla.

Den enskilde har rätt att överklaga sitt enskilda beslut om hyressättning till hyresnämnden om man inte är nöjd med beslutet.

Barnrättsprövning

Förslaget bedöms inte påverka barn varför någon prövning av barnets bästa inte genomförts.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningens bedömning är att hyresintäkterna kommer att öka och förvaltningens subvention av de faktiska hyreskostnaderna därmed minska när hyresmodellen är fullt införd. Det tillkommer dock kostnader för extern konsult som kommer att anlitas för att ta fram underlag för hyressättning av respektive lägenhet. Alternativt kommer förvaltningen avsätta egna resurser för detta. En genomgång av samtliga lägenheter innebär ett omfattande uppdrag inledningsvis därefter kompletteringar vid tillkommande nya boenden.

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-12-28

Sida
6 (6)

Diarienummer