

## Socialförvaltningen

Datum 2022-11-17

Dnr VON 2022/0064

# Hyressättning av lägenheterna i Runö gruppbostad

## Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har på Kommunfullmäktiges uppdrag tillsammans med Armada Fastighets AB projekterat för en ny gruppbostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS. Denna gruppbostad är under uppbyggnad och beräknas vara klar i december 2022. Gruppboستaden inrymmer sex lägenheter, gemensamhetsyta, yta för medarbetare, uteplatser och har ett centralt läge samt närhet till kommunikationer.

## Beslutsförslag

### Vård- och omsorgsnämndens beslut

Hyran för lägenheterna i Runö gruppbostad fastställs till 9500 kr/månad/lägenhet för år 2023.

## Bakgrund

Hyresberäkningen för Runö gruppbostad har genomförts i samverkan mellan avgiftshandläggare, controller, jurist, sakkunnig inom funktionsnedsättning på enheten för Förvaltningsstöd samt Armada kommunfastigheter AB. Den beräknade hyresnivån baseras på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra samt ett hyrespåslag för att ha tillgång till så kallade nyttigheter i fastigheten. Med nyttigheter avses tillgång till värden utöver den egna lägenheten, såsom gemensamhetsyta och uteplats. Gemensamhetsytorna för brukarna på gruppboستaden uppgår till ca 18 kvm/lägenhet. Hyra för bostäder ska generellt fastställas till ett skäligt belopp. Hyran anses inte som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (bruksvärdesprincipen), 12 kap 55 § Jordabalken.

I nyproduktion finns tre alternativ att fastställa hyra: förhandlad hyra, presumtionshyra och förstagångshyra/ så kallad egensatt hyra. Österåkers kommun synes inte ha någon fastslagen hyressättningsmodell för särskilda boenden. I de senaste nybyggnationerna där Vård- och omsorgsnämnden är hyresvärd (gruppbostad Hantverkaren och särskilt boende Görjansängen) har hyressättningen skett genom egensatta hyror.

Vid egensatta hyror avtalas hyran direkt med hyresgästen utan att först ha förhandlats med hyresgästorganisationen. Efter sex månader kan hyresgästen begära att hyresnämnden prövar hyran och fastställa hyrans belopp. Om hyran då avviker från de bruksvärdesmässiga principerna kan den komma att sänkas. När hyresnämnden ska bestämma en hyra undersöks i första hand om det finns likvärdiga lägenheter att jämföra med som bildar en hyresnivå.

Hyressättningen av Runö gruppbostad föreslås ske genom egensatta hyror, det vill säga utan förhandling med hyresgästorganisation. För att hyran ska anses skälig och stå sig vid en eventuell prövning i hyresnämnden har en bruksvärdesmodell använts vid beräkning av hyran. Med bruksvärde menas det praktiska värdet som lägenheten har för hyresgäster i allmänhet och innebär att lika lägenheter har likvärdig hyra. Produktionskostnaden eller den hyra som kommunen avtalat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar betydelse i sammanhanget.

Många kommuner har hyressättningsmodeller för särskilda boendeformer som är uppdelad i tre delar, den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen och övriga kvaliteter; tillgång till service, närhet, trygghet med mera.

Hyran sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del. Det innebär att den grundläggande hyressättningen utgår från allmännyttans hyressättning men kompletteras med sådant som normalt är specifikt för särskilda boendeformer. Som lägenhetsyta ska då endast den yta som hyresgästen ensam disponerar räknas (grundhyran) och till grundhyran läggs sedan värdet av gemensamma ytor och övriga kvaliteter, vilket generellt anses höja bruksvärdet i inte obetydlig mån.

### **Den enskilda lägenheten**

Kommunalägda Armada fastighets AB (Armada) är den största hyresvärden i Österåkers kommun. Snitthyran i Armadas allmänna bestånd är ca 1 300 kr/kvm/år. Huvuddelen av beståndet är dock som det förstås bestående av äldre lägenheter. Det objekt som Armada hyressatte sist (år 2015) var Roddaren. Vid det tillfället uppgick snitthyran till ca 1 800 kr/kvm/år. Enligt Armada är snitthyran i ett centralt läge i Åkersberga i dagsläget uppskattningsvis 2 500 kr/kvm/år.

Förvaltningen hyr vidare lägenheter och radhus av Wallenstam respektive Resona som byggdes år 2022. Snitthyran för dessa nybyggnationer är 2 279 kr/kvm/år samt 1 752 kr/kvm/år.

Enligt uppgift från Sveriges allmännyttiga är en genomsnittlig inflyttningshyra i nyproduktion för de 80 företag som rapporterat in uppgifter 1 682 kr per kvadratmeter. Detta med en stor spridning från 1 115 kr upp till 2 511 kr per kvadratmeter.

Lägenheterna i gruppbostad Runö är likvärdiga som lägenheterna i gruppbostad Hantverkaren. Vid hyressättningen för gruppbostad Hantverkaren år 2015 beräknades marknadshyran för den enskilda lägenheten till 2 000 kr/kvm /år. Utifrån vad som framkommit avseende marknadshyran i centrala delar av kommunen bedöms hyran för den enskilda lägenheten idag uppgå till 2 500 kr/kvm/år. Lägenheterna är enligt ritningen ca 34,95 kvm, vilket resulterar i en hyra om (87 375 kr/år/12 månader) 7 281 kr/månad.

### **Gemensamma utrymmen och övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)**

Gemensamma utrymmen till exempel kök och samvarorum fördelas på de boende som gemensamhetsytorna är till för. Gemensamma ytor bör inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Vidare verkar förmåner som att det är nära till omsorgspersonal och service enligt praxis på området i hyreshöjande riktning.

Vid hyressättningen av gruppboende Hantverkaren beräknades gemensamhetsytorna uppgå till 18 kvm/lägenhet och en kostnad om 1 067 kr/månad/lägenhet dvs. 59 kr/kvm/månad som belastar lägenheten.

### **Föreslagen hyresnivå för Runö gruppboende år 2023**

Nuvarande hyra på Hantverkarens gruppboende år 2022 är 7198 kr/månad. Enligt ovanstående modell skulle lägenheterna i Hantverkarens gruppboende få en hyra om totalt 7414 kr/månad år 2023.

Lägenheterna i Hantverkaren är 33,5 kvm + gemensamhetsutrymme, lägenheterna på Runö är 34,95 kvm+ gemensamhetsutrymme, vilket innebär att lägenheterna på Runö är ca 1,5 kvm större än Hantverkaren. Med hänsyn till hyresutvecklingen, storlek och skillnad i läge bedöms det skäligt att lägenheterna i gruppboende Runö har en marknadshyra om 2153 kr/kvm/år och brukaren betalar då en hyra om 9500 kr per månad inklusive gemensamhetsutrymmen.

Den totala hyresintäkten för Vård- och omsorgsnämnden blir enligt förslaget 684 000 kr per år. Utöver hyreskostnaderna tillkommer för hyresgästen kostnaden för elförbrukningen i lägenheten. Den föreslagna hyresnivån innebär att den enskilde brukaren har möjlighet att ansöka om kommunalt bostadstillägg.

### **Förvaltningens slutsatser**

Förvaltningen föreslår att hyresnivån för Runö gruppboende uppgår till 9500 kr/mån/lägenhet. Hyreskostnaden bedöms som skälig och är beräknad på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra samt ett hyrespåslag för att ha tillgång till så kallade nyttigheter i gruppboende

### **Tidigare beredning och beslutsunderlag**

VON 2015/0067-734, Hyressättning av Hantverkaren gruppboende.



## Tjänsteutlåtande

## Tjänsteutlåtande