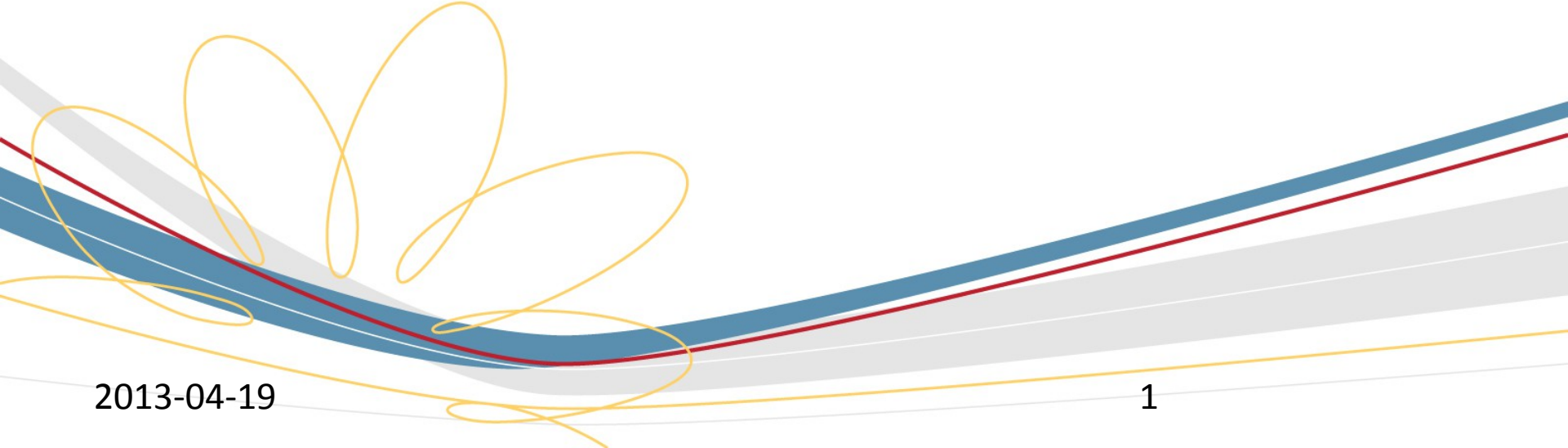


# Informationsmöte

## Rättvis hyra

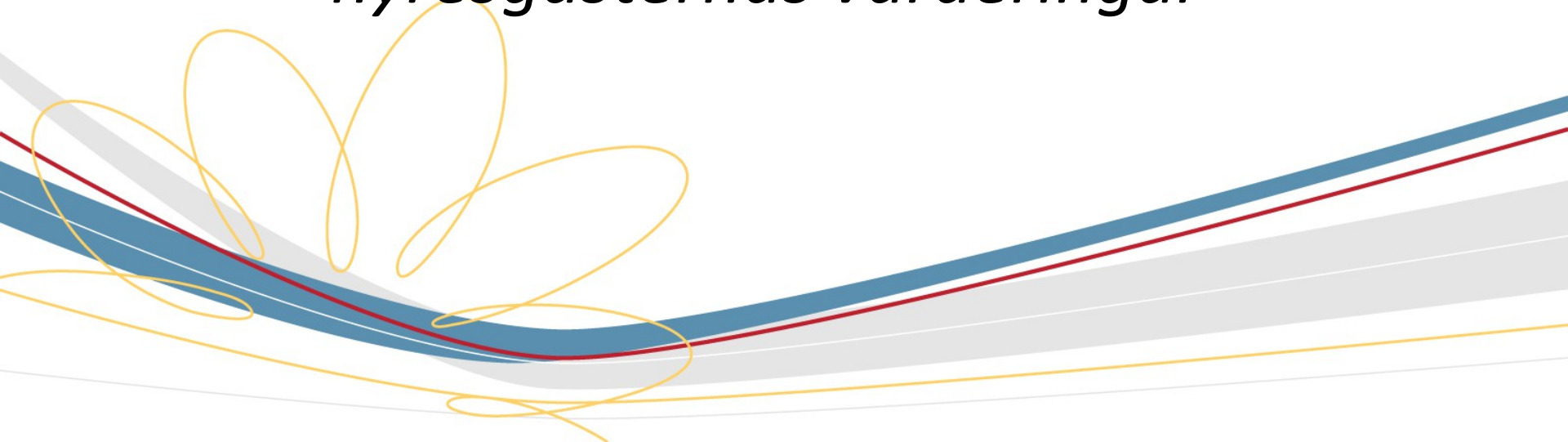


2013-04-19

1

# Vad är "Rättvis hyra"

*"Hyrorna ska vara lika i bostadslägenheter med samma boendevärde eller bruksvärde och skillnader i hyra bör motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas värderingar"*



# Vad är "Rättvis hyra"?

- "Brukshyror" i Sverige
  - Bör avspegla bla standard & läge
  - Lika lägenhet ska ge samma hyra oavsett värd.
- Förhandlat centralt
  - SABO och Hyresgästföreningen
  - Antal rum & yta ger samma poäng i hela Sverige.
  - Parametrar/detaljer förhandlas lokalt

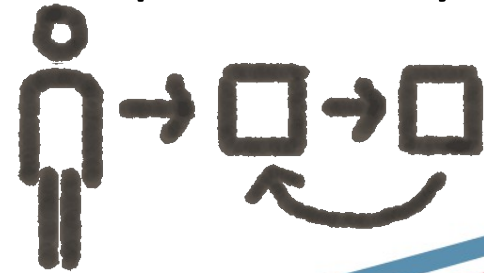


# Bakgrund Kristinehamn

- Historisk hyressättning
  - Produktionshyror, (avspegla dåtidens bruksvärde)
  - Enstaka rabatter under svåra år
  - Generell hyressänkning 2003/2004
  - Renovering/förändring har ej påverkat hyran
    - Standard
  - Läge har inte påverkat
- Slagit sönder bef Hyresmodell

# Process "Rättvis hyra"

- Besiktning av samtliga lägenheter
- Enkät till samtliga hyresgäster
- Förhandling med Hyresgästföreningen
  - Om modell, vilka parametrar ska påverka hyran
  - Genomförandetid
  - Tillvägagångssätt



# Införande Rättvis hyra

- Dataprogrammet "Poängen" håller koll
  - Standard & läge poängsätts
  - Totalt antal poäng / total hyresintäkt = värde 1 poäng
- Justering 2013-06-01
  - Upp och ner = 0
- Differentierad hyresjustering from 2014-01-01  
(Vid ordinarie hyresförhandling)
- 3-5 år innan systemet är helt infört

# Rätt och rättvis hyra

- Hur fungerar systemet?
  - Vi utgår från två olika bedömningskategorier
    - Hyressättningsenhet
      - Läge, hustyp, standardklass (år), entrésäkerhet mm
    - Lägenheten
      - Grundpoäng
        - » Debiterbar yta (m<sup>2</sup>), lägenhetstyp (antal rum & kök)
      - Korrigering
        - » Standard (jämfört med "normalt")

# Rätt och rättvis hyra

- Bedömningskategorierna har poängsatts på tre olika sätt:
  1. Utifrån resultatet i hyresgästenkäten förra året.
    - Område/läge
  2. Centralt fastställda standardpoäng
    - Debiterbar yta och lägenhetstyp
  3. Utifrån vad som är normalfallet i vårt bestånd.  
Normal standard är 0 poäng, högre standard >0 poäng och lägre standard <0 poäng.
    - Övriga egenskaper



# Rätt och rättvis hyra

## Läge

Övriga områden  
Djurgårdsplatån & Stenstaliden

+  
0

## Hustyp

Flerfamiljshus  
Egen ingång

0  
+

## Standardklass

1970-1979  
1980-1989  
1990-

-  
0  
+

## Entresäkerhet

Nyckel  
Nyckel/kodlås, porttelefon/tagg

0  
+

## Fönsterkonstruktion

2 glas  
3 glas

-  
0

## Ventilation

Självdug & mekanisk frånluft  
FTX-ventilation

0  
+

## Bastu

Finns  
Finns ej

+  
0

## Elstandard

Jordfelsbrytare finns, samt jordade uttag  
Jordade uttag finns ej i samtliga rum

+  
0

## Sopphantering

Källsortering finns  
Källsortering finns ej

0  
-

## Parkeringskort

Ingår  
Ingår ej

0  
-

## Övernattningslägenhet

Finns  
Finns ej

+  
0

## Gemensamhetslokal

Finns  
Finns ej

0  
-

## Cykelrum

Finns  
Finns ej

0  
-

# Rätt och rättvis hyra

## Ytskikt väggar badrum

Vårumstapet/väv	0
Halvkaklat efter 2000	+
Helkaklat	+
Halvkaklat före 2000	0

## Ytskikt väggar extra WC/bad

Vårumstapet	0
Halvkaklat efter 2000	+
Helkaklat	+

## Tvättmaskin

Finns ej	0
Finns, utan kollektiv tvättstuga	+
Finns, med kollektiv tvättstuga	+

## Torktumlare

Finns, med kollektiv tvättstuga	+
Finns, utan kollektiv tvättstuga	+
Finns ej	0

## Hiss

Finns	+
Finns ej	0

## Balkong/uteplats väderstreck

Norr eller öster	-
Väster eller söder	0

## Balkong inglasning

Finns ej	0
Finns	+

## Uteplats

Uteplats utan tomt	+
Uteplats finns ej	0
Uteplats med tomt	+

# Rätt och rättvis hyra

## Inbyggnadsmicrougn

Finns	+
Finns ej	0

## Inbyggnadsugn

Finns	+
Finns ej	0

## Ytskikt golv badrum

Våtrumsmatta	0
Klinker	+

## Klinker i övriga rum

Finns i 1 rum	+
Finns i 2rum	+
Finns i 3 rum	+

## Extra bad/ dusch

Finns	+
Finns ej	0

## Fönster i badrum

Finns	+
Finns ej	0

## Förråd

Finns i direkt anslutning till LGH	+
Finns	0
Finns ej	0

## Biluppställningsplats ingår

P-plats med mv ingår	+
Ingår ej	0

# Rätt och rättvis hyra

- Debiterbar yta = 1 poäng/m<sup>2</sup>
- Lägenhetstyp = 1 RKV lägst, 6 ROK högst
- Balkong = - om ej "etta", + om "etta"
- Ljusinsläpp = - om 1 sida, + om 3 el. 4 sidor (ej "etta")
- Extra WC = - om 4 ROK el. större, + om 3 ROK el. mindre
- Kyl/frys = - om frys saknas
- Kombinerad kyl/frys = - om 4 ROK el. större
- Separat kyl/frys = + om 3 ROK el. mindre

# Rätt och rättvis hyra

- Poängbedömningen används för att omfördela Kristinehamnsbostäders totala hyresintäkt.
  - Ett nollsummespel och innebär inte större intäkter för bostadsbolaget.
  - Varje lägenhet får en målhyra vid omfördelningen som gäller per den dag systemet startar (1/6 2013)
  - En första justering på hyran görs på avierna som skickas ut i maj. Justeringen ligger på ungefär +/- 300 kr som mest.

# Rätt och rättvis hyra

- Poängbedömningen används för att omfördela Kristinehamnsbostäders totala hyresintäkt.
  - Nästan 40% av alla lägenheter når målhyran efter första justeringen.
  - För hyresgäster med riktigt stora förändringar görs justeringen i flera steg under ett antal år.
  - De vanliga hyresförhandlingarna med HGF kommer fortsättningsvis vara differentierade.