

Programnämnd social välfärd

Datum: 2019-12-05
Tid: 14:00–17:30
Plats: Sessionssalen, Rådhuset

Närvarande ledamöter

John Johansson (S)
Anna Andersson (KD)
Karolina Wallström (L)
Annika Tholster (C)
Emelie Jaxell (M)
Frederick Axewill (S)
Jenny Thor (S)
Pell Uno Larsson (S)
Carina Toro Hartman (S)
Martha Wicklund (V)

Tjänstgörande ersättare

Gunhild Wallin (C)
Faisa Maxamed (V)
Ann-Katrine Jondelius (M)
Dennis Junge (L)
Tony Marogi (SD)

Ersätter Fisun Yavas (S)
Ersätter Niclas Persson (MP)
Ersätter Carl-Johan Wase (M)
Ersätter Anders Brandén (M)
Ersätter David Larsson (SD)

Närvarande ersättare

Tina Fingal Swens (C)
Sara Maxe (KD)

Övriga

Patrik Jonsson
Harold Nilsson
Anders Hedåberg

Programdirektör
Konsult, utredare
Planerare

Paragraf 161

Joel Larsson, sekreterare

John Johansson (S), ordförande

Ann-Katrine Jondelius (M), justerare

Justeringen tillkännagiven på kommunens anslagstavla den 7 januari.

§ 161 Modell för hyressättning för vård- och omsorgsboende - beslut

Ärendenummer: Sov 933/2019

Handläggare: Harold Nilsson, Anders Hedåberg

Ärendebeskrivning

Alnitec AB har på uppdrag av programdirektören för Social välfärd i Örebro kommun tagit fram ett förslag till en hyresmodell och förslag på hyressättning av samtliga lägenheter i vård- och omsorgsboenden exklusive korttidsboenden, inom Programnämnd social välfärd i Örebro kommun. Det har flera gånger tidigare gjorts arbeten med att ta fram en hyresmodell med ny hyressättning men något beslut har inte tagits utifrån dessa arbeten.

Den framtagna hyresmodellen baseras på bruksvärdesprincipen och rättspraxis och har utgått från tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter; tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet m.m. på samma sätt som rättspraxis utformats.

Utredaren har bedömt det som möjligt att höja hyrorna med 31,5 mnkr per år i 2019 års hyresnivå.

De nya hyrorna föreslås fasas in genom en trappningsregel som innebär en hyreshöjning om 700 kr per månad per år (tidsbegränsad stegvis minskad rabatt) för befintliga hyresgäster. För nya hyresgäster gäller den nya hyran direkt. Genom trappningsregeln är de nya hyrorna fullt infasade för alla lägenheter om sex år.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2019-11-27

Förslag tillhyressättning av lägenheter i vård- och omsorgsboenden i Örebro kommun 2019-11-11

Presentation, Förslag till hyressättning vård- och omsorgsboende

Presentation, Hyresöversyn effekter

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till Programnämnd social välfärd:

1. Hyressättning för vård- och omsorgsboenden i Örebro kommun, med undantag för korttidsboenden, införs från och med 1 april 2020, enligt framtagna hyresmodell baserad på bruksvärdesprincipen. Befintliga

hyresgäster omfattas av en trappningsregel (tidsbegränsad stegvis minskad rabatt) och hyran justeras årligen.

2. För ny hyresgäst gäller den nya hyran i berört boende från den 1 april 2020 och den nuvarande hyran fram till dess. För befintlig hyresgäst gäller den nya hyran så snart avtal träffats med berörd hyresgäst eller från den tidpunkt efter uppsägning för villkorsändring som hyreslagen medger.
3. Den nya hyran för nya hyresgäster på Trädgårdarna och Karlslundsgården begränsas med en Hyresrabatt genom att hyran multipliceras med en koefficient på 0,9 under de första tre åren.
4. Utöver hyressättning enligt hyresmodellen ska årliga hyresjusteringar göras motsvarande ÖrebroBostäder ABs genomsnittliga hyresändring för Öbos hyreslägenheter på orten med bruksvärdeshyra.
5. Lägenheter i kommunens egna och inhyrda nya vård- och omsorgsboenden samt i befintliga sådana efter standardhöjande åtgärder, ska löpande hyressättas enligt samma principer som för lägenheter i befintliga vård- och omsorgsboenden.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Yrkande

Karolina Wallström (L) yrkar bifall till Kommunstyrelseförvaltningens förslag och att få lämna ett särskilt yttrande till protokollet.

Fiasa Maxamed (V) yrkar om ett eget förslag där punkt 1-4 och punkt 6 är samma som Kommunstyrelseförvaltningens förslag. Om förslaget faller yrkar hon på avslag till Kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Till punkt 5 yrkas tillägg: Hyreshöjningar ska alltid förhandlas fram med en intresseorganisation som för de äldres talan för att säkerställa skäliga hyreshöjningar. Detta för att avkastningskravet ska ligga i linje med ÖBO:s övriga bostadsbeslut.

Vänsterpartiet lägger även till beslutspunkterna:

7. Personer under 65 år kompenseras för höjningen som överstiger 5220 kronor per månad.

8. Programnämnden ska i dialog med ÖBO säkerställa att avkastningskravet på ÖBO Omsorgsfastigheter är mer skäliga.

9. På de 10 vård- och omsorgsboenden där hyresnivåerna överstiger de 6620 kr/mån som pensionsmyndigheten har satt som skälig hyreskostnad ska kunna ges en inkomstprövad ersättning för de belopp som överstiger 6620 kronor.

Proposition

Ordföranden John Johansson (S) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga Kommunstyrelseförvaltningens förslag respektive Faiasa Maxameds (V) yrkande. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att programnämnden beslutar enligt Kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Ordföranden ställer därefter bifall mot avslag till Kommunstyrelseförvaltningens förslag och finner att programnämnden beslutar att bifalla Kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Slutligen finner ordföranden att programnämnden beviljar Karolina Wallströms (L) yrkande om att få lämna ett särskilt yttrande till protokollet.

Beslut

Programnämnd social välfärd beslutar:

1. Hyressättning för vård- och omsorgsboenden i Örebro kommun, med undantag för korttidsboenden, införs från och med 1 april 2020, enligt framtagna hyresmodell baserad på bruksvärdesprincipen. Befintliga hyresgäster omfattas av en trappningsregel (tidsbegränsad stegvis minskad rabatt) och hyran justeras årligen.
2. För ny hyresgäst gäller den nya hyran i berört boende från den 1 april 2020 och den nuvarande hyran fram till dess. För befintlig hyresgäst gäller den nya hyran så snart avtal träffats med berörd hyresgäst eller från den tidpunkt efter uppsägning för villkorsändring som hyreslagen medger.
3. Den nya hyran för nya hyresgäster på Trädgårdarna och Karlslundsgården begränsas med en Hyresrabatt genom att hyran multipliceras med en koefficient på 0,9 under de första tre åren.
4. Utöver hyressättning enligt hyresmodellen ska årliga hyresjusteringar göras motsvarande ÖrebroBostäder ABs genomsnittliga hyresändring för Öbos hyreslägenheter på orten med bruksvärdeshyra.
5. Lägenheter i kommunens egna och inhyrda nya vård- och omsorgsboenden samt i befintliga sådana efter standardhöjande åtgärder, ska löpande hyressättas enligt samma principer som för lägenheter i befintliga vård- och omsorgsboenden.
6. Paragrafen justeras omedelbart.
7. Karolina Wallström (L) får lämna ett särskilt yttrande till protokollet.

Reservation

Faisa Maxamed (V) och Martha Wicklund (V) reserverar sig skriftligt mot beslutet att avslå Faisa Maxameds (V) yrkande och programnämndens beslut att godkänna Kommunstyrelseförvaltningens förslag.