

Ny modell för fördelning av hyreshöjningar

Under 2014 har en arbetsgrupp med representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen tagit fram en modell för fördelning av hyreshöjningar. Modellen bygger på SKBs riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009 och användes för första gången vid fördelning av 2015 års hyreshöjning. Fördelningsmodellen tar hänsyn till kötid, geografiskt läge, kostnad (hyra samt upplåtelseinsats) och standard.

Bakgrund

Den 20 augusti 2008 konstaterade utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer bland annat att:

- *SKB har en unik situation genom att föreningen själv bestämmer hyresnivån. Detta sker internt inom föreningen och av dess medlemmar genom hyressamråd mellan styrelsen och hyresutskottet.*

- *De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Det finns ingen ambition att göra uttag utöver den nivån.*

Till skillnad från hos andra fastighetsägare uppkommer inte heller någon vinst som levereras bort till olika externa ägare, utan allt finns kvar inom verksamheten. Sett över en längre period har hyreshöjningarna inom SKB legat under genomsnittet hos jämförbara fastighetsägare. Utgångspunkten är också att det är bättre med en jämn hyresutveckling i stället för en som varierar kraftigt mellan enskilda år.

Man kom också fram till dessa ställningstaganden:

- *Styrelsen har inom ramen för föreningens stadgar och efter samråd med hyresutskottet möjlighet att besluta om hyreshöjningar liksom fördelning av dessa på ett sätt som styrelsen finner rimligt och rättvist. Till stöd för styrelsen och hyresutskottet finns de av föreningsstämman 2009 beslutade riktlinjerna för hyressättning. Det är dock viktigt att påpeka att det i första hand är föreningens stadgar som är grunden för hyressättning inom föreningen.*

- *Tidigare erfarenheter pekar på svårigheterna med att försök att hitta ett enhetligt hyressättningsystem som täcker alla uppkomliga situationer och fastigheter och som är hållbart över tiden. Liksom hur mycket skall ekonomin styra den enskilda lägenhetens hyra. Den allmänna uppfattningen och samhällsutvecklingen kan också skifta från tid till annan och medföra glidningar i vad som anses vara relevant i olika hyressättningsituationer. En slutsats av detta är därför följande:*

Ett fullständigt rättvist och allmängiltigt hyresfördelningssystem finns inte och kan heller inte åstadkommas!

Vidare fastslog föreningsstämman den 28 maj 2009, på utvärderingsgruppens förslag, nya riktlinjer för hyressättning. Här följer ett utdrag ur dessa:

- *Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).*

- *Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.*

Arbetet med Hyreshöjningsfördelningsmodellen 2014

En arbetsgrupp med representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen har under 2014 arbetat med att ta fram en hyreshöjningsfördelningsmodell. Modellen ska vara tillräckligt enkel, så lite arbets- och kostnadskrävande som möjligt att använda och även förutsägbar och ha stabilitet över tiden.

Under året gick arbetsgruppen igenom en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta. Utifrån detta och arbetsgruppens arbete gjordes ett utkast till fördelningsmodell, som sedan provkördes med olika parametrar, värden och viktning.

Den nu föreliggande modellen utgör arbetsgruppens samlade bedömning av vilka parametrar som ska styra fördelningen, vilka värden som ska räknas på och vilken viktning de olika parametrarna ska ha.

Första parametern utgörs av de senaste fem årens genomsnittliga kötid för lägenheterna i en fastighet. Denna parameter ger en bra uppfattning om medlemmarnas sammantagna uppskattning av lägenheternas attraktivitet.

Kötiden indelas i tio grupper (deciler). Kort kötid, för det aktuella året upp till 19 år, ges värdet ett, medan kötider över 36 år ges värdet tio. Mellanliggande kötider fördelas jämt (linjärt) på värdena två till nio. Då kötiderna ändras varje år görs en ny beräkning av fem års köthistorik om vilken kötidsgroup en fastighet hör till. Nya fastigheter ges under de första två åren värdet 5,5, det vill säga de hamnar tillsammans med de fastigheter som får värdet fem. Värdet viktas till 0,4 (40 procent av det totala värdetalet).

Den andra parametern utgör en bedömning av fastighetens geografiska belägenhet, där centrala lägen i innerstaden ges ett högre värde än mer perifera lägen. Antalet fastigheter i de tio olika grupperna varierar, men alla värden används. Värdet viktas till 0,3 (30 procent av det totala värdetalet).

Den tredje parametern fångar fastighetens nuvarande genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats för lägenheterna. Hyra och upplåtelseinsats indelas i tio olika grupper. För det aktuella året gäller att en fastighet där hyran ligger under 750 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan en fastighet med hyra över 1 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Hyror mellan dessa fördelas jämt och får ett värde mellan två och nio. I likhet med kötider så ändras hyran ibland, då görs en ny beräkning där snittet av alla hyror hamnar på värdet 5,5.

För det aktuella året gäller att upplåtelseinsats under 550 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan fastigheter med upplåtelseinsatser över 4 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Sammantaget viktas parametern till 0,25, varav hyra 0,20 och upplåtelseinsats 0,05 (25 procent av det totala värdetalet).

Den fjärde parametern är ett uttryck av fastighetens standard, där nyare fastigheter (nybyggda eller nyrenoverade) har ett högre standardvärde än äldre. Alla SKBs fastigheter har ett av Skatteverket definierat värdeår som beaktar detta. För det aktuella året gäller att fastigheter med värdeår under 12 får värdet tio, medan fastigheter med värdeår över 60 år får värdet ett. SKB har inga fastigheter med dålig standard utan har en mindre variation. Värdet viktas till 0,05 (5 procent av det totala värdetalet).

Utifrån detta poängsystem räknas en viktad genomsnittspoäng fram för varje fastighet, som ställs i relation till övriga fastigheters poäng. Baserat på detta fördelar modellen höjningen i kronor och använder heltal för ingående och utgående hyra och ger hyreshöjningen per fastighet i procent och kronor per kvadratmeter.

Modellens uppbyggnad gör att bedömningen kan koncentreras på parametrarnas värden och viktning, till skillnad från många andra modeller som mycket komplexa, resurskrävande och osäkra poängräknande.

*Arbetsgruppen för SKB
Hyreshöjningsfördelningsmodell 2014*