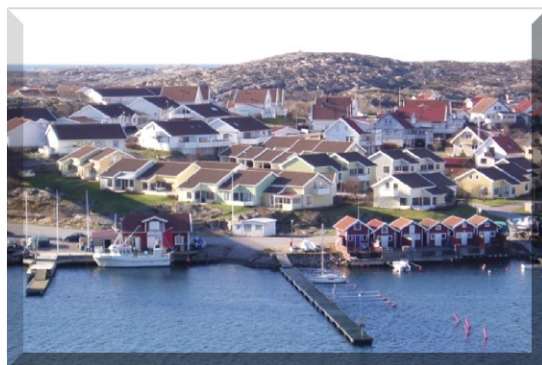


Vi har sett över hyrorna



Information under kvällen

- **Varför har vi gjort en översyn av hyrorna?**
- **Hur gick översynen till?**
- **Vad blev resultatet**

Varför?

- Rättvisa och aktuella hyror i Sotenäs kommun
- Längesedan en översyn gjordes
- Hyrorna bygger på standard, service och underhåll
- Hyrorna ska spegla hyresgästernas värderingar
- Hyressättningen ska vara lätt att förstå
- Sotenäsbostäder får inte in mer total hyra

Så här gick översynen till



Hyresgäst-
enkät



Besiktning



Bedömning



Förhandling



Hyresjustering

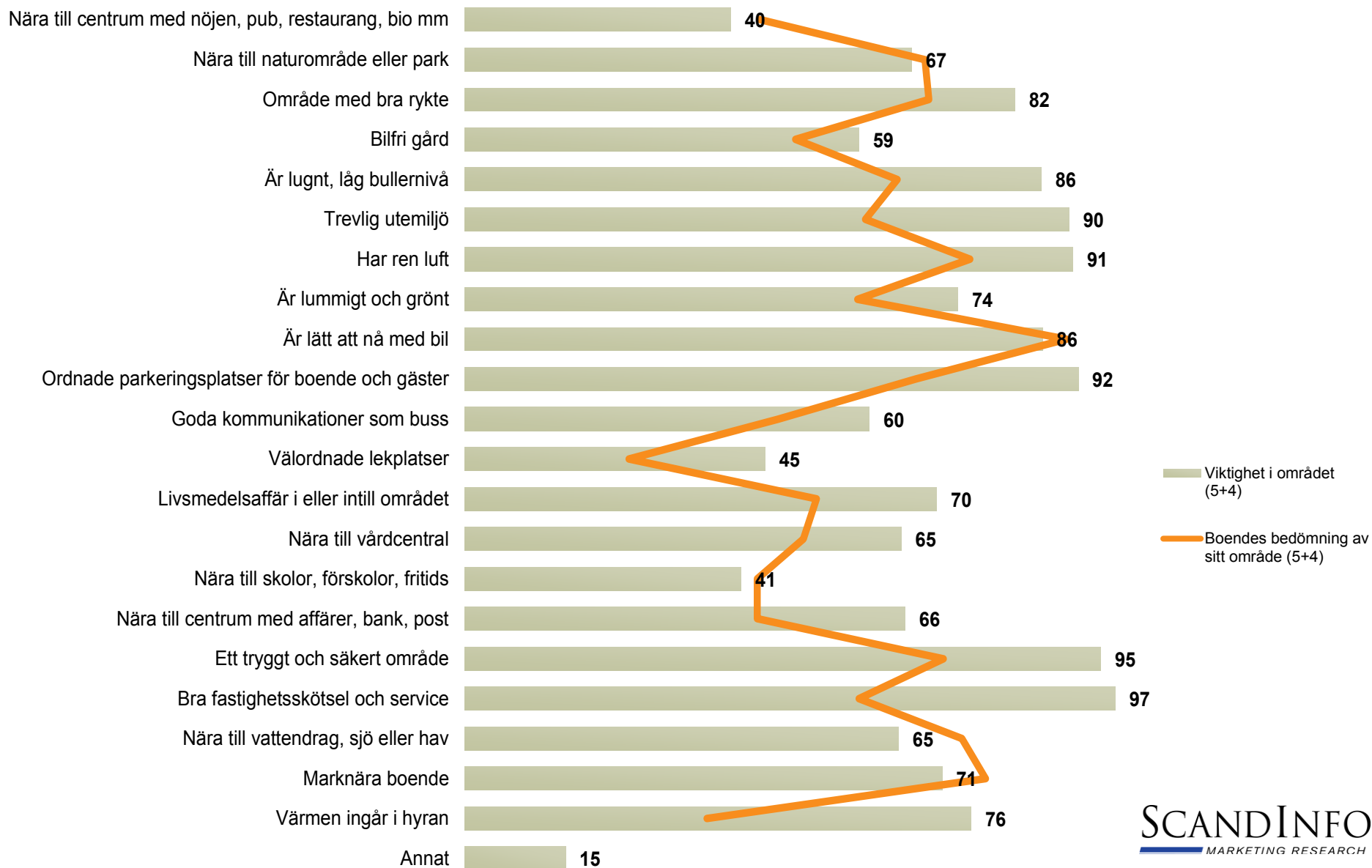
Steg 1: Enkät till hyresgästerna



- Alla hyresgäster över 18 år fick svara
- ScandInfo skötte enkäten
- Frågorna handlade om vad som gör ett område bra att bo i, inte om enskilda lägenheter



Viktigt i ett område – Att bo i ditt område



Områdesfaktorer

- Läge
- Miljö
- Social/kulturell/kommersiell service
- Trygghet



Läge

- Nära till naturområde
- Är lätt att nå med bil
- Nära till vattendrag, sjö, hav



Miljö

- Område med bra rykte
- Bilfri gård
- Är lugnt, låg bullernivå
- Trevlig utemiljö
- Har ren luft
- Är lummigt och grönt
- Välordnade lekplatser



Social, kulturell & kommersiell service

- Nära till centrum med nöjen
- Goda kommunikationer
- Livsmedelsaffär i eller intill området
- Nära till centrum med affärer



Trygghet

- Ett tryggt och säkert boende



Steg 2: Besiktning



- Sotenäsbostäder och Hyresgästföreningen har besiktigt 45 fastigheter
- Valt ut 1-2 lägenhet per fastighet som representerar snittstandard



Standardlägenheterna

Besiktningsprotokoll

- Teknisk kvalitet, till exempel
 - Standard på kök, badrum och tvättstuga, exempel
kök från 70- och 80 talet ger 3 poäng
kök från 90-talet ger 4 poäng
- Servicekvalitet



Steg 3: Bedömning



Värdering

- Viktning 40-20-40
 - Teknisk kvalitet på fastigheterna: 40 %
 - Förvaltningsarbetets servicekvalitet: 20 %
 - Områdeskvalitet: 40 %
- Resultat: Totalpoäng för varje fastighet, 37-54 poäng

Steg 4: Förhandling



- Sotenäsbostäder och Hyresgästföreningen förhandlade
- Låg totalpoäng för fastigheten = lägre hyra/kvadratmeter
Hög totalpoäng för fastigheten = högre hyra/kvadratmeter
- Skillnaden mellan nya och befintliga hyror justeras upp eller ner
- Den totala hyresintäkten för Sotenäsbostäder blir densamma efter justeringen. Ingen extra vinst.
 - Hålls separat från vanlig hyresförhandling så att vi kan kontrollera detta.



Steg 5: Justering av hyrorna



- Totalt 45 fastigheter
 - 20 fastigheter får oförändrad hyra (44 %)
 - 25 fastigheter får en hyresjustering (56%)
 - 9 justeras upp
 - 16 justeras ner
- Justeringen blir som mest + eller - 5 procent
- Belopp över 2,5 procent trappas in över två år:
 - 1 juli 2013: max 2,5 % upp eller ner
 - 1 juli 2014: max 2,5 % upp eller ner

Smögen

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Skyttevägen 1 & 2	+ 5 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %
Templargatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %

Bovallstrand

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Lyckogatan	+ 4,22 %	+ 2,11 %	+ 2,11 %
Munkebergsgatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %

Hunnebostrand

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Bävergatan 2	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Hunnebovägen	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Köpmansgatan 16 A-D	+ 5 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %
Köpmansgatan 32	- 2,19 %	- 2,19 %	
Köpmansgatan 39	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Långelidsvägen	+ 3,02 %	+ 1,51 %	+ 1,51 %
Skalbergsg, Granitgatan & Glimmerrgatan	-1,06 %	-1,06 %	
Skolgatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Torsgatan	- 3,55 %	-1,775 %	-1,775 %

Kungshamn

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Väggabacken	+ 5 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %
Fyrbåksgatan, Signalgatan	+ 5 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %
Violstigen	+ 5 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %
Nya Mejselgatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Tångenvägen	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Smedsgatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %

Hovenäset

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Klockaregatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Nya Klockaregatan/Herdeg.	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %

Väjern

Adress	Total justering	1 juli 2013	1 juli 2014
Tryggögatan	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %
Såtthagen	- 5 %	- 2,5 %	- 2,5 %

Summering

- Nu är hyrorna i Sotenäs mer rättvisa
 - Hyrorna bygger på standard, service och underhåll
 - Hyrorna speglar era värderingar
 - Hyressättningen i kommunen är nu lättare att förstå

Veta mer...

■ Kontakta Sotenäsbostäder

– **Heléne Stranne**

0705-63 15 07

hs@sotenasbostader.se

– **Mattias Jacobsson**

0523-66 56 09

mja@sotenasbostader.se

■ Kontakta Hyresgästföreningen

– **Håkan Fridolfsson**

0706-23 61 29

hakan.fridolfsson@hyresgastforeningen.se

