

Tyresö kommun
Socialförvaltningen
Håkan Wramner
Utredare

PM
2015-10-12
1 (7)

Utredning av hyressättning i vård- och omsorgsboende för personer med funktionsnedsättning i Tyresö kommun

1 Inledning

Ordförande i socialnämnden har uppdragit åt förvaltningschefen för socialförvaltningen att utreda nivåer och metoder för hyressättning i vård- och omsorgsboende inom verksamhetsområdet vård och omsorg för personer med funktionsnedsättning.

I utredningen ingår boenden för personer inom LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och personer med psykisk funktionsnedsättning som beviljats bistånd inom ramen för SoL (Socialtjänstlagen).

2 Boende och hyressättning för personer inom LSS

2.1 LSS-boenden

Ett LSS-boende är ett bostadsalternativ för personer inom LSS målgrupp som har ett omfattande stödbehov. Kommunen är skyldig enligt lag att tillhandahålla LSS-boenden för att vuxna funktionsnedsatta som inte bedöms klara eget boende ändå ska ha möjlighet att skapa sig ett eget hem. Det finns tre typer av bostäder inom LSS – gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.



Gruppboendestäder är avsedda med för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. En gruppboendestad består oftast av sex lägenheter i direkt anslutning till gemensamma utrymmen och personal som är tillgänglig dygnet runt. I Tyresö finns 35 sådana lägenheter.

En serviceboendestad är för personer med mindre omfattande stödbehov men som ändå behöver hjälp och stöd i sin dagliga tillvaro för att klara ett eget boende. Även dessa lägenheter har tillgång till gemensam service och tillgång till en fast personalgrupp. Det finns 46 serviceboendestäder.

Annan särskilt anpassad boende är för personer i behov av en bostad med viss grundanpassning men där insatser ges genom personlig assistans eller hemtjänst. I Tyresö finns idag tio sådana bostäder. Dessa ingår inte i utredningen eftersom hyran för åtta av lägenheterna sätts av Tyresö Bostäder och i två fall rör det sig om individuella lösningar.

Kommunen köper även platser för LSS-boende utanför kommunen. Dessa ingår inte heller i denna utredning.

Alla insatser enligt LSS är avgiftsfria utom kostnaden för mat och hyra. Ett LSS-boende är att jämföra med ett vanligt hyresförhållande. I samtliga kommuner i Sverige betalar den som bor LSS-boenden hyra och inte en avgift.

LSS-boendena i Tyresö drivs huvudsakligen i kommunal regi men planerade gruppboenden kommer att drivas på entreprenad.

2.2 Försörjning och bostadstillägg för personer inom LSS

Personer mellan 19 och 30 år kan få aktivitetsersättning av Försäkringskassan. Ersättningen är mellan 7 787 och 8 715 kronor i månaden beroende på ålder och hur länge personen har bott i Sverige. Personer som är över 30 men inte fyllt 65 kan istället få motsvarande belopp i sjukersättning. Personer över 65 år får pension.

Försäkringskassan kan också bevilja bostadstillägg. Nivån beror på inkomst och bostadskostnad. Den som bor ensam kan få ersättning för 93 procent av bostadskostnaden upp till maximalt 5000 kronor i månaden. Den högsta

ersättningen som kan betalas ut är 4650 kronor.

Utöver detta finns ett särskilt bostadstillägg för personer som har mindre än 5023 kronor i månaden kvar att leva på när boendekostnaderna är betalda. Ersättningen beräknas endast på en boendekostnad upp till 6200 kr.

En person med maximalt bostadstillägg som bor ensam får därmed själv betala 434 kr upp till en hyra på 6 200 kr men betalar därutöver allt som överstiger 6200 kr.

Kommuner kan även frivilligt införa kommunala bostadstillägg, kallat KBH. Detta finns idag i ett fåtal kommuner och utformningen ser olika ut. I Stockholmsregionen finns KBH i t.ex. Stockholms stad, Lidingö stad och Ekerö kommun.

En ensamboende person med aktivitetsersättning som bor i Tyresö kan antas få ut cirka 5 775 kr efter skatt och får därmed vid en boendekostnad på 6 200 maximalt bostadstillägg. Då hyran är betald återstår 5 221 kr, eller 90 procent av den disponibla inkomsten. Om hyran höjs med två procent innebär det att personens faktiska kostnad för boendet ökar med cirka 25 procent. Detta kan för den enskilde upplevas som en stor ökning.

2.4 Hyror för LSS-boenden i Tyresö kommun

Hyran för lägenheterna i LSS-boenden i kommunen varierar mellan 829 kr till 1807 kr per kvadratmeter och år. De dyraste lägenheterna kostar alltså dubbelt så mycket som de billigaste. Den genomsnittliga bostadsytan är 52 kvadratmeter och den genomsnittliga hyran är 5 459 kr i månaden, eller 1 309 kr per kvadratmeter och år.

Antaget att samtliga boende får fullt bostadstillägg för respektive lägenhet så jämnas skillnader ut mellan de faktiska bostadskostnaderna. En fjärdedel av lägenheterna kostar mer än maxbeloppet för bostadstillägg. Den faktiska bostadskostnaden för dessa blir därför mycket högre i relation till de som kostar mindre än 6 200 kr i månaden. Den lägsta faktiska boendekostnaden som någon kan antas betala är 292 kr per månad och den högsta kan antas vara 820 kr per månad.

2.5 Hyressättningen av nya gruppboenden i Tyresö

År 2013 fastställdes hyran för lägenheterna i gruppboenden Villa Strand. Utgångspunkten för beräkningen av hyran var fastighetsbolaget Tyresö bostäders modell för bruksvärde per kvadratmeter. För var och en av de 42 kvadratmeter stora lägenheterna beräknades att hyran borde vara 6 500 kronor per månad.

Med hänvisning till maxbeloppet för bostadstillägg så valde kommunen dock att begränsa hyran till 6 200 kr. På så sätt kan sägas att kommunen valt att underprissätta eller subventionera hyran med 300 kr. Därmed har kommunen en modell för hyressättning av LSS-boenden.

Hyreshöjningarna följer dock nivån för allmännyttans höjningar och hyran har hittills räknats upp och är idag 6 325 kr per månad.

Hyran för de två tillkommande boendena Villa Linde och Tärningen som planeras öppna i december år 2015 respektive mars år 2016 kommer också hyressättas genom denna princip så att hyran inte överstiger 6 200 kr per månad.

I hyran ingår värme, el, vatten, sophämtning och sotning.

2.6 Stockholms stads hyressättning av LSS-boenden

Stockholms stad har en hyressättningsmodell för LSS-boenden som tar hänsyn till bostadens geografiska läge, antal år sedan nybyggnation eller ombyggnad samt antal lägenheter i boendet. Hyran beräknas utifrån en kombination av dessa olika faktorer. Prisskillnader kan alltså ibland vara motiverade enligt stadens modell.

En lägenhet på 42 kvm i den dyraste kombinationen av faktorer kostade enligt modellen och 2010 års hyresnivåer 5 936 kronor i månaden. Motsvarande lägenhet med den billigaste kombinationen kostade 4 270 kr. Detta innebär att den lägenhet som är billigast enligt modellen kan kosta 72 procent av vad den lägenheten som är den dyraste enligt modellen.

Modellen gäller inte för helt nyproducerade lägenheter som bedöms särskilt.

3 Boende och hyressättning för personer med psykisk funktionsnedsättning

Hästkons stöd och boendeenhet är ett stödboende för vuxna personer med psykisk funktionsnedsättning samt för vuxna personer med psykisk funktionsnedsättning och samtidig missbruks- eller beroendeproblematik.

Boendet är ett individuellt prövat bistånd enligt socialtjänstlagen.

På Hästkons stöd och boendeenhet finns elva lägenheter för personer med omfattande psykisk funktionsnedsättning och ett visst omvårdnadsbehov samt nio lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning och samtidig missbruks- eller beroendeproblematik.

Lägenheterna är olika stora. Nio lägenheter är 22 kvm, tio är 32-35 kvm och en är 42 kvm. De som bor i dessa lägenheter betalar hyra till kommunen.

Inom Hästkons stöd och boendeenhet finns även ett så kallat mellanvårdsboende med sex lägenheter för yngre personer med komplexa vårdbehov. Lägenheterna är avgiftsbelagda istället för att de boende betalar hyra. Dessa lägenheter berörs inte i denna utredning.

Kommunen tillhandahåller också ett mer självständigt boende genom sex träningslägenheter i en och samma trappuppgång på Lupingränd. Lägenheterna som är 40 eller 65 kvm hyrs ut i andra hand av kommunen till de boende.

Det finns även två stugor på 50 respektive 75 kvm som kommunen hyr ut till personer som behöver bo ostört.

Den genomsnittliga hyran för samtliga dessa boenden är 1 831 kr per kvadratmeter och år men hyrorna varierar från 1 188 till 2 688 per kvadratmeter och år.

De flesta personer som bor i stödboenden för personer med psykisk funktionsnedsättning har oftast någon form av ersättning från Försäkringskassan och har också möjlighet till bostadstillägg. Beloppen och

förutsättningarna är då desamma som för personer inom LSS.

Det finns även personer boende på Hästskons stöd och boendeenhet som helt saknar inkomst. De kan söka försörjningsstöd som då täcker kostnaden för boendet.

4 Slutsatser

I och med att hyressättningen för Villa strand är satt i nivå med maxbeloppet för Försäkringskassans bostadstillägg så går det att säga att det därmed finns en princip för hyressättning av nya boenden. Principen innebär också att kommunen kan sägas subventionera hyran. De två gruppboenden Villa Linde och Tärningen som kommer att öppna inom kort kommer att hyressättas enligt denna princip.

För övriga boenden i kommunen går det inte att säga vilken princip som en gång tillämpats för hyressättningen.

Det är stora skillnader i hyra per kvadratmeter och år. Skillnaderna kan troligtvis delvis förklaras med hänvisning till boendestandard och läge men skillnaderna är ändå stora.

De flesta LSS-boenden ligger inom det prisspann som en lägenhet kostar enligt Stockholms stads hyressättningsmodell men 18 lägenheter, eller 22 procent av lägenheterna, ligger högre. Samtidigt har många lägenheter jämförelsevis låg hyra.

Hyran per kvadratmeter och år för lägenheterna avsedda för personer med psykisk funktionsnedsättning är i snitt något högre än för LSS-boenden men samtidigt är dessa boenden betydligt mindre vilket ger lägre faktiskt snitthyra än för LSS-boenden.

Olikheterna i hyran kompenseras till stor del av om den boende får bostadstillägg. Detta förutsätter att personen är ensamboende, har en låg inkomst och saknar förmögenhet.

Hyran för flera lägenheter är redan idag högre än nivån för bostadstillägg. Därmed får den boende fullt ut betala för kommande hyreshöjningar. På ett par års sikt kan den faktiska boendekostnaden därför stiga oproportionerligt i förhållande till den disponibla inkomsten och framförallt i förhållande till vad många andra av de boende betalar. Samtidigt är det möjligt att nivån för bostadstillägg kommer att höjas.