HANDLEDNING FÖR SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING

KONKRETA RÅD FÖR ATT LYCKAS MED SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING



En rapport från allmännyttan

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Förord	**3**
Exempel från tio bostadsföretag	**4**
MKB i Malmö	4
Vallonbygden i Finspång	6
AB Bostaden i Umeå	8
Skebo i Skellefteå	10
Kristinehamnsbostäder i Kristinehamn	12
KBAB i Köping	14
Helsingborgshem i Helsingborg	16
Sigtunahem i Sigtuna	18
Bostads AB Poseidon i Göteborg	20
LKF i Lund	22
Intervjuer med styrelseledamöter	**24**
Göran Brinck (M), LKF i Lund	24
Bernt Andersson (S), Bostaden i Umeå	25
Råd till er som ännu inte infört systematisk hyressättning	**26**

SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING

Den svenska modellen på hyresmarknaden bygger på bruksvärdessystemet och kollektiva hyresförhandlingar. Det är de lokala parterna på hyresmarknaden som har ansvaret för hyressättningen. Detta klargjordes tydligt när riksdagen senast beslutade om ändringar i hyreslagen från och med 1 januari 2011. Det är angeläget att vi visar att vi kan ta detta ansvar och se till att vi får en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.

Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper, vilket bestämmer deras bruksvärde. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. Detta är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster och för att utveckla hyresrätten som boendeform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud.

En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. De egenskaper som har betydelse är bland annat storlek, planlösning, utrustning och ljudisolering. Hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice och förvaltningskvalitet, garage och biluppställningsplats värderas också. Också faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.

En systematisk hyressättning innebär att hyrorna på en lokal hyresmarknad motsvarar den standard och kvalitet som erbjuds och att lika egenskaper och prestationer värderas likvärdigt. På så sätt främjas en sund konkurrens mellan olika aktörer på hyresmarknaden.

Lokalt trepartssamarbete kring hyressättningen är viktigt för att ta fram gemensamma och öppna principer för hyressättning utifrån lägenheternas bruksvärde. Det bidrar till en mer rättvis och transparent hyressättning. Det underlättar också för förhandlingsordningens två parter när hyrorna sedan ska fastställas i förhandlingar.

Hur systematisk hyressättning går till i praktiken får du veta i den här handledningen. Dels genom att ta del av intervjuer med tio olika allmännyttiga medlemsföretag, dels genom intervjuer med två styrelseordföranden. Avslutningsvis finns en lista med råd som beskriver hur ett arbete med systematisk hyressättning på bästa sätt kan påbörjas och införas.

Att lyckas med systematisk hyressättning

Det finns inte två modeller för systematisk hyressättning som är helt lika. Vägen dit ser också olika ut för varje bolag. För vissa har arbetet varit relativt enkelt och snabbt avklarat. För andra drar det ut på tiden och några har hållit på i decennier och är inte klara än.

Vissa bolag tycker att det är viktigt att hålla nere antalet parametrar – andra menar att fler parametrar ger större rättvisa. Ett avancerat dataprogram är centralt för att arbetet ska fungera, menar vissa, andra tycker att det fungerar utmärkt med ett Excelark. Lärdomarna ser olika ut, liksom råden de skulle vilja dela med sig av till andra.

I den här handledningen berättar företrädare för tio bostadsbolag om sin väg till systematisk hyressättning och rättvisare hyror. Råden har vi lagt samman till ett eget avsnitt. Dessutom låter vi ett par styrelseordföranden berätta varför bolaget använder systematisk hyressättning.

Vi har skrivit detta till er som är på väg att införa systematisk hyressättning eller som är mitt i arbetet men kanske fastnat på vägen. Syftet är att ge motivation och idéer som hjälper er att lyckas med er egen systematiska hyressättning. När arbetet är klart bör parterna tillsammans gå ut till hyresgästerna och informera om det nya systemet. Att göra det är en lika viktig framgångsfaktor som att ha ett väl fungerande IT-stöd.

Trevlig läsning!

CHRIS ÖSTERLUND, CHEF EKONOMI OCH FINANS, SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Här följer tio exempel från allmännyttan

© SVERIGES ALLMÄNNYTTA



Hyressättningsmodellen skapar förutsägbarhet

MKB behöver inga presumtionshyror. Med hjälp av hyressättningsmodellen räknar de på förhand ut vad hyran ska bli i nyproducerade lägenheter.

– Får vi inte ihop kalkylen ändrar vi bara i byggplanen, säger Henrik Kjellgren, hyresanalyschef på MKB.

I början av 1990-talet var MKBs hyressättning till stor del baserad på byggåret. Centralt belägna hus från trettiotalet hade låga hyror medan miljonprogramsområdena i Malmös ytterkanter var dyrare. MKB och Hyresgästföreningen enades då om att dela in Malmö i A, B och C-lägen där lägenheter i A-lägen fick högst hyreshöjning, medan de i C-lägen knappt höjdes alls.



HENRIK KJELLGREN
Hyresanalyschef på MKB.

MKB
Antal lägenheter: 23 600
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 195
Invånare i Malmö: 322 574
Total antal bostäder i kommunen: 156 588
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 62 393

– Det här arbetet tog oss en bra bit på vägen mot systematisk hyressättning, säger Henrik Kjellgren. Vi lade också ner mycket resurser på att informera och vinna förståelse bland hyresgästerna för modellen.

Några år senare inleddes arbetet med att bruksvärdera beståndet, område för område. Tillsammans med Hyresgästföreningen gick man igenom fastigheternas standard, på gårdar, källare och förråd, med mera. Man enades också om vilken standard man borde kunna förvänta sig i lägenheterna, exempelvis räknar de flesta med att det är parkett i vardagsrummet. Plastmatta innebär ett avdrag och marmorgolv höjer poängen. Man tittade också på bland annat kök, badrum, planlösning, ytskikt, balkonger och våningsplan. I hus med hiss räknade man med att de flesta vill bo så högt upp som möjligt. Även läget inom varje område värderades. De som har havsutsikt eller nära till en park fick högre lägespoäng. Insyn och buller gav poängavdrag.

Allt som allt har MKB ett 30-tal parametrar, men för varje parameter finns flera underkategorier. Ett golv kan till exempel vara parkett, klinker, laminat, plast, och golvet ser olika ut i olika rum.

MKB BRÖT MOT LAGEN

2004 hade alla lägenheter fått en målhyra. Befintliga kunder fick dock en kraftig rabatt, medan nya hyresgäster betalade målhyran med en gång.

– Det innebar att två identiska lägenheter kunde ha helt olika hyror, berättar Henrik Kjellgren. På den tiden var det inte lagligt att ha särskilda inflyttningshyror, men eftersom Hyresgästföreningen och vi var överens räknade vi med att ingen skulle försöka få ärendet prövat.

Så småningom kom lagstiftningen ifatt, MKB var med och tyckte till om utformningen och januari 2011 ändrades lagen. Numera är det ok med inflyttningshyror.

– MKB har försökt driva lagstiftningen framför sig tidigare. Ibland har vi gått på pumpen och varit tvungna att betala böter, men ibland har vi varit framgångsrika, berättar Henrik Kjellgren. Det speglar en attityd vi har inom företaget. Här finns både modet och ambitionen att prova nya lösningar.

RÄKNAR UT OM DET BLIR LÖNSAMT

Den största styrkan med den systematiska hyressättningen är förutsägbarheten, menar Henrik Kjellgren.

– När vi skissar på en nyproduktion kan vi redan på ritningsstadiet simulera vilket resultat som är troligt i hyresförhandlingarna. Då ser vi om vi får ihop kalkylen och kan ändra innan vi sätter spaden i marken.

Ändringarna kan till exempel handla om att minska storleken på lägenheterna, om att bygga med en standard som motsvarar en högre hyra, eller om att hitta sätt att bygga billigare, exempelvis Kombohus. Just nu bygger MKB ett stort antal små ungdomsbostäder med minimala förråd och plastmatta i badrummet, exempelvis. Det ger en månadshyra på 4 500 kronor för en etta i ett attraktivt område.

– Alternativet är ju presumtionshyror, men det fungerar ju bara som att sätta plåster på en marknad som är felaktig, säger Henrik Kjellgren. Tack vare den här modellen har vi kunnat förhandla in alla hyror i bruksvärdessystemet.







”Hyresgästföreningen var ingen motpart utan en medpart”

I årsredovisning efter årsredovisning skrev Vallonbygden att de arbetade med att införa systematisk hyressättning. Till slut fick vd Björn Andersson nog.

– Antingen måste vi ta tag i detta eller också lägga ner, säger han. Vi valde att satsa och tog in extra bemanning.



BJÖRN ANDERSSON
Vd på Vallonbygden.

VALLONBYGDEN
Antal lägenheter: 1 870
Snitthyra, kr/kvm/år: 927
Invånare i Finspång: 21 199
Total antal bostäder i kommunen: 10 900
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 3 230

I första hand var det inventeringen av bolagets 1 870 lägenheter som dragit ut på tiden. När Vallonbygden gjorde en nystart började de i andra änden och lade fokus på att få till en fungerande hyressättningsmodell. Via ett bemanningsföretag tog de in en extra resurs och påbörjade arbetet med att värdera lägen, områden, standard på husen och standard i lägenheterna. Så småningom landade de i 47 parametrar.

– Antalet är inte hugget i sten, säger Björn Andersson. Kommer vi på att vi behöver fler parametrar så är det bara att lägga till.

Modellen går ut på att det finns ett mått på vad som är en normal standard. Lägenheter med högre standard får pluspoäng och lägenheter med lägre standard får minuspoäng. Att en trea har balkong anses till exempel som normalt, annars blir det poängavdrag. Parallellt med att modellen utformades gjorde man om inventeringen av lägenheterna.

– Vi hade lärt oss att det är bra att inventera på kortast möjliga tid. Annars finns det en risk att jobbet äts upp av administration, säger Björn Andersson.

FÖRHANDLADE I TVÅ DAGAR

Att få med Hyresgästföreningen på tåget var aldrig något problem. Att hyressättningen skulle vara rättvis gick helt i linje med deras ambitioner och alla var överens om att omfördelningen skulle vara ett nollsummespel. När Vallonbygden tog kontakt med Hyresgästföreningen var bolaget i princip färdiga med modellen. Det innebar att det fanns ett färdigt förslag att diskutera och ta ställning till.

– Vårt gemensamma arbete begränsade sig till att sätta poäng på bruksvärdet, säger Björn Andersson. Vi var väl förberedda när vi träffades och gick igenom hela modellen på två dagar. Hyresgästföreningen var ingen motpart utan snarare en medpart i det arbetet.

INGEN BEHÖVDE FLYTTA

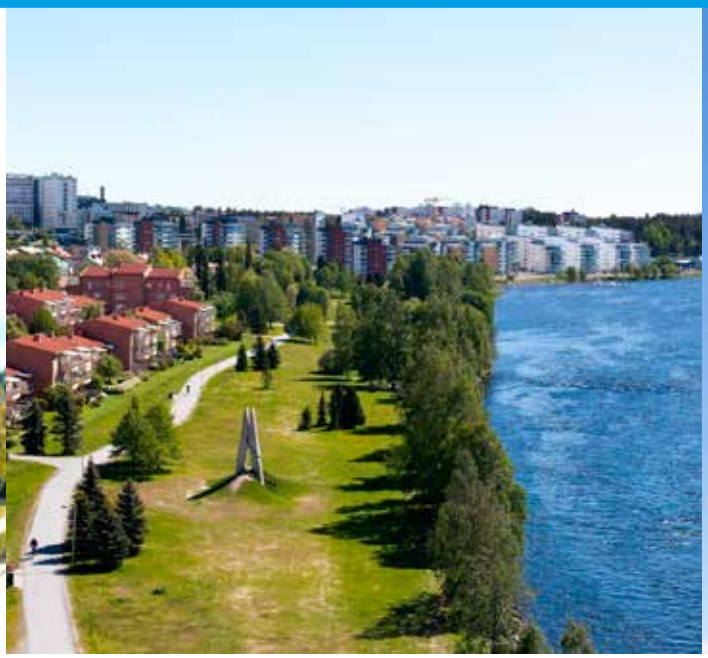
Vallonbygden jobbar sedan tidigare med boinflytande och i varje bostadsområde finns en boinflytandekommitté. När det var dags att informera hyresgästerna om resultatet av den systematiska hyressättningen höll bolaget ett informationsmöte i varje bostadsområde.

– Det är alltid obekvämt med förändringar och det innebär mer obehag att få en hyreshöjning än vad man har glädje av en sänkning, säger Björn Andersson. Men det var ingen som behövde flytta på grund av höjningen och på det hela taget gick det väldigt smidigt.

I januari 2013, knappt ett år efter nystarten, var modellen klar, en ny inventering var genomförd och målhyran var satt för alla lägenheter. (De allra högsta hyreshöjningarna innebar ett påslag med 17 procent på hyran.) Hyreshöjningen delades sedan upp på en treårsperiod och från och med första januari 2016 betalar alla hyresgäster rätt hyra.

– Det finns många fördelar med att hyressättningen är systematisk, säger Björn Andersson. Idag har vi ett system som gör det enklare att förhandla vid alla renoveringar. Eftersom hyrorna är någorlunda rättvisa är det också enklare att kommunicera med hyresgästerna.







”Många parametrar borgar för rättvisa”

1998 var AB Bostaden i Umeå och Hyresgästföreningen klara med att värdera bolagets alla lägenheter. Då tog man tjuren vid hornen och införde de nya hyrorna på en gång.

– Vi såg ingen anledning att dra ut på plågan, säger Håkan Holmström, IT-chef hos AB Bostaden i Umeå.

Med en matematisk exakthet ner på öret kan AB Bostaden i Umeå förklara vad som ligger till grund för hyran i varje lägenhet. En trea på Gluntens väg 1 betalar exempelvis 54,77 kronor för sina exklusiva köksluckor och 43,54 kronor för att de har tvättstuga i markplan.

– Vi får ofta höra av andra bolag att vi är väldigt detaljerade och det ser vi som något positivt, säger Håkan Holmström. På så sätt vet vi att det inte finns några orättvisor i systemet.

AB Bostaden i Umeå började redan 1994 att tillsammans med Hyresgästföreningen inventera och värdera beståndet. Det tog sin tid att komma fram till vilka parametrar som skulle vara med och hur hög hyra de skulle motsvara, men till slut var man överens.

FICK FLYTTA CENTRUM

– Värderingen av läget var nog det som vållade oss mest problem, säger Hans-Urban Strand, förhandlare på Hyresgästföreningen i Umeå. Därför tog vi hjälp av umeborna och delade ut enkäter vid två tillfällen. Det resulterade i att vi fick utvidga centrum några kvarter österut.



HÅKAN HOLMSTRÖM & HANS-URBAN STRAND
IT-chef på AB Bostaden i Umeå respektive förhandlare på Hyresgästföreningen i Umeå.

AB BOSTADEN I UMEÅ
Antal lägenheter: 15 500
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 041
Invånare i Umeå: 120 777
Total antal bostäder i kommunen: 62 027
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 21 256

2003 genomförde arbetsgruppen den första enkätundersökningen och 2013 gjorde man om samma undersökning. Den visade bland annat att ett par nybyggda områden som var illa sedda 2003 ökat i popularitet.

– Enkäten visade också att folk i allmänhet trivs bra där de bor och det är ju positivt, säger Håkan Holmström. När de ska bedöma andra områden har de oftare en mer kritisk bild.

ALLT PÅ EN GÅNG

De flesta hyrorna behövde inte justeras mer än 5–10 procent, men för vissa handlade det om hyreshöjningar på uppemot 800 kronor. När det var dags att införa målhyrorna tog Bostaden i Umeå ändå tjuren vid hornen och införde allt under ett par år.

– Folk kan vara arga över höjningen men de brukar inte klaga över att den sker för snabbt. Har man svårt att betala en högre hyra gör det ju sällan någon skillnad om det dröjer innan din nya hyra är införd, säger Håkan Holmström. Då behöver du kanske hjälp med att hitta en billigare lägenhet istället.

Även de hyresgäster som fick sänkt hyra fick det på en gång.

– Vi kunde inte rimligtvis säga till några hyresgäster att visserligen skulle de få sänkt hyra, men det skulle ta några år innan vi kunde genomföra det, säger Hans-Urban Strand. Då kan jag tänka mig att vi hade fått på pälsen.

TREPARTSFÖRHANDLINGAR

Så småningom kom även de privata fastighetsägarna med på tåget och idag är värderingen ett trepartssamarbete.

– Vi träffas kanske 5–6 gånger per år och diskuterar värdet av sådant som inte finns med i modellen ännu, säger Håkan Holmström. Det kan handla om värdet av moderna fönster, eller av en handdukstork i badrummet, exempelvis.

Större renoveringsprojekt och nybyggen är det som skapat mest diskussioner under dessa möten på senare tid. För att kunna ta ut en hyra som får kalkylen att gå runt innehåller hyressättningsmodellen särskilda nyproduktionspoäng. Det faktum att nya hus har lägre energiförbrukning och inte behöver renoveras de första tio åren är också med i kalkylen.

– Husen är ju billiga i drift i början, konstaterar Håkan Holmström. Målet är att vi inte ska behöva höja hyran under lång tid och att husen på så sätt ska falla in i systemet utan nyproduktionspoäng på sikt.

AB BOSTADEN I UMEÅS POÄNGSÄTTNING:
Standardpoäng Fastigheten värderas utifrån husets ålder och standard, läge, utbud och närmiljö.
Lägenhets- och korrigeringspoäng Lägenheten värderas utifrån bland annat yta, typ, köksstandard och detaljerade egenskaper, så som parkettgolv, diskmaskin, med mera. Individuella tillval är inräknade i modellen.
Justeringar Om lägenheten har extra förmåner eller saknar något som normalt ingår i hyran, exempelvis snöröjning, åtgärdas detta med justeringar.

Allt som allt innehåller poängsystemet ett 40-tal olika parametrar – dessa är sedan nedbrutna i en större mängd olika egenskaper. Positiva egenskaper, exempelvis utsikt, ger pluspoäng. Negativa egenskaper, exempelvis insyn, ger minuspoäng.



Skebo är snart klart med värderingen

Det är fem år sedan Skebo, Hyresgästföreningen och privata fastighetsägare i Skellefteå påbörjade arbetet med systematisk hyressättning. Det är på tok för lång tid, menar Kenth Wiklund, projektledare på Skebo.

– Jag vet inte hur många gånger jag har drömt om parametrar, säger han.

Om något halvår hoppas Kenth Wiklund att man ska kunna enas om värderingen av olika standarder i kök och badrum. Det innebär i så fall att den fem år långa processen med att utforma poängsystemet är till ända.



KENTH WIKLUND
Projektledare på Skebo.

SKEBO
Antal lägenheter: 5 800
Snitthyra, kr/kvm/år: 927
Invånare i Skellefteå: 72 031
Total antal bostäder i kommunen: 36 063
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 8 396

– Vi visste inte vad vi gav oss in på, säger Kenth Wiklund med ett skratt. Hade vi gjort om den här resan hade vi gjort mycket annorlunda. Exempelvis hade vi sett till att det fanns resurser avsatta på förhand i bolaget. Nu var detta något som låg vid sidan av vårt ordinarie arbete vilket gjorde det hela påfrestande.

Under åren har Skebo, Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna i Skellefteå träffats ungefär en dag i månaden och diskuterat utformningen av poängsystemet. Andan har varit god, men Kent Wiklund och hans kollega har ofta känt att diskussionerna tagit onödigt lång tid.

– Vår motpart på Hyresgästföreningen hade varit med och utformat systemet i Umeå och kunde det på sina fem fingrar. Vi på Skebo visste i stort sett ingenting och så här i efterhand kan jag se att vi borde ha varit bättre förberedda. Vi borde ha läst in oss på allt material, kanske gått en kurs och gjort ett studiebesök. Då hade vi haft lättare att driva våra idéer.

RÄTTVIST PÅ DETALJNIVÅ

När arbetet startade trodde Kenth Wiklund att de skulle landa i ett 60-tal parametrar. Det visade sig bli det dubbla, plus underparametrar, vilket kanske är i mesta laget, inte minst med tanke på att många värderingar är subjektiva. Men på det stora hela är Kenth Wiklund ändå nöjd med resultatet.

– Systemet är exakt och rättvist ner på detaljnivå. Vi kan hela tiden gå tillbaka och verifiera alla hyror och vi vet vad vi kan ta ut för renoveringar. Det innebär att de renoveringar vi gör knappast behöver förhandlas. Är vi bara överens om att det ska bli en renovering vet vi också vilken hyresökning den motsvarar.

Läget är en av de parametrar som vållat mest diskussioner. Ungefär hälften av Skebos lägenheter finns i centrala Skellefteå, resten ligger utanför staden, ofta i mycket mindre attraktiva områden. För en etta kan hyran skilja ungefär en tusenlapp mellan bästa och sämsta läget.

– Det finns en fara i att räkna ner hyran för mycket i ytterområdena, säger Kenth Wiklund. I förlängningen kan det betyda att vi måste skriva ner värdet på husen vilket inte är så kul.

Nytt bygger Skebo med tveksamhet. Skellefteå har 27 000 personer i bostadskö, men bara 800 av dessa är beredda att betala nyproduktionshyror.

– En vacker dag har vi vakanser igen och då är det de dyraste bostäderna som står tomma, säger Kenth Wiklund.

HYRESGÄSTERNA SKA INFORMERAS

När väl sista handen är lagd vid poängsystemet tänker sig Kenth Wiklund en snabb process. Alla lägenheter är redan besiktigade och nästa steg är att låta hyresgästerna godkänna besiktningsprotokollet. Därefter ska målhyran räknas ut och hyresgästerna informeras om den nya hyran, både brevledes och på informationsmöten.

Häromveckan loggade Kenth Wiklund in i dataprogrammet Poängen för att räkna ut vad hyreshöjningen i en viss etta skulle bli efter renoveringen. Efter några minuter hade han svaret: 209 kronor.

– Det var första gången systemet kom till användning och det gick ju himla geschwint! Nu förstår jag att allt det arbete vi lagt ner faktiskt kommer att vara till nytta under många år framöver. Systemet blir ett extra verktyg för oss. Vill hyresgästerna ha någon renovering kan vi säga direkt vad det kommer att kosta.





Från ax till limpa på 16 månader

I samma veva som Kristinehamnsbostäder började fundera över om de inte borde göra något åt den orättvisa hyressättningen, ringde telefonen. Det var en ambitiös tjej som nyligen gått ut fastighetsekonomiprogrammet och som sökte jobb.

– Vi hade tur. Catrin Jerenius blev vår främsta framgångsfaktor, säger Urban Linder, vd på Kristinehamnsbostäder.



URBAN LINDER
Vd på Kristinehamnsbostäder.

KRISTINEHAMNSBOSTÄDER
Antal lägenheter: 1 300
Snitthyra, kr/kvm/år: 873
Invånare i Kristinehamn: 24 270
Total antal bostäder i kommunen: 12 485
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 3 411

Nu kanske det inte krävs just en Catrin för att lyckas med den systematiska hyressättningen. Dock måste man avdela resurser för projektet, menar Urban Linder.

– Risken är annars att det drar ut på tiden. Vi tog inte mer än 16 månader på oss, från det att arbetet startade till dess att hyresavierna med den första hyreshöjningen var ute. Den tiden var nog ganska lagom.

Första steget var att inventera bolagets alla 1 300 lägenheter och på så sätt få en bild av hur väl de egna registren stämde med verkligheten. Samtidigt tog man reda på hur arbetet med att systematisera hyrorna kunde gå till, bland annat genom att titta på hur andra bostadsbolag gjort.

– Hade vi gjort om arbetet hade vi kanske valt att ta fram hyressättningsmodellen först så att det bara var att gå ut och bocka av vad som fanns i lägenheterna under inventeringen, säger Urban Linder. Å andra sidan hade det ju sina fördelar att vi själva skaffat oss en bild av varför vissa lägenheter var populärare än andra.

BARA SÅDANT SOM GÅR ATT PÅVERKA

Modellen landade så småningom i 27 olika parametrar. Ett råd som Kristinehamnsbostäder tog till sig var att bara ta hänsyn till faktorer de själva kunde påverka. Närhet till busshållplats är ett exempel på en faktor som ligger utanför bolagets kontroll.

När det var dags att införa modellen blev alla hyresgäster kallade till informationsmöten där Kristinehamnsbostäder förklarade systemet. Man var dock noga med att hela tiden prata poäng och inte pengar. Att ett hus har porttelefon är till exempel värt ett poäng, inte fyrtiotvå kronor, för hyresgästerna.

– Det blev en hel del frågor, men det var ingen som protesterade, säger Urban Linder. Det är en stor fördel att vi kan förklara för hyresgästerna varför hyran ser ut som den gör. Det faktum att alltsammans bara handlade om en omfördelning av hyresintäkterna och att vi inte själva tjänade något, stärkte förstås vår trovärdighet. Nollsummespel är ett bra ord utifrån ett pedagogiskt perspektiv.

ENKLARE FÖRHANDLINGAR

Rättvisare hyror är inte den enda fördelen med systemet.

– Det har också blivit lättare för oss att ta ut standardökningen vid renoveringar, säger Urban Linder. Värdet av de vanligaste åtgärderna är ju redan förhandlade och klara. Nu lägger vi bara till den överenskomna poängen så räknar systemet ut den nya hyran av sig självt.

Systemet har dock två stora nackdelar, det fungerar inte för nyproduktion och det fungerar inte när det gäller stora rot-renoveringar. I nyproduktionen har Kristinehamnsbostäder presumtionshyror och vid rot-renoveringar har man förhandlat sig till ett rot-tillägg som ger ett visst hyrespåslag även om inte standarden har höjts.



I Köping har hyressättningen fått ta tid

KBAB började arbeta med systematisk hyressättning för 15 år sedan och de är inte klara ännu.

– Det är troligtvis vår främsta framgångsfaktor, att vi har låtit det ta tid, säger Lena Ekman, marknadschef på KBAB.

I början av 2000-talet övertog Köpings Bostads AB ett stort antal lägenheter från ett fastighetsbolag som gått i konkurs. Hyresnivån i de nya lägenheterna var dock ganska mycket högre än vad som kändes rimligt och det gav KBAB en anledning till att dra igång arbetet med systematisk hyressättning. Dessutom hade KBAB själva ett stort antal outhyrda lägenheter vid tidpunkten.

– Vår bild var att många lägenheter stod tomma för att hyran var felaktig, berättar Lena Ekman. Dessutom var vår dåvarande hyressättning inte konsekvent, utan baserade sig bland annat på kostnader för byggnation, procentuella höjningar och höjningar per kvadratmeter. Det var inte svårt att se att vi hade behov av en ordentlig översyn och ett rättvist system.



LENA EKMAN
Marknadschef på KBAB.

KÖPINGS BOSTADS AB
Antal lägenheter: 2 500
Snitthyra, kr/kvm/år: 940
Invånare i Köping: 25 557
Total antal bostäder i kommunen: 12 962
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 4 506

HADE INVOLVERAT DE BOENDE

KBAB är ett ganska genomsnittligt allmännyttigt bostadsbolag med ett stort antal lägenheter byggda på 40-, 50- och 60-talet (vissa med renoveringsbehov) och ett litet antal nybyggda. Lägenheterna är fördelade på en centralort och på en mindre ort 15 kilometer bort.

Just ortsfaktorn var det första man tog hänsyn till när man började med systematisk hyressättning. Sedan klassificerades varje område utifrån de fyra parametrarna: kommersiellt utbud, närutbud, trygghet och miljö. Därefter gick man in på detaljer i varje lägenhet och med hjälp av ett Exceldokument från Sveriges Allmännytta drog KBAB igång det digra arbetet med att registrera nästan alla bolagets lägenheter.

Alla uppgifter behövde föras in i Excelmallen för hand och det saknades information. Exempelvis visste man inte om lägenheterna hade utsikt åt flera håll, om det fanns halvrum eller kyl och frys i flera skåp. Detta innebar att fastighetsskötarna fick bege sig ut och inspektera.

– På den tiden tänkte ingen på att involvera hyresgästerna, säger Lena Ekman. Hade vi gjort om resan idag hade vi tagit hjälp av enkäter och gjort hyresgästerna mer delaktiga i värderingen. Det är förstås enklare att falla tillbaka på en värdering som är gjord av hyresgästerna själva, inte minst när det gäller mjuka parametrar, så som trygghet och närmiljöns kvalitet.

ETT SAMARBETE

KBAB har relativt få anställda och det fanns inte möjlighet att avsätta mer än två personer på deltid till arbetet med hyressättningen. KBAB hade dock god hjälp av Hyresgästföreningen.

– Hans-Göran Lång på Hyresgästföreningen var väldigt intresserad av hyressättningarbetet och han förstod nog till en början systemet bättre än vi, säger Lena Ekman.

Så småningom var lägenheterna värderade och KBAB kunde räkna ut en målhyra för var och en. Att anpassa den faktiska hyran till målhyran har fått ta tid. För att undvika drastiska hyreshöjningar har de som betalat för lite fått en ganska försiktig höjning varje år, medan de som betalat för mycket har fått en oförändrad hyra. På så sätt närmar sig hyran sakta rätt nivå.

Låter KBAB bli att skruva i systemet kommer hyrorna hamna rätt om 4–5 år, men så blir det knappast, tror Lena Ekman.

– Rätt vad det är läggs det ner en mataffär på en plats och kanske öppnar det ett köpcentrum på en annan, säger hon. Det är faktorer som bör påverka värderingen av lägenheten och då måste vi ju in och ändra poängsättningen. Riktigt färdiga blir vi nog aldrig.

POÄNGSÄTTNINGEN PÅ NÄTET

Sedan några år tillbaka ligger poängsättningen av alla lägenheter på nätet och hyresgästerna kommer åt dem under ”Mina sidor” på KBABs hemsida. Det är en form av kvalitetssäkring. På så sätt kan hyresgästen själv kontrollera att parametrarna för poängsättningen är riktiga.

När KBAB drog igång arbetet med systematisk hyressättning trodde man att det skulle ta tre år.

– Vi visste inte vad vi gav oss in på, säger Lena Ekman. Så småningom reviderade vi planen till tio år. Nu har det gått 16 år och vi är fortfarande inte klara, men det ligger i systemet. Hyressättningsmodellen är ett levande system och det är bara bra att detta får ta tid.





Enkäter låg till grund för hyressättningen

I Helsingborg är den systematiska hyressättningen inget noll-summespel. Man har istället utgått från ett antal exempellägenheter och funderat över vad som kunde vara en rimlig hyra.

– Vi har valt hyresnivåer utifrån helsingborgarnas åsikter om bruksvärdet, säger Karin Gjörtler, chef för juridik och förhandling på Helsingborgshem.



KARIN GJÖRTLER
Chef för juridik och förhandling på Helsingborgshem.

HELSINGBORGSHEM
Antal lägenheter: 12 000
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 018
Invånare i Helsingborg: 137 909
Total antal bostäder i kommunen: 66 212
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 26 265

Helsingborgshem och Hyresgästföreningen har en konfliktfylld historia. Under 90-talet strandade förhandlingarna och det resulterade bland annat i att det bildades en konkurrerande hyresgästförening. År 2007 tillträdde Jonas Hansson som vd för Helsingborgshem och han såg till att ge förhandlingsprocessen en nystart. I samma veva startade man också samtal om att införa systematisk hyressättning tillsammans med de privata fastighetsägarna.

– Efter nystarten har samarbetet fungerat väldigt bra och det har funnits en stor respekt parterna emellan, säger Karin Gjörtler. Det är nog det som är vår främsta framgångsfaktor.

GICK BAKVÄGEN TILL HYRESNIVÅN

Första steget mot systematisk hyressättning var att skicka ut en enkät till 2 500 personer för att få reda på helsingborgarnas åsikter om standard, service och lägets attraktivitet, med mera. Denna enkät låg sedan till grund för själva hyressättningsmodellen.

I Helsingborg blev den systematiska hyressättningen inte något nollsummespel där de befintliga hyresintäkterna bara omfördelades utifrån ett poängsystem. Istället värderade man ett antal befintliga lägenheter och hittade på så sätt lämpliga hyresnivåer som sedan översattes till poäng.

– Vi hade vissa gemensamma idéer om högsta- och lägstanivåer, berättar Karin Gjörtler. Sedan har vi diskuterat oss fram till vad vi tycker att exempelvis ett nyproducerat hus i läge C kan vara värt. Vi har också ”flyttat runt” hus i stan och funderat över hur läget påverkar bruksvärdet; allt för att hitta stabila och långsiktiga villkor för både hyresgäster och fastighetsägare.

FÖRHANDLAR VARJE HÖJNING

När det var dags att implementera modellen lade Helsingborgshem, Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna ner ett stort gemensamt arbete på att informera. De anordnade en bussturné, hade informationsmöten och startade en separat hemsida, med mera.

2013 avslutades projektet men det innebär inte att hyresnivåerna har nått rätt nivå. I Helsingborg korrigeras hyresnivåerna löpande i samband med de årliga förhandlingarna och hur mycket höjningen blir bestämmer man från år till år.

Lägenheterna har inte heller någon färdig målhyra utan varje höjning måste förhandlas.

– Men det är inte tal om annat än att modellen har förenklat avsevärt, säger Karin Gjörtler. Både vid de generella höjningarna och i förhandlingar om renoveringar vet vi numera vad vi strävar mot. Dessutom vet vi vad alla tillval är värda, vilket gör det enkelt att administrera hyresgästernas önskemål.

Värderingar är något som ändras över tid och 2016 genomför man en andra hyresgästenkät där 2 500 hyresgäster återigen får svara på hur de värderar bruksvärdet.

– Det ska bli spännande att se hur värderingarna förändrats och vad som påverkar bruksvärdet idag, säger Karin Gjörtler. Vi ska också utvärdera själva hyressättningsmodellen och se hur vi kan förbättra den.





Ville ha ett hyressättnings-system utan minuspoäng

Bostadsområden förändras kontinuerligt. Ett år får alla lägenheter säkerhetsdörrar, ett annat installeras ett nytt bokningssystem i tvättstugan, eller kanske en rutschkana på gården.

– Alltsammans höjer ju bruksvärdet. Om vi inte samtidigt ökar antalet poäng blir det obalans i systemet, säger Liselott Persson, redovisningsekonom på Sigtunahem.

Sigtunahem drog igång arbetet med systematisk hyressättning redan i slutet av 90-talet, men arbetet blev så omfattande att de gav upp. 2010 började de om på ny kula tillsammans med Hyresgästföreningen.

– Vi bestämde oss för att systemet måste vara enkelt, med så få minuspoäng som möjligt. Var det något som var fel med lägenheten skulle vi istället åtgärda felet, säger Tarja Bergqvist, finanschef på Sigtunahem.




LISELOTT PERSSON & TARJA BERGQVIST
Redovisningsekonom respektive finanschef på Sigtunahem.

SIGTUNAHEM
Antal lägenheter: 4 600
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 160
Invånare i Sigtuna: 44 786
Total antal bostäder i kommunen: 18 263
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 6 552

Under de sex år som har gått sedan omtaget har Sigtunahem utarbetat ett nytt system, poängsatt beståndet och satt en målhyra för varje lägenhet. Med hjälp av dataprogrammet Poängen och en extern konsult skapade de ett system som fokuserar mer på fastigheten och mindre på lägenheten.

Sigtunahem har både radhus, låghus och höghus och när man delade in beståndet i hyressättningsenheter utgick man från hustypen. Alla låghus på en plats fick utgöra en enhet, alla höghus en annan, och så vidare.

Först därefter gick man ner på lägenhetsnivå och gav poäng för standard, storlek och speciella egenskaper. Fönster åt tre håll och inglasad balkong är exempel på sådant som ger pluspoäng. Även nyproduktionen har man lyckats få in i modellen genom nyproduktionspoäng.

VÄLJER RENOVERINGSNIVÅ

En stor del av beståndet är miljonprogramshus och Sigtunahem har ett ambitiöst renoveringsprogram, där hyresgästerna kan välja mellan nivåerna; mini, midi och maxi. Mini innebär att man bara renoverar det som är nödvändigt för husets livslängd, så som nya stammar och ny el. Midi ger något mer och maxi innebär att lägenheten i stort sett blir som ny. De olika nivåerna renderar också olika poäng i hyressättningsmodellen.

– Detta har varit väldigt framgångsrikt, berättar Tarja Bergqvist. Sedan vi införde möjligheten att välja renoveringsnivå har vi inte fått in en enda överklagan.

Det har heller inte varit några problem med att förankra den systematiska hyressättningen. Sigtunahem har informerat sina hyresgäster genom artiklar i hyresgästtidningen Glimten.

ETT LEVANDE SYSTEM

I Sigtuna är hyressättningen ett levande system där alla renoveringar och standardförbättringar kontinuerligt ger pluspoäng i systemet. Men detta skapar lätt en obalans, påpekar Liselott Persson.

– Alla hyreshöjningar måste ju förhandlas, säger hon. Gör vi en åtgärd som vi inte förankrat hos Hyresgästföreningen kan vi inte höja hyran, men om vi ändå lägger på pluspoäng för renoveringen skapar vi ju en ny obalans. Antingen får man vara duktig på att förhandla alla insatser, eller också får man göra om hela poängsättningen efter fem eller tio år.

När Sigtunahem började arbeta med den systematiska hyressättningen kring sekelskiftet hade de med ”närhet till bank” som en positiv parameter. Den är borta nu.





Läget – 40 procent av boendekvaliteten

För Bostads AB Poseidon är den systematiska hyressättningen en tvåstegsraket där först hyresnivån i varje fastighet skruvas rätt och därefter hyran i de enskilda lägenheterna.

När Poseidon och Hyresgästföreningen satte sig ner för att skapa en ny hyressättningsmodell var målet att hyran skulle baseras på det upplevda bruksvärdet för lägenheten. Samma kvalitet, samma hyra.

– Vi tog fasta på att förändringen skulle vara ett nollsummespel, säger Göran Helgegren, affärsutvecklare på Poseidon. Vår främsta framgångsfaktor var nog att vi hela tiden pratade om att det skulle vara balans i hyressättningen mellan våra fastigheter.

EN TVÅSTEGSRAKET

Göran Helgegren beskriver arbetet med hyressättningen som en tvåstegsraket där första steget handlade om att få rätt genomsnittlig hyra i fastigheten eller bostadsområdet.

Poseidon delade upp beståndet i 140 homogena grupper med liknande kvalitet och standard. En grupp kunde bestå av tusen lägenheter i förorten Lövgärdet eller ett halvt kvarter i



GÖRAN HELGEGREN
Affärsutvecklare på Poseidon.

BOSTADS AB POSEIDON
Antal lägenheter: 26 800
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 082
Invånare i Göteborg: 548 190
Total antal bostäder i kommunen: 274 293
Varav flerbostadshus med hyresrätt: 129 365

centralt belägna Haga. Tillsammans med Hyresgästföreningen gjorde de sedan besiktningar, fotograferade och dokumenterade. All information matades in i DoDok, ett IT-verktyg som Poseidon utvecklat tillsammans med Hyresgästföreningen, sina systerbolag och de privata fastighetsägarna i Göteborg.

Göran Helgegren visar en karta där Göteborg är indelat i tio kvalitetsnivåer. Centrum och Linnéstaden ligger i bästa läge. Förorterna Hjällbo och Hammarkullen ligger på andra sidan av skalan, men indelningen har inte formen av årsringar. Lövgärdet som ligger dubbelt så långt bort från centrum som Hjällbo har ändå högre lägespoäng.

– Läget viktas till 40 procent av boendekvaliteten i vår modell, berättar Göran Helgegren. Fastighetens tekniska kvaliteter motsvarar 40 procent och servicen motsvarar 20.

FASTIGHETERNA HAR BESIKTIGATS

Utifrån ett 50-tal tekniska egenskaper har alla fastigheter besiktigats. Man har bland annat tittat på standard, ventilation, hissar, trapphus, tvättstugor, gårdar och omgivningar. Har över hälften av lägenheterna i huset balkong så har huset fått pluspoäng för balkonger, och så vidare. På detta sätt har man fått fram ett betyg för fastigheten i sin helhet.

När man har bedömt service och andra kvaliteter i området, har man tittat på hur städningen och underhållet sköts, hur snabbt fel avhjälps och hur den kommersiella servicen i området ser ut, med mera. I samband med de årliga förhandlingarna skruvas sedan hyran på fastighetsnivå gradvis rätt.

HYRA KOPPLAD TILL BOENDEKVALITET

– Låt säga att vi har kommit överens om en generell höjning i förhandlingarna på 1 procent, säger Göran Helgegren. 70 procent av våra fastigheter ligger på rätt hyra och får därmed just 1 procents höjning. Ligger fastigheten för högt blir höjningen lägre och ligger den för lågt blir höjningen maximalt 2 procent. Höjningen blir aldrig mer än dubbelt så mycket som den genomsnittliga hyreshöjningen.

Nästa steg i tvåstegsraketen är att justera hyresnivåerna mellan lägenheterna i varje fastighet. Ibland sker detta i samband med renoveringar och omflyttningar, ibland som en separat insats. Parametrar, så som våningsplan, fönster i badrummet, tillgång till hiss, insyn och utsikt viktas och vägs samman.

Poängen räknas samman och sedan fördelas den totala hyran i fastigheten utifrån poängsättningen. Hittills har cirka 4 000 av Poseidons lägenheter fått hyran justerad på detta sätt. Dessutom har hyran för närmare 3 000 om- och nybyggda lägenheter satts enligt samma modell.

SYSTEMET SKAPAR TRYGGHET

Hur lång tid det kommer att ta innan hyrorna når rätt nivå är svårt att svara på. Med dagens låga generella hyreshöjningar lär det dröja. Dock börjar alla känna sig trygga med att systemet fungerar.

– När vi arbetar med modellen märker vi att den är väl genomtänkt, säger Göran Helgegren. Vetskapen om att vi har ett bra system och att vi har koll på hyressättningen skapar trygghet hos alla parter.

POSEIDONS FEM ARGUMENT FÖR SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING

Modellen är rättvis och hyresgästerna får en kvalitet som motsvarar vad de betalar för.

Risken för vakanser minskar eftersom det alltid är de lägenheter som är minst prisvärda som står tomma.

Ur ett pedagogiskt perspektiv blir det lättare att förklara varför hyrorna ser ut som de gör. Det förbättrar servicen till hyresgästerna.

Systemet skapar trygghet i förhandlingarna med HGF. Alla vet vad man har att hålla sig till.

Dokumentationen ger bättre kunskap om fastigheterna.





Modernitetspoäng gör värderingen enklare

Redan i slutet av 80-talet införde LKF differentierade hyror enligt en modell som de konstruerat tillsammans med Hyresgästföreningen. Med åren blev dock modellen allt mer invecklad.

– Vi lappade och lagade lite för många gånger. Därför bestämde vi oss för att börja på ny kula med en enklare modell, säger Gunilla Flygare, affärsutvecklingschef vid LKF.

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) med lite drygt 9 000 lägenheter säger sig ha Sveriges mest rättvisa hyror. Men så har de också 30 års erfarenhet av att basera sina hyror på fler parametrar än lägenheternas storlek och husens byggnadsår.

Modellen de införde på 80-talet hade stora likheter med dagens modell (exempelvis tog man hänsyn till standard och läge). Med tiden blev den dock allt mer svåröverskådlig, inaktuell och tungarbetad.



THOMAS LARSSON, GUNILLA FLYGARE & ARNE H HISBRO
Jurist, affärsutvecklingschef respektive bostadskonsulent vid LKF.

LUNDS KOMMUNALA FASTIGHETS AB
Antal lägenheter: 9 100
Snitthyra, kr/kvm/år: 1 038
Invånare i Lund: 116 834
Total antal bostäder i kommunen: 59 348
Varav flerbostadshus m hyresrätt: 14 332

– När vi beslutade oss för att göra om hela hyressättningen hade vi som ambition att ha ett enkelt och överskådligt system med så få parametrar som möjligt, säger Gunilla Flygare.

2009 började man på allvar att utforma den nya modellen tillsammans med Hyresgästföreningen. Året efter kom även de privata fastighetsägarna med i arbetet. LKF anlitade IT-firman Trimma och med dataprogrammet Poängen som grund utvecklade man tillsammans Lundamodellen, som sjösattes 2013.

– Lägenhetsstorleken och läget finns med nu liksom tidigare, säger Thomas Larsson, jurist på LKF. Hustypen har fått ökad betydelse. Däremot har vi inte tagit hänsyn till tillgången till kommunikationer eller offentlig och kommersiell service, vilket vi gjorde tidigare.

– Rätt vad det är lägger de om en busslinje och då måste vi ändra hyran, säger Gunilla Flygare. Då är det bättre att vi begränsar perspektivet till själva boendet och det som LKF kan påverka.

I värderingen tog man också hjälp av de boende genom att använda sig av en större referensgrupp och att skicka ut en enkät till tusen hyresgäster om hur de uppfattade olika kvaliteter i boendet. Detta arbete visade bland annat att balkonger var viktiga men inte stora förråd. Det räckte att varje lägenhet hade ett mindre förrådsutrymme.

När bedömningsparametrarna var satta för varje lägenhet, kunde samtliga hyresgäster ta del av dessa i en ”lägenhetsdeklaration”. Sedan tidigare hade LKF hyfsad ordning i sina register, så de behövde aldrig ge sig ut och besikta själva.

När målhyrorna räknats fram var skillnaden som mest cirka +- 600 kronor mot den hyra som hyresgästerna redan betalade. LKF och Hyresgästföreningen kom överens om att fasa in de nya hyrorna vilket i stort sett klarades av under en treårsperiod.

STANDARD VÄRDERAS TILL ÅR

Att värdera alla standardhöjande åtgärder vid en renovering vållade dock Gunilla Flygare och hennes kollegor en hel del huvudbry. Att ta hänsyn till alla enskilda åtgärder skulle ge en väldig massa parametrar. Så småningom kom man fram till att införa begreppet ”modernitet”, som gavs ett annorlunda innehåll än det ”värdeår” som fanns i det tidigare systemet. Ett hus som är byggt 1960 och inte renoverat alls har noll poäng i det nya systemet. Standardhöjande renoveringar ger fastigheten ett senare modernitetsår och lägenheten får på detta sätt poäng baserade på standardnivån i kök, badrum och i fastigheten som helhet. En lägenhet kan till exempel ha en standard i badrummet som motsvarar 1987, en standard i köket motsvarande 1972 samtidigt som hela huset är renoverat till en standard motsvarande 1974.

LKF, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna förhandlar fortfarande kontinuerligt om hyressättningen och om hur nya kvaliteter i boendet ska bedömas, exempelvis tillgång till bilpool.

FÖR FÅ HYRESSÄTTNINGSENHETER

LKF delade tidigt in beståndet i omkring 200 hyressättningsenheter där varje enhet består av en och samma hustyp i ett enskilt bostadsområde. Det har dock visat sig att indelningen var för grov.

– När vi renoverar idag kan vi inte höja hyran förrän hela enheten är åtgärdad. Det kan dröja flera år från första till sista huset. Hade vi gjort om arbetet utifrån det vi vet idag hade vi valt att ha fler och mindre hyressättningsenheter, berättar Arne H Hisbro, bolagets bostadskonsulent.

Rättvisan är bra för varumärket

– Vi brukar säga att vi har Sveriges mest rättvisa hyror. Det ligger ett stort PR-värde i det, säger Göran Brinck, vice ordförande (M) i LKFs styrelse.



Den systematiska hyressättningen har varit ett nollsummespel i Lund. LKF har inte tjänat något på systemet, men det har ändå varit värt arbetsinsatsen, menar Göran Brinck.

– Vi har fått ett system där hyrorna bättre motsvarar bruksvärdet och den nytta som hyresgästen har av lägenheten, vilket är en stor fördel. Det ska vara dyrare att bo i city än i byarna, säger han.

Med en kö på 60 000 personer riskerar Lund knappast att få vakanser i beståndet. Skulle läget ändras är det dock bra att hyrorna ligger rätt så att inga lägenheter står tomma på grund av felaktiga hyror.

Alla bolag vill förstås ha nöjda hyresgäster och den systematiska hyressättningen har gjort dialogen med kunderna lättare. Det är också en fördel att LKF och Hyresgästföreningen är överens.

– LKF är ett ganska stort bolag med över 9 000 lägenheter. Att vi har rättvisa hyror ger även god PR åt Lund, påpekar Göran Brinck.

Systematisk hyressättning motverkar segregation

– Jag är uppvuxen med att det ska finnas ett rättvist system med samma spelregler för alla. Som sosse tycker jag det är väldigt viktigt att det finns ett förhandlingssystem som fungerar, säger Bernt Andersson, styrelseordförande (S) i AB Bostaden i Umeå.



Räknar man krasst ekonomiskt kanske inte systematisk hyressättning är det mest lönsamma alternativet, menar Bernt Andersson. Men ser man saken i ett vidare perspektiv minskar hyrorna segregationen och bidrar till att det finns lägenheter för alla umebor.

– Visst ska vi agera affärsmässigt, men det får inte innebära att vi skapar segregation i Umeå, säger han. Den systematiska hyressättningen innebär att vi har ett rättvist system, baserat på bruksvärdet. Det är värt väldigt mycket.

Bernt Andersson framhäver också att AB Bostaden har ett bra samarbete med både Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna i Umeå.

– Att systemet är tydligt och transparent gynnar alla parter, säger han. Men de största vinnarna är förstås hyresgästerna. Nu kan alla känna sig trygga med att de betalar rätt hyra.

Råd till er som ännu inte infört systematisk hyressättning

Baserat på samtliga intervjuer har vi samlat de viktigaste råden för att ni på bästa sätt kan komma igång med och införa systematisk hyressättning.

AVSÄTT RESURSER

Avdela en eller flera personer som enbart arbetar med detta, men bli inte allt för beroende av individerna i projektgruppen. Är det bara några enstaka personer som kan systemet ordentligt blir det problem om någon slutar.

SÄTT EN TIDPLAN

Drar arbetet med systematisk hyressättning ut på tiden blir det inte någon prioriterad fråga och då är risken stor att det hela rinner ut i sanden.

De flesta börjar med inventeringen av lägenhetsfaktorerna. Försök bli klara med den på kortast möjliga tid så att jobbet inte äts upp av administration.

Värdera sedan området, omgivningen och fastigheten. När detta är gjort har ni kommit ganska långt.

Simulera de nya hyrorna och om projektet pågår under flera år kan ni i de årliga förhandlingarna göra fördelning på de lägenheter/områden som avviker mest mot de simulerade hyrorna.

HUR MÅNGA PARAMETRAR BEHÖVS?

Vissa bostadsbolag gillar att systemet är omfångsrikt och exakt. De flesta menar dock att det är bra att undvika allt för många parametrar, åtminstone i början. Det går alltid att komplettera systemet efter hand. Ett fyrtiotal parametrar är vad de flesta brukar landa på.

”Grotta inte ner er i detaljer. Det går ändå inte att uppnå millimeterrättvisa och dessutom förändras detaljerna hela tiden.”

Gunilla Flygare, affärsutvecklingschef på LKF

UNDVIK SUBJEKTIVITET

Undvik att basera parametrarna på subjektiva bedömningar. Hur ska det till exempel gå att enas om vad som är en bra utsikt och vad den i så fall är värd? Rätt vad det är byggs det ett hus i vägen och träden blir större för varje år.

SYSTEMSTÖD

Sätt er in i vilka olika datastödsprogram som finns på marknaden innan ni väljer ett system. Kolla också vilken support ni kan få. Det är en god idé att ha med en datakunnig i teamet som kan prata med IT-utvecklarna på deras eget språk och som har insikt i systemens tekniska funktioner.

”Använd de tekniska hjälpmedel som finns. När vi började stod vi med pyjamaspapper upp till hakan.”

Håkan Holmström, IT-chef på AB Bostaden i Umeå

I RELATION TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Diskussionerna med Hyresgästföreningen om värderingen tar tid och störs av de årliga förhandlingarna. För att inte behöva göra avbrott är det en god idé att börja med att teckna en två-års-uppgörelse för att skapa arbetsro.

Låt det inte gå för lång tid mellan mötena. I så fall är risken stor att man glömmer tankarna man hade bakom tidigare beslut och då går det åt mycket kraft till att försöka rekapitulera allt gammalt arbete.

”Vi fick tidigt till en kontinuerlig dialog med Hyresgästföreningen. Det är en styrka att kunna sätta av den tiden.”

Henrik Kjellgren, hyresanalyschef på MKB

MODELLEN FÖRST ELLER TILLSAMMANS?

Vissa bolag har tagit fram modellen först och sedan låtit Hyresgästföreningen tycka till om den. Det går troligen snabbare. Å andra sidan är det värt en hel del att ha någon att diskutera med när systemet ska utformas.

Ska ni arbeta fram systemet tillsammans så börja med att komma överens om hur många parametrar ni strävar efter och hur implementeringen ska gå till. På så sätt vet ni att ni drar åt samma håll.

Identifiera också ett antal gemensamma intressepunkter. Dessa kan fungera som en bas att återvända till om förhandlingarna tjorvar.

”Hyresgästföreningen ville ge pluspoäng för att det fanns en köksdörr att stänga. Allt som byggs idag har ju öppen planlösning. Det blir svårt att fasa in de lägenheterna i systemet.”

Kenth Wiklund, projektledare på Skebo

ARBETA MED LÖPANDE FÖRBÄTTRINGAR

Bestäm er för hur ni arbetar med modellen framöver när det gäller upprustning och renovering. En renovering höjer värdet och därmed poängen, men ska vi även höja hyran måste Hyresgästföreningen vara med på tåget. Har ni inte gjort upp detta på förhand blir det med tiden fler och fler lägenheter som har för höga poäng i förhållande till hyran.

Bestäm också hur ni gör med nyproduktion. Ska ni få in den i systemet behöver ni någon form av nyproduktionspoäng.

JÄMKA OCH VÅRDA RELATIONERNA

Var aktsam om relationen mellan parterna. Se varandra som medparter i stället för motparter. Båda drar ju åt samma håll och båda har som mål att hyrorna ska spegla hyresgästernas värderingar.

Ibland behöver bägge parter kompromissa bara för att behålla ett gott samtalsklimat. Det är nästan omöjligt att uppnå total enighet, särskilt när det gäller värderingen av läget. Kan ni få 80 procent enighet så räcker det.

”Att förhandla och samtidigt försöka skapa ett bra system har varit en upplevelse utöver det vanliga.”

Kenth Wiklund, projektledare på Skebo

SAMARBETA MED ANDRA FASTIGHETSÄGARE

Försök få med alla fastighetsägare på orten i värderingsarbetet, även om de inte kan anpassa hyran finns det ändå en vits att vara överens om poängvärdet.

TA HJÄLP AV HYRESGÄSTERNA

Boendeenkäter är ett utmärkt verktyg för att värdera mjukare parametrar, till exempel trivsel och trygghet. Har ni någorlunda ordning i era fastighetsregister kan ni även låta hyresgästerna sköta besiktningen. Om systemet är öppet och transparent är det lättare att få förståelse hos hyresgästerna.

VAR NOGA MED ATT INFORMERA

En viktig framgångsfaktor, före och under processen, är att hålla de boende välinformerade. Börja gärna med en gemensam lansering – gå ut parterna tillsammans och berätta varför gör vi detta? Vad ska ske? När ska det ske? Hur ska det gå till? Vem gör vad? Och så vidare. Det är också bra att efter genomfört arbete informera om resultatet – även där gärna gemensamt.

NI BEHÖVER INTE UPPFINNA HJULET SJÄLVA

Med tiden har det blivit ett ganska stort antal bostadsbolag som arbetat fram en egen modell för systematisk hyressättning. Var och en behöver inte uppfinna hjulet på egen hand. Utgå istället från någon annans system och anpassa det till era egna förutsättningar!

HA TÅLAMOD

Att införa systematisk hyressättning är ett ”knådande” och det tar tid, men när ni väl är klara finns det många fördelar.

”Det är tufft inledningsvis men stå ut! Fördelarna är så uppenbara!”

Henrik Kjellgren, hyresanalyschef på MKB

HANDLEDNING FÖR SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING

Det finns inte två modeller för systematisk hyressättning som är helt lika. Vägen dit ser också olika ut för varje bolag. För vissa har arbetet varit relativt enkelt och snabbt avklarat. För andra drar det ut på tiden och några har hållit på i decennier och är inte klara än.

I den här handledningen berättar företrädare för tio bostadsbolag om sin väg till systematisk hyressättning och rättvisare hyror. Råden har vi lagt samman till ett eget avsnitt. Dessutom låter vi ett par styrelseordföranden svara på varför bolaget använder systematisk hyressättning.

Vi har skrivit detta till er som är på väg att införa systematisk hyressättning eller som är mitt i arbetet men kanske fastnat på vägen. Syftet är att ge motivation och idéer som hjälper er att lyckas med er egen systematiska hyressättning.

Trycksaksnummer 13770/2016-06 1000 Grafisk produktion: Kommunikationsavdelningen, Sveriges Allmännytta. Tryck och repro: Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Postadress: Box 474, 101 29 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se sverigesallmannytta.se