



Följ oss på [Facebook](#) och [Twitter](#)

Hur ska vi sätta hyrorna i Stockholm?

Rapport från Projektgruppens nionde möte angående systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Den 28 augusti samlades den projektgrupp som jobbar med systematisk hyressättning för nionde gången. Projektgruppen består av förtroendevalda i de tio föreningar, samt några av våra anställda, som tittar på hur hyrorna framöver ska sättas i Stockholms stad. Mötet präglades av öppna diskussioner i trevlig ton.

Vid mötet gick man igenom resultaten av de diskussioner gruppen hade i våras om olika parametrar och hur dessa ska värderas och viktas i relation till varandra. Det handlar om fyra övergripande kategorier; Lägenhet, fastighet, område/läge samt förvaltningskvalitet. Samt en rad olika parametrar för varje kategori som tex standard för kök och badrum, inomhusmiljö, allmänna utrymmen, tillgång till hiss, skötsel, snöröjning, trygghet i området, kommunikationer, bullerstörningar, lyhördhet och en lång rad andra parametrar.

Gruppen menade att frågan om systematisk hyressättning måste spridas mer i organisationen och att vi måste gå ut och sprida informationen om Stockholms hyra mer till föreningar och lokala hyresgästföreningar.

Resultaten av alla diskussioner kommer nu att lämnas till Regionstyrelsen och berört utskott för att sedan föras vidare till parterna. Dvs den arbetsgrupp där vi i Hyresgästföreningen tillsammans med de allmännyttiga bolagen arbetar fram förslag till hur verktyget ska kunna utformas och införas.

Under hösten kommer Projektgruppen träffas ytterligare tre gånger; Den tredje oktober, andra november samt sjätte december. Då kommer man bland annat att diskutera inventeringar, besiktningar och lägenhetsdeklarationer. Styrgruppen har flera möten under hösten då man kommer att diskutera frågor som besiktningar, implementeringstider, tak för hyreshöjningar, frysningar av hyror och framtida förhandlingar inom ramen för en ny överenskommelse.

Parternas gemensamma målsättning att ha en mer detaljerad överenskommelse klar under höstterminen 2017 ligger fast.

501 hyresgäster i tre kommuner

Mot bakgrund av arbetet med "Stockholmshyra" kan det vara intressant att se vad som skett i andra kommuner med erfarenheter av systematisk hyressättning.

Förra året genomförde vi en egen undersökning bland 501 personer som bor i någon av allmännyttans hyreslägenheter i Botkyrka, Sigtuna och Umeå där man under senare år infört systematisk hyressättning. Vi tänkte att det kunde vara intressant att fråga hyresgästerna där om hur de upplever sin nya "systematiserade" hyra och sitt boende idag.

Vi ställde frågan;

- Vad tycker du själv är det som främst ska avgöra hur hög hyran är för en lägenhet i din kommun?

De tillfrågade fick lista flera olika faktorer, och de fem viktigaste blev:

- Lägenhetens storlek 54%
- Lägenhetens geografiska läge 52%
- Hur gammal eller ny fastigheten är 23%
- Tillgång till kollektivtrafik 20%
- Bostadsområdets rykte och trygghet 18%

När man inför systematisk hyressättning påverkar det många hyror. De allra flesta påverkas bara marginellt, men hyrorna kan såväl stiga som sjunka eller frysas under en längre eller kortare period.

Vi ställde två frågor om dagens hyra till hyresgäster vars hyror blivit påverkade av systematisk hyressättning. Den första löd;

- Under de senaste 4 åren har hyrorna i kommunen ökat med omkring X procent i snitt per år. Tycker du att det är rimliga hyreshöjningar? (Umeå 1,9 %, Botkyrka 1,3 % och Sigtuna 1,4 %)

13% ansåg att detta är "helt rimliga" hyreshöjningar, 41% menar att dom är "ganska rimliga". Medan 16% tycker att dom är "inte särskilt rimliga". 22% menar att hyreshöjningarna varit "inte alls rimliga" (övriga svarar "vet ej").

Den andra frågan om hyran löd;

- Anser du att den hyra du idag betalar är rimlig i relation till det du får för pengarna?

Helt rimlig eller ganska rimlig tyckte 66%. Var tredje (34%) svarade att de inte uppfattade sin hyra som rimlig.

Vi frågade även om bostadsområdet och om man hade planer på att flytta, och i så fall varför. Hela 85% tycker att de bor i ett mycket eller ganska bra bostadsområde. Bara 3% tycker att de bor i ett mycket dåligt område. Över 7 av 10 hushåll (72%) säger att de inte har för avsikt att flytta inom det närmaste året. Av de som planerar en flytt uppger ca en tredjedel att de gör det på grund av att de vill ha en annan storlek på sin lägenhet. För 26% är skälet att de inte trivs eller har störande grannar. Var tionde som ska flytta gör det för att man fått jobb eller ska plugga någon annanstans

Av de som uppger att de ska flytta det närmaste året är det hela 41% i Botkyrka som uppger att de ska flytta pga att de inte trivs i bostadsområdet/på grund av

störande grannar. Motsvarande siffra i Sigtuna är bara 10 procent. Av de som uppger att de ska flytta under det närmaste året är det bara nio procent som uppger att de ska flytta på grund av att de vill ha sänkt hyra.

Korta fakta

Den nuvarande hyressättningen i Stockholm saknar tydlig systematik. Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har inlett samverkan för en systematisk hyressättning i Stockholms stad. Arbetet går ut på att få ett system för hyressättning som utgår från vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende. Samt att hyrorna ska sättas på ett konsekvent, begripligt och tydligt sätt. Ett annat mål är att bevara hyresrätten som en attraktiv och hållbar boendeform. Besittningsskyddet, bruksvärdessystemet och kollektiva förhandlingar ligger fast.