

Till förbundsstyrelsen 20 juni

Rapport från förhandlingarna om 2011 års hyror

Innehåll

Inledning och resultat i korthet	2
Förhandlingar under nya förutsättningar.....	2
Målet för hyresförändringens storlek.....	3
Samma hyresnivåer i det privata som i allmännyttan	3
Hyresförändringen och KPI 2011	3
Hyresförändringar och KPI 2001-2011.....	3
Hyresförändringen och hushållens inkomster.....	4
Skillnader mellan regionerna i hyresändring 2011	5
Skillnader mellan regionerna i hyresändring 2009-2011	5
Företag utan hyreshöjning 2010.....	6
Skillnader mellan företag av olika storlek	6
Individuella skillnader mellan företag är stora	7
Skillnader i hyresnivåer mellan företag	8
Förhandlingarna med de privata fastighetsägarna	8
Förhandlingarna med allmännyttan	9
HMK, Hyresmarknadskommittén	9
Förbundsstyrelsen riktlinjer inför 2011.....	10

Inledning och resultat i korthet

Rapporten redovisar först utfallet av de årliga hyresförhandlingarna 2009-2011 med jämförelser mot KPI och uppställt mål. Jämförelser görs också mellan regioner, företag av olika storlek mm.

Därefter följer en beskrivning av vad som kännetecknat förhandlingarna och slutligen beskrivs vilket arbete som utförts för att uppfylla förbundsstyrelsen förhandlingsriktlinjer.

I mitten av maj hade det inrapporterats överenskommelser för mer närmare 1,2 miljoner bostäder. Hyresförändringarna 2011 är desamma för det privata som det allmännyttiga beståndet. Nivåhöjningen 2011 blev 2,2 %. Då hyreshöjningarna i många fall flyttats fram till efter den 1 januari är höjningen 2 % på årsbasis

Den statistik som visas i rapporten bygger för 2011 på 758 000 av de cirka 770 000 allmännyttigt ägda bostäderna. Skälet till att de privata bostäderna inte finns med i statistiken är att rapporteringen ännu inte är komplett. Statistiken speglar dock utvecklingen även i det privat beståndet.

Förhandlingar under nya förutsättningar

Vid årsskiftet 2011 skedde förändringar i lagstiftningen som påverkade förhandlingarna om 2011 år hyror. Vi fick en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och hyreslagen ändrades så att allmännyttans hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för förhandlade hyror .

Allmännyttan fick i den nya lagen sitt uppdrag formulerat på nytt sätt. De kommunala bostadsbolagen ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen, huvudsakligen förvalta hyresbostäder och erbjuda de boende inflytande. De ska arbeta enligt affärsmässiga principer och möjligheten till värdeöverföringar mellan bolagen och dess ägare, kommunen, regleras tydligare än tidigare.

När allmännyttans hyresnormerande roll ersattes av förhandlade hyror som norm skulle de privata fastighetsägarna förhandla på egna meriter. Den tidigare logiken att först förhandla med allmännyttan och därefter utifrån dessa överenskommelser förhandla om ”hängavtal” med de privata fastighetsägarna var inte längre självklar.

Målet för hyresförändringens storlek

I såväl agenda 2016 som i förbundsstyrelsen riktlinjer inför 2011 års förhandlingar är målet att hyrorna inte ska överstiga 25 % av disponibel inkomst och inte öka med mer än den allmänna kostnadsutvecklingen, KPI.

Samma hyresnivåer i det privata som i allmännyttan

För det privata beståndet har resultat från hyresförhandlingarna inrapporterats för 188 kommuner. Hyresförändringarna i det privata beståndet och det allmännyttiga beståndet har generellt varit densamma även om det finns små skillnader mellan kommunerna.

Allmännyttan och privata beståndet lika höjning	131 kommuner
Allmännyttan 0,3-1 % högre	10 kommuner
Privata beståndet 0,3-1 % högre	13 kommuner
Allmännyttan mer än 1 % högre	6 kommuner
Privata beståndet mer än 1 % högre	8 kommuner

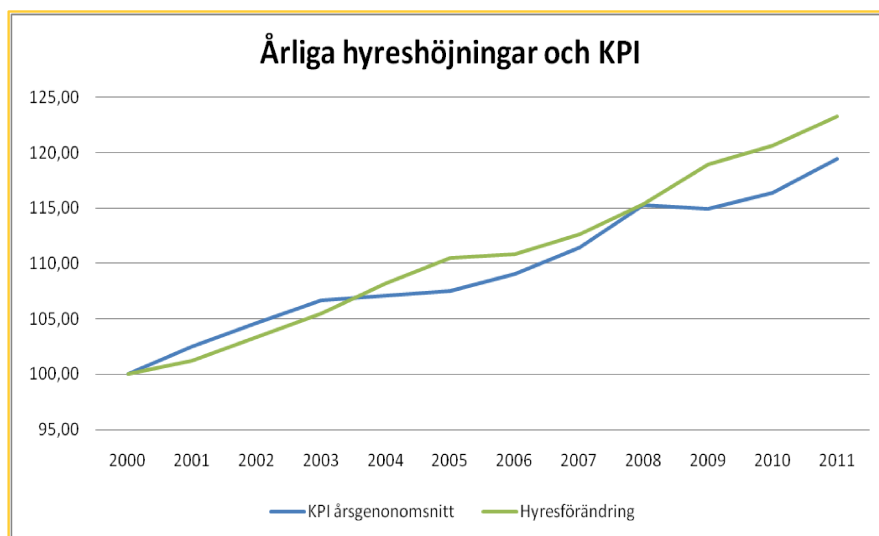
Hyresförändringen och KPI 2011

När hyresförhandlingarna för 1,2 miljoner bostäder inrapporterats så är den genomsnittliga hyreshöjningen 2,2 % 2011. Om de höjningar som inträder senare än 1 januari omräknas till det datumet så är höjningen 2,0 %.

Prognoser för KPI pekar upp mot 3 % för 2011. KPI var februari 2,6 %.

Hyresförändringar och KPI 2001-2011

Jämförelser mellan hyresutvecklingen och KPI behöver göras över flera år för att vara meningsfull. I de följande diagrammen redovisas hyresutvecklingen till följd av de årliga förhandlingarna med medelvärdet för KPI för respektive år.



Hyresförändringen och hushållens inkomster

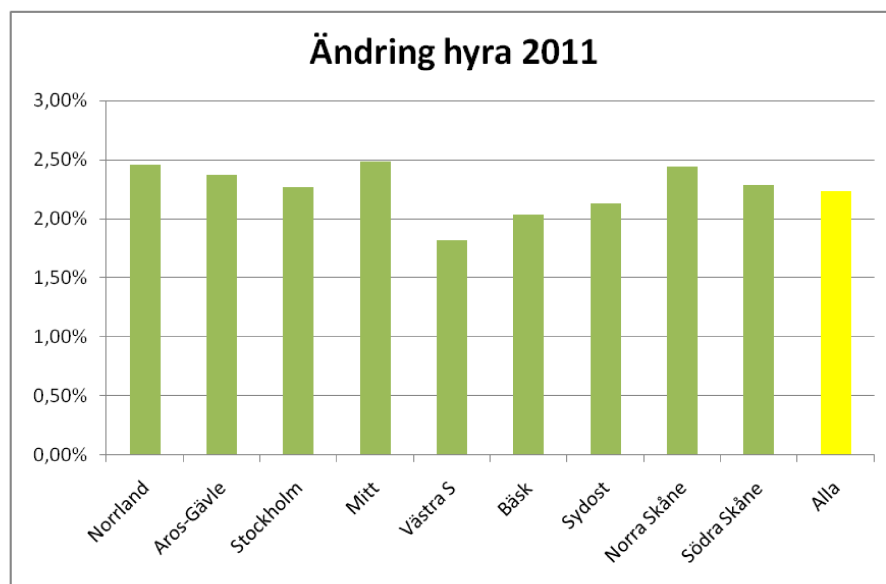
Hushåll med inkomst av förvärvsarbete har fått sänkt statlig inkomstskatt även 2011. Tillsammans med löneökningar kommer detta att ge en ökning av den disponibla inkomsten som överstiger årets hyreshöjningar.

För hushåll som har sin inkomst av pension eller bidrag är bilden mer komplicerad. Ålderspensionärer med enbart garantipension får en ökad nettoinkomst om ca 4 % 2011 medan de med pension på 10 000- 15000 inte får någon förbättring.

Sammantaget har årets hyreshöjningar en nivå som gör att hyran tar en mindre del av den disponibla inkomsten för vissa hushåll och en högre del för andra hushåll.

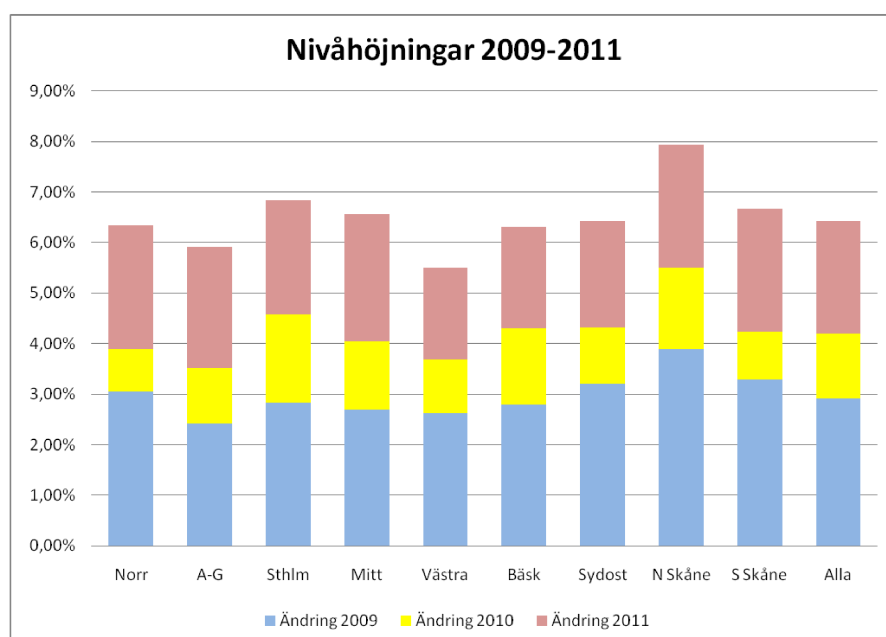
Skillnader mellan regionerna i hyresändring 2011

Liksom tidigare år skiljer sig hyresförändringarna mellan regionerna.



Skillnader mellan regionerna i hyresändring 2009-2011

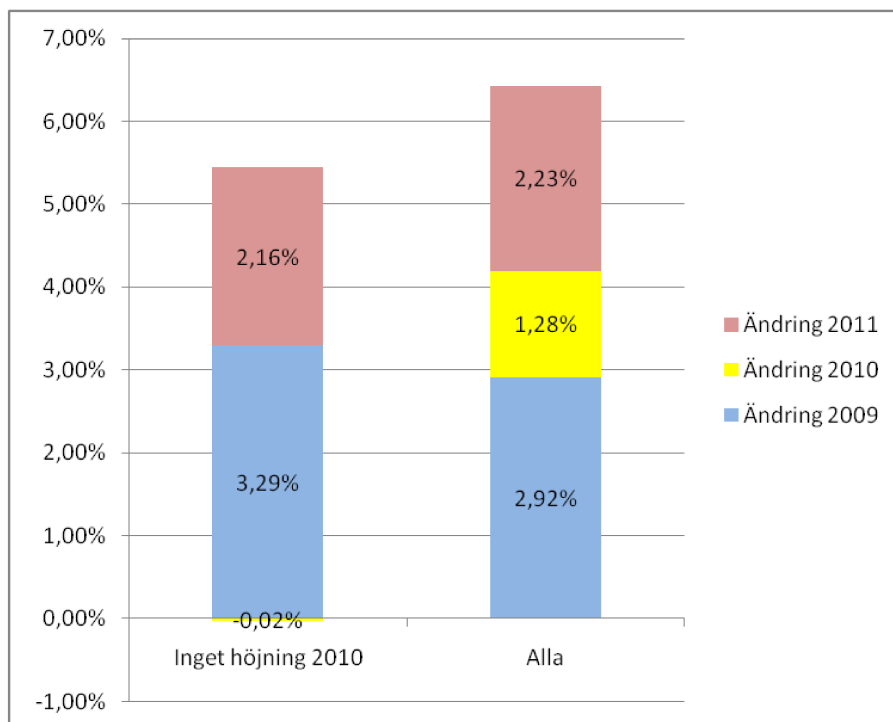
Även vid en jämförelse mellan hyresförändringarna senaste 3 åren är det skillnader mellan regionerna.



* I siffrorna ingår 156 företag varför smärre avvikelser kan finnas mot tidigare bild.

Företag utan hyreshöjning 2010

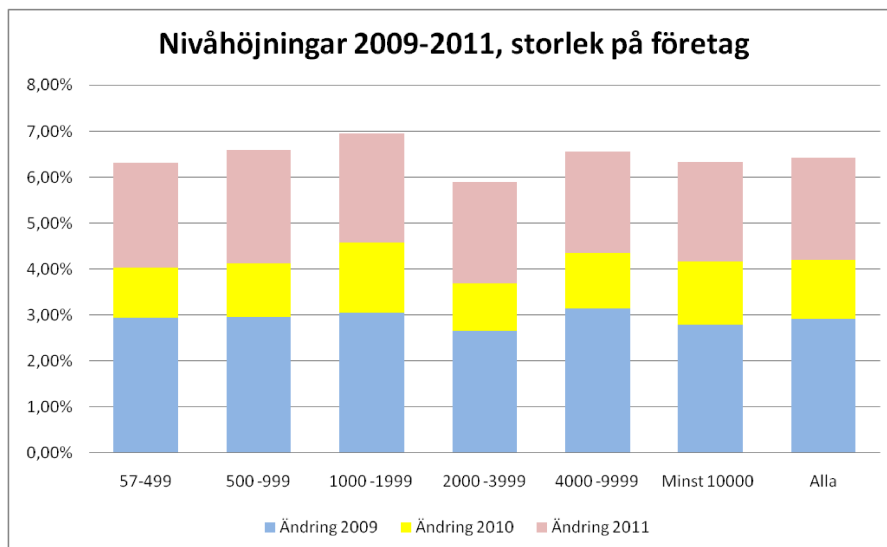
För försöka få svar på frågan om en liten hyreshöjning ett år gör att hyran höjs mer året därefter så jämförs nedan företag utan hyreshöjning 2010 med alla företag.



Som synes hade företagen som inte höjde hyran 2010 (det var t.o.m. en svag sänkning), en något högre hyreshöjning än snittet 2009. Sammantaget över perioden var dock deras höjning ca 1 % lägre. Det indikerar att det en part ”vunnit” i en förhandling inte kompenseras i nästkommande förhandling.

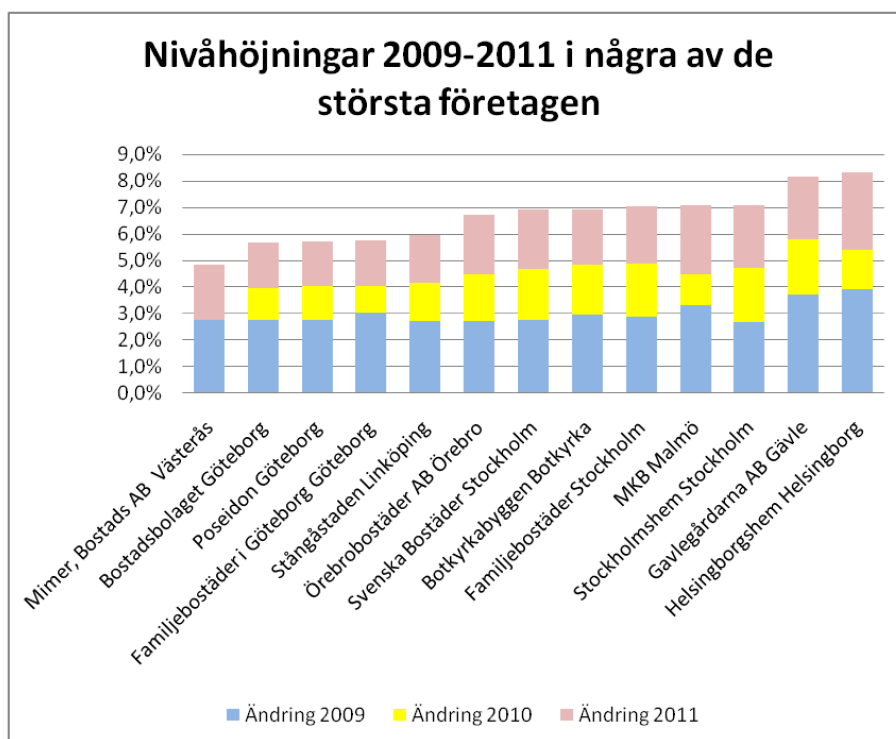
Skillnader mellan företag av olika storlek

Bilden nedan visar hyresförändringarna i företag med olika antal lägenheter. Man kan inte dra slutsatsen att det finns någon koppling mellan företagets storlek och hyreshöjningarnas storlek under perioden.



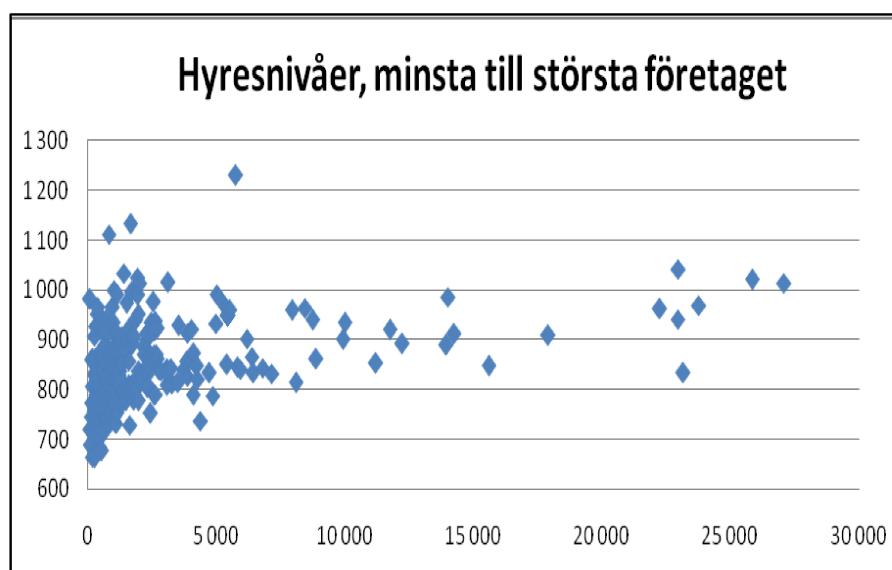
Individuella skillnader mellan företag är stora

Spännvidden i hyreshöjningar finns mellan företag i de olika storleksklasserna vilket här illustreras företag tillhörande de största företagen.



Skillnader i hyresnivåer mellan företag

Den genomsnittliga hyresnivån för de inrapporterade allmännyttiga företagen är 923 kr per m² men skillnaderna är stora mellan företagen.. Företaget med lägsta hyresnivån är Munkforsbostäder med 663 kr per m² och högsta hyresnivån har AF bostäder i Lund 1 230 kr per m². AF fastigheter har som många andra företag med höga hyresnivåer ett stort inslag av små studentlägenheter eller andra kategoriboenden. En annan förklaring till skillnader i hyresnivåer är att lägenhetsunderhållet ingår i hyran för en del företag medan det ligger utanför hyran i andra företag.



Förhandlingarna med de privata fastighetsägarna

På många orter framförde Fastighetsägarna krav på stora hyrehöjningar för sina medlemmar. Kraven grundade sig på vad man kallade värdesäkring av hyran formulerad som beräknad inflation, kompensation för taxehöjningar och lägespåslag. Något närmare underlag för beräkningarna kunde oftast inte lämnas. I några delar av landet framfördes inte dessa centralt framställda krav och på många andra orter övergavs de snabbt.

Överenskommelserna med privatsidan kom sedan oftast att träffas efter det att överenskommelser med det allmännyttiga företaget på orten var kända. Överenskommelserna träffades oftast utan konflikter.

På några orter träffades överenskommelser med det privata beståndet för överenskommelse med allmännyttan. Motivet var att etablera

höjningsnivåer under vad som bedömdes som möjligt att komma överens om med allmännyttan.

Förhandlingarna med allmännyttan

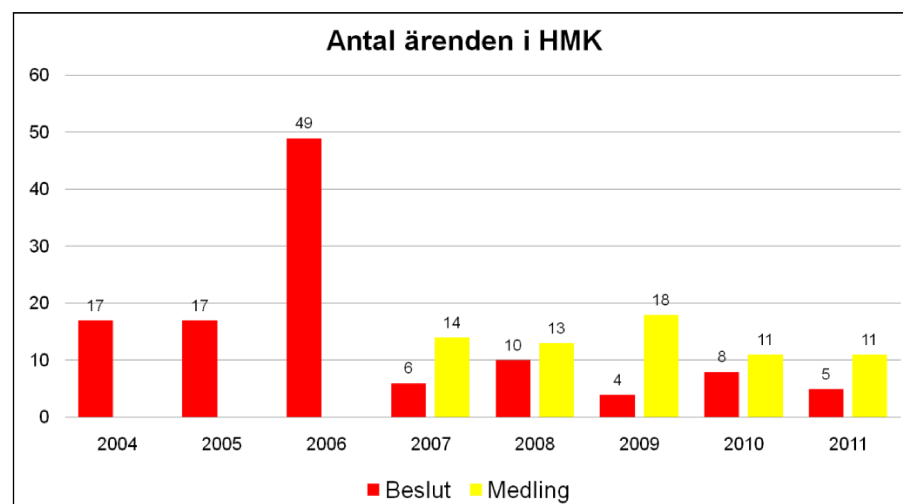
Förhandlingarna med allmännyttan påbörjades och avslutades ofta senare än normalt. Skälet var en tveksamhet hos många företag att som tidigare vara före det privata beståndet med sina uppgörelser.

Affärsmässighet i form av diskussion om vinstkrav och borgensavgifter har som i tidigare förhandlingar varit en orsak till tvistigheter. Flera bolag har fått krav från kommunerna på högre borgensavgifter eller införande av borgensavgifter där det tidigare inte tagits ut sådana.

Hot om uppsägning av boinflytandeavtal och avtal om hyressättningsavgifter har varit sällsynt. I ett par företag, MKB och Karlshamn, har uppsägning av förhandlingsordningen varit inslag i hyresförhandlingarna.

HMK, Hyresmarknadskommittén

Antalet ärenden i hyresmarknadskommittén har som framgår nedan varierat under åren. Sedan medling infördes 2007 har besluten i HMK minskat kraftigt.



I förhandlingar om 2011 årshyror lämnades följande medlingsförslag:

Nyköping	1,97%	1 januari
Karlshamn	2,00 %	1 januari
Norra Hammar	2,00%	1 Januari

Mjölby	2,35 %	1 januari
Borås	2,00 %	1 januari
Tidaholm	3,50 %	1 mars
Sala	3,20 %	1 mars
Uddevalla	2,60 %	1 mars
Edshus	3,00 %	1 april
Sigtunahem	4,35 %	1 april
Nynäshamn	2,50 %	1 juni

Sex företag anmälde hyrestvister för avgörande i HMK. HMK beslöt enligt följande.

Lidköping	2,2 %	1 februari
Norrköping	Återkallat	
Sölvesborg	Återförvisat	för fortsatta förhandlingar
Gislavedshus	2,52 %	1 februari
Munkfors	30 Kr/m ²	1 april
Torshälla	2,85%	1 april

Förbundsstyrelsen riktlinjer inför 2011

Sammanfattning av riktlinjerna är angivet med kursiv stil och därefter redovisas verksamhetens arbete med att uppfylla riktlinjerna.

1 Påverka kommunerna

Den nya lagstiftningen kring allmännyttan ger utrymme för olika tolkningar. Vi måste därför tillsammans med både bostadsföretag och kommun diskutera hur vi ser på den nya lagstiftningen och hur vi vill se att allmännyttan i respektive kommun utvecklas.

Arbetet med att påverka kommunerna har tagit fart under 2011. Regionerna har på olika sätt förstärkt den kommunala bevakningen. Samarbetet i påverkansarbetet har stärkts mellan förhandlings- och andra verksamheter. Arbetet organiseras i flera regioner i kommun eller länsteam.

2 Kvalité i skick och förvaltning

I kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten och i Agenda 2016 anges att hyressättningen ska ta hänsyn till underhåll och förvaltningskvalitet.

Regionerna har olika metoder för att granska och vidta åtgärder i områden med eftersatt underhåll. Genomgående är att det sker en utveckling

mot att jurister och förhandlare men även andra yrkesgrupper samarbetar i frågan.

På orter som genomfört eller är på väg att införa systematisk hyressättning förs diskussioner om hur kvalitetsfrågorna ska vägas in i hyressättningen.

Under 2011 kommer 5 000 medlemmar att tillfrågas om sin upplevelse av service och förvaltningskvalité i sitt boende. De tillfrågade bor hos större privata fastighetsägare runt om i landet.

4 Nyproduktion och presumtionshyror

Hyran för nyproducerade lägenheter ska förhandlas. Presumtionshyra ska användas där investeringskostnaderna inte ger förutsättningar att sätta en bruksvärdehyra.

Presumtionshyror sätts i varierande omfattning. Hyresgästföreningen och SABO har därför ett gemensamt projekt för att söka finna skälen till att presumtionshyror inte används i större omfattning.

5 Hyressättningsavgiftens storlek

I årets förhandlingar ska överenskommas att det i hyresuttaget fr.o.m. januari 2011 ska ingå en hyressättningsavgift om 12 kr/mån.

Avtal har träffats om att hyresvärdarna ombesörjer att hyresgästerna debiteras den höjda avgiften. Det har funnits invändningar från enstaka motparter vilket kunnat hanteras.

6 Samordning

Förhandlingarna ska samordnas på nationell nivå av verksamhetsrådet för förhandlingar och på regional nivå av förhandlingschefen.

Verksamhetsrådet har under höstens intensivaste fas haft telefonmöten var eller varannan vecka för att samordna förhandlingarna. På regionerna har respektive förhandlingschef samordnat arbetet.