

Poängen i Skellefteå

Systematiskt hyressättningsystem

i Skellefteå

För dig som bor i Skebo och vill veta mer!



skebo

 Hyresgästföreningen

Bakgrund

I den här foldern presenteras *Poängen i Skellefteå*. Den har gjorts gemensamt mellan Skebo och Hyresgästföreningen. För att spegla skelleftebornas värderingar, främst vad gäller det geografiska läget så lät parterna gemensamt göra en enkätundersökning bland skellefteborna år 2012. Den ligger till grund för värderingarna av Skellefteås områden.

Modellen för hur värderingarna ska sättas är ett system som utarbetats av SABO och Hyresgästernas Riksförbund. Denna modell har anpassats till Skellefteå.

Hyra efter bovärde

Syftet med att använda modellen är att hyran skall sättas utifrån egenskaper och kvaliteter i lägenheten och fastigheten. Dessutom värderas vilken stadsdel fastigheten ligger i och vilket utbud av livsmedel som finns i närheten samt den omgivande miljön.

Poängen i Skellefteå är ett nollsummespel i Skebo. Systemet används för att fördela den överenskomna hyran mellan lägenheterna i Skebo.

Förhandlingssystemet

Hyran i kommunägda Skebo bestäms genom att Skebo och Hyresgästföreningen förhandlar om vilken hyresintäkt som behöver tas ut nästkommande år. Förhandlingen sker utifrån en av företaget presenterad kalkyl för vilka kostnader t.ex. räntor, löner, skötsel, underhåll, värme m.m. man beräknas ha nästa år. Den resulterar i ett antal miljoner kronor som hyresgästerna ska betala in som hyra.

Hur stor del av företagets totala hyresintäkt varje lägenhet skall betala bestäms av lägenhetens bovärde - bovärdet räknas fram i poängsystemet. Varje lägenhet får hyra utifrån hur många poäng den har. Hur hyresfördelningen mellan lägenheterna går till med *Poängen i Skellefteå* visas i denna broschyr.

a Lägenhetspoäng

Varje enskild lägenhet klassas utifrån antalet rum och köksstandard.

Lägenheten får grundpoäng utifrån följande lista:

Antal rum	Köksstandard	Poäng
1	kokvrå	28
1	kök	34
2	kokvrå	35
2	kök	40
3	kök	44
4	kök	49
5	kök	52

Till denna grundpoäng läggs 1,0 poäng per kvadratmeter (m²) lägenhetsyta.

Exempel		(rok = rum och kök)	
Lgh nr	Typ	Yta (m ²)	Poäng (a)
1	2 rok	60	40+60=100
2	3 rok	76	44+76=120
3	4 rok	101	49+101=150

Denna klassning görs helt utan hänsyn till övrig standard och kvalitet i lägenheterna. Klassningen görs för att bestämma förhållandet mellan 1 rok, 2 rok osv.

I praktiken skapar man en grundstege där man tar hänsyn till förhållandet mellan "dyra" grundytor (kök och badrum) och "billigare" rumsytor.

b Korrigeringspoäng

Varje lägenhet klassas utifrån om man har, eller inte har, ett antal egenskaper/utrustning.

Lägenheternas egenskaper jämförs med en referenslägenhet med specificerade egenskaper. Om lägenheten har en bättre eller sämre egenskap än referenslägenheten på en punkt får den en förutbestämd poäng (+ respektive -).

Exempel på saker som kan ge korrigeringspoäng:

avsaknad av hiss, läge i huskroppen, balkongstorlek och väderstreck, vitvaror, engreppsblandare, enfunktionsrum (7-10 m²), störningar från t.ex. hiss, tvättstuga, garage m.m.

Exempel	
Lgh nr	Poäng (b)
1	+ 6
2	+ 1
3	- 3

c-d-e Fastighets- och områdespoäng

En fastighet eller en del av den med gemensam standard bildar ett värderingsområde. Områdets standard (c) till (e) kommer således att gälla för alla lägenheter inom respektive värderingsområde.

Fastighetsstandard (c)

Varje värderingsområde har 100 poäng som grund. Detta motsvarar en "normal" standard vad gäller:

hustyp (radhus, flerbostadshus, loftgångar m.m.), ljudisolering, ventilation, tvättstugor, köksstandard, badrum, fönsterstandard, konstruktion, TV- och IT-nät.

För de egenskaper där värderingsområdet har lägre eller högre standard än normalt görs en justering med bestämda värden (-) eller (+).

Stadsdel och livsmedel (d)

Här klassas vilken stadsdel fastigheten är belägen i.

Dessutom klassas värderingsområdet utifrån hur långt man har till livsmedelsaffär (stor eller medelstor) eller köpcenter/centrum.

Miljö (e)

Här klassas värderingsområdet:

- trafiksäkerhet
- buller- och luftstörningar
- parkeringsmöjligheter
- tillgänglighet (från parkering t.o.m. entré)
- gemensamma ytor och lokaler
- sophantering
- estetiska kvaliteter

Den slutgiltiga värderingen för ett värderingsområde utgörs av de 100 poängen och summan av (c), (d) och (e).

Exempel

Värderingsområde	Grundpoäng	(c)	(d)	(e)	Summa
40	100	+15	+8	+4	127
198	100	+ 3	+8	- 1	110
217	100	- 2	+21	+1	120

Så räknas hyran ut

Vad är en poäng värd?

Antag, att lägenheterna 1, 2 och 3 ligger i värderingsområde 40, 198 respektive 217.

OBS!

Samtliga lägenheter som ligger i värderingsområde 40 skall ha sina (a)-poäng multiplicerade med 127 (c-e) och så vidare.

Lägenhet	Poäng (a)	Poäng (b)	Värderingsområde	Grundpoäng	Totalpoäng
1	+100		x127		12 700
		+6		x100	+ 600
					13 300
2	+120		x110		13 200
		+1		x100	+ 100
					13 300
3	+150		x120		-300
		-3		x100	17 700

OBS! (b)-poängen multipliceras alltid med "bara" grundpoängen 100.

Antag att kalkylförhandlingen för året resulterar i en överenskommelse att företaget ska få ta ut 460 miljoner kronor/år i hyra. Antag vidare att den totala poängsumman för samtliga lägenheter i företaget är 100 miljoner totalpoäng. Värdet per totalpoäng blir då: 460 000 000 kr delat med 100 000 000 poäng = 4.60/totalpoäng (detta brukar kallas k-värde). (Dessa siffror är exempel).

Detta ger följande hyror för våra exempellägenheter:

Lägenhet	Totalpoäng	Poängvärde	Årshyra kr	Årshyra kr/m2	Månadshyra kr
1	13 300	x 4,60	= 61 180	1 020	5 098
2	13 300	x 4,60	= 61 180	805	5 098
3	17 700	x 4,60	= 81 420	806	6 785

Fördjupande information

Exempel på saker som kan ge korrigeringspoäng (avser din lägenhet):

- antal våningsplan i trapphus (ovan jord)
- våningsplan, lägenhet placerad fr.o.m. vån 4 får extra poäng p.g.a. ljus och utsikt, lägenhet på vån 1 får poängavdrag p.g.a. insyn och "spring"
- lägenhetsformat, ex. källarlägenhet, lägenhet i souterräng, standard
- ytskikt golv
- placering brevlåda
- säkerhetsdörr
- placering och storlek på matplats i kök
- diskmaskin
- modell och storlek på kyl och frys
- typ av ugn (inbyggnads, varmluft)
- spiskåpa, fläkt på taket som har ventil i kök och badrum
- spisfläkt, utsug endast i kök, i övrigt endast självdrag
- tvättutrustning i lägenhet
- duschutförande

Exempel på saker som kan påverka fastighets- och områdespoängen:

- produktionsår
- konstruktionsmaterial
- isoleringsförbättring i trapphus/ytterväggar
- entrétillgänglighet
- fönster/ljusinsläpp i trapphus, belysning trapphus/källare
- fönsterkonstruktion ex 2-glas alt. 3-glas isoleringsglas
- lägenhetsförrådstyp, förrådets säkerhet och konstruktion
- cykel- och barnvagnsförvaring, säkerheten i utrymmet
- tvättmöjlighet saknas, ingen möjlighet att tvätta i lgh eller kollektiv tvättstuga
- utrustning i kollektiv tvättstuga, ex. torktumlare, torkskåp, torkfläkt
- egen tvättstuga i lägenhet eller badrum
- klassning av standard på elinstallation för fastigheten
- IT-bredbandsnät, tillgång till nätverk för datatrafik och anslutningshastighet
- möjlighet att välja bland flera internetoperatörer

