



**KOMMUNSTYRELSEN – EXTRA MÖTE**

**DATUM**

Måndagen den 7 september 2020, klockan **17.00**

**PLATS**

Sparbanksalongen i Kulturbruket på Dal, Mellerud **OBS!!!**

*Ej tjänstgörande ersättare som avser att delta i sammanträdet - var vänlig anmäl dig till kommunstyrelsekontorets kansli, e-post [kommunen@mellerud.se](mailto:kommunen@mellerud.se) eller tfn 181 04, senast kl. 09.00 dagen före sammanträdet.*

**Ledamöter**

Morgan E Andersson (C)  
Peter Ljungdahl (C)  
Daniel Jensen (KD)  
Mohamed Mahmoud (MP)  
Eva Pärsson (M)  
Jörgen Eriksson (KIM)  
Michael Melby (S)  
Marianne Sand-Wallin (S)  
Thomas Hagman (S)  
Ulf Rexefjord (SD)  
Liselott Hassel (SD)

**Ersättare**

Martin Eriksson (C)  
Mauri Simson (L)  
Harald Ericson (M)  
Ahmed Mahmoud (MP)  
Ludwig Mossberg (M)  
Sture Bäckström (KIM)  
Christine Andersson (S)  
Kent Bohlin (S)  
Florence Jonasson (S)  
Gert Lund (SD)  
Martin Andersson (SD)

**Övriga**

Karl-Olof Petersson kommunchef  
Ingrid Engqvist chefssekreterare

- Sammanträdet öppnas
- Upprop samt anmälan om tjänstgörande ersättare
- Val av justerare – Peter Ljungdahl (C)  
Val av ersättare för justerare – Liselott Hassel (SD)
- Tidpunkt för protokollets justering – 7 september 2020, klockan 17.15

**Ärenden**

Nr	Rubrik	Kommentar	Sida
1	Hyressättning på Ängenäs särskilda boende 2020-2021 samt indexering av hyran från och med 2022	Karl-Olof Petersson	2

Ordföranden

/

Chefssekreterare

**Kommunstyrelseförvaltningen**

Besöksadress: Storgatan 13, 464 80 Mellerud Telefon: 0530-180 00 E-post: [kommunen@mellerud.se](mailto:kommunen@mellerud.se)

Bankgiro: 5502-2776 Organisationsnummer: 212000-1488 Webbplats: [www.mellerud.se](http://www.mellerud.se)

**ÄRENDE 1**

Dnr KS 2020/354

**Hyressättning på Ängenäs särskilda boende 2020-2021 samt indexering av hyran från och med 2022****Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa hyresnivån på Ängenäs särskilda boende till 7 000 kronor i månaden för åren 2020-2021, för hyresgäster som flyttar in från och med september månad 2020 enligt föreliggande underlag.
2. från 2022 indexera hyran för brukaren enligt Mellbo AB:s förhandling med hyresgästföreningen.

**Sammanfattning av ärendet**

Ängenäs äldreboende är nybyggt och tas i bruk i början av september 2020. Boendet är ett modernt demensboende med 54 nya platser och ersätter Kroppefjälls särskilda boende och delar av Fagerlids särskilda boende.

Hyresgästerna flyttar in i moderna lägenheter på Ängenäs med högre standard än på Kroppefjäll respektive Fagerlid. Den nya hyressättningen på 7000 kr i månaden ska ta hänsyn till lägenhetens standard, yta för matsal, vardagsrum och korridorer samt för utrustning och teknik.

Avgifterna på särskilda boende för måltidsersättning, färdtjänst riksfärdtjänst och bostadshyra tillsammans får inte överstiga den nationellt fastställda maxtaxan för vård- och omsorgsavgift.

Beräkningen är individuellt avgiftsuttag utgår från nationellt uträknat förbehållsbelopp (belopp för att täcka levnadsomkostnader).

Förbehållsbeloppet reduceras för dem som bor på särskilt boende för hushållsel, tv-avgift, säng, sängutrustning samt förbrukningsartiklar med 650 kronor.

Socialnämnden kommer den 7 september 2020 att föreslå kommunfullmäktige att fastställa hyresnivå för hyresgäster som flyttar in på Ängenäs särskilda boende från och med september månad 2020 enligt föreliggande förslag.

<b>Beräkning av internkostnad för brukarna.</b>		
Huset totala yta	5449	<input type="text"/>
Hyra som socialförvaltningen betalar för fastigheten (år)	6675923	
Yta som avser brukarnas del m2	4240	
% av totalyta som avser brukarnas del	0,78	
Del av hyra som avser brukarna	5194699	
Totalkostnad per Lgh/mån	10302	
Brukarkostnad per Lgh/mån	8017	
Förslag till ny hyressättning per Lgh/mån	7000	
<b>Beräkning av m2 ytor av huset som disponeras av brukarna</b>		
	Yta m2	% av total
Huset totala yta	5449	
Boendes yta	4240	78%
Personalytor	319	6%
Gemensamt	712	13%
Teknikrum	178	3%

**Beslutsunderlag**

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse med bilaga.
- Socialnämndens beslut 2020-09-07, § xxx.
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse.



Kommunfullmäktige

## **Hyressättning på Ängenäs särskilda boende 2020-2021 samt indexering av hyran från och med 2022**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa hyresnivån på Ängenäs särskilda boende till 7 000 kronor i månaden för åren 2020-2021, för hyresgäster som flyttar in från och med september månad 2020 enligt föreliggande underlag.
2. från 2022 indexera hyran för brukaren enligt Mellbo AB:s förhandling med hyresgästföreningen.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ängenäs äldreboende är nybyggt och tas i bruk i början av september 2020. Boendet är ett modernt demensboende med 54 nya platser och ersätter Kroppefjälls särskilda boende och delar av Fagerlids särskilda boende.

Hyresgästerna flyttar in i moderna lägenheter på Ängenäs med högre standard än på Kroppefjäll respektive Fagerlid. Den nya hyressättningen på 7000 kr i månaden ska ta hänsyn till lägenhetens standard, yta för matsal, vardagsrum och korridorer samt för utrustning och teknik.

Avgifterna på särskilda boende för måltidsersättning, färdtjänst riksfärdtjänst och bostadshyra tillsammans får inte överstiga den nationellt fastställda maxtaxan för vård- och omsorgsavgift.

Beräkningen är individuellt avgiftsuttag utgår från nationellt uträknat förbehållsbelopp (belopp för att täcka levnadsomkostnader).

Förbehållsbeloppet reduceras för dem som bor på särskilt boende för hushållsel, tv-avgift, säng, sängutrustning samt förbrukningsartiklar med 650 kronor.

Socialnämnden kommer den 7 september 2020 att föreslå kommunfullmäktige att fastställa hyresnivå för hyresgäster som flyttar in på Ängenäs särskilda boende från och med september månad 2020 enligt föreliggande förslag.

**Postadress**

Melleruds kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
464 80 MELLERUD

**Besöksadress**

Storgatan 13

**E-post**

kommunen@mellerud.se **4**

**Telefon**

0530-180 00

**Webb**

www.mellerud.se

**Bankgiro**

5502-2776

**Organisationsnummer**

212000-1488



**Beräkning av internkostnad för brukarna.**

Huset totala yta	5449	<input type="text"/>
Hyra som socialförvaltningen betalar för fastigheten (år)	6675923	
Yta som avser brukarnas del m2	4240	
% av totalyta som avser brukarnas del	0,78	
Del av hyra som avser brukarna	5194699	
Totalkostnad per Lgh/mån	10302	
Brukarkostnad per Lgh/mån	8017	
Förslag till ny hyressättning per Lgh/mån	7000	

**Beräkning av m2 ytor av huset som disponeras av brukarna**

	Yta m2	% av total
Huset totala yta	5449	
Boendes yta	4240	78%
Personalytor	319	6%
Gemensamt	712	13%
Teknikrum	178	3%

**Beslutsunderlag**

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse med bilaga.
- Socialnämndens beslut 2020-09-07, § xxx.

Karl Olof Petersson  
Kommunchef

**Beslutet skickas till**

Socialnämnden  
Ekonom socialförvaltningen  
AB Melleruds Bostäder



Socialnämnden

## **Hyressättning på Ängenäs särskilda boende 2020**

### **Förslag till beslut**

Socialnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att fastställa hyresnivån på Ängenäs äldreboende till 7000 kr i månaden för åren 2020-2021, för hyresgäster som flyttar in på Ängenäs särskilda boende, från och med september månad 2020 enligt föreliggande förslag.

Socialnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att fastställa att från 2022 indexera hyran för brukaren enligt Mellbo AB:s förhandling med hyresgästföreningen.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ängenäs äldreboende är nybyggt och tas i bruk i början av september 2020. Boendet är ett modernt demensboende med 54 nya platser och ersätter Kroppefjällshemmet och Fagerlids gruppboende.

Hyresgästerna flyttar in i moderna lägenheter på Ängenäs med högre standard än på Kroppefjäll respektive Fagerlid. Den nya hyressättningen på 7000 kr i månaden ska ta hänsyn till lägenhetens standard, yta för matsal, vardagsrum och korridorer samt för utrustning och teknik.

**Postadress**

Melleruds kommun  
Socialförvaltningen  
464 80 MELLERUD

**Besöksadress**

Storgatan 11

**E-post**

socialnamnd@mellerud.se

**Telefon**

0530-180 00

**Webb**

www.mellerud.se

**Bankgiro**

5502-2776

**Organisationsnummer**

212000-1488



<b>Beräkning av internkostnad för brukarna.</b>		
Huset totala yta	5449	<input type="text"/>
Hyra som socialförvaltningen betalar för fastigheten (år)	6675923	
Yta som avser brukarnas del m2	4240	
% av totalyta som avser brukarnas del	0,78	
Del av hyra som avser brukarna	5194699	
Totalkostnad per Lgh/mån	10302	
Brukarkostnad per Lgh/mån	8017	
Förslag till ny hyressättning per Lgh/mån	7000	
<b>Beräkning av m2 ytor av huset som disponeras av brukarna</b>		
	Yta m2	% av total
Huset totala yta	5449	
Boendes yta	4240	78%
Personalytor	319	6%
Gemensamt	712	13%
Teknikrum	178	3%

Avgifterna på särskilda boende för måltidsersättning, färdtjänst, riksfärdtjänst och bostadshyra tillsammans får inte överstiga den nationellt fastställda maxtaxan för vård- och omsorgsavgift som är 2125 kr per månad.

Beräkningen är ett individuellt avgiftsuttag som utgår från nationellt uträknat förbehållsbelopp (belopp för att täcka levnadsomkostnader).

Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kr. Förbehållsbeloppet kan höjas vid fördyrade levnadsomkostnader. Det kan sänkas om den enskilde inte har en speciell kostnad, som ska täckas av förbehållsbeloppet.

Förbehållsbeloppet reduceras för dem som bor på särskilt boende för hushållsel, tv-avgift, säng, sängutrustning samt förbrukningsartiklar med 650 kronor.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse förslag hyra för Ängenäs särskilda boende.
- Bilaga presentation Powerpoint

Gunnar Erlandsson  
T.f. socialchef

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige  
Socialnämnden  
Gunnar Erlandsson tf. socialchef



**MELLERUDS  
KOMMUN**

## **Beräkningar och förslag till hyra för brukarna**







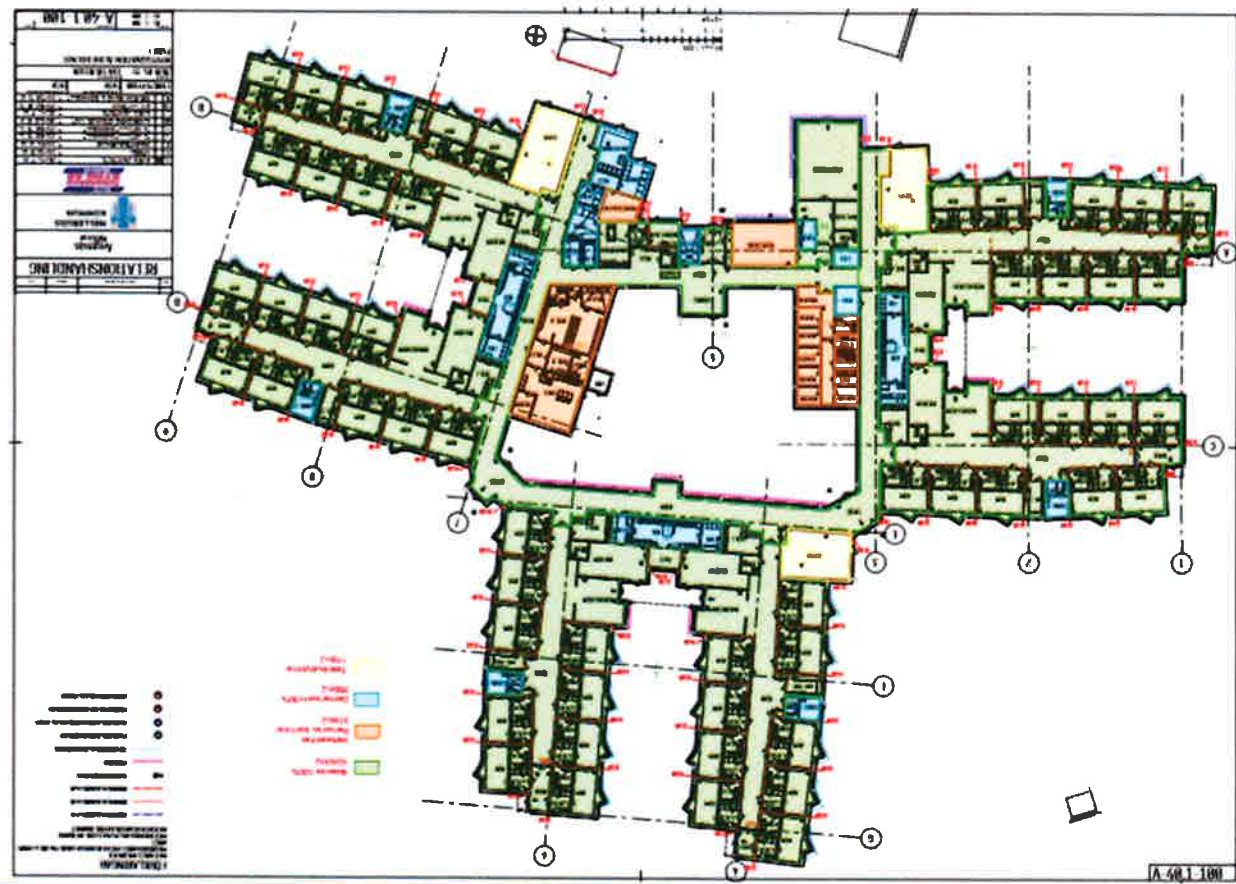
# Förutsättningar för beräkning

## Beräkning av internpris

- Vi har studerat vilka delar av huset som brukarna använder
- Vi har ställt detta i förhållande till den totala hyra som socialförvaltningen betalar
- Därigenom har vi fått fram ett internpris för vad varje rum kostar per månad

## Beräkning av förslag till brukarnas hyra

- I beaktande när man sätter hyror för vanliga hyreshus talar man om "standardpoäng" dvs bedömning av huset standard
- Hur ser hyressättningen ut för liknande objekt i kringkommuner
- I beaktande bör också skiktgräns tas för när man kan söka bostadsbidrag



MELLERUDS  
KOMMUN





# Beräkning av yta utifrån planskiss

	Yta m2	% av total
Huset totala yta	5449	
Boendes yta	4240	78%
Perosnalytor	319	6%
Gemensamt	712	13%
Teknikrum	178	3%



## Beräkning av internpris

Huset totala yta	5449
Hyra som socialförvaltningen betalar för fastigheten	6675923
Yta som avser brukarnas del	4240
% av totalyta som avser brukarnas del	0.78
Del av hyra som avser brukarna	5194699
Internkostnad per rum	96198
Internkostnad per rum och månad	8017



## Att ta i beaktande vid hyressättning

- Fastigheten håller en mycket hög standard i jämförelse med en äldre fastighet från tex 1970 tal. Detta bör göra att man sätter en hyra i det högre spannet.
- I Vänersborg öppnades under fjolåret ett nytt boende där rummen är lika stora som Ängenäs dvs 35 m<sup>2</sup>, där sattes en hyra om 6.500 kr/mån eller 78.000 kr/år.
- Skiktgräns för att söka bostadsbidrag ligger kring 7000 kr/mån varpå hyra ej bör överstiga detta.
- För att förenkla hyressättning framöver bör en indexering läggas till hyran som gör att den höjs automatiskt årligen.



## Förslag till hyressättning

- 6500 kr/mån-7000 kr/mån beskrivet i årshyra 78.000 kr-84.000 kr
- Indexering som följer Mellbos förhandling med hyresgästföreningen