



# VELLINGEMODELLEN



# Ny hyressättningsmodell klar för Vellingebostäder

2018 påbörjade Vellingebostäder och Hyresgästföreningen ett arbete med att ta fram en ny hyresmodell. Syftet med hyresmodellen är att säkerställa att du som hyresgäst betalar rätt hyra för din lägenhet. Och nu är vi äntligen klara!

Hyresnivåerna i Vellingebostäders bestånd har haft stora variationer då den största påverkande faktorn har varit byggnadsåret och byggnadskostnaden. Det vill säga två fastigheter, med samma standard och läge, har olika hyresnivåer beroende på när husen är byggda.

Den nya hyressättningsmodellen fokuserar istället på lägenhetens och fastighetens standard, läge och service, och vi får på så sätt rättvisare hyresnivåer. Detta innebär att alla lägenheter ska bedömas på samma sätt och att du som hyresgäst lättare kan förstå hur din hyra är satt.

Hyressättningen utgår från följande faktorer:

## 1. Lägenhetens standard och storlek

Lägenhetens storlek utgår från hur många rum lägenheten har samt antal kvadratmeter boarea. Egenskaper som har betydelse för hyressättningen är t.ex. kökets och badrummets standard på golv och ytskikt, balkong, uteplats m.m.

## 2. Fastighetens standard

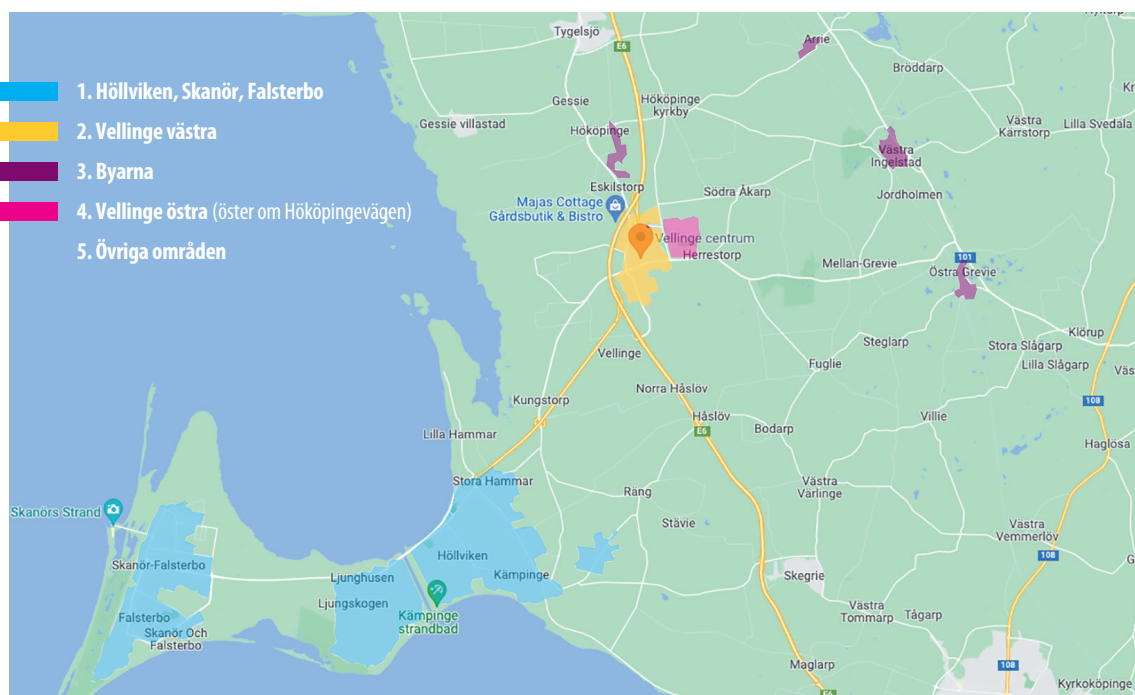
Fastighetens och utemiljöns standard avgörs av om fastigheten t.ex. har hiss, låsbara cykelförråd och tillgång till grönytor med eller utan sittgrupper. Även standard på tvättstugan och tvättstugans läge är faktorer som påverkar hyran.

## 3. Fastighetens geografiska läge

Hur bra ett läge är jämfört med ett annat har alla olika åsikt om. Det finns dock några parametrar som är avgörande i denna hyressättningsmodell tex. attraktivitet, handel, service och allmänna kommunikationer.

Utifrån det har Vellinge delats in i fem olika områden; Höllviken inklusive Skanör och Falsterbo, Vellinge tätort, Vellinge Östra, Byarna det vill säga Västra Ingelstad, Östra Grevie, Hököpinge, Övriga små byar.

Höllviken, Skanör och Falsterbo har högst värde i modellen.



## Genomförande

Den 1 januari 2022 kommer den nya hyressättningsmodellen träda i kraft, och du kommer att få ett personligt brev under november månad om hur din hyra har påverkats av modellen.

Främsta syftet med införandet av en ny hyresmodell är att få en rättvisare hyressättning. För Vellingebostäders del kommer det nya sättet att beräkna hyran innebära en omfördelning av hyrorna. I vissa fall blir hyran lägre i andra fall högre. Den stora vinsten med modellen ligger i att vi med hjälp av den får en rättvisare hyressättning som grundar sig på de faktorer som hyresgäster anser vara hyrespåverkande.

Den årliga hyresjusteringen kommer att utgå ifrån modellhyran (din nya hyra).

DIN NYA  
HYRA

## Vad händer med min hyra?

Du kommer att få en ny hyra från den 1 januari 2022. Hyran baseras på det som angetts i det här brevet och din individuella lägenhetsstatus.

I de fall din hyra kommer att höjas, sker justering från och med den 1 januari 2022 med ett maxbelopp på 300 kr/månad i max 4 år. Skulle justeringen vara större justeras detta det 4:e året.

I de fall din hyra kommer att sänkas sker din sänkning under 2 år, dvs 1 januari 2022 och 1 januari 2023 med 2 lika delar.

Det kommer inte att ske någon retroaktiv höjning eller sänkning, det är alltså först från och med den 1 januari 2022 som din nya hyra börjar gälla.



# Följande exempel visar hur en hyresförändring kommer att genomföras (modellhyran är din nya hyra)

## Höjning:

Om månadshyran enligt modellen är **max 300 kronor** högre än den hyra som gäller före den 1 januari 2022, införs den nya hyran vid detta datum.

### Exempel:

En lägenhet har **6000 kronor** i hyra och modellhyran blir **6230 kronor**. Då höjs månadshyran omgående till **6230 kronor**.

Om modellhyran avviker från den gällande hyran med **mer än 300 kronor per månad**, kommer anpassningen att ske stegvis med en maximal höjning av månadshyran med 300 kronor varje år, till dess modellhyran har nåtts.

### Exempel:

En lägenhet har **6000 kronor** i hyra och modellhyran är **6800 kronor**. Då höjs månadshyran med **300 kronor 2022**, **300 kronor 2023** samt återstående **200 kronor 2024**.

Om modellhyran avviker från gällande hyra med en **sänkning**, kommer denna sänkning ske under 2 år, oavsett hur stor sänkningen är.

### Exempel:

En lägenhet har **6000 kronor** i hyra och modellhyran blir **5600 kronor**. Då sänks månadshyran med **200 kronor 2022**, och **200 kronor 2023**.

Observera att i exemplen ovan redogörs bara för hur anpassning till modellhyran kommer att ske. Månadshyran kan också påverkas av andra hyresförändringar t ex efter sedvanliga, årligen återkommande, hyresförhandlingar.

Vid nyuthyrning av en ledig lägenhet, genomförs anpassningen till modellhyran direkt.

Med vänlig hälsning