

ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2012-12-05

Dnr 15.1-721/2012



FASTIGHETSNÄMNDEN

Utdrag ur protokoll, fört vid sammanträde
2012-11-20, § 18

Tid Tisdagen den 20 november 2012 kl 16.30 – 17.00
Plats Stora Kollegiesalen, Stadshuset
Justerat Tisdagen den 27 november 2012

STOCKHOLMS STAD
Kommunstyrelsen
Registraturet

Ink. 2012-11-29

Dnr: 316-1746/2012

Till: R.VIII

Madeleine Sjöstedt

Jakop Dalunde

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Madeleine Sjöstedt (FP) ordförande

Jakop Dalunde (MP) vice ordförande

Billy Östh (M)
Peter Jönsson (M)
Lennart Jansson (M)
Per Altenberg (FP)
Elisabeth Svensson (C)
Sonja Pagrotsky (S)
Nicklas Nilsson (S)
Ewa Larsson (MP)
Sebastian Wiklund (V)

Tjänstgörande ersättare:

Mikael Eskman (M) för Anna Cederschiöld (M)
Martin Engman (S) för Bengt Sandberg (S)

Ersättare:

Sten-Åke Larsson (M) §§ 7-25
Petter Krönmark (M) §§ 9-25
Johan Möller (M)
Tom Hedrup (M) §§ 9-25
Karin Falk (S)
Daniel Almgren (MP)
Torkel Tigerschiöld (MP)
Maria Öhman (V)

Tjänstemän

Förvaltningschefen Juan Copovi-Mena, Stefan Båmstedt, Åse Geschwind, Gunnar Kempe, Jenny Rydåker och Pontus Werlinder. Biträdande borgarrådssekreteraren David Lindberg. Personalföreträdarna Birgitta Andersson och Reza Etemad.

§ 18

Finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende.

Genomförandebeslut

Dnr 5.2-313/2012

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag för finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende.
- 2 Fastighetsnämnden hemställer till kommunstyrelsen att godkänna fastighetskontorets förslag för finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende.

Handlingar i ärendet

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 14 oktober 2012.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och Jakop Dalunde m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Sonja Pagrotsky m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

Att återremittera ärendet med följande motivation.

Det är viktigt att kontoret underhåller sina lägenheter, och som kontoret skriver är rådande finansieringsplan ohållbar. För att kunna fatta beslut i denna fråga behöver vi ytterligare underlag. Hyreshöjningen till stadsdelsförvaltningarna är markant. Innan vi fattar beslut behöver vi veta vad hyreshöjningen innebär för brukarna. Därtill anser vi att denna fråga ska ventileras med nämndens eget handikappråd. Vi vill veta vad dessa tycker innan vi fattar beslut. Detta är ju själva syftet med ett handikappråd.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Beslutsgång

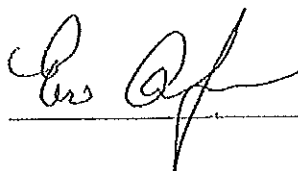
Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP) finner därefter att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och Jakop Dalunde m.fl. (MP).

Reservation

Sonja Pagrotsky m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

Vid protokollet
Åse Geschwind

Rätt utdraget intygar:





FASTIGHETSKONTORET

18.

2012-10-14
TJÄNSTEUTLÄTANDE
DNR.5.2-313/2012

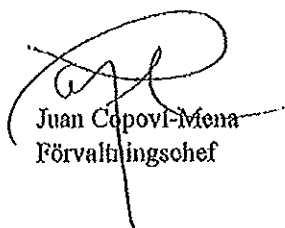
Gunnar Kempe
Utvecklingsavdelningen
08-508 271 48
gunnar.kempe@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-11-20

Finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag för finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunstyrelsen att godkänna fastighetskontorets förslag för finansiering av underhåll av kontorets bostadsrätter för LSS-boende.



Juan Copovl-Mena
Förvaltningschef



Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret innehar cirka 300 bostadsrätter för LSS-boende om totalt cirka 27 000 kvm. De flesta av lägenheterna är byggda på 1980-talet och början av 1990-talet. Bostadsrätterna har därför ett stort underhållsbehov som innebär ansemliga framtida kostnader för kontoret.

Bostadsrätterna hyrs idag ut till självkostnadspris med ett påslag för administration och underhåll om cirka 114 kr/kvm. Av kontorets totala påslag för administration och underhåll om cirka 3 mnkr uppgår de administrativa kostnaderna till cirka 1,8 mnkr per år. Det ger cirka 1,2 mnkr eller 44 kr/kvm för inre underhåll. Med nuvarande påslag skulle det ta cirka 70 år att rusta upp hela beståndet, vilket inte är rimligt då upprustningsbehovet till stora delar är omedelbart.

I detta ärende presenteras den finansieringsplan som kontoret har tagit fram och som bygger på att underhållet om möjligt finansieras genom en hyreshöjning.



Utlåtande

Bakgrund

Staden äger genom fastighetsnämnden ett antal bostadsrätter. Bostadsrätterna hyrs främst ut via stadsdelsnämnderna till personer med funktionsnedsättning enligt LLS. Det kan ske genom gruppboendestäder eller stödbostäder för enskilt boende.

Beståndet är på cirka 300 bostadsrätter för LSS-boende om totalt cirka 27 000 kvm. Hyran är självkostnadsbaserad med ett påslag för administration och underhåll om cirka 114 kr/kvm. De flesta av lägenheterna är byggda på 1980-talet och början av 1990-talet.

Många av bostadsrätterna har idag ett stort underhållsbehov. Staden ansvarar för det inre underhållet. Med nuvarande påslag för administration och underhåll skulle det ta cirka 70 år att rusta upp hela beståndet, vilket inte är rimligt då upprustningsbehovet till stora delar är omedelbart.

I detta ärende presenteras den finansieringsplan som kontoret har tagit fram och som bygger på att underhållet om möjligt finansieras genom en hyreshöjning.

Mål och syfte

Kontoret ska långsiktigt och hållbart kunna förvalta stadens bostadsrättsinnehav även i framtiden. Att kontoret innehar ett kvalitativt och väl underhållet bestånd av bostadsrätter är av vikt, både för de boende och kontorets mål om en långsiktigt hållbar förvaltning och kvalitetssäkring.

Förslag på åtgärder

För att samtliga bostadsrätter ska få erforderligt underhåll och godtagbar funktion även i framtiden planeras underhållsinsatserna för en 15-årsperiod. Underhållet finansieras genom en hyreshöjning.

Dagens hyra innebär att kontoret kan lägga 1,2 mkr på inre underhåll, vilket i snitt ger 44 kr/kvm. Nyckeltalet för ett normal inre underhåll ligger på cirka 90 kr/kvm. Behovet av finansieringen för underhåll av de aktuella lägenheterna anser kontoret uppgå till 6,7 mkr om året, vilket ger 240 kr/kvm. För att kunna uppfylla de krav som finns på en bostad föreslår därför kontoret att hyran höjs med 200 kr/kvm, förutsatt att kommunstyrelsen godkänner hyreshöjningen.

Tidsplan

Upprustningarna av kontorets bostadsrätter är en löpande process som kan starta när beslut om finansiering finns. Kontoret bedömer att arbetet kan genomföras under en 15-årsperiod.

Organisation

Utredningar och genomförande genomförs med projektledare från fastighetskontoret.



Ekonomi

Hyran till stadsdelsnämnderna är en självkostnadshyra som är beslutad i kommunfullmäktige 2006-06-10. Hyran består av tre delar; kapitalkostnad av bokfört värde som för år 2012 är 4 % och för år 2013 3,5 %, årsavgiften till bostadsrättsföreningen samt administrations- och underhållskostnad om 114 kr/kvm som indexregleras. Stadsdelsnämnderna hyr i sin tur ut bostadslägenheterna till bruksvärdeshyra.

Bostadsrätterna har ett stort underhållsbehov som innebär ansemliga framtida kostnader. Av kontorets påslag för administration och underhåll om cirka 3 mkr uppgår kontorets administrativa kostnader till cirka 1,8 mkr per år. Det ger cirka 1,2 mkr för inre underhåll, vilket inte tillräckligt.

Att rusta upp kök och badrum bedöms kosta cirka 300 tkr per lägenhet. Det totala upprustningsbehovet bedöms således till cirka 100 mkr. Kontorets förslag är att kostnaden fördelas över en 15-årsperiod, vilket ger att kontoret skulle behöva ta ut 250 kr/kvm, varför hyran skulle behöva höjas med 200 kr/kvm.

Samråd

Kontoret kommer att samråda med stadsdelsförvaltningarna kring renoveringsföljden.

Risker och miljökonsekvenser

Om ingenting görs riskerar kontoret att lägenheterna blir otjänliga eller farliga för sina ändamålsenliga upplåtelser enligt avtal. Det finns inga kända negativa miljökonsekvenser.

Slut