



Handläggare
William Isaacs
Telefon: 08-508 14 059

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter

Remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som svar på remissen till fastighetskontoret

Lena Lundström Stoltz
Stadsdelsdirektör

Ulrika Klemets
Ekonomichef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden innehar 404 bostadsrätter som hyrs ut till stadens nämnder, varav Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hyr 71 bostadsrätter. Den hyresmodell som idag tillämpas med en schablon om 115 kr/kvm och år avseende drift, underhåll och administration täcker inte fastighetsnämndens kostnader. Förslaget är att schablonen ska höjas till 330 kr/kvm. Förvaltningen menar också att schablonen måste höjas, men anser att den föreslagna höjningen är för hög och bör kunna sänkas.

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har fått i uppdrag att besvara en remiss på ett tjänsteutlåtande från fastighetskontoret. Utlåtandet handlar om att fastighetskontoret behöver höja den utgående drift och underhållschablonen. Denna Schablon ingår som en del i den hyra stadens nämnder betalar till fastighetskontoret.

Ärendet

I fastighetsnämndens uppdrag ingår att köpa och förvalta bostadsrätter som hyrs ut till stadens övriga nämnder för att

användas i stadens verksamheter eller vidare uthyras till brukare. I dagsläget innehar fastighetsnämnden 404 bostadsrätter som hyrs ut på detta sätt, varav 71 stycken hyrs ut till förvaltningen. Förskolor och bostadsrätter som hyrs ut till företag beaktas inte i detta förslag.

Grundprincipen för den hyra stadens nämnder betalar ska täcka fastighetsnämndens kostnader för förvaltningen genom en fast schablon på för närvarande 115 kr/kvm. Övriga poster som ingår i hyran till stadens nämnder är kapitalkostnad och årsavgift till föreningen.

Fastighetskontoret beskriver i tjänsteutlåtandet att den fasta schablonen inte täcker fastighetsnämndens kostnader. Fastighetsnämndens resultat före avskrivning har således blivit negativt de senaste åren. Bostadsrätterna har generellt stort drift – och underhållsbehov, men de senaste åren har endast akuta åtgärder utförts. Fastighetsnämndens faktiska kostnader för administration och underhåll 2016 fördelas med 100 kr/kvm administration och avkastning och drift och akuta reparationer med 93kr/kvm. Fastighetskontoret beskriver att om bostadsrätterna utsätts för normalt slitage så behöver underhåll utföras med följande intervall för att en godtagbar standard ska upprätthållas. Målning och tapetsering vart 10:e år och helrenovering inklusive kök och badrum vart 20:e år. Kostnaden för detta beräknar fastighetskontoret till 290-430 kr/kvm och år. Till detta ska läggas driftkostnader för felavhjälpande underhåll om 100 kr/kvm samt administration och avkastningskrav till 100 kr/kvm. Detta ger totalt 490-530 kr/kvm och år.

I dagsläget föreslår fastighetskontoret att schablonen ska höjas till 330 kr/kvm under en femårsperiod och varefter kostnader ska utvärderas och en eventuell justering av schablonen ska kunna göras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokal-och stadsmiljöenheten

Förvaltningens synpunkter och förslag

En utgångspunkt som förvaltningen delar med fastighetskontoret är hyressättningen ska möjliggöra ett väl underhållet bostadsrättsbestånd på längre sikt. Den utgående schablonen är för låg för att beståndet skall kunna förvaltas på ett långsiktigt lämpligt sätt. Förvaltningen delar därmed uppfattningen att nivån måste höjas. På detta område finns dock ingen tillförlitlig officiell kostnadsstatistik. Vid en jämförelse med exempelvis Stockholms kommunala bostadsbolag så skiljer det sig på så sätt att dessa

förvaltar hela byggnader medan fastighetskontoret endast förvaltar själva lägenheten. I bolagens drift ingår också uppvärmning medan i aktuell driftschablon så ingår i regel inte bostadens uppvärmningskostnad då den istället ingår i avgiften som betalas till föreningen. Fastighetskontoret beskriver att en avskrivningstid på kök och badrum är 20 år. Denna avskrivningstid bedömer förvaltningen som något för kort då tex Stockholms kommunala bostadsbolag har en avskrivningstid på 40 år vad gäller badrum. Den föreslagna Schablonen om 330 kr/kvm, en höjning från dagens nivå om 115 kr/kvm bedömer förvaltningen därför som för hög och bör kunna sänkas.

En konsekvens av höjd hyra är att stadsdelsförvaltningarnas kostnader kommer öka. Detta förslag innebär att förvaltningens hyra kommer öka årligen med ca 670 000 år 1-5, enligt beräkningar gjorda av fastighetskontoret och därefter anser fastighetskontoret att hyran behöver öka ytterligare. Att öka andrahandshyrorna till brukare i samma utsträckning som hyran ökar bedöms inte vara möjligt eftersom det enbart är tillåtet att höja hyror om standarden ökar enligt bruksvärdesprincipen. Sedvanligt underhåll av bostäder ger inte en fastighetsägare rätt att höja hyran. Merparten av bostäderna används inom omsorgen om personer med funktionsnedsättning vilket betyder att merparten av kostnadsökningen kommer att belasta det fasta anslaget inom verksamheten. Det fasta anslaget uppvisar redan i dag betydande underskott vilket betyder att om inte staden ökar budgeten för denna verksamhet kommer andra verksamheter att behöva täcka detta underskott.

En fråga som behöver belysas mer är om drift och underhållsschablonen också ska täcka åtgärder som höjer standarden på objektet eller om sådana åtgärder ska kostnadsföras i annan ordning.

Bilagor

1. Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandeärende. Dnr 3.1-088/2017