



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 Copoví-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 ansevärd 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 stödboendestäder 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 mnkr 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 mnkr 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 3,25 %, 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 ansevärd framtida kostnader. Av kontorets påslag för administration och underhåll om cirka 3 mnkr uppgår kontorets administrativa kostnader till cirka 1,8 mnkr per år. Det ger cirka 1,2 mnkr 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 mnkr. 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