



Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-02-07

Finansiering av underhåll av bostadsrätter för LSS-boende

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till finansiering av underhåll av bostadsrätter för LSS-boende.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Per-Ove Mattsson
avdelningschef

Thomas Kultti
avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden innehar ett antal bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnderna för LSS-boende. För att finansiera framtida underhåll föreslår fastighetsnämnden att hyran för dessa lägenheter höjs med 200 kronor per kvadratmeter.

Farsta stadsdelsnämnd hyr tre LSS-enheter och planerar en fjärde. Förslaget att höja hyran med 200 kronor per kvadratmeter innebär att stadsdelsnämndens årshyreskostnad ökar med 197 000 kronor för de tre befintliga enheterna och med ytterligare 84 000 kronor för den nya gruppboenden.

Förvaltningen har förståelse för behovet av underhåll och upprustning av gamla gruppboenden, men anser inte det är rimligt att höja hyran för nya gruppboenden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för socialtjänst i samråd med avdelningen för stadsmiljö.

Bakgrund

Fastighetsnämnden har utarbetat ett förslag till finansiering av underhåll av de bostadsrätter som staden äger och hyr ut som LSS-bostäder, det vill säga för boende som beviljas enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Kommunstyrelsen har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 8 februari 2013.

Remissen i sammanfattning

Fastighetsnämnden innehar cirka 300 bostadsrätter för LSS-boende om totalt cirka 27 000 kvadratmeter. Många är byggda på 1980-talet och början av 1990-talet och har därför ett stort underhållsbehov som kommer att innebära stora framtida kostnader för fastighetsnämnden.

Bostadsrätterna hyrs ut till stadsdelsnämnderna till självkostnadspris, med ett påslag för administration och underhåll om cirka 114 kronor per kvadratmeter. Fastighetsnämnden föreslår att hyran höjs med 200 kronor per kvadratmeter. Höjningen ska finansiera upprustning av dessa lägenheter under en 15-årsperiod.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Farsta stadsdelsnämnd hyr tre LSS-enheter av fastighetsnämnden. Två enheter är gruppboendestäder med sammanlagt 12 lägenheter. Den tredje enheten omfattar sju träningslägenheter. Alla är byggda i mitten av 2000-talet. Självkostnadshyran uppgår till sammanlagt cirka 1,4 miljoner kronor för knappt 1 000 kvadratmeter.

Hyran beräknas enligt följande:

Årsavgift	= bostadsrättsföreningens avgift
Kapitalkostnad	= stadens internränta (som från den 1 januari 2013 är 3,4 %) på det belopp som fastighetskontoret har betalat för bostadsrätterna
Underhåll och administration	= för närvarande cirka 114 kronor per kvadratmeter

Kvadratmeterhyran för de tre befintliga enheterna är för närvarande mellan

1 300 kronor och 1 600 kronor. För den nya gruppbestaden som planeras i Hökarängen blir hyran cirka 1 950 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsnämndens förslag att höja hyran med 200 kronor per kvadratmeter innebär att stadsdelsnämndens årshyreskostnad ökar med 197 000 kronor för de tre befintliga enheterna och med ytterligare 84 000 kronor för den nya gruppbestaden.

Det finns ingen möjlighet för förvaltningen att kompensera en hyreshöjning genom att höja hyran för hyresgästerna i dessa boendeenheter. Nivån på hyresgästernas hyra har fastställts av Hyresnämnden och Hovrätten för några år sedan.

Förvaltningen har förståelse för behovet av underhåll och upprustning av gamla gruppbestäder, men anser inte det är rimligt att höja hyran för nya gruppbestäder.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Fastighetsnämndens förslag till finansiering av underhåll av bostadsrätter för LSS-boende