



Handläggare: Gunilla Schedin
Telefon: 08-508 09 277

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Finansiering av underhåll av bostadsrätter för LSS-boende - remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Ulrika Klemets
administrativ chef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från stadsdelsnämnden med anledning av ett förslag till finansiering av underhåll av de bostadsrättslägenheter staden hyr ut i form av gruppboende eller stödboende till personer med funktionsnedsättning. Finansieringen föreslås ske genom en hyreshöjning med 200 kr/kvm.

Förvaltningen delar uppfattning om vikten av att underhålla de bostäder staden tillhandahåller. Det är viktigt både för de boende och för den personal som svarar för insatserna till de boende att lägenheterna håller en ändamålsenlig och god standard. Mot bakgrund av att många lägenheter är från 1980-talet eller början av 1990-talet, medan andra är relativt nyproducerade, föreslår förvaltningen att fastighetsnämnden ser över möjligheterna till en differentierad hyreshöjning.





Ärendet

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett förslag från fastighetsnämnden till finansiering av underhåll av de bostadsrätter staden hyr ut i form av gruppbestäder eller stödbestäder till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 8 februari 2013.

Staden äger omkring 300 bostadsrätter med en sammanlagd yta på cirka 27 000 kvm. Flertalet lägenheter är byggda på 1980-talet eller i början av 1990-talet. Hyran är självkostnadsbaserad med ett påslag för administration och underhåll på cirka 114 kr/kvm.

Staden svarar för det inre underhållet av bostadsrätterna och många av dessa har idag ett stort underhållsbehov. Med nuvarande påslag för administration skulle det ta cirka 70 år att rusta upp hela beståndet, vilket inte anses rimligt då stora delar behöver rustas upp omedelbart.

Mål och syfte

Fastighetskontoret ska långsiktigt och hållbart kunna förvalta stadens bostadsrättsinnehav. Kvalitativt och väl underhållna bostadsrätter är av vikt både för de boende och för målet om 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. Finansieringen föreslås ske genom en hyreshöjning.

Dagens hyra innebär att 1,2 mnkr kan läggas på inre underhåll, vilket i snitt ger 44 kr/kvm. Nyckeltalet för normalt inre underhåll ligger på cirka 90 kr/kvm. Fastighetskontoret bedömer att kostnaden för underhåll av de aktuella lägenheterna uppgår till 6,7 mnkr/år, vilket ger 240 kr/kvm. För att uppfylla de krav som ställs föreslås att hyran höjs med 200 kr/kvm.

Risker och miljökonsekvenser

Om ingenting görs riskerar lägenheterna bli otjänliga eller farliga för sina ändamålsenliga upplåtelse enligt avtal. Det finns inga kända miljökonsekvenser.

Tidsplan -samråd

Upprustningen av bostadsrätterna kan påbörjas när beslut om finansiering finns.



Fastighetskontoret kommer att samråda med stadsdelsförvaltningarna kring renoveringsföljden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan socialtjänstavdelningen och administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen delar fastighetskontorets uppfattning om vikten av att underhålla de grupp- och servicebostäder staden tillhandahåller. Det är viktigt både för de boende och för den personal som svarar för insatserna till de boende att lägenheterna håller en ändamålsenlig och god standard.

Vad gäller de gruppboendestäder Norrmalms stadsdelsnämnd ansvarar för är det bara gruppboendestaden på Torsgatan 9, som utgör en av stadens bostadsrätter. Gruppboendestaden, som var inflyttningsklar år 2009, har fem lägenheter. Lägenheterna varierar något i storlek, från 37 kvm till 44 kvm och hyran för den största lägenheten är 8 583 kronor/månad och för den minsta 7 868 kronor/månad. Med tanke på att gruppboendestaden, jämfört med många andra gruppboendestäder, är förhållandevis nyproducerad ligger behovet av upprustning sannolikt mot slutet av den 15-årsperiod fastighetskontoret räknar med behövs för att rusta de bostadsrätter staden äger.

Den hyra den boende betalar kan rimligtvis inte höjas innan standardförbättringar genomförts. Detta betyder att den föreslagna hyreshöjningen på 200 kronor/kvm kommer att öka nämndernas kostnader i avvaktan på att lägenheterna har rustats upp. Vad gäller gruppboendestaden på Torsgatan 9 kommer nämndens kostnader därmed att öka med 71 400 kronor/år fram till dess hyreshöjningen kan läggas på den boende.

Som framgår av ärendet är många grupp- och servicebostadslägenheter byggda på 1980-talet eller i början av 1990-talet och därför i stort behov av upprustning. En del lägenheter är, bl.a. de på Torsgatan 9, relativt nyproducerade. Förvaltningen föreslår därför att fastighetsnämnden ser över möjligheterna till en differentierad hyreshöjning, dvs. att hyran höjs mera för lägenheter i äldre bostadsrätter än för lägenheter som tillkommit under senare år.

Bilaga

Fastighetsnämndens förslag till finansiering av underhåll av stadens bostadsrätter för LSS-boenden.