



Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 270 93
Nina.wahlman.falt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-03-14

Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till hyressättning av stadens bostadsrätter.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna fastighetskontorets förslag till hyressättning av stadens bostadsrätter.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden innehar cirka 400 bostadsrätter med stort behov av underhåll. Den hyresmodell som idag huvudsakligen tillämpas med en schablon på för närvarande 115 kr/kvm och år avseende drift, underhåll och administration täcker inte kostnaderna. Enbart driftkostnader samt administration uppgick 2016 till 193 kr/kvm.

Detta innebär att fastighetsnämndens resultat belastas negativt trots att endast akuta underhållsåtgärder utförts.

För att fastighetskontoret ska kunna utföra nödvändigt underhåll av bostadsrätterna måste schablonen höjas. Fastighetskontoret föreslår en höjning av schablonen till 330 kr/kvm from 2018-01-01 i dagens penningvärde. Efter 5 år utvärderas sedan utfallet av underhållskostnaderna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Målet är en enhetlig hyresmodell för stadens samtliga bostadsrätter i syfte att erhålla ett väl underhållet bostadsrättsbestånd som möjliggör för staden att planera sin verksamhet och budget på ett bättre sätt.

Utlåtande

Bakgrund

I fastighetsnämndens uppdrag ingår att köpa och förvalta bostadsrätter som hyrs ut till stadens övriga nämnder för att användas i stadens verksamheter eller vidareuthyras till brukare. I dagsläget innehar fastighetsnämnden 404 bostadsrätter som hyrs ut till stadens övriga nämnder (367st om 22 472 kvm) och privatpersoner (37st om 3 037 kvm). Förskolor och bostadsrätter uthyrda till företag beaktas inte i detta tjänsteutlåtande.

I dag beräknas hyran för uthyrning av bostadsrätter inköpta efter 2004 enligt beslut i kommunfullmäktige 2003-06-10 (bostadsrätter uthyrda till privatpersoner samt bostadsrätter inköpta tidigare än 2004 hyrs ut till bruksvärdeshyra). Grundprincipen i beslutet är att den hyra stadens övriga nämnder betalar, ska täcka fastighetsnämndens kostnader för förvaltning av bostadsrätterna genom en fast schablon på för närvarande 115 kr/kvm och år.

Hyran till stadens nämnder beräknas enligt följande:

- Kapitalkostnad, 3,25 % på bokfört värde.
- Kostnad för årsavgift samt övriga avgifter från bostadsrättsföreningen.
- Administration, underhåll och drift 100 kr/kvm uppräknat med KPI oktober 2002 (för närvarande 115 kr/kvm).

Nuläge

Syftet med det fasta schablonpåslaget var att verksamheterna skulle kunna planera sina kostnader på sikt. Den fasta schablonen som idag är 115 kr/kvm täcker dock inte fastighetsnämndens kostnader.

Fastighetsnämndens resultat före avkastningskrav avseende bostadsrätter med hyra enligt kommunfullmäktiges beslut från 2006-06-10 belastades negativt gällande ägandet och förvaltning med cirka:

- År 2016 - 2 933 tkr
- År 2015 - 1 917 tkr
- År 2014 - 2 901 tkr
- År 2013 - 2 652 tkr

Bostadsrätterna har generellt ett stort drift- och underhållsbehov, men de senaste åren har endast akuta åtgärder utförts. Om fastighetskontoret utfört underhåll av bostadsrätterna enligt gängse praxis hade ovanstående resultat varit betydligt sämre.

Fastighetsnämndens faktiska kostnader för administration och underhåll under 2016 fördelades enligt följande:

- Administration och avkastning 100 kr/kvm
- Drift och akuta reparationer 93 kr/kvm

Åtgärder

Utifrån antagandet att fastighetsnämndens bostadsrätter utsätts för normalt slitage behöver underhåll utföras med följande intervall för att en godtagbar standard ska kunna upprätthållas:

- Målning och tapetsering vart 10:e år (cirka 20 lägenheter/år)
- Helrenovering inklusive kök och badrum vart 20:e år (cirka 20 lägenheter/år)

Kostnaden för detta beräknas uppgå till mellan 400 000 till 600 000 kr/lägenhet eller 290-430 kr/kvm och år. Driftkostnaderna inklusive felavhjälpande underhåll för bostadsrätterna beräknas till cirka 100 kr/kvm och år. Administration och avkastningskrav beräknas till 100 kr/kvm och år.

I dagsläget föreslår fastighetsnämnden att schablonen för administration, underhåll och drift initialt höjs till 330 kr/kvm och år under en femårsperiod varefter kostnader för underhåll samt behov av underhåll utvärderas och en eventuell justering av schablonen görs.

Kostnaden för reinvesteringarna finns med i fastighetskontorets långsiktiga reinvesteringsplan. Schablonen för nyproducerade bostadsrätter är under de första 10 åren efter inköp begränsad till drift och administrationskostnader då inget planerat underhåll utförs under dessa år. År 11 utgår full schablon i enlighet med ovan.

Mål och syfte

Målet är en enhetlig hyresmodell för stadens samtliga bostadsrätter i syfte att erhålla ett väl underhållet bostadsrättsbestånd som möjliggör för staden att planera sin verksamhet och budget.

Tidsplan

Beslut tas under våren 2017.

Efter godkänt beslut tas under hösten 2017 underhållsplaner fram tillsammans med stadens nämnder.

Införandet av ny schablon sker budgetår 2018.

Organisation

Ansvar för genomförandet av underhållsplanen ligger hos fastighetskontorets fastighetsavdelning med styrning från kundförvaltningen. Kundförvaltarna har utsedda resurser inom teknikförvaltning och projektavdelningen. Ansvar för eventuell evakuering av de boende ligger hos inhyrande nämnd.

Samråd

Arbetet kommer att ske i samarbete med de inhyrande nämndernas lokalsamordnare. Då evakuering av de boende i samband med helrenovering av lägenheterna är nödvändig är det viktigt med god planering och kommunikation samt flexibilitet i underhållsplanen.

Ekonomi

Beslutet innebär inga ekonomiska risker för staden, det är en omfördelning av de faktiska kostnaderna för underhållet av bostadsrätterna. De kostnader som idag belastar fastighetsnämndens resultat negativt bärs av de inhyrande nämnderna. Brukarna av bostadsrätterna betalar bruksvärdeshyra till nämnderna. Detta innebär att inhyrande nämnd har möjlighet att höja bruksvärdeshyran i samband med att standardhöjande åtgärder genomförs och på så sätt har möjlighet att få kostnadstäckning.

Risker

Det finns risk för ökade kostnader för inhyrande nämnd i samband med eventuella svårigheter att hitta evakuering för de boende vid större underhållsarbeten.

Om ingenting görs riskerar staden att lägenheterna inte uppfyller dagens krav på standard.

Det finns inga kända negativa miljökonsekvenser.

Plan för uppföljning

Uppföljning sker efter 2018 års bokslut gällande hur implementering genomförts. Uppföljning av driftkostnaderna sker årligen och justeras i fleråringen.

Slut

Bilagor

1. Påverkan hyra per stadsdel.
2. Gränsdragningslista.
3. Analys av tilläggshyror