

Handläggare
Karin Bergsman
Telefon: 08-508 25 033

Till
Socialnämnden
2017-06-13

Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandebeslut.

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden hänvisar till detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Gillis Hammar
Förvaltningschef

Peter Svensson
Administrativ chef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har skickat remissen Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter, genomförandebeslut dnr 3.1-088/2017 till socialnämnden för yttrande.

Fastighetsnämnden innehar cirka 400 bostadsrätter med stort behov av underhåll. I dagsläget belastas fastighetsnämndens resultat negativt trots att endast akuta underhållsåtgärder utförts.

För att fastighetskontoret ska kunna utföra nödvändigt underhåll av bostadsrätterna måste den befintliga schablonen för drift, underhåll och administration höjas.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har skickat remissen Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandebeslut Dnr 3.1-088/2017 till socialnämnden för yttrande.

Remisstiden sträcker sig till den 30 juni 2017. Remissen har även skickats till stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Södermalm samt kulturnämnden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen den 7 juni 2017.

Rådet för funktionshindersfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 8 juni 2017.

Ärendet

Fastighetsnämnden innehar cirka 400 bostadsrätter med stort behov av underhåll. I dagsläget belastas fastighetsnämndens resultat negativt trots att endast akuta underhållsåtgärder utförts.

För att fastighetskontoret ska kunna utföra nödvändigt underhåll av bostadsrätterna måste den befintliga schablonen för drift, underhåll och administration höjas.

Fastighetsnämnden föreslår en höjning av schablonen från 115 kr/kvm till 330 kr/kvm och år under en femårsperiod. Efter denna femårsperiod föreslår fastighetsnämnden att kostnader för underhåll samt behov av underhåll utvärderas och en eventuell justering av schablonen görs.

Fastighetsnämndens mål är att uppnå 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.

Beslutet om en höjning av schablonen innebär inga ekonomiska risker för staden som helhet, 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. Detta innebär att inhyrande nämnd har möjlighet att höja bruksvärdeshyran till brukarna av bostadsrätterna i samband med att standardhöjande åtgärder genomförs och på så sätt har möjlighet att få kostnadstäckning.

Ett exempel på vad de ekonomiska konsekvenserna kan medföra för brukarna om inhyrande nämnd väljer att höja bruksvärdeshyran är en ökad hyreskostnad på 9675 kronor och år för en lägenhet om 45 kvm.

De höjda hyresnivåerna kan komma att innebära ökat behov av bidrag till vissa personer såsom försörjningsstöd, kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning m.m.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Socialförvaltningen delar fastighetsnämndens förslag till beslut om reviderade principer för stadsintern hyressättning av stadens bostadsrätter.

Det är av stor vikt att nödvändiga underhåll utförs i stadens bostadsrätter för att undvika att lägenheterna inte uppfyller dagens krav på standard.

Förvaltningen föreslår detta tjänsteutlåtande som svar på rubricerad remiss.

Bilagor

1. Remiss från kommunstyrelsen Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandebeslut dnr 3.1-088/2017.