



Handläggare
Rikard Becker
Telefon: 08-508 054 95

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2017-06-15

Reviderade riktlinjer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter, genomförandebeslut.

Remiss från kommunstyrelsen, dnr 123-609/2017

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Marie Janemar
stabschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2017-04-03 remitterat ett genomförandeärende angående reviderade riktlinjer avseende stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Staden innehar cirka 400 bostadsrätter varav Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd hyr 18. Dessa har ett stort behov av underhåll. Hyresmodellen idag tillämpar en schablon om 115 kr/kvm/år avseende drift, underhåll och administration. Kostnaderna för enbart drift och administration uppgick under 2016 till 193 kr/kvm/år. För att Fastighetsnämnden ska kunna utföra erforderligt underhåll föreslås schablonen att höjas till 330 kr/kvm/år från och med 2018-01-01. Detta skulle medföra en höjning av hyran för Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd med 19%, från 1.121 kr/kvm/år till 1.335 kr/kvm/år.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning förstår behovet och stödjer höjningen av schablonen från fastighetsnämnden med syftet att er hålla väl underhållna bostadsrätter för brukare.



Sammanfattning av remiss

Fastighetsnämnden köper och förvaltar bostadsrätter som därefter hyrs ut till stadens övriga nämnder. I dagsläget har fastighetsnämnden 404 bostadsrätter i sitt bestånd.

Grundprincipen vid hyressättningen är att den nämnd som hyr bostadsrätter ska betala en hyra som ska täcka fastighetsnämndens kostnader för förvaltning av bostadsrätterna. Hyresmodellen idag tillämpar en schablon om 115 kr/kvm/år avseende drift, underhåll och administration. Kostnaderna för enbart drift och administration uppgick under 2016 till 193 kr/kvm/år. Detta betyder att resultatet för fastighetsnämnden belastas negativt trots att endast akut underhåll genomförs. För att fastighetsnämnden ska kunna utföra erforderligt underhåll föreslås schablonen att höjas till 330 kr/kvm/år från och med 2018-01-01.

I dagsläget genomförs endast akuta underhållsåtgärder men med antagandet om ett normalt slitage av bostadsrätterna planeras målning och tapetsering vart 10:e år samt helrenovering av kök och badrum vart 20:e år. Fastighetsnämnden beräknar kostnaden för detta till 290-430 kr/kvm/år. Driftkostnader inklusive felavhjälpande underhåll beräknas till 100 kr/kvm/år. Administration och avkastningskrav beräknas till 100 kr/kvm/år. Målet är en enhetlig hyresmodell för stadens alla bostadsrätter med syfte att erhålla ett väl underhållet bostadsrättsbestånd vilket möjliggör för staden att bättre kunna planera och budgetera.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd hyr idag 18 bostadsrätter av fastighetsnämnden, totalt 959 kvm. Hyra per idag är 1.121 kr/kvm/år och med föreslagen justering av schablonen skulle ny hyra från 2018-01-01 bli 1.335 kr/kvm/år. Detta skulle medföra en kostnadsökning om 19%.

För Hässelby-Vällingby skulle schablonhyran höjas stegvis enligt nedan:

År 1 – 5: 1.335 kr/kvm/år

År 6 – 10: 1.435 kr/kvm/år

År 11 – 15: 1.535 kr/kvm/år

År 16 och framåt: 1.635 kr/kvm/år

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för strategi och internservice.



Förvaltningens synpunkter och förslag

Hyrestagare i en av staden ägd bostadsrätt ska rimligen få nyttja en väl underhållen bostad. För att bibehålla bostadsrättens marknadsvärde bör bostadsrätten underhållas löpande.

Förvaltningen har hittills fått underhålla bostadsrätter när det gäller onormalt slitage/ åverkan/ skadegörelse/ inbrott. Den ökade hyreskostnaden påverkar verksamhetens budget negativt. Möjligheten att täcka en del av kostnaderna kan bara göras när standardhöjande åtgärder genomförs och förvaltningen kan höja hyran. Det finns också risker för ökade kostnader för förvaltningen i samband med eventuell svårighet att hitta evakuering för de boende vid större underhållsarbeten.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning förstår höjningen av schablonen från fastighetsnämnden med syfte att erhålla väl underhållna bostadsrätter för brukare men vill samtidigt påpeka följande:

- Hyresreducering för de underhållande lägenheterna under renovering bör tillfalla hyresgästen.
- Fastighetskontorets kundförvaltning har redan utsedda resurser inom teknikförvaltning och projektavdelning. Med detta arbetssätt borde de administrativa kostnaderna minska och inga konsulttjänster erfordras.
- Samråd och uppföljning mellan utförare och inhyrande nämnd är viktig för att hyresgästerna ska störas så lite som möjligt.

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

Bilaga: Remiss från kommunstyrelsen, dnr 123-609/2017