

Utlåtande 2003:57 RIII (Dnr 109-2592/2002, 326-3199/2002)

Förslag till hyror för bostadsrätter för särskilt boende
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Orimligt förslag till hyreshöjning för av nämnden
förhyrda gruppboendestäder för utvecklingsstörda
Skrivelse från Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I huvudsak godkänns gatu- och fastighetsnämndens förslag till enhetlig hyresmodell för särskilt boende i bostadsrätt.
2. Hyrestiden skall vara 1 år med löpande uppsägningstid.
3. Hyressättningsmodellen träder i kraft fr.o.m. 2003-07-01.
4. Införandet av en reparationsfond för att utföra underhåll i bostadsrätter godkänns.
5. Skrivelsen från Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd anses besvarad med vad föredragande borgarråd anför i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Staden äger ett antal bostadsrätter som förvaltas av gatu- och fastighetskontoret och i första hand hyrs ut till stadsdelsförvaltningarna för särskilt boende i gruppboendestäder m.m. Den sista december 2001 köpte staden ytterligare 97 bostadsrättslägenheter från Locum. Detta bestånd ger i dag kontoret ett årligt underskott på ca 3,4 mnkr. För att få täckning för kontorets

kostnader samt för att få enhetliga hyreskontrakt föreslås att en hyresmodell enligt självkostnadsprincipen införs, *bilaga 2*. Internhyran skulle bygga på gatu- och fastighetskontorets självkostnad och vara sammansatt av kapitalkostnad, avgift till bostadsrättsföreningen samt underhåll och administration. Nya hyresavtal föreslås tecknas med stadsdelsförvaltningarna gällande fr.o.m. 2003-01-01. Kontrakten föreslås vara tre år med tre års förlängning. I de från Locum övertagna lägenheterna finns ett eftersatt underhåll som bör åtgärdas med pengar från en nyinrättad reparationsfond.

Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd har i en skrivelse, sammanfattning i *bilaga 2*, redogjort för konsekvenserna för deras verksamhet. Förslaget innebär att stadsdelsnämndens gruppbostad kommer att få en höjd hyra från 913 700 kronor till 1 318 000 kronor per år, vilket motsvarar en hyreshöjning med 44 procent. Motsvarande höjning av hyran för de boende är inte möjlig eftersom socialtjänstlagen anger att den enskilde ska ha ett visst belopp kvar efter att hyran är betald.

Remisser

Ärendena har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar i stort gatu- och fastighetsnämndens uppfattning. Enligt stadsledningskontorets uppfattning är den föreslagna hyran skälig då hyresnivån för dessa bostadsrätter tidigare var låg. Det kan också konstateras att i budget för 2003 har motsvarande del i omsorgsnivåschablonen i anslaget för omsorg om funktionshindrade ökats med 4,0 mnkr.

Stadsledningskontoret motsätter sig hyreskontrakt på tre år och menar att ett internhyresförhållande skall grundas på vad som är lämpligt för verksamheten och den tid som rimligen kan behövas för gatu- och fastighetsnämnden att, i detta fall, avyttra bostadsrätten. Enligt stadsledningskontorets uppfattning bör hyreskontrakten löpa på sex månader, vilket innebär att uppsägningstiden är löpande sex månader.

Stadsledningskontoret föreslår också en ny hantering vid förvärv av bostadsrätter. Den verksamhetsansvariga nämnden föreslås beställa direkt av gatu- och fastighetsnämnden som inom ramen för sin investeringsplan genomför förvärvet. Vid oenighet förs frågan vidare för beslut i kommunstyrelsen.

Mina synpunkter

Det är viktigt att stadens modeller för internhyror är konsekventa och lätt avläsbara. Genom att införa den föreslagna enhetliga hyresmodellen uppnås detta. På grund av att den inte bygger på bruksvärde innebär det att utvecklingen för den verksamhetsansvariga nämndens kostnad (internhyran) och nämndens intäkt (hyran från de boende) inte följer varandra över tiden. Eftersom utvecklingen av gatu- och fastighetskontorets kostnader med största sannolikhet är likartad som bruksvärdesutvecklingen över tiden innebär modellen i praktiken inget avsteg från bruksvärdesprincipen. Skulle förändringar göras internt i staden som innebär att internhyresutvecklingen avviker kraftigt från bruksvärdesutvecklingen ska emellertid modellen förändras.

En justering av modeller för internhyror får inte innebära stora konsekvenser för stadens eller stadsdelsnämndernas verksamheter, i detta fall omsorgen om funktionshindrade. Därför har pengar avsatts i budget 2003 för att kompensera hyreshöjningen för stadsdelsnämnderna, genom höjning av omsorgsnivåschablonerna för omsorg om funktionshindrade med 4 mnkr. Kompensationen är inte minst viktig på grund av att det var ett politiskt beslut av den borgerliga majoriteten att stödja omvandlingen av allmännyttans lägenheter till bostadsrätter, vilket är en starkt bidragande orsak till att det var tvunget att köpa in bostadsrätterna.

Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att hyreskontrakt ska tecknas på tre år med tre års förlängning. Min mening är att internhyresförhållande även bör grundas på vad som är lämpligt för verksamheten. Därför anser jag att hyrestiden ska vara ett år med löpande uppsägningstid. Detta bör även vara tillräckligt för gatu- och fastighetsnämnden att avyttra bostadsrätten om så skulle behövas.

Dagens system, där kommunstyrelsen fattar beslut om köp av bostadsrätter, är tidskrävande och ibland onödigt omständligt. Istället bör verksamhetsansvariga nämnder kunna beställa lokaler de behöver direkt av gatu- och fastighetsnämnden. Med en sådan förändring behöver endast de köp som överstiger den av fullmäktige beslutade gränsen på 20 mnkr samt de fall då oenighet uppstår föras vidare till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen har dessutom möjlighet att påverka större hyreskostnadsökningar genom ekonomiska åtgärder. Det är positivt att gatu- och fastighetsnämnden tar över underhållsansvaret för stadens bostadsrätter och att en reparationsfond införs. Eftersom kostnaderna kan variera mycket mellan åren har det varit problematiskt för stadsdelsnämnderna att rymma dem i verksamhetsbudgeten.

Eftersom det nu är väl sent att införa ändringen fr.o.m. år 2003 föreslår jag att datumet ändras till 2003-07-01.

Med anledning av detta och med hänvisning till bifogade tjänsteutlåtanden förordar jag att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. I huvudsak godkänns gatu- och fastighetsnämndens förslag till enhetlig hyresmodell för särskilt boende i bostadsrätt.
2. Hyrestiden skall vara 1 år med löpande uppsägningstid.
3. Hyressättningsmodellen träder i kraft fr.o.m. 2003-07-01.
4. Införandet av en reparationsfond för att utföra underhåll i bostadsrätter godkänns.
5. Skrивelsen från Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd anses besvarad med vad föredragande borgarråd anför i detta utlåtande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Under förra mandatperioden tillförde den borgerliga majoriteten 3 mdkr extra till skola, förskola, gymnasieskola, omsorg om funktionshindrade och äldreomsorg.

Den hyresmodell som gäller då nya avtal tecknas mellan gatu- och fastighetskontoret och andra förvaltningar vid nyförvärv av bostadsrätter är en självkostnadshyra som består av tre delar, kapitalkostnad, årsavgift samt underhåll och administration. Modellen är enkel och ger gatu- och fastighetskontoret täckning för sina ~~Driftkostnader~~ Det är dock viktigt att fortsätta ge extra resurser till dessa prioriterade verksamheter som finns under stadsdelsförvaltningarnas ansvarsområde.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I huvudsak godkänns gatu- och fastighetsnämndens förslag till enhetlig hyresmodell för särskilt boende i bostadsrätt.
2. Hyrestiden skall vara 1 år med löpande uppsägningstid.
3. Hyressättningsmodellen träder i kraft fr.o.m. 2003-07-01.
4. Införandet av en reparationsfond för att utföra underhåll i bostadsrätter godkänns.

5. Skrivelsen från Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd anses besvarad med vad föredragande borgarråd anför i detta utlåtande.

Stockholm den 27 maj 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Mikael Söderlund, Kristina Alvendal och Rolf Könberg* (alla m) och *Lotta Edholm och Ann-Katrin Åslund* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 20 augusti 2002 att godkänna gatu- och fastighetskontorets förslag till enhetlig hyresmodell för särskilt boende i bostadsrätter gällande från och med 2003-01-01. Nämnden beslutade vidare att godkänna en reparationsfond för att utföra underhåll i bostadsrätter samt att hemställa åt kommunfullmäktige om godkännande av nämndens beslut enligt ovanstående. Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande redovisas i *bilaga 2*.

Reservation anfördes av *Ann-Marie Strömberg m.fl. (v)*, *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av *Börje Vestlund m.fl. (s)* och *Viviann Gunnarsson (mp)*, *bilaga 1*.

Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd beslutade den 24 oktober 2002 att sända en skrivelse med rubriken "Orimligt förslag till hyreshöjning för av nämnden förhyrda gruppboendestäder för utvecklingsstörda" till kommunstyrelsen. I skrivelsen, som sammanfattas i *bilaga 3*, redogörs för konsekvenserna för nämndens verksamhet. Förslaget innebär att stadsdelsnämndens gruppboendestad kommer att få en höjd hyra från 913 700 kronor till 1 318 000 kronor per år, vilket motsvarar en hyreshöjning med 44 procent. Motsvarande höjning av hyran för de boende är inte möjlig eftersom Socialtjänstlagen anger att den enskilde ska ha ett visst belopp kvar efter att hyran är betald.

Reservation anfördes av ordföranden *Joakim Larsson m.fl. (m)*, tjänstgörande ersättaren *Maj-Britt Åkesson (fp)*, ledamoten *Torbjörn Andring (kd)* samt tjänstgörande ersättaren *Marianne Rössner (sp)* till förmån för förvaltningens förslag att hemställa åt kommunstyrelsen att beakta nämndens synpunkter i bifogat PM. Texten i detta PM är identisk med skrivelsen som insändes, se sammanfattning i *bilaga 3*.

REMISSER

Ärendena har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 23 oktober 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har sett ett behov att ta fram en princip för hur internhyran mellan gatu- och fastighetsnämnden och den verksamhetsansvariga nämnden skall sättas. Internhyran skall kunna användas både för befintliga bostadsrätter och sådana som förvärvas i framtiden.

Den föreslagna internhyra påverkar inte den hyra som den verksamhetsansvariga nämnden tar ut av de enskilda boende. Den hyran skall sättas enligt, den av kommunfullmäktige antagna 1999-11-01 (utl 1999:186), hyresmodellen för särskilda boendeformer. Hyra för den enskilda boende grundar sig på ett bruksvärde. Den nu föreslagna internhyran påverkar endast förhållandet mellan gatu- och fastighetsnämnden och den verksamhetsansvariga nämnden.

Stadsledningskontorets synpunkter

En internhyra är ett sätt att fördela de kostnader som staden har för lokaler och bostäder. Dock måste en internhyra fastställas på en nivå som är rimlig i förhållande till resursfördelningssystemet och hyror för motsvarande lokaler som inte ägs av staden. Enligt stadsledningskontoret uppfattning är den internhyra som gatu- och fastighetsnämnden föreslår för bostadsrätterna skälig.

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att en tydligt och lätt avläsbar hyresmodell bör införas för stadens bostadsrätter. En internhyra baserat på bruksvärdet hade dock varit att föredra. En sådan hyra innebär att utvecklingen för internhyran, vilket är den verksamhetsansvariga nämndens kostnad, och hyran för de boende, den verksamhetsansvariga nämndens intäkt, skulle följt varandra över tiden. Den nu föreslagna modellen avviker från bruksvärdet då den bygger på gatu- och fastighetsnämndens självkostnad. Däremot torde kostnadsutvecklingen över tiden vara likartad med bruksvärdesutvecklingen. Stadsledningskontoret kan därför acceptera modellen. Skulle dock förändringar göras internt i staden som innebär att interhyresutvecklingen avviker kraftigt från bruksvärdesutvecklingen skall modellen förändras.

Hyresnivå

Ett problem som uppstår för vissa verksamhetsansvariga nämnder är att hyran ökar för de bostadsrätter som förvärvats av landstingen. Det totala hyresuttaget skulle öka med 3,4 mnkr per år. I sammanhanget bör beaktas att underhållsansvaret överförs till gatu- och fastighetsnämnden. Då dessa beräknats till 100 kronor per kvadratmeter utgör det alltså 0,8 mnkr av hyran. Denna kostnad har de verksamhetsansvariga nämnderna tidigare haft.

Den nu föreslagna hyresnivå för de bostadsrätter som förvärvats av landstinget är enligt stadsledningskontorets uppfattning skälig. Landstinget har inte höjt hyran i takt med bruksvärdesutvecklingen och varslade strax före förvärvet om en tioprocentig

hyresökning. Det kan alltså konstateras att hyran för dessa bostadsrätter under en tid varit låg. Stadsledningskontoret konstaterar också att i finansborgarrådets förslag till budget för 2003 har anslaget för omsorg om funktionshindrade ökat med 4,0 mnkr.

Ett problem som den föreslagna interhyresmodellen kan innebära i framtiden är att internhyran kan variera mycket mellan bostadsrätter i inner- och ytterstad till följd av att priserna på dessa varierar mellan olika områden. Detta är dock inte skäl för att inte godkänna internhyresmodellen. Ett system som bygger på bruksvärde hade också inneburit stora variationer.

De bostadsrätter, som för närvarande förvaltas av HSB, hyrs ut av gatu- och fastighetskontoret ut direkt till de boende, varför de inte omfattas av internhyresmodellen. Dessa bostadsrätter har under åren genererat ett överskott som föreslås ingå i en fond för kommande underhållsåtgärder. Stadsledningskontoret anser att dessa medel snarast skall återbetalas till staden och redovisas i gatu- och fastighetsnämndens bokslut. Det överskott som genererats under åren bör i samband med bokslutet avsättas under finansförvaltning för kommande underhållsåtgärder. Även de medel som finns samlade för inre underhåll för de bostadsrätter som förvärvats av landstinget skall beaktas.

Kostnad för underhåll och administration

Stadsledningskontoret ser positivt på att gatu- och fastighetsnämnden övertar underhållsansvaret för stadens bostadsrätter. För stadsdelsnämnderna har detta varit ett problem då kostnaderna varierar stort mellan åren och är därför svåra att rymma i verksamhetsbudgeten.

Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kostnaden för underhåll och administration skall sättas schablonmässig till 100 kronor per kvadratmeter och år. Det föreslås också att beloppet skall justeras med förändringarna i konsumentprisindex. Stadsledningskontoret anser 100 kronor per kvadratmeter vara en rimlig nivå och delar uppfattningen att den schablonmässigt skall läggas ut över alla bostadsrätter. Dock anser inte stadsledningskontoret att hela beloppet skall justeras med konsumentprisindex. Hela beloppet för underhåll och administration kan inte anses påverkas av inflationen varför 75% av årligen skall förändras med konsumentprisindex. Basmånad för indexuppräkningsindex skall vara oktober 2002.

Uppsägningstid

Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att interna hyreskontrakt (överenskommelser) skall tecknas på tre år med tre års förlängning. Stadsledningskontoret motsätter sig detta. Ett internhyresförhållande skall grundas på vad som är lämpligt för verksamheten och den tid som rimligen kan behövas för gatu- och fastighetsnämnden att, i detta fall, avyttra bostadsrätten. Enligt stadsledningskontorets uppfattning bör inte hyreskontrakten löpa på längre tid än sex månader vilket innebär att uppsägningstiden är löpande sex månader. Detta påverkar inte möjligheten att justera kostnaden för underhåll och administration med konsumentprisindex då det rör sig om ett internhyresförhållande. Hyreslagens regler om indexuppräkningsindex är inte styrande för förhållanden inom samma juridiska person.

Förvärv av ny bostadsrätt

Stadsledningskontoret har i ärenden om förvärv av bostadsrätter varslat om att den interna hanteringen bör förändras. För närvarande fattar kommunstyrelsen beslut om förvärv av bostadsrätter och uppmanar gatu- och fastighetsnämnden att genomföra förvärvet för stadens räkning. Detta är ett tungrott och tidskrävande system. I synnerhet då det ofta rör sig om små enheter eller enskilda lägenheter.

Om en verksamhetsansvarig nämnd bedömer att en bostadsrätt behövs för sin verksamhet kan den beställas direkt av gatu- och fastighetsnämnden. Detta förutsätter att ett genomförandebeslut fattas av den verksamhetsansvariga nämnden. Kommer nämnderna överens beställs och genomförs förvärvet av gatu- och fastighetsnämnden. Gatu- och fastighetsnämndens genomförandebeslut förutsätter att utrymme finns i deras investeringsplan och skall beslutas och följas upp i enlighet med stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Beslut om större inköp av bostadsrätter, över 20 mnkr, skall således tillställas kommunfullmäktige. Skulle oenighet uppstå mellan nämnderna om förvärv av en eller flera bostadsrätter under 20 mnkr får frågan föras vidare till kommunstyrelsen för avgörande. Kommunstyrelsen har möjlighet att påverka större hyreskostnadsökningar genom att inhyrningar som överstiger en årshyra på 0,5 mnkr eller har en investeringsutgift över 5,0 mnkr skall godkännas av ekonomiutskottet.

RESERVATIONER M.M.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Ann-Marie Strömberg m.fl. (v) enligt följande yrkande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar
att i huvudsak godkänna kontorets förslag
att anförda följande

Stadsdelarna har mycket skiftande förutsättningar för att klara ökade kostnader för hyran av lägenheter. Att bostadsrätter tvingats köpa in beror till stor del på omvandlingen av allmännyttans lägenheter till bostadsrätter. Eftersom detta är ett politiskt beslut, bör inte de stadsdelar som tar emot förturssökande straffas genom höjda kostnader. Stadsdelarna bör följaktligen kompenseras för de kostnader som nu påförs. Kommunstyrelsen bör efter en remiss till stadsdelarna kunna lämna förslag till en sådan kompensation.

Särskilt uttalande gjordes av Börje Vestlund m.fl. (s) samt tjänstgörande ersättaren Viviann Gunnarsson (mp) enligt följande.

Stadsdelarna har mycket skiftande förutsättningar för att klara ökade kostnader för hyran av lägenheter. Att bostadsrätter tvingats köpa in beror till stor del på omvandlingen av allmännyttans lägenheter till bostadsrätter. Eftersom detta är ett politiskt beslut, bör inte de stadsdelar som tar emot förturssökande straffas genom höjda kostnader. Stadsdelarna bör följaktligen kompenseras för de kostnader som nu påförs. Kommunstyrelsen bör efter en remiss till stadsdelarna kunna lämna förslag till en sådan kompensation.

Tjänsteutlåtande gatu- och fastighetskontoret
Fatighetsförvaltningen, AO Sjukhem

Hyresmodell vid nyförvärv

Den hyresmodell som gäller då nya avtal tecknas med andra förvaltningar vid nyförvärv av bostadsrätter är en självkostnadshyra som består av tre delar; Kapitalkostnad + årsavgift + underhåll och administration.

Kapitalkostnaden. Kontoret gör en investering vid köp av bostadsrätten. Idag räknas det investerade beloppet som grundkapital som ej amorteras och har en ränta på för närvarande 4 %. Om kontorets förutsättningar förändras så ändras naturligtvis denna kostnad.

Årsavgift till bostadsrättsföreningen är den faktiska kostnaden som bostadsrättsföreningen tar ut av medlemmarna i föreningen. Avgiften justeras i enlighet med bostadsrättsföreningens beslut.

Underhåll och Administration Vid nyproduktion då grundstandarden på lägenheterna är god är enligt erfarenhet kostnaderna för det underhåll som åligger ägaren av bostadsrätten samt för administrationen ca 100 kr /m² per år. Denna kostnad indexuppräknas.

Denna självkostnadshyra är enkel och gör det lätt att snabbt få fram en hyra vid nyförvärv. Den ger också Gatu- och fastighetskontoret täckning för sina kostnader.

Befintligt innehav av bostadsrätter

Gatu- och fastighetskontoret ägde redan innan beståndet från Locum köptes ett bestånd av bostadsrätter på ca 12 000 m². Av dessa så hyr stadsdelsförvaltningarna i tre stadsdelar ca 2 600 m² för gruppboheter. Hyran är beräknad enligt principen självkostnadshyra med den skillnaden att i delar av beståndet står stadsdelen själv för allt inre underhåll och betalar endast en avgift för kontorets administration. Om Gatu- och fastighetskontoret övertar ansvaret för inre underhåll och justerar hyran enligt modellen ovan kommer det att innebära en hyresjustering enligt tabell nedan.

Förutom dessa lägenheter så äger staden 97 bostadsrättslägenheter med ensammanlagd yta av ca 8 000 m² som för närvarande HSB har förvaltningsuppdrag på. Hyresgästerna är enskilda personer som har anvisats ur bostadsförmedlingens förturskö och är i de flesta fallen bostadsbedömda. Dessa lägenheter har en hyra enligt bruksvärdesprincipen och justeras årligen efter förhandling med hyresgästföreningen och omfattas ej av hyresmodellen enligt självkostnad. Hyresnivåerna här ligger i snitt på 815 kr/m². Lägenheterna har under åren gett ett överskott som finns insatta på HSB bank. Efterhand som det inte längre finns behov för staden säljs lägenheterna av.

Övertagna bostadsrätter från Locum

De hyresavtal som finns i de lägenheter som övertogs av Locum, tecknades 1995 med socialdistrikten och är preliminära. Hyrorna sattes till ett schablonmässigt bruksvärde och under åren har endast mindre hyresjusteringar gjorts. Hyresnivåerna är låga och hyresgästerna skall enligt avtalet stå för det inre underhållet. Hyresavtalen löper tillsvidare utan angiven uppsägnings- och förlängningstid.

Hyresgäster är :

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - Sdf Skarpnäck (1959 kvm) | - Sdf Katarina-Sofia (1317 kvm) |
| - Sdf Maria- Gamla Stan (1136 kvm) | - Sdf Vantör (1062 kvm) |
| - Sdf Skärholmen(869 kvm) | - Sdf Enskede-Årsta (647 kvm) |
| - Sdf Kista (100 kvm) | |

Bostadsrätterna värderades vid köpetillfället till ca 80 Mkr och har en sammanlagd yta på 7 959 kvm. Av bostadsrätterna ligger 11 stycken i olika HSB-föreningar, 2 stycken i Riksbyggenföreningar och 3 stycken i andra föreningar. Fastigheterna är byggda mellan 1979 och 1994. Bostadsrätterna belastas med nuvarande hyresnivå fastighetsförvaltningen med ett negativt resultat om 3,4 mnkr/år.

Stadsdelsförvaltningarna har inte underhållit lägenheterna varför dessa har ett eftersatt underhåll och måste upprustas. Enligt stadsdelsförvaltningarna finns det ett stort behov av underhåll i lägenheterna. Fastighetsförvaltningen har för avsikt att besiktiga samtliga lägenheter och under året upprätta en underhållsplan.

Om hyresmodellen för självkostnad används för dessa lägenheterna ger detta följande genomsnittliga resultat:

Kapitalkostnaden

Köpeskilling $80\,011\,896 \text{ kr} * 4\% = 3\,200\,475 \text{ kr}$
 $3\,200\,475 \text{ kr} / 7959 \text{ m}^2 = \mathbf{402 \text{ kr/m}^2}$

Årsavgift

Total avgift $6338\,412 \text{ kr} / 7959 \text{ m}^2 = \mathbf{796 \text{ kr/m}^2}$

Underhåll och Administration

100 kr/m²

*Totalt ca **1 300 kronor/m²** i genomsnitt.*

Om kostnaderna fördelas efter genomsnittligt inköpspris (402 kr/m²) och årsavgift i respektive förening så ger detta en årshyra för respektive förvaltning enligt tabell 1a nedan.

Underhåll

På grund av att det finns ett eftersatt underhåll i många av bostadsrätterna krävs det att grundstandarden höjs för att den föreslagna hyresmodellen skall kunna följas. Då Gatu- och fastighetskontoret har lättare än stadsdelsnämnderna att ha en långsiktig underhållsbudget så föreslås att det inre underhållet läggs på kontoret. På detta sätt kan förhoppningsvis värdet på lägenheterna bevaras.

Under förutsättning att standarden höjs enligt förslag ovan anser kontoret att den föreslagna avgiften på 100 kr/m² täcker kostnaden för administration och för underhåll i enlighet med branschpraxis. Det tidigare nämnda överskott som finns hos HSB bank samt de reparationsfonder (ca 100 kr/m²) som finns i det av Locum övertagna beståndet avser kontoret att använda till att höja grundstandarden i de bostadsrätter som kontoret äger.

Efter en statusbesiktning kommer en underhållsplan upprättas och lägenheterna åtgärdas inom en treårsperiod. För att kunna genomföra detta föreslår kontoret att en reparationsfond inrättas.

Konsekvenser

- ekonomiska

Samtliga stadsdelsnämnder kommer att få ökade kostnader för sina lokaler. Fastighetsförvaltningen får täckning för sina kostnader. Den genomsnittliga hyran blir ca 1300 kronor/m² för lägenheterna från Locum. Fördelar man kostnaderna efter genomsnittligt inköpspris och aktuell avgift i varje förening, så ger detta en total hyreshöjning för samtliga stadsdelsnämnder på ca 3,4 mnkr fördelat enligt tabell 1a i bilaga 1. För de befintliga lägenheterna blir det en hyreshöjning på ca 0,2 mnkr enligt tabell 1b nedan. Dvs. totalt ca 3,6 mnkr.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att hyresmodellen enligt självkostnadsprincipen skall gälla fortsättningsvis vid tecknande av kontrakt med andra förvaltningar avseende bostadsrätter. Kontoret föreslår att nya avtal skrivs med stadsdelsnämnderna avseende de bostadsrätter som övertogs från Locum i enlighet med hyresmodellen enligt tabell 1a där det genomsnittliga inköpspriset ligger till grund för hyran. Avtalen tecknas på 3 år med giltighet 2003-01-01 - 2005-12-31 och med 3 års förlängning.

Kontoret övertar i och med detta det inre underhållet i lägenheterna. De befintliga kontrakt som finns med stadsdelarna justeras så att GFK övertar det inre underhållet. Här höjs då avgiften för administration och inre underhåll till 100kr/m², detta gäller också från 2003-01-01.

Kontoret föreslår att en reparationsfond inrättas för att höja grundstandarden i lägenheterna. Medel till denna tas från de pengar som finns på HSB bank.

Hyresnivåer

Tabell 1a

Bostadsrätter övertagna från Locum. Hyresnivåer i befintliga kontrakt och föreslagen hyresmodell.

Stadsdel	Yta	Hyra/m2 idag	Årshyra idag	Hyresförslag kr/m2	Ny Årshyra Förslag	Differens
Kista	100	800	80 004	1 055	105 508	25 504
Bromma	869	909	790 032	1 229	1 067 738	277 706
Maria-G:a stan	1136	804	913 680	1 160	1 318 136	404 456
Katarina-Sofia	1317	707	930 708	1 056	1 390 290	459 582
Enskede-Årsta	647	938	606 720	1 438	930 074	323 354
Skarpnäck	1959	877	1 718 340	1 370	2 684 526	966 186
Vantör	1062	968	1 027 788	1 464	1 554 864	527 076
Skärholmen	869	967	840 456	1 476	1 282 694	431 078
Totalt	7959		6 907 728	1 300	10 333 830	3 414 942

Tabell 1b

Bostadsrätter som stadsdelsförvaltningarna hyr hos GFK. Hyresnivå om kontoret övertar inre underhållet.

Stadsdel	Yta	Hyra idag/m2	Årshyra idag	Ny hyra	Differens
Kungsholmen	2172	1 261	2 738 027	2 889 834	151 807
Maria-G:a stan	145	1 062	153 956	165 636	11 680
Farsta	272	1 144	311 152	316 152	5 000
Totalt	2 589		3 203 135	3 371 622	168 487

Maria-Gamla stan får minska resurserna för utvecklingsstörda boende i gruppboestad för att täcka gatu- och fastighetsnämndens investeringar i bostadsrättslägenheter

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden har av Locum förvärvat bostadsrättslägenheter som inrymmer Reimersholme gruppboestad. För att Gatu- och fastighetskontoret skall kunna täcka sina kapitalkostnader föreslås maria-Gamla stan betala en högre hyra 2003.

Förslaget innebär att stadsdelsnämndens gruppboestad kommer att få en höjd hyra från 913 700 kronor till 1 318 000 kronor per år, vilket motsvarar en hyreshöjning med 44 procent. Motsvarande höjning av hyran att ta ut av de vuxna utvecklingsstörda som bor i gruppboestad är inte möjlig då ändringen i Socialtjänstlagen 2002-07-01 anger att den enskilde ska ha ett visst belopp kvar efter att hyran är betald.

Gatu- och fastighetsnämndens förslag till hyreshöjning för att täcka kapitalkostnaderna för förvärv av bostadsrättslägenheterna ger inget mervärde för Maria-Gamla stan och kan således inte utnyttjas till några fördelar för omsorgsverksamheten. Maria-gamla stan får på bekostnad av mindre anslag till omsorgen av utvecklingsstörda betala stadens långsiktiga investeringar i bostadsrättslägenheterna.. Maria-Gamla stan har haft ett bra hyresförhållande med Locum och därtill hörande bostadsrättsförening som tillgodosett omsorgsverksamheten för funktionshindrade i aktuellt bostadsområde på Reimersholme.

Gatu- och fastighetsnämndens investeringar i berörda bostadsrättslägenheter är säkert en bra investering för staden på lång sikt men det får inte kostnadsmässigt täckas i minskade resurser och anslag till omsorgen om de utvecklingsstörda.