



Handläggare: Kristina Rosqvist
Fastighetsförvaltningen
AO Sjukhem
Tel: 508 270 44
Kristina.rosqvist@gfk.stockholm.se

2002-06-25

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till hyror för bostadsrätter för särskilt boende

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till enhetlig hyresmodell för särskilt boende i bostadsrätter gällande från och med 2003-01-01.
2. Nämnden godkänner införandet av en reparationsfond för att utföra underhåll i bostadsrätter.
3. Nämnden hemställer till kommunfullmäktige om godkännande av nämndens beslut enligt ovanstående.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

Staden äger ett antal bostadsrätter som förvaltas av Gatu-och fastighetskontoret som hyr ut till i första hand stadsdelsförvaltningarna för särskilt boende i gruppbostäder mm. Den sista december 2001 köpte staden ytterligare 97 bostadsrättslägenheter från Locum. Detta bestånd ger i dag kontoret ett årligt underskott på ca 3, 4 Mkr. För att få täckning för kontorets kostnader samt för att få enhetliga hyreskontrakt föreslås att en hyresmodell enligt självkostnadsprincipen införs. Denna princip skall gälla där kontoret hyr ut bostadsrätter till andra förvaltningar. Nya hyresavtal

föreslås tecknas med stadsdelsförvaltningarna gällande från 2003-01-01. I de från Locum övertagna lägenheterna finns ett eftersatt underhåll. Detta föreslås åtgärdas med pengar från en nyinrättad reparationsfond.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Staden äger ett antal bostadsrätter som Gatu-och fastighetskontoret förvaltar. Dessa lägenheter används dels för särskilt boende i form av gruppbestäder dels som pensionärlägenheter och några används som barnstugor.

I enlighet med den överenskommelse som tecknats mellan staden och landstinget förvärvade staden 97 bostadsrätter för gruppbestäder den 31 december 2001. Detta bestånd ger idag ett årligt underskott på 3,4 Mkr.

Kontoret har idag olika hyresmodeller för de bostadsrätter man förvaltar. För att få en enhetlig hyresmodell att gälla för samtliga uthyrningar till andra förvaltningar och för att få täckning för kostnaderna föreslås att en hyresättningsmodell enligt självkostnadsprincipen införs.

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 grundstandarderna på lägenheterna är god är enligt erfarenhet kostnaderna för det underhåll som åligger ägaren av bostadsrätten samt för administrationen ca 100 kr /m², 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 gruppbestäder. 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 1b i bilaga 1

Förutom dessa lägenheter så äger staden 97 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd 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 biståndsbedömda. 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. Hyror 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 st i olika HSB-föreningar, 2 st i Riksbyggenföreningar och 3 st i andra föreningar. Fastigheterna är byggda mellan 1979 och 1994.

Bostadsrätterna belastar med nuvarande hyresnivå fastighetsförvaltningen med ett negativt resultat om 3,4 Mkr/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 kr * 4% = 3 200 475 kr

3 200 475 kr /7959 m² = **402 kr/m²**

Årsavgift

Total avgift 6338 412 kr/ 7959 m² = **796 kr/m²**

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 resp förvaltning enligt tabell 1a i bilaga 1.

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 avgifti varje

förening, så ger detta en total hyreshöjning för samtliga stadsdelsnämnder på ca 3,4 Mkr fördelat enligt tabell 1a i bilaga 1.

För de befintliga lägenheterna blir det en hyreshöjning på ca 0,2 Mkr enligt tabell 1b i bilaga 1. Dvs totalt ca 3,6 Mkr.

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.

SLUT

Hyresnivåer**Tabell 1a****Bostadsrätter övertagna från Locum. Hyresnivåer i befintliga kontrakt och föreslagen hyresmodell.**

Stadsdel	Yta	Hyra/m2 idag	Årshyra idag	Hyresförlag 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