



PM Bostäder - befintligt bestånd

PM Bostäder beskriver fakta kring kommunens bostäder och berör objekten, organisation, förmedling av bostäder, boskola, ekonomi, felanmälan och hyresavtal.

Fakta

Bostäderna är indelade i följande kategorier:

Seniorbostad	– Förmedlas av socialkontoret via kö
Anvisningslägenhet	– Förmedlas av socialkontoret. Behovsprövat boende på korttidskontrakt. Även till nyanlända
Gruppboende	– LSS-platser
Särskilt boende	– Somatiska- och demensplatser
Bostad	– Bostäder som sedan tidigare förmedlas av tekniska kontoret ex lägenhet Enebybergs gård. Vid tomställande kommer frågan ställas till socialkontoret om förmedling.

Cirka 40 hyresavtal i kategorin Anvisningslägenhet gäller med besittningsskydd. Kommunen har för dessa lägenheter hyrt ut till samma hyresgäst under en längre tid.

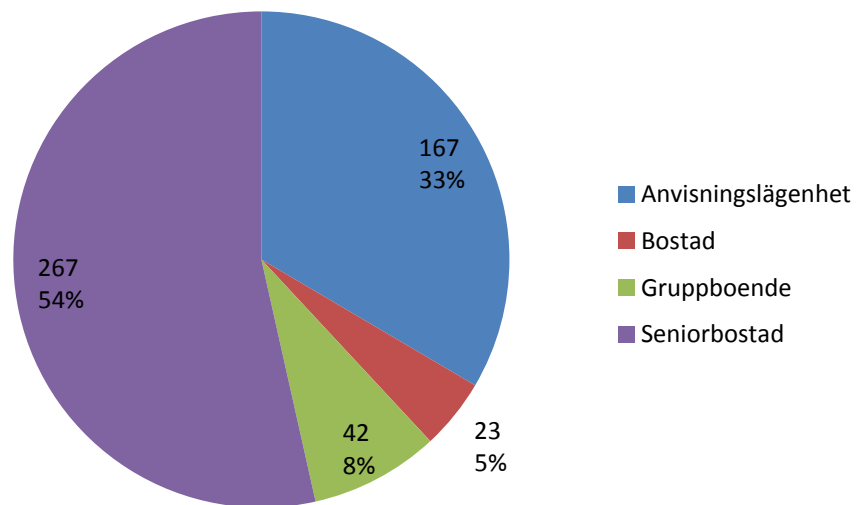
Kommunens ansvar enligt Socialtjänstlagen är att tillhandahålla lägenheter för särskilt boende, gruppboende samt sociala skäl.

Utöver de lagstyrda kraven finns politiska beslut att erbjuda seniorbostäder.

Vissa av fastigheterna för kategorierna bostad och anvisningslägenhet enligt nedan ägs av kommunen pga strategisk mark för framtida utveckling av tex skolor.

Särskilt boende i kommunens ägda fastigheter har från 2018-01-01 övergått till LOV, Lagen om Valfrihet. Detta innebär att kommunen hyr ut lokalen inkl boenderum som en enhet. Boenderummen redovisas ej här som bostäder.

- Antal hyreskontrakt totalt är 552 st (inkl delade kontrakt och Djursholms AB)



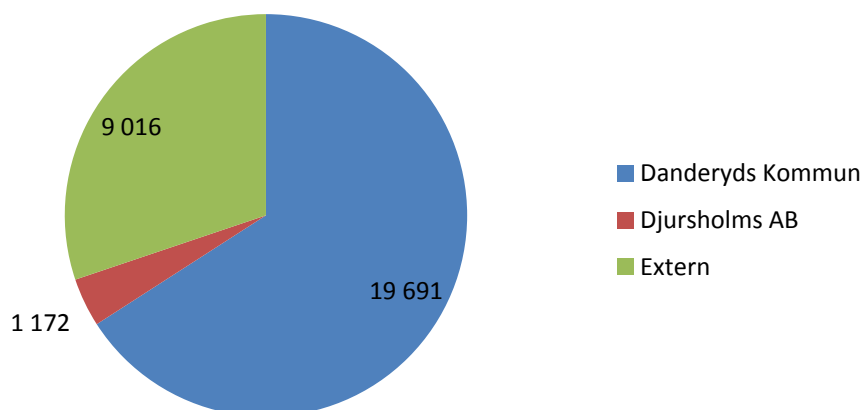
Storlekar lgh (antal rum, kvm) delade lägenheter räknas som en

Lägenhet	Antal	Area	m ² /lgh
1 rum och kök	182	5 427	30
2 rum och kök	178	10 569	59
3 rum och kök	119	9 255	78
4 rum och kök	9	994	110
5 rum och kök	3	348	116
6 rum och kök	2	322	161
Summa	493	26 914	55

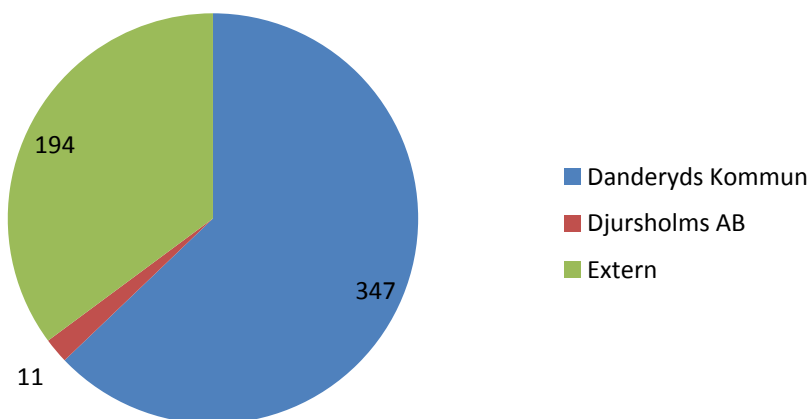
De stora bostadsfastigheterna i kommunens fastighetsbestånd är Kevinge bostäder och Enebybergs pensionärlägenheter. Kevinge bostäder är seniorlägenheter med 99 bostadslägenheter varav två är socialkontorets verksamhetslokaler. Utöver detta finns en extra uthyrningslägenhet som Socialkontoret hyr ut för kortare behov. Enebybergs pensionärsbostäder är seniorlägenheter 76 lägenheter i radhusform.



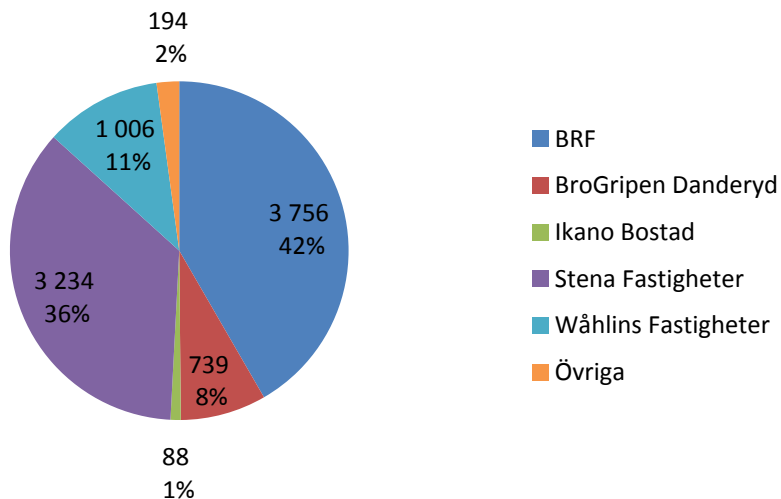
Fördelning fastighetsägare - Area



Fördelning fastighetsägare - Antal

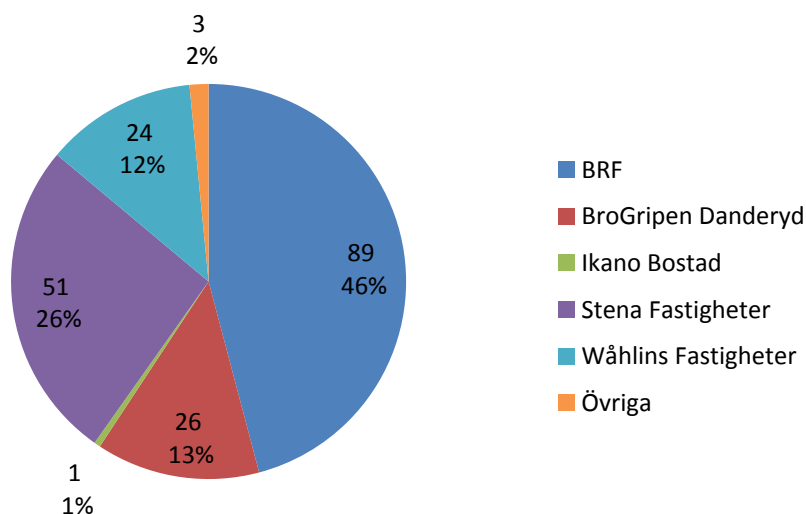


Ej Kommunägda fastigheter - Area





Ej kommunägda fastigheter - Antal



Av BRF äger kommunen 72 stycken och hyr in 14 stycken.

Det finns även anvisningsavtal med externa fastighetsägare där Socialkontoret anvisar direkt till fastighetsägaren. I de fallen hanteras inte avtalen av Tekniska kontoret. Dessa ingår inte här.

Organisation

Danderyds kommuns bostäder utgörs av egna fastigheter, bostadsrätter eller inhyrda lägenheter hos externa fastighetsägare.

Det är Tekniska kontoret som ansvarar för den ekonomiska samt tekniska förvaltningen.

Danderyds kommun har ingen öppen bostads kö. För att erhålla en bostad i Danderyds kommuns bestånd måste man ha ett biståndsbeslut via Socialkontoret alternativt att man uppfyller kraven för seniorkontrakt. För att få stå i kö för seniorlägenhet måste personen vara 70 år och för att erhålla kontrakt måste personen vara 75 år.

Kommunen tillhandahåller även bostäder (korttidskontrakt) till nyanlända enligt Migrationsverkets kvot som fördelas på Sveriges samtliga kommuner. Korttidskontrakt hyrs ut med avstående av besittningsskydd

Danderyds kommuns bostäder förmedlas enligt uppsatta rutiner mellan Tekniska kontoret (TK) samt Socialkontoret (SK). Inom organisationen hålls månadsvisa möten, Bo-möten, mellan TK och SK. Halvårsvis hålls Bostadsplaneringsmöten där förutom TK och SK, deltar Plan och Exploateringskontoret (PLEX) för långsiktig översyn av kommunens bostäder.



Det finns även en bostadsförsörjningsplan i kommunen. Enligt Riktlinjerna ska den enligt bostadsförsörjningslagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och för utveckling av bostadsbeståndet. I riktlinjerna klargörs kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Riktlinjerna behöver vara väl förankrade politiskt för att ge stabilitet, förutsägbarhet och långsiktighet.

I riktlinjerna kan kommunen ta ställning till vilka kommuninvånare man vill attrahera i framtiden och vilka bostäder man behöver ha för att kunna locka till sig kommuninvånare.

Uppföljningen kan omfatta både vilket genomslag riktlinjerna har fått i kommunens planering och vad som har realiserats. Den kan även omfatta förändringar i omvärlden och ge inspel till uppläggningsprogram av kommande program.

Socialkontorets bostadsplan är ett regelverk som är planerat från 2017 - 2025.

Förmedling av bostäder

Se särskild rutin för de olika kontrakten.

- Hantering av seniorbostäder mellan Tekniska kontoret och Socialkontoret
- Hantering av gruppboende och särskilt boende mellan Tekniska kontoret och Social kontoret
- Hantering av korttidskontrakt mellan Tekniska kontoret och Social kontoret

Vid uppsägning av korttidskontrakt och vakant lägenhet sker förmedling enligt följande:

1. Frågan går till SK om de har behov av lägenheten.
2. Om SK inte har behov av lägenheten går förmedlingen vidare till bostadsförmedlingen.

Boskola

Fastighetsavdelningen har tillsammans med socialkontoret jobbat fram en boskola. Boskolan är tänkt att främst vända sig mot nyanlända men även andra målgrupper kan vara aktuella för deltagande.

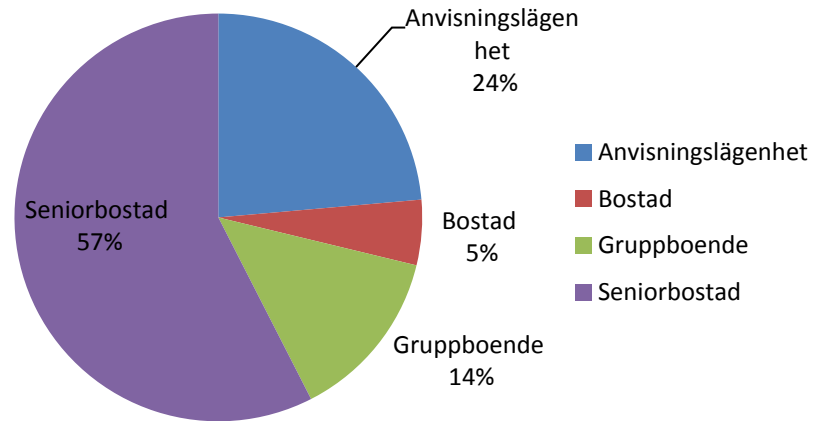
Boskolan går igenom hur det fungerar att bo i en lägenhet, vilka skyldigheter och rättigheter man har. Hur allt från en tvättstuga till fullskalig sopsortering fungerar.



Ekonomi – driftkostnader

Intäkter – fördelning per typ av bostad och objekt

Intäkter per bostadstyp



Genom analys av intäkter och kostnader för respektive objekt är slutsatsen är att objekten på totalen bär sina kostnader genom hyresintäkter för 2017.

Särskilda bostäder, gruppboendestäder samt det största seniorbostadshuset, Kevinge bostäder, har både bostäder och lokaler på samma objektnummer vilket gör det svårt att avgöra om just bostäderna bär sina kostnader. Redovisningen har skett på hela objektet.

Moms

Uthyrning och annan upplåtelse av fastighet är enligt huvudregeln undantagen från skatteplikt vilket innebär att den som bedriver uthyrningsverksamhet fakturerar hyra utan moms och har inte heller rätt till avdrag för ingående moms på inköp som rör uthyrningsverksamheten såsom byggnads- och driftkostnader.

Det finns undantag från huvudregeln där uthyrningen av fastighet alltid är momspliktig, exempelvis:

- garage och parkeringsplats till andra än hyresgäster i fastigheten
- uthyrning till en mobiloperatör av plats på mast

Förhandling hyra

Motpart för förhandling av hyra för bostäder är Hyresgästföreningen. Grunden är en bruksvärdeshyra. Det sker en generell förhandling en gång per år där ny hyra gäller från 1 april.

Enskilda ärenden – förhandling vid större förändringar

Det är upp till Tekniska kontoret att kontakta hyresgästföreningen för att få till den årliga höjningen.



Tekniska kontoret tar fram förhandlingsunderlag i form av jämförelseobjekt vid önskemål om en större hyresrevision.

Felanmälan

All felanmälan från våra hyresgäster skall gå via våra driftleverantörer på Fastighet samt Mark.

Driftleverantören kontaktar sen ansvarig förvaltare för diskussion av åtgärd.

Driftleverantören ansvarar även för att ta felanmälan vidare i de fall det gäller ett fel i fastighet hos extern fastighetsägare.

Driftleverantören ansvarar även för att vidareanmäla garantiärenden i våra nybyggnadsprojekt.

Hyresavtal

Korttidskontrakt för anvisningslägenheter med avstående av besittningsskydd. Sedan tidigare finns korttidskontrakt där hyresgästen fått besittningsskydd men fortfarande inte får byta lägenheten.

Seniorlägenheter med tillsvidarekontrakt men med begränsat besittningsskydd (hyresgästen har ej rätt att byta lägenheten).

Hyreskontrakt för behovsprövade kontrakt (särskilt boende och gruppboende) är kopplade till socialkontorets beslut.

Ett fåtal 'vanliga' bostadshyresavtal finns kvar sedan Danderydsbostäder där de boende har besittningsskydd. De har exempelvis rätt att byta lägenheten.