



Emelie Bjurå
Utvecklingsavdelningen
08-50827037
emelie.bjura@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-02-05

Förvärv av bostadsrättslokal i bostadsrättsföreningen Ekskogen för uthyrning till Farsta stadsdelsnämnd för användning som gruppboende. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förvärv av bostadsrätter i bostadsrättsföreningen Ekskogen till en beräknad kostnad om 15 700 000 kronor, för att användas som gruppboende av Farsta stadsdelsnämnd.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut gruppboendet till Farsta stadsdelsnämnd till en beräknad hyra ca 860 000 kronor per år.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Den 18 december 2012 gav stadsdelsnämnden i Farsta sin förvaltning i uppdrag att inrätta en ny gruppboende på Pepparvägen i Hökarängen, i flerfamiljshus med Peab som byggherre. Stadsdelsnämnden hemställer till Fastighetsnämnden att förvärva gruppboendet vilken innehåller sex lägenheter om 1,5 rum och kök samt gemensamhetsutrymme och personallokaler. Den är avsedd för personer som omfattas av rätten till bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Eftersom lägenheterna upplåts med bostadsrätt kan fastighetsnämnden förvärva gruppboendet och hyra ut den till stadsdelsnämnden i andra hand.

Fastighetskontoret föreslår att kontoret förvärvar den aktuella gruppboendet till en beräknad kostnad om 15,7 miljoner kronor.



Utlåtande

Bakgrund

Stadsdelsnämnden i Farsta har vänt sig till fastighetskontoret för att få hjälp med att förvärva bostadsrätter i bostadsrättsföreningen Ekskogen för att kunna använda dessa som gruppboende.

Projektering av gruppboendet har skett i samverkan med byggherren Peab som kommer att bygga tre separata fyra våningshus i Hökarängen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Husen byggs från hörnet av Munstyckevägen och Pepparvägen och mot Farsta, i kanten på skogsområdet. Gruppboendet kommer att finnas på bottenvåningen (plan 1) i huset närmast Farsta. Peab ombesörjer att bostadsrätten anpassas för den aktuella verksamheten och detta ingår i priset om 15,7 miljoner kronor.

Gruppboendet omfattar 420 kvadratmeter varav 170 kvadratmeter utgör det gemensamma utrymmet. Det finns sex lägenheter med en bostadsyta på 39 respektive 47 kvadratmeter. Lägenheterna består av 1,5 rum och kök med öppen planlösning och fullvärdig köksutrustning. I varje lägenhet finns wc, dusch och tvättmaskin. Varje lägenhet har också en separat uteplats och det finns även en gemensam uteplats. Lägenhetsförråd finns i källaren. Det gemensamma utrymmet består av rullstolsförråd, korridorer, personalrum med wc och dusch, tvätt- och städutrymme samt ett kombinerat kök och allrum.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Stadsdelsnämnden hyr i sin hand ut lägenheter till de boende till bruksvärdehyra. Det är två orsaker till att fastighetsnämnden är ägare till stadens bostadsrätter, dels att det endast är en kommun eller landsting som får, enligt bostadsrättslagen, hyra ut en bostadsrätt i andra hand utan bostadsrättsföreningens godkännande, dels att fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. Den första anledningen gör att ett exempelvis ett aktieföretag måste få ett godkännande av bostadsrättsförening att hyra ut i andra hand. Hur länge bostadsrättsföreningen kan ge godkännande av en andrahandsuthyrning bestäms av stadgarna som i de allra flesta fall ger ett år i sänder. Långa andrahandsuthyrningar som gäller i dessa fall får inte förekomma för juridiska personer.

Hyran till stadsdelsnämnden som är beslutad i kommunfullmäktige 2006-06-10 består av tre delar. Dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen och dels administrativ- och underhållskostnad om 114 kronor/m² som indexregleras med basår oktober 2004.

Den preliminära kostnadskalkylen i detta fall baseras på uppgifter från Peab inför säljstart av övriga lägenheter under november 2012. Kostnaden för gruppboendet ligger i nivå med övriga lägenheter, med tillägg för särskilda kostnader för åtgärder som krävs för vårdboende, bland annat gällande isolering och brandsäkerhetsfrågor. Den sammanlagda kostnaden för gruppboendet beräknas till 15,7 miljoner kronor som fastighetsnämnden



betalar. Den totala hyresintäkten vilken debiteras stadsdelsförvaltningen beräknas bli 860 000 kronor per år.

Mål och syfte

Förvärvet av en ny gruppbofastad med sex lägenheter bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål om 100 nya bostäder varje år för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Gruppbofastaden kommer att inriktas mot personer som omfattas av rätten till bostad med särskild service enligt LSS.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under senhösten 2014. Byggstart är dock avhängigt av att Peab lyckas sälja tillräckligt stor andel av lägenheterna.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av bostadsrätterna. Fastighetskontoret ansvarar även för framtida underhåll av bostadsrätterna.

Ekonomi

Förvärvet av bostadsrätterna uppgår sammanlagt till ca 15,7 miljoner kronor. Årsavgiften till föreningen är ca 300 000 kronor.

Hyran för Bromma stadsdelsnämnd blir ca 860 000 kronor per år. Hyran är beräknad efter stadens modell för bostadsrätter och 18 % omsorgsmoms är avräknad i hyresbeloppet. I modellen ingår 114 kr/kvm som ska täcka kontorets administrativa kostnader.

Risker

Om försäljningen av de övriga bostadsrätterna inte går enligt plan finns en risk att starten för byggnationen försenas, vilket medför att inflyttning kan komma att bli framflyttad.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med slutredovisning under andra halvan av 2014.

Kontorets analys

Förvärvet av en ny gruppbofastad med sex lägenheter bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål om 100 nya bostäder varje år för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Gruppbofastaden kommer att inriktas mot personer som omfattas av rätten till bostad med särskild service enligt LSS.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner förvärv av gruppbofastaden i bostadsrättsföreningen Ekskogen till en beräknad kostnad om 15,7 miljoner kronor, samt att nämnden ansöker hos kommunstyrelsen om hemställan av förvärvet.

Slut