

**Utlåtande 2017:269 RI (Dnr 123-1640/2017)**

## **Förvärv av bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Cellen i Hagastaden**

Förslag från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämndens ansökan om att få förvärva bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Cellen i Hagastaden till en investeringsutgift överstigande 50 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Kommunstyrelsens beslut om att föreslå kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Cellen i Hagastaden översänds till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

Ärendet

Om det är ekonomiskt fördelaktigt för staden har fastighetsnämnden, efter beställning från stadsdelsnämnderna, i enlighet med kommunfullmäktiges budget år 2017 uppdraget att köpa bostadsrätter för förskolor och särskilt boende. Efter beställning från Norrmalms stadsdelsnämnd ansöker fastighetsnämnden hos kommunfullmäktige om att få förvärva 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Cellen i Hagastaden.

Stadsdelsnämnden hyr lägenheterna av fastighetsnämnden och avser att i dessa inrätta en servicebostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Enligt gällande regler för ekonomisk förvaltning ska nämndernas investeringar godkännas av kommunfullmäktige om utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Cellen. Kontoret menar att detta sannolikt blir den hittills dyraste servicebostaden enligt LSS i staden och anser att den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta är nådd med denna nivå.

## Mina synpunkter

Stockholm har stort behov av fler bostäder med särskild service för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Enligt LSS är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Stadsdelsnämnderna har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter.

Hagastaden är ett område där bostadsrättförvärv av servicelägenheter bedöms vara den bästa lösningen för staden. Efter beställning från Norrmalms stadsdelsnämnd ansöker fastighetsnämnden hos kommunfullmäktige om att få förvärva 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Cellen i Hagastaden. Detta då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Föredragande borgarråd föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärv av 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i Hagastaden för att inrätta servicebostäder enligt lagen om LSS. Då utgiften överstiger 50 miljoner kronor måste köpet godkännas av kommunfullmäktige enligt gällande regelverk.

Av kommunstyrelsens förslag till Budget för 2018-2020 framgår att fastighetsnämnden ges en utökad investeringsram år 2018 om 300 miljoner kronor för förvärv av bostadsrätter.

I sak är vi överens med majoriteten om att fler servicebostäder för målgruppen inom LSS behövs och är prioriterat. Dock vill vi påtala de kritiska punkter som finns i förslaget.

Vi anser att kostnaden på över 50 miljoner kronor för 13 lägenheter är anslående hög. Även stadsledningskontoret ställer sig tveksamma och menar att detta sannolikt blir den dyraste servicebostaden enligt LSS hittills i staden. Vidare skriver stadsledningskontoret att utbyggnaden av servicebostäder enligt LSS är viktig men att den inte får ske till en orimligt hög nivå samt att det kan ifrågasättas om inte den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta härmed är nådd med denna nivå. Vi anser att så pass starka ordalag från stadsledningskontoret bör få det beaktande som de förtjänar och att den höga kostnaden därför måste ses som och vara en engångsföreteelse

Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Dock ifrågasätter vi majoritetens politiska förutsättningar för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämndens ansökan om att få förvärva bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Cellen i Hagastaden till en investeringsutgift överstigande 50 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Kommunstyrelsens beslut om att föreslå kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Cellen i Hagastaden översänds till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.

#### Bilaga

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande, sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§. (Finns att läsa på KF/KS-kansli, Stadshuset plan 4, för kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens ledamöter.)

Stockholm den 13 december 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
K A R I N W A N N G Å R D

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Om det är ekonomiskt fördelaktigt för staden har fastighetsnämnden, efter beställning från stadsdelsnämnderna, i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppdraget att köpa bostadsrätter för förskolor och särskilt boende.

Enligt gällande regler för ekonomisk förvaltning ska nämndernas investeringar godkännas av kommunfullmäktige om utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Efter beställning från Norrmalms stadsdelsnämnd ansöker fastighetsnämnden hos kommunfullmäktige om att få förvärva 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Cellen i Hagastaden. Stadsdelsnämnden hyr lägenheterna av fastighetsnämnden och avser att i dessa inrätta en servicebostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.

Säljare är byggaktören Einar Mattsson Projekt AB. Omfattningen är 13 lägenheter varav en lägenhet fungerar som servicebostadens personal- och gemensamhetslokal. Köpeskillingen uppgår till en investeringsutgift överstigande 50 miljoner kronor. Tillträde till lägenheterna sker under år 2018.

Fastighetsnämnden beräknar hyresintäkten från stadsdelsnämnden till cirka 2,4 miljoner kronor per år. Hyran är beräknad enligt den modell om hyressättning av bostadsrätter som kommunfullmäktige beslutat om (utl. 2003:58) som är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader, årsavgift till bostadsrättsföreningen och en schablon för administrations- och underhållskostnader.

### Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Cellen i Hagastaden, i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut serviceboendet till Norrmalms stadsdelsnämnd, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Se bilaga, sekretess enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunstyrelsens förslag till Budget för 2018-2020 framgår att fastighetsnämnden ges en ökad investeringsram år 2018 om 300 miljoner kronor för förvärv av bostadsrätter. Stadsledningskontoret förutsätter att utgiften för föreliggande förvärv ryms inom den investeringsram som tilldelas nämnden.

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade den 12 december 2013 om att hyra den aktuella servicebostaden och ansökte samtidigt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet. Den 19 februari 2014 godkände ekonomiutskottet ansökan. I det skedet uppskattades stadsdelsnämndens hyra gentemot fastighetsnämnden till 2 053 000 kronor per år. Kostnaden har nu ökat. Kontoret beräknar med föreliggande underlag från fastighetsnämnden och efter avdrag för möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms att stadsdelsnämndens hyreskostnad uppgår till 2 330 000 kronor per år. Kontoret förutsätter att fastighetsnämnden har kommunicerat den nya högre hyresnivån med Norrmalms stadsdelsnämnd och utifrån behovet tillsammans med stadsdelsnämnden analyserat alternativa lösningar och efter detta bedömt att den mycket höga kostnaden i detta fall är motiverad.

Stadsledningskontoret uppskattar att de enskilda lägenheterna kommer att betinga en hyresintäkt för stadsdelsnämnden om knappt 1 600 000 kronor per år. Stadsdelsnämndens nettolokalkostnad för servicebostaden uppgår därefter till cirka 730 000 kronor per år. Det motsvarar cirka 170 kronor per boendedygn. Kontoret uppfattar att detta sannolikt blir den hittills dyraste servicebostaden enligt LSS i staden. Utbyggnaden av servicebostäder enligt LSS är viktig men den kan enligt kontoret inte ske till en orimligt hög nivå. Kontoret menar att det kan ifrågasättas om inte den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta är nådd med denna nivå.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsen, med hänvisning till vad som anförs ovan,

föreslår kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Cellen till en kostnad överstigande 50 miljoner kronor.

Kontoret föreslår kommunstyrelsen att översända beslutet ovan till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.