

Handläggare
Royem Mohsin
0850826733
royem.mohsin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-05-22

Förvärv av nio bostadsrättslägenheter för serviceboende i Brf Agnes i Fruängen.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av nio bostadsrätter för användning som serviceboende i Brf Agnes i Fruängen. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 9 bostadsrätter för användning som serviceboende i Brf Agnes i Fruängen. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har genom beställning bett fastighetsnämnden att förvärva servicelägenheterna för att sedan hyra ut dem till stadsdelsnämnden. Förväntat totalpris för servicelägenheterna uppgår till cirka 28 mnkr med en årsavgift på cirka 830 kr/kvm. Servicelägenheternas yta uppgår till cirka 450 kvm varav 87 kvm utgör personal- och gemensamhetsyta. Stadsdelsnämndens hyra till fastighetsnämnden uppgår till cirka 1,4 mnkr per år.

Utlåtande

Bakgrund

Åke Sundvall AB har kontaktat fastighetskontoret avseende förvärv av servicelägenheter. Försäljning av lägenheterna i projektet är påbörjat och kostnads kalkyl finns framtagen. Hittills är cirka 33 % av lägenheterna sålda. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har aviserat intresse för lägenheterna. Då projektet är initierat och lägenheterna redan är till försäljning så kommer det ej tecknas avsiktsförklaring för förvärvet av servicelägenheterna.

Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Inom staden finns ett stort behov av flera bostäder med särskild service. Stadsdelsnämnderna har därför 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. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringsnämnden som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. I processen ingår initialt att fastighetsnämnden tecknar en avsiktsförklaring med byggherren.

För den kommande upplåtelsen av servicelägenheterna ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Hyran till stadsdelsnämnden, som är beslutad i kommunfullmäktige den 10 juni 2003, består av tre delar; dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 3,25 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad om 100 kronor/kvm och år. Schablonen för den administrativa kostnaden har emellertid reviderats år 2018 till 190 kronor/kvm och år, under de tio första åren, därefter 275 kronor/kvm och år, från år 10 och framåt. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2017.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av servicelägenheterna för att sedan hyra ut dem till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd. Utbyggnaden av fler LSS-boenden är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker under kvartal 3, år 2019. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt

förvärv av servicelägenheterna. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av servicelägenheterna.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicelägenheterna uppgår till cirka 28 mnkr med en årsavgift på cirka 830 kr/kvm. Servicelägenheternas totala yta uppgår till cirka 450 kvm varav cirka 87 kvm är personal- och gemensamhetsytor. Stadsdelensnämndens hyra uppgår till cirka 1,4 mnkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrarnas tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av servicelägenheter i Fruängen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-05-08
Jonas Uebel (Ansvarig)	2018-05-08