

Handläggare
Emma Hansen
Telefon: 0850827049

Till
Fastighetsnämnden
2022-10-25

Förvärv av 8 bostadsrätter för gruppboende inom projekt Spånga centrum öst

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 8 bostadsrätter för gruppboende i projektet Spånga centrum öst. I processen ingår att teckna en avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 8 bostadsrätter inom projektet Spånga centrum öst för användning som gruppboende. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har genom beställning bett fastighetsnämnden att förvärva gruppboendet för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden.

Förväntat totalpris för gruppboendet uppgår till cirka 28 mnkr med en årsavgift på cirka 850 kr/kvm. Gruppboendets yta uppgår till cirka 410 kvm.

Stadsdelsnämndens hyra till fastighetsnämnden uppgår till cirka 600 tkr per år beräknat med stadens nuvarande internränta om 0,5 %.

Ärendet

Beskrivning av projektet

I projektet Spånga centrum öst planerar byggherren AB Borätt att uppföra ett flerbostadshus med ca 135 bostadsrättslägenheter. Projektet planeras i ett kvarter med uppbrutna volymer för att bättre smälta in i den omgivande stadsmiljön. Värden såsom småskalighet, kvalitet och variation eftersträvas för att värna den befintliga karaktären i området. Detaljplanen vann laga kraft mars 2021. Preliminärt tillträde beräknas till år 2026.

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 nämnderna 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. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar förvärv av 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 att teckna en avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

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

Mål och syfte

Syftet med förvärvet är att möjliggöra för Spånga-Tensta stadsdelsnämnd att tillgodose behovet av gruppbofastäder i stadsdelen.

Tidplan

Förväntad inflyttning beräknas ske år 2026.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av gruppbofastaden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av gruppbofastaden.

Ekonomi

Förväntat totalpris för gruppbofastaden uppgår till cirka 28 mnkr med en årsavgift på cirka 850 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Gruppbofastadens yta uppgår till cirka 410 kvm varav

cirka 100 kvadratmeter är kommunikationsytor. Fastighetsnämnden kommer att hyra kommunikationsytorna av bostadsrättsföreningen för en engångskostnad.

Stadsdelsnämndens hyra för gruppbestaden till fastighetsnämnden beräknas uppgå till cirka 600 tkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod och utgående från stadens nuvarande internränta om 0,5 %. En beräkning har även gjorts med en internränta om 2 %, vilket skulle innebära en årshyra om ca 1 mkr för stadsdelsnämnden.

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 Spånga-Tensta.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-10-13
Lena Lien, Avdelningschef	2022-10-13