

Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 0850824026

Till Skärholmens stadsdelsnämnd
2021-09-23

Inhyresmedgivande för nya servicebostäder enligt LSS i kv. Vårfrugillet, Bredäng

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner genomförandeärendet gällande nya servicebostäder vid Kv Vårfrugillet, Bredäng.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inhyrningen av servicebostäder.
3. Stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden om att förvärva bostadsrättsandelar för servicebostäderna under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
4. Stadsdelen ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med totalt 600 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd och 500 tkr startbidrag.

Sammanfattning

Nämnden har i februari 2020 antagit inriktningsärendet gällande införhyrning av nya servicebostäder enligt LSS i kv Vårfrugillet, Bredäng. Förvaltningen återkommer nu till nämnden med ett genomförandeärende.

Enligt stadens boendeplan LSS och SoL 2021-2031 behöver antalet servicebostäder öka inom region södra västerort. För att möta behovet planerar förvaltningen att införhyra 13 lägenheter i Kv Vårfrugillet i Bredäng. Preliminär inflyttning för de första lägenheterna i etapp 1 är beräknad till kvartal fyra år 2022 . Inflyttning i etapp 2 är beräknad till 2023. Fastighetskontoret ansvarar för att förvärva dessa lägenheter på uppdrag av stadsdelsnämnden. Förvaltningen föreslår att nämnden antar förvaltningens förslag till beslut och hemställer hos fastighetskontoret om att förvärva lägenheterna under förutsättning att kommunstyrelsen ekonomiutskott godkänner projektet.

Bakgrund

Nämnden har 2020-02-28 antagit inriktningsärendet ”Inhyresmedgivande för nya servicebostäder i Kv Vårfrugillet, Bredäng.” Förvaltningen återkommer nu till nämnden med ett genomförandeärende.

Enligt stadens boendeplan 2021-2031, Bostad med särskild service, LSS och SoL, behövs antalet bostäder öka inom region Västra Söderort. Region västra söderort består av stadsdelarna Hägersten-Älvsjö och Skärholmen.

Kommunfullmäktige har beslutat att fastighetskontoret ska ha uppdraget att förvärva bostadsrätter för att nyttjas som servicebostad enligt LSS. Fastighetskontoret arbetar på beställning av stadsdelsnämnderna som ansvarar för att säkerställa stadens behov av LSS-bostäder. Mellan fastighetskontoret och berörd stadsdelsnämnd upprättas ett internt hyresförhållande för lägenheterna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för nämnd- och verksamhetsstöd samarbete med avdelningen stöd och service i egen regi. Ärendet har samverkats i genomförandegruppen för bostäder med särskild service för godkännande. Ärendet har genomgått samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Fastighetsbolaget Åke Sundvall ska bygga tre punkthus vid kvarteret Vårfrugillet i Bredäng. De tre punkthusen omfattar totalt 120 lägenheter. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i februari 2018, och detaljplanen vann laga kraft i mars 2018. Detaljplanen är en del av det pågående stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen.

Inom två av dessa tre punkthus avser fastighetskontoret att förvärva totalt 13 lägenheter, tolv lägenheter för boende samt en lägenhet för personal och gemensamhetslokal. Lägenheterna kommer därefter att hyras ut till förvaltningen.

De tre punkthusen kommer att byggas i olika etapper och lägenheterna kommer att fördelas mellan två punkthus.

Servicebostäderna omfattar sju lägenheter med en yta på 33 kvm samt fem lägenheter med en yta på 44 kvm. Lägenheten för personal och gemensamhetslokal har en yta på 86 kvm fördelat på fyra rum och kök.

I etapp 1 som avser det första punkthuset kommer förvaltningen hyra totalt sex lägenheter, fem lägenheter för boende samt en lägenhet för personal och gemensamhetslokal. Detta hus har planerad inflyttning kvartal fyra år 2022. Övriga sju lägenheter hyrs i hus 2 med planerad inflyttning 2023.

Fastighetskontoret har redovisat hyresnivån för förvaltningen och hyran framgår i tabellen nedan. De boende betalar bruksvärdeshyra som förhandlas med hyresgästföreningen innan inflyttning. En preliminär hyreskostnad för hyresgästen blir cirka 6 700 kronor per månad för lägenheterna på 33 kvadratmeter samt cirka 8100 kronor per månad för lägenheterna på 44 kvadratmeter.

Förvaltningens hyreskostnad framgår i tabellen nedan. Hyran uppgår till totalt cirka 650 000 kronor per år exklusive omsorgsmoms.

Lägenheter	Storlek (kvm)	Antal	Genomsnittlig hyreskostnad per år
4 r o k (Hus 1)	86	1	99 000
1 r o k (Hus 1)	33	5	201 000
1 r o k (Hus 2)	33	2	80 000
2 r o k (Hus 2)	44	5	270 000
Totalt			650 000

Hyreskostnaden för gemensamhetsytorna, dvs den större lägenheten, faller helt på förvaltningen.

Fastighetskontorets investeringskostnad för samtliga lägenheter uppgår till cirka 30,4 mnkr.

Medel för lokaländamål kan sökas och beviljas av KSEKU i samband med gemomförandeärendet. Förvaltningen avser att ansöka om stimulansbidrag 500 tkr för startkostnader och 100 tkr för beställarstöd.

Synpunkter och förslag

Enligt stadens boendepplan 2021-2031 saknas bostäder och behovet av LSS-bostäder kommer att öka. Förvaltningen gör bedömningen att lägenheterna behövs för att möta det ökande behovet av lägenheter.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner ärendet och ger fastighetskontoret i uppdrag att förvärva lägenheterna och att

införhyrning av lägenheterna medges, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner ärendet.

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni
Avdelningschef

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Avdelningen för nämnd- och verksamhetsstöd

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2021-09-01
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2021-09-01