

**Handläggare**  
Jan Erik Nilsson  
Telefon: 0850824026

**Till**  
Skärholmens stadsdelsnämnd  
2022-05-19

## Avveckling av hyresavtal för fastigheten Byholmen 2, Vårholmsbackarna och flytt av Vårbergs stödboende

Genomförandeärende

### Förslag till beslut

1. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att avveckla hyresavtalet för fastigheten Byholmen 2 och ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få avveckla hyresavtalet.
2. Förvaltningen får i uppdrag att införhyra lägenheter vid Ängsholmsgränd vilka ersätter Vårbergs stödboende.
3. Nämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för nytt boende på Ängsholmsgränd om totalt 600 tkr varav 100 tkr avser beställarstöd och 500 tkr avser startbidrag.

### Sammanfattning

Förvaltningen hyr lokaler på Vårholmsbackarna, fastigheten Byholmen 2 i Vårberg. Den verksamhet som bedrivs i lokalerna idag är Stödboende enligt SoL för personer inom socialpsykiatrin. Förvaltningen anser att lokalerna är undermåliga och dåligt skick och vill därför lämna fastigheten helt. För att kunna lämna lokalerna måste stödboendet flytta till andra lägenheter. Förvaltningen har fått möjlighet att bli anvisade nya lägenheter på Ängsholmsgränd i Vårberg som alltså ersätter stödboendet på Vårholmsbackarna. Enligt Stadens regler för ekonomisk förvaltning 7 kap 3§ ska beslut om avveckling/omstrukturering av boenden fattas av ansvarig nämnd. Avvecklingen ska även godkännas av KSEKU. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att avveckla Vårbergs stödboende under förutsättning att kommunfullstyrelsens ekonomiutskott godkänner ärendet och får i uppdrag att införhyra lägenheter som ersätter Vårbergs stödboende.

Skärholmens stadsdelsförvaltning  
Administrativa avdelningen

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

### Bakgrund

Enligt Stadens regler för ekonomisk förvaltning 7 kap 3§ ska beslut om avveckling/omstrukturering av bl a boenden med särskild

service fattas av ansvarig nämnd. För att säkerställa den centrala samordningen i samband med avveckling/omstrukturering av dessa boenden ska kommunstyrelsens ekonomiutskott, efter begäran av respektive nämnd, godkänna större avvecklingar/omstruktureringar av särskilda boenden för äldre och bostäder med särskild service.

Förvaltningen har under en lång tid hyrt lokaler i fastigheten Byholmen 2, som ligger vid Vårholmsbackarna i Vårberg. Tidigare ägde Micasa fastigheten men år 2020 såldes fastigheten av Micasa till det privata fastighetsbolaget Landia AB. Därmed övertog Landia AB även hyresavtalen för lokalerna förvaltningen hyr. Den verksamhet som bedrivs idag i lokalerna är stödboende enligt SoL för personer inom socialpsykiatrin.

### **Ärendets beredning**

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

### **Ärendet**

I fastigheten Byholmen på Vårholmsbackarna bedriver förvaltningen ett stödboende enligt SoL för målgruppen inom socialpsykiatrin. Stödboendet omfattar tio lägenheter. Idag nyttjas fyra lägenheter. Förvaltningens hyresavtal för lägenheterna omfattar 565 kvadratmeter och har en årshyreskostnad på 930 tkr. Hyresgästerna i stödboendet betalar idag en hyra på cirka 6000 kronor per månad till förvaltningen vilket ger en årlig intäkt på cirka 570 tkr.

Lägenheterna vid Vårholmsbackarna är mycket undermåliga och håller låg standard. Sammantaget bedömer förvaltningen att boendet lokalmässigt inte uppfyller de krav som kan förväntas på ett stödboende inom socialpsykiatrin.

Förvaltningen vill avveckla lokalerna helt och för att genomföra en avveckling måste stödboendet flytta till andra lägenheter. Det nuvarande hyresavtalet för Byholmen har en uppsägningstid på löpande tre månader.

Efter dialog med fastighetsbolaget Einar Matsson AB har förvaltningen fått möjligheten att få maximalt tio lägenheter anvisade i området vid Ängsholmsgränd i Vårberg. Anvisning

kommer att ske vart efter lägenheter blir lediga vilket möjliggör en flytt av de boende vid Vårholmsbackarna. Hittills har förvaltningen fått hyra fyra lägenheter vid Ängsholmsgränd.

Lägenheterna är nyrenoverade och har en betydlig högre standard än lägenheterna vid Vårholmsbackarna. Lägenheterna består av 2 rum och kök med en månadshyra på cirka 8300 kronor vilken betalas av innehavaren av stödboendet. Hyresavtalen som upprättas med fastighetsägaren är separata hyresavtal för bostäder, dvs ett hyresavtal upprättas för respektive lägenhet.

Förvaltningen hyr lägenheterna i första hand av hyresvärden och hyr sedan ut lägenheterna i andra hand. Eventuella kostnader för flytt till det nya boendet kommer förvaltningen att stå för

En flytt av boendet till Ängsholmsgränd innebär att de boende kommer närmare känslan av ett eget boende. Utformningen på Vårholmsbackarna är långa korridorer och boendet är mer att likna ett korridorsboende som skapar en institutionslikande känsla.

Förvaltningen hyr sedan tidigare en lokal vid Ängsholmsgränd som kommer att användas som en gemensamhetslokal för de boende. Inga anpassningar av lokalen behöver göras för att kunna användas som gemensamhetslokal. Gemensamhetslokalen är på cirka 150 kvadratmeter och med en årshyra på cirka 300 tkr eller cirka 2000 kronor per kvadratmeter.

I gemensamhetslokalen kommer enheten att erbjuda möjligheter till rekreation enbart för våra hyresgäster inom psykiatrin i form av pingis, motion i motionscykel samt ett enklare café som kommer att kunna bryta isolering för våra hyresgäster.

I lokalen finns det personalutrymmen och kontor med tillgång till dator och andra faciliteter som de boende kan behöva använda, vidare finns även möjlighet att ha olika möten.

Fördelarna med de nya lokalerna på Ängsholmsgränd gör att förvaltningen vill säga upp hyresavtalet och avveckla stödboendet i Vårberg.

### **Synpunkter och förslag**

Stödboendet vid Byholmen bör avvecklas helt och hyresgästerna i stödboendet erbjudas lägenheter kring Ängsholmsgränd. När samtliga lägenheter har lämnats kan förvaltningen lämna fastigheten och lokalerna på Byholmen helt och hållet.

Lägenheterna vid Ängsholmsgränd är cirka 2000 kronor dyrare per månad jämfört med de gamla lägenheterna vid Byholmen. En renovering av de befintliga lägenheterna vid Byholmen skulle troligtvis medföra en hyreshöjning till en mer jämförbar nivå för

hyrorna vid de nya lägenheterna vid Ängsholmsgränd. En evakuering av de boende vid renovering kan undvikas genom flytt till nya lägenheter.

Vid avveckling kan det under en kort tid uppstå dubbla hyror för de båda lokalerna. I och med att uppsägningstiden för det befintliga hyresavtalet endast är tre månader så blir kostnaden marginell.

I och med att de befintliga lokalerna läggs ner startar förvaltningen upp ett nytt stödboende. Stadsdelsnämnden ansöker därför om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för nytt boende på Ängsholmsgränd om totalt 600 tkr varav 100 tkr avser beställarstöd och 500 tkr avser startbidrag.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att hyresavtalet gällande Vårholmsbackarna sägs upp för avflyttning när sista hyresgästen lämnat boendet och ger förvaltningen i uppdrag att införhyra lägenheter vid Ängsholmsgränd.

Förvaltningen föreslår även att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna uppsägningen av hyresavtalet gällande Vårholmsbackarna/Byholmen 2.

Patrik Åhnberg  
Stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni  
Avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2022-04-19
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2022-04-19