



Handläggare
Jennifer von Hofsten
08-508 267 34
jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2013-08-27

Förvärv av bostadsrätter för gruppboende i kv Tyresta i Norra Djurgårdsstaden Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt Fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för gruppboende i kv Tyresta i vilket ingår att teckna en avsiktsförklaring om kommande förvärv av dessa med AB Borätt.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden på Östermalm har gett sin förvaltning i uppdrag att inrätta ett nytt gruppboende i kv Tyresta i Norra Djurgårdsstaden. Gruppboendet planeras i ett flerfamiljshus med AB Borätt som byggherre. Då lägenheterna är bostadsrätter har Stadsdelsförvaltningen bitt Fastighetskontoret att förvärva dessa för att sedan hyra ut till stadsdelen. Förväntad köpeskilling uppgår till cirka 14 miljoner kronor med en årsavgift på 225 000 kronor. Stadsdelens hyra till Fastighetskontoret förväntas uppgå till cirka 1 miljon kronor per år.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Bilaga:

Östermalms Stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande, genomförandeärende, dnr 2012-698-2.6
Östermalms Stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande, inriktningsärende, dnr 2009-112-600.
Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande till Kommunstyrelsen ekonomiutskott, dnr 326-1887/2012.

Utlåtande

Bakgrund

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 på hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningar alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet. För att uppfylla målet att öka antalet grupp- och servicebostäder finns en planeringsgrupp bestående av stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, stadsledningskontoret och fastighetskontoret. När ett behov identifieras lämnas det som ett krav till exploateringskontoret som tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbetet.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som förvärvar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Fastighetskontoret behöver i vissa fall göra investeringar i form av byggnadsarbeten i de förvärvade objekten. Stadsdelsnämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende till bruksvärdeshyra. Det är två orsaker till att fastighetsnämnden är ägare till stadens bostadsrätter. Dels att det endast är en kommun eller landsting som får, enligt bostadsrättslagen, hyra ut en bostadsrätt i andra hand utan bostadsrättsföreningens godkännande. Dels att fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. Den första anledningen gör exempelvis att ett aktiebolag måste få ett godkännande av bostadsrättsföreningen att hyra ut i andra hand. Hur länge bostadsrättsföreningen kan ge godkännande av andrahandsuthyrning bestäms av stadgarna som i det flesta fall ger ett år i sänder. Långa andrahandsuthyrningar som gäller i dessa fall får inte förekomma för juridiska personer.

Östermalms stadsdelsnämnd har i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna en utbyggnad av nya specialbostäder enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Utbyggnaden omfattar ett

gruppboende i kv Tyresta i Norra Djurgårdsstaden. Gruppboendet integreras i ett flerbostadshus med AB Borätt som byggherre. 14 februari 2012 upprättades ett exploateringsavtal mellan Staden och AB Borätt. Till grund för det avtalet ligger detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Dp 2008-12203-54 som vann laga kraft 2010-10-14. Upplåtelseformen är bostadsrätt och gruppboendet köps för stadens räkning av Fastighetsnämnden. Gruppboendet består av fem lägenheter om 1-2 rum och kök samt gemensamhets- och personalutrymmen. Stadsdelsnämnden hyr gruppboendet av fastighetsnämnden och hyr därefter ut lägenheterna i andra hand till de boende enligt kommunfullmäktiges beslut 2006-06-10. Stadsdelens hyra gentemot fastighetsnämnden består av tre delar. Dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra ett förvärv av bostadsrätter för gruppboende som fastighetskontoret efter förvärv ska hyra ut till Östermalms stadsdelsförvaltning.

Åtgärder

Fastighetskontoret avser att teckna en avsiktsförklaring med AB Borätt gällande kommande förvärv av bostadsrätter för gruppboende. Kontoret avser sedan att återkomma till nämnden för godkännande av upplåtelseavtal (avtalsform vid förvärv av bostadsrätter).

Tidplan

Gruppboendet väntas stå klart i slutet av 2015.

Organisation

Fastighetskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning har ansvar för genomförandet. På Fastighetskontoret är Utvecklingsavdelningen ansvarig för förvärv.

Ekonomi

AB Borätt har meddelat att köpeskillingen för bostadsrätterna som utgör gruppboendet kommer att vara cirka 14 miljoner kronor och avgiften till bostadsrättsföreningen kommer att vara cirka 225 000 kr per år. Stadsdelens hyra till fastighetsnämnden

blir preliminärt drygt cirka 700 000 kr per år. Dessa siffror är inte definitiva och kan komma att ändras.

Samråd

Samråd sker med Östermalms stadsdelsförvaltning samt exploateringskontoret.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrens (AB Boräts) tidsplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till Fastighetsnämnden för ett genomförandebeslut.

Kontorets analys

Förvärvet av ett nytt gruppboende med fem lägenheter bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål om 100 nya bostäder varje år för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar.

Slut