



Gunnar Kempe
Fastighetsavdelningen
08-508 271 48
gunnar.kempe@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-04-20

Kontorets förvärv av bostadsrätter. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets lägesrapport om förvärv av bostadsrätter.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden hanterar stadens förvärv och ägande av bostadsrätter. Bostadsrätterna förvärvas åt stadsdelsnämnderna för att lösa boendet för personer med funktionsnedsättning enligt LSS, lagen om särskilt stöd för boende. Boendet består av så kallade gruppboendestäder och satellitboendestäder för enskilt boende. Behovet för dessa boendeformer ökar stadigt. I stadens planarbete tas hänsyn till behovet av de särskilda boendeformerna, liksom i exploateringsavtalen med byggherrarna.

Med beslut i stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsens ekonomiutskott som underlag, förvärvar fastighetsnämnden bostadsrätter och hyr ut dessa till respektive stadsdelsnämnd.

Under 2010 förvärvar fastighetskontoret bostadsrätter i Liljeholmen, Sättra och Kista till en summa av knappt 43 miljoner kronor.



Utlåtande

Staden har, genom stadsdelsnämnderna, ansvar för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning, enligt LSS. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärvar staden bostadsrätter.

Beslutsgång

Stadsdelsnämnderna tar fram sina behov av LLS-boende i samarbete med stadsledningskontoret. Stadsdelsnämnderna beslutar i inriktningsbeslut om att undersöka möjligheten till ett boende och begär extra medel från kommunstyrelsens ekonomiutskott för förprojektering. Under förprojekteringen får fastighetskontoret information om projektet av stadsledningskontoret.

Fastighetskontoret kontakter byggherren för genomgång av projektet. Det är då två frågor fastighetskontoret tittar på, dels planlösningen för att se hur bostadsrätten kan anpassas till gruppboende och hur den sedan kan återställas till normala lägenheter när behovet av gruppboendet upphör, dels de ekonomiska förutsättningarna för att räkna fram en preliminär hyra till stadsdelsnämnden.

Visar förprojekteringen att projektet bör genomföras tar stadsdelsnämnden ett genomförandebeslut. I stadsdelsnämndens genomförandebeslut ansöker de också till kommunstyrelsens ekonomiutskott för att få stimulansbidrag och ökat bidrag för hyreskostnaderna. I stadsdelsnämndens genomförandebeslut anges en preliminär hyra för gruppboendet.

Med stadsdelsnämndens genomförandebeslut och kommunstyrelsens beslut skriver fastighetskontoret ett tjänsteutlåtande, genomförandebeslut, om att få förvärva bostadsrätterna.

Med fastighetsnämndens genomförandebeslut som beslutsunderlag tecknar fastighetskontoret sedan ett förhandsavtal med byggherren. Kontoret betalar ingen handpenning till byggherren vid tecknandet av förhandsavtalet. Villkoren i avtalet bestämmer också hur stora förändringar av årsavgiften och insatsen som köparen skall tåla för att avtalet inte skall bli ogiltigt.

Självkostnadshyra

Hyran till stadsdelsnämnderna är en självkostnadshyra som är beslutad i kommunfällmäktige 2006-06-10. Hyran består av tre delar, en kapitalkostnad som är 4 % av insatsen, årsavgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ- och underhållskostnad om 100 kronor per kvadratmeter (m²) som indexregleras med basår oktober 2004.

Stadsdelsnämndernas uthyrning

Stadsdelsnämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende till bruksvärdeshyra.

Kostnader för att anpassa bostadsrätten

Kostnaden för att anpassa en bostadsrättslägenhet efter verksamhetens behov betalas av stadsdelsnämnden. För gruppboende täcker stimulansbidraget i normalfallet anpassningen. Om anpassningen inte skulle täckas av stimulansbidraget kommer kostnaden att hamna som ett tillägg på hyran med en avskrivningstid enligt avskrivningsreglerna och ränta enligt stadens internränta.

Förvärv 2010

2010 är tre förvärv beslutade i fastighetsnämnden. Två förvärv har genomförts, ett i Liljeholmen, kvarteret Timotejen och ett i Sättra, kvarteret Djursättra 1 och 2 med inflyttning under mars månad. Det tredje förvärvet, kvarteret Skagafjord 1 i Kista, har beräknad inflyttning i augusti/september.

Timotejen

Genomförandebeslutet togs av fastighetsnämnden 2006-11-30 gällande förvärv av sex stycken bostadsrätter i kvarteret Timotejen, till ett pris om 15 miljoner kronor och en årsavgift på 326 200 kronor. Beräknad inflyttning var i början på 2008. Anledningen till att inflyttningen blev framflyttad till 2010 var att det under projekteringen togs fram en ny lösning som ledde till att gruppboenden utnyttjade ytan effektivare. Ytan minskade med 62 m² till 404 m² och priset på bostadsrätterna minskade till 13 886 288 kronor och årsavgiften till 275 928 kronor. Hyran för stadsdelsnämnden minskade med 104 600 kronor.

Djursättra 1 och 2

Genomförandebeslut togs av fastighetsnämnden 2008-12-16 gällande förvärv av totalt 14 stycken bostadsrätter, fördelade mellan åtta stycken boendelägenheter och ett gruppboende i kvarteret Djursättra 1 och 2, till ett pris av 15 925 000 kronor och en årsavgift på 503 172 kronor. Inflyttning sker i mars 2010. Under projekteringen beslutade Skärholmens stadsdelsförvaltning att de hade behov av ytterligare två boendelägenheter, en i Djursättra 1 och en i Djursättra 2. Priset för dessa två bostadsrätter var 2 082 500 kronor och årsavgiften 82 018 kronor. Det slutliga priset för 16 stycken bostadsrätter blev 18 007 500 kronor och årsavgiften 585 190 kronor.

Skagafjord 1

Genomförandebeslut togs av fastighetsnämnden 2009-04-14 gällande förvärv av sex stycken bostadsrättslägenheter för gruppboende i kvarteret Skagafjord 1, till ett pris av 10 674 000 kronor och en årsavgift till föreningen på 278 629 kronor. Inflyttning beräknas bli under perioden augusti/september 2010.



Förvärv 2011

För 2011 är förvärv av åtta stycken bostadsrättslägenheter i kvarteret Säven beslutade. Fastighetsnämnden tog genomförandebeslut 2010-01-19 till ett pris av 10 940 000 kronor och årsavgift till föreningen på 315 275 kronor. Inflyttning är planerad till maj 2011.

Försäljning

Många av gruppbestäderna är byggda efter gamla normer och därmed svåra att bygga om så att de uppfyller dagens krav. När en gruppbestad ersätts med en ny gruppbestad eller om behovet inte längre finns i området är en lösning att sälja den. Innan beslut fattas om att bostadsrätten skall säljas undersöker kontoret om någon annan verksamhet inom staden har behov av bostaden. Kontoret kontrollerar också med bostadsförmedlingen om det finns någon i deras förturskö som kan hyra bostadsrätten som enskilt boende.

De bostadsrätter som nu är under försäljning en gruppbestad i Bredäng, i kvarteret Nordens Vänners, med en yta på 879 m², en enskild bestad på Reimersholmen på 105 m² samt två bostadsrätter i Minneberg på 76 m² var. Försäljningen av bostadsrätterna sker genom mäklare. Bostadsrättsföreningen för Nordens Vänners är själva intresserade av att köpa bostadsrätten i kvarteret Nordens Vänners.

Mål och syfte

Målet är att ordna boende åt personer med funktionsnedsättning enligt LLS. Syftet med kontorets förvärv av bostadsrätter är att fastighetsnämnden har som uppdrag att äga bostadsrätter och att en kommunal förvaltning kan hyra ut den i andra hand, utan att söka tillstånd hos bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Med den beslutade självkostnadshyran tjänar kontoret inget på hanteringen av bostadsrätterna, men får i dagsläget sina kostnader täckta.

Samråd

Alla förvärv sker i samråd med berörda stadsdelsförvaltningar och stadsledningskontoret samt i många fall även socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen.

Risker

Några stora risker finns inte vid förvärv av bostadsrätter som första ägare, då bostadsrätterna normalt ökar i värde. Det som kan förbättras i förvärvsprocessen är att fastighetskontoret medverkar tidigare i projekten. Om kontoret kommer in redan vid markanvisningen så finns större möjligheter att kunna påverka priset på bostadsrätten.

Slut