



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

Till
Fastighetsnämnden 2012-04-17

Förvärv av bostadsrätter för gruppbofäder i kvarteret Övernattningen 3 och 4 som hyrs ut till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förvärv av fem stycken bostadsrättslägenheter i kvarteret Övernattningen 3 och 4 till en kostnad om 12 238 000 kronor, för att användas som gruppbofader av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Juan Copovi-Mena
fastighetsdirektör

Pontus Werlinder
avdelningschef

Sammanfattning

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har tillsammans med SSM Bygg och Fastighets AB genomfört en projektering av en ny gruppbofader i kvarteret Övernattningen 3 och 4 i Bredäng. Gruppbofaden kommer att omfatta fem lägenheter på entréplan i ett bostadsrättsshus.

Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd har bett fastighetsnämnden att förvärva bostadsrätterna, till ett preliminärt pris om 12 238 000 kronor och med en årsavgift om 298 620 kronor, för att använda som gruppbofader. Transaktionen genomförs av fastighetskontoret som i sin tur hyr ut gruppbofaden till stadsdelsnämnden till en hyra om 835 888 kronor per år.

Gruppbofaden kommer att stå klar för inflyttningen under andra halvan av år 2013.



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 förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

När gruppbofastäder byggs i bostadsrättsbostäder köper staden in bostadsrätterna genom fastighetskontoret, som i sin tur hyr ut gruppbofastaden till stadsdelsnämnden. Stadsdelsnämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade 2012-03-25 att godkänna genomförandebeslut beträffande utredning och planering av en gruppbofastad i kvarteret Övernattningen 3 och 4 i Bredäng. SSM Bygg och Fastighets AB bygger för bostadsrättsföreningen Mälarhöjdsparken 2 bostadsbostäder i området. I de exploateringsavtal som skrivits med byggherrarna för utbyggnaden av området finns det med att en gruppbofastad ska byggas.

SSM och stadsdelsförvaltningen har funnit en plats i entréplan på ett av de nya bostadsbostäderna där gruppbofastaden kan ligga och har tillsammans genomfört en projektering av gruppbofastaden, som kommer att bestå av fem stycken lägenheter om 2 rum och kök. Lägenheternas yta varierar mellan 49 och 55 kvm. Förutom lägenheterna kommer gruppbofastaden att innehålla ett gemensamhetsutrymme samt nödvändiga personalutrymmen. Gruppbofastadens totala yta blir 422 kvm varav 259,8 kvm är lägenhetsyta och 162,2 kvm gemensamhetsutrymmen, personalutrymmen och biutrymmen.

SSM har meddelat att köpeskillingen för de fem bostadsrätterna kommer att ligga på 12 238 000 kronor. Avgiften till bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara 24 855 kronor/månad. Stadsdelsnämndens hyra för gruppbofastaden består av tre poster – ränta på kapitalbeloppet, avgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ avgift till fastighetskontoret på 114 kronor/kvm.

Gruppbofastaden kommer att stå klar för inflyttningen under andra halvan av år 2013.

Mål och syfte

Inom staden finns ett stort behov av öka antalet bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. I samband med att bostadsrättsföreningen Mälarhöjdsparken 2 bygger nya bostadshus i kvarteret Övernattningen 3 och 4 i Bredäng, förvärvar fastighetskontoret fem stycken bostadsrätter för att hyra ut som gruppboende till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd. Genom att köpa bostadsrätterna bidrar kontoret till att uppfylla målsättningen att utöka antalet bostäder med särskild service.

Åtgärder

Fastighetskontoret ska förvärva de fem bostadsrätterna för att sedan teckna ett hyresavtal med stadsdelsnämnden i Hägersten-Liljeholmen.

Tidsplan

Planerad inflyttning i gruppboendet är förlagt till andra halvan av år 2013. Cirka en månad innan inflyttning erlägger fastighetskontoret insatsen.

Organisation

Transaktionen genomförs av fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Tecknande av hyresavtal sköts av kontorets fastighetsavdelning.

Ekonomi

SSM har lämnat en offert för gruppboendet till fastighetskontoret med insatsen 12 238 000 kronor samt månadsavgiften 24 855 kronor.

Enligt gällande riktlinjer i staden är det fastighetskontoret, på uppdrag av stadsdelsnämnderna, som står som köpare av bostadsrätter. Ett hyresavtal tecknas sedan mellan kontoret och stadsdelsnämnden. Hyressättningen är baserad på ett beslut i kommunfullmäktige 2003-06-10 enligt följande:

4 % av kapitalinsatsen
+ årsavgiften från bostadsrättsföreningen
+ löpande underhåll och kontorets administration 100 kronor/kvm x 100 % index
(basår oktober 2002) för 2012 är beloppet 114 kronor/kvm.

Enligt gällande hyressättningsprincip får stadsdelsnämnden betala en årshyra på 489 520 kronor/år, varav årsavgiften till bostadsrättsföreningen är 298 260 kronor och löpande- och administrativa kostnader 48 108 kronor. Den preliminära hyran som stadsdelsnämnden ska betala till fastighetskontoret är 835 888 kronor.

Den ekonomiska planen är ännu inte antagen av länsstyrelsen, varför samtliga siffror i detta ärende är preliminära och kan komma att justeras upp till 5 %, enligt byggherrens



förhandsupplåtelseavtal. Hänsyn har inte heller tagits till den omsorgsmoms på 18 % som fastighetskontoret har rätt att dra av på årsavgiften.

I bilagan Genomförandebeslut från stadsdelsnämnden anges hyressumman 675 000 kronor, vilket är en lägre summa än vad som anges i detta ärende. Skälet till differensen är att stadsdelsnämnden har räknat med en ränta på 3 %, vilket avser ränta för investering för byggnation. Fastighetskontoret använder istället gällande internränta för bostadsrätter, vilken ligger på 4 %. Utöver detta har stadsdelsnämnden dragit av ovan nämnda omsorgsmoms på 18 %, vilket fastighetskontoret inte gjort för att ta höjd för en eventuellt ökad investeringskostnad samt årsavgift.

Samråd

Samråd har skett och sker med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Slut