

Handläggare
Emelie Nyström
Telefon: 08-50825141**Till**
Socialnämnden
1026-06-09

Skrivelse angående förvärv av bostadsrätter för gruppboendestäder för sociala ändamål

Svar på skrivelse från moderaterna

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelse.

Sammanfattning

Andréa Hedin m.fl. (M) har i en skrivelse till socialnämnden 2026-02-17 framför ett antal frågor gällande förvärv av bostadsrätter för gruppboendestäder för sociala ändamål.

I skrivelsen lyfts det rådande underskott av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL. Med anledning av detta ges exempel på tillskapande av nya boendeplatser genom förvärv av bostadsrätter och potentiellt snabbare etableringar. Frågeställaren vill få en ökad förståelse av etableringsmodellen och säkerställa att risker är beaktade i arbetet genom att ställa tre frågor.

Förvaltningen delar bilden av det stora behovet att aktivt arbeta för att finna vägar framåt för att säkra fler anpassade bostäder. Vidare anser förvaltningen att metoden som använts i frågeställarens exempel inte är ny utan är ett etablerat arbetssätt inom staden där fastighetsnämnden ansvarar för att affären sker marknadsmässigt och att ekonomiskt sunda avtal sluts med fastighetsägaren.

Bakgrund

Andréa Hedin m.fl. (M) har i en skrivelse till socialnämnden 2026-02-17 framför ett antal frågor gällande förvärv av bostadsrätter för gruppboendestäder för sociala ändamål.

Ärendet

I skrivelsen framförs att socialnämnden har, i likhet med stadens boendeplan för 2025–2035, vid upprepade tillfällen konstaterat att det råder en betydande brist på bostäder med särskild service enligt LSS och SoL. Denna brist skapar långa väntetider och en ohållbar situation för många av stadens mest utsatta invånare och deras anhöriga. Vidare anser frågeställaren att förvaltningen bör arbeta aktivt med att finna vägar framåt för att säkra fler anpassade boenden.

I närtid har frågeställaren uppmärksammat två ärenden som kan tyda på en ny metod för att etablera sådana boenden: det nyligen beslutade inriktningsärendet för en servicebostad i kvarteret Fader Bergström och ett liknande planerat projekt i Klockelund. En gemensam nämnare har noterats för dessa projekt och förefaller vara att staden avser förvärva nyproducerade lägenheter, ursprungligen avsedda som bostadsrätter, från en privat byggaktör för att omvandla dem till service- eller gruppboendestäder. Modellen kan potentiellt erbjuda snabbare etableringar, men frågeställaren väcker också en rad frågor om strategi, ekonomi och sociala konsekvenser som behöver belysas.

Med anledning av ovanstående vill vi ställa följande frågor:

1. Är modellen att förvärva bostadsrätter en aktiv och medveten inriktning för att adressera bristen på bostäder för nämndens målgrupper? Vilka långsiktiga för- och nackdelar ser man med modellen?
2. När staden förvärvar dessa objekt, hur säkerställs att priset är ekonomiskt försvarbart och inte ett sätt att subventionera byggaktörer som inte lyckats sälja sina objekt på den öppna marknaden?
3. Har förvaltningen analyserat vilka sociala och praktiska effekter som kan uppstå när en gruppboendestad integreras i en vanlig bostadsrättsförening? Hur ser förvaltningen att staden kommer hantera samspelet med övriga boende i bostadsrättsföreningen, samt hur eventuella utmaningar gällande gemensamma utrymmen, stadgar och förvaltning kommer att hanteras?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för strategi och utveckling. Förvaltningens ledningsgrupp har behandlat ärendet den 7 maj 2026 och funktionshindersrådet har haft möjlighet att behandla ärendet den 13 maj 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen delar bilden av det stora behovet att aktivt arbeta för att finna vägar framåt för att säkra fler anpassade bostäder.

1. *Är modellen att förvärva bostadsrätter en aktiv och medveten inriktning för att adressera bristen på bostäder för nämndens målgrupper? Vilka långsiktiga för- och nackdelar ser man med modellen?*

Att förvärva bostäder är ett arbete som pågått under en längre tid som modell för att möta det stora behovet av LSS och SoL - bostäder. Det är inte en medveten strategi att komma in senare i bostadsprojekten.

I regel är socialförvaltningen involverad i ett tidigt skede av stadens bostadsförsörjningsprojekt. Ett av projekten har tillkommit genom markanvisning, redan innan beslut om upplåtelseform fattades. Klockelund, som nämns, uppstod som ett resultat av att exploateringsnämnden sökte kompensatoriska projekt för planerade projekt som har pausats eller avslutats.

Eftersom en av planeringsgrunderna är att uppnå en god spridning av verksamheter i staden samt att säkerställa att dessa målgrupper inkluderas i hela samhället, är det i praktiken en förutsättning att staden deltar i såväl bostadsrättsprojekt som hyresrättsprojekt, på samma sätt som den har gjort under en längre tid. Som nämnt beslutats ofta upplåtelseform efter staden redan beslutat om ett projekt ska innefatta grupp- eller servicebostäder eller inte.

Vilket går i linje med stadens fastighetspolicy, se utdrag:

”Staden skaffar sig i ökande omfattning lokaler och bostadslägenheter för olika ändamål, till exempel förskolor, gruppboendestäder med mera, via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Jämfört med att hyra lokaler så ökar stadens rådighet över resursen vid innehav via köp av andelar i bostadsrättsföreningar. Förvärv av bostadsrätter för ändamål som staden ansvarar för ska utföras av fastighetsnämnden som därefter upplåter resursen till berörd nämnd. Om staden är hyresgäst i en fastighet som är föremål för bostadsrättsomvandling är dock huvudinriktningen att staden ska fortsätta att vara hyresgäst.”

2. *När staden förvärvar dessa objekt, hur säkerställs att priset är ekonomiskt försvarbart och inte ett sätt att subventionera byggaktörer som inte lyckats sälja sina objekt på den öppna marknaden?*

Fastighetsnämnden ansvarar för att affären sker marknadsmässigt och att ekonomiskt sunda avtal sluts med fastighetsägaren.

3. *Har förvaltningen analyserat vilka sociala och praktiska effekter som kan uppstå när en gruppboestad integreras i en vanlig bostadsrättsförening? Hur ser förvaltningen att staden kommer hantera samspelet med övriga boende i bostadsrättsföreningen, samt hur eventuella utmaningar gällande gemensamma utrymmen, stadgar och förvaltning kommer att hanteras?*

Denna situation är inte ny utan en betydande del av alla bostäder för LSS och Sol är idag i bostadsrättsföreningar. Så det finns god erfarenhet att luta sig mot. Fastighetskontoret sitter med i styrelsen och ansvarar för underhållsåtgärder. Ansvarig stadsdel ansvarar för att verksamheten integreras på ett smidigt sätt med övriga boenden i fastigheten.

Socialförvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Lina Blombergsson
Avdelningschef
Socialförvaltningen

Bilaga

1. Skrivelse angående förvärv av bostadsrätter för gruppboheter för sociala ändamål

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2026-05-08
Lina Blombergsson, Avdelningschef	2026-05-08