

Handläggare
Michael Bohman
Telefon: 0850826757

Till
Fastighetsnämnden
2021-03-09

Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-
och sekretesslagen (2009:400).

Stockholm den 23 februari 2021
Fastighetskontoret

Förvärv av bostadsrätter för gruppboende i Brf Grönmyntan i Hässelby-Vällingby

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 7 bostadsrätter för användning som gruppboende i Brf Grönmyntan i Hässelby-Vällingby. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 7 bostadsrätter för användning som gruppboende i Brf Grönmyntan i Hässelby-Vällingby. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har genom beställning bett fastighetsnämnden att förvärva gruppboendena för att sedan hyra ut dem till stadsdelsnämnden.

Förväntat totalpris för gruppboendena uppgår till cirka 17 mkr med en årsavgift på cirka 740 kr/kvm. Gruppboendenas yta uppgår till cirka 372 kvm varav 172 kvm utgör personal- och gemensamhetsyta.

Stadsdelsnämndens hyra till fastighetsnämnden uppgår till cirka 0,5 mkr per år.

Ärendet

Projektet Brf Grönmyntan i Hässelby-Vällingby

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har ett stort behov av LSS-bostäder och har varit i kontakt med PEAB AB avseende möjlighet till inköp av en gruppbofastad i deras bostadsrättsprojekt Brf Grönmyntan, beläget i Hässelby Villastad.

Projektet omfattar totalt 98 stycken bostadsrätter som kommer att släppas till försäljning under första kvartalet 2021. Planerad byggstart är hösten 2021 med planerat tillträde kvartal 4, 2023. PEAB har ställt sig positivt till en gruppbofastad inom projektet och stadsdelsförvaltningen har därefter kontaktat fastighetskontoret för inköp av en gruppbofastad i bostadsrättsform.

Fastighetsnämndens uppdrag

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 till 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.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringsnämnden som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. I processen ingår initialt att fastighetsnämnden tecknar en avsiktsförklaring med byggherren.

För den kommande upplåtelsen av gruppbofastaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Hyran till stadsdelsnämnden, beslutad av kommunfullmäktige 2017-11-16, består av tre delar: dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 0,5 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad, för

närvarande 198 kronor/kvm och år. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2017.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av gruppbestaden för att sedan hyra ut den till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd. Utbyggnaden av fler LSS-boenden är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker kvartal 4, 2023. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av gruppbestaden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltningen av gruppbestaden.

Ekonomi

Förväntat totalpris för gruppbestaden uppgår till cirka 17 mnkr med en årsavgift på cirka 740 kr/kvm. Gruppbestadens totala yta uppgår till cirka 372 kvm varav cirka 172 kvm är personal- och gemensamhetsytor.

Stadsdelsnämndens hyra uppgår till cirka 0,5 mnkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrens tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

Plan för uppföljning

Fastighetsnämnden avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av gruppbestäder i Hässelby-Vällingby.

Slut

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2021-02-23
Lars Björk, Avdelningschef	2021-02-23