

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/273)

Förvärv av bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämndens ansökan om att få förvärva bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden till en investeringsutgift överstigande 50 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Kommunstyrelsens beslut om att föreslå kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Kromosomen i Hagastaden översänds till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Om det är ekonomiskt fördelaktigt för staden har fastighetsnämnden, efter beställning från stadsdelsnämnderna, i enlighet med kommunfullmäktiges budget år 2017 uppdraget att köpa bostadsrätter för förskolor och särskilt boende. Fastighetsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om att få förvärva 13 bostadsrättslägenheter i kvarteret Kromosomen i Hagastaden. Syftet med förvärvet är att möjliggöra för Norrmalms stadsdelsnämnd att inrätta en servicebostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Köpeskillingen uppgår till 58 miljoner kronor. Enligt

gällande regler för ekonomisk förvaltning ska nämndernas investeringar godkännas av kommunfullmäktige om utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Kromosomen. Kontoret menar att detta sannolikt blir en av de dyraste servicebostäderna enligt LSS i staden och anser att den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta är nådd med denna nivå.

Mina synpunkter

Stockholm har stort behov av fler bostäder med särskild service för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Enligt LSS är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Stadsdelsnämnderna har 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.

Hagastaden är ett område där bostadsrättförvärv av servicelägenheter bedöms vara den bästa lösningen för staden. Efter beställning från Norrmalms stadsdelsnämnd ansöker fastighetsnämnden hos kommunfullmäktige om att få förvärva 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Kromosomen i Hagastaden. Detta då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Detta är det andra av två ärenden på kort tid där fastighetsnämnden föreslås förvärva bostadsrätter för serviceboenden i Hagastaden. Det tidigare handlade om förvärv av 13

lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Cellen för att inrätta servicebostäder enligt LSS. Liksom i föreliggande ärende överstiger utgiften 50 miljoner kronor, varför köpet måste godkännas av kommunfullmäktige enligt gällande regelverk.

Av den socialdemokratiska majoritetens budget för 2018–2020 framgår att fastighetsnämnden ges en utökad investeringsram 2018 om 300 miljoner kronor för förvärv av bostadsrätter. I sak är vi överens med majoriteten om att fler servicebostäder för målgruppen inom LSS behövs och är prioriterat. Dock vill vi påtala de kritiska punkter som finns i förslaget. Vi anser att kostnaden på cirka 58 miljoner kronor för 13 lägenheter är anslående hög. Gällande kvarteret Cellen ställde sig stadsledningskontoret tveksamt och menade att det sannolikt blir den dyraste servicebostaden enligt LSS hittills i staden. Även vad gäller det här förslaget påpekar stadsledningskontoret den höga kostnaden samt understryker också i detta ärende att det kan ifrågasättas om inte den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad får kosta är nådd.

Utbyggnaden av servicebostäder enligt LSS är självklart viktig, men den får inte ske till en orimligt hög nivå. Vi kan konstatera att de starka ordalagen från stadsledningskontoret avseende kvarteret Cellen inte fått det beaktande det förtjänar då samma situation uppkommit igen vad gäller Kromosomen.

Det behövs fler servicebostäder för målgruppen inom LSS behövs och det är prioriterat. Det är också viktigt att bostäder för personer med funktionsnedsättning finns i alla delar av staden. Med det sagt ser vi med oro på en utveckling där kostnaderna fortsätter att vara så här höga.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämndens ansökan om att få förvärva bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden till en investeringsutgift överstigande 50 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Kommunstyrelsens beslut om att föreslå kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Kromosomen i Hagastaden översänds till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.

Stockholm den 21 mars 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetsnämnden ansöker i ett reviderat genomförandebeslut hos kommunfullmäktige om att få förvärva lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Kromosomen i Hagastaden. Syftet med förvärvet är att möjliggöra inrättandet av en servicebostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Norrmalms stadsdelsnämnd är beställare av projektet. Stadsdelsnämnden hyr servicebostaden av fastighetsnämnden för att driva verksamheten och stadsdelsnämnden hyr ut de enskilda lägenheterna till de boende.

Nämnden har tidigare, den 15 november 2017, beslutat om föreliggande förvärv. I det skedet uppskattades en köpeskillning om 58,8 miljoner kronor och hyran gentemot stadsdelsnämnden beräknades till 2,4 miljoner kronor per år. Stadsdelsnämnden har därefter valt ut lämpliga lägenheter för verksamheten varpå den slutliga köpeskillningen uppgår till cirka 58,0 miljoner kronor. Då investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor krävs att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Omfattningen av servicebostaden är 13 lägenheter varav en lägenhet fungerar som servicebostadens personal- och gemensamhetslokal. Tillträde till lägenheterna sker under 2018. Säljare är byggaktören Ikano Bostadsutveckling AB.

Hyran som stadsdelsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är enligt underlaget beräknad utifrån den kostnadsbaserade modell om hyressättning av bostadsrätter som kommunfullmäktige beslutat om (utl. 2003:58) och består av kapitalkostnader, årsavgift till bostadsrättsföreningen och en schablon för administrationskostnader. Fastighetsnämnden redovisar att schablonen för administrationskostnader har reviderats i samband med kommunfullmäktiges beslut om budget 2018 och uppgår till 190 kronor per m² och år för nya bostadsrätter. Fastighetsnämnden beräknar med dessa förutsättningar att hyresintäkten från stadsdelsnämnden uppgår till cirka 2,5 miljoner kronor per år.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2018 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt fastighetskontoret att förvärva 12 servicelägenheter samt 1 lägenhet för personal- och gemensamhetslokal i kvarteret Kromosomen i Hagastaden till en kostnad om cirka 58 mnkr samt uppdrar åt kontoret att hyra ut serviceboendet till Norrmalms stadsdelsnämnd, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt nedan.
2. Fastighetsnämnden beslutar att begära att kommunfullmäktige godkänner projektet och investeringsutgiften i enlighet med fastighetsnämndens förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) som instämde i särskilt uttalande från Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har i genomförandebeslut godkänt Norrmalms stadsdelsnämnds förslag om hyra av serviceboendet i kvarteret Kromosomen. Stadsdelsnämnden på Norrmalm har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva serviceboendet. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut serviceboendet till stadsdelsnämnden.

År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet, om en gemensam vision för området runt Karolinska och Norra station. Intentionen var att skapa världens främsta vetenskapsstad; ett samhälle med en blandning av akademi, näringsliv, sjukhus, bostäder, kultur, service och rekreation.

Inom området kommer 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo här och det kommer att

skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet.

I detaljplanen ingår fem bostadskvarter, kvarter 2-6. Totalt omfattar hela området cirka 900 lägenheter och ska bebyggas av Einar Mattsson, Veidekke och Ikano Bostad.

Totalt förvärvas 13 lägenheter varav 1 är avsedd att användas som personal- och gemensamhetslokal. Projektering av servicelägenheterna har skett i samverkan mellan Norrmalms stadsdelsnämnd och byggherren Ikano Bostad. Lägenheterna består av 1-2 rum och kök vardera och är mellan 26 och 55 kvm. Den lägenhet som är avsedd för personal- och gemensamhetsutrymme är cirka 85 kvm. Norrmalms stadsdelsnämnd kommer att hyra servicelägenheterna av fastighetskontoret, stadsdelsnämnden kommer därefter att hyra ut lägenheterna i andra hand till de boende.

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 varför stadsdelsnämnderna har 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 exploateringskontoret 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.

För den kommande upplåtelsen av serviceboendet ska ett förhandsavtal mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen tecknas.

Hyran till stadsdelsnämnden, som är beslutad i kommunfullmäktige den 10 juni 2003, består av tre delar; dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25% av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ kostnad om 190 kronor/kvm och år de första 10 åren (därefter 275 kronor/kvm och år, från år 10 och framåt). Schablonen för den administrativa kostnaden reviderades i samband med budget 2018 till 190 kronor/kvm och år, denna indexregleras med KPI basår oktober 2017.

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av servicelägenheter för att sedan hyra ut dessa till Norrmalms stadsdelsnämnd. Utbyggnaden av fler LSS-boenden är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker 2018. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av serviceboendet. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av serviceboendet.

Ekonomi

Förväntat totalpris för serviceboendet uppgår till cirka 58 mnkr med en årsavgift på cirka 780 kr/kvm. Stadsdelens hyra uppgår till cirka 2,5 mnkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod.

Risker

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

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av servicebostäder på Norrmalm.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 februari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2018 framgår att fastighetsnämnden getts en investeringsram om 300 miljoner kronor för förvärv av bostadsrätter. Stadsledningskontoret förutsätter att utgiften för föreliggande förvärv ryms inom denna ram.

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade den 19 mars 2014 om att hyra den aktuella servicebostaden och ansökte samtidigt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet. Den 23 april 2014 godkände ekonomiutskottet stadsdelsnämndens ansökan. I det skedet uppskattades stadsdelsnämndens hyra gentemot fastighetsnämnden till 2 053 000 kronor per år. Kostnaden har nu ökat. Kontoret beräknar med föreliggande underlag från fastighetsnämnden och efter avdrag för möjligheten att söka ersättning för så kallad omsorgsmoms att stadsdelsnämndens hyreskostnad uppgår till 2 330 000 kronor per år. Kontoret förutsätter att fastighetsnämnden inför kommande förvärv har kommunicerat och fått acceptans från Norrmalms stadsdelsnämnd på den nya högre hyreskostnaden.

Stadsledningskontoret uppskattar preliminärt att de enskilda lägenheterna kan komma att betinga en hyresintäkt från de boende till stadsdelsnämnden om närmare 1 600 000 kronor per år. Stadsdelsnämndens nettolokalkostnad för servicebostaden uppgår i så fall till cirka 730 000 kronor per år. Det motsvarar cirka 170 kronor per boendedygn vilket är mycket dyrt för denna boendeform. Kontoret uppfattar att detta sannolikt blir en av de hittills dyraste servicebostäderna enligt LSS i staden. Utbyggnaden av servicebostäder enligt LSS är viktig men den kan enligt kontoret inte ske till en orimligt hög nivå. Kontoret menar att det kan ifrågasättas om inte den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta, i form av nettolokalkostnad per boendedygn, är nådd med denna nivå.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsen, med hänvisning till vad som anförs ovan, föreslår kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens ansökan om att förvärva bostadsrätter för serviceboende enligt LSS i kvarteret Kromosomen till en kostnad överstigande 50 miljoner kronor.

Kontoret föreslår kommunstyrelsen att översända beslutet ovan till Norrmalms stadsdelsnämnd för kännedom.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Detta är det andra av två ärenden på kort tid där fastighetsnämnden föreslås förvärva bostadsrätter för serviceboenden i Hagastaden. Det tidigare handlade om förvärv av 13 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt i kvarteret Cellen för att inrätta servicebostäder enligt lagen om LSS. Liksom i föreliggande ärende översteg utgiften 50 miljoner kronor, varför köpet måste godkännas av kommunfullmäktige enligt gällande regelverk.

Av kommunstyrelsens förslag till budget för 2018-2020 framgår att fastighetsnämnden ges en utökad investeringsram år 2018 om 300 miljoner kronor för förvärv av bostadsrätter. I sak är vi överens med majoriteten om att fler servicebostäder för målgruppen inom LSS behövs och är prioriterat. Dock vill vi påtala de kritiska punkter som finns i förslaget. Vi anser att kostnaden på cirka 58 miljoner kronor för 13 lägenheter är anslående hög. Gällande kvarteret Cellen ställde sig även stadsledningskontoret tveksam och menade att det sannolikt blir den dyraste servicebostaden enligt LSS hittills i staden. Det här förslaget förefaller ha motsvarande förhållande mellan investeringsvolym och antal lägenheter.

Utbyggnaden av servicebostäder enligt LSS är självklart viktig, men den får inte ske till en orimligt hög nivå, och det kan ifrågasättas om inte den ekonomiska gränsen för vad en servicebostad enligt LSS får kosta härmed är nådd med denna nivå. Vi anser att de starka ordalagen från stadsledningskontoret avseende kvarteret Cellen även gäller här, och att de bör få det beaktande som de förtjänar. Vi

förutsätter därmed att den höga kostnaden framgent inte återkommer i ett nytt ärende av motsvarande art.

I sak är vi överens med majoriteten om att fler servicebostäder för målgruppen inom LSS behövs och är prioriterat. Det är också viktigt att bostäder för personer med funktionsnedsättning finns i alla delar av staden.