

2016-04-06

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2016/259

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Förvärv av villafastighet för kommunens sociala bostadsbehov**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för köp av villafastighet i Nacka kommun om maximalt 8 miljoner kronor, projekt nummer 98100543, inkluderat investering i verksamhetsanpassning. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 11 november 2013 och den 16 november 2015 beviljad ram för socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler, huvudprojekt nummer 98000080.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

För att fortsatt kunna tillgodose kommunens växande behov av bostäder föreslås att kommunen ska förvärva en villafastighet i Nacka för maximalt 8 miljoner kronor som nu ligger ute till försäljning. Villan uppgår till storleken 160-200 kvm med tillhörande tomt och bedöms kunna tillgodose kommunens sociala bostadsbehov.

### **Ärendet**

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för att det finns bostäder för de flyktingar som kommunen tar emot. I de fall bostäder ska erbjudas med kommunen som hyresvärd, ligger förvärv och om- eller nybyggnation inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Inom socialnämnden finns också ett stående behov av att kunna erbjuda bostäder.

Hitintills har lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling delvis löst bostadsbehovet genom bland annat inhyrningar från juridiska personer och privatpersoner samt ombyggnationer av vakanta objekt. Kommunens befintliga fastighetsbestånd och möjligheten till tillfälliga boendelösningar och permanenta långsiktiga lösningar har även undersökts. Den 24 november 2015 beslutade även kommunstyrelsens



stadsutvecklingsutskott att bevilja startbesked för förvärv av bostadsrätter om maximalt 10 000 000 kronor. Av dessa medel har kommunen förvärvat en bostadsrätt på Ektorpsvägen 7A i Ektorp och Skogalundsklippan 20 i Skogalund för socialt behov.

Kommunen har upphandlat en mäklare för köp för kommunens räkning, såsom bostadsrätterna på Ektorpsvägen 7A och Skogalundsklippan 20. Köpobjekten väljs ut mot bakgrund av en behovsbild, såsom till exempel storlek och geografisk placering, som tillställs lokalenheten från sociala kvalitetsenheten och arbets- och företagsenheten och är definierad i socialnämnden och arbets- och företagsnämnden.

För att fortsatt kunna tillgodose det sociala bostadsbehovet föreslås att kommunen köper en villafastighet som nu ligger ute till försäljning, belägen i Nacka kommun. Villan uppgår till storleken 160-200 kvm med tillhörande tomt och bedöms kunna tillgodose kommunens sociala bostadsbehov på ett tillfredsställande sätt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Köpet planeras att kunna genomföras under de närmaste månaderna april-maj 2016. Inflytt för verksamheten beräknas kunna ske under hösten 2016.

En bedömd kapitaltjänstkostnad uppskattas till 1 035 000 kronor per år. Det kommer att upprättas interna hyresavtal med arbets- och företagsnämnden alternativt socialnämnden med hyresnivåer som innebär att kostnader för eventuella investeringar täcks fullt ut. Den preliminära internhyran är oklar i dagens läge eftersom exakta investeringskostnader för eventuella verksamhetsanpassningar inte är kända. Det totala äskade beloppet om 8 miljoner kronor som utgångspunkt skulle resultera i en hyra gentemot verksamheten uppgående till 3 000 kr/kvm, vilket generellt är för högt för verksamheten. I annat fall beräknas kommunstyrelsen att gå med underskott om cirka 157 000 kronor per år. Köpeskillingen för förvärvet bedöms inte uppgå till 8 miljoner kronor men mellanskillnaden mellan faktiskt pris för villafastigheten och nu äskat belopp kommer att användas till verksamhetsanpassningar.

I och med att huvudprojekt nummer 98000080 inte innehåller tillräckligt med medel kommer enheten för fastighetsutveckling att föreslå kommunfullmäktige att vid sammanträdet den 20 juni 2016 besluta om en utökad ram.

### **Konsekvenser för barn**

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med förslaget ges kommunen möjlighet att kunna erbjuda fler bostäder till familjer med behov.



**Beslutet ska skickas till**

Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling