

David Grind

Kommunstyrelsen

Ingående av förhandsavtal för förvärv av bostadsrättslägenheter i Östra Mörbylund (Invernesshöjden)

Ärende

I det exploateringsavtal som tecknats för genomförandet av detaljplanen för Östra Mörbylund har kommunen förbehållits rätten att förvärva ett antal lägenheter av exploatören. Syftet är att bidra till kommunens bostadsförsörjning för kommunala ändamål. Kommunen tecknade bokningsavtal för 12 lägenheter i oktober 2018 efter beslut i kommunstyrelsen, 2018-10-01 (§100).

Exploatören har påbörjat försäljning i första etappen av fyra inom projektet kallat Invernesshöjden. Kommunen har reserverat 12 lägenheter inom den första etappen. Det serviceboende som idag finns vid Nora torg med 6 hyresgäster kommer att flyttas till de nya lägenheterna och serviceboendet utökas då med 5 ytterligare platser. Den tolfte lägenheten kommer att användas som gemensamhetslokal och personalutrymme för serviceboendet.

Detta är andra steget i köpprocessen då förhandsavtal tecknas för lägenheterna. Ett förskott på köpeskillingen tas ut på 100 000 kronor per lägenhet, totalt 1,2 miljoner kronor. När byggnationen kommit längre ska överlåtelseavtal för bostadsrätterna tecknas. Då erläggs också handpenning respektive slutlig betalning av köpeskillingen. Den totala köpeskillingen för de 12 lägenheterna kommer att bli ca 36 miljoner kr och investeringen behöver tas med i 2021 års investeringsbudget. De slutgiltiga upplåtelseavtalen som är bindande ska godkännas av kommunfullmäktige under våren 2021.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår förhandsavtal för 12 bostadsrättslägenheter inom projektet Invernesshöjden i Mörbylund.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2017-06-19 (§ 52) ett exploateringsavtal mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10, nedan

David Grind

kallad Exploatören, för genomförande av detaljplan för Östra Mörbylund. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2017-06-19 (§ 53) och detaljplanen vann laga kraft 2017-07-01 då inga överklaganden inkommit. I exploateringsavtalet har kommunen bland annat förbehållits rätten att köpa ett antal lägenheter för att bidra till kommunens framtida behov av bostäder. Kommunen har rätt att köpa 22–24 lägenheter av de över 400 lägenheter som exploatören planerar att bygga inom projektet. Antalet bostäder är satt utefter det lokalbehov som socialkontoret bedömer behövs framöver inom nyproduktion, men utan att andelen kommunala lägenheter blir för stor i varje enskilt område. Exploatören bygger ut området etappvis och i den första etappen får kommunen möjlighet att förvärva 12 bostadsrätter. Avsikten är att de 12 lägenheter som avses i detta ärende ska inrymma det befintliga serviceboendet som idag ligger vid Nora torg.

Kommunledningskontorets utredning

Inom exploateringsprojektet Östra Mörbylund har kommunen möjlighet att köpa 22–24 bostadsrätter i exploatörens projekt Invernesshöjden. Området byggs ut etappvis och i den första etappen av fyra har kommunen erbjudits att köpa lägenheter. Kommunens bedömning är att 12 lägenheter i ett serviceboende behövs i denna etapp. Av dessa lägenheter är 11 avsedda för boende medan den tolfte lägenheten ska användas som gemensamhetslokal och personalutrymme för serviceboendet. Avsikten är att flytta det befintliga serviceboendet vid Nora torg som idag omfattar 6 bostäder till det nya serviceboendet i Östra Mörbylund. Totalt innebär serviceboendet i Östra Mörbylund en utökning av antalet platser med 5 bostäder. Serviceboendet vid Nora torg har varit en temporär lösning och uppfyller inte helt socialkontorets krav på serviceboende. Nyttjandet av bostäderna vid Nora tog efter det att boendet flyttat till Mörbylund får utredas vidare tillsammans med socialkontoret.

Kommunledningskontoret har i dialog med tekniska kontorets fastighetsavdelning och socialkontoret tagit ställning till vilka lägenheter som ska köpas i denna etapp. Enheten kommer bestå av 11 små bostadslägenheter på ca 41–53 kvm (10 tvårumslägenheter och 1 trerumslägenhet) och en något större lägenhet (tre rum) som är tänkta att användas gemensamt av boende och personal. Köpeskillingen uppgår till ca 2,6–4,65 miljoner kronor per lägenhet och avgiften beräknas bli ca 3 000–4 500 kr/månad inklusive värme och vatten. Därtill kommer räntekostnader för kommunens investering samt kostnader för drift och underhåll.

Förhandsavtalen är det andra steget i den formella köpprocessen och innebär att exploatören reserverar lägenheterna för kommunens räkning. Förskottsbetalningen är 100 000 kr per lägenhet och utgör en delbetalning av köpeskillingen.

David Grind

Urvalet har gjorts utifrån de preliminära ritningarna och även priserna är preliminära. När föreningens ekonomiska plan är godkänd och registrerad tecknas slutgiltiga upplåtelseavtal. Både förhandsavtalet och upplåtelseavtalet är juridiskt bindande vilket bokningsavtalet inte är. De slutgiltiga upplåtelseavtalen ska godkännas av kommunfullmäktige.

Tidplan för avtal och kostnader:

År	Avtal	Kostnad för totalt 12 lägenheter
2018	Bokningsavtal	Depositionsavgift 360 000 kronor
2020	Förhandsavtal	Förskottsbetalning 1,2 mnkr
2021	Upplåtelseavtal	Handpenning 10% av köpeskilling, ca 3,6 mnkr
2021	Tillträde	Köpeskilling erläggs totalt ca 36 mnkr, där ovan redan erlagda kostnader får räknas av.

Investeringen om 35 miljoner kronor kommer att finansieras med nyupplåning. Kostnaden är inte resultatpåverkande. Räntekostnaden om köpet finansieras genom nyupplåning uppskattas till ca 750 000 kronor/år. Efter köpet kommer investeringen att överföras till anläggningsregistret och påföras fastighetsnämndens budget avseende hyresintäkter samt kostnader för drift och underhåll och räntekostnader för investeringen.

Bostadsrätterna kommer efter köpet att förvaltas av fastighetsnämnden genom tekniska kontorets fastighetsavdelning och hyras ut till socialnämndens verksamhet.

Johan Lindberg
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Godkännande av förhandsavtal för förvärv av bostadsrättslägenheter i Östra Mörbylund (Invernesshöjden)
2. 12 st förhandsavtal

Expedieras
Fastighetsnämnden
Socialnämnden
Aros Bostad AB