

Anders Anagrius
Integrationschef
08 124 57 192
anders.anagrius@ekero.se

Ändrat användningsområde för Färingsöhemmet

Dnr KS17/90-019

Bakgrund

Färingsöhemmets äldreboende inrymmer ett drygt 30-tal lägenheter som inte är godkända för omvårdnadsboende av arbetsmiljöskäl. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2016 att avveckla verksamheten vid Färingsöhemmet i samband med att Söderströmsgården i Stenhamra tas i drift i maj/juni 2017.

Från den 1 juli har därmed inte kommunen någon verksamhet i lokalerna. Boendet är möjligt att efter renovering omdisponera till motsvarande antal lägenheter för bostadsändamål i avvaktan på att kommunen tar ställning till en permanent utveckling av området.

Bostadssituationen i Ekerö

Ekerö växer snabbt och många bostäder är under byggnation och ytterligare betydande antal är planerat. Trots detta är det mycket stor brist på bostäder framförallt i hyresrätt. Kön till en hyreslägenhet i Ekerö bostäder är i dag lång. Den långa kön gör att framförallt yngre personer har svårt att via bostadskön få en bostad i kommunen. Dessutom har kommunen skyldighet att efter anvisning ta emot och erbjuda boende till nyanlända vuxna och barn som fått uppehållstillstånd i kommunen.

Ekerö Bostäder bygger 80 hyreslägenheter vid Wrangels väg. Projektet beräknas vara klart under 2018. På Adelsö kommer Ekerö Bostäder att bygga ca 30 hyreslägenheter med inflyttning under 2018. Till detta ska läggas ett betydande antal småhus och lägenheter i bostadsrätt.

Bland annat långa detaljplaneprocesser har gjort att bostadbyggnadsprojekt försenats. Fram till och med maj i år har det också i praktiken varit omöjligt att bygga bostäder av tillfällig karaktär med stöd av tidsbegränsat bygglov. En nyligen beslutad lagändring medger att kommunen har möjlighet att bevilja tillfälligt bygglov under för bostäder förutsättning att marken kan återställas. Det ger vissa möjligheter att inom ett år bygga fler bostäder.

Sedan den s.k. bosättningslagen trädde i kraft i mars 2016 har kommunen en skyldighet att efter anvisning ta emot och att ordna bostad för nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige. Det har inneburit att under 2016 förmedlades i stort sett samtliga lediga lägenheter i Ekerö bostäder till nyanlända.

Under 2016 tog kommunen emot 104 nyanlända, närmare hälften av dessa var barn. För innevarande år är kommunens antal nyanlända som kommer att anvisas, 120. Av de 35 som hittills anvisats och tagits emot är ungefär hälften barn.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-10-26 om flera åtgärder för en förbättrad bostadssituation och fler boendelösningar. De handlade om att arbeta vidare med bostadsbyggande i flera områden i kommunen, utveckla samarbeten med privata fastighetsägare, se över möjligheterna för byggnation av mindre flerfamiljshus på områden utan detaljplan samt att ca 40 % av Ekerö Bostäders lediga bostäder kan förmedlas inom ramen för social förtur. Dessutom gavs Kommunstyrelsens ordförande i uppdrag att tillskriva Landshövdingen och Migrationsverket att Ekerö kommun inte har annat val än att pausa mottagandet av nyanlända tills det finns lediga bostäder att erbjuda.

Under 2016 och hittills under våren har kommunen klarat att ta emot det antal som anvisats. Utöver bostäder i Ekerö bostäders bestånd har bostäder hyrts in från externa fastighetsägare och privatpersoner. Omdisponeringar har gjorts så att boenden som hyrts in för de nyanländas behov nyttjas optimalt. Samtliga bostäder som kommunen hyr in är på tidsbegränsade kontrakt.

För de ca 82 nyanlända som kommer att anvisas till kommun från och med juni finns idag inget boende att erbjuda. Ett mindre antal lediga lägenheter kan tillkomma från Ekerö bostäder. Först under början av 2018 kan några nya bostäder stå klara. Kommunen fortsätter att eftersöka bostäder bland externa fastighetägare och privatpersoner. Då efterfrågan är stor på bostäder är hyresnivåerna ofta betydligt högre än vad som en nyanländ familj kan betala inklusive bostadstillägg. Detta begränsar möjligheterna att med inhyrningar av privatbostäder klara kommunens skyldighet att erbjuda bostäder till nyanlända.

Förslag till ändrat användningsområde för Färingsöhemmet

Fastighetskontoret har undersökt förutsättningarna för att ändra användningsområdet av Färingsöhemmet från omvårdnadsboende till lägenheter med hyresrätt. Kontorets bedömning är att användningsområdet, under förutsättning av att tidsbegränsat bygglov beviljas, kan ändras till bostadsändmål med begränsade investeringar och underhållsåtgärder.

Sammanlagt kan 32 lägenheter iordningställas. Några av de befintliga större 2-rumslägenheterna görs om till 3 rum och kök, i övriga lägenheter som utgörs av

1-2 rum och kök behålls rumsindelningen. 2 tvättstugor ställs i ordning, befintliga vitvaror som inte fungerar byts ut, ommålning av väggar görs. Byte av lägenhetsdörrar görs liksom översyn av golv, fönster, el och ventilation. Investeringsutgiften beräknas till 3 000 tkr och underhållsåtgärderna till ca 4 000 tkr. Samtliga utgifter/kostnader avser boendeändamål och är momspliktiga varför kostnaderna är 25 % högre jämfört med kostnaderna för motsvarande åtgärder i verksamhetslokaler.

Investeringen finansieras genom om disponering av investeringsmedel avsedda för ombyggnad av f.d. IVG på Fredrikstrandsvägen. Underhållsåtgärderna avser engångsinsatser och föreslås finansieras genom ianspråktagande av 1 500 tkr, eget kapital avsedda för integrationsinsatser samt 2 500 tkr av budgetmarginal för 2017.

Fastighetskontoret föreslås blockuthyra f.d. Färingsöhemmets bostäder efter renovering till Ekerö bostäder som hyr ut lägenheterna enligt principen att 60 % av lägenheter erbjuds Ekerö bostäders kö och 40 % av lägenheterna erbjuds nyanlända inom ramen för social förtur.

Med en beräknad hyresperiod om 5 år kommer kommunens förlust uppgå till 1 700 tkr per år.