



Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2010-10-28

Ny gruppbostad i Sjövikshöjden - genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd begär medgivande från kommunstyrelsens ekonomiutskott att få förhyra en ny gruppbostad i Sjövikshöjden, Årstadal
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag med totalt 2.400 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 500 tkr förprojektering och projektering och 300 tkr för särproduktionskostnader per nytilkommen lägenhet i gruppbostad.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av JM AB och att teckna hyresavtal med JM AB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Ingrid Widebäck
Avdelningschef

Gunnar Ohlsén

Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med JM AB genomfört en projektering av en ny gruppbostad i Sjövikshöjden, Årstadal. Gruppboastaden kommer att omfatta sex lägenheter i en friliggande byggnad.

Förvaltningen har från JM erhållit ett förslag till hyresavtal som är på 20 år och med en hyra på 1.310.000 kronor per år. Hyran för de boende beräknas bli 9.864 kronor per månad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan avdelningen för social omsorg och avdelningen för samhällsplanering. Information till de fackliga organisationerna ges den 12 oktober och till handikapprådet den 21 oktober 2010.

Bakgrund

Det finns ett stort behov i Stockholms stad av flera platser i bostäder med särskild service enligt 9 § punkt 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Stadsdelsnämnderna har därför i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Förvaltningen undersöker alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs sedan in i exploateringsavtalen.

I de exploateringsavtal som skrivits med JM AB för utbyggnaden av Årstadal finns det med att ytterligare en gruppbostad ska byggas. JM AB och stadsdelsförvaltningen har funnit att det finns ett lämpligt hus för gruppboastaden i Sjövikshöjden. Det är en mindre byggnad som ursprungligen skulle använts som gemensamhetsanläggning för bostadsrättsföreningarna i området.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen och JM har genomfört en projektering av gruppboastaden. Gruppboastaden kommer att uppta hela byggnaden sånär som på en övernattningsslägenhet för bostadsrättsföreningarna. Gruppboastad kommer att få sex lägenheter, tre i varje våningsplan (se bilaga). De tre lägenheterna på ena våningen byggs extremt handikappanpassade, d v s med mycket stora badrum där man utan problem kan köra in och vända duschvagn. Dessa lägenheter ämnas för boende som förutom utvecklingsstörning också har stora fysiska funktionsnedsättningar. I och med att det är ett friliggande hus kan man även ta emot boende som "låter".

Förvaltningen ser behov av lägenheter för något äldre personer, några av dem finns idag i förvaltningens gruppbostäder men behöver mer tillgängliga och anpassade lägenheter än de har idag. Lägenheterna kommer att utformas med traverser i tak för liftar. Från den övre våningen kommer det att finnas en utgång direkt till en uteplats.

Lägenheterna är på 51,9 kvm var. Total yta på förhyrningen är 575 kvm varav 311,4 kvm är lägenhetsyta och 263,6 kvm är gemensamhetsutrymmen, personalutrymmen och biutrymmen.

Ekonomi

JM AB, eller ett bolag ägt av JM, kommer fortsätta att äga och förvalta denna fastighet dvs den kommer inte att ingå i någon av bostadsrättsföreningarna. Förvaltningen har fått ett förslag till hyresavtal från JM. Hyresavtalet är på 20 år. Hyran uppgår till 1.310.000 kronor. Denna hyresnivå förutsätter att stadsdelsnämnden kontantfinansierar hyresgäst Anpassningar på 1,8 mnkr exkl. moms. Hyran är indexreglerad och räknas upp med 88% av förändringen av KPI varje årsskifte.

Hur denna typ av lägenheter ska hyressättas är osäkert efter de domar som fallit där det framkommit att staden tagit ut för hög hyra för gemensamhetsutrymmena. Micasa och hyresgästföreningen har med dessa domar som grund tagit fram en ny hyressättningsmodell. Staden kommer i ett senare skede ta ställning till om den ska användas som stadens modell för hyressättning av denna typ av lägenheter. Hyran för lägenheterna blir om man använder Micasa och hyresgästföreningens modell 9.864 kronor per månad.

Den totala hyresintäkten för stadsdelsnämnden blir ca 710.000 kronor per år. Efter avdrag för omsorgsmoms och hyresintäkten kvarstår en hyra som verksamheten ska rymma inom budget på 470.000 kronor per år. Det är en mycket hög kostnad som dock förvaltningen räknar med ska täckas inom budget.

Bilagor

1. Karta över området
2. Ritningar på gruppbostaden