



Till Farsta stadsdelsnämnd

Ny gruppbostad i Sköndals Centrum, kv Vetebrödet

Genomförandeärende

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsdelsnämnden beslutar att begära kommunstyrelsens godkännande av projektets genomförande samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel uppgående till 1,8 mnkr för sex nya lägenheter och 0,5 mnkr för startkostnader.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att begära hos Fastighets- och saluhallsnämnden att Fastighets- och saluhallsnämnden köper lägenheterna i enlighet med detta ärende.
3. Stadsdelsnämnden beslutar vidare att uppdra åt förvaltningen att efter kommunstyrelsens godkännande teckna hyresavtal avseende en gruppbostad i kvarteret Vetebrödet enligt i ärendet redovisade villkor.

Gillis Hammar
stadsdelsdirektör

Annica Blomsten
avdelningschef

Lena Holmdahl
ekonomichef

SAMMANFATTNING

Den 26 mars 2002 beslutade stadsdelsnämnden att utredning och planering skulle genomföras för bl.a. två gruppbostäder i Sköndals centrum. En av dessa (Sköndal 1, i kv. Wienerbrödet) är i drift sedan hösten 2004. Projekteringen av den andra gruppbostaderna är nu genomförd, byggnationen pågår och inflyttning beräknas kunna ske i mitten av maj månad 2006.

Gruppbostaderna byggs av HSB Bostad. Bostäderna (bostadsrätter) köps av fastighets- och saluhallskontoret (FSK) som i sin tur upplåter bostäderna med hyresrätt till stadsdelsförvaltningen.

Genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer granskar projektet 2006-03-09. Stadsdelsförvaltningen föreslår att förvaltningen får nämndens uppdrag att teckna hyresavtal samt att stimulansmedel om sammanlagt 2,3 mnkr begärs hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli i samråd med förvaltningens avdelning för omsorg om äldre- och funktionshindrade. Preliminära uppgifter till ett hyresavtal har inhämtats från HSB Bostad och Fastighets- och saluhallskontoret. Ärendet granskas 2006-03-09 av genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade. Genomförandegruppens utlåtande redovisas vid stadsdelsnämndens behandling av ärendet och bifogas tjänsteutlåtandet. Lokala handikapprådet behandlar ärendet vid sitt sammanträde 2006-03-13.

BAKGRUND

Behovet

Staden har ett stort behov av nya gruppboendestäder för funktionshindrade och kommunfullmäktige godkände i december 2001 en plan för utbyggnad av bostäder med särskild service. Målsättningen var att totalt ca 400 nya lägenheter skulle tas fram de närmaste åren. Målet är ännu ej uppnått. För att främja utbyggnaden beviljas schabloniserade stimulansmedel (se nedan). Även inom Farsta stadsdelsnämnds ansvarsområde finns ett behov av nya platser i gruppboendestäder för personer med funktionshinder.

Tidigare beslut

Den 26 mars 2002 beslutade stadsdelsnämnden, i enlighet med förvaltningens förslag i ”Inriktningsärende avseende utredning och planering för bostäder med särskilt stöd”, att utredning och planering skulle ske för bl.a. två gruppboendestäder i Sköndals centrum. Samtidigt ansöktes om stimulansmedel avseende förprojektering och projektering (2 x 500 tkr) och beställarstöd (2 x 100 tkr), summa 1.200 tkr för de två gruppboendestäderna i Sköndals centrum. Begärda medel har beviljats stadsdelsförvaltningen.

Se vidare under rubriken ”Stimulansmedel, konsult- och särproduktionskostnader” nedan.

Genomförd projektering

Projekteringen av den aktuella gruppboendestaden har skett i kontinuerlig samverkan mellan HSB Bostad, av HSB anlitate Byrån för Arkitektur och Urbanism (BAU) m fl entreprenörer, socialtjänstförvaltningens Lokal- och Byggkonsulter (LoBen), stadsdelsförvaltningens avdelning för omsorg om äldre och funktionshindrade samt förvaltningens kansli. LoBen har medverkat som beställarstöd på uppdrag av stadsdelsförvaltningen.

Förprojekteringen av den byggnad där gruppboendestaden skulle inrymmas blev fördröjd eftersom HSB Bostad, pga osäkerhet om möjligheten att avyttra nya bostadsrätter, ville avvakta tills resultatet av försäljningen av de lägenheter som planerades för den första byggetappen förelåg.

DEN NYA GRUPPBOSTADEN

Beskrivning

Den aktuella gruppboenden byggs inom kvarteret Vetebrödet, i östra ändan av Bengt Bagares gränd. Hela byggnaden rymmer, förutom källarvåning, fyra våningsplan. Gruppboenden är placerad i entréplanet och får en gemensam uteplats på byggnadens nord-östra sida. Varje lägenhet får egen uteplats/balkong. I källarplanet finns bl a tvättstuga, lägenhetsförråd samt ett för gruppboenden gemensamt förråd om ca 10 kvm.

Gruppboendens lägenheter, gemensamma utrymme och personalutrymme nås via byggnadens gemensamma entré. Gruppboendens totala yta är 371,5 kvm varav 58 kvm är gemensamma ytor och personalutrymmen. De sex lägenheterna är mellan 45,5 och 62,5 kvm. En lägenhet är utformad och utrustad för en rullstolsburen boende med speciella behov. Hela gruppboenden har god tillgänglighet för rörelsehindrade.

Köpe-/hyresavtal

Gruppboendens lägenheter och gemensamma ytor säljs av HSB Bostad till fastighets- och saluhallskontoret (FSK). FSK upplåter lägenheter och gemensamma ytor till stadsdelsförvaltningen med hyresrätt. Stadsdelsförvaltningen upprättar i sin tur hyreskontrakt för respektive lägenhet med de boende.

Ett gemensamt förråd om 10 kvm i källarplanet (utöver lägenhetsförråden) förhyrs av HSB/bostadsrättsföreningen enligt ett separat hyresavtal.

Stimulansmedel, konsult- och särproduktionskostnader

För att möjliggöra projektering och utrustning av gruppboäder för funktionshindrade har kommunfullmäktige beslutat om stimulansmedel enligt följande schablon:

- 500 tkr per nytt gruppboende för förprojektering och projektering.
- 100 tkr per nytt gruppboende för beställarstöd.
- 300 tkr per nytillkommen lägenhet i gruppboende.
- 500 tkr per nytt gruppboende för startkostnader.

Av tidigare sökta och beviljade medel, 1.200 tkr avseende förprojektering och projektering samt beställarstöd, avser 600 tkr den nu aktuella gruppboenden. Förvaltningen begär budgetjustering av dessa medel i samband med tertialrapport 1/2006.

HSB Bostad har lämnat en preliminär redovisning av särproduktionskostnader på inalles ca 1.500 tkr. För att stadsdelsnämnden ska slippa betala av särproduktionskostnaderna i form av ett hyrestillägg föreslås att förvaltningen betalar detta som ett engångsbelopp. Stimulansmedel för nytillkomna lägenheter är avsedda för dessa kostnader.

I detta ärende föreslås att stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel uppgående till 1.800 tkr för sex nytillkomna lägenheter och 500 tkr i startbidrag.

Hyreskostnader

Nedan redovisad kalkyl bygger på preliminära uppgifter från HSB Bostad och FSK som föreligger i februari 2006. Marginella förändringar kan bli aktuella vid kontraktsskrivning bl.a. beroende på eventuella räntejusterings.

Hela gruppbestadens yta är 371,5 kvm (exkl. källarförråd).

Engångskostnader

	Kr	Kr/m ²
Insats för hela gruppbestaden:	5.231.000	14081
Särproduktionskostnad* :	1.500.000	4038
Gruppbestadens hela kostnad:	6.731.000	18118
Reducering av FSK.s insats (av stimulansmedel):	-1.800.000	-4845
FSK.s insats:	4.931.000	13273

Hyresgrundande för sdf per år:

	Kr	Kr/m ²
Fsk.s kapitalkostnad (4% av 4.931 tkr)	197.240	531
Fsk.s administration och underhåll	37.150	100
Avgift till bostadsrättsföreningen	257.345	693
Separat hyresavtal förrådsutrymme	3.000	500
Sa hyreskostnad för sdf (utan hyresintäkt från boende, se nedan)	494.735	1324 (kr/m ² = exkl. förråd)

Fördelning av hyreskostnader:

Vid kommande fördelning av hyreskostnader mellan resp. lägenheter, gemensamma ytor och personalutrymmen beräknas dessa utifrån en totalyta om 366 kvm. Det beror på att gruppbestadens invändiga väggar upptar 5,5 kvm mer yta än enligt återställandeplanen (planlösningen i övriga våningsplan). Dessa 5,5 kvm kan enligt HSB ej räknas som bostadsyta.

Följande tabell bygger på HSB.s preliminära uppgifter om insatser och avgifter till bostadsrättsföreningen:

	Årshyra till FSK	Hyresintäkter från boende ¹	Nettohyra för förvaltningen
6 lägenheter (308 m ²)	413.810	388.608	25202
Gemensamma ytor och personalutrymmen (58 m ²)	77.925	-	77.925
Gemensamt förråd (10 m ²)	3.000	-	3.000
Summa	494.735	388.608	106.127

Hyresnivån för de boende beräknas ligga mellan 5000 - 6200 kr/månad efter reducering enligt Stockholms stads hyresmodell.

Driftkostnader

¹ Enligt Stockholms stads hyresmodell.

Gruppbestaden erhåller schablonberäknad ersättning utifrån de boendes omsorgsnivåer. Med nu kända omsorgstagare uppskattas intäkten bli ca 2,8 mnkr per år. Dessa medel avses täcka gruppbestadens samtliga kostnader. Verksamheten anpassas kontinuerligt till den ekonomiska ramen.

GENOMFÖRANDEGRUPPENS UTLÅTANDE

Genomförandegruppen granskar detta ärende vid sitt sammanträde 2006-03-09. Då Genomförandegruppens protokoll ej föreligger vid datum för utskick av detta tjänsteutlåtande, redovisas Genomförandegruppens ställningstagande vid stadsdelsnämndens behandling av ärendet och protokollsutdrag bifogas tjänsteutlåtandet vid ansökan till kommunstyrelsen.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsdelsförvaltningen föreslår att projektet fullföljs och att förvaltningen får stadsdelsnämndens uppdrag att teckna avtal om förhyrning enligt villkor som inte avviker i väsentlig grad från de som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Vidare föreslås att stadsdelsnämnden begär att Fastighets- och saluhallsnämnden köper lägenheterna i enlighet med detta ärende, samt att stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel uppgående till 1.800 tkr för sex nya lägenheter samt 500 tkr i startbidrag.

Slut