



Handläggare
Mikael Josephson
Telefon: 08-508 09 035

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2017-06-15

Nybyggnation av gruppbofastad för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden, kvarter 7, Algoritmen

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget gällande inhyrning av gruppbofastad, med totalt sex lägenheter, i kvarter 7, Algoritmen, i Hagastaden i enlighet med förutsättningarna i detta ärende.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om att hyra gruppbofastaden.
3. Stadsdelsnämnden ansöker om 1,8 mnkr för gruppbofastaden och 0,5 mnkr för startkostnader, totalt 2,3 mnkr, i stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Susanna Halldin
avdelningschef

Sammanfattning

Enligt inriktningsbeslut den 17 december 2015 beslutade stadsdelsnämnden att undersöka möjligheterna att inrätta gruppbofastad i kvarter 7, Algoritmen, i Hagastaden. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade 18 februari 2016 stimulansmedel om totalt 0,6 mnkr för gruppbofastaden. I detta ärende föreslås stadsdelsnämnden ansöka om stimulansmedel motsvarande 1,8 mnkr för gruppbofastaden och 0,5 mnkr avseende startkostnader. Gruppbofastaden är avsedd för personer som omfattas av rätt till bostad med särskild service enligt 9 § lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), omfattande sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2021.

Bakgrund

Detta ärende avser genomförande av gruppbofastad i kvarter 7 inom detaljplaneområde 1, beläget mellan Najadgatan och Norrtull, i enlighet med inriktningsbeslut 2015. Kvarter 7 beräknas vara klart för inflyttning andra kvartalet 2021 och består av hyresrätter. AB Familjebostäder är byggherre.



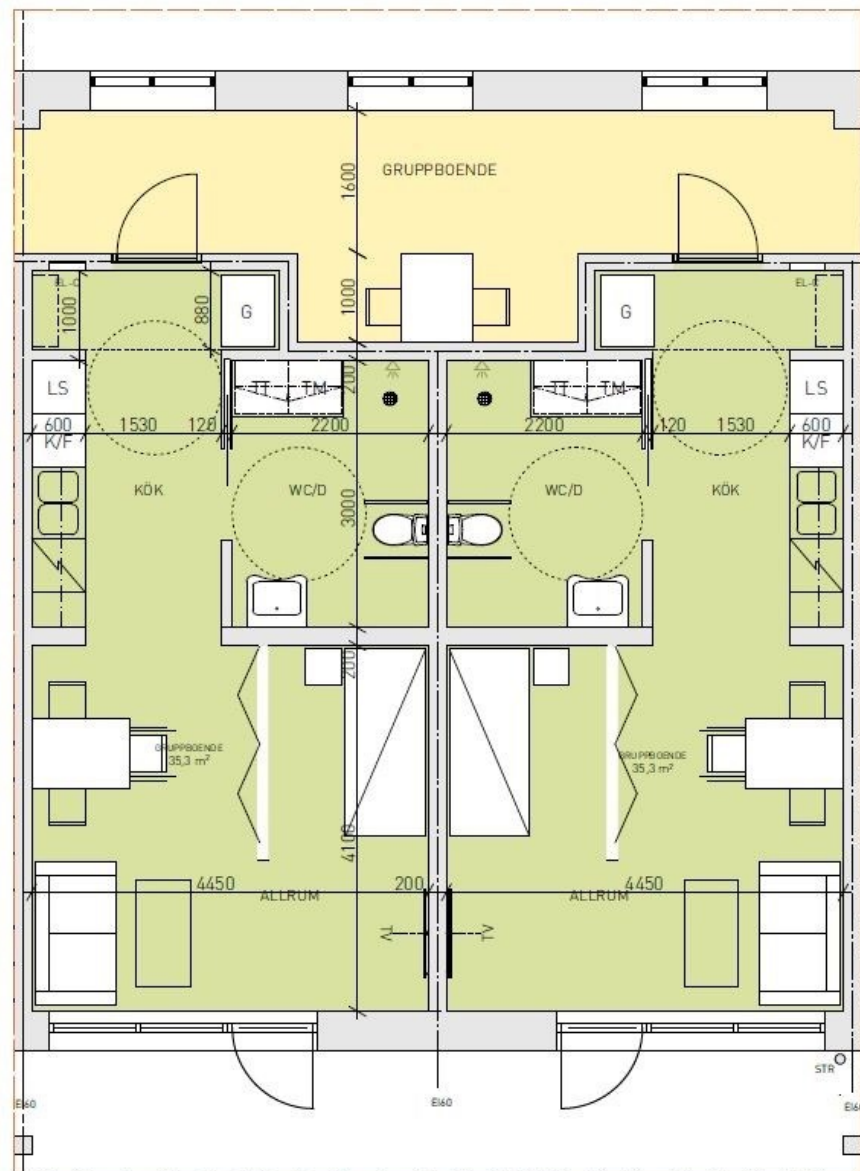
Kvarter: 7 Algoritmen

Ärendet

Gruppbofastaden

Gruppbofastaden kommer att inrymma sex lägenheter om 35,3 kvadratmeter (1 rum och kök) med en total lägenhetsarea på 212 kvadratmeter. Gruppbofastaden som helhet omfattar totalt 414 kvadratmeter, varav 157 kvadratmeter utgör det gemensamma utrymmet och 45 kvadratmeter personalytor.

Alla lägenheter är välplanerade med köksdel och kombinerat vardagsrum och sovrum. Badrummen blir tillgänglighetsanpassade, har wc, dusch och tvättmaskin/torktumlare.



Princip för lägenheternas planlösning.

Den gemensamma delen har en yta för samvaro, ett arbetskök och en matplats med utgång till gemensam uteplats. Gemensamma ytor omfattar även rullstolsförråd, förråd och korridor. Personalutrymmen utgörs av ett kontorsrum, jourrum samt wc/dusch och omklädningsrum.

Hyresavtal och kostnader

Gruppboenden kommer att inrymmas i ett hus där lägenheterna är uppförda med hyresrätt och Normalms stadsdelsnämnd föreslås ingå ett hyresavtal med AB Familjebostäder för en period om minst 10 år. Lägenheterna kommer att hyras ut i andra hand till personer

som har fått beslut om insatsen bostad med särskild service enligt 9 § LSS.

Vid stadsdelsförvaltningens andrahandsuthyrning så gäller principen att stadens omsorgsfastighetsbolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s hyressättningsmodell ska användas. Hyressättningsmodellen tar hänsyn till att de boende har tillgång till gemensamma ytor och utgår från läge i staden, lägenheternas ålder och normhyran. Bruksvärdeshyran inkl. gemensamhetsutrymmen blir med denna modell 2 027 kr/kvm per år. Detta ger, med 2017 års nivå, en preliminär årshyra på 92 175 kr/lägenhet och en månads-hyra på 7 680 kr/lägenhet.

Per år innebär detta preliminärt för stadsdelsnämnden (kr):

Intäkter uthyrning	552 960
Kostnad inhyrning	872 048
Lägenheter (6st)	508 320
Gemensamhetsytor	376 800
Personalyta	146 250
<i>Varav avdrag omsorgsmoms lägenhet och gemensamhetsyta</i>	<i>-159 322</i>
Kostnad för Stadsdelsnämnden	-319 088

Osäkerheten kring den slutliga nivån på hyran för de boende utgör en risk för ökade kostnader för stadsdelsnämnden. Dels på grund av att hyresnivån ännu inte är förhandlad med Hyresgästföreningen. Blir hyresnivån lägre för de boende ökar nettokostnaderna för stadsdelsnämnden. Dels på grund av att hyresgäst som uppfyller villkoren kan få kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning, KBF. Om hyresgästen uppfyller villkoren för rätt till bidraget görs en beräkning där hänsyn tas till bostadens storlek och boendekostnad, årsinkomst och förmögenhet, familjesituation med mera. Bidraget kan beviljas med upp till 90 procent av den boendekostnad som överstiger försäkringskassans fastställda genomsnittshyror i Stockholms län och blir en kostnad för stadsdelsnämnden.

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiska utskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats stimulansbidrag för beställarstöd, förprojektering och projektering. I detta ärende föreslås att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag om 2,3 mnkr.

Merkostnaden för att bygga en nyproducerad gruppboende jämfört med att bygga vanliga bostäder utgör en särproduktionskostnad.

Under förutsättning att stimulansbidrag beviljas kommer dessa att finansiera särproduktionskostnaden.

Inflyttning är preliminärt beräknad till andra kvartalet 2021.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldre- och socialtjänstavdelningen i samverkan med avdelningen för verksamhetsstyrning och serviceförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret. Förslaget har granskats av genomförandegruppen för bostäder med särskild service för funktionshindrade vid möte den 17 januari 2017. Nämnderna ska kontinuerligt planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och löpande redovisa arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Förslaget har även granskats av fackliga företrädare vid samverkansgruppsmöte 7 februari 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Den beräknade hyreskostnaden, både för verksamheten och brukarna, och övriga kostnader är rimliga. Stadsdelsförvaltningen bedömer att hyran kommer att rymmas inom budget för verksamheten.

I och med detta ärende gör stadsdelsförvaltningen bedömningen att stadsdelsnämnden uppfyller stadens ambition kring särskilda boenden. Sammantaget innebär detta 42 nya LSS-lägenheter, i form av tre serviceboenden och en gruppbostad, och 90 platser i det planerade vård- och omsorgsboendet. Utifrån brukarnas situation och behov är det samtidigt viktigt att i framtiden se över olika boendalternativ som komplement till gruppbostäder.

Norrmalms stadsdelsförvaltning föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget gällande inhyrning av gruppbostad, med totalt sex lägenheter, i kvarter 7, Algoritmen, i Hagastaden i enlighet med förutsättningarna i detta ärende. Stadsdelsförvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om att hyra gruppboastaden. Stadsdelsförvaltningen föreslår slutligen att stadsdelsnämnden ansöker om 1,8 mnkr för gruppboastaden och 0,5 mnkr för startkostnader, totalt 2,3 mnkr, i stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilaga

1. Ritning över planerad gruppbostad