



Handläggare:
Susanna Höglund
tfn 08-508 29 758

Till
Social- och arbetsmarknadsroteln

Remiss om Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning

Svar på remiss från Social- och arbetsmarknadsroteln (Dnr 326-708/2009)

Sammanfattning

Koncernledningen ser positivt på initiativet till samordning av stadens behov av bostäder för funktionshindrade och ser möjligheter för stadens bolag att möta delar av behovet i den planerade nyproduktionen.

Koncernledningen vill dock framhålla vikten av långsiktighet i planeringen, genom att plan- och byggprocessen tar 4-10 år, från planering av nybyggnadsprojekt till inflytt.

Koncernledningen efterfrågar även vissa förtydliganden om ansvaret för samordning, planering och utförande.

Bakgrunden

Social- och arbetsmarknadsroteln har remitterat *Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nedan redovisas bolagens sammanfattande synpunkter. Detaljerade synpunkter redovisas i bilagorna.

Underremisser

Svenska Bostäder har inga synpunkter på planen i sig eller på hur staden i övrigt arbetar med planering och färdigställande av nya särskilda boendeformer. Svenska Bostäder har däremot svårt att i tillräcklig omfattning bidra till att tillgodose behovet av lägenheter i särskilda boendeformer de närmaste åren. Aktuell prognos för bolagets nyproduktion pekar mot att bolaget inte kommer att påbörja mer än 376 lägenheter under 2009. Detta är långt från målet på 800 lägenheter och beror huvudsakligen på förseningar i detaljplanearbetet och överklaganden från närboende och intressegrupper. Ett sätt att nå målen för nyproduktionen kan vara att ta över färdiga projekt från privata byggare av bostadsrätter. I dessa projekt är dock ofta inga

gruppboendestäder inplanerade. Kommer alla de egna nybyggnadsprojekt bolaget planerar under de närmaste åren verkligen till stånd är bolaget naturligtvis beredda att ta ansvar för produktion av nya lägenheter i särskilda boendeformer, företrädesvis gruppboendestäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning (*bilaga 1*).

Familjebostäder har inga synpunkter på omfattningen av utbyggnadsbehovet och förslaget till utbyggnadsplan som redovisas i förslaget. Däremot finns det anledning för bolaget att ha synpunkter på vad som kan göras åt de hinder och svårigheter som utbyggnaden av bostäder för funktionshindrade möter.

I ärendet påpekas att det är svårt för stadsdelsförvaltningarna att bevaka planerade bostadsprojekt under den långa tiden från planprocess till byggstart. Är förvaltningen med redan vid detaljplanering av områden och då framhåller sina behov kan dessa beaktas i projekteringen. Det kan t.o.m. hävdas att det är en förutsättning att stadsdelsförvaltningen redan under planprocessen annonserar sina behov för att dessa skall kunna beaktas.

Det faktum att många byggprojekt blir förskjutna i tiden beror dels på att många beslut om detaljplaner och bygglov överklagas, men även på att planprocessen drar ut på tiden på grund av bristande handläggaresurser på stadsbyggnadskontoret. Med fler markanvisningar för byggnation av hyresrätter och utökade handläggaresurser på stadsbyggnadskontoret kan bostadsproduktionen höjas och tiderna kortas för genomförandet av respektive projekt. Det är i huvudsak inom hyresrättsproduktionen och i kommunal regi som krav ställs på särskilda boendebalternativ. På sikt kan det finnas behov att söka lösningar också inom produktion av andra upplåtelseformer (*bilaga 2*).

Stockholms hem har genom åren färdigställt ett stort antal boenden för personer med funktionsnedsättning och kommer, inte minst mot bakgrund av det stora behov som finns av sådana lägenheter, att fortsätta med detta angelägna arbete. Bolaget vill dock poängtera, att det är rimligt att alla fastighetsägare, oavsett upplåtelseform, ska bidra till att uppnå stadens mål för lägenheter i särskilda boendeformer.

För att hålla byggkostnaderna nere för de särskilda boendena är det viktigt att planeringen för dessa sker i mycket god tid, gärna redan på detaljplanenivån, så att den aktuella huskroppen kan optimeras för både gruppboenden och normalt boende. Detta är inte minst viktigt för att den särskilda bostaden ska kunna återställas för ordinärt boende utan stora kostnader för fastighetsägaren.

Det är också värdefullt att bostadsbolaget redan på ett mycket tidigt stadium får kontakt med stadens projektledare för att kunna minimera anpassningar och senare tillägs- och ändringsarbeten, som alla är hyresdrivande (*bilaga 3*).

Micasa Fastigheter anser att det är bra att socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen har genomfört en inventering av stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Detta ger en bra helhetsbild av det totala behovet inom staden.

År 2001 tillsattes en "Genomförandegrupp" bestående av socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, stadsledningskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningarna för att effektivisera utbyggnaden. År 2008 fattade

socialtjänstnämnden beslut om ”Förslag till organisation och arbetsformer för ”Genomförandegruppen”.

Under beredningen av socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande har bolaget inte kontaktats för att inkomma med synpunkter eller på annat sätt bistå med de erfarenheter bolaget har i dessa frågor. Micasa Fastigheter finns heller inte representerad i ”Genomförandegruppen”.

Micasa Fastigheter bildades för att handha stadens vård- och omsorgsbostäder och har därigenom gedigen kunskap om boenden för personer med funktionsnedsättning och om dessa personers behov och önskemål. Inte minst kan bolagets erfarenhet och kunskap tas tillvara i en ny- eller ombyggnadsprocess. Särskilt viktigt är detta då det kommer till ledtiderna i byggnadsprocessen då bolagets kompetens och kunnande kan bidra till att ledtiderna inte blir fördröjda. Från inriktningsbeslut till genomförande tar det mellan tre till fyra år vilket innebär att ett boende kan stå klart tidigast 2013 ifall ett inriktningsbeslut fattas under 2009. Detta gäller vid nybyggnad då ändring i detaljplanen måste ske.

Av ärendet framgår att tillökningen av gruppboendestäder ska ske genom nyproduktion. Inom staden pågår en förändring inom vård- och omsorgsboendet vilket bl a innebär att lokaler/bostäder frigörs. Dessa bostäder har goda förutsättningar att användas som bostäder eller verksamhetslokaler för personer med olika funktionsnedsättningar.

I socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande är det dock oklart vem/vilka som ska ges i uppdrag att beställa de olika boendena/lägenheterna respektive bygga. Dessa roller bör klargöras i ett kommande förslag. Särskilt påtalas behovet av en samordning/samplanering mellan stadsdelsförvaltningarna för att kunna bygga på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Micasa Fastigheter är positiv till att utreda möjligheten att planera för gruppboenden/service- och stödlägenheter i bolagets befintliga bestånd och bistå med erfarenheter vid om- eller nybyggnader. En första inventering visar att det finns möjlighet att nyproducera mellan 10-17 gruppboendestäder på mark som bolaget idag förfogar över (*bilaga 4*).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledning ser positivt på att denna övergripande behovsinventering har genomförts. Stadens bostadsbolag är representerade med fastigheter och planerade projekt i hela staden och kan genom en samordnad planering möta de inventerade behoven. Under den period som planen avser, d.v.s. 2009-2012, har bolagen fram till 2012 ca 6000 lägenheter i planerad nyproduktion. Skrivs nuvarande nyproduktionstakt fram till 2014, kan det omfatta ca 8 000-10 000 lägenheter till 2014. Stadens bolag omfattar en stor volym nyproduktion, och stora delar av behovet torde kunna inrymmas i bostadsbolagens projekt framåt. Koncernledningen måste dock poängtera vikten av framförhållningen i denna planering. Processen från markanvisning till inflyttning tar ofta 4-10 år, och ju tidigare behoven av specialbostäder eller andra

kommunala funktioner såsom förskolor, skolor och äldreboenden aviserats desto bättre. Vid tecknande av markanvisningsavtal med alla byggherrar, finns stora möjligheter att avtala om inrättande av dessa funktioner inom den planerade bebyggelsen. Ju längre plan- och byggprocessen fortskrider, desto svårare är det att hitta möjligheter att inom befintlig bebyggelse hitta lämpliga lägen och projekt att anpassa till exempelvis specialbostäder. Koncernledningen ser därför att det skulle vara lämpligt att planen vid implementering, kunde förtydligas avseende *var*, i *vilka områden* i staden man bedömer efterfrågan på dessa boenden är störst samt *vem* som skall ansvara för samordning, planering och genomförande av utbyggnaden. Det vore även önskvärt om staden kunde ange en riktlinje om exempelvis en viss andel av bostäderna i stora nyproduktionsområden ska kunna användas för olika kategoriboenden, exempelvis 5% för äldre, 2% för funktionshindrade. En sådan indikation skulle förenkla för samtliga inblandade aktörer, genom att på ett tidigt stadium kunna ta hänsyn till behovet av kategoriboenden och planera in dem inom lämpliga kvarter i utvecklingsområdena.

Koncernledningen vill också lyfta fram vikten av att staden, som beställare av dessa funktioner, tar hänsyn till att hyresvärdarna måste möjliggöra flexibilitet vid byggandet av dessa bostäder. Vid vikande behov möjliggör det konvertering till andra boendeformer, vilket på lång sikt är lönsamt för staden. På kort sikt kan det dock medföra att exempelvis gruppboendet inte får den optimalt effektivaste ytan för en gruppboende, men att den kan omvandlas till vanliga bostäder om stadsdelens behov minskar och man väljer att avsluta förhyrningen.

Sammantaget har koncernledningen inga invändningar mot planen och ser positivt på initiativet till samordning av behovet av specialbostäder för funktionshindrade.

Irene Lundquist Svenonius

VD

Bilagor:

1. Remissvar från AB Svenska Bostäder
2. Remissvar från AB Familjebostäder
3. Remissvar från AB Stockholms hem
4. Remissvar från Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Underremiss "Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning"

Stockholms Stadshus AB har 2009-05-05 sänt rubricerad remiss till bolaget för yttrande. Yttrandet har inte varit föremål för styrelsebehandling men kommer i efterhand att anmälas i styrelsen.

Svenska Bostäders synpunkter

I planen föreslås att totalt 740 nya lägenheter i särskilda boendeformer färdigställs under perioden 2009 – 2014.

Av planen framgår att det i stadens budget finns medel avsatta som stimulansbidrag för kostnader i samband med nybyggnad av gruppboendestäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning.

Inom socialtjänstnämnden finns en särskild genomförandegrupp som svarar för en övergripande central samordning som verkar för att gruppboenden blir en gemensam resurs för hela staden.

Svenska Bostäder har inga synpunkter på planen i sig eller på hur staden i övrigt arbetar med planering och färdigställande av nya särskilda boendeformer.

Svenska Bostäder har däremot svårt att i tillräcklig omfattning bidra till att tillgodose behovet av lägenheter i särskilda boendeformer de närmaste åren. Aktuell prognos för vår nyproduktion pekar mot att vi inte kommer att påbörja mer än 376 lägenheter under 2009. Detta är långt från målet på 800 lägenheter och beror huvudsakligen på förseningar i detaljplanarbetet och överklaganden från närboende och intressegrupper. Ett sätt att nå målen för nyproduktionen kan vara att ta över färdiga projekt från privata byggare av bostadsrätter. I dessa projekt är dock ofta inga gruppboendestäder inplanerade.

Kommer alla de egna nybyggnadsprojekt vi planerar under de närmaste åren verkligen till stånd är vi naturligtvis beredda att ta ansvar för produktion av nya lägenheter i särskilda boendeformer, företrädesvis gruppboendestäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning.

Med vänlig hälsning

AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund



Yttrande

DATUM
2009-06-03
Dnr 2009/1404-0

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
VD-staben
08-737 24 46

Yttrande över förslag till plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning (Dnr 326-708/2009)

Bakgrund

Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden har tagit fram ett förslag till plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning.

Förslaget har överlämnats till AB Familjebostäder för yttrande.

Ärendet

Under planperioden 2001-2008 har det skett en stor utbyggnad; totalt 533 nya lägenheter i bostad med särskild service har färdigställts. Av dessa är 383 lägenheter för LSS personkrets 1 och 2 och 150 lägenheter för psykiskt funktionshindrade.

En genomförandegrupp tillsattes 2001 för att effektivisera utbyggnaden. Erfarenheterna visar att gruppens arbete har bidragit till en mer aktiv utbyggnad av boenden. De visar emellertid också på särskilda svårigheter i utbyggnadsprocessen. Stadsdelsförvaltningarna som har ansvar för utbyggnaden kan ha svårt att bevaka behoven som helhet i staden. Det kan vara svårt att få in en gruppbostad i reguljära bostadsprojekt p g a husens utformning. En ytterligare svårighet är att nya bostadsprojekt, särskilt i innerstaden, blir mycket dyra och ger höga hyror. Många nybyggnadsprojekt har också blivit förskjutna i tid. En del planerade särskilda boenden har därmed utgått eller blivit försenade. I de flesta stadsdelsförvaltningar är man hänvisad att planera boendena i nya reguljära bostadsprojekt. Erfarenheterna visar också att gruppbostad är en mycket bra boendeform, bl a har de boendes självständighet ökat och de vill mer och mer vara i sina egna lägenheter.

En behovsinventering har genomförts under 2008 avseende perioden 2009-2012. Den visar att stadsdelsförvaltningarna har ett fortsatt omfattande utbyggnadsbehov av särskilda boendeformer. För LSS personkrets behövs 418 nya lägenheter och för psykiskt funktionshindrade 324 nya lägenheter. De särskilda boenden som för närvarande planeras understiger kraftigt de behov som stadsdelsförvaltningarna redovisat. Utbyggnaden behöver därför ökas väsentligt.

I planen för perioden 2009 – 2014 föreslås att totalt ca 740 nya lägenheter i särskilda boendeformer färdigställs, vilket innebär ca 85 nya gruppbostäder och drygt 250 nya service- och stödlägenheter.

AB Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder har inga synpunkter på omfattningen av utbyggnadsbehovet och förslaget till utbyggnadsplan som redovisas i förslaget.

Däremot finns det anledning för bolaget att ha synpunkter på vad som kan göras åt de hinder och svårigheter som utbyggnaden av bostäder för funktionshindrade möter.

I ärendet påpekas att det är svårt för stadsdelsförvaltningarna att bevaka planerade bostadsprojekt under den långa tiden från planprocess till byggstart. Är förvaltningen med redan vid detaljplanering av områden och då framhåller sina behov kan dessa beaktas i projekteringen. Det kan t.o.m. hävdas att det är en förutsättning att stadsdelsförvaltningen redan under planprocessen annonserar sina behov för att dessa skall kunna beaktas.

Det faktum att många byggprojekt blir förskjutna i tiden beror dels på att många beslut om detaljplaner och bygglov överklagas, men även på att planprocessen drar ut på tiden på grund av bristande handläggaresurser på stadsbyggnadskontoret. Med fler markanvisningar för byggnation av hyresrätter och utökade handläggaresurser på stadsbyggnadskontoret kan bostadsproduktionen höjas och tiderna kortas för genomförandet av respektive projekt. Det är i huvudsak inom hyresrättsproduktionen och i kommunal regi som krav ställs på särskilda boendialternativ. På sikt kan det finnas behov att söka lösningar också inom produktion av andra upplåtelseformer.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och åberopas detta tjänsteutlåtande.

Bosse Sundling
Verkställande direktör

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss angående Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning, dnr 326-708/2009

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

Remissen

Det förslag till plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning för åren 2009-2014 visar på ett behov på cirka 740 lägenheter under perioden. Behovet överstiger kraftigt antalet de planerade lägenheterna i särskilda boendeformer.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem har genom åren färdigställt ett stort antal boenden för personer med funktionsnedsättning och kommer, inte minst mot bakgrund av det stora behov som finns av sådana lägenheter, att fortsätta med detta angelägna arbete. Bolaget vill dock poängtera, att det är rimligt att alla fastighetsägare, oavsett upplåtelseform, ska bidra till att uppnå stadens mål för lägenheter i särskilda boendeformer.

För att hålla byggkostnaderna nere för de särskilda boendena är det viktigt att planeringen för dessa sker i mycket god tid, gärna redan på detaljplanenivån, så att den aktuella huskroppen kan optimeras för både gruppboenden och normalt boende. Detta är inte minst viktigt för att den särskilda bostaden ska kunna återställas för ordinärt boende utan stora kostnader för fastighetsägaren.

Det är också värdefullt att bostadsbolaget redan på ett mycket tidigt stadium får kontakt med stadens projektledare för att kunna minimera anpassningar och senare tilläggs- och ändringsarbeten, som alla är hyresdrivande.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

**Remissvar (Dnr: 2009/0100)**

Datum
2009-05-27

Förslag till svar på underremiss angående ”Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning”

Micasa Fastigheter har från Stockholms Stadshus AB mottagit en underremiss angående ”Plan för utbyggnad av bostäder till personer med funktionsnedsättning”, dnr: 3.1-0188/2009. Remisstiden är satt till den 16 juni 2009.

Bakgrund

Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden beslutade att godkänna ett förslag till utbyggnadsplan av bostäder till personer med funktionsnedsättning 2009-03-19. Förslaget redovisas i socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2009-02-23.

Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen har under 2008 genomfört en behovsinventering som visar stadsdelsförvaltningarnas utbyggnadsbehov av särskilda boendeformer de närmast kommande åren 2009-2012.

I socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande föreslås en utbyggnadsplan för perioden 2009-2014. I planen föreslås att totalt ca 740 nya lägenheter i särskilda boendeformer färdigställs. Det innebär ca 85 nya gruppboendestäder och drygt 250 nya service- och stödlägenheter.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter anser att det är bra att socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen har genomfört en inventering av stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Detta ger en bra helhetsbild av det totala behovet inom staden.

År 2001 tillsattes en ”Genomförandegrupp” bestående av socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, stadsledningskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningarna för att effektivisera utbyggnaden. År 2008 fattade

socialtjänstnämnden beslut om ”Förslag till organisation och arbetsformer för ”Genomförandegruppen”.

Under beredningen av socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande har bolaget inte kontaktats för att inkomma med synpunkter eller på annat sätt bistå med de erfarenheter bolaget har i dessa frågor. Micasa Fastigheter finns heller inte representerad i ”Genomförandegruppen”.

Micasa Fastigheter bildades för att handha stadens vård- och omsorgsbostäder och har därigenom gedigen kunskap om boenden för personer med funktionsnedsättning och om dessa personers behov och önskemål. Inte minst kan bolagets erfarenhet och kunskap tas tillvara i en ny- eller ombyggnadsprocess. Särskilt viktigt är detta då det kommer till ledtiderna i byggnadsprocessen då bolagets kompetens och kunnande kan bidra till att ledtiderna inte blir fördröjda. Från inriktningsbeslut till genomförande tar det mellan tre till fyra år vilket innebär att ett boende kan stå klart tidigast 2013 ifall ett inriktningsbeslut fattas under 2009. Detta gäller vid nybyggnad då ändring i detaljplanen måste ske.

Av ärendet framgår att tillökningen av gruppboendestäder ska ske genom nyproduktion. Inom staden pågår en förändring inom vård- och omsorgsboendet vilket bl a innebär att lokaler/bostäder frigörs. Dessa bostäder har goda förutsättningar att användas som bostäder eller verksamhetslokaler för personer med olika funktionsnedsättningar.

I socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande är det dock oklart vem/vilka som ska ges i uppdrag att beställa de olika boendena/lägenheterna respektive bygga. Dessa roller bör klarläggas i ett kommande förslag. Särskilt påtalas behovet av en samordning/samplanering mellan stadsdelsförvaltningarna för att kunna bygga på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Micasa Fastigheter är positiv till att utreda möjligheten att planera för gruppboenden/service- och stödlägenheter i bolagets befintliga bestånd och bistå med erfarenheter vid om- eller nybyggnader. En första inventering visar att det finns möjlighet att nyproducera mellan 10-17 gruppboendestäder på mark som bolaget idag förfogar över.

Anders Nordstrand
VD