

Handläggare
Christina Egerbrandt
Telefon: 08 508 08 032

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2015-02-19

Servicebostad i kv Paradiset 19 o 21

Kompletterande genomförandeärende


Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fullfölja plane-
ringen med inriktning att beställa en servicebostad i kv Paradiset
19 o 21.

Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna
hyresavtal med fastighetskontoret för de nio lägenheterna.



Ann-Christine Jenvén
stadsdelsdirektör



Susanna Kiesel
avdelningschef

Sammanfattning

I samband med planremissen för ombyggnad och renovering i
kvarteret Paradiset 19 och 21 beslutade stadsdelsnämnden i no-
vember 2013 att föreslå att det planerade bostadshuset ska in-
rymma en servicebostad. Servicebostaden kommer att omfatta 8
lägenheter samt en lägenhet för gemensamhetslokaler och perso-
nalutrymmen. Byggstart planeras till 2015 och inflyttning kan
preliminärt antas ske 2016.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och de nio
lägenheterna kommer, om nämndens så beslutar, att förvärvas av
Stockholms stads fastighetskontor.

Då hyreskostnaden visat sig bli avsevärt högre än vid tiden då
ärendet tidigare var uppe för beslut hos stadsdelsnämnden vill
förvaltningen i ett kompletterande genomförandeärende redovisa
de nya kostnaderna innan förvaltningen, enligt tidigare beslut, går
vidare och beställer servicebostaden.

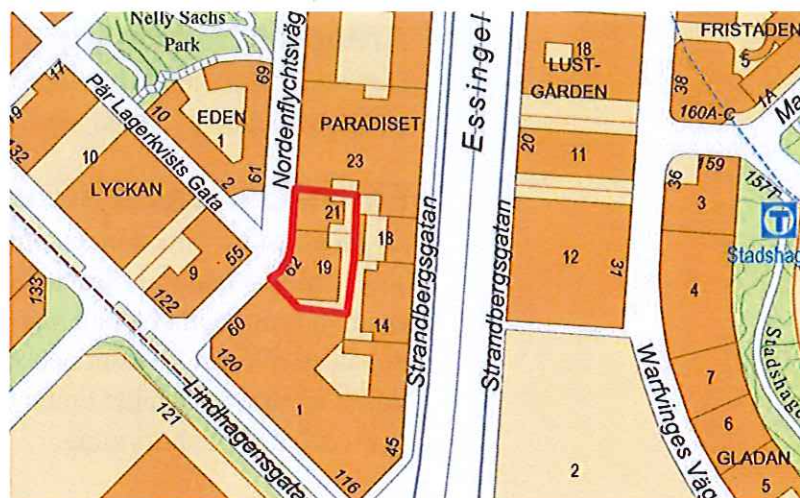
Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände nämndens ansökan om stimulansbidrag om totalt 0,6 mnkr vid sitt sammanträde den 15 januari 2014.

Årshyran netto för nämnden blir 328 tkr per år under de första tre åren och nämndens kostnad för KBH (kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning) kommer preliminärt att bli 253 tkr per år. Nämndens kostnad ökar från 400 tkr till 581 tkr per år. En total kostnadsökning om 181 tkr jämfört med den tidigare beräkningen. Detta är en kostnad som nämnden inte får motsvarande intäkt för.

Bakgrund

Det finns ett stort behov i Stockholms stad av bostäder med särskild service enligt 9 § punkt 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Stadsdelsnämnderna har därför i uppdrag att öka antalet lägenheter. Stadsdelsförvaltningen undersöker i samband med alla större bostadsexploateringsprojekt om projekten kan innehålla lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Den behovsinventering som socialförvaltningen regelbundet gör visar att det behövs ett stort antal lägenheter, i synnerhet servicebostäder, som ger större flexibilitet vad gäller användning och målgrupp.

Fastigheterna i kvarteret Paradiset 19 och 21, som ligger på Nordenflychtsvägen i nordvästra Kungsholmen, ägs av Pardes Ekonomisk Förening och kommer att renoveras och byggas om och i samband med planremissen beslutade stadsdelsnämnden att föreslå att det planerade bostadshuset ska inrymma en servicebostad med lägenheter, gemensamhetslokaler samt personalutrymmen. Ombyggnaden påbörjades 2014. Datum för inflyttning är inte klart men kan tidigast ske 2016.



En *servicebostad* är en mellanboendeform med fullvärdiga lägenheter där dygnet-runt-stöd kan erbjudas i den egna lägenheten utifrån den enskildes behov. En servicebostad består av lägenheter som är fritt utplacerade i ett bostadshus och bör, för att få god ekonomi, omfatta åtta till tio lägenheter med en yta på cirka 40 kvm. Öppen planlösning fungerar om det finns klart avgränsade funktioner såsom kök och sovplats. I nära anslutning till lägenheterna ska finnas gemensamhetslokaler, som ska omfatta kök, mat- och samvarodel och vara dimensionerade så att alla i servicebostaden kan delta i gemensamma aktiviteter. Personal ska ha också ha tillgång till expedition, toalett, dusch samt omklädningsmöjligheter och utrymmena ska vara separerade från gemensamhetslokalerna. Servicebostäderna ska vara fullt integrerade i bostadsområdet så att en institutionell boendemiljö kan undvikas.

Då hyreskostnaden visat sig bli avsevärt högre än vid tiden då ärendet var uppe för beslut hos stadsdelsnämnden i november 2013 vill förvaltningen i ett kompletterande genomförandeärende redovisa de nya kostnaderna innan förvaltningen, enligt tidigare beslut, går vidare och beställer servicebostaden.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände nämndens ansökan om stimulansbidrag om totalt 0,6 mnkr, varav 0,1 mnkr i beställarstöd och 0,5 mnkr för startkostnader, den 15 januari 2014. Stimulansbidraget kommer att användas för anpassning av lägenheter och personalutrymmen samt för att täcka kostnader, t ex för personal, i samband med uppstart av verksamheten. Det får ej användas för att täcka hyreshöjningar.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom ekonomiavdelningen i samverkan med avdelningen för social omsorg.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Byggherren har tillsammans med förvaltningen tagit fram ett förslag som innehåller en servicebostad med 8 fullvärdiga lägenheter om ett rum och kök och badrum. Lägenheterna kommer att ha en yta på 39 eller 44 kvm och vara utrustade med balkong. Ytterligare en större lägenhet kommer att användas som gemensamhets- och personalutrymme.

Servicebostadens totala yta blir 415 kvm varav 83 kvm kommer att användas för gemensamhets- och personalutrymmen.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Stockholms stads fastighetskontor kommer, om nämndens så beslutar, att förvärva nio bostadsrätter för serviceboende från Pardes ekonomisk förening.

Ekonomi

Kostnadsökning (tkr)

	Tidigare beslut	Nuvarande förslag	
		År 1-3	År 4-
Årshyra (år 1-3)	963	1 168	1 262
Hysesintäkter	- 751	- 840	- 840
Nettokostnad hyra	212	328	422
KBH	188	253	253
Total kostnad*	400	581	675

*Detta är en kostnad som nämnden inte får motsvarande intäkt för.

Det nya förslaget innebär en kostnadsökning med 181 tkr år 1-3 och ytterligare 94 tkr från år 4 och framåt jämfört med tidigare beslut.

Den hyra som de boende kommer att betala sätts med hjälp av en speciell hyressättningsmodell och den preliminära hyran för de boende beräknas bli omkring 8 750 kr per månad. Därmed blir hyresintäkten 840 tkr per år och årshyran netto för nämnden blir 328 tkr per år under de första tre åren (varav 84 tkr för personalutrymmena).

De boende kan söka bostadsbidrag för personer med funktions-
nedsättning, KBH, hos stadsdelsnämnden och nämndens kostnad
för KBH kommer preliminärt att bli 253 tkr per år att jämföra
med 188 tkr i den tidigare beräkningen.

Stadsdelsnämnden får intäkter i form av en schablon i nivåer för
de personer som bor i servicebostaden. Schablonen ska bl. a.
täckta driften av verksamheten. Schablonen täcker inte kostnaden
för skillnad mellan faktiskt hyra och den hyra den boende betalar.
Inom häller nämndens kostnad för KBH. Detta blir således en sub-
vention från stadsdelsnämnden.

Driften av verksamheten

Lägenheterna i en servicebostad förmedlas av enheten för be-
dömning och förmedling vid Socialförvaltningen. Ersättning till
utföraren sker i form av en nivåersättning för de boende som är
fastställd av kommunfullmäktige och som bestäms av enheten för
bedömning och förmedling. Stadsdelsnämnden disponerar 50 %
av lägenheterna för egna behov. Det innebär att fyra personer
från stadsdelsområdet kan flytta in. Övriga fyra lägenheter dispo-
neras för personer från andra stadsdelsnämnder eller kommuner.

Nämndens kostnader i form av nettohyra samt KBH måste ställas
i relation till det krav som nämnden har att öka antalet lägenheter
i bostad med särskild service. Kostnaderna måste också ses mot
bakgrund av de vitesföreläggande som kan komma från Inspekt-
tionen för vård och omsorg om nämnden inte inom rimlig tid kan
tillgodose behoven av bostad.

