



Handläggare: Hanna Berg Sällemark
Tfn: 508 09 032

Nytt stödboende för psykiskt funktionshindrade genom omstrukturering av lokaler i Väderkvarnens äldreboende - genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnaden av åtta servicelägenheter i Väderkvarnens äldreboende till ett stödboende med sju lägenheter.
2. Stadsdelnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 300 tkr för varje ny lägenhet samt 500 tkr i startkostnad för stödboende, motsvarande 2,6 mnkr.
3. Hyreskontraktet för Surbrunnsgatan 33 sägs upp från och med den 31 december 2005 med en uppsägningstid på 12 månader.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Mona Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna har ansvar för att förbättra situationen för personer med psykiska funktionshinder, bl.a genom planering och utbyggnad av särskilda boendeformer. Förvaltningen bedömer att det finns behov av ytterligare lägenheter för denna grupp på Norrmalm samtidigt som

behovet av servicelägenheter i stadsdelen minskar. Förvaltningen föreslår att åtta servicelägenheter i Väderkvarnens äldreboende omstruktureras till ett stödboende om sju lägenheter med tillhörande allmänna utrymmen för personer med psykiska funktionshinder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsmiljö- och planeringsavdelningen i samråd med vård- och omsorgsavdelningen. Personalen vid Väderkvarnens äldreboende har informerats i enlighet med samverkansavtalet. Boende och anhöriga har inbjudits till informationsmöten. Ärendet har behandlats och godkänts på socialpsykiatriska enheten i enlighet med samverkansavtalet, med huvudskyddsombud och fackligt ombud närvarande. Även Norrmalms handikappråd har informerats. Information lämnas i förvaltningsgruppen den 12 december.

Projektering och planering av ombyggnationen har skett i samverkan med representanter från socialpsykiatriska enheten och planeringsenheten vid stadsdelsförvaltningen, samt hyresvärden Micasa Fastigheter. Ritningarna har granskats av ett ombud som godkänts av huvudskyddsombudet.

Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2005 ges stadsdelsnämnderna i uppdrag att förbättra livssituationen för personer med psykiska funktionshinder, bl.a. genom fortsatt planering och utbyggnad av särskilda boendeformer. Stadsdelsförvaltningen bedriver ett systematiskt arbete i detta syfte och gör fortlöpande bedömningar av behovet. Även i planer för ny- och ombyggnad av bostäder beaktas de behov som personer med psykiska funktionshinder har.

Förvaltningen bedömer att det behövs ytterligare ca 15 lägenheter för psykiskt funktionshindrade, vilket även framgår av nämndens lokalför-sörjningsplan för 2005.

Samtidigt minskar antalet invånare som är 80 år och äldre på Norrmalm. Minskningen beräknas fortsätta fram till 2020-talet. Utvecklingen visar på ett fortsatt minskat behov av servicehuslägenheter och sedan 2002 pågår ett arbete med att anpassa utbudet av platser inom äldreomsorgen efter det sjunkande behovet.

Den 19 maj 2005 fattade stadsdelsnämnden beslut i ett inriktningsärende avseende omstrukturering av åtta servicelägenheter i Väderkvarnens äldreboende till ett stödboende om sju lägenheter för personer med psykiska funktionshinder. Förvaltningen gavs i uppdrag att förprojektera stöd-boendet. Projekteringsfasen har nu genomförts. Ombyggnationen beräknas komma igång den 1 mars 2006 och inflyttning är planerad till den 1 september 2006.

Förvaltningens förslag

Genomförande

Åtta av de nuvarande servicehuslägenheterna på Väderkvarnens äldreboende byggs om till ett stödboende för personer med psykiska funktionshinder. Av de aktuella servicelägenheterna består fyra stycken av ett rum och kök och fyra stycken av två rum och kök. Lägenheterna med ett rum och kök behålls som de är medan lägenheterna med två rum och kök byggs om till tre lägenheter med ett rum och kök, samt allmänna utrymmen i form av kök/matrum, allrum, tvättstuga, expedition, personalutrymme och förråd (se bilaga 1). Sammanlagt innebär det att gruppboendet kommer att inrymma sju lägenheter med ett rum och kök. Gruppboendet kommer att avskiljas helt från Väderkvarnens äldreboende och ha en egen entré mot Malmskillnadsgatan. Organisatoriskt kommer boendet att tillhöra socialpsykiatriska enheten.

Evakuering av de servicelägenheter som är föremål för omstruktureringen har redan genomförts och de boende har erbjudits andra lägenheter inom Väderkvarnens bestånd. De som ska erbjudas plats i det planerade stödboendet är i första hand personer som idag bor i icke fullvärdiga bostäder på Surbrunnsgatan 33. Det är av stor betydelse att stödbostäder uppförs i den fysiska närmiljön för denna grupp.

Bostäderna på Surbrunnsgatan 33 har en standard som gör att de enligt gällande krav endast är godkända för korttidsvistelse. Förvaltningen har inte behov av lokaler för den typen av verksamhet när de utryms i samband med flytten till det nya stödboendet och föreslår därför att hyreskontraktet för Surbrunnsgatan 33 sägs upp den 31 december 2005. Uppsägningstiden är tolv månader.

Godkännande från genomförandegrupper

Förslaget kommer att behandlas av genomförandegruppen för utbyggnad av äldreboende och genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade den 15 december 2005.

Stimulansbidrag

I samband med inriktningsärendet beviljades sökta medel på 0,6 mnkr för projektering och beställarstöd av kommunstyrelsens ekonomiutskott. I samband med genomförandeärenden kan ytterligare medel sökas med 0,3 mnkr per nytillkommande lägenhet i stödboende för särproduktionskostnader och 0,5 mnkr för startkostnader. Förvaltningen föreslår att ansökan görs om sammanlagt 2,6 mnkr för särproduktionskostnader och startkostnader.

Kostnader

Kostnaderna för ombyggnationen av äldreboendet till stödboende har beräknats uppgå till 3,5 mnkr inklusive moms. Till denna summa kommer en flytt- och evakueringskostnad på ca 32 tkr.

Hyreskostnaden för lägenheterna är 343 224 kr/år och kostnaden för gemensamma utrymmen beräknas till 217 289 kr/år. Hyresintäkterna för lägenheterna beräknas till 372 336 kr /år.

De produktionskostnader som inte täcks av stimulansbidrag finansieras genom ett hyrestillägg under en tioårsperiod. Under förutsättning att söka bidrag beviljas blir kostnaden för det första året 330 365 kr, enligt följande beräkning:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| • Amortering första året | 142 188 kr inkl. moms |
| • Beräknad hyreskostnad | 560 513 kr |
| • <i>Totalt</i> | 702 701 kr |
| • Beräknade hyresintäkter | 372 336 kr |
| • Totalkostnad | 330 365 kr år 1 |

Nuvarande hyreskostnad för Surbrunnsgatan 33 är 467 001 kr/år och hyresintäkterna är 128 616 kr/år. Det innebär att hyreskostnaden netto för förvaltningen är 338 285 kr/år.

Det nya stödboendet kommer att innebära en viss hyreshöjning för hyresgästerna och beror på att respektive hyresgäst får en egen fullvärdig lägenhet istället för som f.n. endast ett rum.

Efter ombyggnaden kommer stadsdelsförvaltningen att teckna ett första-handskontrakt för de sju lägenheterna med tillhörande utrymmen med hyresvärden, Micasa Fastigheter AB.

Tidsplan

Den preliminära tidsplanen för ombyggnaden ser ut enligt följande:

År och månad	Process
2006 december	Genomförande till stadsdelsnämnd
2006 januari - februari	Upphandling av byggentreprenör
2006 mars – augusti	Ombyggnad genomförs
2006 september	Klart för inflyttning

Förändring av verksamhetskostnader

Förslaget om att inrätta ett stödboende för psykiskt funktionshindrade innebär att stadsdelsförvaltningen i viss mån kan undvika dyra placeringar i enskild regi p.g.a. platsbrist. Det kan även bli aktuellt att flytta någon som idag har en placering i enskild regi, och själv önskar flytta till det nyinrättade gruppboendet.

Bilagor

1. Ritningar
2. Kostnadskalkyl