



Handläggare: Nedim Önener
Telefon: 076 12 01 291

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Ny gruppboendestad för personer med funktionsnedsättning enligt LSS i kv.10 Kista Gård.

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner i ärendet föreslagen förhyrning från fastighetskontoret av en gruppboendestad för personer med funktionsnedsättning enligt LSS i kv.10 Kista Gård. Bostadsrätten köps av fastighetskontoret från byggherren Ikano Bostaden.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag på 1,8 mnkr för sex nya lägenheter och 0,5 mnkr i startbidrag.
3. Omedelbar justering.

Olle Johnselius
stadsdelsdirektör

Ulla Johansson
verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

Det finns idag ett behov av gruppboenden för personer tillhörande LSS personkrets 1 och 2, inom såväl stadsdelsområdet som hela staden. Ikano Bostaden planerar att bygga bostäder i kv.10 Kista Gård. Inom ramen för denna nybebyggelse föreslår förvaltningen att det byggs en ny gruppboendestad med sex lägenheter för personer med funktionsnedsättning enligt LSS. Vid sitt sammanträde den 22 november 2007 fattade stadsdelsnämnden ett inriktningsbeslut för bland annat denna gruppboendestad. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med 1,8 mnkr för sex nya lägenheter och 0,5 mnkr i startbidrag för ny gruppboendestad i Kista Gård.

Bilaga

Planritning avseende gruppboendestad kv.10 Kista Gård

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom verksamhetsområdet omsorg om personer med funktionsnedsättning i samarbete med lokalplanerarna inom socialtjänstförvaltningen.

Ärendet har behandlats på genomförandegruppens sammanträde den 19 november 2008. Handikapprådets representant har medverkat i beredningen.

Ärendet

Socialtjänstnämnden bedömer att det råder brist på gruppboenden för personer inom personkrets 1 och 2, enligt Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS). Personkretsarna avser personer med utvecklingsstörning, autism eller liknande tillstånd samt personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder på grund av hjärnskada i vuxen ålder. En plan för utbyggnad av bostäder med särskild service har redovisats. Behovet beräknas vara drygt 400 ytterligare lägenheter under närmaste treårsperioden. Stadsdelsnämnderna har ansvar för att behovet av gruppboendestäder tillgodoses.

Staden har avsatt medel till stimulansbidrag för nybyggnad av gruppboendestäder inom omsorgen för funktionshindrade. Stimulansbidraget utgår med ett fast belopp för olika ändamål oavsett faktisk kostnad. En särskild genomförandegrupp har inrättats inom staden. Det är en instans som på tjänstemannanivå ska pröva varje enskilt projekt för att tillse att kommunfullmäktiges krav på boendet uppfylls. Stimulansbidrag inför genomförande utgår enligt följande:

- 300 tkr per nytillkommande lägenhet i gruppboende
- 500 tkr per nytt gruppboende för startkostnader

Vid sitt sammanträde den 22 november 2007 fattade Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd inriktningsbeslut för planering av bland annat den i detta ärende aktuella gruppboendestaden i kv. 10 Kista Gård. I detta beslut angavs bland annat stadsdelens tillkommande behov av servicebostäder och gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning (personkrets 1 LSS) och personer med psykisk funktionsnedsättning. Förvaltningen bedömer att det för målgruppen personkrets 1 LSS behövs dels en servicebostad med tillgång till gemensamhets- och personallokaler för därtill knutna sex lägenheter, dels tre gruppboenden (totalt 18 lägenheter). Det föreliggande ärendet utgör ett led i anordnande av det senare.

Ikano Bostaden planerar två nya bostadshus med sammanlagt 293 lägenheter i kvarter 10 och 11 Kista Gård. I ett av husen har projekterats för en gruppboendestad med sex lägenheter och gemensamma utrymmen. Byggstart är planerad till mitten av år 2009 med inflyttning augusti-september 2010.

Förvaltningens kommentarer och synpunkter

Representanter för förvaltningen har tillsammans med lokalplanerarna inom socialtjänstförvaltningen och Ikano Bostaden tagit fram lokalprogram samt ritning på en ny gruppboende i samband med att det byggs bostäder i kv. Kista Gård.

I kvarteret byggs på plan 1 en gruppboende med sex lägenheter. Lägenheterna är mellan 40 och 45 kvm stora och har tillgång till gemensamt sällskapsrum och kök samt skyddad gård. Hela gruppboenden är 440 kvm, till det kopplas ett rullstolsförråd och lägenhetsförråd i bottenplanet. Gruppboenden upplåts med bostadsrätt med fastighetskontoret som köpare och stadsdelsnämnden som hyresgäst.

Hyreskostnader

Uppgifter från fastighetskontoret för denna gruppboende är:

Totalyta: 440 kvm

Prisuppgift från Ikano Bostaden: 10 674 000 Skr

Hyran till stadsdelen blir enligt uppgift från fastighetskontoret:

Årsavgift till bostadsrättsföreningen 278 629 Skr

Kapitalkostnad 426 960 Skr (4 % av insatsen).

Adm-/underhåll 47 080 Skr i 2008 års nivå.

Detta ger en årshyra på 752 669 Skr. Gruppboendens totala yta uppgår till 440 kvm vilket innebär en kvadratmeterhyra på 1 711 Skr/kvm. Då staden, enligt Ludvika-modellen, har rätt att göra avdrag för moms om 18 % på boendeytorna, i detta fall 400 kvm, sänks bruttohyreskostnaden till 684 400 Skr.

Hyresintäkten som förvaltningen kan få in från hyresgästerna är beräknad utifrån den modell för hyressättning som kommunfullmäktige fattade beslut om den 1 november 1999. I modellen kan plus- respektive minuspoäng ges för varje lägenhet. Dessa poäng beror på varje lägenhets standard och utformning. Utifrån ritningar och hyresmodellen utgående från en bruksvärdeshyra på orten av 1 150 Skr/kvm och år blir lägenhetshyrorna preliminärt följande:

6 159 kronor per månad för lägenhet om 40 kvm. Lägenhet 1

6 250 kronor per månad för lägenhet om 42 kvm. Lägenhet 2 - 5

6 450 kronor per månad för lägenhet om 45 kvm. Lägenhet 6

För de sex lägenheterna beräknas en sammanlagd preliminär hyresintäkt på 451 308 Skr/år, baserad på 2008 års hyresnivå.

Stadsdelsnämnden har en hyreskostnad som ska betalas till hyresvärden fastighetskontoret och en hyresintäkt som ska betalas av de boende. Skillnaden mellan kostnaderna och intäkterna beräknas bli en nettohyreskostnad per år om 233 092 Skr.

I samband med genomförandebeslut avseende uppförande av ny gruppboende kan stadsdelsnämnden söka och erhålla stimulansbidrag om 300 tkr per nytillkommande lägenhet, totalt 1,8 mnkr, samt ytterligare 500 tkr per nytt gruppboende för startkost-



nader. Syftet med stimulansbidrag för nytillkommande lägenheter är att ge möjlighet att sänka hyreskostnadsnivån. Beviljas sökta stimulansbidrag kommer 1,8 mnkr att betalas som ett engångsbelopp för att täcka kostnaden för den specialanpassning som kommer att göras.

Stadsdelsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att beställa en ny gruppbostad av fastighetskontoret samt ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för nya lägenheter 1,8 mnkr och 0,5 mnkr i startbidrag.
