



Handläggare: Inger Nilsson
Telefon: 508 23 305

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Ombyggnad av gruppbostäderna Marievik och Årstadal

Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd begär medgivande från kommunstyrelsens ekonomiutskott att bygga om gruppbostäderna Marievik och Årstadal så att en ny lägenhet inrättas i vardera gruppbostad.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag med totalt 900 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 200 tkr förprojektering och projektering och 300 tkr bidrag per ny tillkommen lägenhet i gruppbostad.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Ingrid Widebäck
Avdelningschef
Social omsorg

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden uppdrog i verksamhetsplan för 2008 åt förvaltningen att undersöka om flera lägenheter i gruppbostad kan tillskapas genom ombyggnad av befintliga gruppbostäder. Förvaltningen föreslår nu att gruppbostäderna Marievik och Årstadal ska byggas om så att gemensamhetsytorna minskar och ersätts med en ny lägenhet i vardera gruppbostad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan avdelningen för social omsorg och avdelningen för samhällsplanering. Information enligt 19 § MBL ges till de fackliga organisationerna den 27 maj och förhandling enligt 11 § MBL sker den 3 juni 2008. Genomförandegruppen behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 29 maj 2008.

Bakgrund

Ett av stadsdelsnämnden mål i verksamhetsplan för 2008 är att antalet bostäder för personer med funktionsnedsättningar ska öka. Förvaltningen har därför getts i uppdrag att undersöka om flera lägenheter i gruppbostad kan tillskapas genom ombyggnad av befintliga gruppbostäder. Förvaltningen har nu utrett möjligheterna att bygga om gruppbostäderna Marievik och Årstadal så att gemensamhetsytorna där minskar och ersätts med en ny lägenhet i vardera gruppboستaden.

Marievik och Årstadal

Gruppbostäderna Marievik och Årstadal är bostäder med särskild service enligt 9 § punkt 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Gruppbostäderna, som startade år 2004, är inrymda på varsitt våningsplan i fastigheten Fredsborgsgatan 2 i det nybyggda Årstadalsområdet. I båda gruppbostäderna bor personer med måttlig till lindrig utvecklingsstörning.

I varje gruppbostad finns fem enskilda lägenheter samt tillgång till gemensamhetslokaler för de boende och personalutrymmen för de anställda. De gemensamma utrymmena är på båda ställena betydligt större än vad som är brukligt i gruppbostäder.

Förvaltningen har bedömt att de gemensamma ytorna kan minskas på både Marievik och Årstadal utan negativ inverkan för de enskilda som bor i lägenheterna där. Delar av de kollektiva utrymmena kan istället byggas om så att en ny lägenhet tillskapas i vardera gruppboستaden. Genom ombyggnaden skulle alltså kön till gruppbostäder tillföras två nya lägenheter samtidigt som förvaltningens hyreskostnader för de gemensamma utrymmena skulle minska.

Förvaltningens förslag

Enligt det förslag på ombyggnad som tagits fram är det möjligt att tillskapa ytterligare en lägenhet i var och en av de två gruppbostäderna. Lägenheterna ska föreslås vara på 37 kvm och innehålla ett rum, kök och duschrum, vilket gör att de uppfyller kraven på fullvärdiga bostäder.

Gruppbestäderna Marievik och Årstadal omfattar vardera 387 kvm, varav vardera 187 kvm för närvarande är lägenheter och resten, 180 kvm, olika kollektiva utrymmen. Om en ny lägenhet inrättas blir de kvarvarande gemensamma ytorna således 150 kvm, vilket är fullt tillräckligt för de behov som finns.

Den totala hyran för Marievik och Årstadal är idag drygt 600 tkr per år och enhet, totalt 1,2 mnkr, varav de boende betalar ca 500 tkr per år i hyra för sina lägenheter. Hyreskostnaden som belastar förvaltningen blir därmed 700 tkr per år.

Båda gruppbestäderna uppvisar ett prognosticerat underskott för 2008, Marievik med ca 1 mnkr och Årstadal med 500 tkr. Underskottet bekostas av andra gruppbestäder inom enheten Liljeholmens gruppbestäder. Ökade intäkter för nytillkomna brukare vid Marievik och Årstadal bör innebära att intäkterna hamnar mer i fas med kostnaderna för respektive gruppbestad.

Förvaltningen har tillsammans med hyresvärden Svenska Bostäder tagit fram handlingar och sökt bygglov för ombyggnaden. Svenska Bostäders preliminära kalkyl visar på en kostnad om ca 3,4 mnkr inklusive projektering och bygglösning. Förvaltningen bedömer dock att den faktiska kostnaden inte kommer att bli så hög. Förvaltningen är överens med Svenska Bostäder om att stimulansbidragen ska användas för kontantfinansiering och att resterande belopp, maximalt 2,5 mnkr, hyresfinansieras med en avskrivningstid på 20 år.

Ombyggnaden beräknas medföra en ökning av förvaltningens hyreskostnader med högst 230 tkr per år och ge hyresintäkter från de nya lägenheterna med ca 110 tkr per år. Intäkter i form av ersättning för omsorgsnivåer för de nya hyresgästerna beräknas till 450-700 tkr per år och person. Om de som flyttar in i de nya lägenheterna har höga omsorgsnivåer kan personalstaten behöva ökas, men även om så blir fallet beräknas ombyggnaden ge en ökad nettointäkt till förvaltningen.

Ombyggnaden av gruppbestaden beräknas börja i oktober 2008. Inflyttning i de nya lägenheterna bedöms kunna ske i februari 2009.

Förvaltningen föreslår stadsdelsnämnden att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande till ombyggnad enligt ovan av Marieviks gruppbestad och Årstadals gruppbestad. Nämnden föreslås också ansöka om stimulansbidrag till ombyggnaden från kommunstyrelsen med 100 tkr till beställarstöd, med 200 tkr till förprojektering och projektering samt med 300 tkr per nytillkommen lägenhet i gruppbestad, totalt 900 tkr.