

Handläggare
William Isaacs
Telefon: 08-508 14 059**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Inrättande av servicebostäder LSS i Bandhagen, kv Framkallningen, - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förslaget om inrättande av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS i kvarteret Framkallningen.
2. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för startkostnader, samt 0,1 mnkr för beställarstöd.

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörUlrika Klemets
EkonomichefKristina Goldring
Avdelningschef Beställarenheten**Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning**
Ekonomiavdelningen
Lokal och stadsmiljöenhetenSlakthusplan 8
Box 81
Johanneshov
Telefon 08-508 14 059
Växel 08-508 14 000
Fax 08-508 14 444
eav@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

I syfte att tillgodose stadens behov av servicebostäder föreslår förvaltningen att 15 bostäder utspridda i 5 huskroppar samt ytterligare 2 bostäder innehållandes gemensamma ytor samt personalytor inrättas för ändamålet.

Bakgrund

Enligt lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Efterfrågan på LSS-bostäder är stor i Stockholm. De gruppboendebostäder och servicebostäder som byggs är stadens gemensamma resurs och lägenheterna förmedlas av socialförvaltningens enhet för förmedling och bedömning.

Stadsdelsnämnden beslutade i maj 2016 (dnr.2.6.-333/2016) att godkänna inriktningsärendet beträffande utredning av möjlighet till gruppboendebostäder/LSS-boende i Bandhagen.

I Högdalen och Bandhagen pågår planering av ca 1500 nya bostäder till år 2022. Detta är ett av dessa projekt och som omfattar 144 nya bostadsrätter som Wallenstam uppför på Trollesundsvägen i närheten av Bandhagens tunnelbanestation.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med Fastighetskontoret och Wallenstam planerat dessa servicebostäder. Bostäderna som är 15 stycken kommer fördelas ut på 5 punkthus, vidare kommer 2 ytterligare bostäder inrymma gemensamhetsdel samt personalytor.

Bostäderna består av 2 rok och omfattar 46,5 kvm. Endast mindre anpassningar av lägenheterna behöver göras i jämförelse med övriga bostäder i husen. Det blir öppen planlösning mellan vardagsrum och kök samt separat sovrum. Köken förses med spisvakt och timer.

Den gemensamma delen kommer att placeras på entréplanet i en bostad om 60 kvm. Intill i en annan lägenhet placeras personaldelen i en lägenhet om 46,5 kvm. Förstärkt ventilation kommer installeras. Båda bostäderna kommer inrymma ett väl fungerande kök. Den gemensamma delen samt personaldelen finns i entréplanet vilket är en fördel ur brandsäkerhetssynpunkt.

Ekonomi

Samtliga bostäder (alla servicebostäder och den gemensamma delen samt personaldelen) kommer inrymmas i hus där lägenheterna är uppförda med bostadsrätt och stadsdelsförvaltningen kommer att ingå ett hyresavtal med Fastighetskontoret. Fastighetskontoret förvärvar dessa bostäder av byggherren enligt marknadsmässiga principer. Stadsdelsförvaltningens hyreskostnad består av kostnad för årsavgift, kapitalkostnaden för insatsen och anpassning plus en underhålls- och administrationsavgift. Totala inhyrningskostnaden är enligt Fastighetskontoret beräknad till 2 215 500 kr. Den hyresnivå för varje servicebostad som förvaltningen kommer att belastas med omfattar en månadshyra om 10 710 kr.

Vid hyressättningen för den enskilde har bostäderna åsatts en skälig bruksvärdeshyra, d.v.s. den hyra bostaden skulle ha om den hade varit uppförd med sedvanlig hyresrätt. Skälig hyresnivå för bostäderna är uppskattad till 7 400 kr/månad.

Total inhyrningskostnad för stadsdelen är med givna förutsättningar beräknad till 2 215 500 kr och totala hyresintäkter beräknas bli 1 329 600 kr varför nettokostnaden blir 885 900 kr.

Inhyrningskostnaden är högre än andrahandshyran för respektive lägenhet samt att det också tillkommer hyreskostnader för gemensamhetsdel och personaldel, detta sammantaget leder till att det blir en stor nettokostnad för stadsdelen. Något tillägg på hyran för att bostaden har tillgång till den gemensamma delen har inte gjorts, eftersom den gemensamma delen inte ligger i direkt anslutning till bostäderna.

Kostnader för eventuellt KBH (kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning) tillkommer. Målgruppen för dessa lägenheter har oftast pension som är låg och de kan söka bostadsbidrag via försäkringskassan för en hyra upp till ca 6 000 kronor per månad (för hushåll omfattande 1-2 personer). KBH kan enligt stadens riktlinjer beviljas med 90 % utöver den nivå som ersätts från Försäkringskassan. Detta innebär sammantaget att kostnaden för KBH skulle kunna uppgå till 1 260 kronor per person och månad. För dessa femton boende skulle stadsdelens kostnad enbart för KBH uppgå till ca 227 tkr/år. Detta innebär att förvaltningens kostnader för denna gruppboestad blir drygt 1,1 mnkr.

Beräknad inflyttning är kvartal 4 år 2019.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom lokal och stadsmiljöenheten i samverkan med beställaravdelningen för äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning och socialpsykiatri samt avdelningen för egen regi. De fackliga representanterna har varit delaktiga.

Ärendet behandlas i stadsdelsnämndens råd för funktionshinderfrågor 2016-12-12.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppboheter föreslår förvaltningen att 15 servicebostäder samt 2 ytterligare bostäder inrymmas gemensamhets- och personalytor i kvarteret Framkallningen i Bandhagen inrättas.

Bilagor

1. Planritning gemensamdel samt personalytor
2. Planritning bostäder
3. Karta