

Handläggare
William Isaacs
Telefon: 08-508 14 059**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2019-02-07

Poppelgårdens vård- och omsorgsboende i Enskededalen – omvandling till gruppboende enligt LSS

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag att omstrukturera och bygga om sju lägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen inom Poppelgårdens vård- och omsorgsboende i Enskededalen till sex lägenheter med inriktning gruppboende enligt LSS för personer under 65 år.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,1 mnkr för beställarstöd

Gunilla Ekstrand
Tf. StadsdelsdirektörKersti Tagesson
AvdelningschefMilton Palacios
Tf. AvdelningschefLeif Kananen
Avdelningschef

Sammanfattning

Efterfrågan på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Samtidigt finns ett stort antal lediga lägenheter inom särskilda boenden för äldre. Förvaltningen har tidigare tillsammans med socialförvaltningen sett över möjligheterna att omstrukturera tre mindre gruppboendeenheter/ vård- och omsorgsboenden inom äldreomsorgen till gruppboendestäder för yngre personer med funktionsnedsättning. För en av gruppboendeenheterna är en omstrukturering genomförd, del av Stureby vård- och omsorgsboende som inryms

i lokaler ovanför Apoteket i Stureby. Här inrättades under 2015 en gruppboendestad för personer med funktionsnedsättning enligt SoL. Förvaltningen vill nu gå vidare med uppdraget genom att omstrukturera ytterligare en enhet, Poppelgården i Enskededalen.

Bakgrund

Efterfrågan på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Samtidigt finns ett stort antal lediga lägenheter inom särskilda boenden för äldre. Förvaltningen har tidigare tillsammans med socialförvaltningen sett över möjligheterna att omstrukturera tre mindre gruppboendeenheter/ vård- och omsorgsboenden inom äldreomsorgen till gruppboendestäder för yngre personer med funktionsnedsättning. Olika regelverk gäller för olika typer av särskilda boenden. Mot denna bakgrund har förvaltningen tidigare gjort en översyn av vilka gruppboenden eller vård- och omsorgsboenden inom äldreomsorgen som bäst lämpar sig för omstrukturering till boende för personer med funktionsnedsättningar.

För en av gruppboendeenheterna är en omstrukturering genomförd, del av Stureby vård- och omsorgsboende som inryms i lokaler ovanför Apoteket i Stureby. Här inrättades under 2015 en gruppboendestad för personer med funktionsnedsättning enligt SoL.

Stadsdelarna har en skyldighet att tillgodose behovet av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning. Det råder dock sedan många år tillbaka en brist på dessa bostäder och det är därför svårt att verkställa beslut om gruppboendestad/LSS. Flera stadsdelar har under de senare åren fått sanktionsavgifter då insatsen gruppboendestad inte varit möjlig att verkställa inom rimlig tid.

När ett beslut inte går att verkställa tillgodoses behovet under den väntetid som uppstår oftast inom ordinarie bostad. För den enskilde innebär detta att det kan ta lång tid innan rätten till gruppboendestad verkställs. För stadsdelsnämnden innebär det en extra kostnad i form av de sanktionsavgifter som kan tilldömas nämnderna.

2016-10-20 beslutade stadsdelsnämnden om en handlingsplan för tomma platser inom äldreboenden. Förvaltningen fick då bland annat i uppdrag att utreda förutsättningarna och konsekvenserna av ett intagningsstopp inom någon av enheterna Skedviken i Årsta och Poppelgården i

Enskededalen för en översyn av möjligheter att omvandla dessa till gruppboendestäder enligt LSS.

Anledningen till att det är dessa små gruppboenden som i första hand ses över är att de ligger utanför den ordinarie enheten vilket gör att de är mindre lämpliga som gruppboende för äldre personer med demenssjukdom. Gruppboende för äldre regleras av socialtjänstlagen (SoL) medan gruppboendestad för personer med funktionsnedsättning regleras enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Ärendet

Förvaltningen vill nu gå vidare med uppdraget genom att omstrukturera Poppelgårdens gruppboende till gruppboendestad enligt LSS. Lokalerna i Poppelgården ligger på Bersågränd 90 i Enskededalen. I dagsläget finns sju lägenheter och det är Svenska Bostäder som är hyresvärd. Storleken på lägenheterna varierar mellan 30 - 42 kvm. Rekommendationen gällande storleken på lägenheter inom LSS-boenden är att lägenheterna ska vara minst 35 kvm vilket innebär att stadens referensgrupp för bostäder för funktionsnedsatta får ta ställning till om omvandling bör ske. Referensgruppen har tidigare uttalat att detta boende bedöms uppfylla storlekskraven. I lokalerna har tidigare bedrivits demensvård i egen regi. Lokalerna är i dag tomställda.

Gällande gruppboendestäder enligt LSS för personer med funktionsnedsättning under 65 år är det reglerat att gruppboendestaden inte får omfatta flera än fem till sex permanenta lägenheter och att gruppboendestaden ska vara belägen avskilt från övriga särskilda boenden. Det är positivt om alla lägenheter, som de inom Poppelgården, ligger på samma våningsplan och inom ordinarie bebyggelse.

En omstrukturering bedöms som möjlig men ombyggnationer och anpassningar behöver göras. Exempelvis bör antalet permanent boende ändras från sju till sex och den minsta lägenheten kan med fördel göras om till en jourlägenhet/akutlägenhet. Lägenheterna som idag har kökskåp behöver byggas om till fullvärdiga kök. Rummen där köken finns varierar i bostäderna, vilket gör att varje kök måste anpassas till specifika förutsättningar. Bänklängderna kommer att variera. Det bedöms i detta fall som ett tvingande krav att förse bostäderna med sprinkler vilket är kostsamt, något som inte tidigare fanns i gruppboendestaden. Det krävs också nya ventilationskanaler med brandspjäll från de nya köken.

Personalrummet kommer att delas in i två rum, ett jourrum och en expedition. I övrigt kommer ytskiktsförnyelse ske av väggar och golv där så bedöms nödvändigt. Allt sammantaget kommer en relativt omfattande ombyggnation att behöva utföras. En preliminär beräkning av kostnaden för hela ombyggnaden uppgår enligt lämnad budgetoffert till 5 515 000 kr. Detta kommer att betalas genom att ett ombyggnadstillägg upprättas. För att få en rimlig årshyra behöver ombyggnadstilläget betalas tillbaka på 20 år. Räntan är enligt stadens internränta, vilken för närvarande är 1.00 %.

Ekonomi

Inhyrningskostnaden enligt budgetoffert är preliminärt 942 471 kr per år, vilket är motsvarande 2 197 kr/kvm. Nuvarande hyra är 614 220 kr. Upplägget är att det nuvarande hyreskontraktet kvarstår, ombyggnaden betalas som ett separat ombyggnadstillägg om 20 år.

En undersökning av utgående hyresnivå visar att nu gällande hyra är relativt rimlig med utgångspunkt från de hyressättningsmodeller som gäller för denna bostadskategori. Lägenheterna genomgår en standardhöjning eftersom köken byggs om från kokskåp till kök med vanlig spis och fläkt. Med ledning av dagens hyressättningssystem bedöms det som rimligt att hyresnivån kan höjas med 500 kr/månad med anledning av köksombyggnaden. De utgående hyrorna för bostäderna blir då 6 300-7 300 kr månad beroende på storlek. I övrigt bedöms inte ombyggnaden öka standarden i bostäderna.

Förvaltningen har möjlighet att erhålla hyresbidrag enligt nya regler. Hyresbidraget utgår med 547 000 kr/år i tre års tid, detta innebär att ombyggnadstillägget måste anpassas till detta. Ett mindre lån om 1,6 miljoner bör lämpligen läggas upp med 3 års betalningstid. Detta innebär att den delen av ombyggnadstillägget som stadsdelen behöver betala minskar med 1,6 miljoner kr.

Inhyrningskostnaden efter hyresbidrag blir 845 000 kr.

Hyresintäkter för alla sju bostäder uppgår till 572 000 kr.

Hyresintäkter för sex bostäder uppgår till 485 000 kr, vilket ger en nettokostnad om 360 000 kr per år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan avdelningen för utveckling lokaler och stadsmiljö, beställaravdelningen och avdelningen för egen regi. Referensgruppen för boendeplanering för äldre har behandlat ärendet 2017-01-30 och tillstyrkt den föreslagna omstruktureringen. Stadsdelsnämndens pensionärsråd och rådet för funktionshinderfrågor har fått information om

planerna för omstrukturering. Ärendet behandlas i pensionärsrådet 2017-01-27 och i rådet för funktionshinderfrågor 2017-01-30. Ärendet var uppe som inriktningsärende i SDN mars 2017 (Dnr 2.6-007/2017).

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att Poppelgården lämpar sig väl för en omstrukturering från boende för äldre enligt SoL till boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag att omstrukturera och bygga om sju lägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen inom Poppelgårdens vård- och omsorgsboende i Enskededalen till sex lägenheter med inriktning gruppboende/LSS för personer under 65 år samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,1 mnkr för beställarstöd.