

Handläggare
Maria Lindskog
Telefon: 0850820346

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2022-03-24

Genomförandeärende om gruppboende, Trollesundsvägen 44

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att hyra en friliggande gruppboende av fastighetsägaren Mofast AB för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, på Trollesundsvägen 44 i fastigheten Färgfotot 3, Bandhagen.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att få teckna hyresavtalet.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om stimulansbidrag om totalt 1 900 000 kr, vilket avser kostnader på 100 000 kr per ombyggd bostadslägenhet samt omstruktureringsbidrag om 600 000 kr.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner flytten av ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning enligt SoL inom socialpsykiatri på Bersågränd 7A, Enskededalen och i samband med flytten avvecklas dessa platser.
5. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen ekonomiutskott att få avveckla befintliga platser för personer med funktionsnedsättning enligt SoL inom socialpsykiatri på Bersågränd 7A i Enskededalen.

Sammanfattning

Idag är det lång kö till gruppboende inom socialpsykiatri och konsekvensen blir att staden får teckna sk individavtal utanför lagen om valfrihetssystem (LOV) till en högre kostnad.

Inför avvecklingen av Enskededalens servicehus, efter tidigare beslut om nedläggning dnr EÅV2019/632, är samtliga hyresavtal uppsagda gentemot hyresvärderna Micasa. Micasa har börjat omvandla lokalerna till seniorlägenheter. I samband med detta behöver befintligt gruppboende på Bersågränd 7A inom socialpsykiatri flytta innan tredje kvartalet 2022.

I syfte att tillgodose stadens och Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds behov av gruppbestäder, föreslår förvaltningen att en friliggande gruppbestad med 13 lägenheter och personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas i fastigheten Färgfot 3 i Bandhagen på Trollesundsvägen 44, för personer med funktionsnedsättning enligt socialtjänstlagen (SoL).

Den totala arean för gruppbestaden är 729 kvm. En helrenovering planeras i stora delar av lokalen. Badrummen totalrenoveras och förbereds med uttag för tvättmaskin och torktumlare. Köken byggs om för att uppfylla dagens krav enligt funktionsprogrammet.

Beräkning av nettokostnad

Hyreskostnad	1 100 000 kr/år
Hyresintäkt	1 040 000 kr/år
Nettokostnad	60 000 kr/år

Inflyttningen är preliminärt satt till den 1 augusti 2022. Hyrestiden är på 15 år med möjlighet att säga upp efter 10 år.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att hyra en friliggande gruppbestad av fastighetsägaren Mofast AB för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, på Trollesundsvägen 44 i fastigheten Färgfot 3, Bandhagen.

Bakgrund

Kön till gruppbestäder inom socialpsykiatri är idag lång och konsekvensen blir att staden får teckna individavtal utanför lagen om valfrihetssystem (LOV) till en högre kostnad.

Enligt tidigare beslut sker nedläggning av Enskededalens servicehus. I samband med nedläggningen upphör samtliga hyresavtal för inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus. Detta medför ett behov av en evakueringslokal åt befintligt SoL boende i Enskededalens servicehus på Bersågränd 7A, vars avtal är förlängt och löper ut 2022-08-31 Förvaltningen har säkerhetsställt hos hyresvärderna Micasa att hyresavtalet kan förlängas till 1 september 2022.

För att tillgodose stadens behov av gruppbestäder föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd inrättar en gruppbestad om 13 lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen i fastigheten Färgfot 3, Bandhagen på Trollesundsvägen 44.

Genomförandegruppen för planering och byggande av särskilda boenden föreslog den 8 juni 2021 att stadsdelsförvaltningen går vidare med förslaget. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade i november 2021 (dnr EÅV 2021/908) att godkänna inriktningsärendet beträffande utredning av möjlighet till att inrätta en ny gruppboende för personer med funktionsnedsättning enligt SoL på Trollesundsvägen 44 i Bandhagen. Samråd skedde med stadsledningskontoret den 4 januari 2022 och med granskningsgruppen för planering och byggande av särskilda boenden den 22 februari 2022.

Ärendet

Förvaltningen vill hyra en gruppboende från fastighetsägaren Mofast AB för att inrätta ett boende för personer med funktionsnedsättning enligt SoL. Gruppboendet kommer rymmas i ett friliggande hus på 2 plan. Idag innefattar lokalen 12 stycken lägenheter 32-34 kvm (1 rok) och en gemensam tvättstuga, 2 stora gemensamhetsutrymmen och ett flertal personalutrymmen. För att förbättra ekonomin föreslås att en gemensamhetsyta byggs om för att inrymma ytterligare en lägenhet på 34 kvm.

En renovering planeras i stora delar av lokalen. Samtliga badrum totalrenoveras och köken byggs om helt för att uppfylla dagens krav enligt funktionsprogrammet.

Alla lägenheter får ett välplanerat kök/vardagsrum med sovplats och separat förråd i lägenheten. Badrummen tillgänglighetsanpassas och förbereds med uttag för tvättmaskin och torktumlare.

Gemensamhetsytan inrymmer ett arbetskök och en separat matplats för 13 personer med utgång till gemensam uteplats. Personaldelen består av kontorsrum, 2 jourrum och gemensam tvättstuga.

Enligt uppmätning är lägenheternas storlek fördelat enligt följande:

- Lägenheternas storlek varierar mellan 32-34 kvm, totalt 424 kvm.
- Gemensamhets- och personalutrymmena uppgår till 305 kvm.

Den totala arean för gruppboendet är 729 kvm, varav soprum ingår med 12 kvm. Då fastigheten är placerad med gångavstånd till tunnelbanestationen Bandhagen är kommunikationerna till den nya bostaden goda.

Hyreskostnad

Inhyrningen består av 2 avtal. Ett blockhyrningsavtal för bostäderna och ett lokalavtal för gemensamhets- och kontorsutrymmena. Avtalen har lika kvadratmeterkostnad och beräknas enligt följande:

Inhyrningskostnad	1700 kr/kvm
Drift och mediakostnader (värme, vatten el sopor m m)	250 kr/kvm
Tilläggskostnad för ombyggnad och anpassningar	700 kr/kvm
Total hyra	2650 kr/kvm

Den totala tilläggskostnaden för ombyggnad-och anpassningskostnader beräknas per kvadratmeter enligt följande:

Yta som ska renoveras	717 kvm
Kostnad per kvm	700 kr
Kostnaden är per år och beräknas på hela hyrestiden	15 år
Totala kostnaden för renoveringen och ombyggnaden	7 528 500 kr

Räntan hyresvärden använder vid beräkning av hyrestillägget uppgår till 6,5 %. Hyrestillägget amorteras inte enligt en rak annuitet utan förvaltningen har rätt att under de tre första åren betala en högre tilläggshyra. Om denna rätt utnyttjas ska hyresvärden inför nästkommande år justera det kvarstående belopp som ska betala som tilläggshyra under den resterande hyresperioden.

Hyresintäkt

Hyresintäkten uppskattas till 6 800 kr/månad. Hyrorna förhandlas enligt förhandlingsordning mellan fastighetskontoret och hyresgästföreningen.

Beräkning av nettokostnad

Hyreskostnad för fastigheten	1100 000 kr/år
Hyresintäkter från boende	1040 000 kr/år
Nettokostnad	60 000 kr/år
Kostnad per dygn och lägenhet	165 kr

Momsen på blockavtalet har dragits av med 18 %.

Stimulansbidrag för särproduktionskostnader

Den totala särproduktionskostnaden som kan sökas uppgår till 1 300 000 kr och är beräknad enligt följande tabell:

100 000 kr x 13 lägenheter	1 300 000 kr
Ombyggnadstillägg	600 000 kr

Totalt	1 900 000
--------	-----------

Inflyttningen är planerad till 1 augusti 2022. Hyresperioden är 15 år från inflyttningsdatumet. Förvaltningen har en ensidig rätt att säga upp hyresavtalet för avflyttning till utgången av det tionde året med beaktande av en uppsägningstid om 12 månader. Om förvaltningen utnyttjar denna möjlighet även kallad option i hyresavtalet ska förvaltningen senast på avflyttningsdagen betala den del av tilläggshyran som kvarstår med hänsyn till vad som redan amorterats. Om förvaltningen inte utnyttjar optionen fortsätter avtalet att gälla på oförändrade villkor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning Stadsmiljö och lokaler i samverkan med avdelning Social omsorg vuxen. Samråd har hållits med genomförandegruppen för planering och byggande av särskilda boenden för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning. Samråd har även skett med hyresförhandlingsfunktionen vid serviceförvaltningen och stadsledningskontoret. De fackliga representanterna har varit delaktiga.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppboende föreslår förvaltningen att en friliggande gruppboende om 13 lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas i fastigheten Färgfot 3, Bandhagen på Trollesundsvägen 44, fastighetsägare Mofast AB.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förslaget om ett nytt hyresavtal för inrättande av gruppboende för personer med funktionsnedsättning enligt SoL på Trollesundsvägen 44 i fastigheten Färgfot 3, Bandhagen samt ansöker om stimulansbidrag

Anders Carstorp	Kersti Tagesson
Anders Carstorp	Kersti Tagesson
Stadsdelsdirektör	Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör	Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning	stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Hyresavtal med bilagor (lokalavtal och blockhyresavtal)
2. Beräkning och fördelning av ytorna
3. Uppmätning av lokalen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2022-03-09
Kersti Tagesson, Avdelningschef	2022-03-08