

Handläggare
Christoffer Lindh
Telefon: 08-50803360

Till
Järva stadsdelsnämnd

Ny gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) på Tönsberg 5

Återreviderat genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,9 mnkr av Micasa Fastigheter AB.

Sammanfattning

Tidigare hade stadsdelsnämnderna ansvaret för att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick detta beställaransvar till Socialnämnden.

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela stadsdelsområdet. Socialförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning avser att skapa sex lägenheter enligt LSS med tillhörande gemensamhetslokal och personalytor i enlighet med stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende. Boendet är en friliggande gruppbostad i stadsdelen Järva. Lägenheterna och gemensamhetsutrymmena erbjuds som hyresrätter med en total yta om 389 kvm. Den totala årshyran för gruppboendet är cirka 2,9 mnkr. Nettohyreskostnaden beräknas till 597 kr per lägenhet per dygn från år tre.

I maj 2020 godkändes ett genomförandeärende för projektet och i september 2023 ett reviderat genomförandeärende för projektet i Järva stadsdelsförvaltning. Kostnaderna har dock ökat till följd av fördyrande entreprenadkostnader. Därför går ärendet upp för ett återreviderat genomförandebeslut och för socialnämnden blir det ett första beslut. Beräknat tillträde till gruppboendet är 2026.

Järva stadsdelsförvaltning
Avdelningen för administration

Elinsborgsbacken 3
Box 4066
163 04 Spånga
Växel 08 508 01 000
Fax
jarva@stockholm.se

Järva stadsdelsförvaltning föreslår att:
Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en

gruppboende enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,9 mnkr av Micasa Fastigheter AB.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa sex lägenheter för en ny friliggande gruppboende på fastigheten Tönsberg 5 i Husby.

Bakgrund

Tidigare hade stadsdelsnämnderna ansvaret för att öka antalet grupp- och serviceboenden i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick detta beställansvar till Socialnämnden. I detta ärende är det Järva stadsdelsnämnd som tidigare har fattat beslut.

Det finns ett behov av boenden för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av tillgängliga boenden inom stadens befintliga bestånd av boenden med särskild service. I enlighet med stadens mål att öka antalet boenden med särskildservice, fattas detta beslut för att göra det möjligt att uppförandet av gruppboenden enligt LSS, med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser.

En gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp dygnet runt ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritidsintressen.

Framför allt ser man ett prioriterat behov av gruppboenden i friliggande byggnader, som kan husera personer som behöver en boendeform som kan anpassas mer efter deras behov, och utan risk för att störningar uppstår för kringboende.

Ärendet

Under 2018 fick Micasa Fastigheter i uppdrag av stadsdelsförvaltningen att utreda möjligheten att uppföra en ny byggnad anpassad för ett gruppboende enligt LSS, i kvarteret Tönsberg 5 i Husby. Det återreviderade genomförandeärendet har föregåtts av ett reviderat genomförandeärende (Dnr 2019/0001202) som godkänts i Järva stadsdelsnämnd.

När gruppboendet skulle upphandlas visade det sig dock att anbuden som inkom var betydligt dyrare än vad som uppskattats i tidigare skeden. Byggekostnader generellt har ökat mycket och

snabbt de sista åren och räntan har gått upp. Trots försök att pressa anbudspriserna har den höga anbudsnivån kvarstått. Bedömningen är också att det skulle bli mer kostsamt att bygga om ett befintligt gruppboende till kategori B-boenden än vad det är att bygga nytt och kunna anpassa boendet i byggskedet. Gruppboenden kommer att bestå av sex lägenheter om ca 40 m² per lägenhet. Lägenheterna placeras i markplan med närhet till gemensamma utrymmen. Det planeras även för en gemensam uteplats. Bruttoarean uppgår till 389 m² där lägenhetsytan utgör 240 m² och övrig yta 149 m².



Figur 1, Planlösning LSS sex lägenheter samt personal och gemensamhetsutrymmen.

Ekonomi

Socialförvaltningen har gjort en beställning av genomförande enligt hyresofferten, vilken kommer att revideras efter nytt genomförandebeslut.

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr gruppboendet av byggaktören Micasa. Inhyrda lägenheter och lokalyta har tillsammans en total årshyra på cirka 2,9 miljoner kronor år ett och total yta på 389 kvadratmeter. Tidigare beslutad årshyra var beräknad till 2,3 miljoner kronor år ett.

Micasa har under de första tre åren lagt en extra kort amortering på 744 600 kronor per år. Resterande hyrestillägg amorteras av med en rak amortering om 1 049 822 kronor per år under 30 år. Järva stadsdelsnämnd är berättigad ett merkostnadsbidrag de tre första åren om 340 kronor/bostad/dygn förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget, vilket täcker hyrestillägget med kort avskrivningstid.

Uppskattad hyresintäkt för lägenheterna på cirka 54 000 kronor per månad, vilket motsvarar cirka 648 000 kronor per år. Slutlig hyra förhandlas med hyresgästföreningen. Nettohyreskostnad redovisas från år fyra och framåt, då de första tre åren inte är representativa med ovanstående finansieringslösning. I och med att hyrestillägg

amorteras med rak amortering sjunker också kostnaderna för räntan över tid, om ränteläget är stabilt.

	Tidigare beslutade kostnader	Nya kostnader
Total area (ink bostäder)	389 kvm	389 kvm
Årshyra år 1, grundhyra	903 052 kr	1 146 607 kr
Hyrestillägg, kort avskrivning (3 år)	744 600 kr	744 600 kr
Hyrestillägg, lång avskrivning (30 år)	613 200 kr	1 049 822 kr
Tomträtt	7110 kr/år	7110 kr/år
Hysesintäkt	8892 kr/mån	9000 kr/mån
Nettohyreskostad år 4 (exklusive indexering)	313 kr/boende/dygn	597 kr/boende/dygn
Grundhyra per kvadratmeter	2204 kr/kvm	2 951 kr
Hyra år 1-3	5699 kr/kvm	7 589 kr/kvm
Hyra år 4 (exklusive indexering)	3782 kr/kvm	5646 kr/kvm

Stockholm stad har idag 116 personer som är placerade på individuella avtal inom friliggande gruppboendestad (544 inom samtliga kategorier), man uppskattar att ungefär 75% av dem hade kunnat placeras inom LOV om platser funnits att erbjuda. Snittskillnaden mellan dygnersättning och dygnskostnad för dem som är placerade enligt individuella avtal i västerort (där tidigare Rinkeby-Kista SDF ligger enligt boendepelanens uppdelning, totalt 117 personer, samtliga kategorier) ligger på ungefär 140 000 per dygn.

Tidplan

Micasa beräknar att fastigheten ska vara klar för inflyttning till första kvartalet år 2026.

Risker

Ytterligare en utmaning är de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft. Denna ekonomiska osäkerhet kan hota projektets övergripande genomförbarhet. Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen återkommer till nämnden med ett nytt genomförandeärende om det skulle hända.

Ärendets beredning

Detta är första gången socialnämnden behandlar ärendet, eftersom ansvaret för att beställa dessa bostäder tidigare låg hos stadsdelsnämnderna. Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Järva stadsdelsförvaltning den 30 maj 2024. Förvaltningsgruppen har

behandlat ärendet den femte juni 2024. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den femte juni 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan. Socialförvaltningens beställargrupp ställer sig bakom tidigare genomförandegruppens granskningsgrupp godkännande av föreslaget projekt.

Ärendet har beretts inom Järva stadsdelsförvaltnings administrativa avdelning i samråd med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och socialpsykiatri, förvaltningens skyddsombud samt Micasa och serviceförvaltningens Lokalplanering. Ärendet är anmält i stadsdelsförvaltningens lokalförsörjningsplan.

Samråd med Stadsledningskontoret har skett.

Jämställdhetsanalys

Enligt Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoundersökning för perioden 2019-2022, där funktionsnedsättning rapporterades självständigt, uppger fler kvinnor (19 procent) än män (17,7 procent) i region Stockholm att de lever med en funktionsnedsättning. Det är därför viktigt att skapa bostäder och service som tar hänsyn till dessa skillnader och säkerställer en inkluderande och jämställd boendemiljö för alla.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Boendeplan för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL är ett underlag för att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2034 då endast ett fåtal nyttillskott av bostäder med särskild service förväntas kunna färdigställas inom sin ursprungliga tidsram.

Projektet bedöms positivt av både stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Fastigheten Tönsberg ligger i ett attraktivt och lugnt område med närhet till fina grönområden. Utformningen av lägenheterna anses också vara fördelaktig, då de utöver vanliga bekvämligheter även inkluderar egna uteplatser kopplade till varje lägenhet. Både utformning och placering anses främja självständighet för de boende. En verksamhet av detta slag, där personal finns tillgänglig dygnet runt, leder till mer aktivitet och rörelse av boende och personal i området vilket bedöms som positivt för trivseln i området.

Kategori B-boenden innebär boenden med hög säkerhet med flera in- och utgångar, möjlighet att skärma av boendet samt att det är ljudisolerat för såväl inkommande som utgående ljud. Antalet kategori B-boende i Stockholm understiger i dagsläget behovet vilket löses genom inhyrningar i andra kommuner. Bedömningen är att den totala kostnaden för kategori B-boenden blir lägre då dessa kan lösas inom Staden genom nybyggnation istället för genom inhyrning i annan kommun.

Järva stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppboende enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,9 mnkr av Micasa Fastigheter AB.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa sex lägenheter för en ny friliggande gruppboende på fastigheten Tönsberg 5 i Husby.

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Weronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Bilagor

1. Micasa hyresoffert, daterad 2024-05-30

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2024-06-04