

**Handläggare**  
Felix Wickman  
Telefon: 08-50829329

**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott

## **Ny införhyrning av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service, i kvarter Mangon/Persikan på Södermalm**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra 8 servicebostäder och tillhörande lokal enligt LSS i kvarteren Mangon och Persikan, på Södermalm, till en årshyra om 1,2 miljoner kronor, godkänns.

2. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om totalt 0,5 miljoner kronor för startkostnader för servicebostäder enligt LSS, i kvarteren Mangon och Persikan, på Södermalm godkänns.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

Södermalms stadsdelsnämnd har ansökt hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om att få hyra 8 nya servicebostäder enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, i kvarteren Mangon och Persikan, på Södermalm. Nämnden ansöker samtidigt om stimulansbidrag för projektet om totalt 0,5 miljoner kronor för startkostnader.

Nämnden redovisar ett stort behov av utbyggnad av platser för boende enligt LSS. Nämnden har erbjudits att inrätta nya servicebostäder för ändamålet i ett flerbostadshusprojekt i kvarteren Mangon och Persikan, i stadsdelen Södra Sofia, på Södermalm med hyresvärdarna Stockholms hem och Svenska bostäder.

Bostadsområdet planeras bli en ny stadsdel med lokaler för butiker, livsmedelsaffärer och andra servicebutiker. Tunnelbanans planerade utbyggnad med uppgångar i området förbättrar kommunikationerna i stadsdelen.

Förhyrningen består av totalt tre hyresavtal. Ett blockavtal gällande 4 servicebostäder, om vardera 40 kvadratmeter, hos hyresvärden Svenska bostäder och ett blockavtal för 4 bostäder, om vardera 45 kvadratmeter, hos Stockholmshem. Utöver detta har ett lokalhyresavtal träffats med Svenska bostäder för den lokal, om 45 kvadratmeter, som kommer att bestå av personal- och gemensamhetsutrymme när verksamheten är startad i sin helhet.

Nämnden informerar om att hela verksamheten var tänkt att starta 2024 men på grund av förseningar i Stockholmshems projekt har färdigställandet blivit framflyttat till 2026 och istället indelat i två etapper. Verksamheten planerar därför att startas upp under sommaren 2024 i Svenska bostäders färdigställda byggnation. Den tilltänkta lokalen för personal- och gemensamhetsutrymmen kommer initialt att fungera som en reguljär bostad och verksamheten kan därför starta upp med totalt 5 bostäder. När Stockholmshems bostäder står färdiga under etapp 2 kommer bostaden som inrättats i gemensamhetslokalen att ställas tillbaka till sitt ursprungliga ändamål. Verksamheten kommer, när etapp 2 är klar, att ha 8 servicebostäder och en tillhörande gemensamhetslokal.

Hyresavtalstiden är mellan 2024-06-01 och 2036-03-31 och årshyran uppgår till 1,2 miljoner när hela verksamheten är startad år 2026. Sammanlagd hyresintäkt redovisar nämnden till cirka 1,1 miljoner kronor per år vilket tillsammans med möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms innebär att nettohyreskostnaden beräknas till minus 20 kronor per lägenhet och dygn. De två första åren kommer hyran att vara 0,6 miljoner kronor då hela projektet inte är klart. Hyran för bostadslägenheterna är bruksvärdesberäknad och den ska förhandlas med Hyresgästföreningen Region Stockholm innan inflyttning.

Nämnden redovisar att socialförvaltningens beställargrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning har tillstyrkt projektet och föreslagit projektet till egen nämnd i enlighet med stadens nya rutiner. Erforderligt samråd om ärendet har hållits med stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret konstaterar att socialförvaltningens beställargrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning har ingått i detta projekt och gjort bedömningen att projektets genomförande ligger i linje med stadens boendeplanering för bostäder med särskild service SoL och LSS. Stadsledningskontoret instämmer i den bedömningen och noterar att det är viktigt och angeläget att

utbyggnaden av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning fortsätter i hög takt.

Södermalms stadsdelsnämnd och socialnämnden har i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning tagit fram gemensamt underlag och skrivit ett gemensamt ärende. Stadsledningskontoret ser positivt på denna hantering och uppfattar att den underlättar planeringen och samordningen av arbetet med utbyggnaden av dessa boendeformer.

Stadsledningskontoret noterar att den sammanlagda hyresintäkten från de boende kan beräknas till drygt 1,1 miljoner kronor per år vilket innebär en hyreskostnad för de boende på i snitt cirka 11 500 kronor i månaden. Nettohyreskostnaden per boende dygn blir minus 20 kronor för nämnden, vilket inte är orimligt.

Staden, genom fastighetsnämnden, har från och med maj 2021 en överenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm om förhandlingsordning av vissa bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand. Kontoret bedömer att lägenheterna i detta projekt är av karaktären att de bör omfattas av överenskommelsen. Innan inflyttning kommer därmed slutlig andrahandshyra för lägenheterna att fastställs inom ramen för denna förhandlingsordning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra 8 servicebostäder med tillhörande lokal enligt LSS, i kvarteren Mangon och Persikan, på Södermalm till en hyra om 1,2 miljoner kronor per år under en avtalstid om totalt 12 år.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner nämndens ansökan om stimulansbidrag om totalt 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för nya servicebostäder enligt LSS i kvarteren Mangon och Persikan på Södermalm.

Fördelning av beviljade medel sker via budgetjustering. Begäran om budgetjustering ska göras under det budgetår som kostnaderna uppstår. En förutsättning för att beviljade medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet avsätts i budget aktuellt år.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

**Bilaga**

Södermalms stadsdelsnämnds beslut per den 23 maj 2024 med tjänsteutlåtande.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2024-06-10
Jonas Claeson, Avdelningschef	2024-06-10