

§ 9**Genomförandebeslut - Gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt LSS på Tönsberg 5**

JÄRVA 2023/332

Beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,3 mnkr av Micasa Fastigheter AB.
2. Stadsdelsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget om en ny gruppbostad enligt LSS om sex lägenheter.

Sammanfattning av ärendet

Järva stadsdelsförvaltning, särskilt stadsdelsområde Kista samt delvis Husby och Akalla, kommer att växa kraftigt de kommande åren. Stadsdelsförvaltningen har behov av nya gruppbostäderna som en utökning på grund av detta, men även som ersättning för bostäder som inte uppfyller gällande bostadsnorm. Förvaltningen har planerat en ny gruppbostad om sex lägenheter i Husby tillsammans med Micasa Fastigheter. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2025. I maj 2020 godkändes ett genomförandeärende för projektet. Kostnaderna har dock ökat, bland annat på grund av kraftigt ökad internränta och att inkomna anbud i upphandlingskedan har varit generellt dyrare, med anledning av världsläget och de där på höjda priserna vilka särskilt drabbat byggsektorn, än vad som uppskattats i tidigare skeden. Därför går ärendet upp för ett reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Ordföranden Rashid Mohammed (V) föreslog att nämnden skulle besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Nämnden beslutade enligt förvaltningens förslag.

Handlingar i ärendet

- 1325666 (Godkänd - R 1) Ny gruppbostad Tönsberg 5 - genomförandebeslut
- 1325645 Bilaga 1 Hyresoffert inför genomförandebeslut - Tönsberg 5

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ole Jörgen, Persson	2023-10-02
Rashid Abdi, Mohammed	2023-10-02

Handläggare

Christoffer Lindh

Tel: 08-50803360

Till

Järva stadsdelsnämnd

2023-09-26

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

Reviderat genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbofastad enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,3 mnkr av Micasa Fastigheter AB.
2. Stadsdelsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget om en ny gruppbofastad enligt LSS om sex lägenheter.

Sammanfattning

Järva stadsdelsförvaltning, särskilt stadsdelsområde Kista samt delvis Husby och Akalla, kommer att växa kraftigt de kommande åren. Stadsdelsförvaltningen har behov av nya gruppbofastäder som en utökning på grund av detta, men även som ersättning för bostäder som inte uppfyller gällande bostadsnorm. Förvaltningen har planerat en ny gruppbofastad om sex lägenheter i Husby tillsammans med Micasa Fastigheter. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2025. I maj 2020 godkändes ett genomförandeärende för projektet. Kostnaderna har dock ökat, bland annat på grund av kraftigt ökad internränta och att inkomna anbud i upphandlingsskede har varit generellt dyrare, med anledning av världsläget och de där på höjda priserna vilka särskilt drabbat byggsektorn, än vad som uppskattats i tidigare skeden. Därför går ärendet upp för ett reviderat genomförandebeslut.

Järva stadsdelsförvaltning

Borgarfjordsgatan 14

Box 7049

164 07 Kista

Växel 08-508 01 000

järva@stockholm.se

Bakgrund

Inom Stockholms stad finns ett stort behov av grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning som

omfattas av lagen om särskilt stöd för vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL). Staden har ett gemensamt ansvar och uppdrag att öka lokalbeståndet för dessa målgrupper. Framför allt ser man ett prioriterat behov av gruppboende i fristående byggnader, som kan husera personer som behöver en bostadsform som kan anpassas mer efter deras behov, och utan risk för att störningar uppstår för kringboende. Järva stadsdelsförvaltning, särskilt stadsdelsområde Kista samt delvis Husby och Akalla, kommer att växa kraftigt de kommande åren och det finns pågående planer för nära 7 500 bostäder. Stadsdelsförvaltningen har behov av nya gruppboende som en utökning på grund av detta, men även som ersättning för bostäder som är i dåligt skick och inte uppfyller gällande bostadsnorm. Under 2018 beslutade förvaltningen att gruppboendet Akranäs i Akalla bör ersättas till följd av fastighetens dåliga skick. Micasa som är hyresvärd menar att fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd och att det skulle bli mycket kostsamt att renovera. Därav uppstod ett behov av en ny gruppboende i stadsdelen, vilket föranledde den initiala utredningen.

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. Denna gruppboende var tänkt att ersätta gruppboendet Akranäs, i Akalla. Förvaltningen kommer att göra en ny bedömning av boendekategori utifrån aktuellt behov närmare färdigställandet eftersom lång tid gått sedan utredningen gjordes och behoven kan ha skiftat då fastigheten är klar för ibruktage. I utredningen undersöktes bland annat möjligheterna till angöring, parkering och sophämtning, samt gruppboendets eventuella påverkan på den befintliga förskolan i direkt anslutning till tomt. Utredningen föll väl ut och den 29 maj 2019 godkände nämnden förvaltningens förslag till inriktningsbeslut om ny gruppboende enligt LSS för sex boende i Husby. Sedermera godkändes även genomförandeärendet i stadsdelsnämnden 2020-05-28 samt i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2020-06-01.

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.

Den högre prisnivån per boendedygn (nettohyreskostnaden, NHK) kan till viss del motiveras med att det handlar om en fristående byggnad, för vilka det är svårt att hitta lämpliga placeringar i Stockholmsområdet.

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.

Det finns ett mycket stort behov av friliggande gruppboendestäder i Stockholm, särskilt av kategori B-boenden i friliggande gruppboendestäder LSS. Enligt boendeplan 2019-2023 saknas det i regionen 96 lägenheter inom denna kategori. 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.

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.

Gruppboendestaden 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. Preliminär inflyttning beräknas till det första kvartalet 2025.



Kostnader

Sedan 2018 utgår ett bidrag inom Stockholm stad, ”hyresbidrag för merkostnader för nya gruppboendestäder LSS vuxna”, om 340 kr per dygn under högst tre år per plats i en nybyggd gruppboendestad. Med detta bidrag finns det möjlighet för nämnderna att finansiera vissa

byggrelaterade kostnader via ett kortare hyrestillägg under tre år. Så har man gjort i detta fall. 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 350 400 kronor per år under 30 år. Stadsdelsförvaltningen kan söka kompensation för så kallad omsorgsmoms på kostnaden för bostadsdelarna.

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.

Total area (ink bostäder)	389 kvm
Årshyra år 1, grundhyra	903 052 kr
Hyrestillägg, kort avskrivning (3 år)	744 600 kr/år
Hyrestillägg, år 1, lång avskrivning (30 år)	613 200 kr
Tomträtt	7 110 kr/år
Uppskattad boendehyra per lägenhet och månad.	8 892 kr/månad
Nettohyreskostnad år 4 (exkl. index)	313 kr/boende/dygn
Grundhyra per kvadratmeter, bostäder och lokalyta	2 204 kr/kvm
Hyra år 1-3	5 699 kr/kvm
Hyra år 4	3 782 kr/kvm

I vanliga fall är riktvärdet att gruppboende bör ligga på en nettohyreskostnad på under 300 kronor per boende och dygn. Då detta är en nybyggd, fristående, gruppboende med möjlighet att anpassa för boendekategorier som är svårplacerade i gruppboende i flerbostadshus eller andra tätbebyggda områden, kan det stora behovet motivera en något högre kostnad. Särskilt om möjlighet finns att boende som idag är placerade i annan kommun, på grund av platsbrist, kan få flytta tillbaka till Stockholm igen.

Stockholm stad har idag 116 personer som är placerade på individuella avtal inom kategori B (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 boendeplanens uppdelning, totalt 117 personer, samtliga kategorier) ligger på ungefär 140 000 per dygn.

Tidplan

Om förvaltningen beställer genomförande av projektet av Micasa senast den 31 december 2023 bedöms produktionen startas under

kvartal två 2024 och slutföras under kvartal fyra 2025. Inflyttning kan preliminärt ske under första kvartalet 2026.

Ärendets beredning

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

Socialförvaltningens beställargrupp ställer sig bakom tidigare genomförandegruppens granskingsgrupp godkännande av föreslaget projekt.

Samråd med Stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter i Husby. Vidare föreslås att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa den nya gruppbostraden i Husby av Micasa Fastigheter AB till en första årshyra om cirka 2,3 miljoner kronor under förutsättning att inhyrningen godkänns i kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott-

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör

Järva stadsdelsförvaltning

Ingrid Brännström
Avdelningschef Äldre,
funktionsnedsättning och
socialpsykiatri
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

Bilaga 1. Micasa hyresoffert daterad 2023-09-22

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2023-09-27
Ingrid Brännström, Avdelningschef	2023-09-26



Rubrik Hyresoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet	Dokument nr	Sida 1(3)
Upprättad av Gunnar Ohlsén	Fastställd av Tolkningsgruppen	Giltig från
	Reviderad av	Reviderad den

Datum: 2023-09-22

Dnr:

Till: Ingrid Brännström

Er referens: Ingrid Brännström

Vår referens: Tommy Sjökvist

Hyresoffert inför genomförandebeslut

Hyresofferten avser nyproduktion av fristående gruppbostad inom LSS.
Beställare är Järva stadsdelsförvaltning.

Er beställning

Järva stadsdelsförvaltning har sedan tidigare beställt av Micasa att inom projektet gå vidare till programskede. Framtagna programhandlingar ligger till grund för denna offert.

Projektbeskrivning

Rumsbeskrivning samt planritning har erhållits sedan tidigare.
Bilaga 1 – Hyressammanställning

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet		2(3)

Preliminär tidplan för denna offert

	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026
Programbeställning				
Genomförandebeställning senast*	31 december			
Upphandling		Q1		
Projektering/produktion		Q2	Q4	
Preliminär inflyttning			Q4	Q1
Slutredovisning				Q2

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

Förutsättningar för hyresofferten

Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.

Kalkylen som tagits fram i programskedet ligger till grund för denna offert. I kalkylen finns en budgetreserv om 10% medräknad.

Prisnivån för hyresofferten är Q1 2023, bastal för index är 2023.

Hyresavtalets längd tecknas på 20 år. Enligt samverkansavtalet är det inte uppsägningsbart under de första 15 åren.

Förutom hyra tillkommer nybyggnadstillägg enligt bilaga 1. Detta är beräknat att amorteras under 30 år. Vid tidigare frånträde ska resterande tillägg betalas av stadsdelen. Tillägget är förhöjt under de tre första åren då stadsdelen har möjlighet att söka bidrag. Tillägget är preliminärt och slutgiltigt tillägg bestäms vid projektets slut.

Tomträttsavgäld är inräknad i hyresofferten och redovisad i bilaga för hyressammanställning. Tomträttsavgälden fram till tillträdet faktureras löpande. Fastighetsskatt är inte aktuellt för denna verksamhet och är därmed inte inräknad i offerten.

Hyran är preliminär och förhandlas med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde. Nedan sammanställningar är exklusive tomträttsavgift samt exklusive indexering av grundhyran.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet		3(3)

Grundhyra i offerten är 2 204 kr/kvm för bostäder och lokal.

- År 1-3; grundhyra samt långt-tillägg* och kort-tillägg** är 5 699 kr/kvm.
- År 4; grundhyra samt långt-tillägg* är 3 782 kr/kvm (år 4 kommer dessutom ha en lägre ränta pga amortering).

* tillägg som löper 30 år.

** tillägg som löper 3 år.

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 2023-12-31. Om beställning inte är Micasa tillhanda innan detta datum så faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras Järva stadsdelsförvaltning (förgäveskostnader). Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska ny förfrågan om offert ställas till Micasa.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

Definitivt hyresavtal tecknas vid tillträde, eventuella kostnader som inte är slutreglerade vid detta tillfälle regleras när projektets ekonomi slutligen fastställts.

**Anders
Kjellqvist**
Elektroniskt
undertecknad av Anders
Kjellqvist
Datum: 2023.09.22
13:51:50 +02'00'

Stockholm den 2023-09-22

Anders Kjellqvist
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av den 2023-

Stockholm den 2023-

Ingrid Brännström

HYRESSAMMANSTÄLLNING TÖNSBERG 5

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	240	149	-	389		
Hyra år 1	640 252	262 800	-	903 052		
kort tillägg år 1		744 600		744 600		340
hyrestillägg år 1	378 811	234 389	-	613 200	7 110	319
				2 260 852		

Nyproduktion LSS Boende

Hyrestillägg, kr	12 745 800
Förhöjd hyra år 1-3, kr	2 233 800
Netto, kr	10 512 000
Årsränta kort	0,00%
Årsränta lång	2,50%
Amort tid, år	30

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort lång	Amort kort	Rta kort	Tot ack amort
1	350 400	262 800	613 200	350 400	744 600	-	1 095 000
2	350 400	254 040	604 440	700 800	744 600	-	2 190 000
3	350 400	245 280	595 680	1 051 200	744 600	-	3 285 000
4	350 400	236 520	586 920	1 401 600			3 635 400
5	350 400	227 760	578 160	1 752 000			3 985 800
6	350 400	219 000	569 400	2 102 400			4 336 200
7	350 400	210 240	560 640	2 452 800			4 686 600
8	350 400	201 480	551 880	2 803 200			5 037 000
9	350 400	192 720	543 120	3 153 600			5 387 400
10	350 400	183 960	534 360	3 504 000			5 737 800
11	350 400	175 200	525 600	3 854 400			6 088 200
12	350 400	166 440	516 840	4 204 800			6 438 600
13	350 400	157 680	508 080	4 555 200			6 789 000
14	350 400	148 920	499 320	4 905 600			7 139 400
15	350 400	140 160	490 560	5 256 000			7 489 800
16	350 400	131 400	481 800	5 606 400			7 840 200
17	350 400	122 640	473 040	5 956 800			8 190 600
18	350 400	113 880	464 280	6 307 200			8 541 000
19	350 400	105 120	455 520	6 657 600			8 891 400
20	350 400	96 360	446 760	7 008 000			9 241 800
21	350 400	87 600	438 000	7 358 400			9 592 200
22	350 400	78 840	429 240	7 708 800			9 942 600
23	350 400	70 080	420 480	8 059 200			10 293 000
24	350 400	61 320	411 720	8 409 600			10 643 400
25	350 400	52 560	402 960	8 760 000			10 993 800
26	350 400	43 800	394 200	9 110 400			11 344 200
27	350 400	35 040	385 440	9 460 800			11 694 600
28	350 400	26 280	376 680	9 811 200			12 045 000
29	350 400	17 520	367 920	10 161 600			12 395 400
30	350 400	8 760	359 160	10 512 000			12 745 800
Summa	10 512 000	4 073 400	14 585 400		2 233 800	-	
		Genomsnitt	560 640				

AKL