

Handläggare
Madelen Lyckedal
Telefon: 0850808203

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2022-12-15

Ny servicebostad LSS, kvarteret Gladan 3 (Fabrique 46)

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner genomförandeärendet gällande nya servicebostäder vid Kvarteret Gladan 3, Kungsholmen.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inhyrningen av servicebostäder.
3. Stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden om att förvärva bostadsrättsandelar för servicebostäderna under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
4. Stadsdelen ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med totalt 600 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd och 500 tkr startbidrag.
5. Justeras omedelbart

Sammanfattning

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2017 att uppdra åt förvaltningen att gå vidare med att utreda och planera för de bostäder för personer med funktionsnedsättning i Västra Kungsholmen, Stadshagen som redovisades i inriktningsärendet. Förvaltningen återkommer nu till nämnden med ett genomförandeärende.

Enligt stadens boendeplan 2022- 2032 finns det ett stort behov i Stockholms stad av bostäder med särskild service enligt 9 § punkt 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Stadsdelsnämnderna har därför i uppdrag att öka antalet lägenheter. Stadsdelsförvaltningen undersöker i samband med alla större bostadsexploateringsprojekt om projekten kan innehålla lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning.

För att möta detta behov föreslår förvaltningen att nämnden antar förvaltningens förslag till beslut och hemställer hos fastighetskontoret om att förvärva lägenheterna under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 14 november 2017 att uppdra åt förvaltningen att gå vidare med att utreda och planera för bostäder för personer med funktionsnedsättning i kvarteret Gladan (dnr 1.1.-617-2017).

Kommunfullmäktige har beslutat att fastighetskontoret ska ha uppdraget att förvärva bostadsrätter för att nyttjas som servicebostad enligt LSS. Fastighetskontoret arbetar på beställning av stadsdelsnämnderna som ansvarar för att säkerställa stadens behov av LSS-bostäder. Mellan fastighetskontoret och berörd stadsdelsnämnd upprättas ett internt hyresförhållande för lägenheterna.

Ärendet

Balder AB planerar att ersätta ett befintligt kontorshus i kvarteret Gladan 3 i stadsdelen Stadshagen. Projektet ingår i den stora detaljplanen för Stadshagen.

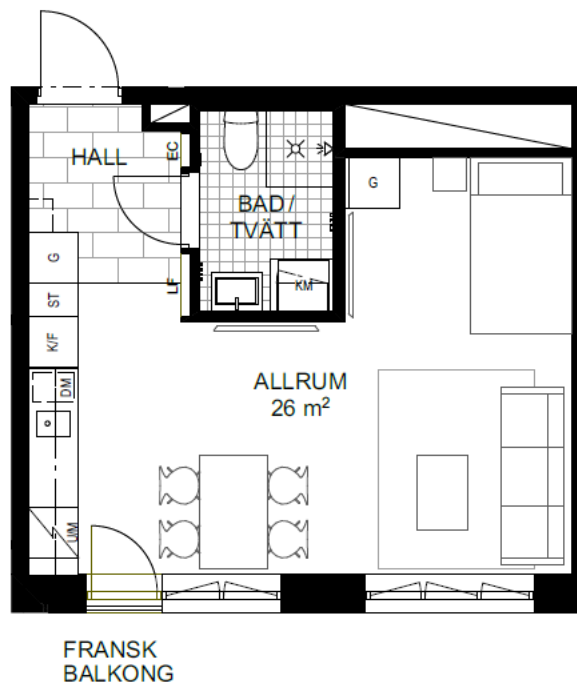
De fyra bostadshusen blir sex till elva våningar höga och det planeras för butiker och kafé i gatuplan. Preliminär inflytt är 2023/2024. Servicebostaden i kvarteret Gladan 3 (Fabrique 46) upplåtes som bostadsrätt och förvärvas av Stockholms stads fastighetskontor för uthyrning till stadsdelsnämnden.



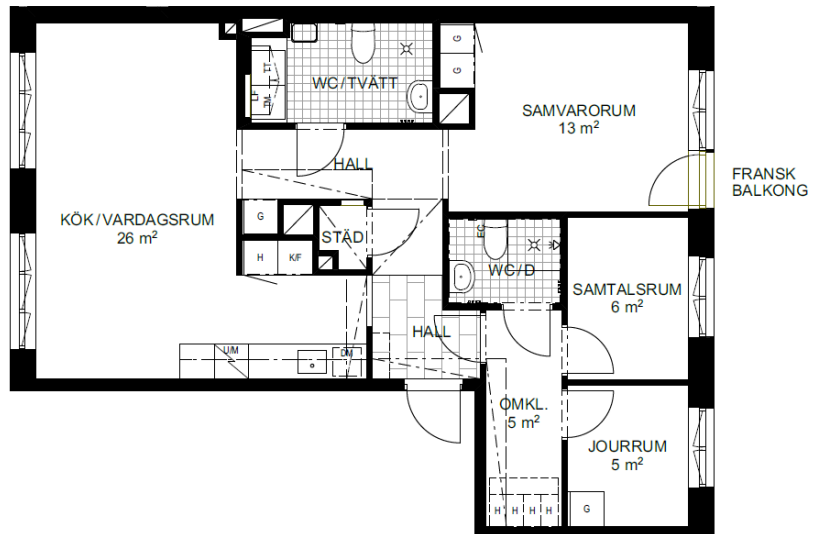
Servicebostaden i kvarteret Gladan

En servicebostad är en mellanboendeform med fullvärdiga lägenheter där dygnet-runt-stöd kan erbjudas i den egna lägenheten utifrån den enskildes behov. En servicebostad består av lägenheter som är fritt utplacerade i ett bostadshus och bör, för att få god ekonomi, omfatta åtta till tio lägenheter med en yta på cirka 30-40 kvm. I nära anslutning till lägenheterna ska finnas gemensamhetslokaler, som ska omfatta kök, mat- och samvarodel och vara dimensionerade så att alla i servicebostaden kan delta i gemensamma aktiviteter. Personal ska också ha tillgång till expedition, toalett, dusch samt omklädningsmöjligheter och utrymmena ska vara separerade från gemensamhetslokalerna. Servicebostäderna ska vara fullt integrerade i bostadsområdet.

Servicebostaden i kvarteret Gladan kommer att omfatta åtta lägenheter, om 1 r.o.k. på ca 34 kvm, samt en gemensamhetslokal med personalutrymmen på ca 78 kvm.



Exempellägenhet, 34 kvm.



Gemensamhetslokal med personalutrymmen, 78kvm

Ekonomi

Beräkning av preliminär självkostnadshyra för servicebostaden i kvarteret Gladan. Observera att uträkningen baseras på en internränta om 2 procent, detta utifrån det stigande ränteläget i omvärlden.

Förvaltningens hyreskostnad framgår i tabellen nedan. Hyran uppgår till totalt cirka 1 099 750 kronor per år exklusive omsorgsmoms.

Lägenheter	Storlek (kvm)	Antal	Genomsnittlig hyreskostnad per år
4 r o k	78	1	213 134
1 r o k	34	8	886 616
Totalt			1 099 750

Fastighetskontorets investeringskostnad för samtliga lägenheter uppgår till cirka 35,7 miljoner kronor.

Bostadsrätten för servicebostaden förvärvas av Fastighetskontoret från Balder AB. Lägenheterna och gemensamhetslokal med personalutrymmen förvärvas alla som lägenheter av Fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen hyr sedan lägenheterna av fastighetskontoret, gemensamhetslokal med personalutrymme hyrs som en lokal.

Bostäderna hyrs sedan ut till de brukare som efter biståndsbeslut blir anvisade lägenheterna av bedömnings- och förmedlingskansliet.

För servicebostaden betalar fastighetskontoret generellt marknadspris per kvm för det aktuella området där lägenheterna ligger. Fastighetskontoret sätter sedan hyran för stadsdelsförvaltningen utifrån kapitalkostnaden, det vill säga det totala priset för bostadsrättslägenheterna samt internränta, månadsavgift samt administration och underhållsavgift.

Medel för lokaländamål kan sökas och beviljas av KSEKU i samband med genomförandeärendet. Förvaltningen avser att ansöka om stimulansbidrag om 0,1 mnkr för beställarstöd, 0,5 mnkr för startkostnader.

Hyreskostnad

Fastighetskontoret har redovisat hyresnivån för förvaltningen. De boende betalar bruksvärdeshyra som förhandlas med hyresgästföreningen innan inflyttning. Den preliminära hyran för de boende beräknas bli 8 832 kronor i månaden för 1 r o k 34 kvm.

De boende har möjlighet att ansöka om kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning (KBF). Bidraget kan beviljas med 90 procent av den boendekostnad som överstiger Försäkringskassans fastställa genomsnittshyror i Stockholms län (7124 kronor, 2022).

Förvaltningen beräknar att få in hyresintäkter på cirka 847 872 kronor per år. Stadsdelsförvaltningens totala hyra efter hyresintäkt och omsorgsmoms år 1-10 beräknas bli 92 287 kronor per år. Detta innebär en nettohyreskostnad på 32 kronor.

Uppskattad driftskostnad

Ekonomin för en servicebostad kan delas in i två delar; en del som avser beställaren och som framförallt innebär köp av platser för de som kommer att bo i servicebostaden samt kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning (KBF) och en del som avser driften av verksamheten.

Stadsdelsnämnden får intäkter i form av en schablon i nivåer för de personer som bor i servicebostäder. Nivåerna bestäms utifrån den enskildes stödbehov. Schablonen, utifrån nivåerna, ska täcka driften av verksamheten inklusive bemanning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialtjänstavdelningen i samarbete med förvaltningens lokalenhet och Stockholms stads fastighetskontor.

Ärendet har samverkats i granskningsgruppen för bostäder med särskild service samt genomgått samråd stadsledningskontoret. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen 2022-12-08, i pensionärsrådet 2022-12-12 och i rådet för funktionshinderfrågor 2022-12-12. Eventuella synpunkter framgår av protokollen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Enligt stadens boendeplan 2022-2032 finns det ett stort behov i Stockholms stad av bostäder med särskild service enligt 9 § punkt 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Stadsdelsnämnderna har därför i uppdrag att öka antalet lägenheter. Stadsdelsförvaltningen undersöker i samband med alla större bostadsexploateringsprojekt om projekten kan innehålla lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning.

För att möta detta behov föreslår förvaltningen att nämnden antar förvaltningens förslag till beslut och hemställer hos fastighetskontoret om att förvärva lägenheterna under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Anna Hamlin
Avdelningschef
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Ritning gemensamhetslokal och personalutrymme
2. Ritningar servicelägenheter 1-8

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>