

Upphävande av tidigare beslut och omlokalisering av bostad med särskild service SoL

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har ingått ett avtal om nybyggnation och förhyrning av ett flerfamiljshus på Stationsvägen i Västerhaninge. Socialnämnden beslutade 30 augusti 2016 § 120 att använda en del av huset till ett nytt en ny servicebostad – bostad med särskild service enligt LSS.

På grund av ändrade förutsättningar föreslår förvaltningen att upphäva beslutet.

Förvaltningen bedriver idag en bostad med särskild service SoL i Västerhaninge, Anneberga. Anneberga är i behov av omfattande underhåll. Förvaltningen ser därför fördelar att använda flerfamiljshuset på Stationsvägen som bostad med särskild service enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning och därmed avställa lokalerna på Anneberga.

Underlag för beslut

- Tjänsteutlåtande 2019-02-26 - Upphävande av tidigare beslut och omlokalisering av bostad med särskild service enligt SoL

Förslag till beslut

1. Socialnämnden upphäver tidigare beslut 30 augusti 2016 § 120 om att inrätta nytt serviceboende LSS i Västerhaninge på Stationsvägen.



Förvaltning
Socialförvaltningen

Avdelning/Enhet
Kansliet

Handläggare
Xerxes Fallah, lokalcontroller

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2019-02-26

Diarienummer
SN 2018/281

Sida
2 (9)

2. Socialnämnden godkänner omlokaliseringen av bostad
särskild service SoL Anneberga.

Siw Lidestål
Förvaltningschef

Linda Fällgren
Avdelningschef

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har ingått ett avtal om nybyggnation och förhyrning av ett flerfamiljshus på Stationsvägen i Västerhaninge. Den planerade fastigheten är fördelad på två tvåvåningshus och omfattar sammanlagt 25 lägenheter. Det finns 24 mindre lägenheter på 45 m² på 2 rum och kök samt en större lägenhet på 90 m² på 4 rum och kök.

Socialnämnden beslutade 30 augusti 2016 § 120 att inrätta en ny servicebostad – bostad med särskild service enligt LSS – med tolv lägenheter i fastigheten inklusive en större lägenhet för gemensamhetslokal och personalutrymmen. De resterande tolv lägenheterna som inte skulle ingå i servicebostaden skulle användas som genomgångslägenhet till socialförvaltningens målgrupper. Huset skulle byggas under 2016 med tillträde under 2017. Bygget sköts dock fram.

Förvaltningen har fått besked om att husen kommer att byggas under våren 2019 med tillträde senare delen av 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen funktionsnedsättning.

Samråd har skett med socialnämndens medicinskt ansvariga sjuksköterska.

Samråd har skett med Haninge kommuns funktionshinderråd.

Information har getts till berörda chefer och medarbetare på utbildningsförvaltningen.

Förvaltningen har gjort risk- och konsekvensanalyser.

Analysen har skett utifrån:

- Verksamhetens kvalitet
- Ekonomi
- Arbetsmiljö för berörda medarbetare. Huvudskyddsombud har varit delaktigt i detta arbete

Förvaltningens synpunkter

Servicebostad LSS

I och med att uppförandet av den nya byggnaden på Stationsvägen försenades har förvaltningen planerat för andra alternativ för att tillgodose behovet av bostad med särskild service LSS.

Förvaltningen planerar för:

- Utökning av antalet lägenheter i gruppbestäderna Åby 1 och Åby 3 (2019)
- Utökning av antalet lägenheter i servicebostaden Poseidon (2019-2025)
- Två gruppbestäder på Lillgården Tungelsta (2022)
- Servicebostad Jordbro centrum (2020-2022)
- Gruppbestad Jordbro centrum (2024)

Detta medför att förvaltningen inte längre ser behov av att använda nya fastigheten på Stationsvägen till servicebostad LSS.

Förvaltningen föreslår därför nämnden att upphäva sitt beslut från den 30 augusti 2016 § 120.

Anneberga

Förvaltningen bedriver idag en bostad med särskild service

enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning med tolv lägenheter. Boendet heter Anneberga och ligger på Stationsvägen 20, det vill säga i samma kvarter som det nya flerfamiljshuset ska byggas på.

Byggnaderna på Anneberga är gamla och är i behov av omfattande reovering och upprustning. Behovet är så pass stort att det inte är ekonomiskt försvarbart att investera i dessa byggnader. Lägenheterna är inte fullvärdiga och tillgänglighetsanpassade.

Förvaltningen vill därför ställa av lokalerna på Anneberga och istället flytta verksamheten helt till det nya flerfamiljshuset.

Förvaltningen avser att för bostad med särskild service enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning ta i anspråk tolv mindre lägenheter och den stora lägenheten i den nya fastigheten. Den stora lägenheten kommer att användas som gemensamhetslokal för hyresgästerna samt personalutrymmen.

Resterande tolv lägenheter avser förvaltningen att hyra ut till socialförvaltningens målgrupper via lokalförsörjningsenheten enligt det tidigare ställningstagandet.

Konsekvenser

För hyresgäster på Anneberga

Annebergas nuvarande lokaler har under en längre tid varit föremål för utredningar tillsammans med fastighetsägaren

Tornberget. Förvaltningen har till slut fått besked om att en ombyggnation med tillhörande evakuering för hyresgästerna inte skulle vara ekonomiskt försvarbart. Nuvarande lägenheterna är inte fullvärdiga bostäder för hyresgästerna och uppfyller därmed inte kvalitetskraven. När nu den nya fastigheten på Stationsvägen byggs och det ursprungliga behovet av LSS-lägenheter har ändrats så ser förvaltningen en möjlighet att lösa problemet med de gamla Anneberga och att detta också kan göras i samband med att en omstrukturering totalt görs av kommunens boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning. Det som talar emot att göra förändringen är att kostnaderna kommer att öka i ett läge där förvaltningen snarare behöver dra ner kostnadsnivån.

Beslutet kommer att innebära en kvalitetshöjning för de hyresgäster som idag bor på Anneberga. Dessa personer kommer att erbjudas bostad i nybyggda lägenheter som är fullvärdiga och tillgänglighetsanpassade.

Dessa hyresgäster kommer dock att få en hyreshöjning då de nya lägenheterna har ett högre bruksvärde jämfört med de gamla lägenheterna på Anneberga.

Hyran för hyresgästerna kommer att sättas utifrån socialnämndens beslutade hyressättningsmodell. Förväntade hyror beräknas uppgå till 8 000 kronor per månad. Förvaltningens medarbetare kommer att hjälpa hyresgästerna att ansöka om bostadsbidrag eller bostadstillägg.

Bemanning

Förvaltningen har gjort risk och konsekvensanalyser tillsammans med medarbetare och skyddsombud.

Ekonomiska

Kalkylen nedan visar att den årliga nettokostnaden beräknas öka med cirka 924 tkr (baserat på 2019 års hyresnivå).

Hyresintäkter är beräknade utifrån den hyressättningsmodell som nämnden antog 2013-11-14 § 174.

<i>Tkr per år</i>	<i>Före det föreslagna beslutet Anneberga</i>	<i>Efter det föreslagna beslutet Stationsvägen</i>
Personalkostnader	-5 500	-5 500
Lokalkostnader	-276	-1 677
Övriga kostnader	-250	-250
Summa kostnader	-6 026	-7 427
Hyresintäkter från hyresgäster	675	1 152
Nettokostnad	-5 351	-6 275

Investeringar

I boendet kommer det att inrymmas en lägenhet för gemensamhetsutrymme i kombination med

personalutrymmen som behöver utrustas till uppskattningsvis 200 tkr. Denna kostnad kommer att belasta förvaltningens investeringsbudget, vilket därmed kommer att påverka driftbudgeten med cirka 20 tkr per år.

Uppstartskostnader

Utöver investeringskostnader tillkommer uppstartskostnader motsvarande 100 tkr för inköp av husgeråd och brandredskap.

Expedieras: Akt

För verkställighet: Avdelningschef funktionsnedsättning,

Avdelningschef boende och boendestöd

För kännedom: Handläggare och Lokalförsörjningsenheten