

Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunfullmäktige

Datum 2014-06-30

Dnr KS 2014/0214

Byggnation av ny gruppbostad, Smedby 19:114 – utökning av byggnadens yta

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare tagit beslut om nybyggnation av gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114. Efter att projektering slutförts och beslut tagits har ett behov av utökat gemensamhetsutrymme framkommit. Förslaget till ändring medför en ökad årlig hyreskostnad om maximalt 50 tkr.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Det maximala beloppet för Armada kommunfastigheter AB:s investering avseende nybyggnation av gruppbostad på Smedby 19:114 höjs från 12,4 Mkr till 12,9 Mkr.
2. Det maximala belopp, för vilket Vård- och omsorgsnämnden fått i uppdrag att med Armada Fastighets AB teckna hyresavtal, höjs från 1 088 724 kr/år till maximalt 1 139 000 kr/år.
3. Finansiering av den ökande hyreskostnaden sker inom Vård- och omsorgsnämndens tilldelade ram.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har tidigare tagit beslut om nybyggnation av gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114. Färdigställande planerades till andra kvartalet 2014 men har fördröjts på grund av överklagad upphandling. Under tiden för överklagandet har ett behov av justering av planlösning vuxit fram. Justeringen innebär en utökning av gemensamhetsytan i form av ett separat TV-/uppehållsrum om ca 20 kvm. Utökningen medför en ökad investering om ca 500 tkr (totalt 12,9 Mkr) och därmed en ökad hyreskostnad om maximalt ca 50 tkr/år (totalt ca 1 139 tkr/år).

Förvaltningens slutsatser

Den ökade hyreskostnaden bedöms som skäligen byggkostnadssynpunkt samt motiverad för att säkerställa funktionella och attraktiva gemensamhetsytor som uppfyller de krav som ställs på denna typ av boende.

Tjänsteutlåtande

Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunfullmäktige har behandlat ärendet 2013-09-09, § 6:15.
- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2013-08-21, § 8:5.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2013-08-12, § 9:10.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-03.
- Vård- och omsorgsnämnden har behandlat ärendet 2013-04-23, § 107.
- Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-19.

Bilagor

1. Utdrag ur Kommunfullmäktiges protokoll 2013-09-09, § 6:15.
2. Utdrag ut Kommunstyrelsens protokoll 2013-08-21, § 8:5.
3. Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-03.
4. Utdrag ur Vård- och omsorgsnämndens protokoll 2013-04-23, § 107.
5. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-19.



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Emil Sjölund
Fastighetsekonom

KF § 6:15

Dnr. KS 2013/148-287

(5)

Byggnation av ny gruppbostad, Smedby 19:114**Kommunfullmäktiges beslut**

1. Armada kommunfastigheter AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114 och investering inklusive markarbete ska vara högst 12,4 Mkr.
2. Vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att teckna hyresavtal med Armada Fastighets AB för nyuppförd gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114 till en maximal kostnad av 1 088 724 kr per år.
3. Finansiering av hyreskostnader sker inom Vård- och omsorgsnämndens tilldelade ram.

Ärende

Det finns enligt socialförvaltningens prognos behov av ny gruppbostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Antalet personer med beslut om bostad med särskild service i form av gruppbostad enligt LSS väntas öka under de kommande åren vilket innebär att dagens gruppboستadsplatser inte räcker till. Därför behöver flera gruppboستäder uppföras. Detta konstaterades i socialförvaltningens boendeprognos daterad 2010-10-22 och prognosen har visat sig stämma.

Beredning

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2013-08-21, KS § 8:5.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-03.
- Vård- och omsorgsnämnden har behandlat ärendet 2013-04-23, § 107.
- Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-29.

Jäv

Anas Abdullah (S) anmäler jäv och deltar ej i handläggning eller beslut av ärendet.

Yrkande

Mikael Ottosson (KD) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att endast bifall yrkats till Kommunstyrelsens förslag och frågar om detta även kan bli fullmäktiges beslut samt finner frågan med ja besvarad.

Expedieras

akten, Armada kommunfastigheter AB, Vård- och omsorgsnämnden

KS § 8:5

Dnr. KS 2013/148-287

(4)

Utdrag: akten, KF

Byggnation av ny gruppbostad, Smedby 19:114**Ärende**

Det finns enligt socialförvaltningens prognos behov av ny gruppbostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Antalet personer med beslut om bostad med särskild service i form av gruppbostad enligt LSS väntas öka under de kommande åren vilket innebär att dagens gruppbostadsplatser inte räcker till. Därför behövs flera gruppbostäder uppföras. Detta konstaterades i socialförvaltningens boendeprognos daterad 2010-10-22 och prognosen har visat sig stämma.

Tidigare beredning

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2013-08-12, § 9:10.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-03.
- Vård- och omsorgsnämnden har behandlat ärendet 2013-04-23, § 107.
- Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-29.

Jäv

Anas Abdullah (S) anmäler jäv och lämnar lokalen. Hans Johansson (S) ersätter Anas Abdullah under detta ärende.

Yrkande

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande

1. Armada Fastighets AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114.
2. Investering inklusive markarbete ska vara högst 12,4 Mkr.
3. Nedlagda utgifter enligt specifikation faktureras kommunen med referensnummer.
4. Finansiering av investeringar ska beaktas i budget 2014.
5. Hyreskostnader ska motsvara kapitalkostnader högst 750 tkr per år.
6. Finansiering av hyreskostnader sker inom Vård- och omsorgsnämndens tilldelade ram.

men med följande ändringar.

Beslutsförslag ett (1) Armada kommunfastigheter AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114" och två (2) "Investering inklusive markarbete ska vara högst 12,4 Mkr" slås ihop till en beslutsmening som lyder "Armada kommunfastigheter AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114 och investering inklusive markarbete ska vara högst 12,4 Mkr."

Beslutsförslag tre (3) innebärande att "Nedlagda utgifter enligt specifikation faktureras kommunen med referensnummer." ersätts med "Vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att teckna hyresavtal med Armada Fastighets AB

för nyuppförd gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114 till en maximal kostnad av 1 088 724 kr per år.”

Beslutssatserna fyra (4) ”Finansiering av investeringar ska beaktas i budget 2014” och fem (5) ”Hyreskostnader ska motsvara kapitalkostnader högst 750 tkr per år” tas bort.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden och finner att så är fallet.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Armada kommunfastigheter AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114 och investering inklusive markarbete ska vara högst 12,4 Mkr.
2. Vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att teckna hyresavtal med Armada Fastighets AB för nyuppförd gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114 till en maximal kostnad av 1 088 724 kr per år.
3. Finansiering av hyreskostnader sker inom Vård- och omsorgsnämndens tilldelade ram.

Till kommunstyrelsen

Byggnation av ny gruppbostad, Smedby 19:114

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Armada kommunfastigheter AB får i uppdrag att bygga en ny gruppbostad för vuxna enligt LSS på Smedby 19:114
2. Investering inkl. markarbete ska vara högst 12,4 Mkr
3. Nedlagda utgifter enligt spec. faktureras kommunen med referens nr.
4. Finansiering av investeringar ska beaktas i budget 2014.
5. Hyreskostnader ska motsvara kapitalkostnader högst 750 tkr per år varav 432 tkr från sex boende och högst 318 från kommunen.
6. Finansiering av hyreskostnader sker inom Vård- och omsorgsnämndens tilldelade ram.

Bakgrund

Det finns enligt socialförvaltningens prognos behov av ny gruppbostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Antalet personer med beslut om bostad med särskild service i form av gruppbostad enligt LSS väntas öka under de kommande åren vilket innebär att dagens gruppbostadsplatser inte räcker till. Därför behöver flera gruppbostäder uppföras. Detta konstaterades i socialförvaltningens Boendeprognos daterad 2010-10-22 och prognosen har visat sig stämma.

Kommunstyrelsen fattade 2012-05-30 beslut att uppdra åt Vård- och omsorgsnämnden att tillsammans med Armada Fastighets AB projektera för en ny gruppbostad. Detta är nu genomfört. Gruppboستaden ska vara placerad på fastigheten Smedby 19:114 i Åkersberga. En detaljplaneändring har gjorts för att det ska bli möjligt, och Armada Fastighets AB har förberett för markarbeten och uppförande av en byggnad. Beställning av systemhandling inkl. kalkyl för nybyggnad av gruppbostad har gjorts av kommunen (2012-09-01).

Gruppboستaden ska inrymma sex lägenheter samt gemensamhets- och personalyta. Lägenheterna är fullvärdiga med kök och badrum.

Målgruppen, de som kommer att bo i gruppboستaden, är personer med funktionsnedsättningar som har beslut om insatsen bostad med särskild service enligt LSS § 9.9. Inriktningen i boendet kommer att vara unga vuxna som flyttar hemifrån, med måttliga funktionsnedsättningar. Dessa kan vara till exempel autism eller utvecklingsstörning. Erbjudandet om lägenhet i

2013-06-03

gruppboenden kommer att ges med syftet att verksamheten ska kunna tillgodose de enskilda personernas behov och att en väl sammansatt grupp enligt lagens intentioner bildas.

Driften av verksamheten ska upphandlas under 2013. Den nya gruppboenden kan stå klar under tredje kvartalet 2014 under förutsättning att erforderliga beslut fattas.

Finansiering

Byggnationen omfattar 416 m² och en investering om 12,4 Mkr (ca 30 tkr/m²). I Armadas förslag till investeringskalkyl ingår 8 % av totala kostnader för oförutsedd och för markarbete beräknas i praktik 16 % som oförutsedd. Inom byggbranschen används vanligtvis riktmärket att en kostnadsuppskattning i detta skede kan variera +/- 7 %. För att pressa ner lokalkostnaderna föreslås att kommunen står för investering på högst 12,4 Mkr. Vård- och omsorgsnämnden hyreskostnader kommer att motsvara kapitalkostnader och el/värme högst 750 tkr och finansierar hyreskostnaden genom nämndens tilldelade ram.

Vård- och omsorgsnämnden kommer att hyra ut lägenheterna till enskilda som har beslut enligt LSS § 9.9. Hyresintäkten beräknas preliminärt bli 432 tkr per år. Detta är beräknat på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra samt en viss summa för att ha tillgång till så kallade nyttigheter i fastigheten. Med nyttigheter avses tillgång till värden utöver den egna lägenheten, t ex gemensamhetsyta. Detta innebär att vård- och omsorgsnämnden nettokostnader för hyra blir 318 tkr (750-432=318).

Utöver kostnaden för lokalen ger Vård- och omsorgsnämnden ersättning till utföraren att driva verksamheten. Ersättningen som Vård- och omsorgsnämnden utger till externa leverantörer för en plats i gruppboend för närvarande 761 tkr per år (totalt ca 4,6 Mkr för 6 platser). Enligt socialförvaltningens bedömning finansieras detta av dels minskade insatser t.ex. korttidsvistelse, ledsagning och personlig assistans (1,6 Mkr) och dels volymökning inom LSS (3 Mkr).

Förvaltningens slutsatser

En preliminär kalkyl för hur Vård- och omsorgsnämndens kostnader påverkas av byggnaden är att den kommer att öka sammanlagt med 5,3 Mkr/år (varav 750 tkr hyra). Av detta beräknas cirka 0,4 Mkr/år täckas av hyresintäkter och cirka 1,6 Mkr från minskade kostnader från andra insatser. Den ökade nettokostnaden för nämnden blir då cirka 3,3 Mkr per år (318+3 000= 3 318 000 tkr).

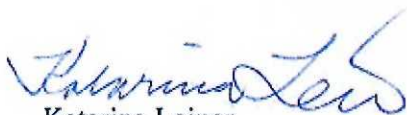
Socialförvaltningen bedömer att det finns behov av att ha sex lägenheter i gruppboenden med särskild service för vuxna som kommer att uppfylla kraven som ställs enligt LSS och som kommer att möjliggöra för Vård- och omsorgsnämnden att fullgöra kommunens ansvar vad gäller att verkställa bifallsbeslut för bostad med särskild service för vuxna. Det är av vikt att nämnden snarast får tillgång till denna gruppboend för att kommunen ska undvika vite på grund av icke verkställda beslut.

2013-06-03

Tidigare beredning, källhänvisning och bilagor

KS § 130, 2012-05-30, Projektering av ny gruppbostad enligt LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Beslut VON § 107, Byggnation av ny gruppbostad enligt LSS.



Katarina Leinar
Ekonomichef



Mohammed Khoban
Chefsekonom

Bilagor

- 1- Vård- och omsorgsnämnden protokoll (VON § 107)
- 2- Socialförvaltningen tjänsteutlåtande till VON

VON § 107

VON 2012/0038-743

Utdrag: KS, akt

Byggnation av ny gruppbofastad enligt LSS

Vård- och omsorgsnämnden har på Kommunstyrelsens uppdrag tillsammans med Armada Fastighets AB projekterat för en ny gruppbofastad enligt LSS, lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande 2013-04-19

Vård- och omsorgsnämndens beslut

Vård- och omsorgsnämnden föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. att Vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att teckna hyresavtal med Armada Fastighets AB för nyuppförd gruppbofastad på fastigheten Smedby 19:114 till en maximal kostnad av 1 088 724 kr per år.
2. att finansiering sker inom Vård- och omsorgsnämndens ram genom medel för volymuppräknig.

M.O


Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Socialförvaltningen
Sara Eriksson

Tjänsteutlåtande

2013-04-19

Dnr VON 2012/0038-743 (4)

Till Vård- och omsorgsnämnden

Byggnation av ny gruppbofastad enligt LSS

Vård- och omsorgsnämnden har på Kommunstyrelsens uppdrag tillsammans med Armada Fastighets AB projekterat för en ny gruppbofastad enligt LSS, lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS.

Förslag till beslut**Vård- och omsorgsnämnden föreslår Kommunstyrelsen besluta**

1. att Vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att teckna hyresavtal med Armada Fastighets AB för nyuppförd gruppbofastad på fastigheten Smedby 19:114 till en maximal kostnad av 1 088 724 kr per år.
2. att finansiering sker inom Vård- och omsorgsnämndens ram genom medel för volymuppräknning

Redogörelse för ärendet

Antalet personer med beslut om bostad med särskild service i form av gruppbofastad enligt LSS väntas öka under de kommande åren vilket innebär att dagens gruppbofastadsplatser inte räcker till. Därför behöver en ny gruppbofastad uppföras. Detta konstaterades i socialförvaltningens Boendeprognos daterad 2010-10-22 och prognosen har visat sig stämma.

Kommunstyrelsen fattade 2012-05-30 beslut att uppdra åt Vård- och omsorgsnämnden att tillsammans med Armada Fastighets AB projektera för en ny gruppbofastad. Detta är nu genomfört. Gruppbofastaden ska vara placerad på fastigheten Smedby 19:114 i Åkersberga. En detaljplaneändring har gjorts för att det ska bli möjligt, och Armada Fastighets AB har förberett för markarbeten och uppförande av en byggnad.

Gruppbofastaden ska inrymma sex lägenheter samt gemensamhets- och personalyta. Lägenheterna är fullvärdiga med kök och badrum.

Målgruppen, de som kommer att bo i gruppbofastaden, är personer med funktionsnedsättningar som har beslut om insatsen bostad med särskild service enligt LSS § 9.9. Inriktningen i boendet kommer att vara unga vuxna som flyttar

hemifrån, med måttliga funktionsnedsättningar. Dessa kan vara till exempel autism eller utvecklingsstörning. Erbjudandet om lägenhet i gruppbestaden kommer att ges med syftet att verksamheten ska kunna tillgodose de enskilda personernas behov och att en väl sammansatt grupp enligt lagens intentioner bildas.

Driften av verksamheten kommer att upphandlas under 2013.

Tidplan

Den nya gruppbestaden kan stå klar under andra kvartalet 2014 under förutsättning att erforderliga beslut fattas.

Finansiering

Armada Fastighets AB har inledningsvis beräknat att hyran för hela gruppbestaden kommer att vara 1 089 000 kr. Diskussioner pågår mellan lokalansvarig vid ekonomienheten och Armada om rimligheten på hyrans storlek och den kan komma att förändras. Den kommer inte att bli högre än den angivna.

Vård- och omsorgsnämnden kommer att hyra ut lägenheterna till enskilda som har beslut enligt LSS § 9.9. Hyresintäkten beräknas preliminärt bli 446 000 kr per år. Detta är beräknat på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra inklusive rätten att ha tillgång till så kallade nyttigheter i fastigheten. Med nyttigheter avses tillgång till värden utöver den egna lägenheten, t ex gemensamhetsyta.

Hyreskostnaden för Vård- och omsorgsnämnden blir 643 000 kr, dvs mellanskillnaden mellan hyran till Armada Fastighets AB och hyresintäkterna från andrahandshyresgästerna. Vård- och omsorgsnämnden finansierar hyreskostnaden genom de medel som tillförs nämnden i form av volymökningar.

Under projekteringen har åtgärder vidtagits för att i möjligaste mån hålla kostnaderna (och därmed nivån på hyran) nere. Detta dels för att hyran ska bli på en nivå för att andrahandshyresgästerna ska ha råd med sin bostadshyra och dels för att Vård- och omsorgsnämndens lokalkostnader ska hållas nere.

Vård- och omsorgsnämnden ger ersättning till utföraren för att driva verksamheten. Ersättningen som Vård- och omsorgsnämnden utger till externa leverantörer för en plats i gruppbestad är för närvarande 761 000 kr per år (år 2013).

Alternativkostnad

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla insatsen bostad med särskild service till dem som har rätt till och behov av insatsen. Om kommunen inte uppfyller detta kan förvaltningsrätten efter ansökan av Socialstyrelsen ålägga kommunen vite för icke verkställda beslut. Storleken på vitet avgörs av vad kommunen har ansetts spara på att ej verkställa bifallsbeslut. Detta brukar vara den beräknade kostnaden för insatsen, t ex bostad med särskild service, minus de kostnader som kommunen haft för andra insatser för personen i fråga.



Det är inte bestämt vilka personer som ska flytta in i den nya gruppbofastaden. Enligt prognos finns flertalet personer som kommer att ansöka om insatsen bostad med särskild service enligt LSS senare under 2013. Under förutsättning att detta sker och att de får bifallsbeslut och beslutet verkställs, kommer Vård- och omsorgsnämndens kostnader för andra insatser att minska. Exempel på andra insatser är korttidstillsyn, ledsagning och personlig assistans.

Till exempel, om en person tidigare har haft insatsen korttidsvistelse 7 dygn i månaden samt ledsagning 10 timmar i månaden, sjunker nämndens kostnad med cirka 237 000 kr. Motsvarande kostnadsminskning för en person med personlig assistans är 278 000 kr, under förutsättning att assistansen är beviljad av Försäkringskassan. Detta motsvarar kommunens kostnadsansvar för de 20 första timmarna assistans per vecka. Är assistansen beviljad av kommunen kan kostnaden vara högre.

Förvaltningens slutsatser

Det finns en planerad byggnation som kommer att uppfylla kraven som ställs enligt LSS och som kommer att möjliggöra för Vård- och omsorgsnämnden att fullgöra kommunens ansvar vad gäller att verkställa bifallsbeslut för bostad med särskild service för vuxna.

Det är av vikt att nämnden snarast får tillgång till denna gruppbofastad för att kommunen ska kunna uppfylla sitt ansvar enligt LSS och undvika vite på grund av icke verkställda beslut.

Tidigare beredning

KS § 130, 2012-05-30, Projektering av ny gruppbofastad enligt LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Anne Simmasgård
Socialchef

Sara Eriksson
Sakkunnig funktionshinder