



Handläggare

Carin Berglund
0152-292 99

Socialnämnden

Hyressättning lägenheter i gruppbostad Brunnsvägen 41 (Vesslan)

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att

1. Hyresnivån i lägenhet för gruppbostad Brunnsvägen 41 sätts i nivå med marknadsmässig hyra till 8 171 kr/månad inkluderande värme och el, från 1 juli 2017,
2. Hyreshöjning sker årligen med start 2018 och följer Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO) överenskommelse med Strängnäs kommun.

Beskrivning av ärendet

Den 4 juni 2015 beställde Socialkontoret ett nytt gruppboende anpassat för personer med psykisk funktionsnedsättning. Varje lägenhet har en area på 46 m². Gruppboendet består av sex lägenheter, gemensamhetsutrymmen, personalutrymmen, tvättstuga och förråd. De sex lägenheterna hyrs ut i andra hand av socialkontoret till personer med beslut om insats enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Grundtanken med lagen är att personer med funktionsnedsättning ska tillförsäkras goda levnadsvillkor och ges möjlighet att leva som andra i motsvarande ålder. Stödet ska vara så utformat att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt och oberoende liv.

Beräkning av hyreskostnad

Gruppboendet Brunnsvägen 41 beräknas stå klart för inflytt i juni 2017. Boendet är en friliggande enplansbyggnad med sex lägenheter. Socialkontoret har fått en hyreskalkyl för investeringar från Strängnäs fastighets AB (SFAB).

Beräkning av gemensamhetsutrymmen för hyressättning baseras utifrån Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) och praxis vid Svea Hovrätt avd. 16 beslut 1998-10-07. Slutligt beslut av Övriga mål Hyresnämnden (SÖH 287/ÖH 1298-98) med tillägg för tillgång till gemensamma utrymmen motsvarande 70 % av satt kvm pris per år.

Vid hyresberäkning av särskilda boendeformer ingår att göra en skälighetsbedömning och utgå från en normalhyra inom allmännyttan på orten.



Vid hyressättning ska hänsyn tas till storlek, modernitet, planlösning som särskilt beaktats avseende målgruppens funktionsnedsättning, nybyggnation och ljudisolering. Hänsyn ska även tas till förmåner som tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice och även till husets läge, boendemiljö, närhet till service och allmänna kommunikationsmedel.

I detta förslag beaktas förmåner och tillgång till gemensamma utrymmen. Hänsyn tas till närhets- och trygghetsfaktorn, då den utgör grunden till att ett särskilt boende överhuvudtaget inrättas. Lägenheterna är nybyggnation och innehåller entré, RWC, 1 rum och kök med sovalkov, med högre standard avseende planlösning för att tillgodose målgruppens behov. Ökande trygghetsfaktorer är att lägenheterna dels är utrustade med vattensprinkler vid eventuell brand och möjlighet att påkalla hjälp om behov uppstår av personal genom larmknapp. Personal finns i tjänst dygnet runt. Installationstäthet, högt krav på teknik samt att gruppboenden är en friliggande enplansbyggnad gör att produktionskostnaden per kvadratmeter är högre än marknadsmässig hyra i nybyggd lägenhet per kvadratmeter.

Hyreskalkylen för investeringar har legat till grund för socialkontorets beräkning av produktionshyran. Produktionshyran för de sex lägenheterna samt 70 % av gemensamhetsutrymmet blir 11 832 kr/månad.

Marknadsmässig hyra i Strängnäs vid nybyggnation är framtagna av Strängnäs fastighets AB (SFAB). Hyresberäkning av lägenheterna i gruppboenden Brunnsvägen 41 samt 70% av gemensamhetsutrymme med marknadsmässig hyra som grund, ger en totalhyra på 8 171 kr/mån. Beräkningen följer Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) och praxis i Svea Hovrätt.

Med anledning av gruppboendet på Brunnsvägen 41 har Socialkontoret varit i kontakt med hyresgästföreningen som upplyser om att hyran för denna gruppboende är förhandlad av VD för Strängnäs fastighets AB (SFAB).

Socialkontoret har också kommunicerat förslaget med Föreningen för barn, unga och vuxna med utvecklingsstörning, FUB i Strängnäs samt Autism och Aspergerföreningen Sörmland. Föreningarna anser att de boende ska tillförsäkras goda levnadsvillkor enligt rättighetslagstiftningen i LSS (lag om stöd och service till vissa funktionshindrade 1993:378). De ser det som viktigt att upprätthålla principen som framhålls i förarbetena till LSS lagen att den enskilde inte ska ha extra kostnader i form av oskäligen hyror till följd av sin funktionsnedsättning.

Hyran som bestäms på ett nytt gruppboende fastställs enligt hyreslagen och inte enligt socialtjänstlagen. Hyran ska vara lika för alla som bor vid gruppboendet. Den föreslagna hyresnivån motsvarar hyran för en nyproducerad lägenhet i gruppboendets omgivning.



Socialkontoret bedömer att föreslagen hyresnivå, 8 171 kr/mån inkluderande värme och elektricitet är rimlig i förhållande till att personer med rätt till insats enligt SoL och LSS ska tillförsäkras goda och jämlika levnadsvillkor. Maximalt bostadstillägg som kan erhållas av hyresgästen är för närvarande 4 750 kr/mån.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Med en hyresnivå per lägenhet om 8 171 kr/mån kommer socialkontoret/kommunen att subventionera hyran med 3 661 kr/mån per lägenhet/andrahandshyresgäst. Detta ger för 2017 en total subvention med 131 796 kr, beräknat på 6 månader. På ett helt år skulle subventionen vara 263 592 kr. Socialnämndens kostnader för subvention av lägenhetshyran finns med i socialnämndens budget för 2017.

Övriga konsekvenser

Beslutet bedöms inte medföra några övriga konsekvenser.

Uppföljning

Hyreshöjning sker årligen med start 2018 och följer Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO) överenskommelse med Strängnäs Bostads AB.

Beslutsunderlag

Hyreskalkyl för investeringar, Gruppboende Vesslan
Skrivelse angående hyressättning Gruppboende Vesslan

Beslutet skickas till

-

Inger Grindelid
Socialchef

Annika Jungklo
Planeringschef

Carin Berglund
Utvecklare