



Vallastaden, förhyrning av lägenheter för personer med funktionsnedsättning

Förslag till omsorgsnämndens beslut

1. Omsorgsnämnden begär kommunstyrelsens medgivande att teckna ett 15-årigt hyresavtal med Peab AB som omfattar fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme i Vallastaden för personer med funktionsnedsättning enligt omsorgskontorets förslag.
2. Omsorgsdirektören ges rätt att teckna hyreskontraktet under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen medger att omsorgsnämnden får ingå hyresavtal på 15 år för fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme i Vallastaden för personer med funktionsnedsättning enligt omsorgskontorets förslag.

Ärende

Peab AB erbjuder kommunen att förhyra fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme i Vallastaden. Lägenheterna är lämpliga för personer i behov av stöd av personlig assistans.

Lägenheterna är placerade i bottenvåningen i en hyresfastighet med totalt 47 lägenheter. Skulle inte omsorgsnämnden förhyra lägenheterna kommer de att lämnas till uthyrning ihop med övriga lägenheter i hyresfastigheten.

I nuläget finns tre ungdomar i behov av stöd av personliga assistenter för att klara sin dagliga livssituation som är intresserade att flytta in i lägenheterna. De återstående två lägenheterna bedömer kontoret är möjliga att hyra ut till andra personer i behov av stöd från kommunen.

Enligt kommunens lokalstyrningsregler ska tillstånd inhämtas från kommunstyrelsen om hyrestiden överstiger fem år.

Omsorgskontoret föreslår att omsorgsnämnden begär kommunstyrelsens tillstånd att ingå hyresavtal med Peab AB på 15 år för fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme i Vallastaden.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse, förhyrning av lägenheter för personer med funktionsnedsättning.docx

Bakgrund

Peab AB erbjuder kommunen att förhyra fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme i Vallastaden. Lägenheterna är lämpliga för personer i behov av stöd av personlig assistans. I samma fastighet kommer det att finnas ytterligare 42 lägenheter och en gemensamhetslokal. De lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme som Peab AB erbjuder kommunen att förhyra ligger på bottenvåningen. Skulle kommunen avstå från att förhyra lägenheterna kommer de att lämnas för uthyrning tillsammans med övriga 42 lägenheter i hyresfastigheten.

Omsorgsnämnden beslutade den 16 februari 2012, § 36, att godkänna omsorgs- och socialförvaltningens, utbildningsförvaltningens och kultur- och fritidsförvaltningens gemensamma förslag till PM som underlag för strukturplan för Vallastaden. Beslutet inrymmer trygghetsbostäder för äldre, bostäder för personer med funktionsnedsättning väl integrerat i övrigt bostadsbestånd och kollektivhus för personer som önskar bo tillsammans.

Omsorgsnämnden redovisar som svar på budgetuppdrag ”På vilket sätt kan omsorgsnämnden och äldrenämnden medverka i LinköpingsBo 2016” den 22 augusti 2012 att om det framförs intresse under projektets gång från personer som önskar bo tillsammans kan kommunen vara behjälplig med att stödja tillkomsten av ett kollektivboende/kollektivhus.

Med stöd av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen identifierades en lämplig tomt som anvisats till bygg- och anläggningsföretaget Peab AB. På denna tomt har Peab AB byggt en hyresfastighet bestående av 47 lägenheter och två gemensamhetslokaler. Man erbjuder nu kommunen att förhyra fem av dessa lägenheter och en gemensamhetslokal. De fem lägenheterna och tillhörande gemensamhetsutrymme är placerade på bottenvåningen i hyresfastigheten.

I april 2014 framför fem föräldrapar en önskan att kommunen tillhandahåller bostäder för deras fem barn/ungdomar så att de kan bo tillsammans i egna lägenheter med tillgång till gemensamma ytor och med bibehållet stöd från personliga assistenter.

Den 8 maj 2014 hålls ett första möte med anhöriga tillsammans med omsorgsnämndens ordförande Linnéa Darell (L), kommunalråd Eva Lindh (S), Rebecka Gabrielsson (L) och Effat Mirsafdari (MP). De framför önskan att deras barn/ungdomar ska kunna bo tillsammans i en särskilt anpassad bostad för vuxna enligt LSS med gemensamma ytor för att de ska kunna ha glädje av varandra. Deras önskan är att kommunen ska tillhandahålla tomt och bostad ”för att vi ska kunna förverkliga denna vision”

Vid mötet beskriver kontoret att det finns en tomt reserverad i den planerade nya stadsdelen Vallastaden för ett kollektivhus som skulle kunna passa för det ändamål de anhöriga beskriver. Kommunen beskriver också de juridiska förutsättningarna för de enskilda rörande myndighetsbeslut om personlig assistans och beslut om annan särskilt anpassad bostad enligt LSS. Föräldragruppen anser att den identifierade tomten i Vallastaden passar väl in i den önskan om ett gemensamt boende som de framför i brevet och vid mötet.

Förslag

Av den ursprungliga gruppen kvarstår tre personer som sökande till lägenheterna. I samråd med socialförvaltningen föreslås att de erbjuds var sin lägenhet med tillgång till angränsande gemensamhetsutrymme. Erbjudandet föreslås kopplas till ett projekt där verksamheten utvärderas av FoU-centrum. Syftet med utvärderingen föreslås vara att undersöka om upplevelsen av livskvalitén hos personer som bor tillsammans skiljer sig från andra personer som bor själva med stöd av personlig assistans.

Lägenheterna kommer stå klara till Bo-mässan i september 2017 och planerad inflyttning är efter mässan den 1 oktober. Peab AB erbjuder nu kommunen att förhyra lägenheterna. Hyresavtalet omfattar totalt 386 kvadratmeter och hyran är 1 680 kronor per kvadratmeter. Årshyran blir 648 480 kronor brutto med en hyrestid på 15 år.

Enligt kommunens lokalstyrningsregler ska tillstånd inhämtas från kommunstyrelsen om hyrestiden överstiger fem år.

Omsorgskontoret föreslår att omsorgsnämnden förhyr samtliga fem lägenheter inklusive de gemensamma ytorna. Återstående två lägenheter bedöms kunna erbjudas personer med funktionsnedsättning och kopplas till befintliga mobila stöd alternativt trapphusboendet i Vallastaden.

Ekonomiska konsekvenser

Medel för hyra finns upptagen i omsorgsnämndens internbudget från 2017 och finansieras inom ram. För 2017 finns upptaget 66 000 kronor och 330 000 kronor från 2018. Resterande medel finansieras genom hyresintäkter från de enskilda.

Kommunala mål

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Legalitet

Kommunen är enligt socialtjänstlagen skyldig att inrätta bostäder med särskild service för människor som på grund av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och behöver ett sådant boende och därmed får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra.

Enligt lag om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) har personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd rätt till särskilt stöd och särskild service enligt 9 §. E sådan insats enligt 9 § är bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Huvudformerna ska vara servicebostad och gruppboende. Personer som omfattas av lagen ska också ges en rätt till en av kommunen anvisad särskilt anpassad bostad.

I propositionen till lagen uppmärksammar departementschefen att många personer med omfattande funktionsnedsättningar tillbringar en stor del av sin tid i det egna hemmet och att bostaden därmed blir mycket betydelsefull. Personer med funktionsnedsättning ska ha samma möjligheter som andra själva välja bostadsform.

Departementschefen anser att det finns behov av lagskydd för att tillförsäkra personer med omfattande funktionsnedsättning tillgång till lämplig och individuellt anpassad bostad med service:

”Även om det inte finns anledning att i detalj reglera hur boendet ska organiseras anser jag att vissa huvudformer bör gälla för verksamheten. Enligt min uppfattning bör de kvalitativa aspekterna på bostaden ur den enskildes perspektiv vara avgörande för bedömningen av den. Kriterierna för bedömningen av en bostad bör därför avgöras med hänsyn till t.ex. hur graden av självständighet i bostaden kan upprätthållas. Kraven på självständighet förutsätter att ett litet antal personer bor tillsammans. I samtliga former förutsätts att bostaden är personligt anpassad och att det i anslutning till boendet ordnas erforderligt personligt stöd och service. Den enskildes önskemål om bostadsform och behovet av stöd och service bör vägas samman i bedömningen av vilken bostadsform som ska tillhandahållas.”

Verksamhetens mål och allmänna inriktning är att främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att den enskilde får möjlighet att leva som andra. Den enskilde ska i största möjliga utsträckning ges inflytande och medbestämmanderätt över de insatser som ges.

Samråd

Samråd har skett med kommunledningsförvaltningens lokalstrateg som inte har något att erinra mot hyror och hyresvillkor.

Samråd har skett med socialförvaltningen som inte har något att erinra mot att förslaget genomförs som ett projekt och utvärderas.

Samråd har också skett med juridikfunktionen som gör följande bedömning. Undantag från upphandling, det s.k. hyresundantaget, gäller normalt för befintliga byggnader och inte för sådana som ska uppföras. Undantag kan dock

i vissa fall tillämpas även för sådana byggnader som ännu inte är uppförda t.ex. om hyresavtalet endast avser en sedvanlig hyresfastighet och en myndighet med behov av en helt vanlig hyresfastighet vill hyra den ännu inte uppförda byggnaden. För att undantaget ska kunna tillämpas i denna situation bör man kunna konstatera att byggnaden skulle uppföras ändå, oavsett om myndigheten skulle bli hyresgäst eller inte. Vidare gäller, för att hyresundantaget ska vara tillämpligt, att myndigheten inte utövar ett bestämmande inflytande över uppförandet av byggnaden. Under förutsättning att ovanstående omständigheter är uppfyllda konstaterar juridikfunktionen att hyresundantaget i lagen om offentlig upphandling, är tillämpligt i aktuellt ärende.

Uppföljning och utvärdering

Verksamheten i kollektivboendeformen kommer att följas upp inom ramen för FoU- Centrum i syfte att jämföra de enskildas upplevelser av livskvalité i jämförelse med andra personer som bor i lägenheter med stöd av personlig assistans.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Är ej påkallat

Kommunledningsförvaltningen

Omsorgskontoret

Paul Håkansson

Linda Ljungqvist

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen