



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-06-17

Diarienummer N161-0988/21

Handläggare

Kaj Mutka

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: kaj.mutka@funktionsstod.goteborg.se

Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner förslag på Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder planen för information till kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, lokalnämnden och byggnadsnämnden.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Nämnden har i kommunfullmäktiges budget 2021 fått i uppgift att utifrån inventering och beskrivning av behov upprätta en plan för bostäder med särskild service (BmSS).

”Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025” utgör ett underlag för nämndens lokalbehovsplanering av BmSS, stadsledningskontorets lokalförsörjningsplan samt för stadens investeringsbudget avseende BmSS. Planen påvisar ett underskott på 70 lägenheter under planperioden. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att cirka 130 personer har ett icke verkställt beslut. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad nybyggnation genomförs i enlighet med tidsplan. För att utformning av nybyggda BmSS ska kunna anpassas till hyresgästernas behov måste tillgången till tomter för BmSS i egen byggnad öka.

En viktig förutsättning för att tillgodose behovet av bostäder, både med rätt volym och med rätt lokalutformning, är att förvaltningen tillsammans med stadsledningskontoret och ansvariga planerande fackförvaltningar samverkar för att tillsammans effektivisera och kvalitetssäkra processen med att planera BmSS i staden. Förvaltningen behöver också ta fram en behovsförsörjningsstrategi med en bedömning över vilken omfattning externa leverantörer ska användas som ett komplement till BmSS i egen regi.

I planen identifieras ett antal lokalkostnadsrisker relaterade till BmSS. Dessa inkluderar förändrade hyressättningsprinciper i Staden, investeringsbehov för ökad funktionalitet och fullvärdiga bostäder och investeringsbehov för utökat brandskydd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

BmSS är den insats som står för den största andelen av de totala kostnaderna för nämnden. Kostnadsnivån för insatsen BmSS är hög i Göteborgs Stad i jämförelse med snittkostnaden för riket. Behov finns av åtgärder för att sänka kostnadsnivån och därmed ge staden ökade förutsättningar för god ekonomisk hushållning. Bristen på bostäder för personer med funktionsnedsättningar innebär kostnader för förvaltningen i form av köpta

korttidsplatser i avvaktan på verkställighet av beslut om BmSS samt risk för särskilda avgifter för icke verkställda beslut.

I kommunfullmäktiges budget 2021 anges att det behövs fler bostäder med särskild service i staden men att kostnader för byggnation av bostäder behöver minska. Behovs- och produktionsplanen 2022-2025 lyfter fram lokalkostnadsrisker i form av ökade hyresnivåer med anledning av ny hyresmodell som bygger på en självkostnadsprincip. Nyproducerade BmSS-lokaler innebär höga hyresnivåer. Hyran avgörs i varje enskilt BmSS-projekt genom förhandling med fastighetsägare vid inhyrning av lokaler eller baserat på faktiska byggnationskostnader vid egenproducerade BmSS. Förvaltningen för funktionsstöd är beroende av lokalförvaltningens förmåga att vara goda hyresförhandlare för BmSS i inhyrda lokaler och upphandlare av entreprenörer för BmSS i egenproducerade byggnader för att hyresnivåerna ska bli rimliga.

Förvaltningen betalar hyra för den totala lokalytan i BmSS och har hyresintäkter från de som bor i BmSS. Hyresgästernas hyresnivå är ett resultat av en förhandling mellan lokalförvaltningen och hyresgästföreningen. Hyran baseras på en bruksvärdesprincip. Hyresgästerna har från förvaltningen möjlighet att ansöka om garantibelopp vilket innebär att den enskilde, efter kostnader för mat och hyra, ska ha ett garanterat belopp kvar för personliga behov.

Bland befintliga BmSS finns äldre lokaler med behov av underhåll och standardhöjande åtgärder för ökad funktionalitet som innebär investeringskostnader. Då kraven på skäligen brandskydd har förändrats sedan delar av det befintliga BmSS-beståndet uppfördes kan detta också leda till investeringsbehov för säkerhetshöjande åtgärder.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad avser att på ett systematiskt sätt minska användningen av farliga ämnen i Stadens verksamheter. Lokalförvaltningen har som byggherre vid egenproduktion av BmSS högt ställda miljökrav som är specificerade i en miljöplan. Miljöplanen riktar sig till de projektörer som anlitas inom ett byggprojekt och är lokalförvaltningens verktyg för att säkerställa att stadens miljöambitioner förverkligas i byggprojekt. I miljöplanen anges vilka huvudsakliga miljö- och energikrav som lokalförvaltningen ställer på projekteringen bland annat genom krav på produkt- och materialval.

Bedömning ur social dimension

Verksamhet som bedrivs med stöd av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för personer som omfattas av insatsen.

Planering av bostäder för personer med funktionsnedsättningar omfattar alla oavsett kön, könsidentitet/könsuttryck, ålder, religion eller annan trosuppfattning, etnicitet och sexuell läggning. I stadens BmSS finns fler män än kvinnor och kartläggningar av personer som bedöms ha behov av BmSS redovisar också att det finns fler män än kvinnor som har behov av insatsen. Nationell statistik visar att fler män än kvinnor får diagnoser som leder till insatser enligt LSS.

Bostadsbristen för personer med funktionsnedsättningar innebär att många göteborgare inte får sina behov tillgodosedda. Den långsiktiga samordnade planeringen av bostäder för personer med funktionsnedsättning bidrar till att uppnå ett socialt hållbart och inkluderande samhälle.

Barn med funktionsnedsättningar och deras familjer samt barn till personer med funktionsnedsättningar har behov av stöd och service från kommunen för att leva ett gott liv. Planering och samordning av bostäder med särskild service för barn och unga och samverkan med stadens verksamheter inom området är en viktig del i arbetet för att skapa goda förutsättningar barnen och deras familjer.

Samverkan

Information ges i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 18 augusti 2021.

Bilagor

1. Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025

Ärendet

”Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025” utgör ett underlag för nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplanering av BmSS, stadsledningskontorets lokalförsörjningsplan samt för stadens investeringsbudget avseende BmSS.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i kommunfullmäktiges budget 2021 fått i uppgift att planera, samordna och förmedla bostäder för personer med funktionsnedsättningar. I uppdraget ligger att utifrån inventering och beskrivning av behov upprätta en plan för BmSS.

”Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025” innehåller en sammanställning med bedömning av behov samt planerad produktion av BmSS i egen regi. Behovs- och produktionsplanen har flera syften. Planen utgör ett underlag för nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplanering för BmSS, för Göteborgs stads lokalförsörjningsplan, samt för stadens investeringsbudget avseende BmSS. Planen innehåller även en beskrivning av lokalbehovsrisiker, lokalkostnadsanalys samt aktuella utmaningar och möjligheter av betydelse för BmSS.

Lokalbehovsanalys

Behovsanalysen visar att totalt 350 BmSS-lägenheter i form av gruppbofastad och servicebofastad behöver tillkomma under perioden 2022-2025 för att behov ska vara i balans 2025. Under planperioden finns 435 lägenheter i den planerade produktionen. Erfarenheter från tidigare år indikerar en produktionsförsening på ungefär 35 procent av den planerade produktionen vilket ger ett bedömt tillskott på cirka 280 lägenheter till och med 2025. Det skulle innebära ett underskott på cirka 70 lägenheter.

Risikanalyis

En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att cirka 130 personer har ett icke verkställt beslut. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad nybyggnation genomförs i enlighet med tidsplan.

En andel av stadens BmSS har därtill en standard som inte är ändamålsenlig. Det finns behov av åtgärder för att skapa fullvärdiga bostäder och öka lokalernas funktionalitet för att minska risken för avveckling. Nyetablering av BmSS riskerar annars att enbart ersätta befintliga bostäder och därmed inte leda till ett minskat behov.

Vid en översyn och framtagande av förslag på ny organisering av planerande nämnder behöver prioritering av bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning säkerställas.

Lokalkostnadsanalys

Planen påvisar lokalkostnadsrisiker i form av ökade hyresnivåer med anledning av ny hyresmodell som bygger på en självkostnadsprincip. Nyproducerade BmSS-lokalerna kommer att innebära höga hyresnivåer. Hyran avgörs i varje enskilt BmSS-projekt genom förhandling med fastighetsägare vid inhyrning av lokaler eller baserat på faktiska byggnationskostnader vid egenproducerade BmSS. Nämnden är beroende av lokalnämndens förmåga att vara goda hyresförhandlare för BmSS i inhyrda lokaler och upphandlare av entreprenörer för BmSS i egenproducerade byggnader för att

hyresnivåerna ska bli rimliga. En analys över orsaker till den höga kostnadsnivån för nybyggnation av BmSS behöver genomföras av lokalförvaltningen.

Förvaltningen betalar hyra för den totala lokalytan i BmSS och har hyresintäkter från de som bor i BmSS. Hyresgästernas hyresnivå är ett resultat av en förhandling mellan lokalförvaltningen och hyresgästföreningen. Hyran baseras på en bruksvärdesprincip. Hyresgästerna har från förvaltningen möjlighet att ansöka om garantibelopp vilket innebär att den enskilde, efter kostnader för mat och hyra, ska ha ett garanterat belopp kvar för personliga behov.

Bland befintliga BmSS finns äldre lokaler med behov av underhåll och standardhöjande åtgärder för ökad funktionalitet och fullvärdighet som innebär investeringskostnader. Då kraven på skäligt brandskydd har förändrats sedan delar av det befintliga BmSS-beståndet uppfördes kan detta också leda till investeringsbehov för säkerhetshöjande åtgärder.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Mot bakgrund av den rådande bristen på BmSS är köp via externa leverantörer en förutsättning för att verkställa beslut i närtid. Göteborgs Stads ramavtal för inköp av BmSS ger förutsättningar för dessa köp. Ett nytt ramavtal från och med 2022 innebär en utökning av antalet leverantörer, däribland ett antal nyetablerade BmSS-enheter lokaliserade i Göteborgs kommun. De externa leverantörernas utbud ger genom ramavtalet ökad möjlighet att verkställa beslut om BmSS samt minska behovet av direktupphandlade köp. Under hösten 2021 påbörjar förvaltningen arbetet med att ta fram en behovsförsörjningsstrategi för BmSS med en bedömning över vilken omfattning förvaltningen ska använda sig av externa leverantörer som ett komplement till BmSS i egen regi.

Olika målgrupper kräver olika utformning av BmSS. Av de 350 lägenheter inom BmSS som krävs under planperioden behöver drygt 60% utformas som en gruppbostad vilket innebär en sammanhållen enhet med ett skalskydd runt lägenheter, gemensamhets- och personalutrymmen. Denna utformning planeras bäst i egenproducerade fastigheter där det finns en större möjlighet för flexibilitet vid nybyggnation. Av den totala planerade nybyggnationen av BmSS 2022-2025 är enbart 26 % i form av gruppbostad. Den planerade produktion av BmSS möter med andra ord inte det bedömda utformningsbehovet. Därför behöver framför allt tillgången till tomter för BmSS i egen byggnad öka.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning påvisar ett underskott på cirka 70 bostäder under en fyraårsperiod. För att få ett behov av BmSS i balans behöver antalet bostäder som blir byggda i enlighet med framtagna tidsplan öka alternativt behöver den totala planeringsvolymen öka för att därigenom kompensera för produktionsförseningar. En viktig förutsättning för att tillgodose behovet av bostäder, både med rätt volym och med rätt lokalutformning, är att förvaltningen tillsammans med stadsledningskontoret med ansvariga planerande fackförvaltningar samverkar för att tillsammans effektivisera och kvalitetssäkra processen med att planera BmSS i staden. Kommunfullmäktige har i budget 2021 gett nämnden för funktionsstöd uppdrag att stärka samverkan med fastighetsnämnden för öka tillgången till bostäder med särskild service.

Förvaltningens bedömning

”Behovs- och produktionsplan för bostäder med särskild service 2022-2025” visar på ett underskott på cirka 70 lägenheter under en fyraårsperiod. Bristen på bostäder gör att ett antal personer inte kommer att få sina behov av BmSS tillgodosedda. För att åstadkomma en effektivare planeringsprocess och därigenom öka tillgången till BmSS i egen regi behöver förvaltningen intensifiera samverkan med stadsledningskontoret och de planerande förvaltningarna. Förvaltningen behöver också ta fram en behovsförsörjningsstrategi för BmSS med en bedömning över vilken omfattning förvaltningen ska använda sig av externa leverantörer som ett komplement till BmSS i egen regi.

I kommunfullmäktiges budget 2021 konstateras att kostnaderna för byggnationen behöver minska i samband med utbyggnad av BmSS. För att åstadkomma detta behöver lokalförvaltningen genomföra en analys över orsaker till den höga kostnadsnivån för nybyggnation av BmSS. Nämnden för funktionsstöd har möjlighet att ha fortsatt dialog med lokalnämnden i denna fråga.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling