

Datum: 2021-02-16
Handläggare: Susanne Kurkela
Direktnr:
Beteckning: Bilaga

Socialförvaltningen
Enhetschef Beroendestöd

Projekt boendemoduler

Sammanfattning

I takt med att bostadsbristen ökat i Alingsås liksom i övriga Sverige hamnar allt fler personer i akut hemlöshet. Detta medför höga krav på flexibla och kostnadseffektiva boendelösningar för att kunna möta dessa behov inom befintlig budgetram.

Socialförvaltningen har både på egen hand och tillsammans med Alingsåshem sett över situationen kring hemlöshet och anpassat de lösningar som finns på hemmaplan. Ett flertal åtgärder har vidtagits och idag finns större möjligheter att möta den akuta hemlösheten på ett differentierat sätt utifrån den enskildes behov. Det som saknas är avsides belägna boenden för de som har allra svårast att bo och orsakar mycket störningar i ordinarie bostadsbestånd. Några individer ur denna målgrupp har de senaste åren kunnat erbjudas boende i Nolhaga Allé men denna möjlighet försvinner under första halvåret 2021. Kontrakt för Nolhaga finns till 31 maj 2021 men därefter saknar dessa individer en långsiktig boendelösning.

De personer som är aktuella för denna boendelösning är vuxna med beroendeproblematik och/eller psykisk ohälsa där alla andra lösningar redan provats och där det bedöms som omöjligt att klara ett boende i Alingsåshems bestånd. För denna målgrupp krävs en lösning med avsides belägna bostäder för att kunna erbjuda tak över huvudet. En stabil boendesituation minskar avsevärt risken att dessa personer far så illa att köpt vård och/eller tvångsvård blir aktuellt.

Bakgrund

Situationen på bostadsmarknaden har förändrats de senaste åren och det råder brist på bostäder i de flesta av landets kommuner, både i storstadsregioner och i mindre kommuner. Alingsås är inget undantag, och idag saknar många människor en långsiktig boendelösning. Bostadsbristen har medfört ökade svårigheter att få ett hyreskontrakt, vilket dels handlar om bristen på hyreslägenheter, dels om höga krav för att få ett hyreskontrakt. Bristen på tillgängliga hyreslägenheter innebär att socialtjänsten fått en allt viktigare roll som hyresvärd på den så kallade sekundära bostadsmarknaden. Boendet och kontraktet är ofta förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler. Socialförvaltningens andrahanduthyrning har således fått allt större betydelse, och innebär idag ett omfattande arbete med att följa upp hyresinbetalningar, eventuella störningar etc.

Alingsåshem bistår socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen med 28 förturer per år vilka fördelas till sociala kontrakt, till träningslägenheter, jourlägenheter, jourlägenhet till våldsutsatta kvinnor och används även tex. vid förtätningar av bostad med särskild service.

För personer med beroendeproblematik har svårigheterna med att hitta värdiga och långsiktiga boendeformer ökat. Flertalet individer har trots upprepade försök med olika boendeformer såsom Bostad först, tränings- och referenslägenheter eller

andra varianter inte förmågan att följa hyreslagen och bo i integrerade boendeformer utan att orsaka omfattande störningar för grannar. Socialförvaltningen har därmed fått stora kostnader för såväl skadegörelse som för kompensation i form av skadeståndshyra till grannar som utsatts. Individerna som orsakat störningarna befinner sig fortfarande i hemlöshet.

Förvaltningens ansvar för den akuta hemlösheten

Socialtjänsten har ett tydligt ansvar i socialtjänstlagen att bistå alla som vistas i kommunen med tak över huvudet. Man brukar skilja mellan strukturell bostadslöshet (att det råder brist på boende i samhället i stort) och akut hemlöshet (att personer saknar tak över huvudet för natten). Den akuta hemlösheten har socialtjänsten ett tydligt ansvar för reglerat både i lag och rättspraxis. Ansvaret för den strukturella hemlösheten ligger snarare på en kommunövergripande nivå. Socialtjänsten har dock ett ansvar för att ge stöd för att personer i hemlöshet ska kunna anskaffa ett eget boende. Vissa särskilt utsatta grupper med egna särskilda svårigheter att lösa sin egen boendesituation har socialtjänsten ett utökat ansvar för att hjälpa med anskaffning av boende. Det är för denna målgrupp de 28 sociala förturerna från Alingsåshem är ämnade.

Problembeskrivning och redan tilltagna åtgärder

Vid ingången till 2019 fanns en del problem med de olika lägenhetslösningarna inom socialförvaltningen. De sociala förturerna användes inte tillräckligt stringent, tex förekom det att individer som beviljats en social förtur inte använde biståndet utan lämnade lägenheten snart efter de fått den eller i vissa fall redan innan. Det förekom problem med ockupationer av personer som vägrade lämna den lägenhet de fått som bistånd trots att vräkning gjorts enligt gängse regler. Den köpta värden inom missbruk hade ökat under flera år där det fanns svårigheter med att komma vidare till en egen lägenhet efter genomgången behandling. Förvaltningen hade inte heller tillräckligt upparbetade och omfattade arbetssätt för att ge stöd till den enskilde att söka boende på egen hand.

Hösten 2019 tillsattes en arbetsgrupp gemensamt med Alingsåshem som fick i uppdrag att se över vilka lösningar som idag finns i Alingsås för personer som "har svårt att bo" där personer med psykisk ohälsa och beroendeproblematik var i fokus. Arbetsgruppen bestod av enhetschef och medarbetare från socialförvaltningen och Alingsåshem som jobbar nära målgruppen idag. I den slutrapport arbetsgruppen skrev fram ringades flertalet av de ovanstående problemen in. Två problemområden framstod tydligast; att vi för målgruppen saknade ett mellansteg mellan akut hemlöshet och en social förtur till egen lägenhet samt att vi saknade avsides belägna bostäder för de som har allra svårast att bo och som orsakar mycket störningar. Arbetsgruppen gjorde som en del i projektet studiebesök hos kommuner som jobbat framgångsrikt med frågan (Trollhättan och Vänersborg) och det noterades att det i båda kommunerna fanns avsides belägna boendelösningar för att undvika störningar och problem i befintligt hyresbestånd och kunna möta målgruppens behov.

Under 2019-2020 har socialförvaltningen sett över och gjort flertalet förändringar inom hela boendesidan för att säkerställa att rätt lösningar kan erbjudas den enskilde. En ny rutin och ett nytt arbetssätt för att hantera förturerna togs fram under 2019. Under 2020 användes 18 av de 28 förturerna till att skapa ett mellansteg mellan bostadslöshet och social förtur genom övergångs- och träningslägenheter för

personer som tillhör en socialt utsatt grupp. Dessa kan då beviljas lägenhet som bistånd under en period om ett halvår- ca 1,5 år. Under denna tid får personen stöd att skaffa eget boende och/eller en boenderefereus med sig. Förvaltningen har sett över och ställt om inom bostad med särskild service där det nu finns fler möjligheter till ett flexibelt omfattande stöd för de som behöver det för att kunna bo.

¹Se vägledande riktlinjer socialpsykiatri och beroendeproblematik. Övergångslägenhet: till personer som inte kvalificerar sig för en social förtur men som bedöms vara i en socialt utsatt grupp och behöva särskilt stöd för att komma in på bostadsmarknaden beviljas för 6 månader- 1 år. Träningslägenhet: lägenhet med stödinsatser som beviljas till personer med missbruks och/eller psykisk ohälsa för 3-6 månader i taget.

Under hösten 2020 inrättades ett boendesocialt team som kommer jobba specifikt med andrahandsuthyrningen, vräkningsförebyggande arbete och boendecoachning. De boendesociala teamet arbetar också aktivt med att etablera kontakt med privata hyresvärdar i syfte att anskaffa lägenheter som förvaltningen kan hyra för de som bränt sina broar vad gäller möjligheterna till kontrakt hos Alingsåshem men som ändå bedöms ha förmåga att följa hyreslagen i en lägenhet.

Socialförvaltningen har således kompletterat och breddat boendelösningarna inom egen regi i flera olika etapper under de två senaste åren. Det som saknas och som är en viktig del för att kunna fortsätta hålla nere kostnader för köpt vård är avsides belägna boenden där personer med missbruk och/eller psykisk ohälsa kan bo under värdiga former utan att störa övriga hyresgäster. Kostnaderna för köpt vård inom missbruksområdet har minskat från 15,7 miljoner 2018 till 13,1 miljoner 2019. För 2020 blev kostnaden 8,5 miljoner. En förutsättning för att hålla kvar kostnaderna på denna nivå är tillgång till bra och för målgruppen ändamålsenliga boendelösningar.

Under 2019-2020 har förvaltningen haft tillgång till 4 platser i Nolhaga Allé för långsiktigt tillfälligt boende för samma målgrupp som boendemodulerna är tänkta att vara för. Detta handlar om personer som har ett pågående missbruk och som på olika sätt omöjliggjort att kunna få boende på annat sätt. Oftast har personerna också haft olika problem med sin fysiska hälsa. Genom tillgång till Nolhaga Allé har dessa personer kunnat ha ett värdigt liv med tryggt boende och stöd från tex beroendestödsteam och vuxenfältare. Detta till en mycket låg kostnad (uppskattningsvis ca 7000 kr per månad och individ). Förvaltningen har kontrakt till 31/5 2021 och därefter rivs Nolhaga allé och man kommer inte längre ha tillgång till dessa platser, vilket återigen kommer att göra dessa individer bostadlösa. När insats behöver köpas för denna målgrupp handlar det om stödboende för ca 1800 kr per dygn, dvs en kostnad om ca 54 tkr per månad och individ. För 2020 har förvaltningen i snitt haft 3 personer placerade på Nolhaga per månad, om man istället behövt köpa insats för 3 individer i snitt per månad motsvarar det en kostnad om 1 944 tkr per år.

Förslag om kompletterande boendelösning genom avsides belägna boendemoduler

Med avstamp i den rapport arbetsgruppen tog fram lämnades våren 2020 ett uppdrag till Alingsåshem från socialförvaltningen att undersöka möjligheterna och kostnaderna för att inrätta ett antal avsides belägna hyresmoduler.

Alingsåshem levererade i september 2020 ett koncept för hur detta skulle kunna lösas. Lösningen bygger på uppsättning av ett antal hyresmoduler på

ändamålsenligt belägna platser i Alingsås där så bedöms möjligt. Man har sökt efter lämpliga platser i utkanten av staden, i industriområden och liknande där risken för störningar är väsentligt mindre men som ändå ligger relativt centralt. Alingsåshem har varit i kontakt med mark-och exploateringsenheten liksom med bygglovsrådgivningen och diskuterat möjligheterna för olika placeringar för projektet. Bygglovsenheten avråder bestämt ifrån att bygga på industrimark då de ej vill gå emot detaljplanen varvid en placering på ett sådant område inte är lämplig.

Utifrån de kriterier som förvaltningen ställt gällande lokalisering; t.ex. närhet till kollektivtrafik och matbutik, liksom rimlig transportsträcka för den personal som ska stötta de boende och sköta tillsynen (annars tillkommer ytterligare kostnader för personal och eventuellt väktarbolag), så är placeringen av boendemodulerna lämplig. Hänsyn vad gäller lokalisering har också tagits till socioekonomiska aspekter. Att placera moduler som dessa nära förskolor/skolor är heller inte lämpligt; vilket också har visat sig med tanke på de klagomål som inkommit ifrån Nolhagaskolan och intilliggande förskola. Den valda placeringen har också närhet till redan indraget V/A vilket gör att kostnaderna för detta är förhållandevis låga för detta projekt.

I slutrapporten fanns därmed bara en plats som verkar hållbar när det gäller lokalisering vilket således är det förslag som föreslås. Om konceptet verkar hållbart gällande både kvalitet och kostnader är det tänkbart på sikt att gå vidare och undersöka fler lämpliga lokaliseringar.

Att köpa in moduler skulle rent teoretisk vara möjligt, men det är ingenting som Alingsåshem kan och vill då lånetaket är nått. De har helt enkelt inte möjlighet att köpa in moduler, och de gör heller inte det när det kommer till exempelvis skolor och förskolor. Vid hyra av modul efter förnyad konkurrensättning ingår också kostnader för reparationer och underhåll - något som annars är en kostnad som tillkommer i kalkylen om köp hade varit ett alternativ. Eftersom bygglovet är tillfälligt (10 år) så kommer kostnaden för avyttring av tillkomma om man väljer att köpa istället för att hyra. Vid hyra ingår kostnaden för avyttring.

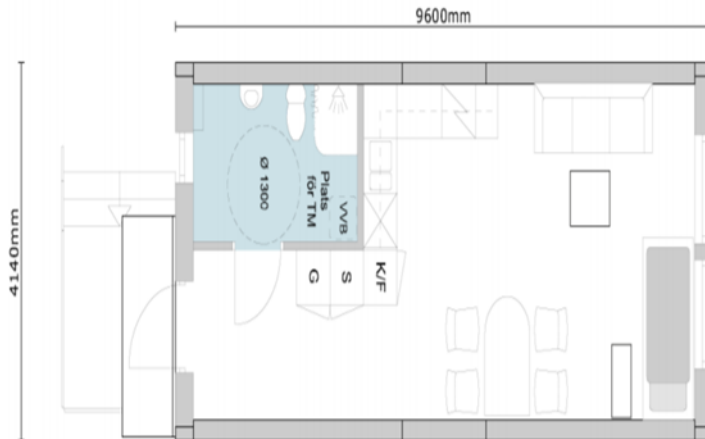
Att man valt en hyresperiod på 10 år är på grund av att kostnaderna för arrende, indragning V/A blir ändå densamma, och dessutom kommer kostnaden för avskrivningarna att öka då det istället blir på kortare period, t.ex. en dubblering om avtalet skrivs på 5 år. Ett avtal om 10 år gör också att hyran för paviljongerna blir lägre, vilket minskar den årliga kostnaden.

Alingsåshem har i kalkylen med en post för oförutsedda utgifter om 100tkr vilket de har för att ta höjd om behov skulle finnas, men som ej tas ut om kalkylen och planeringen håller.

Det är en slimmad ekonomi och budget varvid det i dagsläget inte ser möjligt ut att få ner kostnaden så mycket. Efter konkurrensutsättning kan som tidigare nämnts, hyran för modulerna sjunka något. Dessutom skulle förvaltningen möjligen kunna ta ut lite högre hyra (5000 kronor/månaden ligger i kalkylen), men skulle kunna höjas till 5500 – 6000 kronor i månaden vilket skulle höja hyresintäkterna med antingen 24 000 om året alternativt 48 000 om året under förutsättning att de boende har betalningsförmåga liksom att det inte är några vakanser.

Vid hyra om 5500 138 kr/dygn
Vid hyra om 6000 121 kr/dygn

Exempel på boendemodul:



- 1:a
- 37 m²
- Kök med kyl, frys, ugn, fläkt
- Hygienutrymme med wc, dusch och plats för tvättmaskin
- Allrum med plats för säng, matplats, soffgrupp
- Tillgänglighetsanpassad för invändig rullstol

Förslag på plats:

Nolby 38:1 (Ängsvaktaregatan)



- Ägs av Alingsås kommun
- Ligger utanför detaljplan.
- Nära VA
- Nära kollektivtrafik
- Ligger i kanten av ett verksamhetsområde

Norra Länken planeras att byggas ut här (10 år eller 30 år i framtiden). Kommunen är villiga att arrendera ut marken.

Bygglövsrådgivningen i kommunen är positiva till platsen. De föreslår att vi kan ansöka om tidsbegränsat bygglov.



Antaganden och förutsättningar

- Fyra moduler om totalt 148 kvm
- 10 års kalkyl: förutsätter att paviljongerna står i 10 år, att vi får tidsbegränsat bygglov i 10 år samt arrende i 10 år
- Blockhyra av alla fyra boendemodulerna. Hyran är samma oavsett om det finns vaknas i någon av modulerna
- Moms får ej dras av i projektet eller i hyran, dvs det är momsfri hyra
- Reparationer och underhåll ingår i paviljonghyresbolagets hyra. Om hyresgäst däremot gör sönder något kommer kostnaden att debiteras utöver hyran
- Hyran höjs varje år enligt index
- Parkeringslösning och förråd ingår ej i hyressättningen

Konsekvenser för verksamheten

Idag finns en målgrupp som det saknas alternativ för trots de förändringar och anpassningar som gjorts gällande boendelösningar. Detta är ofta personer som på olika sätt är mycket utsatta och inte sällan i dåligt skick såväl fysiskt som psykiskt. Stöd i form av beroendestödsteam eller boendestöd kan alltid lösas men det är omöjligt att skapa en hållbar situation och ett någorlunda värdigt liv för den enskilde om det saknas boendialternativ för denne. Avsides belägna boendemoduler behövs för att långsiktigt lösa situationen för en målgrupp vi saknar andra alternativ för på hemmaplan.

Ekonomisk bedömning

Hyresmodulerna kommer att kosta 603 100 kr per år för alla fyra lägenheterna/boendemodulerna, dvs. 12 565 kr i månadshyra per lägenhet. Av detta är 135 tkr investeringar. Om hela det möjliga investeringsbeloppet tas som investering skulle hyra per månad och modul bli 9752 kr. Rimligt hyresbelopp att ta ut är ca 5000 kr per månad vilket innebär en kvarvarande kostnad om 4044 kr per modul (158 kr per dygn efter investering och hyresintäkt). Kostnaden per dygn utan investering och intäkt är 418 kr. Idag är den genomsnittliga kostnaden per dygn för tillfälligt boende ca 300 kr.

	År 1		Per lägenhet och månad
Hyresintäkt	603 100,00 kr		12 565 kr
Hyra av paviljong	- 357 600,00 kr	-	7 450 kr
Avskrivningar	- 135 000,00 kr	-	2 813 kr
Markarrende	- 14 000,00 kr	-	292 kr
Drift	- 54 020,00 kr	-	1 125 kr
Ränta	- 34 000,00 kr	-	708 kr
Risk	- 8 480,00 kr	-	177 kr

Kort information om de olika posterna i kalkylen:

Avskrivningar gäller investeringen på 1 350 000 kr som ska betalas på 10 år= 10%. Största delen av den här summan entreprenadkostnader och avgifter och skatter som exempelvis markplanering under och runt om modulerna (150 000 kr), VA-taxa och anslutning el (325 000 kr), montage och avetablering av paviljongerna (350 000 kr) osv.

Drift gäller de löpande kostnaderna för boendet, d.v.s. el, värme, försäkring, vatten, sophämtning och skötsel. Här ingår dock ej reparation och underhåll.

Ränta avser ränta på investeringen.

Risk innefattar en buffert för räntehöjningar + Alingsåshems vinst (Alingsåshem som bolag måste göra någon liten vinst).

Boendemodulerna: Alingsåshem kan avropa från SKL:s ramavtal, se länk nedan. 10 leverantörer finns med på den listan. Adapteo finns med och det är deras prislista Alingsåshem har utgått ifrån i hyreskalkylen. Om socialnämnden väljer att gå vidare i processen, så kommer Alingsåshem att göra en förnyad konkurrensutsättning bland de 10 leverantörer som ingår. Bästa pris väljs, och därmed kan kostnaden sjunka något. Avrop kan göras först då man har avsikten att gå vidare med förslagen varvid det ej går att precisera den exakta kostnaden i dagsläget.

<https://www.skilkommentus.se/upphandling-och-ramavtal/vara-ramavtal-och-upphandlingar/ramavtal-och-avtalskategorier/bygg-och-fastighet/hyresmoduler-2018/>

Nästa steg, fortsatt arbete

Bygglovsansökan (förutsätter att Alingsåshem och Socialförvaltningen tecknar avtal)

- Situationsplan, grundkarta, planritning tas fram

Upphandling boendemoduler

- Avrop från SKL:s ramavtal Hyresmoduler 2018

Alingsåshem tecknar arrendeavtal med kommunen

