



Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2011-06-16

Alternativ till Farsta vård- och omsorgsboende

Utredningsuppdrag

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar, med ändring av beslut fattat den 22 oktober 2009, att inte bygga om Farsta vård- och omsorgsboende.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att utreda andra alternativ till ett modernt vård- och omsorgsboende för äldre i Farsta stadsdelsområde.
3. Stadsdelsnämnden begär att den tomställda huskroppen återgår till Micasa så fort som möjligt.
4. Stadsdelsnämnden begär att det budgeterade beloppet om 4,8 miljoner kronor i stimulansbidrag för 2011 utbetalas samt att full ersättning utgår för hyran för hus A under perioden 1 januari 2011 till dess huset har återgått till Micasa, dock högst 7,1 miljoner kronor.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Ingrid Friberg
avdelningschef

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Farsta stadsdelsnämnd beslutade den 22 oktober 2009 att bygga om Farsta vård- och omsorgsboende hus A till ett modernt vård- och omsorgsboende. När fastighetsägaren Micasa tog fram förfrågningsunderlaget för upphandling av ombyggnaden, hade kostnaden ökat med 40 miljoner kronor och överskred därmed kommunstyrelsens beslut att medge rätt till ombyggnaden. Kommunstyrelsen har nu uppmanat Farsta stadsdelsnämnd att finna en alternativ lösning.

Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt att finansiera ombyggnaden, men enligt prognoserna kvarstår behovet av ett modernt vård- och omsorgsboende. Möjligheten att bygga ett nytt äldreboende i Farsta stadsdelsområde bör därför utredas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service i samråd med avdelningen för äldre.

Bakgrund

Farsta stadsdelsnämnd beslutade den 22 oktober 2009 att bygga om Farsta vård- och omsorgsboende hus A till ett modernt vård- och omsorgsboende med heldygnsoomsorg (dnr 302-83/2009). Då hade planeringen för ombyggnad pågått i flera år och olika förslag hade tagits fram. Redan i det första utredningsskedet avvisades förslaget att bygga om hela boendet, främst av kostnadsskäl. Senare visade befolknings- och behovsprognoserna att det inte heller skulle bli nödvändigt att ersätta alla 156 platserna. Ett förslag med 66 lägenheter i den ena huskroppen togs fram. På grund av den höga kostnaden tillfördes ytterligare bostäder i före detta centralköket, före detta cafeterian och i den del som var påtänkt för dagverksamhet. Det nya förslaget innebar 86 lägenheter i 9 boendeenheter. Stadsdelsnämnden hemställde hos kommunstyrelsen om godkännande.

Stadsdelsnämnden hemställde även om stimulansbidrag om totalt 31,2 miljoner kronor för färdigställda lägenheter, tomgångshyror och tillkommande kostnader i samband med evakuering och ombyggnad.

Den 18 november 2009 beslutade kommunstyrelsens ekonomiutskott att medge Farsta stadsdelsnämnd rätt att bygga om Farsta vård- och omsorgsboende till en hyresgrundande utgift om högst 121,4 miljoner kronor, och en därefter sammanlagd bruttohyra om högst 16,9 miljoner kronor per år. Farsta stadsdelsnämnd beviljades stimulansbidrag om sammanlagt 23,9 miljoner.

Planeringen inför ombyggnaden innebar bland annat att hus A skulle tomställas innan ombyggnaden började den 1 september 2010. Successivt evakuerades hela hus A. Inflyttningsstopp infördes. Cafeterian stängdes. Centralköket avvecklades. Fot- och hårvårdssalongerna upphörde och biblioteket lades ned. När hus A hade tömts plockade byggnadsarbetarna bort alla undertak. Sedan dess har huset A sett ut som en byggarbetsplats och varit helt obrukbart.

Under tiden hus A evakuerades fortsatte fastighetsägaren, det kommunala bolaget Micasa, projektera ombyggnadsprojektet. Projektledare och konsulter anlätades för att ta fram förfrågningsunderlag inför upphandlingen av entreprenör. Enligt tidplanen skulle detta ha varit klart innan sommaren 2010, men den 1 september när hus A var tomställd, hade förfrågningsunderlaget ännu inte skickats ut. Reviderade kostnadskalkyler för projektet visade att ombyggnaden fördyrats väsentligt. I stället för att minska hade byggkostnaden ökat med 40 miljoner kronor och den hyresgrundande kostnaden för nämnden uppgick nu till cirka 160,4 miljoner kronor, en ökning med 33 procent.

Nämndens nettohyreskostnad skulle bli cirka 12,2 miljoner kronor. Det innebär en lokalkostnad på cirka 390 kronor per boendedygn, medan den lokalersättning som erhålls då platser säljs till andra nämnder bara är på 103 kronor. Enligt stadsledningskontoret betyder det att Farsta vård- och omsorgsboende skulle få den absolut högsta kostnaden i hela staden för lägenheter i ett äldreboende med en yta på i genomsnitt 34 m². En ytterligare anledning till den höga hyran är lokalernas beskaffenhet med stora ytor som inte kan utnyttjas effektivt. Totalt omfattar hus A 7950 m² vilket motsvarar cirka 92 m² per lägenhet.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade återigen frågan om ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende den 27 april 2011. Ekonomiutskottet riktade då följande uppmaning till Farsta stadsdelsnämnd:

- Nämnden behöver skyndsamt och i samarbete med Micasa finna en alternativ lösning som till rimliga kostnader tillgodoser behovet och efterfrågan på moderna vård- och omsorgsboendeplatser inom regionen. Den dialog som parterna har inlett som delvis innebär nybyggnation är mycket intressant och måste därför intensifieras.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt att finansiera ombyggnaden av Farsta vård- och omsorgsboende efter den nu kända kostnadsbilden. Det är heller inte möjligt att fortsätta bedriva verksamheten i Farsta vård- och omsorgsboende på nuvarande sätt eftersom byggnaden inte uppfyller kraven på ett modernt vård- och omsorgsboende. Tillsynsmyndigheten har bland annat påtalat att boendegrupperna är för stora för personer med demenssjukdomar och ingen boende har en fullvärdig bostad enligt Boverkets byggregler.

Förvaltningen har redan tidigare sagt upp hyresavtalet för den ena huskroppen till upphörande den 31 december 2011, men mot bakgrund av kommunstyrelsens beslut att avbryta planering för ombyggnad anser förvaltningen att det vore bäst för båda parter om ansvaret för den obrukbara huskroppen fortast möjligt kunde gå över till Micasa.

De senaste prognoserna visar att behovet av ett modernt vård- och omsorgsboende i den sydöstra regionen av Stockholms stad kvarstår. I äldreboendepåbudsplanen som stadsdelsnämnden beslutade om den 17 mars 2011 redovisades att behovet av platser inom äldreboenden beräknas minska jämfört med tidigare prognoser. Minskningen inom regionen beräknas vara 171 platser mellan 2009 och 2020 och ytterligare 11 platser fram till 2030. Därefter beräknas behovet öka. De äldreboenden som finns inom regionen har en hög beläggning och säljer även platser till övriga stadsdelsnämnder. Under de senaste fem åren har cirka 150 platser avvecklats inom regionen. 62 av dessa avvecklades vid Farsta vård- och omsorgsboende under 2010.

Kommunstyrelsens beslut att bevilja stimulansbidrag för ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende innebar bland annat att merkostnader för tomgångshyror skulle ersättas med 10,5 miljoner kronor och intäktsbortfall under evakuering och ombyggnad med 2,4 miljoner kronor. Stimulansbidragen ska tas ut samma år som kostnaden uppstår. Om ombyggnaden inte genomförs kan bara de kostnader som har uppstått hittills ersättas.

När ansökan gjordes var ombyggnaden beräknad att ta 18 månader, vilket innebär att varje månad ger en ersättning på 583 333 kronor. Evakueringen genomfördes successivt under 8 månader och intäktsbortfallet måste därför beräknas på 26 månader. Varje månad ger då en ersättning på 92 308 kronor.

För 2011 omfattar budgeten en intäkt om 4,8 miljoner kronor för stimulansbidrag för ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende. Om stimulansbidragen hade beräknats per månad istället för schablonmässigt i samband med att budgeten fastställdes, skulle istället 8,1 miljoner kronor ha budgeterats.

Hus A har stått öde och varit fullständigt obrukbart sedan september 2010 och kommer inte att byggas om på grund av den ökade kostnaden för ombyggnad. Det är inte rimligt att stadsdelsnämnden ska stå för någon del av hyreskostnaden och andra kostnader under innevarande år.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden, med ändring av beslut fattat den 22 oktober 2009, beslutar att inte bygga om Farsta vård- och omsorgsboende och uppdrar åt förvaltningen att i samarbete med Micasa utreda andra alternativ till ett modernt vård- och omsorgsboende för äldre i Farsta stadsdelsområde.

Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden begär att den tomställda huskroppen återgår till Micasa så fort som möjligt, att det budgeterade beloppet om 4,8 miljoner kronor i stimulansbidrag för 2011 utbetalas samt att nämnden får full ersättning för hyran för hus A under perioden 1 januari 2011 till dess huset har återgått till Micasa, dock högst 7,1 miljoner kronor.