

Edö 1

Bakgrund

I nuläget drivs Edö vård- och omsorgsboende i kommunal regi av Farsta stadsdelsnämnd. Enheten består av 149 servicehusplatser och 88 vård- och omsorgsplatser fördelat på två enheter med såväl somatisk- som demensinriktning.

Arbetsmiljöverket beslutade efter en inspektion på Edö vård- och omsorgsboende att ombyggnad är en förutsättning för att verksamheten ska få bedrivas i fastigheten. Arbetsmiljöverket har beslutat, mot vite med 4 miljoner kronor, att förbjuda fortsatt arbete från 2 januari 2019.

Äldreförvaltningen och Micasa har fått i uppdrag att analysera tre olika alternativa förslag för Edö 1 utifrån bl.a. behov av platser vid särskilt boende (servicehus och vård- och omsorgsboende), kostnader för driften av verksamheten samt byggnadstekniska förutsättningar inklusive investeringskostnader.

Analys av de tre olika alternativen

Alternativ 1

160 servicehuslägenheter

Ombyggnad och lokalkostnader

Ombyggnadskostnaden för staden motsvaras av ca 8 mnkr. Stadsdelen lämnar tillbaka ca 3 300 m² till Micasa. Lokalkostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnaden blir ca 15 mnkr per år. Hyran för stadsdelen minskar med ca 5 mnkr. Hyresnivån på lägenheterna beräknas till mellan ca 5 000 - 6 000 kr i månaden.

Risk

Om Arbetsmiljöverket ändrar sin bedömning gällande servicehus och ställer samma krav på hygienutrymmena som ställs på vård- och omsorgsboendena ökar investeringskostnaderna med ca 80 mnkr.

Driftskostnad för verksamheten

Kostnaden för en plats på servicehus består av två ersättningar. Grundersättning ca 135 tkr per år oavsett om den boende har någon insats eller inte samt en hemtjänstersättning beroende på omfattning av hemtjänstbehovet. Genomsnittskostnaden i staden för en plats på servicehus uppgår till ca 380 tkr per år och motsvaras av ca 60 hemtjänsttimmar i månaden.

Analysen av detta alternativ pekar på ett underskott på driftsbudgeten då verksamheten behöver ha en bemanning med hälso- och sjukvårdspersonal samt nattpersonal m.fl. oavsett om den boende är behov av denna insats.

Sammanfattning alternativ 1

Alternativet minskar vård- och omsorgsboendeplatser och ökar servicehusplatser inom regionen. Istället behöver regionen öka antal kommunala vård- och omsorgsboendeplatser och minska andelen servicehusplatser för att möta kommande behov. I dagsläget är ca 70 av 484 servicehuslägenheter inom regionen outhyrda vilket motsvarar 15%. Det finns en risk att andelen ökar ytterligare i detta förslag. Driftsbudgeten pekar på ett underskott då verksamheten.

Alternativ 2

100 servicehuslägenheter och 62 vård och omsorgsboendeplatser

Ombyggnad och lokalkostnader

Ombyggnadskostnaden för staden motsvaras av ca 37,25 mnkr. Stadsdelen lämnar tillbaka ca 2 800 m² till Micasa. Lokalkostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnaden blir ca 15,4 mnkr per år. Hyran för stadsdelen minskar med ca 4,6 mnkr. Hyresnivån på lägenheterna i servicehuset beräknas till mellan ca 5000-6 000 kr i månaden och för boende inom vård- och omsorgsboendet till mellan ca 6 000-7 000 kr i månaden.

Risk

Om Arbetsmiljöverket ändrar sin bedömning gällande servicehus och ställer samma krav på hygienutrymmena som ställs på vård- och omsorgsboendena ökar investeringskostnaderna med ca 50 mnkr.

Driftskostnad för verksamheten

Alternativet att ha både servicehuslägenheter och vård- och omsorgsboendeplatser innebär ett underskott i driftbudgeten dels pga. svårigheter med effektiv personalplanering därför att samordningsvinster inte kan göras då avdelningarna ligger på 5 plan. När det gäller servicehus uppkommer samma effekter som i alternativ 1.

Sammanfattning alternativ 2

Alternativet minskar vård- och omsorgsboendeplatser och har oförändrat antal servicehusplatser inom regionen. Regionen behöver öka antal kommunala vård- och omsorgsboendeplatser och minska andelen servicehusplatser för att möta kommande behov. Driftsbudgeten pekar på ett underskott på bägge verksamheterna.

Alternativ 3

108 vård och omsorgsboendeplatser samt möjlighet till ”Mellanboende”

Ombyggnad och lokalkostnader

Ombyggnadskostnaden för staden motsvaras av ca 50 mnkr. Stadsdelen lämnar tillbaka ca 7 500 m² till Micasa, vilket föreslås användas till pilotprojektet ”Mellanboende” vilket motsvaras av ca 120 lägenheter för uthyrning till personer över 65 år. Lokalkostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnaden blir ca 14 mnkr per år. Hyresnivån på lägenheterna i vård- och omsorgsboendet beräknas till ca 6 000-7 000 kr i månaden.

Hyresnivån på lägenheterna i det föreslagna ”Mellanboendet” beräknas till ca 5 000-6 000 kr i månaden.

Risk

I detta alternativ finns inga servicehuslägenheter och därmed inte någon risk för ökade investeringskostnader pga. Arbetsmiljöverket.

Pilotprojektet ”Mellanboende”

Förslaget innebär att lägenheterna i ”Mellanboendet” hyrs ut till personer 65 år och äldre. Det krävs inget biståndsbeslut för att flytta in på boendet. Boendet ska vara en samlingspunkt för äldre där det

finns lokaler för gemensamma aktiviteter under veckans alla dagar för att minska isolering och skapa trygghet. ”Aktivitets- och servicecentret” ska ha en högre bemanning än vad som finns i dagens trygghetsboende. Det ska även finnas lokaler för en hemtjänstenhet, hår- och fotvård, kiosk mm.

Driftskostnad för verksamheten

Alternativet innebär en utökning av antalet kommunala vård- och omsorgsboendeplatser samtidigt som driftkostnaden för verksamheten är i balans. Detta beror bl.a. på att samordningsvinster av personalresurserna kan göras då lokalerna ligger i anslutning till varandra på varje våningsplan.

Driftskostnaden för ”Aktivitets och servicecentret” tillkommer med ca 4 mnkr. Dels pga. personalkostnader och lokalhyror. Hyran för stadsdelen minskar med ca 6 mnkr.

Sammanfattning alternativ 3

Alternativet ökar antalet kommunala vård- och omsorgsboendeplatser vilket möter regionens framtida behov. Verksamheten kan bedrivas med budget i balans. En samlingspunkt för äldre skapas. Samtidigt som ett antal äldre över 65 år ges möjlighet att flytta in utan biståndsbedömning till ett boende som minskar isolering och ökar tryggheten genom bl.a. aktiviteter veckans alla dagar. Staden behöver och får härmed ett boende där hyresnivån ligger på en rimlig nivå.

Förslag och rekommendation

Äldreförvaltningen och Micasa förordar alternativ 3. På grund av följande:

- Antalet kommunala vård- och omsorgsboendeplatser ökar inom regionen, vilket möter ett väntat behov.
- Verksamheten kan bedrivas med budget i balans.
- En samlingspunkt för äldre skapas, ett s.k. äldrecentrum.
- Äldre ges möjlighet att flytta in utan biståndsbedömning till ett boende i närområdet
- ”Aktivitets och servicecentret” på ”Mellanboendet” skapas för att minska isolering och ökar tryggheten genom bl.a. aktiviteter veckans alla dagar.
- Staden får ett boende där hyresnivån ligger på en rimlig nivå.