



Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-508 14020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2019-11-21

Omstrukturering av Enskededalens servicehus

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen får i uppdrag att fortsätta den pågående planeringen för avveckling av Enskededalens servicehus och Smultronhemmet

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Leif Kananen
Avdelningschef äldreomsorg

Sammanfattning på lättläst svenska

I ett servicehus bor äldre personer som behöver mycket hjälp. Det finns för många lägenheter i servicehus i Enskede-Årsta-Vantör.

Det kostar mycket att ha för många servicehus. Bland annat måste hyran betalas även om ingen bor i lägenheten.

Samtidigt fattas det andra lägenheter som äldre kan bo i. De lägenheterna kallas seniorbostäder med aktivitetscenter.

Förvaltningen ska därför undersöka om ett servicehus i Enskededalen ska läggas ner. Husen kan då byggas om till seniorbostäder.

Bakgrund

Servicehus är en särskild boendeform som består av vanliga lägenheter med tillgång till gemensamma ytor, viss service och aktiviteter. I boendet finns fast anställd personal som utför hemtjänstinsatser.

I stadsdelsområdet finns tre servicehus med sammanlagt 304 lägenheter varav 166 i Enskededalens servicehus. Enskededalens servicehus har under flera år haft många tomma lägenheter, vilket leder till stora kostnader. Prognoser visar samtidigt att antalet äldre över 80 år fortsätter minska kommande år i stadsdelsområdet.

Under 2018 beräknades tomgångshyrorna i de tre servicehusen ha uppgått till cirka fyra miljoner kronor.

En annan typ av boende för äldre är seniorbostäder med aktivitetscenter. Lägenheterna är, till skillnad från servicehusen, inte bostadsbedömda utan förmedlas av bostadsförmedlingen. Boendeformen vänder sig till äldre 65 år och äldre med förtur för personer över 85 år.

I seniorbostäderna finns ingen fast anställd omvårdnadspersonal. De boende väljer hemtjänstutförare på samma sätt som äldre i ordinärt boende. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för det aktivitetscenter med möjlighet till gemenskap som ska finnas i anslutning till boendet. I region Östra söderort finns ett stort behov av fler seniorbostäder, samtidigt som nämndens servicehus kontinuerligt har tomma lägenheter.

Inför avveckling av servicehus ska möjligheten att omvandla boendet till seniorlägenheter undersökas. Den fastighet som inrymmer Enskededalens servicehus ägs av Micasa.

Förvaltningen har i verksamhetsplanen för 2019 fått i uppdrag av stadsdelsnämnden att utreda en avveckling av Enskededalens servicehus, med en tydlig konsekvensbeskrivning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för utveckling, lokaler och stadsmiljö, ekonomienheten och avdelning äldreomsorg.

Referensgruppen för boendeplanering för äldre har behandlat ärendet 2019-10-21. Referensgruppen tillstyrkte den föreslagna omstruktureringen.

Ärendet ska behandlas av nämndens pensionärsråd den 18 november.

Konsekvensbeskrivning

Flera olika aspekter behöver utredas för att bedöma konsekvenserna av en avveckling av servicehuset. I detta ärende kommer de olika aspekterna presenteras separat under olika underrubriker.

Äldreboendeplanen

Stadens äldreboendeplan anger att antalet personer över 80 år i östra söderort kommer att minska fram till 2022. Efter det kommer antalet att öka igen och vara uppe i dagens nivåer igen runt 2030. Östra söderort innefattar stadsdelsområdena Enskede- Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck.

Av boendeplanen framgår att de flesta stadsdelsnämnder har en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus. Under ett antal år har 10-15 procent av lägenheterna i stadens servicehus stått tomma och boendeplanen föreslår därför att det vid omfattande upprustningar av servicehus alltid ska utredas om verksamheten ska avvecklas eller om lokalerna kan användas till något annat.

Boendeplanen fastslår att det finns ett behov av att bygga seniorboenden och föreslår att omstrukturering till seniorboenden ska utredas om servicehus ska avvecklas.

Seniorboenden kan ses som en kompensation för de servicehus som avvecklas. Seniorbostäder är inte kopplade till förvaltningen, utan förmedlas genom en särskild bostadskö. I detta fall skulle Micasa agera hyresvärd direkt till de boende om en omstrukturering till seniorbostäder skulle bli verklighet.

Tomgångshyror

Tomgångshyror i Enskededalens servicehus innebär stora kostnader för förvaltningen. I tabellen nedan (tabell 1) sammanställs tomgångshyror för åren 2014 - 2019 för de tre servicehusen inom stadsdelsområdet. Summan under 2019 avser de åtta första månaderna.

Samtliga servicehus har en låg beläggning, vilket leder till kostnader i form av tomgångshyror. Enskededalens servicehus har de senaste åren haft flest tomma lägenheter. 2017 var 13 lägenheter tomma, 2018 var 26 lägenheter tomma och prognosen för 2019 är 23 tomma lägenheter.

De första månaderna 2016 avvecklades 27 lägenheter inom Enskededalens servicehus för att utgöra resurs för andra målgruppers behov inom socialförvaltningen. Därför minskade tomgångshyrorna år 2016-2017, för att återigen öka från och med 2018 på grund av ytterligare minskad efterfrågan.

	Enskededalens servicehus	Rågsveds servicehus	Enskede nya servicehus
2014	1 894 461 kr	620 594 kr	284 734 kr
2015	1 741 370 kr	938 669 kr	283 736 kr
2016	697 478 kr	903 538 kr	258 608 kr
2017	895 226 kr	737 382 kr	228 167 kr
2018	1 660 307 kr	1 293 605 kr	531 589 kr
2019	1 317 988 kr	848 537 kr	559 516 kr

Tabell 1. Tomgångshyror för de tre servicehusen perioden 2014- 2019.

Husets struktur och skick

Huset är uppdelat i A-, B, och C-hus och med totalt 186 lägenheter. Inom A-huset finns det 28 lägenheter. Av dessa är 8 lägenheter i en gruppbostad för socialpsykiatri och fyra lägenheter i en gruppbostad för LSS. Inom B- huset finns det 85 lägenheter och inom C- huset 63 lägenheter, varav åtta lägenheter är inom Smultronhemmets vård- och omsorgsboende.

Huset som inrymmer servicehuset är i behov av omfattande renoveringar och upprustningsarbeten. Bland annat behöver stammar bytas inom en femårsperiod.

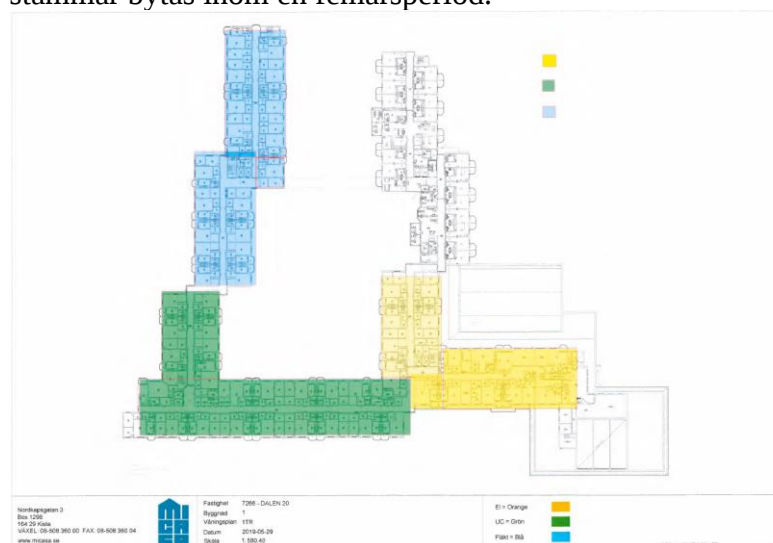


Bild 1. Huset uppdelning. Den blå sektionen är A- huset, den gröna B- huset och den gula C- huset.

Avtal

Inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus innefattar avtal enligt tabell nedan (tabell 2). För samtliga avtal förutom de enskilda bostadsavtalen så gäller 24 månaders uppsägningstid om de ska sägas upp i förtid. Om de ska sägas upp vid avtals slut ska detta meddelas 12 månader innan.

Avtalstyp	Area	Avtal t.o.m.
Blockbostad	8 422 kvm	2035-12-31
Lokal (Allmän verksamhetsarea utanför bostäder, Kommunikationsytor)	3 440 kvm	2032-12-31
Lokal (Övrig verksamhetsarea utanför bostäderna)	1 776 kvm	2035-12-31
Sex enskilda bostadsavtal	313 kvm uppdelat på sex lägenheter.	Avtal löper på utan definierad avtalslängd. Kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.
Totalt	13 951 kvm	

Tabell 2. Sammanställning av avtal inom inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus.

Servicehuset ligger inom fastigheten Dalen 20, och förvaltningen har inom denna fastighet inhyrningsobjekt enligt tabell nedan (tabell 3), utöver inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus.

Inhyrningsobjekt	Area
Bersågränd 11, P-plats	-
Bersågränd 7	629 kvm
Bersågränd 9	374 kvm
Bersågränd 11, Smultronhemmet	574 kvm
Totalt	1 577 kvm

Tabell 3. Sammanställning av inhyrningsobjekt inom fastigheten Dalen 20.

Kostnader för avveckling

Även om tomgångshyror för Enskededalens servicehus upphör efter en avveckling kommer tomgångshyrorna att öka under avvecklingsperioden. Under perioden kommer boende att erbjudas lägenheter i stadsdelsområdets övriga servicehus. Det kan leda till en minskning av tomgångshyror i dessa. De boendes vilja att flytta till något av övriga servicehus påverkar nettokostnaden för tomgångshyror i stadsdelsområdet under avvecklingsperioden.

För att hantera kostnader kopplat till avveckling kommer förvaltningen att söka medel för tomgångshyror från Stadsledningskontorets ekonomiska utskott.

För att det ska vara ekonomiskt möjligt att genomföra en avveckling bör den delas upp i etapper, för att minimera tomgångshyror under avvecklingsperioden. En sådan etappvis avveckling skulle med fördel kunna genomföras i linje med husets uppdelning i A-, B- och C- hus. C- huset är i dagsläget nästan tomt, så det skulle vara en lämplig första etapp, följt av etapp 2, som är B- huset och till sist etapp 3 som är A-huset.

Hyresavtalen följer inte husets uppdelning i A-, B- och C-hus, så avtalen kommer att behövas sägas upp samtidigt och sedan behöver förvaltningen samverka med Micasa om hyreskostnader under avvecklingsperioden.

Personalstyrkan kommer att anpassas efter en framtida etappindelning för avvecklingen. Detta kommer troligen att innebära lägre personalkostnader, eftersom personalbehovet gradvis bedöms minska under avvecklingsperioden.

Konsekvenser för boende vid avveckling

Även om det är många tomma lägenheter i Enskededalens servicehus är det samtidigt många som bor där. 166 lägenheter är mer än hälften av det totala antalet lägenheter i stadsdelsområdet och även vid dokumenterat låga beläggningsgrader uppgår antal boende till ungefär 140 stycken.

Stadsdelsområdets övriga servicehus har inte kapacitet att inhysa 140 extra boende, så om servicehuset läggs ner behöver personer från målgruppen söka annan typ av boende, alternativt bo i servicehus i andra delar av staden.

Seniorbostäder kan fungera som ett alternativ till lägenheter i servicehus för boende med ett något mindre omvårdnadsbehov. En ombildning till seniorlägenheter kan eventuellt fungera som ersättning för tappad kapacitet.

Den etappvisa avvecklingen föreslås löpa över flera år. Om intagningsstopp tillämpas minimeras risken att boende ska behöva flytta. De seniorbostäder som färdigställs i första och andra etapperna skulle samtidigt kunna öronmärkas för boende i servicehuset som vill flytta in i denna alternativa typ av boendeform.

Konsekvenser för personal vid avveckling

Tillsvidareanställda på servicehuset kommer i den mån det är möjligt erbjudas tjänster på andra enheter inom förvaltningen. Risk för övertalighet föreligger då det samtidigt pågår ett flertal omstruktureringar. I dagsläget finns det totalt cirka 90 tillsvidareanställda på Enskededalens servicehus. För de som har visstidsanställning kommer behovet att minska i takt med avvecklingen, för att till slut upphöra helt

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att den pågående planeringen för avveckling av Enskededalens servicehus fortsätter.

Påbörjad dialog med Micasa fortlöper, med målet att omstrukturera servicehuset till seniorbostäder. Detta ligger i linje med rekommendationer från stadens äldreboendeplan.

Samtidigt föreslår förvaltningen att demensgruppboendet Smultronhemmet som inryms i samma hus och hyresavtal avvecklas under 2020.