



Handläggare: Gunilla Jalmarsson
Telefon: 08-508 12 311

Till
Stadsdelsnämnden
2012-10-25

Omstrukturering inom Hornstulls servicehus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag att omstrukturera 47 servicehuslägenheter på Hornstulls servicehus.
2. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag att säga upp hyresavtalet med Micasa, för den del av servicehuset som finns på adress Lignagatan 6-14.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medel för tomställda lägenheter med 5,4 mnkr under en tvåårsperiod.
4. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Claes Lagergren
avdelningschef

Sammanfattning

Utifrån de ombyggnadsbehov som finns av Hornstulls servicehus beslutade stadsdelsnämnden 24 mars 2011 att omstrukturera verksamheten av vård- och omsorgsboendet och återlämna lokalerna till fastighetsägaren Micasa.

Stadsdelsförvaltningen föreslår stadsdelsnämnden fatta beslut om att omstrukturera lägenheterna i Hornstulls servicehus som finns på adress Lignagatan, eftersom de kommer att påverkas av en planerad ombyggnation. För att återlämna lokalerna till fastighetsägaren föreslås en uppsägning från och med



1 november 2012.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldreomsorg i samverkan med administrativa avdelningen. Samverkansgruppen har fått information om ärendet den 25 september 2012. Styrgruppen för boendeplanering för äldre har behandlat ärendet den 8 oktober 2012. De boende och deras anhöriga har fått information om förslaget den 25, 26 och 27 september. Stadsdelsnämndens pensionärsråd har fått information om omstruktureringen och tagit del av ärendet på pensionärsrådets sammanträde den 15 oktober 2012.

Bakgrund

Hornstulls servicehus är byggt 1984. Fastighetsägaren Micasa genomförde 2008 en inventering av samtliga servicehus (inklusive övriga verksamheter, exempelvis vård- och omsorgsboenden som finns i fastigheten) i staden. Av inventeringen framgår att underhållsbehovet inom Hornstulls vård- och omsorgsboende är omfattande. Renoveringsbehovet innefattar såväl stammar som ytskikt i badrum och övriga delar i lägenheterna. De allmänna utrymmena har också ett behov av renovering.

Hornstulls servicehus, som även inrymmer Hornstulls vård- och omsorgsboende, finns inom sammanhängande huskroppar, med adresser Lignagatan 6-14 och Hornsgatan 127-131, och omfattar 148 servicehuslägenheter.

Därutöver finns

- Restaurang i suterrängplanet
- Öppen dagverksamhet (Lusthuset) som tillhör servicehuset
- Tellus fritidscenter (samlingsal, klubbrom och bibliotek) som är en entreprenaddriven kommunövergripande anslagsfinansierad fritidsverksamhet för äldre personer och personer med funktionshinder.

Stadsdelsnämnden godkände den 17 juni 2010 (dnr 204-2010-1.2.) stadsdelsförvaltningens redovisning av behovet av att utreda en modernisering och ombyggnation av Hornstulls vård- och omsorgsboende (korttidsboendet och Lundens gruppboende). Stadsdelsnämnden godkände också att driften av verksamheten på Hornstulls servicehus inklusive vård- och omsorgsboendet skulle tas över i egen regi, då avtalet med HSB omsorg upphörde den 31 mars 2011.

Stadsdelsnämnden godkände den 24 mars 2011 (dnr 1200-2010-1.2.1.) stadsdelsförvaltningens förslag på avveckling av 27 platser på korttidsboendet. Samtidigt togs beslut om att omstrukturera resterande 24 platser med inriktning



korttidsvård och att flytta på gruppboendet Lunden till ett annat vård- och omsorgsboende inom stadsdelsområdet. Stadsdelsnämnden beslutade också att säga upp hyresavtalet för vård- och omsorgsboendet med Micasa, på grund av renoveringsbehov, från och med den 1 april 2011.

Stadsdelsförvaltningen redovisade för stadsdelsnämnden den 25 augusti 2011 (dnr 955-2011-1.2.1.) överflyttningen av Lundens gruppboende till Bergsunds vård- och omsorgsboende.

Avvecklingen av de 27 platserna på korttidsboendet är genomförd och omstruktureringen av de resterande 24 platserna kommer att redovisas i ett separat tjänsteutlåtande (dnr 305 -2012.1.2.1.).

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utifrån de ombyggnadsbehov som finns har stadsdelsnämnden beslutat att verksamheten inom vård- och omsorgsboendet ska omstruktureras och lokalerna återlämnas till fastighetsägaren, så att den delen av fastigheten kan byggas om enligt Boverkets normer, se ovan. I ett valfrihetssystem är mångfalden av stor vikt och genom att säga upp hyresavtalet ger stadsdelsförvaltningen Micasa en möjlighet att hyra ut lokaler för vård- och omsorgsboende till LOV¹-utförare så att de kan etablera sig i stadens och Micasas fastigheter. Detta skulle medverka till att målen för valfrihetssystemet inom stadens äldreomsorg uppnås.

I de två huskroppar som inrymmer vård- och omsorgsboendet finns det även 47 servicehuslägenheter. Då alla våningsplan i de båda huskropparna kommer att påverkas av en ombyggnation av vård- och omsorgsboendet är det en förutsättning att även servicehuslägenheterna omstruktureras.

Stadsdelsförvaltningen har förberett ett intagningsstopp till Hornstulls servicehus för att kunna erbjuda de som bor i lägenheter på Lignagatan och som berörs av ombyggnationen en successiv överflyttning till lägenheter som blir lediga i servicehuset med adress Hornsgatan. Av liknande omflyttningar som tidigare genomförts inom stadsdelsområdet är stadsdelsförvaltningens erfarenhet att det är viktigt att verksamheten återgår till normalläge så snart som möjligt efter genomförandet. Det är av betydelse att servicehusverksamheten hålls åtskild från de ytor som tomställs och där tillfällig verksamhet kan flytta in fram till byggstart.

Projekteringen för en ombyggnation beräknas ta 1,5- 2 år. Fastighetsägaren Micasas målsättning är att ombyggnationen ska vara påbörjad tidigast sommaren 2014.

¹ LOV= Lag om valfrihetssystem



Stadsdelsförvaltningen föreslår stadsdelsnämnden att fatta beslut om att omstrukturera delar av servicehuset och att säga upp hyresavtalet med Micasa, Uppsägningstiden, som är två år, föreslås gälla från och med 1 november 2011.

Nedanstående tidplan är i vissa delar preliminär tills erforderliga beslut fattas.

Tidsperiod	Aktivitet
19 september	Information till personalen om förvaltningens förslag
25, 26 och 27 september	Information till boende och anhöriga om förvaltningens förslag
Fr o m hösten 2012	Intagningsstopp på Hornstulls servicehus
2012-11-01	Uppsägning till Micasa Fastigheter av hyresavtalen för 47 servicehuslägenheter.
2012-11-01	Successiv överflyttning av de som bor i de servicehuslägenheter som berörs av ombyggnationen till lediga servicehuslägenheter
Hösten 2013	Omstruktureringen genomförd

Konsekvensanalys utifrån ett boende-, ekonomiskt- och personalperspektiv under 2012-2013

Boende

I ett tidigt skede av den föreslagna omstruktureringen av 47 servicehuslägenheter på Hornstulls servicehus har förvaltningen informerat de boende om förändringen. De personer som blir berörda av en omflyttning inom huset eller till annat servicehus/ alternativt vård- och omsorgsboende kommer att erbjudas kostnadsfri hjälp med detta.

Biståndshandläggarna kommer att kontakta den enskilde som har ett beslut om servicehus för att ge individuell information och rådgivning om omstruktureringen. Den enskilde kommer att erbjudas servicehuslägenhet i första hand inom Hornstull. Andra alternativ är att flytta till ett annat servicehus eller vård- och omsorgsboende utifrån den enskildes önskemål och behov. Negativa konsekvenser för den enskilde på grund av omstruktureringen inom Hornstulls servicehus kommer förvaltningen så långt det är möjligt att minimera.

Ekonomi

Nuvarande ersättningsmodell för servicehus är dels en grundersättning för den allmänna servicen i huset dels intäkter för utförda hemtjänstinsatser. Enhetens budget kommer successivt att minska med grundersättningen för de 47



servicehuslägenheterna då dessa avvecklas. Med nuvarande antal lägenheter har enheten intäkter för grundersättning på cirka 13 mnkr per år och efter avveckling av 47 lägenheter blir intäkterna cirka 9 mnkr per år. En översyn av grundersättningen kan bli aktuell efter genomförd omstrukturering. Intäkterna för utförda hemtjänstinsatser har under det senaste året varit 26,4 mnkr och beräknas minska med cirka 9 mnkr, en tredjedel, efter avvecklingen. Intäkterna för utförda hemtjänstinsatser är svåra att prognostisera på grund av att det finns 18 ersättningsnivåer.

En annan kostnad som kommer att belasta stadsdelsförvaltningen är då servicehuslägenheterna tomställs. Avvecklingstakten av lägenheter beräknas i genomsnitt till två per månad och omstruktureringen kan då vara genomförd på ett år. Kostnaden för tomställda lägenheter år 1 blir då 2,2 mnkr och 3,2 mnkr för år 2. Stadsdelsförvaltningen har haft samtal med Micasa och fått bekräftat att det finns en möjlighet att få kortare uppsägningstid om utflyttningen går fortare än beräknat. En förutsättning för detta är att lokalerna kan användas till annat ändamål fram till byggstart.

Stadsdelsnämnden kommer att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medel för tomställda lägenheter med 5,4 mnkr under en tvåårsperiod.

Stadsdelsförvaltningen kommer också att få kostnader för flytthjälp och flyttstädning till den enskilde. Denna kostnad beräknas till cirka 240 tkr.

Personal

Vid en omstrukturering av 47 servicehuslägenheter kommer bemanningen att minska. Omstruktureringstakten av berörda servicehuslägenheter är svår att förutse och detta påverkar bemanningssituationen. Fortsätter omsättningen av lägenheter som i dagsläget kan omstruktureringen vara genomförd på ett år.

Under 2012 förväntas arbetssituationen för personalen på Hornstulls servicehus påverkas i mindre omfattning. Konsekvenserna för personalen i samband med omstruktureringen av servicehuslägenheter kommer att bli märkbara 2013. Det förväntas uppstå ett överskott av personal inom de olika yrkeskategorierna. Överskottet hanteras enligt de lagar, avtal och kompetensförsörjningsprogram som stadsdelsförvaltningen utvecklat.
