



Handläggare: Krisztina Buki Tornbjörk  
Telefon: 08-508 21 079

Till  
Älvsjö stadsdelsnämnd

## Omstrukturering inom Älvsjö servicehus

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag att omstrukturera 31 servicehuslägenheter på Älvsjö servicehus
2. Stadsdelsnämnden beslutar om intagningsstopp till Älvsjö servicehus från och med den 1/6 2013.
3. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag att säga upp hyresavtalet med Micasa, för den huskropp på Armborstvägen 8, som ska friställas.
4. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om att få säga upp lokaler på Älvsjö servicehus i enlighet med redovisning i ärendet.
5. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering

Lars Arvidsson  
Stadsdelsdirektör

Eva Frykler  
Verksamhetsområdeschef

### Sammanfattning

Älvsjö servicehus har under en längre tid haft en vikande efterfrågan. Denna trend är genomgående för hela regionen och det bedöms finnas en överkapacitet inom staden på servicehusplatser.

Den minskade beläggningen påverkar verksamheten negativt och medför en osäkerhet hos medarbetarna.

Förvaltningen förslår därför att en huskropp med 31 lägenheter friställs från servicehuset. Förvaltningen bedömer att förslaget bättre motsvarar den faktiska efterfrågan av platser samt ger möjliggör för ledningen att kunna erbjuda insatser med god och säker kvalitet till de boende samt säkra ekonomi.



## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom verksamhetsområdet äldre och funktionsnedsatta. De boende och deras anhöriga på Älvsjö servicehus har fått information om förslaget den 13 maj och 14 maj 2013 samt förtroenderådet som informerades den 13 maj. Samverkansgruppen har fått information om ärendet den 13 maj.

Styrgruppen för boendeplanering för äldre har behandlat ärendet den 29 april 2013. Vidare har ärendet behandlats den 16 maj i förvaltningsgruppen och i pensionärsrådet.

## **Servicehus i regionen**

I den äldreboendeplan som stadsdelsförvaltningen har tagit fram tillsammans med stadsdelsförvaltningarna Hägersten-Liljeholmen och Skärholmen, beskriver regionen trenden med en vikande efterfrågan av servicehusboenden och en överkapacitet inom staden på servicehusplatser. Flera stadsdelsnämnder har i samråd med fastighetsägaren Micasa omvandlat servicehusen till trygghetsboenden alternativt seniorboenden. Skälen till detta är både den vikande efterfrågan och standarden på servicehusen. Ett flertal servicehus uppfyller inte kraven som arbetsmiljöverket ställer om en god arbetsmiljö och för att uppnå kraven, krävs omfattande och kostsamma ombyggnationer.

## **Älvsjö servicehus**

Älvsjö servicehus drivs i egen regi och omfattar 93 lägenheter uppdelat på tre huskroppar, utav dessa har stadsdelsförvaltningen 82 förstahandskontrakt, resterande lägenheter hyr de boende direkt av Micasa. Andra verksamheter som finns i byggnaden är en restaurang samt en öppen dagcentral "Älvsjöträffen". Även två sviktlägenheter finns inom enheten som enheten för äldre disponerar. Älvsjö servicehus är ihopbyggt med Kristallgården som är ett vård- och omsorgsboende med somatisk inriktning. Lokaler för hemtjänst och hemsjukvård finns i huset också.

De boende på servicehuset är beviljade sina insatser enligt socialtjänstlagen och får sina insatser i form av hemtjänst. Då servicehus klassas som ett särskilt boende ansvarar kommunen för hälso- och sjukvårdsinsatser upp till och med sjuksköterskenivå nivå. Detta till skillnad från om du bor i ordinärt boende då det är primärvården, Landstinget, som har ansvar för dessa insatser.



### Minskad efterfrågan på platser

Älvsjö servicehus har under en längre tid haft en vikande efterfrågan. Antalet tomma lägenheter har under en längre legat på ett 20-tal stycken. Den minskade beläggningen påverkar verksamheten negativt och medför en osäkerhet hos medarbetarna. Det har uppstått en oro hos medarbetarna om servicehusets framtid, vilket försvårar möjligheterna att behålla och nyrekrytera personal framförallt sjuksköterskor.

Ur ekonomisk synvinkel tappar verksamheten hyresintäkter och får samtidigt bekosta tomgångshyror som uppstår för de tomma lägenheterna. Verksamheten får heller inga nya intäkter i form av hemtjänststimmar då det inte flyttar in några nya boenden. Samtidigt har verksamheten ett antal fasta driftskostnader som kvarstår och som är svåra att påverka trots att antalet boende minskar.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utvecklingen av efterfrågan på servicehuslägenheter har fortsatt att minska och förvaltningen anser därför att antalet lägenheter på Älvsjö servicehus ska anpassas till efterfrågan. I ett läge där trenden visar på en nedgång är det därför angeläget att verksamheten anpassas utifrån den faktiska efterfrågan.

Förvaltningen förslår därför att en huskropp med 31 lägenheter friställs från servicehuset. Hyreskontrakten avseende lägenheterna kommer att sägas upp per den 31 maj 2013. På sikt övertar Micasa ansvaret för dessa, vilket kommer att resultera i mindre kostnader för tomgångshyror.

Förvaltningen bedömer att förslaget bättre motsvarar den faktiska efterfrågan av platser samt ger möjlighet för ledningen att kunna erbjuda insatser med god och säker kvalitet till de boende samt säkra ekonomi.

### Konsekvensanalys för boende

Då antalet tomma lägenheter är spridda över flera huskroppar i servicehuset, kommer de boende som bor i den huskropp som ska friställas, att erbjudas likvärdig servicehus- lägenhet inom servicehuset.

Stadsdelsnämnden ansvarar för planeringen och genomförandet. Vidare beskostar stadsdelsnämnden alla flyttkostnader för den enskilde. För att frigöra lägenheter föreslår stadsdelsnämnden ett intagningsstopp till Älvsjö servicehus.



### Konsekvensanalys för medarbetare

Då omstruktureringen planeras att pågå under hela 2013 kommer personalbemanningen att ses över och i ett längre perspektiv successivt anpassas utifrån den nya beläggningen. En eventuell överkapacitet av personal inom gruppen undersköterskor och vårdbiträden kommer att hanteras enligt gällande lagar och avtal.

### Konsekvensanalys ur ekonomiskt perspektiv

Med anledning av den vikande efterfrågan på servicehusplatser prognostiseras, per mars 2013, ett underskott för Älvsjö servicehus på ca 4 mnkr. Prognosen baseras på ett 20-tal tomma lägenheter under en längre period. I prognosen ingår en beräknad kostnad för tomgångshyror på ca 100 tkr per månad. Vårdintäkterna i form av grundersättning och hemtjänstersättning minskar med ca 6 mnkr vid ett 20-tal tomma platser. En översyn av grundersättningen kan bli aktuell efter genomförd omstrukturering. Kostnaden för bottenplattan (fasta kostnader såsom central administration, sjukvårdspersonal, nattpersonal, hyra för gemensamma utrymmen mm) uppgår till ca 11 mnkr, vilket är kostnader som i princip finns kvar trots minskade intäkter.

Den ekonomiska konsekvensen av att omstrukturera Älvsjö servicehus och avställa ett hus och anpassa personalkostnader och övriga kostnader innebär att Älvsjö servicehus kan uppnå en ekonomi i balans. Förutsättningen är att lokalerna kan tas över av fastighetsägaren så fort som möjligt och därmed tidigare än två år, som är uppsägningstiden. Tillkommande kostnader till följd av omstruktureringen är kostnader för flytthjälp och flyttstädning till den enskilde. Älvsjö servicehuset kommer efter omstruktureringen att ha kvar 60 servicehuslägenheter, vilket förvaltningen bedömer motsvarar behoven de närmaste åren.

Stadsdelsnämnden kommer att i samband med tertialrapport ansöka hos kommunstyrelsen om bidrag för kostnader för tomgångshyror till tomställda lägenheter under uppsägningstiden.