



PM 2013: RV (Dnr 308-1569/2012)

## **Omstrukturering inom Hornstulls servicehus Hemställen från Södermalms stadsdelsnämnd**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få avveckla 47 servicehuslägenheter inom Hornstulls servicehus, på Lignagatan 6-14, godkänns.
2. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om medel för tomställda lägenheter om 5,4 miljoner kronor avslås med hänvisning till vad som anförs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

Södermalms stadsdelsnämnd har den 25 oktober 2012 beslutat att omstrukturera och säga upp 47 servicehuslägenheter på Lignagatan 6-14, inom Hornstulls servicehus. Nämnden ansöker samtidigt om medel för tomställda lägenheter om 5,4 miljoner kronor under en tvåårsperiod.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få avveckla 47 servicehuslägenheter på Lignagatan 6-14 inom Hornstulls servicehus, ska godkännas. Ansökan om medel för tomställda lägenheter i samband med omvandling av servicehus ska enligt gällande regler ske i samband med tertialrapporter. Kontoret föreslår därför att nämndens ansökan om medel avslås.

### *Mina synpunkter*

I Stockholm värnar vi om en ökad valfrihet för äldre med en variation av boendeformer att välja på. På grund av minskad efterfrågan och att lokalerna idag inte uppfyller krav på en modern standard har Södermalms stadsdelsnämnd valt att avveckla 47 servicelägenheter. Detta ger Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) möjligheten att bygga om lägenheterna till en modern standard för att sedan ta ställning till uthyrning till annan aktör inom ramen för lagen om valfrihetssystem (LOV). Således kvarstår och främjas äldres valfrihet och vi drar största möjliga nytta av lokaler som annars stått tomma. Efter föreskriven avveckling kommer servicehuset att bestå av ca 100 lägenheter vilket innebär att behovet av servicelägenheter anpassas efter efterfrågan.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få avveckla 47 servicehuslägenheter inom Hornstulls servicehus, på Lignagatan 6-14, godkänns.
2. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om medel för tomställda lägenheter om 5,4 miljoner kronor avslås med hänvisning till vad som anförs i promemorian.

Stockholm den 6 mars 2013

JOAKIM LARSSON

### *Bilaga*

Reservationer m.m.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Roger Mogert (S) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta

1. Att i första hand återremittera ärendet till stadsdelsnämnden för ytterligare beredning i enlighet med nedanstående.
2. Att i andra hand avslå förslaget från Södermalms stadsdelsnämnds med ansökan om att få avveckla 47 servicehuslägenheter inom Hornstulls servicehus, på Lignagatan 6-14.

I högtidstal pratar stadens styrande moderater gärna om vikten av servicehus. I verkligheten tas varje tillfälle att minska utbudet av platser inom den boendeformen. Nu försvinner ytterligare platser utan att det finns ett försök till underlag om det nuvarande och framtida behovet av platser. Detta borde vara en självklar del av ett beslutsunderlag om staden hade haft som ambition att svara mot medborgarnas behov och önskemål. Ärendet bör återremitteras till nämnden för redovisning av nuvarande och framtida behov av platser i servicehus. På kort sikt har frågan nu lösts genom att stadsdelsnämndens majoritet infört intagningsstopp till verksamheten. Genom att förvägra äldre den omsorg man vill ha förväntas man alltså kunna lösa det kortsiktiga behovet av platser.

Skälet för att lägenheterna ska återlämnas till Micasa är att man ska kunna öppna upp för att LOV-utförare ska kunna förhyra lägenheterna. Återigen prioriteras att privata utförare ska få ta över del av kommunal verksamhet framför att äldre ska få det boende som de önskar. Det är ideologiskt driven utförsäljning som staden borde avstå från. I den mån Moderaterna, med stödpartier, i stadshuset är ointresserade av att ta reda på behoven innan avveckling bör förslaget avslås.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta

1. servicehuset får förbli servicehus även efter omstruktureringen
2. kvaliteten på boendet inte försämras av arbetet, de boendes fortsatta välmående säkerställs och att synpunkter från de boende samlas in och tas i beaktande i den fortsatta processen

### 3. därutöver anföra

Vi känner oro för den fortsatta processen i det här ärendet. Det drabbar de boende, som är tvungna att anpassa sig till förändringar de inte själva önskat.

Vi är övertygade om att de äldre på Södermalm kommer att behöva lägenheter i servicehus också i framtiden och mycket talar för att detta behov kommer att öka. Det kan behövas en upprustning av lägenheter på Hornstulls servicehus men målsättningen bör vara att servicehägenheterna blir kvar och drivs i kommunal regi.

För de flesta av oss är en "flytt" en stor genomgripande händelse. För en äldre människa kan det vara mer än så. Man kan vara invand vid lägenhet, grannarna, personalen och kanske även utsikten. Att då vara tvungen att av praktiska skäl, men utan att ha något eget behov av det, tvingas bryta upp kan vara väldigt oroande. Vi vill säkerställa att förslaget är förankrat och att en bra dialog hålls med de drabbade.

## ÄRENDET

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, byggt 1984, är omfattande. Renoveringsbehovet innefattar såväl stammar som ytskikt i badrum och övriga delar i lägenheterna. De allmänna utrymmena är också i 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. 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.

Stadsdelsnämnden föreslår omstrukturering av lägenheterna i Hornstulls servicehus som finns på adress Lignagatan, eftersom de kommer att påverkas av en planerad ombyggnation.

### **Södermalms stadsdelsnämnd**

**Södermalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 oktober 2012 att

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

*Reservation* anfördes av Anders Göransson m.fl. (S), Anna-Klara Müntzing m.fl. (MP) och Gunnar Ågren (V), *bilaga 1*.

**Södermalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 2 oktober 2012 har i huvudsak följande lydelse.

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 LOV[1]-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.

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 grund-ersättningen 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 utflyttning- en 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.

#### **BEREDNING**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

#### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Styrgruppen för äldreboendeplanering har tillstyrkt förslaget. Stadsledningskontoret delar gruppens uppfattning. Kontoret konstaterar även att förslaget är i linje med stadens äldreboendeplanering. Stadsdelsnämnderna i innerstaden har tagit fram ett gemensamt planeringsunderlag av vilket framgår att antalet servicehuslägenheter i innerstaden, efter kommande omstruktureringar av Hornstull och Väderkvarnen inom Norrmalms stadsdelsområde, förväntas motsvara efterfrågan/behovet de närmaste åren.

Kommunfullmäktige har i budget för 2013 slagit fast att servicehus kvarstår som en av flera boendeformer så länge efterfrågan finns. Kontoret konstaterar att Hornstulls servicehus, efter föreslagen avveckling, kommer ha kvar cirka 100 lägenhet. Därmed kvarstår Hornstull som en betydande resurs i stadens utbud av servicehus.

Genom fastighetsägaren Micasa kommer staden ha fortsatt rådighet över de delar av fastigheten som stadsdelsnämnden avvecklar. Det framgår inte av ärendet vilken alternativ användning som planeras för denna del byggnaden. Det är dock viktigt att lokalernas kommande användning blir flexibel och kan förändras över tid i takt ändrade behov.

Stadsledningskontoret anser att tillfället att avveckla de aktuella lägenheterna är lämpligt. Störningar och olägenhet för de boende undviks därmed när byggverksamheten startar under 2014. Kontoret föreslår att Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få avveckla 47 servicehuslägenheter på Lignagatan 6-14, inom Hornstulls servicehus, godkänns. Ansökan om medel för tomställda lägenheter i samband med omvandling av servicehus ska enligt gällande regler ske i samband med tertialrapporter. Kontoret föreslår därför att nämndens ansökan om medel avslås. Nämnden kan återkomma med en förnyad ansökan i tertialrapport.

RESERVATIONER M.M.

**Södermalms stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Anders Göransson m.fl. (S), Anna-Klara Müntzing m.fl. (MP) och Gunnar Ågren (V) enligt följande.

**att** servicehuset får förbli servicehus även efter omstruktureringen

**att** hyrorna förblir oförändrade efter omstruktureringen

**att** kvaliteten på boendet inte försämras av arbetet, de boendes fortsatta välmående säkerställs och att synpunkter från de boende samlas in och tas i beaktande i den fortsatta processen att i övrigt bifalla förvaltningens förslag till beslut.

**att** därutöver anföra,

Vi känner oro för den fortsatta processen i det här ärendet. Det drabbar de boende, som är tvungna att anpassa sig till förändringar de inte själva önskat

Vi är övertygade om att de äldre på Södermalm kommer att behöva lägenheter i servicehus också i framtiden och mycket talar för att detta behov kommer att öka. Det kan behövas en upprustning av lägenheter på Hornstulls servicehus men målsättningen bör vara att service-lägenheterna blir kvar och drivs i kommunal regi.

För de flesta av oss är en "flytt" en stor genomgripande händelse. För en äldre människa kan det vara mer än så. Man kan vara invand vid lägenhet, grannarna, personalen och kanske även utsikten. Att då vara tvungen att av praktiska, men utan att man har något eget behov av det, tvingas bryta upp, kan vara väldigt oroande. Vi vill säkerställa att förslaget är förankrat och att en bra dialog hålls med de drabbade