

Handläggare

Ulla Hirsch, Håkan Serdén
Telefon: 08-508 01 581 resp.
08-508 01 114

Till

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Ny lokalisering för Rinkeby vård- och omsorgsboende samt ny gruppboende (LSS) – Rinkeby allé

Inriktningsärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsen genomför en översyn av hur lokalkostnaderna för äldreomsorgens heldygnsomsorg finansieras när det gäller nyproducerade byggnader
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att dels utreda förutsättningarna för en ny byggnad vid Rinkeby allé med ny lokalisering för Rinkeby vård- och omsorgsboende samt ny gruppboende (LSS), dels av Micasa AB beställa förprojektering av byggnaden i enlighet med vad som redovisas i ärendet
3. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett genomförandeärende

Olle Johnselius
stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Fastigheten Kvarnberget 2 i vilken Rinkeby vård- och omsorgsboende nu är inrymt har ett stort eftersatt underhåll. Fastighetsägaren (Familjebostäder AB) avser att bygga om och rusta upp fastigheten för annan användning. Helydgnsoomsorgen behöver därför flytta till alternativa lokaler. Micasa AB har fått en markanvisning för att vid Rinkeby allé uppföra en byggnad avsedd för omsorgsboende. Avsikten är att stadsdelsnämnden ska hyra de lokalytor som krävs för 54 heldygnsplatser vård- och omsorgsboende samt sex LSS-bostäder. Behovet av heldygnsplatser inom vård- och omsorgsboenden för äldre kommer att öka kraftigt och behovet av fler LSS-bostäder är redan nu stort. En preliminär hyreskalkyl från Micasa AB visar att hyreskostnaderna för verksamhetslokalerna inom vård- och omsorgsboendet blir synnerligen höga. Årliga merkostnader om sammanlagt cirka 4 mnkr uppkommer. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden hos kommunstyrelsen hemställer om en översyn av hur lokalkostnaden för äldreomsorgens heldygnsomsorg finansieras när det gäller nyproducerade byggnader. Förvaltningen föreslår att den av stadsdelsnämnden får i uppdrag att dels utreda förutsättningarna för det föreslagna projektet, dels av Micasa AB beställa förprojektering, dels återkomma med ett genomförandeärende.

Bilaga: Protokoll Kommunstyrelsens ekonomiutskott 2015-05-13 (Senare)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan med Micasa Fastigheter AB. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds pensionärsråd respektive råd för funktionshinderfrågor har båda informerats under hösten/vintern 2014/2015. Ärendet behandlas i enlighet med stadens riktlinjer av dels äldreförvaltningens genomförandegrupp för boendeplanering den 27 april 2015, dels kommunstyrelsens ekonomiutskott den 13 maj 2015.

Bakgrund

Det byggnadskomplex i vilket Rinkeby vård- och omsorgsboende är inrymt (Rinkebyplan 2-8, fastigheten Kvarnberget 2) omfattar fyra byggnadskroppar. Dessa är sammanbundna med en lägre byggnad i vilken finns gemensamhetslokaler och restaurang. Byggnaderna är uppförda 1971. Den dåvarande fastighetsägaren, Micasa Fastigheter AB, genomförde tillsammans med stadsledningskontoret och äldreförvaltningen för ett antal år sedan en inventering av statusen inom stadens vård- och omsorgsboenden samt servicehus. Rinkeby servicehus/vård- och omsorgsboende bedömdes då vara ett av de fem inom staden som hade störst eftersatt underhåll. Det föreslogs därvid att heldygnsomsorgen flyttas till alternativa lokaler.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd yttrade sig den 12 december 2012 över förslag till strukturplan för Rinkeby allé m.m. Nämnden hade inget att invända mot planerna på ett helt nytt trygghets- och omsorgsboende längs med Rinkeby allé i stället för det nuvarande Rinkeby vård- och omsorgsboende. Nämnden ansåg att kvarvarande verksamheter i äldreboendet behöver ges möjlighet att verka i nya och bättre verksamhetsanpassade lokaler.

Rinkeby vård- och omsorgsboende är numera lokalmässigt koncentrerat till en av byggnadskropparna inom fastigheten Kvarnberget 2. Rinkeby vård- och omsorgsboende omfattar nu 32 platser för heldygnsomsorg.

Familjebostäder AB är sedan 2013 ägare till fastigheten Kvarnberget 2. Familjebostäder avser att bygga om och rusta upp fastigheten för annan användning än den nuvarande.

Ny lokalisering – Rinkeby allé

Byggnaden

Micasa fastigheter AB har av exploateringsnämnden erhållit en tomtanvisning i hörnet av Rinkeby allé och Hjulstavägen (f.d. Kvarnbyvägen). Enligt detaljplanen ska tomten användas för vård- och omsorgsboenden. Med utgångspunkt från vad detaljplanen föreskriver avser Micasa AB att på fastigheten uppföra en byggnad som omfattar bostäder för heldygnsomsorg, lokaler för LSS-bostäder m.m. samt kommersiella lokaler. Den möjliga byggnaden kommer att omfatta totalt cirka 4 600 kvm, varav cirka 1 900 kvm bostäder, cirka 2 200 kvm verksamhetslokaler samt i bottenplanet mot Rinkeby allé cirka 500 kvm kommersiella lokaler.

Avsikten är att stadsdelsnämnden ska hyra de lokalytor som krävs för 54 heldygnsplatser vård- och omsorgsboende för äldre samt sex LSS-bostäder. LSS-bostäderna är beroende av tillståndsgivning från IVO (Inspektionen för Vård och Omsorg).

Behov av heldygnsomsorg för äldre i Rinkeby

I region Västerort finns för närvarande drygt 1 300 platser heldygnsomsorg för äldre. Fram till år 2020 väntas, enligt äldrenämndens ”Boendeplanering för äldre i region Västerort – reviderad 2015”, behovet vara i stort sett oförändrat inom regionen som helhet, men därefter fram till år 2040 successivt öka med cirka 40 procent till totalt cirka 1 850 platser. Inom Rinkeby-Kista ökar nämnda behov från för närvarande drygt 200 platser till drygt 400 heldygnsplatser år 2040.

För övrigt kan noteras att Rinkeby-Kista är det stadsdelsnämndsområde i Västerort där den beräknade ökningen av det totala antalet äldreomsorgstagare är som störst (+70 procent) fram till år 2040. Det totala antalet äldreomsorgstagare i Rinkeby-Kista väntas öka från cirka 950 till cirka 1650.

I äldrenämndens nämnda dokument om boendeplanering för äldre i Västerort från 2015 anges, att behovet i stadsdelen Rinkeby liksom tidigare beräknas vara cirka 50 platser med heldygnsomsorg. Äldrenämnden betonar också med tanke på den höga andelen utrikesfödda i området det angelägna i ”att ett nyinrättat äldreboende i Rinkeby innefattar avdelningar med språk- och kulturinriktning utifrån aktuellt behov samt möjlighet till parboende”. Den planerade utökningen från 32 platser till 54 heldygnsplatser inom Rinkeby vård- och omsorgsboende måste ses mot denna bakgrund.

Behov av LSS-bostäder

Inom såväl Rinkeby-Kista som staden i dess helhet finns behov av fler LSS-bostäder. Dessutom finns behov av att inom Rinkeby-Kista ersätta en gruppbostad utformad enligt så kallad gammal norm, vilket innebär att den inte har fullgod standard. Staden har ett uppdrag att skapa gruppbostäder med fullgod standard för målgruppen.

Preliminära hyreskostnader....

Micasa har lämnat en preliminär hyreskalkyl. I nedanstående tabell redovisas vilka ytor och hyror som enligt ramavtalet kan bli aktuella i detta objekt. Kalkylen bygger på erfarenheter från Micasas senaste projekt som till inriktning och omfattning motsvarar detta. Kostnaden för nämnden kan komma att ändras på grund av slutlig faktisk kostnad.

Areor och hyror – ramavtal – Rinkeby allé (54 + 6 = 60 platser)

	Bostäder	Verksamhetslokaler		Totalt
		(momsat)	(omomsat)	
Area LSS	264	30	145	439
Area Vård- och Omsorg	1 647	450	1 552	3 649
Hyra år 1, LSS	527 117	30 210	146 015	703 342
Hyra år 1, Vård- och Omsorg	3 707 168	453 150	1 562 562	5 722 880
Hyrestillägg år 1, LSS		35 577	485 038	520 615
Hyrestillägg år 1, Vård- och Omsorg		546 688	3 885 981	4 432 669
Total kostnad år 1 (kr)	4 234 285	1 065 626	6 079 596	11 379 506

....för bostäderna

Enligt Micasas preliminära hyreskalkyl kommer hyrorna för bostäderna inom såväl LSS-boendet som vård- och omsorgsboendet, inklusive avgifter

för del i gemensamhetslokaler att sannolikt hamna på samma nivå som övriga nybyggda jämförbara bostäder inom staden. Förvaltningen räknar inte med någon nettokostnad för lägenheterna, eftersom intäkterna för dessa förutsätts motsvara hyreskostnaden.

...för verksamhetslokaler gruppbostad LSS

Kostnaden för verksamhetslokalerna inom LSS-boendet kommer enligt kalkylen att vara hög men inte orimligt hög. Nettokostnaden (efter momsavlyft) för förvaltningen kan uppskattas till drygt 500 tkr per år eller cirka 240 kronor per vård dygn.

...för verksamhetslokaler vård- och omsorgsboende äldre

Kostnaden för verksamhetslokalerna inom vård- och omsorgsboendet kommer enligt hyreskalkylen att vara synnerligen hög. Nettohyran (efter momsavlyft) kan för förvaltningens del beräknas till cirka 5 mnkr per år eller cirka 250 kronor per vård dygn. I nuvarande lokaler på Rinkebyplan uppgår motsvarande kostnad till 105 kronor, vilket också utgör ett genomsnitt för hela staden. Inom de ersättningsnivåer som tillämpas inom staden för heldygnsomsorg inom äldreomsorgen förutsätts lokalkostnaden utgöra cirka 6 procent. Enligt nämnda hyreskalkyl från Micasa skulle lokalkostnaden utgöra cirka 14 procent. Detta medför att en årlig merkostnad om cirka 3 mnkr uppstår för förvaltningen på grund av den höga lokalkostnaden.

Härutöver tillkommer ett bortfall av intäkter för de boendes egenavgifter. Bortfallet beror på en kombination av hög hyra och det förbehållsbelopp den enskilde har rätt till innan avgift får tas ut. Nämnda intäktsbortfall kan uppskattas till i storleksordningen 1 mnkr per år.

Projektets genomförande aktualiserar en översyn av hur lokalkostnaden för äldreomsorgens heldygnsomsorg finansieras

Förvaltningen anser att den av staden planerade utökningen av antalet platser inom äldreomsorgen är så väsentlig, att kommande nyproduktion av lokaler måste underlättas genom att framtida kostnader för berörda nämnder minskas eller att framtida intäkter ökas. Med hänsyn till de goda byggnadstekniska förutsättningarna för detta objekt, samt givna statliga lokalnormer för verksamheten, är kostnaderna mycket svåra att minska. Att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende för äldre i Stockholm torde medföra kostnadskonsekvenser av ovan nämnd omfattning. I regel är det dessutom dyrare att bygga om befintliga lokaler för vård- och omsorg än att bygga nytt.

Inom Västerort kommer det enligt äldrenämndens bedömning att under perioden 2020 - 2040 krävas en successiv utbyggnad om cirka 500 platser heldygnsomsorg för äldre, varav 200 platser inom Rinkeby-Kista. För hela staden uppgår motsvarande utbyggnadsbehov till cirka 1 500 platser. Om sådana kapacitetsökningar ska bli möjliga att genomföra krävs, enligt förvaltningens bedömning, en omfattande nyproduktion till den kostnadsnivå som aktualiseras i detta ärende. Kapacitetsökningar av antalet äldreboenden kräver en planeringsmässig framförhållning om cirka fem år.

Förvaltningen föreslår mot bakgrund av det ovan framförda att staden genomför en översyn av hur lokalkostnaderna för äldreomsorgens heldygnsomsorg finansieras när det gäller nyproducerade byggnader. Måhända skulle en förändring kunna genomföras liknande den som häromåret vidtogs för att underlätta nyproduktion av lokaler för förskolan. Problemen var likartade. Förändringen innebar att kostnader över en viss nivå numera till större delen ersätts i särskild ordning. Incitamenten för stadsdelsnämnderna och andra aktörer att inrätta nya äldreboenden i takt med en förväntad ökad efterfrågan skulle härmed öka väsentligt.

Beslutsgång

När objektet hunnit så långt i planeringen att ett godtagbart skissförslag och en översiktlig godtagbar hyreskalkyl finns framtagna kan förvaltningen återkomma med ett genomförandeärende. Ett sådant ärende skulle underlättas av den i detta ärende föreslagna översynen av hur lokalkostnaderna för äldreomsorgens heldygnsomsorg finansieras när det gäller nyproducerade byggnader. I tertialrapport 1 2015 ansöker stadsdelsnämnden hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag för förprojektering och beställarstöd.

Tidplan

Under förutsättning av att dels detta inriktningsärende kan godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd före sommaren 2015, dels ett genomförandeärende för detta objekt kan godkännas av dessa två instanser hösten 2015, kan, enligt Micasa, byggstart ske under 2017 och inflyttning ske under 2018.
