

Handläggare:
Päivi Kabran
08 508 18 120

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2015-11-17

Ombyggnad och omstrukturering av Edö vård- och omsorgsboende och servicehus

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden omstrukturerar servicehusverksamheten i hus C vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboende- verksamhet om totalt 108 platser.
2. Nämnden ber kommunstyrelsens ekonomiutskott att bekräfta nämndens beslut enligt punkt 1 ovan.
3. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att i samverkan med Micasa initiera planeringen av ett pilotprojekt i form av ett mellanboende i hus B, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Omedelbar justering.

Per-Ove Mattsson
tillförordnad stadsdelsdirektör

Päivi Kabran
avdelningschef

Sammanfattning

Edö äldreboende måste byggas om efter krav från Arbetsmiljöverket. På uppdrag av nämnden har förvaltningen tillsammans med äldreförvaltningen och fastighetsägaren Micasa utrett tre olika alternativ för den framtida verksamheten vid Edö.

Utredningen har lett fram till slutsatsen att en utbyggnad av vård- och omsorgsboendet och en omstrukturering av servicehuset är det alternativ som prioriterar behovet av platser för de mest sjuka äldre. Alternativet innebär också en ekonomi i balans för verksamheten.

Dessutom föreslås ett pilotprojekt med en mellanboendeform för äldre över 65 år. Ett sådant boende skulle kunna inrättas i den huskropp som återlämnas till Micasa, och projektet skulle då genomföras i samverkan med fastighetsägaren.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen egen regi – äldreomsorg, funktionsnedsättning och socialpsykiatri i samråd med avdelningen beställare – äldreomsorg, funktionsnedsättning, individ och familj inklusive socialpsykiatri, avdelningen för HR (personal) och avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi samt även med äldreförvaltningen och det kommunala fastighetsbolaget Micasa.

Såväl Micasa som äldreförvaltningen har gjort egna fristående utredningar av de olika alternativen som presenterats för förvaltningen under ärendets beredning och i en rapport.

Ärendet har även fortlöpande redovisats för nämndens pensionärsråd, som har lämnat synpunkter inför de tillfällen då nämnden har behandlat ärendet.

Bakgrund

Äldreboendet vid Edö i Farsta strand består av ett servicehus med 149 lägenheter och ett vård- och omsorgsboende med totalt 88 platser fördelade på två enheter med inriktning på somatik respektive demens (se ritning i bilaga 1). Verksamheterna drivs i kommunal regi av Farsta stadsdelsnämnd.

Fastigheten som inrymmer verksamheterna motsvarar inte Arbetsmiljöverkets krav på badrum. Efter en inspektion på demensboendet har Arbetsmiljöverket beslutat att ombyggnad är en förutsättning för att verksamheten ska få bedrivas i fastigheten. Ombyggnaden ska vara genomförd senast den 2 januari 2019.

Fastighetsägaren, det kommunala bolaget Micasa, har på uppdrag av förvaltningen genomfört en förstudie inför en planerad ombyggnad som visar att det inte går att modernisera fastigheten med nuvarande verksamheter till en rimlig hyreskostnad. Bland annat går inte en del av hus B att bygga om på grund av dess bärande konstruktion.

På stadsdelsnämndens sammanträde den 18 juni i år beslutade nämnden, i enlighet med beslut dagen innan i kommunstyrelsens ekonomiutskott, att uppdra åt förvaltningen att i samarbete med äldreförvaltningen och Micasa utreda och redovisa olika alternativ för ombyggnad och omstrukturering samt därefter återkomma med förslag till inriktningsbeslut. Nämnden beslutade samtidigt om intagningsstopp vid servicehuset och de nio platserna vid vård- och omsorgsboendet som inryms i hus C.

Ärendet

Förvaltningen har på uppdrag från stadsdelsnämnden utrett olika alternativ för ombyggnad och omstrukturering av verksamheten vid Edö vård- och omsorgsboende och servicehus. I uppdraget ingick att under utredningen samarbeta med äldreförvaltningen och fastighetsägaren Micasa.

Micasa har beräknat kostnaderna för att bygga om fastigheten utifrån olika alternativa verksamhetslösningar.

Parallellt med detta har äldreförvaltningen genomfört en egen fristående utredning av tre möjliga alternativ för ombyggnad och omstrukturering av boendet. Resultatet av den utredningen presenteras tillsammans med Micasas beräkningar i en gemensam rapport, som biläggs detta tjänsteutlåtande (se bilaga 2).

Redovisning av tre möjliga alternativ för ombyggnad och omstrukturering av Edö äldreboende

1. Servicehus med 160 lägenheter

Alternativet innebär att Edö görs om till ett renodlat servicehus med 160 lägenheter. De 88 vård- och omsorgsboendeplatserna avvecklas och en mindre ombyggnation i hus C genomförs för att omvandla 9 vård- och omsorgsboendeplatser till servicehuslägenheter. Den del av hus B som inte går att bygga om återlämnas till Micasa. Detta gör det även nödvändigt att bygga en ny entré med hiss i norra änden av hus B för att kunna

separera äldreomsorgens verksamhet från annan eventuell verksamhet som i fortsättningen kommer att bedrivas i den delen av huset.

Konsekvenser för behovet av äldreboende i region Östra söderort

Med en avveckling av de 88 vård- och omsorgsboendeplatserna vid Edö minskar antalet platser med staden som huvudman i region Östra söderort (Farsta, Enskede-Årsta-Vantör och Skarpnäck) till 570, vilket endast motsvarar 45 procent av det beräknade framtida behovet.

Ett riktmärke för stadens övergripande äldreboendeplanering är att staden genom verksamhet i egen regi ska sörja för cirka 60 procent av det beräknade behovet av vård- och omsorgsboendeplatser. Alternativ 1 innebär att inte ens hälften av de mest sjuka äldre som bor i regionen kommer att kunna välja ett vård- och omsorgsboende beläget inom regionen och där staden själv ansvarar för driften av verksamheten. Staden måste då köpa cirka 55 procent av äldreboendeplatserna från privata aktörer enligt lagen om valfrihet. Dessa platser kommer att vara belägna både inom och utanför kommungränsen.

I regionen fanns i oktober i år 71 tomma servicehuslägenheter vilket utgör 15 procent av det totala antalet servicehuslägenheter inom Östra söderort (se bilaga 3 sid 1). Regionen har flest tomma servicehuslägenheter i hela staden. Totalt i staden fanns 179 lediga servicehuslägenheter i oktober.

Stadens servicehus ska ses som en gemensam resurs för hela staden. Äldrenämnden konstaterar i sin rapport Projekt servicehus – där de redovisar resultatet av den utredning om servicehusen som de fått kommunfullmäktiges uppdrag att genomföra – att efterfrågan på denna boendeform har successivt minskat. Antalet ansökningar om boende i servicehus har minskat från 1 176 år 2008 till 791 år 2013¹.

Ombyggnads- och hyreskostnader

Micasas beräknade kostnad för ombyggnation i detta alternativ är cirka 8 miljoner kronor. Den årliga hyreskostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnationen skulle bli 15 miljoner

¹ Äldrenämnden behandlade rapporten vid sitt sammanträde den 16 december förra året.

kronor, vilket är cirka 5 miljoner mindre än nuvarande hyreskostnad. Den förändrade hyreskostnaden beror på att stadsdelsnämnden vid alternativet enbart servicehusverksamhet, efter ombyggnaden kommer att hyra en lokalyta som är 3 300 kvadratmeter mindre än idag.

Driftekonomi

Driften av servicehuset kommer att generera ett underskott motsvarande 4,5 miljoner kronor årligen (se bilaga 3 sid 4). Skälet till detta är dels det minskande behovet av servicehusplatser, dels att den så kallade grundersättningen till utföraren – som ska bekosta hälso- och sjukvård, lokalhyra för gemensamma utrymmen, el och sophämtning – är cirka 135 000 kronor per år och person oavsett behovsnivån hos den enskilde.

I beräkningen har inte tagits hänsyn till konsekvenserna av en aviserad kommande föreskrift från Socialstyrelsen om krav på högre bemanning vid särskilt boende. I föreskriften anges att bemanningen ska vara sådan att personal snabbt ska kunna uppmärksamma boendes behov av stöd och hjälp. Idag uppfyller Edö servicehus inte kraven i denna föreskrift. Föreskriften innebär att bemanningen behöver utökas och därmed ökar också driftkostnaden. Dock är kostnadsökningen svår att beräkna i dagsläget. Socialstyrelsen har begärt regeringens medgivande att få införa föreskriften om bemanning, som är tänkt att gälla för samtliga särskilda boenden för äldre. Regeringen har ännu inte fattat något beslut i frågan.

Risk

Om Arbetsmiljöverket ändrar sin bedömning gällande servicehus och ställer samma krav på hygienutrymmen som ställs på vård- och omsorgsboenden ökar investeringskostnaderna med cirka 80 miljoner kronor. Detta innebär en rejält ökad hyreskostnad både för stadsdelsnämnden och de boende i servicehuset.

Sammanfattande slutsats

Detta alternativ följer inte stadens övergripande äldreboendeplanering. Denna lösning skulle innebära att inte ens hälften av de mest sjuka äldre som bor i region Östra söderort kommer att kunna välja ett vård- och omsorgsboende beläget inom regionen och med staden som huvudman. Alternativet innebär även en satsning på en boendeform som efterfrågas i allt mindre utsträckning i staden.

Dessutom saknas även möjligheter att driva verksamheten ekonomiskt hållbart. Beräkningarna visar ett årligt underskott på cirka 4,5 miljoner kronor.

2. Servicehus med 100 platser och vård- och omsorgsboende med 62 platser

Alternativet innebär en nedbantad variant av både servicehuset och vård- och omsorgsboendet, med ett mindre antal platser än idag. Servicehuset skulle minska från dagens 149 till 100 platser och vård- och omsorgsboendet från 88 till 62 platser.

Alternativet innebär att de 49 servicehuslägenheterna, som idag finns i hus B, görs om till vård- och omsorgsboendeplatser. Den andra delen av B-huset, som idag är vård- och omsorgs-boende, avvecklas och återlämnas till Micasa. I hus C behöver vård- och omsorgsboendeavdelningen med 9 platser på bottenvåningen byggas om till servicehuslägenheter. Detta gör det även nödvändigt att bygga en ny entré med hiss i norra änden av hus B för att kunna separera äldreomsorgens verksamhet från annan eventuell verksamhet som framöver kommer att bedrivas i den delen av huset.

Konsekvenser för behovet av äldreboende i region Östra söderort

Alternativet innebär att det redan år 2019 skulle saknas cirka 50 vård- och omsorgsboendeplatser för de mest sjuka äldre i regionen och åren därefter cirka 100 platser per år.

I oktober i år fanns 71 tomma servicehuslägenheter vilket utgör 15 procent av det totala antalet servicehuslägenheter inom Östra söderort. Totalt i staden fanns 179 lediga servicehuslägenheter i oktober.

Stadens servicehus ska ses som en gemensam resurs för hela staden. Äldrenämnden konstaterar i sin rapport Projekt servicehus – där de redovisar resultatet av den utredning om servicehusen som de fått kommunfullmäktiges uppdrag att genomföra – att efterfrågan på denna boendeform minskar successivt. Antalet ansökningar om boende i servicehus har minskat från 1 176 år 2008 till 791 år 2013.

Ombyggnads- och hyreskostnader

Micasas kostnad för ombyggnation i detta alternativ uppgår till cirka 37,25 miljoner kronor. Den årliga hyreskostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnationen kommer att bli 15,4 miljoner kronor, vilket är cirka 5 miljoner mindre än nuvarande hyra. Den lägre hyreskostnaden beror på att stadsdelsnämnden i detta alternativ kommer efter ombyggnaden att hyra en lokalyta som är 2800 kvadratmeter mindre än idag.

Hyresnivån på lägenheterna i servicehuset efter ombyggnaden beräknas till mellan 5 000 och 6 000 kronor i månaden och för boende inom vård- och omsorgsboendet till mellan cirka 6 000 och 7 000 kronor i månaden. Detta innebär en hyreshöjning för de boende på cirka 550 kronor per lägenhet och månad.

Driftekonomi

Även detta alternativ innebär ett årligt underskott i verksamhetens drift-budget med totalt cirka 4,5 miljoner kronor – för servicehuset 2,496 miljoner kronor och för vård- och omsorgsboendet 1,996 miljoner kronor (se bilaga 3 sid 5). Skälet är dels det minskande efterfrågan på servicehusplatser, dels att det enbart är möjligt att ha åtta boende per avdelning i vård- och omsorgsboendet, vilket gör att det inte går att bedriva verksamheten personaleffektivt.

Risk

Om Arbetsmiljöverket ändrar sin bedömning gällande servicehus och ställer samma krav på hygienutrymmen som ställs på vård- och omsorgsboenden ökar investeringskostnaderna med cirka 50 miljoner kronor. Detta innebär en rejält ökad hyreskostnad både för stadsdelsnämnden och de boende i servicehuset.

Sammanfattade slutsats

Detta alternativ, med minskat antal platser både vid vård- och omsorgsboende och servicehus, är enligt förvaltningen inte heller att föredra då det inte följer stadens övergripande äldreboendeplanering och därmed inte tillgodoser de beräknade behoven framöver. Det får till följd att det blir en brist på vård- och omsorgsboendeplatser för de mest sjuka äldre inom regionen. Redan år 2019 kommer det att fattas cirka 50 platser och åren därefter cirka 100 platser per år.

Inte heller detta alternativ skulle göra verksamheten ekonomiskt hållbar, då beräkningarna visar ett årligt budgetunderskott på cirka 4,5 miljoner kronor.

Den totala hyreskostnaden för stadsdelsnämnden kommer efter ombyggnationen att uppgå till cirka 15,4 miljoner kronor per år, vilket innebär att det är det mest kostsamma alternativet.

3. Ett vård- och omsorgsboende med 108 platser och ett pilotprojekt kallat Mellanboende

Detta alternativ innebär en ombyggnation av servicehuslägenheterna i hus C till 108 vård- och omsorgsboendeplatser. Hela hus B med totalt cirka 120 lägenheter återlämnas till Micasa.

Konsekvenser för behovet av äldreboende i region Östra söderort

Förslaget innebär att nämnden på sikt kan tillgodose behovet av vård- och omsorgsboendeplatser för de mest sjuka äldre. Äldreförvaltningens vårdtyngdsanalys i den utredning som har genomförts visar att 25 procent av dem som idag bor på Edö servicehus har vårdtyngdsnivå 15, vilket innebär ett hjälpbehov av 113,6 timmar eller mer i månaden. Det motsvarar kostnaden för en heldygnsplats i vård- och omsorgsboende (se bilaga 3 sid 2-3). 31 procent av de boende har ett hjälpbehov på nivå 2-9 vilket motsvarar 1,5 till 37 timmar i månaden. Ett så lågt antal beviljade timmar innebär att den boendes behov nästan enbart handlar om serviceinsatser, det vill säga städ, tvätt och handling, eller ett mycket litet behov av omvårdnadsinsatser. Dessa behov torde lika väl kunna tillgodoses av ett mellanboende.

Behov av mellanboende

Under året tillsattes utredningen Äldres boende i Stockholms stad, på uppdrag av kommunfullmäktige. Utredningen ska förtydliga syfte och målgrupper för stadens olika boendeformer för äldre. Syftet är att öka tryggheten och skapa gemenskap samt att utforma boendalternativen så att de passar individuella behov. Tanken är också att utveckla moderna boendeformer för äldre.

Det finns ett behov av så kallade mellanboendeformer med rimliga hyror för olika åldersgrupper över 65 år. Detta är en av de saker som kommunfullmäktiges utredning tittar på. I en sådan

mellanboendeform skulle kunna ingå ett aktivitets- och servicecenter för organiserade aktiviteter, underhållning etcetera och med till exempel hälsopedagog, arbetsterapeut, sjukgymnast och aktivitetsledare. Själva boendeformen skulle inte vara biståndsbedömd. Om lägenheter i ett mellanboende skulle förmedlas av stadens Bostadsförmedling eller någon annan kommunal instans behöver också utredas vidare.

En sådan mellanboendeform kan uppfylla behov som handlar om till exempel trygghet, ensamhet, olika hälsofrämjande åtgärder men som inte innebär behov av sådana hälso- och sjukvårdsinsatser som idag ingår i boendeformen servicehus. De cirka 120 lägenheter som i alternativ 3 återlämnas till Micasa är möjliga att använda som pilotprojekt för mellanboende, beroende på vad utredningen Äldres boende kommer fram till beträffande olika boendeformer för äldre.

Ombyggnads- och hyreskostnader

Micasas kostnad för ombyggnation beräknas i detta alternativ till cirka 50 miljoner kronor. Den årliga hyreskostnaden för stadsdelsnämnden efter ombyggnationen kommer att bli cirka 14 miljoner kronor, vilket är drygt 6 miljoner i minskad hyreskostnad. Den minskade hyreskostnaden beror på att stadsdelsnämnden kommer efter ombygganden hyra en lokalyta som är 7500 kvadratmeter mindre än idag. Hyresnivån på lägenheterna i mellanboendet beräknas till cirka 5 000-6 000 kronor i månaden.

Driftekonomi

Alternativet innebär en budget i balans (se bilaga 3 sid 6) vilket beror dels på att antalet vård- och omsorgsboendeplatser är tillräckligt stort, dels på att det går att ha 18 boende i två boendegrupper per avdelning, vilket gör det personaleffektivt att bedriva verksamheten.

Driftkostnaden för ett aktivitets- och servicecenter tillkommer med cirka 4 miljoner kronor per år. Kostnaden bedöms rymmas inom stadsdelsnämndens ordinarie budget då den totala hyreskostnaden minskar med cirka 6 miljoner kronor.

Risk

I detta alternativ finns inga servicehuslägenheter och därmed inte någon risk för ökade investeringskostnader på grund av arbetsmiljölagstiftning.

Sammanfattade slutsats

Alternativet innebär 108 vård- och omsorgsboendeplatser, vilket innebär att nämnden på sikt kan tillgodose behovet av kommunala vård- och omsorgsboendeplatser för de mest sjuka äldre. Alternativet öppnar också för möjligheten att tillgodose behovet av en mellanboendeform för olika åldersgrupper över 65 år.

Alternativet innebär en driftekonomi i balans och är även det minst kostsamma för stadsdelsnämnden gällande den totala hyreskostnaden, som kommer att uppgå till cirka 14 miljoner kronor per år.

Alternativet innebär även att hyresnivån för de boende kan hållas på en rimlig nivå. Ett eventuellt aktivitets- och servicecenter skulle kunna täcka många äldres behov av aktiviteter för att främja hälsa och bryta isolering samt att skapa trygghet och gemenskap.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningens bedömning är densamma som äldreförvaltningen och Micasa gör i sin utredning, där de förordar alternativ 3. Alternativet innebär följande:

- Antalet kommunala vård- och omsorgsboendeplatser ökar inom regionen, vilket möter ett väntat behov.
- Verksamheten kan bedrivas med budget i balans.
- Under förutsättning av ett kommande beslut om den nya mellanboendeformen och att ett sådant boende inrättas i de lägenheter som återlämnas till Micasa ges äldre möjlighet att flytta in utan biståndsbedömning till ett boende i närområdet.
- Under samma förutsättningar som i punkten ovan kan ett aktivitets- och servicecenter etableras för att minska isolering och öka tryggheten, bland annat genom aktiviteter veckans alla dagar.

- Staden får möjlighet att inrätta ett mellanboende för olika åldersgrupper över 65 år där hyresnivån ligger på en rimlig nivå.

Förvaltningen bedömer således att alternativ 3 är det som bör genomföras.

Tidplan för huvudalternativet

17 november 2015	Stadsdelsnämnden behandlar förvaltningens förslag enligt detta tjänsteutlåtande
November 2015	Ärendet inklusive hyreskalkylen behandlas av äldrenämndens referensgrupp
16 december 2015	Ärendet inklusive hyreskalkylen behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott
2016	Projektering hos Micasa
Första kvartalet 2017	Stadsdelsnämnden behandlar ett förslag till genomförandebeslut
30 juni 2017	Hus C tomställt
Augusti 2017	Byggstart hus C
Hösten 2018	Inflyttning hus C
30 juli 2018	Hus B tomställt
30 september	Byggstart hus B
1 mars 2019	Inflyttning hus B

Genomförande

Alla boende som berörs av de planerade förändringarna på Edö kommer att få en individuell planering med hjälp av förvaltningens biståndshandläggare. Individuella lösningar för samtliga boende ska vara klara senast våren 2017.

De som idag bor i hus C kommer inte att kunna bo kvar eftersom huset ska byggas om till vård- och omsorgsboende. Samtliga

boende i servicehusdelen kommer därför att erbjudas boende i motsvarande verksamhet i hus B eller i annat servicehus i staden med samma servicenivå som de har idag. Om man har stort behov av vård- och omsorgsinsatser kommer man istället att få förtur till vård- och omsorgsboendet på Edö.

Den som flyttar till ett annat servicehus men som vill återvända till Edö om det etableras ett mellanboende i hus B, kommer att få förtur dit.

Det fåtal som bor på vård- och omsorgsboende i hus C kommer att få flytta till någon av vård- och omsorgsboendeenheterna i hus B.

De som bor i servicehus i hus B kommer att kunna bo kvar och erbjudas samma servicehusinsatser som idag så länge behovet finns, även efter en eventuell etablering av mellanboende i det huset.

De som bor på vård- och omsorgsboende i hus B kommer att bo kvar på sina respektive enheter tills ombyggnaden är klar på hösten 2018 och enheterna flyttar till hus C.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden omstrukturerar servicehusverksamheten i hus C vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboendeverksamhet om totalt 108 platser. Nämnden föreslås även be kommunstyrelsens ekonomiutskott att bekräfta detta beslut. Nämnden föreslås slutligen uppdra åt förvaltningen att i samverkan med Micasa initiera planeringen av ett pilotprojekt i form av ett mellanboende i hus B, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Ritning över fastigheten
2. Äldreförvaltningens och Micasas rapport
3. Faktaunderlag från äldreförvaltningen