

Handläggare:
Jonas Wilhelmsson
08 508 18 120

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-08-24

Ombyggnad och omstrukturering av Edö vård- och omsorgsboende och servicehus

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar för egen del att gå vidare med ombyggnad och omstrukturering av Edö vård- och omsorgsboende och servicehus enligt förvaltningens förslag samt att säga upp hyresavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB avseende hus A och B vid Edö.
2. Nämnden ber kommunstyrelsens ekonomiutskott att bekräfta nämndens beslut enligt punkt 1 ovan.
3. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott bekräftar nämndens beslut enligt punkt 1 ovan, beställa genomförandet hos Micasa till en hyreskostnad om cirka 15,5 miljoner kronor år ett.
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om
 - a) stimulansbidrag för ombyggnad och omstrukturering av servicehusverksamheten i hus C vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboendeverksamhet med 0,1 miljoner kronor per ombyggd lägenhet, sammanlagt 10,7 miljoner kronor.
 - b) 28,6 miljoner kronor för tomgångshyra och merkostnader av engångskaraktär i samband med ombyggnationen.
4. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Jonas Wilhelmsson
avdelningschef

Sammanfattning

I ett inriktningsbeslut den 17 november 2015 gav stadsdelsnämnden förvaltningen i uppdrag att omstrukturera servicehusverksamheten vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboende verksamhet om totalt 108 platser. Anledningen var Arbetsmiljöverkets vitesföreläggande med förbud mot omvårdnadsarbete på Edö om inte hygienutrymmena anpassas.

Micasa gör efter genomförd projektering bedömningen att det är möjligt att inrätta 107 platser i det utbyggda vård- och omsorgsboendet till en hyreskostnad om cirka 15,5 miljoner kronor år ett.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen egen regi – äldreomsorg, funktionsnedsättning och socialpsykiatri i samråd med avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi, Micasa Fastigheter i Stockholm AB (som äger och förvaltar stadens omsorgsfastigheter), serviceförvaltningen och stadsledningskontoret. Nämndens pensionärsråd får en muntlig presentation av förslaget vid sitt sammanträde den 14 augusti och fackliga organisationer får en särskild genomgång av ärendet vid möte den 16 augusti.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden fattade ett inriktningsbeslut den 17 november 2015 om att omstrukturera servicehusverksamheten i hus C vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboende verksamhet om totalt 108 platser.



Kartbild som visar placering av Edö hus C

Fastigheten som inrymmer verksamheterna motsvarar inte Arbetsmiljöverkets krav på arbetsmiljön i badrum. Efter en inspektion på demensboendet beslutade Arbetsmiljöverket i september 2013 att ombyggnad är en förutsättning för att verksamheten ska få bedrivas i fastigheten från och med årsskiftet 2018/2019.

Ärendet

I arbetet från inriktningsbeslutet fram till och med juni i år har Micasa genomfört fördjupade utredningar om byggnadernas tekniska status och tagit fram förslagshandlingar som möjliggör att skapa 107 platser (en mindre än ursprungligen planerat) i det utbyggda vård- och omsorgsboendet. Inflyttning planeras kunna ske i månadsskiftet april – maj 2019.

Micasas fördjupade utredningar och fortsatta projekteringsarbete visar dels att det jämfört med den initiala bedömningen i inriktningsärendet krävs en mer omfattande ombyggnad, dels att det krävs ytor utöver hus C för att kunna driva vård- och omsorgsboendet. Detta beror främst på husets byggnadstekniska förutsättningar och utökade krav på verksamhetsfunktioner.

Genom ombyggnaden får stadsdelsnämnden tillgång till ett modernt vård- och omsorgsboende som uppfyller dagens krav för boende och personal. Byggandet av nya rymliga badrum med tvättpelare i varje lägenhet, ny ventilation och nya avdelningskök och övriga verksamhetsytor är exempel på åtgärder som underlättar vardagen för såväl boende som personal.

Lägenheternas storlek varierar efter ombyggnaden mellan 33 och 36 kvadratmeter (se bilaga 2 och 3).

I förslaget till ombyggnation ingår inte något tillagningskök eftersom Micasa i ett tidigt skede bedömde det som komplicerat då det inte skulle kunna inrymmas i befintliga byggnader eller i en tillbyggnad på marken. Möjligheten till ett kök finns om en byggnad placeras på taket till hus A. Den huskroppens konstruktion klarar dock inte den tyngden, vilket medför att grundläggningen i så fall måste förstärkas.

Fackliga representanter har fortlöpande deltagit aktivt i projekteringen, och ett samarbete med Vårdhygien Stockholm¹

¹ Landstingets expertfunktion som arbetar för att förebygga vårdrelaterade infektioner och smittspridning hos patienter och vårdpersonal.

har genomförts för att skapa bästa möjliga hygientekniska förutsättningar.

Under förutsättning att beslut om genomförande fattas av stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer hela hus B med totalt cirka 120 lägenheter och hela hus A att sägas upp och återgå till Micasa. Uppsägningstiden är två år. Därefter är avsikten att återförhyra de tillkommande ytor utanför hus C som krävs för verksamheten på Edö som helhet, till exempel ytor för dagverksamhet, omklädningsrum och kontor.

Ombyggnads- och hyreskostnader

Micasa avser att söka statligt investeringsstöd för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre för projektet, vilket påverkar hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

Investeringsstödet har beräknats uppgå till cirka 17,1 miljoner kronor. Utan investeringsstöd ökar nämndens hyreskostnader.

Enligt Micasas hyresoffert, som bygger på en normhyra för bostäderna på 1 635 kronor per kvadratmeter, beräknas den totala hyreskostnaden till omkring 15,5 miljoner kronor år ett, med statligt investeringsstöd (se bilaga 1). Normhyran för bostäderna motsvarar den nivå som nyligen förhandlats fram för Kista vård- och omsorgsbostäder.

Med en månadshyra på till exempel 5 783 kronor för de boende blir nämndens nettohyreskostnad cirka 5,7 miljoner kronor per år med investeringsstöd. Om månadshyran istället skulle bli 5 000 kronor för de boende blir nämndens nettokostnad cirka 6,7 miljoner kronor per år. I kalkylen har avdrag gjorts för så kallad omsorgsmoms för berörda ytor. Motsvarande nettokostnad är idag, räknat på 88 lägenheter, cirka 3,2 miljoner kronor.

Kvadratmeterkostnaden kan jämföras med det nuvarande boendet där en lägenhet på 28 kvadratmeter kostar cirka 2 100 kronor per kvadratmeter och år, vilket motsvarar 4 900 kronor per månad.

Slutlig hyra för de boende ska fastställas genom förhandling mellan Micasa och Hyresgästföreningen i Stockholm, vilket även det påverkar kostnaden för nämnden. Med lägre fastställd hyresnivå för de boende ökar nämndens hyreskostnader, eftersom nämnden då får stå för en större andel av totalhyran till Micasa.

Nettohyra per vård dygn är ett jämförelsemått som används för att visa stadens kostnader för ett boende. Med en månadshyra på 5 783 kronor för de boende blir nettohyran per vård dygn cirka 145 kronor. Om månadshyran istället skulle bli 5 000 kronor för de boende blir nettohyran per vård dygn istället omkring 171 kronor. Nettohyran per vård dygn på dagens 88 vård- och omsorgslägenheter är cirka 100 kronor.

För att säkerställa ett modernt trygghetslarm på Edö pågår en separat upphandling av trygghetslarm.

Ombyggnaden och omstruktureringen innebär att den totala hyrda ytan i hus A och B kommer att minska.

Skulle de hyresgrundande projektkostnaderna komma att överstiga 15 procent jämfört med Micasas hyresoffert kommer det att krävas ett nytt beslut av stadsdelsnämnden.

Tomhyror

En konsekvens av att lägenheter och andra utrymmen har tömts i samband med ombyggnaden är att nämnden under en period får kostnader för tomhyror. Under 2017 uppgår den kostnaden till cirka 11,6 miljoner kronor. För år 2018 är kostnaden beräknad till 11,8 miljoner kronor och för år 2019 till 3,9 miljoner kronor. Därutöver tillkommer kostnader av engångskaraktär 2017 på cirka 1,3 miljoner kronor. Totalt blir detta cirka 28,6 miljoner kronor under perioden.

Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden föreslås söka 0,1 miljoner kronor per ombyggd lägenhet, sammanlagt 10,7 miljoner kronor.

Tidplan

Tidplanen förutsätter att nödvändiga underlag är klara i tid för beslut och att beställningar genomförs enligt plan (se även tidplan i bilaga 1).

augusti 2017	Stadsdelsnämnden behandlar ett förslag om genomförandebeslut med förslag om beställning av genomförande hos Micasa. Micasa publicerar förfrågningsunderlag för upphandling.
januari 2018	Tilldelningsbeslut och avtal med entreprenör
april/maj 2019	Inflyttning hus C

Risk

I detta omstrukturerings- och ombyggnadsprojekt finns osäkerheter som innebär risk för ökade kostnader och förseningar.

Micasa har påtalat att det i den kommande upphandlingen finns en risk för höga anbud på grund av liten konkurrens. Micasa arbetar dock för att öka intresset hos entreprenörer för bolagets upphandlingar.

En annan risk i det nuvarande konjunkturläget är att Micasa inte får in några anbud, vilket skulle leda till förseningar i tidplanen.

Det finns vidare en risk för att Micasa inte får statligt investeringsstöd för projektet, vilket påverkar hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

Förvaltningens förslag

Utifrån kraven i Arbetsmiljöverkets vitesföreläggande har projekteringsarbetet visat att det genom ombyggnad och omstrukturering är möjligt att skapa 107 vård- och omsorgsboendeplatser vid Edö.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden för egen del beslutar att gå vidare med ombyggnad och omstrukturering av Edö vård- och omsorgsboende och servicehus enligt förvaltningens förslag samt att säga upp hyresavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB avseende hus A och B vid Edö. Nämnden föreslås också be kommunstyrelsens ekonomiutskott att bekräfta detta beslut. Nämnden föreslås vidare uppdra åt förvaltningen att, under

förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott bekräftar nämndens beslut, beställa genomförandet hos Micasa till en hyreskostnad om cirka 15,5 miljoner kronor år ett.

Nämnden föreslås slutligen ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om

- a) stimulansbidrag för ombyggnad och omstrukturering av servicehusverksamheten i hus C vid Edö till en utökad vård- och omsorgsboendeverksamhet med 0,1 miljoner kronor per ombyggd lägenhet, sammanlagt 10,7 miljoner kronor.
- b) 28,6 miljoner kronor för tomgångshyra och merkostnader av engångskaraktär i samband med ombyggnationen.

Bilagor

1. Hyresoffert Micasa, daterad 2017-06-21
2. Planlösning exempellägenheter i Edö vård- och omsorgsboende
3. Ytsammanställning offert Micasa