

**Handläggare**  
Eskil Swerkeresson  
Telefon: 08-508 14 020

**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd  
2020-03-05

## Omstrukturering av Enskededalens servicehus

Genomförandeärende

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen för Enskededalens servicehus.
2. Förvaltningen får i uppdrag att avveckla Smultronhemmet under 2020.
3. Nämnden beslutar om omedelbart intagningsstopp på Smultronhemmet och Enskededalens servicehus
4. Förvaltningen kommer söka medel för avvecklingskostnader i samband med att de uppkommer i enlighet med stadens ordinarie förfarande.
5. Nämnden föreslår att Kommunstyrelsens ekonomiska utskott godkänner avvecklingen.
6. Omedelbar justering

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör

Leif Kananen  
Avdelningschef äldreomsorg

### Sammanfattning på lättläst svenska

I ett servicehus bor äldre personer som behöver mycket hjälp. Det finns för många lägenheter i servicehus i Enskede-Årsta-Vantör.

Det kostar mycket att ha för många servicehus. Bland annat måste hyran betalas även om ingen bor i lägenheten.

I Enskededalens servicehus har många lägenheter varit tomma under en längre period.

Därför föreslår förvaltningen att hyresavtalen för Enskededalens servicehus sägs upp.

## **Bakgrund**

Servicehus är en särskild boendeform som består av vanliga lägenheter med tillgång till gemensamma ytor, viss service och aktiviteter. I boendet finns personal som utför hemtjänstinsatser.

I stadsdelsområdet finns tre servicehus med sammanlagt 304 lägenheter varav 166 i Enskededalens servicehus. Enskededalens servicehus har under flera år haft många tomma lägenheter, vilket leder till stora kostnader. Prognoser visar samtidigt att antalet äldre över 80 år fortsätter minska kommande år i stadsdelsområdet.

Under 2019 beräknades tomgångshyrorna i de tre servicehusen ha uppgått till cirka 3,7 miljoner kronor.

En annan typ av boende för äldre är seniorbostäder med aktivitetscenter. Lägenheterna är, till skillnad från servicehusen, inte biståndsbedömda utan förmedlas av bostadsförmedlingen. Boendeformen vänder sig till äldre 65 år och äldre med förtur för personer över 85 år.

I seniorbostäderna finns ingen omvårdnadspersonal på plats. De boende väljer hemtjänstutförare på samma sätt som äldre i ordinärt boende. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för det aktivitetscenter, med möjlighet till gemenskap, som ska finnas i anslutning till boendet. I region Östra söderort finns ett stort behov av fler seniorbostäder, samtidigt som nämndens servicehus kontinuerligt har tomma lägenheter.

Inför avveckling av servicehus ska möjligheten att omvandla boendet till seniorlägenheter undersökas. Den fastighet som inrymmer Enskededalens servicehus ägs av Micasa.

Förvaltningen fick i verksamhetsplanen för 2019 i uppdrag av stadsdelsnämnden att utreda en omstrukturering av Enskededalens servicehus till seniorboende, med en tydlig konsekvensbeskrivning. Ett inriktningsärende för detta skrevs i november 2019.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för utveckling, lokaler och stadsmiljö, ekonomienheten och avdelning äldreomsorg. Referensgruppen för boendeplanering för äldre har behandlat ärendet 2020-02-24. Referensgruppen tillstyrkte den föreslagna omstruktureringen.

### **Konsekvensbeskrivning**

Flera olika aspekter har utretts för att bedöma konsekvenserna av en omstrukturering av servicehuset. I detta ärende kommer de olika aspekterna presenteras separat under olika underrubriker.

#### **Äldreboendeplanen**

Stadens äldreboendeplan anger att antalet personer över 80 år i östra söderort kommer att minska fram till 2022. Efter det kommer antalet att öka igen och vara uppe i dagens nivåer igen runt 2030. Östra söderort innefattar stadsdelsområdena Enskede- Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck.

Av boendeplanen framgår att de flesta stadsdelsnämnder har en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus. Under ett antal år har 10-15 procent av lägenheterna i stadens servicehus stått tomma och boendeplanen föreslår därför att det vid omfattande upprustningar av servicehus alltid ska utredas om verksamheten ska avvecklas eller om lokalerna kan användas till något annat.

Boendeplanen fastslår att det finns ett behov av att bygga seniorboenden och föreslår att omstrukturering till seniorboenden ska utredas om servicehus ska avvecklas.

#### **Tomgångshyror**

Tomgångshyror i Enskededalens servicehus innebär stora kostnader för förvaltningen. I tabellen nedan (tabell 1) sammanställs tomgångshyror för åren 2016 - 2019 för de tre servicehusen inom stadsdelsområdet.

Samtliga servicehus har en låg beläggning, vilket leder till kostnader i form av tomgångshyror. Enskededalens servicehus har de senaste åren haft flest tomma lägenheter. 2017 var 13 lägenheter tomma, 2018 var 26 lägenheter tomma och 2019 var i snitt 30 lägenheter tomma varje månad. I januari 2020 var 50 lägenheter tomma och inga nya boende har flyttat in sedan september 2019.

De första månaderna 2016 omvandlades 27 lägenheter inom Enskededalens servicehus för att utgöra resurs för andra målgrupps behov inom socialförvaltningen. Därför minskade tomgångshyrorna år 2016-2017, för att återigen öka från och med 2018 på grund av ytterligare minskad efterfrågan.

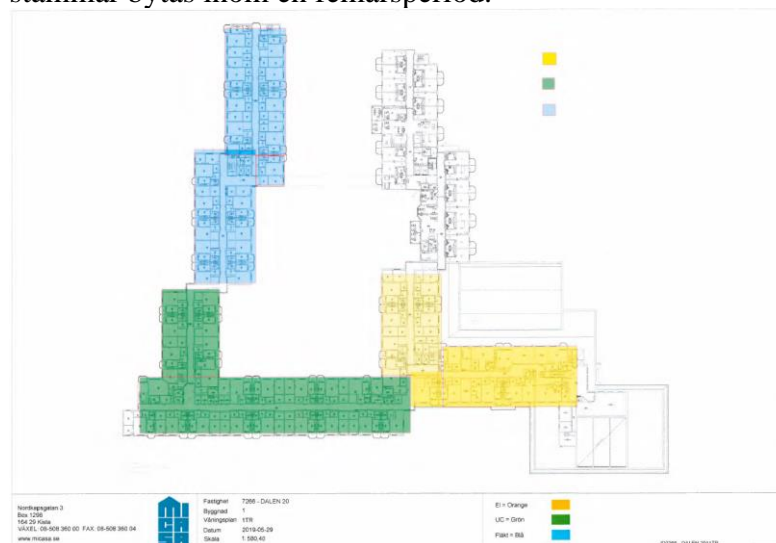
	Enskededalens servicehus	Rågsveds servicehus	Enskede nya servicehus
2016	697 478 kr	903 538 kr	258 608 kr
2017	895 226 kr	737 382 kr	228 167 kr
2018	1 660 307 kr	1 293 605 kr	531 589 kr
2019	1 857 504 kr	1 152 275 kr	706 188 kr

**Tabell 1.** Tomgångshyror för de tre servicehusen perioden 2016- 2019.

### Husets struktur och skick

Huset är uppdelat i A-, B, och C-hus och med totalt 186 lägenheter. Inom A-huset finns det 28 lägenheter. Av dessa är 8 lägenheter i en gruppbostad för socialpsykiatri och fyra lägenheter i en gruppbostad för LSS. De 12 lägenheterna kommer att vara kvar. Inom B- huset finns det 85 lägenheter och inom C- huset 63 lägenheter, varav åtta lägenheter är inom Smultronhemmets vård- och omsorgsboende.

Huset som inrymmer servicehuset är i behov av omfattande renoveringar och upprustningsarbeten. Bland annat behöver stammar bytas inom en femårsperiod.



**Bild 1.** Huset uppdelning. Den blå sektionen är A- huset, den gröna B- huset och den gula C- huset.

### Avtal

Inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus innefattar avtal enligt tabell nedan (tabell 2). För samtliga avtal förutom de enskilda bostadsavtalen så gäller 24 månaders uppsägningstid om de ska sägas upp i förtid. Om de ska sägas upp vid avtals slut ska detta meddelas 12 månader innan.

Avtalstyp	Area	Avtal t.o.m.
Blockbostad	8 422 kvm	2035-12-31
Lokal (Allmän verksamhetsarea utanför bostäder, Kommunikationsytor)	3 440 kvm	2032-12-31
Lokal (Övrig verksamhetsarea utanför bostäderna)	1 776 kvm	2035-12-31
Sex enskilda bostadsavtal	313 kvm uppdelat på sex lägenheter.	Avtal löper på utan definierad avtalslängd. Kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.
<b>Totalt</b>	<b>13 951 kvm</b>	

**Tabell 2.** Sammanställning av avtal inom inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus.

Servicehuset ligger inom fastigheten Dalen 20, och förvaltningen har inom denna fastighet inhyrningsobjekt enligt tabell nedan (tabell 3), utöver inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus.

Inhyrningsobjekt	Area
Bersågränd 11, P-plats	-
Bersågränd 7	629 kvm
Bersågränd 9	374 kvm
Bersågränd 11, Smultronhemmet	574 kvm
<b>Totalt</b>	<b>1 577 kvm</b>

**Tabell 3.** Sammanställning av inhyrningsobjekt inom fastigheten Dalen 20.

### Kostnader för omstrukturering

Även om tomgångshyror för Enskededalens servicehus upphör efter en omstrukturering kommer tomgångshyror att öka under avvecklingsperioden. Under perioden kommer boende att erbjudas lägenheter i stadsdelsområdets övriga servicehus. Det kan leda till en minskning av tomgångshyror i dessa. De boendes vilja att flytta till något av övriga servicehus påverkar nettokostnaden för tomgångshyror i stadsdelsområdet under avvecklingsperioden.

Nämnden kommer att söka centrala medel hos Kommunstyrelsen för att hantera kostnader kopplat till omstrukturering. Detta handlar bland annat om ökade tomgångshyror under avvecklingsperioden.

Nedan följer en kostnadsuppskattning för den föreslagna omstruktureringen. Kostnadsuppskattningen innefattar endast tomgångshyror och flyttkostnad för boende till nya lägenheter. Kostnaden för tomgångshyror beräknas med en månadshyra på 5 700 kr.

Personalstyrkan anpassas efter omstruktureringen, vilket kommer innebära en sänkning av personalkostnader i takt med att lägenheter tomställs.

Avtalen har en uppsägningstid på 24 månader, och avveckling behöver ske inom den tidsramen. Beläggningen räknas ut genom ett medelvärde för respektive år, och en prognostiserad startbeläggning på 74 %.

År	Beläggning	Tomgångshyra	Flyttkostnad
1	62 %	4 262 688 kr	390 000 kr
2	25 %	8 413 200 kr	820 000 kr
Totalt		12 675 888 kr	1 210 000 kr

**Tabell 4.** Avvecklingskostnader vid uppsägning av hyresavtal.

#### Konsekvenser för boende vid omstrukturering

Även om det är många tomma lägenheter i Enskededalens servicehus är det samtidigt många som bor där. 166 lägenheter är mer än hälften av det totala antalet lägenheter i stadsdelsområdet och även vid dokumenterat låga beläggningsgrader uppgår antal boende till ungefär 110 stycken.

Alla boende kommer att erbjudas en ny lägenhet i servicehus, antingen inom stadsdelsområdet eller i andra delar av staden utifrån önskemål. Det finns också möjlighet för personer med stora omvårdnadsbehov att ansöka om vård- och omsorgsboende.

För personer med ett mindre omvårdnadsbehov finns möjlighet att i stället ansöka om en seniorlägenhet, om det inte finns behov av servicehusinsatser.

Om intagningsstopp tillämpas minimeras antal boende som behöver flytta till följd av omstruktureringen.

Att flytta är en påfrestande upplevelse för äldre människor. Flera av de boende i servicehuset är sköra och kommer ha svårigheter att orka med en flytt. De kan därför känna oro inför detta och faktumet att de behöver byta boendemiljö. Boende erbjuds individuella samtal, tillsammans med anhörig och/eller företrädare. Alla ska ges samma möjlighet att ta emot information och möjlighet att ställa frågor.

Förvaltningen ombesörjer de boendes flytt och står för kostnader för eventuella flyttar av abonnemang.

Förvaltningen kommer informera och föra samtal samt samordna och ombesörja att de boende får den hjälp och det stöd som behövs för en trygg och säker flytt.

### Konsekvenser för personal vid omstrukturering

Tillsvidareanställda på servicehuset kommer i den mån det är möjligt erbjudas tjänster på andra enheter inom förvaltningen. Risk för övertalighet föreligger då det samtidigt pågår ett flertal omstruktureringar. I dagsläget finns det totalt cirka 90 tillsvidareanställda på Enskededalens servicehus.

### Tidsplan

Micasa planerar att genomföra underhållsåtgärder och ombyggnad till seniorbostäder uppdelat i tre etapper, som följer husets uppdelning i A-, B- och C-hus, med tidigast start januari 2021. Varje etapp har en uppskattad genomförandetid på 12 månader. Förvaltningen har en dialog med Micasa för att säkerställa att avvecklingens tidsplan underlättar ombyggnad till seniorbostäder.

- Mars 2020: Stadsdelsförvaltningen fattar beslut.
- April 2020: kommunstyrelsens ekonomiutskott fattar beslut.
- Maj 2020: Samtliga hyresavtal sägs upp.
- Juni 2020: Smultronhemmets demensgruppboende avvecklas, och hela gruppboendet med personal erbjuds flytt till Högdalens vård- och omsorgsboende avdelning 1A.
- 1 december 2020: Samtliga boende i C-huset ska ha flyttat. Micasa kan då påbörja omvandling till seniorbostäder i C-huset.
- 1 januari 2022: Samtliga boende i B-huset ska ha flyttat. Micasa kan då påbörja omvandling till seniorbostäder i B-huset.
- 1 mars 2022: Samtliga boende i A- huset ska ha flyttat, och huset är då tomt.
- Maj 2022: Samtliga hyresavtal upphör.

### Budgetjustering för avvecklingskostnader

Förvaltningen kommer enligt *Medel för lokaländamål 2020- VP-anvisningar* att söka budgetjusteringar för avveckling/ omstrukturering av lokaler. Kostnader för förvaltningen kopplat till omstruktureringen är bland annat tomgångshyror och flyttkostnader.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att samtliga hyresavtal för inhyrningsobjektet Enskededalens servicehus, samt att andra hyresavtal inom fastigheten Dalen 20, sägs upp.

Påbörjad dialog med Micasa fortlöper, med målet att omstrukturera servicehuset till seniorbostäder. Detta ligger i linje med rekommendationer från stadens äldreboendeplan.

Fortsättningsvis föreslår förvaltningen att demensgruppboendet Smultronhemmet, som inryms i samma hus och hyresavtal, avvecklas under 2020.