



Handläggare: Barbro Trygg  
Telefon: 08-508 05 413

Dnr 600-423-2008

Sammanträde 28 oktober 2008

Till  
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

## Omstrukturering av Nälsta servicehus

---

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att omstrukturera Nälsta servicehus till seniorboende med inriktning på trygghetsboende.

Leif Spjuth  
stadsdelsdirektör

Annica Dominius  
avdelningschef

### Sammanfattning

Stadsdelsnämnden hemställde den 12 juni 2007 hos kommunstyrelsen om att skyndsamt medverka vid utredning av formerna för den fortsatta driften. Målet är att finna en accepterad boendeform inom given budgetram. Kommunstyrelsen har behandlat stadsdelsnämndens hemställan vid sitt sammanträde den 28 maj 2008 och uppmanar stadsdelsnämnden att omstrukturera Nälsta servicehus till en ny form av ordinärt boende för äldre, 65 år eller äldre. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar enligt kommunstyrelsens rekommendation. De som för närvarande bor på servicehuset erbjuds att bo kvar, med hyreskontrakt med fastighetsägaren, och få sin service och omvårdnad av valfri hemtjänstutförare samt vid behov få hemsjukvård genom landstingets försorg.

- 
- Bilagor:**
1. Utdrag ur protokoll nr 13 fört vid kommunstyrelsens sammanträde 28 maj 2008
  2. PM 2008:113 RVI (Dnr 113-2615/2007)



## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för äldreomsorg.

Ärendet har behandlats i avdelningsgrupp den 16 oktober 2008.

Ärendet har behandlats i stadsdelsnämndens pensionärsråd den 20 oktober 2008.

## Bakgrund

Nälsta servicehus omfattar 26 lägenheter om två rum och kök. Servicehuset är mycket litet i förhållande till andra servicehus. De gemensamma nyttigheter som finns i form av gemensamma lokaler, sjukvård, nattbemanning och reception är mycket kostsamma i förhållande till antalet hyresgäster, 16 tkr/lägenhet och månad vilket ger en kostnad på fem mnkr/år. Under en längre tid har 14 av de 26 lägenheterna varit outhyrda. Även stadsdelens servicehus i Skolörtens äldreboende har outhyrda lägenheter. Ett stort renoveringsbehov föreligger på Nälsta.

Frågan om att omvandla Nälsta servicehus till seniorboende med hyresrätt har tidigare avhandlats i stadsdelsnämnden. Vid sammanträdet den 12 juni 2007 beslutade stadsdelsnämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om att skyndsamt medverka till en utredning av formerna för den fortsatta driften av Nälsta servicehus. Målet är att finna en accepterad boendeform inom given budgetram.

Kommunstyrelsen har behandlat stadsdelsnämndens hemställan vid sitt sammanträde den 28 maj 2008 och uppmanar stadsdelsnämnden att omstrukturera Nälsta servicehus till en ny form av ordinärt boende för personer som är 65 år eller äldre.

Borgarrådet Ewa Samuelsson har redovisat ärendet i sin promemoria 2008:113: ”Med ett helhetsperspektiv på Nälsta är det svårt och dyrt att driva det som servicehus. Det är för närvarande, med nuvarande service och boendeform, inte heller tillräckligt attraktivt för äldre. Servicehuset bör därför omstruktureras till en ny form av ordinärt boende för äldre, 65 år och äldre. Syftet är att erbjuda ett boende med möjlighet till utökad service, social gemenskap, trygghetslarm, möjlighet att äta tillsammans och viss tillgång till personal. Boendet ska bestå av hyreslägenheter och det ska inte krävas någon biståndsbedömning för att få en lägenhet.”

I november 2007 var 20 av de 26 lägenheterna på Nälsta servicehus uthyrda. I juli 2008 hade det minskat till 17 hyresgäster och i september 2008 till 10 hyresgäster. Nuvarande hyresavtal med Stockholms hem gäller till och med den 30 september 2009 och förvaltningen kvarstår med ansvar för tomgångshyror till dess. Tio personal har sin anställning på Nälsta och ansvarar för att de boende får sin vård och omsorg tillgodosedd.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar enligt kommunstyrelsens rekommendation att Nälsta servicehus omstruktureras till ordinärt boende/seniorboende med inriktning på trygghetsboende. Trygghetsboende skiljer sig från ordinärt boende i seniorboende genom att förvaltningen har en värd/värdinna på plats som kan hjälpa de som bor i trygghetsboendet. De kan till exempel få hjälp med att kontakta hyresvärderna, fixaren eller biståndshandläggaren. Värden/värdinnan ansvarar också för att de som bor i trygghetsboendet får hjälp, om de behöver det, så att de har möjlighet att delta i den verksamhet som bedrivs i gemensamhetslokalen som finns på trygghetsboendet, se beskrivning nedan.

Enligt Socialdepartementet, Äldrelegationens delbetänkande (SOU 2007:103) ”Seniorbostäder och trygghetsbostäder måste skapas för äldre” som överlämnades till stadsrådet den 19 december 2007, är ”seniorbostäder ett samlingsbegrepp för former av ordinärt boende som utmärks av god tillgänglighet och tillgång till gemensamhetslokaler. Viss uppnådd ålder krävs för att få flytta in. Bostäderna upplåts med hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.”

Enligt samma delbetänkande är ”trygghetsbostäder bostäder för äldre, oftast de som passerat sin 80-årsdag, som känner sig oroliga och otrygga i den ordinära bostaden. Trygghetsbostäderna ska uppfylla höga krav på tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler, servicevärd/värdinna eller motsvarande och trygghetslarm. Det är bostäder som ska upplåtas med hyresrätt och med begränsad överlåtelse. De ska ha tillgång till gemensamhetslokaler. Hyresgästerna beslutar själva om hur gemensamhetslokalerna får användas, när kostnaderna för dessa lokaler slås ut på hyrorna. I gemensamhetsutrymmena ska det vara möjligt att äta tillsammans. Hyresgästernas eventuella behov av vård och omsorg tillgodoses av behovsprövad hemtjänst och/eller hemsjukvård på motsvarande sätt som i ordinärt boende. Personal som resurs till alla hyresgäster bör finnas tillgänglig vissa tider och dagar i veckan för gemenskapsbefrämjande och aktiverande insatser.”

De som bor på servicehuset, samt vid behov deras anhöriga, kommer att få personliga besök av biståndshandläggare för information om omvandlingen. Den som så önskar erbjuds att bo kvar, med hyreskontrakt direkt med fastighetsägaren, och få sin vård och omsorg av valfri hemtjänstutförare samt vid behov få hemsjukvård genom landstingets försorg. De hyresgäster som vill bo kvar i ett servicehus erbjuds lägenhet i annat servicehus alternativt erbjuds äldreboende om behov föreligger av heldygnsomsorg.

Förvaltningen ansvarar för att hemtjänstpersonal finns på boendet utifrån omsorgsbehov och nattpatrullen ger insatser på natten. Om många vill behålla den kommunala hemtjänsten är det förvaltningens avsikt att en hemtjänstgrupp ska ha sin arbetslokal i en lägenhet på Nälsta. Den personal som eventuellt blir övertalig i och med omstruktureringen erbjuds andra anställningar inom förvaltningen.



Förvaltningen kommer att ha en öppen verksamhet med en anställd värd/värdinna som arbetar 20 timmar/vecka för gemenskapsbefrämjande och aktiverande insatser. De äldre som bor på Nälsta ska vara med att utforma hur man använder gemensamhetsutrymmena. De kan till exempel äta lunch, dricka kaffe och se på TV tillsammans. De kan själva eller tillsammans med frivilligorganisationer och värden/värdinnan planera för utflykter och fester och olika aktiviteter. PRO, SPF och andra frivilliga kan ha olika cirklar som de äldre kan delta i. Det viktiga är att de boende själva deltar i planeringen så att deras behov och önskemål tillgodoses.

### **Stockholmshems synpunkter och förslag**

Förvaltningen har fört dialog med fastighetsägaren Stockholmshem om det upprustningsbehov som föreligger på Nälsta. Husen som är byggda 1960 bestod från början av enrumslägenheter. På uppdrag av staden slogs 1992 dessa lägenheter samman till tvårumslägenheter och fick nya kök och badrum. Hyresnivån är idag därför relativt hög. Området känns litet institutionslikt och är därmed mindre attraktivt för stora grupper som efterfrågar ett modernt seniorboende.

Bolaget utreder för närvarande två olika utvecklingsmöjligheter för det blivande seniorboendet. En möjlighet är att friställa ett hus i taget, fräscha upp lägenheterna, förse dem med balkong/uteplats samt tillskapa ytterligare två- eller tretrumslägenheter på befintliga lokalytor. Rivning av nuvarande huvudbyggnaden som ersätts av en nybyggnad av ett högre hus skulle kunna ge ett tillskott på ytterligare några seniorlägenheter. Någon genomgripande upprustning av husen eller lägenheterna i övrigt bedöms inte som ekonomiskt rimlig.

En annan möjlighet är att, på den idag dåligt utnyttjade tomten, successivt riva befintlig bebyggelse och i stället bygga fler moderna lägenheter. Lägenheterna ska, beroende på efterfrågan, helt eller delvis upplåtas för seniorboende. Genom att bolaget själv äger marken kan ett bättre utnyttjande av tomten medföra att hyrorna i de nybyggda lägenheterna kan hållas på en rimlig nivå. Detta alternativ förutsätter planändring och den nya bebyggelsen kan komma till stånd först på några års sikt.

- - - - -