

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 08-50820346

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-03-23

Inriktnings- och genomförandeärende avveckling av boendeplatser och uppsägning hyresavtal Rågsveds servicehus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att avveckla boendeplatserna i Rågsveds servicehus.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtalen för Rågsveds servicehus.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att utreda ny lokal till Solrosens dagverksamhet.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avvecklingen av boendeplatserna och uppsägningen av hyresavtalen.
5. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Efterfrågan av lägenheter i servicehus har de senaste åren minskat såväl inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde som i staden i stort. Behovet ser ut att fortsätta att minska samtidigt som efterfrågan av seniorbostäder blir allt större. Rågsveds servicehus med 72 lägenheter är tomt sånär som på en boende och fastigheten är i stort behov av renovering. Förvaltningen utreder samtidigt en framtida flytt av sitt förvaltningskontor till Rågsved och tillsammans med Micasa har man identifierat en del av servicehuset som ett potentiellt framtida kontor. Micasa utreder även en omvandling till seniorbostäder av övriga lägenheter.

Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden fattar beslut om att avveckla boendeplatserna i Rågsveds servicehus och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen med fastighetsägaren Micasa.

Bakgrund

Servicehus är en boendeform där den enskilde bor i en egen lägenhet med trygghetslarm och har tillgång till exempelvis viss gemensam service, gemensamma lokaler och sjuksköterska. Servicehus är en biståndsbedömd insats och hemtjänstinsatser ges efter behovsprövning. Enligt den stadsövergripande

äldreboendeplanen ”Boendeplan 2023 med utblick mot 2040”, dnr ALD 2022/177, (”Boendeplanen”), fanns det i februari 2022 elva servicehus i Stockholms stad med totalt 855 lägenheter. Servicehusens storlek varierar mellan 25-135 lägenheter och samtliga drivs i egen regi. Stadens servicehus är belägna inom sju stadsdelsförvaltningar, vilket innebär att sex stadsdelsförvaltningar inte har något servicehus. Servicehusen i staden är en gemensam resurs och personer som beviljats insatsen har valfrihet att ställa sig i kö till valfritt servicehus. Personer kan stå i kö till olika servicehus samtidigt och det är inte ovanligt att man tackar nej när man erbjuds lägenhet. När man tackar nej hamnar man sist i kön. Personer som är beviljade insatsen uppmanas att stå i kö för att kunna få erbjudande om plats och en del kan stå flera år i kö innan de tackar ja.

De flesta stadsdelsförvaltningar som har servicehus beskriver en minskad efterfrågan samtidigt som staden ser en ökad efterfrågan av så kallade seniorbostäder. Seniorbostäder är lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för äldre över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och tillgång till gemensamma lokaler. Vid vissa av stadens seniorboenden driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Stockholms stads kommunala bolag tillhandahåller endast seniorbostäder som hyresrätt för målgruppen 65 år och äldre.

Ärendet

Servicehus och seniorbostäder i Enskede-Årsta-Vantör

Två av stadens servicehus är belägna inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde; Enskede Nya Servicehus med 66 platser och Rågsveds servicehus med 72 lägenheter. Till Enskede Nya Servicehus fanns det i januari 2023 en kö på 13 personer, varav hälften kom från andra stadsdelsförvaltningar. Av Rågsveds servicehus 72 platser var 27 lediga redan i början av 2022 och nu är det endast en boende kvar. Antalet verkställda beslut om plats i servicehus har totalt i staden minskat mellan januari 2020 och december 2022 från 917 stycken till 632. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns det i staden totalt 779 platser fördelat på 10 servicehus varav 57 stod lediga. I sammanräkningen ingår numera inte Rågsveds servicehus vars platser inte längre står som möjliga att hyra.

Inom stadsdelsområdet byggs det för närvarande 200 seniorbostäder i före detta Enskededalens servicehus som blir klara etappvis till och med år 2025. Det kommer även skapas fler seniorbostäder i stadsdelsområdet, bland annat samband med rivning och

nybyggnation av Årsta och Högdalens vård- och omsorgsboenden som beräknas stå klara år 2027 respektive 2030.

Hysesavtal Rågsveds servicehus

Rågsveds servicehus är beläget på Kumlagatan i Rågsved inom fastigheten Bygeln 5. Hyresvärd är det kommunala fastighetsbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Förhyrningen av servicehuset är uppdelat på hyresavtal för lokaler som består av bland annat gemensamhets- och personalutrymmen och bostäder som hyrs genom så kallade blockinhyrning. Den totala årshyran uppgår år 2023 till 8 028 045 kronor och uppsägningstiden är 24 månader enligt Samverkansavtal för särskilda boendeformer. I och med uppsägning av hyresavtalen har förvaltningen möjlighet att söka medel för avvecklingskostnader i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar. Servicehuset är i dagsläget tomställt förutom en kvarvarande boende och två gruppboenden, totalt 23 lägenheter, inom LSS som tillfälligt flyttat in under pågående reovering av sina ordinarie boenden. I fastigheten finns även en lokal där Solrosens dagverksamhet bedriver demensinriktad dagverksamhet med 30 platser. Verksamheten bedrivs på entreprenad av Vardaga AB vars nuvarande avtal löper till den 31 oktober 2025.

Framtida användning av Rågsveds servicehus

Kommunstyrelsen har, i samarbete med nämnden, i kommunfullmäktiges budget 2023 fått uppdrag att utreda möjligheten att flytta förvaltningskontoret till Rågsved i samband med att nuvarande hyresavtal på Slakthusplan löper ut 31 december 2026. En utredning har därför påbörjats tillsammans med Micasa om möjligheterna att bygga om en del av servicehuset till nytt förvaltningskontor. Micasa kommer samtidigt att utreda om kvarvarande servicehuslägenheter går att omvandla till seniorbostäder. Oavsett framtida användning är fastigheten i stort behov av en totalreovering inklusive en uppgradering av de tekniska systemen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Social omsorg äldre. Samråd har hållits med stadsledningskontoret den 3 februari. Ärendet har även föredragits i stadens referensgrupp för äldreboendeplanering den 23 februari. Pensionärsrådet har tagit del av ärendet den 20 mars och samverkan har skett med fackliga organisationer.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Avvecklingen av Rågsveds servicehus ligger i linje med en minskad efterfrågan av servicelägenheter i staden. Samtidigt innebär de redan tomställda lägenheterna att stadsdelsförvaltningen i princip

endast har hyreskostnader utan några externa hyresintäkter. En uppsägning av hyresavtalen innebär att stadsdelsförvaltningen genom budgetjustering kan söka medel för avvecklingskostnader av stadsledningskontoret. För stadsdelsförvaltningen innebär det då istället att beviljade medel kan användas i befintliga verksamheter istället för till tomgångshyror. Samtidigt kan förvaltningen tillsammans med Micasa utreda möjligheten att flytta förvaltningskontoret till Rågsved i slutet av år 2026. Förvaltningen stödjer även Micasas utredning för att omvandla resterande lägenheter till seniorbostäder med tillhörande aktivitetscenter.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar om en avveckling av Rågsveds servicehus och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen för samtliga lokaler och bostäder inom servicehuset, samt att nämnden ansöker om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott. Vidare föreslås att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda ny lokal för Solrosens dagverksamhet.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Leif Kananen
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-03-07
Leif Kananen, Avdelningschef	2023-03-06