

**Handläggare**  
Jonas Fransson  
Telefon: 08-50820346**Till**  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsnämnd 2023-04-20

## **Inriktnings- och genomförandeärende avveckling av boendeplatser och uppsägning hyresavtal Tussmötevägen 173, De gamlas hem**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd avvecklar boendeplatserna på Tussmötevägen 173, De gamlas hem.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtalen för Tussmötevägen 173, De gamlas hem.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner avvecklingen av boendeplatserna och uppsägningen av hyresavtalen.
4. Ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Hus 173 inom Tussmötegården vård- och omsorgsboende i Stureby är ett demensgruppboende med 27 lägenheter som varit tomställt sedan våren 2021 på grund av en minskad efterfrågan och då platser har kunnat erbjudas i förvaltningens övriga boenden. Även om behovet av platser kommer öka i framtiden ser förvaltningen en fortsatt minskad efterfrågan av den standard som går att erbjuda i Hus 173. Förvaltningen ser även att Hus 173 inte möjliggör en kostnadseffektiv drift då utformningen ger ökade personalkostnader jämfört med ett modernt vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden fattar beslut om att avveckla boendeplatserna i Hus 173 och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen med fastighetsägaren Micasa.

### **Bakgrund**

Vård- och omsorgsboende (VOB) är en gemensam benämning för särskilt biståndsprovat boende med heldygnsomsorg. Enligt den stadsövergripande äldreboendepå planen ”Boendepå planen 2023 med utblick mot 2040”, dnr ALD 2022/177, (Boendepå planen), fanns det i mars 2022 totalt 7 934 platser inom vård och omsorgsboenden. Valfrihetssystemet som omfattar platser med inriktning somatik eller demens bestod då av 7 201 platser.

I staden sjönk antalet placeringar på vård och omsorgsboende kraftigt i början av pandemin både på grund av antalet avlidna och att färre valde att flytta in. Lägsta antalet placeringar var i januari 2021 och sedan dess var det en ökande trend fram till september 2022.

Enligt Swecos befolkningsprognos, som Boendepplanen hänvisar till, bodde det 5 129 personer i vård- och omsorgsboende september 2021. Cirka tre procent av stadens befolkning var då 65 år och äldre vilket är en ökning med cirka 260 personer jämfört med samma period 2020. Antalet permanent placerade boende är 5 333 i februari 2023. Jämfört med år 2021 beräknas behovet öka med cirka 3 040 personer till år 2040. År 2025 beräknas antalet i behov av plats vara 5 680 personer och 6 400 personer år 2030.

### **Ärendet**

Utvecklingen inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har varit liknande som inom staden i stort med en nedgång av placeringar i början av pandemin för att sedan långsamt gå uppåt fram till och med september 2022. Antalet permanent placerade är 463 boende i februari 2023. Enligt Boendepplanen antas behovet av platser i vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsområdet öka från 490 platser år 2025 till 530 platser år 2030 och 690 platser år 2040.

Det ökade behovet av platser i framtiden kommer att tillgodoses genom nyproduktion. Årsta VOB är tomställt inför rivning och byggnation av nytt boende som ska stå klart år 2027. Högdalens VOB planeras eventuellt efter det att rivas för att ge plats för bland annat ett nytt boende som kan stå klart år 2030. I Slakthusområdet planeras också ett nytt vård- och omsorgsboende som beräknas stå klart för inflytt 2029.

Tussmötegården VOB är beläget på Tussmötevägen i Stureby inom fastigheten De gamlas hem och består totalt av 80 lägenheter. Hus 173 ligger på Tussmötevägen 173 och är en del av vård- och omsorgsboendet men beläget i en fristående byggnad.



Kartbild över fastigheten De gamlas hem. Hus 173 markerat med X.

Hus 173 är ett demensgruppbode med totalt 27 lägenheter fördelat på 3 plan med 9 lägenheter per plan. På varje plan finns gemensamt kök/matrum, vardagsrum, tvättstuga, förråd, expedition och inglasad balkong. Lägenheterna är fördelade på tre våningsplan och är på mellan 26-31 kvadratmeter stora. Fördelningen på tre våningsplan innebär högre personalkostnader jämfört med ett modernare boende med fler avdelningar på samma plan, särskilt då det till exempel krävs nattpersonal på alla plan för att säkerställa trygghet och säkerhet.

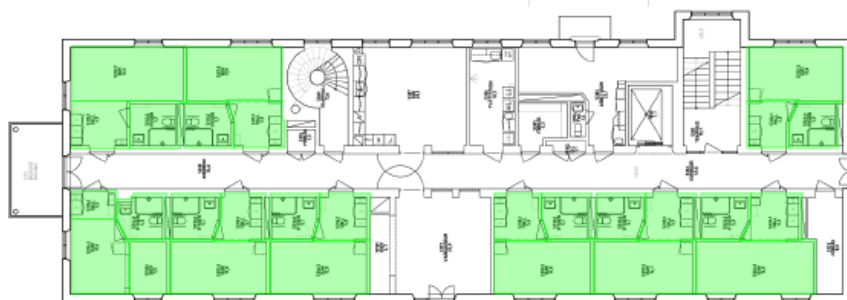


Bild: exempel våningsplan Hus 173 med lägenheter markerade.

Driften av Tussmötegården VOB är sedan 1 februari 2021 upphandlad och drivs av entreprenören Vardaga Silverhemmen AB, men kommer återgå i kommunal drift, egen regi, från och med 1 februari 2024 efter beslut av stadsdelsnämnden i februari 2023.

Redan före övertagande i februari 2021 var beläggningen låg och i entreprenadavtalet villkorades därför möjligheten att stänga delar av boendet om beläggningen fortsatte att gå ner. Vid övertagandet var totalt 21 av 80 lägenheter lediga och sedan april samma år var samtliga 27 lägenheter i Hus 173 tomställda på grund av låg efterfrågan. Hus 173 har sedan dess inte används som vård- och

omsorgsboende. I dagsläget används istället två av våningsplanen av tillfälligt evakuerade gruppboenden inom LSS och SoL. Evakueringarna har i sin tur möjliggjort renovering och ombyggnation av deras ordinarie boenden.

Inhyrningen av Hus 173 är uppdelat på fem hyresavtal, ett för blockuthyrning av bostäderna och fyra för lokaldelarna i huset. Hyresvärd är det kommunala fastighetsbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Den totala årshyran uppgår år 2023 till cirka 3 166 000 kronor och uppsägningstiden är 24 månader enligt Samverkansavtal för särskilda boendeformer. Preliminärt kan avtalen sägas upp under juni 2023. I och med uppsägning av hyresavtalen har förvaltningen möjlighet att söka medel för avvecklingskostnader i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar. Under uppsägningstiden kommer förvaltningen att arbeta för att en del av huset fortsatt används för till exempel evakuerade boenden.

I samma hus finns i dagsläget Kombi café som är en daglig verksamhet LSS som drivs i förvaltningens regi. Förvaltningen räknar med att det kommer finnas möjlighet att antingen vara kvar i samma lokal med nytt hyresavtal eller i annan lokal inom området.

Även om det inte finns behov av Hus 173 som boende inom äldreomsorgen ser förvaltningen möjligheter till annan användning för en eller flera av stadens verksamheter. I samband med uppsägningen av hyresavtalen kommer förvaltningen därför att inleda utredning och diskussion med fastighetsägaren Micasa.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Social omsorg äldre. Samråd har hållits med stadsledningskontoret den 28 mars. Ärendet har även föredragits i stadens referensgrupp för äldreboendeplanering den 27 mars. Pensionärsrådet har tagit del av ärendet den 17 april och samverkan har skett med fackliga organisationer.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Avvecklingen av Hus 173 Tussmötegården VOB ligger i linje med en minskad efterfrågan av boende som saknar modern standard och som på grund av sin utformning inte är kostnadseffektivt att driva. Samtidigt innebär de redan tomställda lägenheterna att stadsdelsförvaltningen 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 en effektivare resursfördelning då medel tilldelade i budgeten i mindre utsträckning behöver

användas till tomgångshyror. Samtidigt kan förvaltningen tillsammans med Micasa, och eventuellt andra förvaltningar inom staden, utreda möjligheten till en användning av huset till andra typer av verksamheter.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar om en avveckling av boendeplatserna i Hus 173 och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen för lokaler och bostäder. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ansöker om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

Leif Kananen  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-04-04
Leif Kananen, Avdelningschef	2023-03-31