

Handläggare
Marie Lissäng
Telefon: 08-50804002

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2024-08-29

Avveckling av verksamheten och uppsägning av hyresavtal, Skolörtens servicehus, Skolörten 2

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutar att införa intagningsstopp till Skolörtens servicehus.
2. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutar att avveckla verksamheten i Skolörtens servicehus.
3. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtalet för Skolörten 2, Skolörtens servicehus.
4. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd ansöker om att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner avvecklingen.
5. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Efterfrågan av lägenheter i servicehus har de senaste åren minskat såväl inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde som i staden i stort. Behovet ser ut att fortsätta att minska samtidigt som efterfrågan av bostäder i form av seniorbostäder med tillhörande träffpunkter/aktivitetslokaler, vård- och omsorgsboende samt hemtjänst ökar. Under flera år har antalet personer som bor på Skolörten minskat. Under 2023 och de sex första månaderna 2024 har antal personer som bor på Skolörtens servicehus minskat med 19 personer. I juli 2024 är drygt 50 % av lägenheterna uthyrda.

Förvaltningen för en tät dialog med Micasa gällande renoveringsbehov av Skolörten alternativt att avveckla Skolörten. Fastigheten har enligt fastighetsägaren Micasa Fastigheter ett omfattande behov av renovering, som inte bedöms vara kostnadseffektivt att genomföra. Om en renovering av fastigheten skulle genomföras behöver fastigheten tomställas och en förhyrning som servicehus efter genomfört renoveringsprojekt kommer innebära betydligt högre hyror både för förvaltningen och de boende.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden fattar beslut om att införa intagningsstopp samt att avveckla verksamheten i Skolörtens servicehus och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalet, Skolörten 2, med fastighetsägaren Micasa.

Bakgrund

Servicehus är en boendeform där den enskilde bor i en egen lägenhet med trygghetslarm och har tillgång till viss gemensam service, gemensamma lokaler, sjuksköterska, fysioterapeut och arbetsterapeut. Servicehus är en biståndsbedömd insats och hemtjänst ges efter behovsprövning. Hemtjänstens insatser utförs av servicehusets personal. Ansökan om servicehus bedöms utifrån kommunfullmäktiges riktlinjer. Riktlinjerna anger att det ska finnas behov gällande hemtjänst för sina omvårdnadsbehov, i kombination med, oro/otrygghet, alternativt, i kombination med hög ålder (85 år), eller oro/otrygghet som inte dämpas av andra insatser, ofrivillig ensamhet och känsla av social isolering.

Servicehus är i regel inte lämplig för personer med en framskriden demenssjukdom, aktivt pågående missbruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom. Anledningar till att personer får avslag på ansökan om servicehus beror på att den enskilde inte uppfyller kriterierna för ett bifallsbeslut. Det kan bero på att det rör sig om en boendefråga och inte ett omvårdnadsbehov eller att den enskilde har behov av vård- och omsorgsboende istället för servicehus.

Enligt den stadsövergripande äldreboendeplanen ”Äldreboendeplan 2025 med utblick mot 2050” dnr ALD 2024/121, fanns det i december 2023 tio servicehus med totalt 784 lägenheter. Samtliga servicehus ägs av Micasa Fastigheter och drivs i kommunal regi och finns inom stadens fyra stadsdelsregioner. Servicehusen i staden är en gemensam resurs och personer som beviljats insatsen har valfrihet att ställa sig i kö till tre olika servicehus. Personer har möjlighet att tacka nej till erbjuden plats och kan även välja att stå kvar i kö, ibland i flera år, innan de flyttar till ett servicehus. Antal lediga lägenheter i staden under 2023 var i snitt 70 per månad. Flest lediga lägenheter i servicehus under 2023, cirka 60 %, fanns i Västerort. Totalt förmedlades 159 lägenheter på servicehus i staden 2023.

De flesta stadsdelsförvaltningar som har servicehus beskriver en minskad efterfrågan. Till följd av de senaste årens minskande efterfrågan med tomma platser i servicehus har en del avvecklingar eller omstruktureringar till seniorbostäder genomförts. 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 i form av olika anpassningar i bostaden samt gemensamhetslokaler där det erbjuds social samvaro, trivselråd, samt både ekonomiskt och praktiskt stöd. Stockholms stads kommunala bostadsbolag tillhandahåller seniorbostäder som hyresrätt för målgruppen 65 år och äldre. I Hässelby-Vällingby stadsdelsområde finns fem seniorboenden som ägs av Micasa och Svenska bostäder. I anslutning till två av dessa finns aktivitetscenter i kommunal regi, Fästmansoffan och Hässelgården. Det finns även seniorbostäder i privat regi.

Ärendet

Fastigheten Skolörten 2 på Riddersviksvägen/Sandviksvägen byggdes 1974 som servicehus och ägs idag av Micasa Fastigheter. Fastigheten består av nio huskroppar med två till fyra våningar. Skolörtens servicehus består idag av 88 lägenheter i fem byggnader. Under flera år har antalet personer som bor på Skolörten minskat successivt, perioden 2023-2024 har antalet personer som bor på Skolörten minskat med 19 personer. I juli 2024 är drygt 50 % av 88 lägenheter uthyrda. Av de personer i stadsdelen som fick bifallsbeslut på servicehus under 2023 valde 25 % Skolörten, övriga 75 % valde andra servicehus i andra stadsdelar. Inom Västerort finns förutom Skolörtens servicehus även Kista servicehus med 75 lägenheter, i december 2023 var 15 lägenheter lediga i Kista servicehus.

Micasa har, i samband med att stadsdelsförvaltningen sade upp delar av Skolörten 2017, undersökt om fastigheten istället kan omvandlas till seniorbostäder. Micasa har bedömt att fastigheten inte kan användas till seniorbostäder eller vård- och omsorgsboende på grund av fastighetens utformning. Fastigheten består av många mörkerytor som inte är lämpad som bostad samt bedöms fastigheten vara i behov av omfattande renovering, se bilaga 1. Inför ett renoveringsprojekt behöver fastigheten tomställas och samtliga boende behöver flytta. För målgruppen som bor på Skolörtens servicehus kan den omfattande renoveringen orsaka stor oro, otrygghet med buller och många olika hantverkare som vistas i lokalerna, varför de inte kan bo kvar under en renovering.

Den totala hyran uppgår 2024 till 7,9 miljoner kronor (mnkr). En förhyrning som servicehus efter genomfört projekt kommer innebära betydligt högre hyror för stadsdelsförvaltningen och de boende.

Uppsägningstiden av hyreskontrakten av fastigheten är 24 månader. I fastigheten hyr nämnden även ut en kiosk. Något restvärde på hyreskontrakten kommer inte finnas. Onormalt slitage beslutas normalt sett vid slutbesiktning av fastighetsägaren, då fastigheten

ska rivs bedöms det onormala slitaget inte medföra några kostnader. Flyttkostnad samt andra kostnader som uppkommer i ärendet bedöms till 0,5 mkr.

Stockholm stad har en ökad åldrande befolkning vilket medför ett ökat behov av olika boendeformer, öppna träfflokaler, samt insatser som kan möta behovet, samtidigt som det är svårigheter med bra tomter för olika boendalternativ och lokaler. Det finns en minskad efterfrågan på servicehus och en ökad efterfrågan på seniorbostäder som är tillgängliga ur ett funktionellt perspektiv och som erbjuder möjlighet till social samvaro i gemensamma lokaler i anslutning till seniorbostaden. En seniorbostad kan möjliggöra för äldre personer som har svårt att bo kvar hemma att flytta till en tillgänglig lägenhet utan att ha behov av hemtjänst. Det behövs således inte ett biståndsbeslut för att flytta till en tillgänglig lägenhet i ett seniorboende, biståndsbeslut samt behov av hemtjänst krävs däremot för en lägenhet i ett servicehus. I äldreboendepåsen framgår även att prognos gällande platser inom vård- och omsorgboende väntas öka i stadsdelsområdet med cirka 100 platser fram till 2040. Hemtjänst och dagverksamhet är insatser som bedöms att öka med den åldrande befolkningen varför nya lokaler till de insatserna även behövs.

Förvaltningen för en tät dialog med Micasa gällande renoveringsbehov av Skolörten alternativt att avveckla Skolörten och ersätta Skolörten med alternativ som bättre möter upp framtida behov enligt ovan beskrivning.

Ett koncept med hemtjänstlokal, dagverksamhet, gemensamma lokaler för social samvaro inriktat mot äldre samt seniorbostäder och vård- och omsorgsboende på fastigheten Skolörten innebär att nämnden har en god framförhållning för att möta den åldrande befolkningens olika behov, samt möjligheter att bo kvar i den egna stadsdelen, och förutsättningar att minska äldres ensamhet och oro. Det stämmer även överens med den nya socialtjänstlagen som innebär att större fokus ska ligga på förebyggande insatser.

Processen för de som bor på Skolörtens servicehus vid en omställning

Tomställning av lokalerna kommer att ske successivt då förvaltningen har en uppsägningstid av fastigheten på 24 månader. Boende på Skolörten har möjlighet att under en längre period fundera över var de vill flytta. Biståndshandläggaren kommer ansvara för att informera och tillsammans med den enskilde undersöka vilka alternativ som är bäst för den enskilde. Alla boenden som berörs kommer tillsammans med biståndshandläggaren ta fram en plan över flytten så att berörda

parter känner sig trygga och säkra med processen. Packning, flytt och iordningsställande av det nya boendet betalas och arrangeras av Stockholm stad. Flyttstädning kommer inte att behövas. Personer med behov som motsvarar ett vård- och omsorgsboende kommer att uppmuntras att ansöka om den insatsen. Vid en nedstängning av Skolörtens servicehus får den enskilde förtur i Stockholm stads köhanteringssystem till stadens boenden.

Processen för personal vid Skolörtens servicehus vid en omställning

Kompetensförsörjningen inom äldreomsorgen är en stor utmaning varför personalens kompetens kommer tas tillvara och personal erbjudas anställningar inom andra enheter, vid eventuell övertalighet följer förvaltningen LAS, lag om anställningsskydd. HR, de som hanterar personalfrågor, tillsammans med ansvarig enhetschef och fackliga parter kommer ha dialog med medarbetaren för att hitta en bra lösning. Avdelningen äldre, funktionsnedsättning och socialpsykiatri har ett ökat behov av personal inom äldreomsorg, framför allt hemtjänst samt inom LSS, stöd och service till funktionshindrade, inom både boende och personlig assistans.

Jämställdhetsanalys

Bedömningen är att förslaget inte ger olika konsekvenser för invånarna beroende på om de är kvinnor eller män. Ingen skillnad görs på råd och stöd till den enskilde vid en flytt utan det är individuellt utformat stöd som ges.

Nationella minoriteter

Vid upprättande av detta tjänsteutlåtande är det ingen boende på Skolörten som tillhör de nationella minoriteterna. Om en boende tillhör en nationell minoritet och pratar något av minoritetsspråken, finska, meänkieli eller samiska, lämnar biståndshandläggaren information på något av minoritetsspråken.

Äldrevänlig stad

Målgruppen äldre ökar och efterfrågar alternativa boendeformer samt insatser såsom seniorbostäder, vård- och omsorgsboende, samt möjligheter till social gemenskap i olika träffpunkter, dagverksamhet och hemtjänst. Förslagets ambition är använda fastigheten till att bättre möta äldres behov och efterfrågan. Förvaltningen har kontinuerligt pensionärsråd där synpunkter och förslag tas tillvara. Förvaltningen har även en samverkan och dialog med Micasa i ärendet. En kommunikationsplan är upprättad som innebär kontinuerlig kommunikation och information till berörda.

Barnets bästa

Bedömning är att analys inte är relevant då målgruppen är över 65 år.

Risker

En risk är att det skapas en otrygghet hos boende, anhöriga, personal och ledning. En kommunikationsplan ska finnas framtagen med innehåll som är riktat mot olika målgrupper och funktioner/samverkanspartners för att minimera otryggheten och att samtliga får svar på sina frågor. Förvaltningen kommer att schemalägga regelbundna uppdateringar och erbjuda information och samtal både enskilt och i grupp till boende, anhöriga och personal. En annan risk är om lokaler är tomställda en längre tid, förvaltningen kommer följa upp och föra dialog med Micasa om risken med tomställda lokaler. Idag finns tomma lägenheter i fastigheten vilket skapar oro, otrygghet och irritation hos boende i området. Risk- och konsekvensanalyser upprättas av ledning tillsammans med skyddsombud och följs upp kontinuerligt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen äldre, funktionsnedsättning och socialpsykiatri, i dialog med Micasa. Samråd har hållits med stadsledningskontoret. Ärendet har även dragits i stadens referensgrupp för äldreboendeplanering den 20 maj. Pensionärsrådet har tagit del av ärendet den 19 augusti och samverkan har skett med fackliga organisationer.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Efterfrågan av lägenheter i servicehus har de senaste åren minskat såväl inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde som i staden i stort. Behovet ser ut att fortsätta att minska samtidigt som efterfrågan av bostäder i form av seniorbostäder, vård- och omsorgsboende, träfflokaler samt hemtjänst ökar. Stockholm stad har en ökad åldrande befolkning och svårigheter med bra tomter för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder. Hemtjänst är en insats som kommer att öka med den åldrande befolkningen varför lokaler för personal behövs varefter personer med hemtjänst ökar.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar om att införa intagningsstopp till Skolörtens servicehus, och att förvaltningen får i uppdrag att avveckla verksamheten i Skolörtens servicehus, samt att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen för Skolörten 2.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Marie Lissäng
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Sammanställning underhållsbehov Fastigheten Skolörten 2 – Skolörtens servicehus, daterad juni 2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2024-08-15
Marie Lissäng, Avdelningschef	2024-08-15