

Handläggare
Linda Melin
Telefon: 0850803644

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Avveckling av Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag enligt tjänsteutlåtandet och rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna stadsdelsnämndens beslut.
2. Nämnden beslutar att intagningsstopp för inflyttning införs på Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende.
3. Nämnden beslutar att säga upp samtliga hyreskontrakt avseende Cervins väg 9-15 (Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende) med fastighetsbolaget Micasa.

Sammanfattning

Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende har ett omfattande renoveringsbehov med stambyte. I dagsläget är 101 lägenheter i servicehuset uthyrda och 52 är tomma. Situationen med många outhyrda servicelägenheter genererar höga nettokostnader vilket påverkar nämndens ekonomi negativt. Förvaltningen bedömer, med stöd av Micasas tekniska analys av fastigheten, att en eventuell renovering inte är aktuell då den skulle bli för kostsam.

Det finns en betydande överkapacitet av servicehuslägenheter inom staden samtidigt som efterfrågan på servicehusplatser minskar. De äldre efterfrågar istället andra boendeformer såsom seniorboende. Förvaltningen vill arbeta för ett ökat utbud av anpassade och tillgängliga boendeformer för äldre i stadsdelsområdet, till exempel seniorbostäder.

De äldre som bor på Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende kommer i samband med avvecklingen att ges möjlighet att välja annat boende i staden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar om avveckling av Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende.

Bakgrund

Stadens målsättning är att äldre ska ha ett tryggt, modernt och tillgängligt boende. Tillgängliga bostäder med närhet till service och kommunikationer ökar den äldres möjligheter till ett aktivt och självständigt liv.

I staden finns tre boendeformer för äldre över 65 år. Seniorboende med eller utan aktivitetscenter som är en icke biståndsbedömd boendeform samt servicehus och vård- och omsorgsboende som är biståndsbedömda boendeformer.

Seniorboende

Seniorbostäder är lägenheter som är anpassade för god tillgänglighet och med gemensamma ytor för social samvaro. För bostad i seniorboende ställer den äldre sig i kö via bostadsförmedlingen. Från och med den 1 januari 2018 har särskilda förmedlingsregler för seniorboende införts, som innebär att personer över 85 år och personer mellan 65 år och 85 år som bor otillgängligt eller känner ensamhet och otrygghet ska vara de första att prioriteras när lägenheter blir lediga.

En grundtanke med alla seniorbostäder är gemenskap. Ofta finns gemensamma lokaler i huset där man kan umgås och i vissa fastigheter finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelarna. Bemanning och öppethållande anpassas efter lokala förutsättningar och behov.

Den äldre som har behov av hemtjänst väljer hemtjänstutförare inom stadens kundvalssystem. Hälso- och sjukvårdsinsatser utförs av vårdcentral inom vårdvalet.

Servicehus och vård- och omsorgsboende

Servicehus och vård- och omsorgsboende med inriktning på demensvård och somatisk vård ingår i stadens valfrihetssystem. Det innebär att den äldre efter biståndsbedömning väljer vilket boende man vill flytta till. Köhanteringen sker centralt via stadens Trygghetsjour.

På servicehus och vård- och omsorgsboende finns det personal dygnet runt. Verksamheten ansvarar för hälso- och sjukvårdsinsatser så som sjuksköterska, sjukgymnast/fysioterapeut och arbetsterapeut.

På servicehuset bor den äldre i lägenhet, ett till två rum och kök.

Hemtjänstinsatserna bedöms utifrån den enskildes behov på samma sätt som för hemtjänst i ordinärt boende.

På vård- och omsorgsboende bor den äldre i egen lägenhet, ofta ett rum med pentry/kokmöjligheter. Insatser och måltider ingår och är individuellt anpassade. För måltiden kan den boende välja att till exempel äta i den gemensamma matsalen på enheten eller i sin lägenhet.

Äldreboendeplanen

Den stadsövergripande boendeplanen, boendeplan 2020 med utblick mot 2040, syftar till att ange riktningen för stadens långsiktiga planering av boendeformer för äldre. I detta ingår att utvärdera vilka objekt som kan vara föremål för avveckling. Planen tas fram varje år, regionvis och i samråd med Micasa och äldrenämnden. Analys av behov och efterfrågan samt stadens prognos för befolkningsutveckling ligger till grund för planen. I den nuvarande boendeplanen, som antogs av äldrenämnden i maj 2019, föreslås att Fristad vård- och omsorgsboende avvecklas när avtalet med nuvarande entreprenör Bräcke diakoni går ut 2021-01-31. Boendet är i behov av omfattande renovering och uppfyller inte i sin nuvarande form ställda kvar vad gäller boendestandard, arbetsmiljö och är på grund av sin utformning inte heller möjligt att driva effektivt.

Samtliga servicehus i staden är, i varierande omfattning, i behov av modernisering och upprustning. I boendeplanen förordas därför att en prövning om avveckling respektive alternativ användning ska göras vid större upprustningar och underhållsinsatser. Fristad servicehus bedöms bli ett av de första servicehusen som kan prövas med denna inriktning. Boendeplanen menar även att en sådan omstrukturering bör ske parallellt med en generell satsning på utbyggnad av moderna seniorboenden.

Det finns en betydande överkapacitet av servicehuslägenheter inom staden. Det konstateras vidare i boendeplanen att efterfrågan på servicehusplatser minskar och att de äldre i stället efterfrågar andra boendeformer så som seniorboende. Allt fler äldre bor dessutom i större utsträckning också kvar hemma med hemtjänst så länge som möjligt.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Den samlade bedömningen i årets boendeplan är att utbudet av servicehuslägenheter och vård- och omsorgsboende, trots avveckling, kan tillgodoses inom regionen under de närmaste åren.

I regionen finns det sammanlagt tre servicehus med totalt 334 lägenheter.

Stadsdelsförvaltning	Servicehus	Antal lägenheter	Driftform	Fastighetsägare
Rinkeby-Kista	Kista servicehus	93	Egen regi	Micasa
Spånga-Tensta	Fristad	153	Egen regi	Micasa
Hässelby-Vällingby	Skolörten	88	Egen regi	Micasa
Totalt		334		

Tabellen är från årets boendeplan och visar antal servicehus i region västerort

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa i samarbete med avdelningen kansli och kommunikation samt i samråd med Micasa fastigheter.

Stadens referensgrupp för boende frågor har behandlat ärendet den 19 augusti 2019.

Ärendet har behandlats i äldreomsorgens samverkansgrupp den 10 oktober 2019 och stadsdelsnämndens pensionärsråd den 16 oktober 2019.

Ärendet

Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende
Fristad Servicehus med 153 lägenheter övertogs i kommunal regi den 1 december 2018. Verksamheten hade dessförinnan drivits på entreprenad av Attendo. I samma hus som Fristad servicehus är beläget finns också ett vård- och omsorgsboende med 22 platser. Fristad vård- och omsorgsboende drivs på entreprenad av Bräcke Diakoni där avtalet upphör 2021-01-31.

Fristad servicehus består av tre huskroppar, hus 9, 11 och 13. Huskropparna är sammanlänkade med varandra. I hus 9 och 11 finns även Fristad vård- och omsorgsboende med 22 platser.

Fastigheternas konstruktion innebär att 47 % av totalytan utgör lägenheter för uthyrning. Resterande del utgör korridorer, gemensamhetsutrymmen, förvaring och administrationsutrymme.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Flera av dessa utrymmen används sällan eller inte alls då verksamheten inte har behov av dessa eller då utrymmena inte lämpar sig för aktiviteter som efterfrågas av de boende. Denna planering är inte effektiv utifrån varken ett verksamhets- eller kostnadsperspektiv. Vid ett eventuellt stambyte och renovering kvarstår detta faktum.

Minskad beläggning och efterfrågan

I samband med avvecklingen av Tensta servicehus 2016 prognosticerades att efterfrågan på boende vid Fristad servicehus skulle öka. Det har inte skett utan istället har verksamheten under de senaste två åren haft i snitt 32 tomma lägenheter per månad. I augusti 2019 var 52 lägenheter outhyrda.

Nedanstående tabellen visar hur många av invånarna i Spånga-Tensta stadsdelområde som ansökt om servicehus och hur många av dessa som fått insatsen beviljad.

År	Ansökningar	Bifall
2013	40	32
2014	60	46
2015	70	55
2016	44	39
2017	29	20
2018	23	16
2019 (tom juli)	12	7

Ekonomi

Nämndens nettokostnader för Fristads servicehus budgeteras på två ställen under verksamhetsområdet äldreomsorg. Lokalrelaterade kostnader återfinns under ledning och driftskostnader budgeteras inom armen för resultatenheter. I verksamhetsplanen för 2019 uppgick lokalkostnaden till 10,1 mnkr innehållande en prognos på tomgångshyra om 2,2 mnkr. Den totala driftskostnaden uppgick till 20,9 mnkr.

Under året har efterfrågan på boendeformen sjunkit kraftigare än förvaltningen bedömde i verksamhetsplanen för 2019 samtidigt som avflyttningar till vård- och omsorgsboenden och av naturliga skäl skett. Det medför att förvaltningen vid tertialrapport två har ca 30 % outhyrda lägenheter vilket medför att tomgångskostnaderna för året kommer att stiga till dryga 4 mnkr.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Samråd med Micasa

Förvaltningen har haft flera samrådsmöten med Micasa för att analysera förutsättningarna att fortsätta bedriva verksamhet på Fristad även efter en omfattande renovering. Det Micasa kommit fram till i sina boendekalkyler är att förvaltningen behöver förbinda sig till att blockförhyra minst 100 lägenheter under 15 år för att en renovering ska vara aktuell. Kontraktperioden innebär en ekonomisk risk för förvaltningen då efterfrågan på servicehus är sviktande.

En renovering med stambyte skulle heller inte vara möjlig utan att utrymma hela fastigheten. Tidsperioden för en sådan evakuering uppskattas till minst 1 år. För förvaltningen skulle detta innebära att varje enskild hyresgäst behöver nytt boende under evakueringen för att sedan flytta tillbaka. En evakuering inom beståndet är uteslutet på grund av konstruktionen av stammar och dylikt.

Micasas tekniska analys av beståndet visar att fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd. Micasa har konstaterat behov av omfattande underhåll för badrum, fönster/entrédörrar, fasad, balkongplattor, mark, sophertering, tvättstugor och ytskikt.

Synpunkter och förslag

En central fråga för staden är att möta behovet av moderna, tillgängliga och anpassade bostäder för äldre utifrån den demografiska utvecklingen med allt fler äldre framöver.

Nya planerade vård- och omsorgsboende i Spånga-Tensta
Flera nyetableringar pågår i olika delar av stadsdelsnämndsområdet vilka kan komma att utgöra ett komplement till vissa av de platser som avvecklas, både på servicehuset och vård- och omsorgsboendet. Om samtliga objekt etableras som planerat bedöms behovet av vård- och omsorgsboende vara väl tillgodosett med en viss överetablering av platser efter år 2021.

- Ambea/Vardaga har i april 2019 öppnat ett vård- och omsorgsboende med 57 platser i Spånga/Solhem.
- Aleris planerar ett boende med 76 lägenheter i Bromsten, Prognosen är att detta boende beräknas vara klart runt 2021-2022.
- Svenska vårdbyggen har erhållit en markanvisning vid Tenstaterassen till år 2020 för att uppföra ett vård- och omsorgsboende med 72 platser.

- Micasa planerar att omvandla ett bestånd i Tensta till seniorbostäder med cirka 40 seniorlägenheter.
- Borätt kommer bygga 134 lägenheter i Spånga centrum där vissa lägenheter kommer att vikas för seniorbostäder.

Förvaltningens förslag

- Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende avvecklas.
- Intagningsstopp införs för Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende, vilket innebär att inga nya inflyttningar sker.
- Hyreskontraktet med Micasa fastigheter sägs upp.
- Fristad vård- och omsorgsboende fortsätter att drivas fram till att avtalet löper ut 31 januari 2021. På så sätt påverkas det entreprenadavtal som finns upprättat mellan staden och verksamhetsutövaren på minsta möjlig sätt.
- Förvaltningen samarbetar med Micasa och stadsledningskontoret för att undvika att fastigheten står tom under uppsägningstiden, vilket är angeläget ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv.

Information till boende och anhöriga

Att flytta är påfrestande för de boende på Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende. Flera brukare är sköra och kan känna sig oroliga inför en flytt till en ny boendemiljö. För att underlätta för de äldre och deras anhöriga kommer förvaltningen att genomföra ett antal olika åtgärder. Den boende kommer att erbjudas individuella samtal, tillsammans med anhörig och/eller företrädare. Alla ges samma möjlighet att ta emot information och möjligheter att ställa frågor under trygga former. Förvaltningen ombesörjer de boendes flytt och står för flyttkostnader av eventuella flytt av abonnemang.

Förvaltningen kommer även att utse en tjänsteman/projektledare med uppdrag att informera, föra samtal, samordna och ombesörja att de boende får det hjälp och det stöd som behövs för en trygg och säker flytt.

Risk- och konsekvensanalys för medarbetarnas

En avveckling av verksamhet kan även medföra en oro och känsla av ovisshet hos förvaltningens berörda medarbetare. Förvaltningen kommer att säkerställa att medarbetare delges information i ett tidigt skede och tas om hand på bästa sätt.

Tidsplan

Oktober 2019: stadsdelsnämnden fattar beslut.

November 2019: kommunstyrelsens ekonomiutskott fattar beslut.

Januari 2020 - december 2020 De boende flyttar till andra servicehuslägenheter eller, vid behov, vård- och omsorgsboende efter önskemål enligt valfrihetsprincipen. Boende som vill flytta redan under 2019 ska ges möjlighet till det.

31 januari 2021 upphör Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende helt.

30 april 2021 är verksamheten helt avvecklad.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar om avveckling av Fristad servicehus och Fristad vård- och omsorgsboende och därefter överlämnar beståndet till Micasa.

Fredrik Jurdell
Stadsdelsdirektör

Margareta Ericson
Avdelningschef

Bilagor

1. Boendeplan 2020 med utblick mot 2040, Stadsövergripande boendeplan
2. Samverkansprotokoll

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdelsdirektör	2019-10-15
Margareta Ericson, Avdelningschef	2019-10-15