



Handläggare: Helena Andersson
Telefon: 08-508 09 051

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Uppsägning av lokaler på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag att säga upp hyresavtalen med Micasa Fastigheter i Stockholm AB för delar av servicehuset, ett gruppboende, korttidsboendet och vissa allmänna lokalytor på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner uppsägningen.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om att få säga upp lokaler på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende i enlighet med redovisning i ärendet.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Annette Luengo
avdelningschef

Sammanfattning

Efterfrågan på servicehuslägenheter på Norrmalm har minskat de senaste åren. Befolkningsprognoserna visar att antalet personer över 80 år kommer att minska de närmaste åren och behovet av äldreomsorg i särskilda boenden förväntas minska fram till 2021. Stadsdelsförvaltningen föreslår därför att hyresavtalen sägs upp med Micasa Fastigheter i Stockholm AB för delar av servicehuset, ett gruppboende, korttidsboendet och vissa allmänna lokalytor på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende.

Fastigheten och de berörda lägenheterna kommer även fortsättningsvis att användas till boende för äldre, enligt samtal med ledningen för Micasa. Fastigheten där Väderkvarnen ligger är i relativt gott skick och har ett centralt

läge. Det är viktigt att fastigheten används flexibelt för att kunna möta behoven av olika boendeformer för äldre över tid.

Bakgrund

Väderkvarnens vård- och omsorgsboende drivs i kommunal regi och omfattar 99 lägenheter i gruppboenden med inriktning demens, somatik och äldrepsykiatri. I verksamheten ingår också ett servicehus med 72 lägenheter och 9 korttidsplatser.

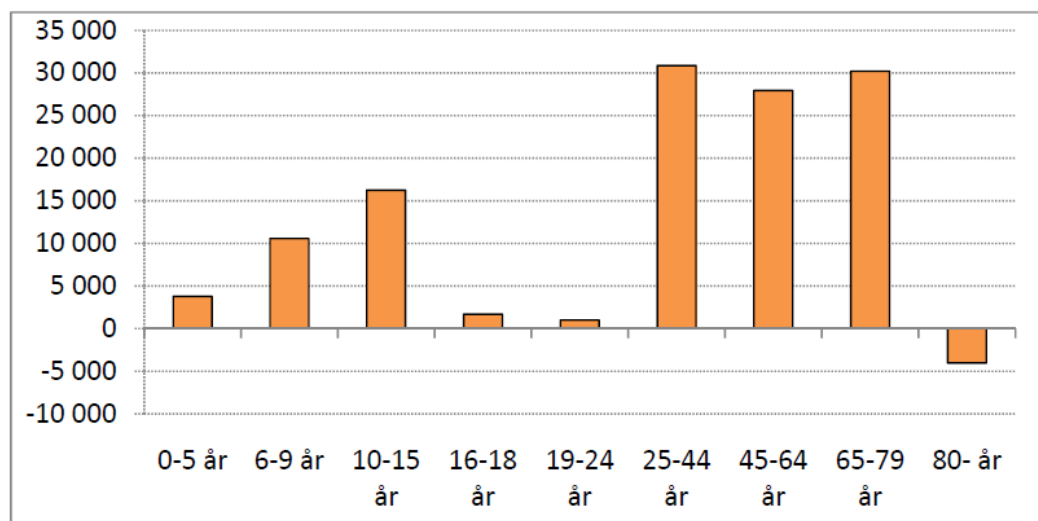
Verksamheten på Väderkvarnen har kontinuerligt anpassats till det aktuella behovet av äldreomsorg på Norrmalm. Tendensen de senaste åren har varit att behovet av gruppboenden har ökat, framför allt med inriktning demens, medan behovet av servicehuslägenheter har minskat i takt med att staden har kunnat erbjuda andra boendeformer, t ex seniorbostäder och trygghetsboende. Under 2011 och 2012 byggdes därför 17 servicehuslägenheter om till två gruppboenden med 18 lägenheter (inklusive en parlägenhet) med inriktning demens.

Den minskade efterfrågan på servicehuslägenheter på Väderkvarnen har fortsatt. I slutet av 2011 var 16 lägenheter tomställda. Förvaltningen ville då återlämna de berörda lägenheterna på plan 6 och 7. Micasa godtog inte uppsägningen då, men dialogen med fastighetsägaren om att avyttra lokalyta på Väderkvarnen för att anpassa verksamheterna till behovet av äldreomsorg har fortsatt under 2012.

Utvecklingen med minskad efterfrågan på servicehuslägenheter har fortsatt på samma sätt den senaste tiden och antalet lägenheter på Väderkvarnen bör anpassas till efterfrågan. Förvaltningen planerar därför att, förutom de 16 lägenheterna på plan 6 och 7, på sikt även återlämna 34 servicehuslägenheter på plan 4 och 5 till Micasa. Tomställningen av lägenheterna kommer att ske successivt.

Behovet av vård- och omsorgsplatser har också minskat det senaste året. Ett av de gruppboenden (9 lägenheter med inriktning demens) som färdigställdes 2012 står fortfarande tomt på grund av för liten efterfrågan, d v s ingen inflyttning har skett. Förvaltningen planerar därför att även återlämna ett gruppboende med 9 lägenheter till Micasa.

Förändring av befolkningen i Stockholm 2011-2020, fördelat på ålder



Befolkningsprognosen visar att antalet 65 – 79 åringar kommer att öka de närmaste åren, vilket förmodligen också innebär att behovet av olika slags seniorbostäder kommer att öka. Personer över 80 år prognostiseras däremot att minska under samma tid och då minskar också behovet av vård- och omsorgsboenden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av äldreomsorgsavdelningen i samarbete med administrativa avdelningen. Stadsdelsnämndens pensionärsråd har informerats om ärendet vid sitt sammanträde den 28 januari 2013.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2013 att inriktningen på den reviderade äldreboendeplan, som äldrenämnden tagit fram, är styrande för nämndernas äldreboendeplanering. Som underlag för årets äldreboendeplanering har äldreförvaltningen låtit Sweco göra en bedömning av äldreomsorgsbehovet i staden 2012-2021. Rapporten visar att behovet av särskilda boenden minskar under prognosperioden.

I budget 2013 beslutades också att ”Servicehusen kvarstår som en av flera boendeformer så länge efterfrågan finns. Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppdras bygga på ett sådant sätt att bostäderna kan vara flexibla och förändras över tid.”

Efterfrågan på servicehuslägenheter på Norrmalm minskar kontinuerligt. Det har inte varit någon kö till servicehuset på Väderkvarnen de senaste åren och det finns inte heller nu någon person som står i kö för att få en lägenhet där. Det finns för närvarande inte heller någon kö till Väderkvarnens vård- och omsorgsboenden.

Faktorer som påverkar det minskande behovet är att antalet äldre över 80 år minskar i innerstaden, att fler väljer att bo hemma med RUT eller hemtjänstinsatser och att det finns ett stort utbud av olika boendeformer för äldre att välja mellan på Norrmalm.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att sammanlagt 50 servicehuslägenheter på plan 4, 5, 6 och 7 återlämnas till Micasa Fastigheter i Stockholm AB att användas till annat boende för äldre. Drygt 20 lägenheter är redan tomställda och resterande lägenheter kommer under 2013 att successivt göras om till andra former av boende för äldre. De personer som eventuellt blir berörda av lägenhetsbyte inom huset kommer att erbjudas kostnadsfri hjälp med detta.

Förvaltningen föreslår också att de nuvarande lokalerna för ett gruppboende och korttidsverksamheten på plan 2 återlämnas. Verksamheten i det gruppboendet och korttidsverksamheten förläggs till de ännu ej belagda lägenheterna i de nybyggda gruppboendena. Stora delar av de allmänna lokalytorna på bottenvåningen utnyttjas mycket lite, liksom vissa administrativa lokaler i fastigheten. Dessa kommer därför att återlämnas i samband med övriga uppsägningar.

Fastigheten och de berörda lägenheterna kommer även fortsättningsvis att användas till boende för äldre, enligt samtal med ledningen för Micasa. Fastigheten som inrymmer Väderkvarnen är i relativt gott skick och har ett centralt läge. Det är viktigt att fastigheten används flexibelt för att kunna möta behoven av olika boendeformer för äldre över tid.

I ett valfrihetssystem är mångfalden viktig och genom att säga upp lokaler som inte efterfrågas fullt ut ges Micasa möjlighet att förverkliga andra mer attraktiva former av boende. De servicehuslägenheter som förvaltningen återlämnar till Micasa skulle med fördel kunna göras om till seniorbostäder. Norrmalm har goda erfarenheter av samordnat boende för äldre i seniorbostäder/trygghetsboende kombinerat med vård- och omsorgsboende i samma fastighet.

Den som bor i ett seniorboende kan ta del av valfriheten och själv bestämma vem som ska utföra eventuella hemtjänstinsatser. På Norrmalm finns många privata alternativ och en stor kommunal hemtjänst.

Väderkvarnen kommer efter omstruktureringen att ha kvar 90 vård- och omsorgslägenheter, 9 korttidsplatser och 22 servicehuslägenheter, vilket förvaltningen bedömer motsvarar behoven de närmaste åren.

Hyreskostnader för de ytor på bottenvåningen som inte används, de servicehuslägenheter på plan 6 och 7 som är tomma samt övriga ytor som frigörs motsvarar en hyreskostnad på cirka 6,1 mnkr per år.

Korttidsboendet byggdes om 2008 och vid ingången av 2013 finns ett resterande ombyggnadstillägg motsvarande 6,5 mnkr. Under 2013 kommer 506 tkr att betalas av på ombyggnadstillägget. När lokalerna återlämnas till Micasa kommer hela eller delar av ombyggnadstillägget att återbetalas till Micasa. Storleken på det ombyggnadstillägg som återbetalas beror på i vilken grad nästa hyresgäst kan använda lokalerna i befintligt skick, varvid ombyggnadstillägget debiteras nästa hyresgäst som en hyra.

När servicehuslägenheter står tomma uppstår tomgångskostnader i form av utebliven hyra för lägenheten som hyresgästen betalar till förvaltningen. Det uppstår också tomgångskostnad för den uteblivna intäkt som den biståndsfattande stadsdelen betalar för biståndsinsatsen servicehus. För 2013 är priset 10 100 kr per månad för insatsen servicehus. Avgiften täcker kostnader för hälso- och sjukvårdspersonal, ledning, reception, vaktmästare och gemensamhetslokaler (t.ex. samlingssal och reception). Beroende på storleken på lägenheten uppstår en total tomgångskostnad på cirka 16 000 kr för varje månad en servicehuslägenhet är tom.

Om uppsägningen av lokaler beviljas kommer stadsdelsnämnden att i samband med tertialrapport ansöka hos kommunstyrelsen om bidrag för kostnader för tomgångshyror till tomställda lägenheter under uppsägningstiden.