

Rev 2016-09-27

Handläggare
Cornelia Schroeder
Telefon: 08-508 03 088**Till**
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Avveckling av platser vid Tensta servicehus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att avveckla 48 lägenheter i Tensta servicehus och 7 lägenheter i vård- och omsorgsboende senast under vintern 2016 och rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna beslutet,
2. Stadsdelsnämnden beslutar att avveckla restaurangen i Tensta servicehus.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Heglert
StadsdelsdirektörMargareta Ericson
Avdelningschef

Sammanfattning

Tensta servicehus har under flera år haft låg beläggning med många tomma lägenheter i både servicehuset och vård- och omsorgsboendet. Förvaltningen föreslår att 48 servicehuslägenheter avvecklas. Detta för att tillgången bättre ska stämma överens med efterfrågan på lägenheter. Vidare föreslår förvaltningen att 7 platser i vård- och omsorgsboendet avvecklas. Otrygghet, dålig standard samt problem med ohyra är bidragande orsaker till förslaget att avveckla servicehuslägenheter samt omsorgsplatserna. Restaurangen i Tensta servicehus föreslås också avvecklas på grund av för låg efterfrågan.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd återremitterade ärendet den 22 september 2016, § 3 i avvaktan på att MBL förhandlingen skulle avslutas. MBL förhandlingen är nu avslutad i enighet. Förvaltningen planerar att arbetet med information till berörda inleds snarast efter nämndens beslut och att utflyttningen beräknas vara avslutad under vintern 2016 till våren 2017.

Bakgrund

Servicehusen i Stockholms stad har minskat i både antal och betydelse för äldreomsorgen sedan 90-talet. 1993 fanns det 7 610 personer boende på servicehus i staden. Äldrenämnden har i sin äldreboendeutredning konstaterat att i april 2016 var 12 procent av totalt 1 673 tillgängliga servicehuslägenheter outhyrda. Behovet av servicehusboenden prognostiseras minska med över 400 lägenheter till år 2020. Tensta servicehus har under flera år haft många tomplatser och dragits med stora underskott. För 2016 prognostiseras ett underskott om 9,5 miljoner kronor. Detsamma gäller för den restaurang som Fridagruppen idag bedriver i servicehuset. Underskottet för restaurangverksamheten prognostiseras 2016 där till 1,4 miljoner kronor. Det totala prognostiserade underskottet för dessa två verksamheter summeras således till 10,9 miljoner kronor för 2016.

Tensta servicehus har över tid de senaste åren även dragits med problem av social karaktär. Brukarna har upplevt stor otrygghet med obehöriga personer i och utanför fastigheten som haft ett mycket störande beteende. Det förekommer kriminella aktiviteter i och runt fastigheten. Drogmisshandlingar och droghandel sker öppet under kvällar och nätter på servicehusets innergårdar. Hög musik och högljudda personer samt bråk och misshandling förekommer. Obehöriga personer har även tagit sig in i fastigheten nattetid. Dessa har ringt på dörrar till brukarna, varit högljudda och även utträttat sina behov i lokalerna. Medarbetare har vid samtliga tillfällen kontaktat polisen. Dock har ingen gripits eftersom de hunnit försvinna från platsen innan polis anlät. Insatser från förvaltningen har vidtagits. Fältarbetare har haft särskilt uppdrag att vistas på plats samt tala och medla med de störande personer som finns på plats. Brukarna har uppmanats att ringa polis och störningsjour. Förvaltningen har i samverkan med fastighetsägaren Micasa tillsatt ronderingar med väktare i och runt fastigheten. Ronderingen sker vid ett flertal tillfällen per kväll och natt. Detta har resulterat i lungnare perioder. Ungdomar från intilliggande gymnasieskola har också vistats i lokalerna dagtid. De har varit högljudda, hotfulla och otrevliga mot brukarna och medarbetarna. Detta har skapat en otrygghet även under dagtid. Det har dock avtagit något genom att endast en entredörr hållits öppen till fastigheten samt att fastighetsägaren Micasa bytt låssystem.

Brukare har även olovligt ”lånat ut” sina lägenheter alternativt haft inneboende under tid man vistats i hemlandet. Utlåningen har i flera

fall varit till personer med kriminell livsstil och/eller missbruksproblematik. Det förekommer att dessa personer frihetsberövats, genom att polis hämtat dem vilket medför en otrygghet för övriga i fastigheten. I de fall då brukaren "lånat ut" sina lägenheter har förvaltningen aktivt vidtagit åtgärder för utflytt samt bytt lås på lägenheten.

Med detta som bakgrund önskar förvaltningen undersöka möjligheten att säga upp hyresavtalet med Micasa fastigheter för Elinsborgsbacken hus 7. Huset består av Tensta servicehus, 48 lägenheter, samt ett vård- och omsorgsboendets med 7 lägenheter. Även den yta som Fridagruppens restaurang använder önskas sägas upp.

Vidare ska det utredas hur lokalerna på bästa sätt kan disponeras under uppsägningstiden som är 24 månader om Micasa inte tidigare finner andra angelägna användningsområden eller ny hyresgäst.

Fastigheten

Fastigheten Stranninge 1, adress Elinsborgsbacken 3-9, hyser idag flertalet verksamheter. Fastigheten ägs av Micasa fastigheter AB.

- Hus 3: Landstinget hyr del av bottenvåning och förvaltningen hyr plan 1 till 4 och del av källare.
- Hus 4, lågdel: Förvaltningen hyr bottenvåning till restaurangen, matsalen, vindfånget samt del av källare.
- Hus 5: Förvaltningen hyr huvudentrén och några biutor på bottenvåningen och del i källare. Resterande del av hus 5 hyrs i övrigt av Kavats vård AB direkt av fastighetsägaren Micasa
- Hus 6, lågdel: Förvaltningen hyr samlingssal och övriga biutor samt del i källare.
- Hus 7: Förvaltningen hyr hela huset, servicehus samt vård- och omsorgsboende.
- Hus 8, lågdel: Förvaltningen hyr hela bottenvåningen och delar av källare.
- Hus 9: Förvaltningen hyr hela huset.

I hus 7 driver Kavats vård AB gruppboende för dementa på entréplan, exklusive en avgränsad yta som förvaltningen hyr från Kavats vård AB. På plan 1 till 4 driver förvaltningen Tensta servicehus. På entréplan i hus 9 ligger LSS (lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) verksamheten Stranninge gruppboende. På plan 1 till 4 driver Kavats vård AB vård- och omsorgsboende samt korttidsboende.

Fastigheten är i stort behov av omfattande renoveringar bland annat är två av husen i behov av stambyte och i samband med det behöver även badrummen renoveras för att uppnå dagens standard. Lägenheternas standard är överlag mycket låg. Flertalet av lägenheterna uppfyller inte den norm för tillgänglighet som är förenliga med målgruppen äldre med eventuella fysiska funktionsnedsättningar. Några av lägenheterna har handikappanpassats för att uppnå rätt nivå på tillgänglighet. Under de senaste två åren har det förekommit omfattande problem med vägglöss i hus 7. Under våren 2016 evakuerades hela vård- och omsorgsboendet på entreplanet för att sanering skulle vara möjligt. Vägglössen har spridit sig till andra lägenheter i hus 7 och är ett omfattande problem att få bukt med. Det förekommer även andra skadedjur i och runt fastigheten bland annat råttor och kackerlackor, åtgärder för sanering har vidtagits men problemen är återkommande.

Platser

Enligt avtalet med Kavat vård AB finnas totalt 47 lägenheter fördelat på fem plan. Varav: 40 vård- och omsorgsboendelägenheter, varav 7 lägenheter för korttidsboende.

Där utöver finns 48 servicehuslägenheter.

Andelen tomplatser uppgår per den 17 juni 2016 till totalt 21 procent med följande fördelning:

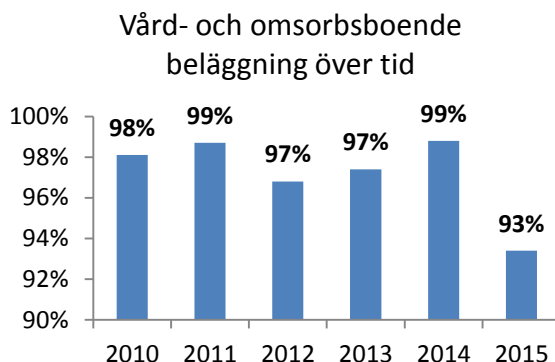
Vård- och omsorgsboende

- 7 lägenheter är outhyrda på grund av sanering av vägglöss.
- 5-6 lägenheter är outhyrda på omsorgsboendet Elingsborg på grund av minskad efterfrågan.

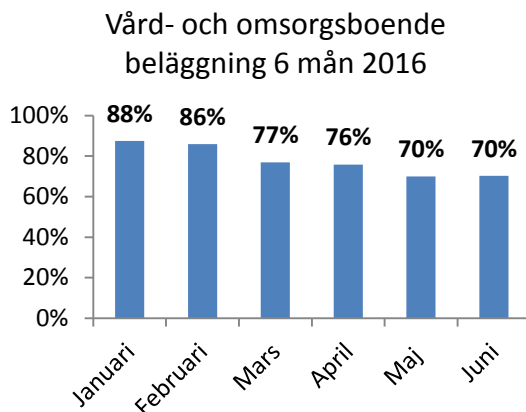
Det motsvarar 23 procent av samtliga 47 platser för vård- och omsorgsboende. Enligt avtalet med Kavat vård AB paragraf 5:12 står följande:

”Har entreprenören tomplatser som uppgår till 20 procent eller mer, är entreprenören skyldig att efter stadsdelsförvaltningens anvisningar stänga våning eller på annat sätt avgränsbar del av vård- och omsorgsboendet avseende motsvarande volym. Detta ska ske på bästa sätt för de boende och så att entreprenören ges skälig tid. Mellan den förvaltande stadsdelsnämnden och entreprenören kan med anledning av tomplatser också träffas annan överenskommelse angående exempelvis annat nyttjande av lokalen.”

Båda parter har varit nöjda och kontraktet förnyats och förlängts vid varje möjligt tillfälle till att totalt uppgå till den avtalade maximala avtalstiden om 9 år. Redan 2012 lyfte Kavat Vård frågan om sviktande beläggning. Stadsdelen och Kavat Vård kom då gemensamt fram till att minska antalet permanenta platser till förmån för utökning av korttidsplatser istället. Detta regleras i ett särskilt tilläggsavtal. Under några år kunde Kavat Vård med hjälp av utökad korttidsvård upprätthålla beläggningen. Den 6 maj 2013 aktualiserade Kavat Vård återigen frågan om sviktande beläggning genom en skrivelse till förvaltningen med begäran om att få avveckla ett antal platser. Någon förändring av överenskommelsen gjordes aldrig. Avtalet förlängdes vid årsskiftet, jan 2016, för de sista två återstående åren i avtalet.



Under årets första 6 månader har beläggningen fortsatt att svikta. Orsakerna är främst att lokalerna är gamla vilket upplevs oattraktivt när det finns möjlighet att välja andra moderna bostäder, men även att det saknas efterfrågan på platser i den här delen av stadsdelen. För närvarande har Kavat Vård en helt tom avdelning i Hus 7 på totalt sju platser och cirka fem till sex tomma platser på övriga våningar.



Servicehus

- 9 lägenheter är outhyrda på grund av dålig efterfrågan.

Det motsvarar 18 procent av samtliga servicehuslägenheter.

Idag är 32 lägenheter belagda av boende och övriga sju lägenheter används tillfälligt av förvaltningens egna verksamheter eller för evakuering utifrån sanering av vägglöss samt ombyggnation på grund av dålig standard.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi- och verksamhetsutveckling i samråd med avdelningen för äldre- och funktionsnedsättning.

Ärendet behandlades på referensgruppen för boendeplanering, äldreomsorg den 29 augusti 2016. Referensgruppens synpunkter var att utifrån den otrygga boendesituation de äldre har på Tensta servicehus är det lämpligt att detta ärende tas fram och separeras från stadens servicehusutredning. Samråd har påbörjats med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsledningskontoret i samband med referensgruppsmöte den 29 augusti. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beräknas att ta ställning till förslaget under 2016.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd återremitterade ärendet den 22 september 2016, § 3, i avvaktan på att MBL förhandlingen skulle avslutas. MBL förhandlingen är nu avslutad i enighet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det inte skäligt och inte heller värdigt att våra äldre medborgare ska uppleva den otrygghet som i dagsläget finns i Tensta servicehus. Flertalet av brukarna har beviljats bistånd till servicehus bland annat för att uppleva en ökad trygghet och att inte uppleva sig isolerade i sitt boende.

Förvaltningen anser också att det finns en överetablering av servicehus inom både staden och stadsdelsnämndens område. Detta eftersom flertalet lägenheter sedan länge stått tomma i Tensta servicehus. Fristad servicehus drivs idag på entreprenad av Attendo AB. Likt Tensta servicehus har Fristad servicehus i dagsläget 21 lägenheter som står tomma vilket genererar tomgångshyror för

nämnden. Det finns även en överetablering av vård och omsorgsplatser utifrån sviktande efterfrågan bland annat har Bräcke diakoni tre tomma platser.

Tidsbegränsad avveckling

Förvaltningen ser ett alternativ för avveckling av Tensta servicehus och det är tidsbegränsad avveckling. Då krävs det att de boende flyttar till andra servicehus samt vid behov även vård- och omsorgsplatser enligt LOV (lag om valfrihetssystem) som omfattar såväl kommunala i egenregi som entreprenad och privata utförare.

Fördelen med en tidsbegränsad avveckling är främst att minska otryggheten med tomma lokaler genom att inga grannar eller sociala kontakter finns att tillgå för de boende. Vidare minskar kostnaderna för verksamheten fortare än vid en successiv avflyttning. Vid en tidsbegränsad avveckling kan avtalet för Tensta servicehus, hus 7, sägas upp omgående och förvaltningen börjar med information till brukare samt att arbetet med att brukarna ska flytta till andra servicehus påbörjas. Några nya boende ska därför inte heller erbjudas lägenhet i servicehuset. Planer behöver upprättas i samråd med de boende som påverkas och eventuella anförvanter.

Personalsituationen

Då det gäller personalsituationen vid avvecklingen gör förvaltningen följande analys.

I dagsläget uppgår antalet biståndsbedömda hemtjänst timmar till cirka 15 000 för förvaltningen. Av dessa ligger 26 procent inom hemtjänsten som drivs i egen regi.

I och med att äldreförvaltningen framöver kommer ställa högre krav på privata utförare av hemtjänst antas att antalet privata utförare kommer att minska. Hemtjänsten driven i egenregi kan då komma att öka sett till antalet beställda timmar. När antalet beställda timmar ökar, ökar även behovet av nya medarbetare.

Avveckling restaurangen

Angående Fridagruppens restaurang så finns det inget underlag för att hålla restaurangen öppen. I maj månad serverades cirka 100 luncher på restaurangen. Det motsvarar cirka fem besökare per vardag. Däremot levererades cirka 1900 luncher till Kavat Vård och omsorgsboende under samma månad. Dessa luncher tillagas i dagsläget i köket i Fristad servicehus som genomgår omfattande renoveringar. Om restaurangen kan lämnas innebär beslutet besparingar i form av minskade lokalkostnader efter att

uppsägningstiden gentemot Micasa Fastigheter löpt ut. Personalbehovet kommer att minska om restaurangen i Tensta stängs. Dock är flertalet medarbetare visstidsanställda och inhyrda varför förvaltningen gör bedömningen att ingen övertalighet kommer att bli aktuell.

Avveckling vård- och omsorgsboendet

Avseende vård- och omsorgsboendet erbjuder Kavat Vård sig att tillsammans med förvaltningen omgående påbörja en avveckling av verksamheten vid Elinsborgsbacken 7. Det innebär en administrativ hantering i form av ett tilläggsavtal på en minskning av sju vård- och omsorgsboende platser i hus 7 Elinsborgsbacken då det redan är tomställt på grund av minskad efterfrågan. I dagsläget finns det även utöver dessa sju tomma platser ytterligare tre tomma platser hos Bräcke diakoni som drivs på entreprenad för stadsdelsnämndens räkning. Fördelen med denna lösning är att ett helt hus kan utrymmas och friställas.

Avveckling servicehuset

Vidare föreslår förvaltningen att 9 servicehuslägenheter avvecklas direkt eftersom de är outhyrda. Detta för att tillgången bättre ska stämma överens med efterfrågan på lägenheter.

Förvaltningen föreslår även att samtliga 48 servicehuslägenheter i Tensta Servicehus avvecklas enligt förslaget om tidsbegränsad avveckling.

För de boende kommer förändringen bli omfattande men förvaltningen kan och kommer erbjuda likvärdiga servicehuslägenheter inom stadsdelsnämndsområdet.

Finns önskemål om att få flytta till servicehus i annan stadsdel kommer förvaltningen att arbeta för att möjliggöra det utifrån tillgång. Bistånd till servicehuslägenhet omfattas inte av valfrihetssystemet.

De boende som idag bor på Tensta servicehus kommer att erbjudas stöd inför den förestående flytten. De som önskar kommer att få personligt besök av biståndshandläggare och/eller ansvarig enhetschef på servicehuset. Förvaltningen samordnar det praktiska som har med flytten att göra för de som så önskar, som flyttfirma, el-abonnemang, folkbokföring och eftersändning av post. Den enskilde får ersättning för eventuella utlägg på grund av flytten. Trots större arbetsinsats från förvaltningen kommer de ekonomiska konsekvenserna snabbare realiseras.

Förvaltningen planerar att arbetet med information kan inledas enligt plan inför publicering av ärendet på insyn och att utflyttningen beräknas vara avslutad senast första kvartalet 2017.

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att avveckla 48 lägenheter i Tensta servicehus och 7 lägenheter i vård- och omsorgsboendet samt lägga avveckla restaurangen och rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna beslutet.