

PM 2006 RVII (Dnr 327-4350/2005)

Omvandling av servicehus till seniorboende med hyresrätt

Borgarrädsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. En permanentning av det tidigare beslutade tillfälliga uppehållet angående omvandling från servicehus till seniorboende godkänns.
2. Beslut om större förändringar av stadens vård- och omsorgsboende gällande omstrukturerings till annan boendeform och/eller avveckling av sådan boendeform, ska fattas av kommunstyrelsen efter begäran av respektive stadsdelsnämnd.
3. Utvärderingen av processen med omvandlingen av servicehus till seniorboende godkänns.

Föredragande borgarrådet Margareta Olofsson anför följande

Bakgrund

Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum har fått i uppdrag att göra en utvärdering av omvandlingen av servicehus till seniorboende som kommunstyrelsen beslutade i maj 2004 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i december 2003. I uppdraget har också ingått att ge en belysning av begreppen servicehus och seniorboende, deras historia och hur utvecklingen är i andra kommuner.

Kommunstyrelsen har hittills godkänt hel eller delvis omvandling av 16 servicehus. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd återtog senare förslaget att omvandla två av stadsdelsnämndens servicehus. I Älvsjö stadsdelsnämnd finns beslut om att omvandla ett servicehus, men det ska ske först år 2007. Ett äldreboende med heldygnsomsorg inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde har också fått godkännande om att omvandlas till seniorboende med hyresrätt. Totalt har således hittills 13 servicehus med 1 034 servicehuslägenheter berörts av omvandlingen till seniorboende (se tabell).

Ärendets beredning

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret, kommunstyrelsens äldreomsorgsberedning och kommunstyrelsens pensionärsråd.

Stadsledningskontoret menar att servicehusen inte längre fyller den funktion som de ursprungligen byggdes för och därför bör förändras. Stadsledningskontoret menar även att det finns anledning att se över behoven av gemensamhetsutrymmen i stadens servicehus, oavsett om byggnaden ska förbli servicehus eller inte eftersom kostnaderna för dessa ytor är betydande.

Stadsledningskontoret anser att kommunstyrelsen även i fortsättningen ska ta ställning till stadsdelsnämndernas begäran om att omvandla ett specifikt servicehus till seniorboende. Detta bör omfatta samtliga större förändringar av servicehus. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen även ska ta ställning till en successiv om-

vandling av servicehus genom att lediga lägenheter i ett servicehus kan förmedlas som seniorlägenheter med hyresrätt.

Kommunstyrelsens äldreomsorgsberedning anser att de seniorboende med hyresrätt som har inrättats får anses tillräckliga och finner inte skäl till fler omvandlingar från servicehus till seniorboende.

Kommunstyrelsens pensionärsråd motsätter sig vidare avveckling av servicehus i Stockholm.

Mina synpunkter

Den 8 december 2004 tog kommunstyrelsen beslut om ett tillfälligt uppehåll för omvandlingen av servicehus till seniorboende. Processen behövde utvärderas innan ett klartecken gavs för omvandling av fler servicehus. Stiftelsen Äldrecentrum fick i uppdrag att utvärdera processen och utvärderingen är nu avslutad.

Servicehusen fyller inte längre samma funktion som när de en gång byggdes i de flesta fall på 70- och 80-talet. De byggdes för att skapa bättre bostäder för relativt pigga pensionärer som då ofta bodde i undermåliga bostäder. De kallades på 70-talet för bostadshotell, senare pensionärshem och det krävdes ingen biståndsbedömning för att flytta in. Sedan socialtjänstlagen 1982 har servicehusen varit en del av socialtjänstens utbud och en biståndsbedömd insats. En framgångsrik bostadspolitik har lett till bättre bostäder och tillsammans med en utbyggd hemtjänst och hemsjukvård innebär det att allt fler vill, och också kan, bo hemma när krafterna tryter. När vård- och omsorgsbehovet är så stort att den äldre inte kan bo kvar hemma behövs oftast heldygnsoomsorg. Därför måste de servicehus som staden förfogar över utvecklas och i vissa delar förändras för att klara den äldreomsorg som bedrivs idag och i framtiden.

De 1 034 seniorboendelägenheter med hyresrätt som hitintills antingen har inrättats eller är på gång att inrättas får anses tillräckligt och vi finner inte skäl till fler omvandlingar från servicehus till seniorboende. De tomma lägenheter som finns i servicehus kan utnyttjas till andra former av vård- och omsorgsboenden, t.ex. för äldre med demens eller psykiska funktionshinder.

Hitintills är 13 servicehus antingen omvandlade eller på gång att omvandlas till seniorboende med hyresrätt. När beslut om omstrukturering till seniorboende fattades 2004 fanns det 300 tomma lägenheter i servicehusen vilket inte var rimligt i en stad som Stockholm med brist på bostäder. Den omvandling som skett har möjliggjort för äldre att flytta till en bostad som är tillgänglig och funktionell till en förhållandevis låg hyra jämfört med de privata seniorboenden i bostadsrätt som finns i staden. För många äldre i Stockholm som bor i trevåningshus utan hiss har seniorboenden inneburit ett värdefullt tillskott av handikappanpassade bostäder. Om det behövs ytterligare tillskott av seniorboende är det en uppgift för stadens ordinarie bostadsplanering.

Ca 300 lägenheter har hitintills förmedlats. I övriga lägenheter bor antingen samma personer kvar, numera i ett seniorboende, eller så pågår det en renovering. Micasa Fastigheter i Stockholm AB förvaltar merparten av alla servicehus i staden. Bolaget har antagit ett utvecklingsprogram för att utifrån varje seniorboende skapa goda äldreboendemiljöer med lite olika inriktning för varje boende. Svenska Bostäder AB har också väl utarbetade policys för hur ett seniorboende i deras regi ska vara utformat.

I stadsdelsnämndernas äldreboendeplaner är det viktigt att bedöma servicehusen funktionalitet som servicehus eller som annat vård- och omsorgsboende. Kommunstyrelsen ska även i fortsättningen ta ställning till stadsdelsnämndernas begäran om större förändringar inom vård- och omsorgsboende. Mindre förändringar kan beslutas i eko-

nomiutskottet, där även ansökan om stimulansbidrag för ombyggnad behandlas. Äldreboendeplanerna tillsammans med kommunstyrelsens prövning ger staden instrument att styra den stadsövergripande boendeplaneringen av vård- och omsorgsboenden.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. En permanentning av det tidigare beslutade tillfälliga uppehållet angående omvandling från servicehus till seniorboende godkänns.
2. Beslut om större förändringar av stadens vård- och omsorgsboende gällande omstrukturering till annan boendeform och/eller avveckling av sådan boendeform, ska fattas av kommunstyrelsen efter begäran av respektive stadsdelsnämnd.
3. Utvärderingen av processen med omvandlingen av servicehus till seniorboende godkänns.

Stockholm den 19 april 2006

MARGARETA OLOFSSON

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. fortsatt stopp för omvandling av servicehus ska gälla
2. därutöver anför följande

Vi ser med oro på hur stadens servicehus i rasande fart håller på att omvandlas till seniorboenden, utan att vi har sett vad detta för med sig. Alla beslutande omvandlingar är inte genomförda. Det gör att de utvärderingar som gjorts inte kan vara heltäckande. Det gör i sin tur att vi inte vet vilka de samlade konsekvenserna blir. I ärendet står att alla servicehusen på sikt ska avvecklas?

Vi vill också understryka vikten av att hälso- och sjukvården fungerar tillfredställande. En av anledningarna till majoritetens vilja att omvandla servicehusen, är att landstinget då tar över ansvaret för denna. Av rapporten framgår att detta kommer att leda till sämre hälso- och sjukvårdsinsatser för äldre stockholmare som bor i seniorlägenhet istället för servicehus, vilket förstås för med sig betydande konsekvenser.

Vi kan inte stå bakom denna snabba avveckling av servicehusen, dessutom med så oklara omständigheter. Vi anser att det bör finnas en mångfald av boendeformer för äldre, där servicehus är en viktig form.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) enligt följande.

I valet 2002 lovade socialdemokraterna 10 000 nya äldreboenden. Istället för att öka har antalet istället minskat med drygt 10 000. I ett försök att släta över kritiken lovar nu statsminister Göran Persson under parollen "ensamheten är det stora problemet för många äldre människor" (DN 9/5-06) att storsatsa på servicehusboendet igen, inte minst i storstadsområdena där paradoxalt nog människor är som mest ensamma.

I artikeln står också: "Att kunna bo i en gemenskap där man har en rimlig service kräver att man bygger på ett visst sätt". I valmanifestet ska socialdemokraterna nu skriva in att det behövs en boendeform som ligger före det särskilda boendet där vårdinslaget ofta är omfattande.

Omvandlingen av servicehus till seniorbostäder har varit okänslig och berövat många äldre möjligheten till gemenskap. Det är glädjande att socialdemokraterna äntligen tycks vakna upp och vilja rätta till sina egna misstag, men frågan kvarstår dock hur den röd-gröna majoriteten i Stockholms stadshus väljer att hantera dessa nya löften.

ÄRENDET

Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum har fått i uppdrag att göra en utvärdering av omvandlingen av servicehus till seniorboende som kommunstyrelsen beslutade i maj 2004 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i december 2003. I uppdraget har också ingått att ge en belysning av begreppen servicehus och seniorboende, deras historia och hur utvecklingen är i andra kommuner.

Kommunstyrelsen har hittills godkänt hel eller delvis omvandling av 16 servicehus. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd återtog senare förslaget att omvandla två av stadsdelsnämndens servicehus. I Älvsjö stadsdelsnämnd finns beslut om att omvandla ett servicehus, men det ska ske först år 2007. Ett äldreboende med heldygnsomsorg inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde har också fått godkännande om att omvandlas till seniorboende med hyresrätt. Totalt har således hittills 13 servicehus med 1 034 servicehuslägenheter berörts av omvandlingen till seniorboende (se tabell).

Samtliga servicehus som varit aktuella för omvandling till seniorboende med hyresrätt

Stadsdel	Servicehus	Omvand-lats	Fastighetsägare	Antal be-rörda lä-genheter
Hässelby-Vällingby	Hässelby Gård	Hela	Micasa *	137
	Skolorten	Del av	Micasa	32
Kista	Akalla	Successivt	Svenska Bostäder	90
Norrmalm	Riddarsporren	Ett hus	Micasa	112
	Dalagatan	Hela	Stockholmshem	40
Östermalm	Rio	Halva	Micasa	70
	Floragatan	Hela	Stockholmshem	36
	Dianagården	Hela	Stockholmshem	32
Maria-Gamla stan	Skinnarviken	Hela	Svenska Bostäder	165
	Mälteriet	Hela	Micasa	126
Hägersten	Axelsberg	1 hus av 3	Micasa	75
Vantör	Rågsved	1 hus av 4	Micasa	39
Älvsjö	Långbroberg	År 2007	Micasa	91
Skärholmen	Frösätra	Del av	Micasa	80

* Micasa Fastigheter i Stockholm AB, före detta FB Servicehus AB

Ärendets beredning

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret, kommunstyrelsens äldreomsorgsberedning och kommunstyrelsens pensionärsråd.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande från den 27 februari 2006 har i huvudsak följande lydelse

Stadsledningskontoret anser att Äldrecentrums utvärdering av omvandlingen av servicehus till seniorboenden utgör ett bra underlag i den fortsatta planeringen. Den historiska återblicken ger en tydlig bild av varför de flesta kommuner avvecklar eller omvandlar sina servicehus.

Historik och bakgrund

Under de 13 år som gått sedan ädelreformens genomförande 1992 har vården och omsorgen om äldre genomgått stora förändringar. Bland annat har hemtjänsten byggts ut så att det idag är möjligt för äldre med omfattande behov av vård och omsorg att bo kvar i sitt ordinära boende. Detta kan också avläsas i statistik från USK där det framgår att andelen över 80 år som bor i särskilt boende har minskat under senare år samtidigt som andelen med hemtjänst har ökat. En liknande utveckling har också skett i många andra kommuner, bland annat i Göteborg och Malmö.

Som en följd av denna utveckling har behoven av utbyggnad av särskilt boende koncentrerats till boenden med omsorg dygnet runt. Då det numera uteslutande bedrivs omfattande omvårdnad i boenden med omsorg dygnet runt, har kraven på lokaler för sådana boenden skärpts de senaste åren.

Behovet av servicehuslägenheter, som en form av särskilt boende, har därför minskat.

I slutet av 90-talet började staden på allvar att arbeta enligt kvarboendep principen. Principen innebär att den äldre inte ska behöva flytta för att behoven förändras, utan att vården och omsorgen ska kunna ges i vilken boendeform som helst. Kvarboendep principen har gjort att gränserna mellan olika boendeformer mer och mer suddats ut.

Servicehus kontra seniorboende

Servicehusen liknar på många sätt mer ett ordinärt boende än ett särskilt boende. Detta avspeglas bland annat i stadens riktlinjer för biståndshandläggning, kundvalet och avgiftssystemet. Skillnaden mellan att bo i en anpassad ordinär bostad och att bo i en servicehuslägenhet är inte så stor. Den enskilde kan få precis lika mycket hjälp i det ordinära boendet som i servicehuset. Hemtjänstinsatserna kan även kombineras med dagverksamhet. Då det inte är givet att det finns restaurang och olika former av aktiviteter i servicehusen, är inte heller det en självklar skillnad.

I september 2005 fanns 182 tomma servicehuslägenheter. Ytterligare 111 servicehuslägenheter var vid samma tidpunkt berörda av olika former av omstruktureringar, vanligen ombyggnationer till boenden med omsorg dygnet runt. Under 2004 avslögs totalt 353 ansökningar om boende i servicehus. Motiveringen till avslag var i 350 av dessa ansökningar att behov av servicehus inte förelåg, dvs. behovet kunde tillgodoses i ordinärt boende, med eller utan hemtjänst. Övriga tre som fick avslag på sin ansökan om servicehus fick det med motiveringen att behovet kunde tillgodoses i en annan särskild boendeform.

Frågan är vilka typer av behov servicehusen ska tillgodose. I det ordinära boendet kan de flesta behov tillgodoses. Den enskilde ska enligt stadens riktlinjer vara i behov av vård och omsorgsinsatser som inte kan tillgodoses i det ordinära boendet för att bli beviljad en servicehuslägenhet. Å andra sidan bör den enskilde inte vara i behov av omfattande omvårdnadsinsatser vid inflyttning till servicehus, då sådana behov bättre kan tillgodoses i ett boende med omsorg dygnet runt. Servicehusen har svårt att leva upp till kraven på hur en boendemiljö bör utformas för äldre som är i behov av ett vård- och omsorgsboende.

Äldrecentrum tar i rapporten upp ett möjligt vägval i form av att servicehusen i sin traditionella form, med stora gemensamma ytor, behålls och att riktlinjerna för servicehus ändras så att även personer med få eller inga behov av omvårdnad kan bli beviljade en servicehuslägenhet. Det kan nog i första anblicken verka som en logisk lösning när det finns sökande samtidigt som det finns tomma servicehuslägenheter. Stadsledningskontoret avråder dock från ett sådant tillvägagångssätt då det medför klara ekonomiska konsekvenser. Varje plats i ett servicehus utgör en kostnad för stadsdelsnämnderna som uppgår till minst 40 tkr per år, oavsett om den enskilde är beviljad hemtjänstinsatser eller inte. I de servicehus som innehåller stora kollektiva komplementstyrkor är kostnaden större.

Dessutom kan en sådan förändring leda till att det efter en tid inte finns tillräckligt med servicehuslägenheter för att tillgodose efterfrågan, varpå väntetider uppstår. Enligt rättspraxis ska kommunen kunna tillgodose behov av särskilt boende inom tre månader och klarar man inte det

bör kapaciteten utökas. En sänkt tröskel för att bli beviljad servicehuslägenhet skulle med andra ord kunna leda till att staden får behov av att bygga nya servicehus.

Det finns ett fortsatt behov av bra och tillgängliga bostäder för äldre. Stadsledningskontoret menar att de servicehuslägenheter som omvandlas till seniorboende med hyresrätt därmed blir ett tillskott av sådana lägenheter. Många äldre bor idag i flerbostadshus som saknar hiss och det kommer för många av dessa äldre på sikt att innebära svårigheter. En omvandling av servicehuslägenheter till seniorboende med hyresrätt kommer att möjliggöra för äldre, med eller utan funktionshinder, att själva avgöra om och när de eventuellt vill flytta till en bostad som är tillgänglig och funktionell för äldre. När det inte längre krävs ett biståndsbeslut för att få flytta till dessa bostäder kommer även de som tidigare fått avslag på ansökan om servicehuslägenhet att kunna få en seniorlägenhet förmedlad via bostadsförmedlingen.

Trygghet och gemenskap

Stadsledningskontoret delar Äldrecentrums slutsats att det är viktigt att seniorboenden kan svara mot de behov av trygghet som äldre kan ha. I det kortsiktiga perspektivet håller stadsledningskontoret med om att det är bra om de boende som har hemtjänst kan behålla samma utförare som tidigare hade hand om servicehuset. På längre sikt, då allt fler flyttar in i seniorboenden, bör staden dock ha i åtanke att dessa personer, i enlighet med kundvalsmodellen, kan komma att välja en helt annan utförare än den som tidigare fanns i servicehuset.

När det gäller samordning med hemsjukvården anser stadsledningskontoret att det kan finnas anledning att tillsammans med landstinget titta närmare på hur övergången från en huvudman till en annan på bästa sätt kan lösas. Som framgår i rapporten har den totala kostnaden för hälso- och sjukvårdsinsatser minskat i seniorboenden jämfört med servicehus då primärvården generellt har ett annat arbetssätt och därmed en lägre bemanning av hälso- och sjukvårdspersonal.

Stadsledningskontoret håller med om att det är viktigt att på olika sätt skapa möjligheter till gemenskap, samvaro och aktiviteter i seniorboenden. I kommunfullmäktiges beslut i december 2003 framhölls också vikten av att bostadsbolagen har kvar någon form av gemensamhetsutrymmen i seniorboendena. Det är dock viktigt att, som Äldrecentrum tydligt gör i rapporten, se de gemensamma lokalerna som en separat fråga som inte har direkt koppling till själva omvandlingen av servicehusen. Stadsledningskontoret anser att det är bra om stadsdelsnämnderna i samband med förslag om omvandling av servicehus ser över behoven av samlingslokaler i stort i stadsdelsnämndsområdet. Det finns inget som hindrar att stadsdelsnämnden fortsätter att hyra delar av gemensamhetsutrymmen i de fall man kommer fram till att man har ett behov av t.ex. samlingslokaler i området. Sådana lokaler behöver då inte endast vara förbehållna gruppen äldre. Många av servicehusen kan också med fördel användas som olika former av "äldrecenter" där stadsdelsnämnderna kan samla flera verksamheter som riktar sig till gruppen äldre.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (tidigare FB Servicehus AB) har i det koncept man utformat för seniorboende betonat tillgången på gemensamhetsutrymmen. I de hus bolaget omvandlar till seniorboenden tillskapas utrymmen där de boende kan umgås och i mån av intresse även ordna olika former av aktiviteter. Stadsledningskontoret anser att det kan finnas anledning att särskilt se över hur man på bästa sätt kan lösa övergången från servicehus till seniorboende när det gäller aktiviteter. I dagsläget är medelåldern hög i de omvandlade servicehusen och de boende kan därför till en början vara i behov av stöd för att få igång aktiviteter.

Omvandlingsprocessen

Stadsledningskontoret delar Äldrecentrums uppfattning att det hade varit en fördel om fastighetsägarna av de servicehus som hittills omvandlats varit involverade i valet av vilka servicehus som skulle omvandlas. Det är en viktig lärdom inför kommande omvandlingar och avvecklingar. När det gäller om en omvandling bör omfatta hela servicehuset eller endast delar av det, anser stadsledningskontoret att båda alternativen har för- och nackdelar. Så länge det handlat om separata hus, har det fungerat relativt bra att särskilja servicehuset från seniorboendet. Det finns dock även exempel på successiv omvandling inom samma hus och där har det varit svårare, både för de boende och för personalen, att särskilja de olika boendeformerna. I de fall ett helt servicehus har omvandlats har det tydliggjort organisationen och vem som ansvarar för vad.

Information till de boende och deras anhöriga i samband med förändringar av servicehusen anser stadsledningskontoret är av stor vikt. Här finns gott om lärdomar att dra av de omvandlingar som har skett. Stadsledningskontoret anser även att Äldrecentrum i sin rapport lyfter en viktig fråga när det gäller att identifiera informationsbärarna i servicehuset och se till att de alltid är med i processen och därmed har svar på de frågor som ställs.

Stadsledningskontoret delar Äldrecentrums slutsats att det är viktigt att ta till vara de erfarenheter som hittills har gjorts i samband med de omvandlingar som genomförts. I den så kallade genomförandegruppen för omvandling av servicehus till seniorboenden har frågor som checklistor, informationsmaterial och diverse rutiner diskuterats. Det finns dock all anledning att intensifiera det arbetet vid en fortsatt omvandling av servicehus.

Stadsledningskontorets förslag

Stadsledningskontoret anser att det blir allt tydligare att servicehusen inte längre fyller den funktion som de ursprungligen byggdes för och därför bör förändras. Stadsledningskontoret anser, mot denna bakgrund, att det inte finns skäl att behålla stadens samtliga servicehus i sin nuvarande form, varför en successiv avveckling bör påbörjas. Stadsledningskontoret gör bedömningen att en successiv avveckling kommer att pågå under flera år och under överskådlig tid kommer servicehus att finnas kvar.

I budgeten för 2006 får stadsdelsnämnderna i uppdrag att justera de äldreboendeplaner som tidigare tagits fram för de geografiska stadsdelsnämndsområdena. Kommunstyrelsen ska samordna arbetet med att ta fram en plan för utbyggnad, ombyggnad och omstrukturerings av vård- och omsorgsboenden för hela staden. Servicehusen utgör en resurs som också måste beaktas i denna övergripande boendeplanering.

I stadsdelsnämndernas äldreboendeplaner är det därför viktigt att planera för servicehusen genom att, tillsammans med berörda fastighetsägare, bedöma vilka servicehus som är funktionella som servicehus och vilka som lämpar sig bättre som seniorboende eller vård- och omsorgsboende. Det kan handla om lokalernas utformning, men även i vilken grad den verksamhet som riktar sig till de äldre är utbyggd för att tillgodose de äldres behov av stimulans och gemenskap. Ett servicehus som sjuder av aktiviteter bör inte vara det servicehus som i första hand ska omvandlas till seniorboende. Servicehusen innehåller ett stort antal ettor som kan bli svåruthyrda och den geografiska placeringen kan vara mer eller mindre attraktiv. Flera av stadens servicehus är i behov av upprustning. Detta kan också påverka husens attraktivitet, både som servicehus och seniorboende.

Servicehus kan också vara lämpliga att bygga om till olika former av vård- och omsorgsboenden. I flera av stadens servicehus har delar av husen byggts om på detta sätt. Sådana ombyggnationer är ofta kostnadseffektiva i jämförelse med att bygga nytt. Mot bakgrund av att behoven av vård- och omsorgsboenden bedöms öka i framtiden, utgör servicehusen en viktig resurs.

Flera av stadsdelsnämnderna har kostnader för de ca 200 tomma servicehuslägenheter som finns idag. Den totala kostnaden för dessa lägenheter uppgår till ca 9,5 mnkr per år. Att så många lägenheter står tomma istället för att komma gruppen äldre till del är inte godtagbart.

Servicehusens, i många fall mycket generöst tilltagna, gemensamhetsutrymmen utgör också en stor kostnad för stadsdelsnämnderna. Bruttokostnaden för de så kallade kollektiva komplementstytorna i stadens servicehus är i snitt 1 000 kr per kvm och år. Den totala hyreskostnaden för dessa ytor uppgår till ca 100 mnkr. De besparingar som stadsdelsnämnderna kan göra vad gäller lokalkostnader skulle istället kunna användas till vård och omsorg. Stadsledningskontoret anser mot denna bakgrund att det finns anledning att se över behoven av gemensamhetsutrymmen i stadens servicehus oavsett om planeringen är att byggnaden ska förbli servicehus eller inte.

Stadsledningskontoret anser att kommunstyrelsen även i fortsättningen ska ta ställning till stadsdelsnämndernas begäran om att omvandla ett specifikt servicehus till seniorboende. Detta bör omfatta samtliga större förändringar av servicehus, inklusive omstrukturerings till annan särskild boendeform och/eller avveckling.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen även ska ta ställning till en successiv omvandling av servicehus genom att lediga lägenheter i ett servicehus kan förmedlas som seniorlägenheter med hyresrätt. Stadsledningskontoret föreslår att tillvägagångssättet vid en sådan

prövning ska vara att stadsdelsnämnderna ges möjlighet att hos kommunstyrelsen begära att servicehuslägenheter vid ett specifikt servicehus får återlämnas till fastighetsägaren varefter lediga lägenheter uppstår. Fastighetsägarna får i sin tur i uppdrag att se till att de förmedlas som seniorlägenheter.

Prövningen av alla typer av större förändringar av servicehusen ska syfta till att ge kommunstyrelsen instrument att styra den stadsövergripande boendeplaneringen då dessa boenden, som alla andra särskilda boenden, är en gemensam resurs för staden.

Kommunstyrelsens äldreomsorgsberedning beslöt den 17 mars 2006 föreslå kommunstyrelsen besluta följande.

1. beslut om större förändringar av stadens vård- och omsorgsboende gällande omstrukturering till annan boendeform och/eller avveckling av sådan boendeform, ska fattas av kommunstyrelsen efter begäran av stadsdelsnämnderna.
2. och att därutöver anföra

de seniorboende med hyresrätt som har inrättats får anses tillräckligt och vi finner inte skäl till fler omvandlingar från servicehus till seniorboende. Om det finns tomma lägenheter i servicehus kan de utnyttjas till andra former av vård- och omsorgsboende, t.ex. för äldre med demens eller psykiska funktionshinder. Äldre med psykiska funktionshinder är en grupp som ofta behöver vård- och omsorgsboende tidigare än andra grupper av äldre p.g.a. biverkningar av starka mediciner och flera somatiska sjukdomar.

Servicehusen fyller inte längre samma funktion som när de en gång byggdes, i de flesta fall på 70- och 80-talet. De byggdes för att skapa bättre bostäder för relativt pigga pensionärer som då ofta bodde i undermåliga bostäder. De kallades på 70-talet för bostadshotell, senare pensionärs-hem och det krävdes ingen biståndsbedömning för att flytta in. Sedan Äldrereformen infördes har servicehusboende varit en biståndsbedömd insats enligt socialtjänstlagen. En framgångsrik bostadspolitik har lett till bättre bostäder. Tillsammans med utbyggd hemtjänst och hemsjukvård innebär det att allt fler vill och också kan bo hemma längre. När vård- och omsorgsbehovet är så stort att den äldre inte kan bo kvar hemma behövs oftast heldygnsomsorg. Därför måste de servicehus som staden förfogar över utvecklas och i vissa delar förändras för att klara den äldreomsorg som bedrivs idag och framgent.

Hitintills är 13 servicehus antingen omvandlade eller på gång att omvandlas till seniorboende med hyresrätt. När beslut om omstrukturering till seniorboende fattades 2004 fanns det 300 tomma lägenheter i servicehusen vilket inte var rimligt i en stad som Stockholm med brist på bostäder. Den omvandling som skett har möjliggjort för många äldre att flytta till en bostad som är tillgänglig och funktionell. I områden där det bor många äldre i trevåningshus utan hiss har seniorboenden inneburit ett värdefullt tillskott av handikappanpassade bostäder. Fler bostäder anpassade för äldre och funktionshindrade behövs men det är en uppgift för stadens ordinarie bostadsplanering.

I stadsdelsnämndernas äldreboendeplaner är det viktigt att bedöma servicehusens funktionalitet som servicehus eller som annat vård- och omsorgsboende. Kommunstyrelsen ska även i fortsättningen ta ställning till stadsdelsnämndernas begära om större förändringar inom vård- och omsorgsboende. Mindre förändringar kan beslutas i ekonomiutskottet, där även ansökan om stimulansbidrag för ombyggnad behandlas. Äldreboendeplanerna tillsammans med kommunstyrelsens prövning ger staden instrument att styra den stadsövergripande boendeplaneringen av vård- och omsorgsboenden.

Reservation anfördes av *Margareta Björk (m)* och *Helene Jäderlund Eckardt (fp)*, bilaga.

Kommunstyrelsens pensionärsråd behandlade stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 6 mars 2006 samt beslöt att göra följande uttalande.

Mot stadsledningskontorets formella förslag till beslut har KPR ingen invändning.

Däremot har vi starka invändningar mot åtskilliga resonemang och slutsatser i tjänsteutlåtandet. Vi instämmer inte alls i SLK:s bedömning att ”en successiv avveckling” ska påbörjas av stadens servicehus. Att bygga en sådan bedömning på Äldrecentrums utvärdering (”Hem ljuva hem”) av omvandlingsprocessen låter sig inte göra. Äldrecentrum vill gärna göra en uppföljning av ”Hem ljuva hem” genom att studera *effekterna* av omvandlingen. En sådan uppföljning kan möjligen leda till nya slutsatser och överväganden från stadens sida.

Redan nu kommer emellertid vissa negativa signaler från omvandlade servicehus. Bland boende på Skinnarviken har till exempel viss viktminskning noterats, och en enkät visar att tre fjärdedelar av dem som tidigare nyttjade matsalen anser att kosthållningen har blivit sämre.

Socialstyrelsen har i flera sammanhang uttalat en väl underbyggd oro för den snabba nedläggningen av särskilda äldreboenden i landet. Ett faktum som pensionärsorganisationerna också har påtalat vid sina överläggningar med statsmakterna. Det borde ligga i stadens intresse att hejda den pågående utvecklingen, så att äldres boendevillkor kan svara mot socialtjänstlagens intentioner.

KPR reagerar återigen mot att antalet tomma servicelägenheter tas till intäkt för avveckling av servicehus. Vi tänker inte här upprepa allt som vi tidigare anfört i denna fråga, men vi hävdar fortfarande att den restriktiva biståndsbedömningen är en påtaglig anledning till tomma lägenheter. Ett exempel: år 2005 sökte i Hägerstens stadsdelsnämnd 75 personer plats i servicehus. Av dessa fick 30 personer avslag, det vill säga 40 procent. Motsvarande siffror finns på många håll i staden.

Det är uppenbart att riktlinjerna för biståndsbedömning påverkar tjänstemännens beräkningar av behovet av servicehuslägenheter. Under året ska dessa riktlinjer enligt KF-beslut ses över. Det finns fortfarande ingen samlad policy i fråga om olika boendeformer för Stockholms äldre invånare. KPR tror att en sådan policy kan bli en viktig fråga för de politiska partierna under valåret 2006. Inom ramen för den hoppas vi att kriterierna för rätten att bo i servicehus ändras, så att sökandes upplevda, reella behov kan tillgodoses. Ingen söker plats i servicehus utan tungt vägande skäl.

Slutligen: KPR motsätter sig vidare avveckling av servicehus i Stockholm.

RESERVATIONER M M

Reservation anfördes av Margareta Björk (m) och Helene Jäderlund Eckardt (fp) enligt följande.

Vi föreslår att.

1. fortsatt stopp för omvandling av servicehus ska gälla
2. därutöver anför följande

Vi ser med oro på hur stadens servicehus i rasande fart håller på att omvandlas till seniorboenden, utan att vi har sett vad detta för med sig. Alla beslutande omvandlingar är inte genomförda. Det gör att de utvärderingar som gjorts inte kan vara heltäckande. Det gör i sin tur att vi inte vet vilka de samlade konsekvenserna blir. I ärendet står att alla servicehusen på sikt ska avvecklas?

Vi vill också understryka vikten av att hälso- och sjukvården fungerar tillfredställande. En av anledningarna till majoritetens vilja att omvandla servicehusen, är att landstinget då tar över ansvaret för denna. Av rapporten framgår att detta kommer att leda till sämre hälso- och sjukvårdsinsatser för äldre stockholmare som bor i seniorlägenhet istället för servicehus, vilket förstås för med sig betydande konsekvenser.

Vi kan inte stå bakom denna snabba avveckling av servicehusen, dessutom med så oklara omständigheter. Vi anser att det bör finnas en mångfald av boendeformer för äldre, där servicehus är en viktig form.