

Handläggare
Anneli Rydström
Telefon: 0850822068
Kent Zander
Telefon: 0850823051

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2019-05-23

Upprustning och omstrukturering av Fruängsgårdens servicehus A-huset

Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag enligt tjänsteutlåtandet och rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiskott att godkänna nämndens beslut.
2. Nämnden beslutar om att intagningsstopp för extern inflyttning införs på Fruängsgårdens servicehus och Trekantens servicehus.
3. Nämnden beslutar om att säga upp hyreskontraktet för lägenheterna i Fruängsgårdens servicehus A-huset med fastighetsbolaget Micasa.

Sammanfattning

Fruängsgårdens servicehus har ett omfattande renoveringsbehov med stambyte. I dagsläget är 22 lägenheter uthyrda på Fruängsgårdens servicehus i A-huset som har 63 lägenheter. Situationen med många lediga servicehuslägenheter möjliggör att de boende kan erbjudas att flytta inom Fruängsgården till C-huset och till Trekantens servicehus eller att välja annat servicehus i staden, om man så önskar. Behov kan också finnas av vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen anser att det är angeläget att upprustning och omstrukturering av servicehuset prioriteras, såväl utifrån ett behovs- som ett kostnadsperspektiv.

Förvaltningen önskar bredda utbudet av fler anpassade och tillgängliga boendeformer för äldre i stadsdelsområdet såsom till exempel seniorbostäder.

Fastighetsbolaget Micasa genomför en översyn av det framtida behovet av bostäder. Ärendet har tillstyrkts av stadens referensgrupp för boendeplanering.

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 kö till 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 prioriteras först när lägenheter blir lediga.

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 för demensvård och somatisk vård ingår i stadens valfrihetssystem som innebär att den äldre efter biståndsbedömning väljer till 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 t.o.m. 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 t.ex. äta i den gemensamma matsalen på enheten, i sin lägenhet eller i restaurang om sådan finns.

Äldreboendeplan

Äldreboendena är en gemensam resurs för staden. För stadens äldreboendeplanering har stadsnämnderna i uppdrag att årligen ta fram regionvisa äldreboendeplaner i samverkan med Micasa och äldrenämnden utifrån befolkningsutveckling, analys av behov, efterfrågan och tillgång på boendeformer för äldre. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ingår tillsammans med stadsdelsnämnderna Älvsjö och Skärholmen i regionen Västra Söderort.

Regionernas äldreboendeplaner ligger till grund för stadens gemensamma boendeplanering, såsom utbyggnad av nya vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder samt behov av omstruktureringar och upprustning av befintliga fastigheter för äldreboende. Den samlade bedömningen är att utbudet av servicehuslägenheter och vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Det finns en betydande överkapacitet av servicehuslägenheter. Det finns även ett behov av modernisering och upprustning av fastigheterna.

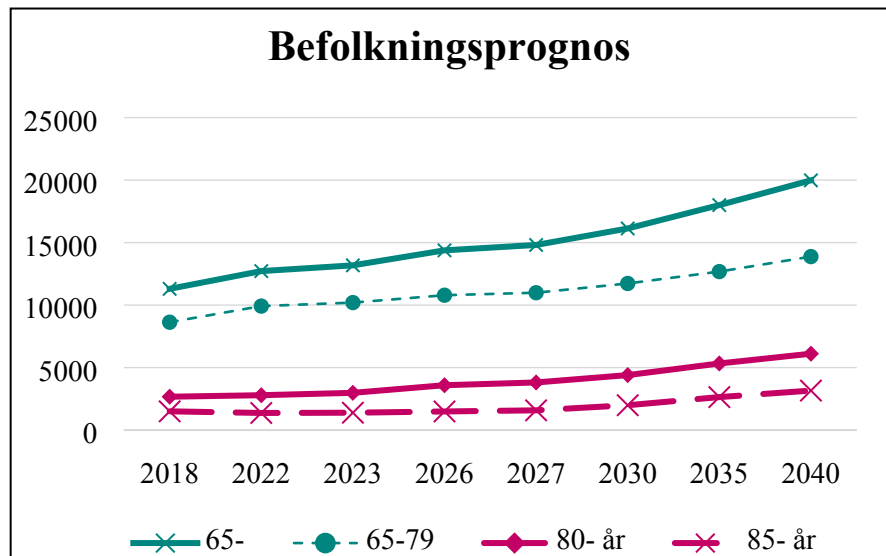
I regionen finns det tre servicehus med totalt 254 lägenheter.

- I Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde, Fruängsgårdens servicehus med 104 lägenheter och Trekantens servicehus med 89 lägenheter.
- I Älvsjös stadsdelsområde, Älvsjö servicehus med 61 lägenheter.

Regionen hade 63 lediga servicehuslägenheter i december 2018.

Befolkningsprognos Hägersten-Liljeholmen

Prognosen är att antalet äldre över 65 år ökar medan antalet äldre över 85 år minskar under de närmaste åren för att år 2023 börja öka successivt och sedan i allt snabbare takt. År 2040 är det dubbelt så många äldre över 85 år som i dag.



Befolkningsprognos Hägersten-Liljeholmen

Ålder/År	2018	2022	2023	2026	2027	2030	2035	2040
65-	11 300	12 720	13 180	14 380	14 810	16 130	18 000	19 980
65-79	8 630	9 920	10 200	10 790	10 990	11 730	12 680	13 880
80-år	2 670	2 790	2 980	3 590	3 810	4 400	5 330	6 110
85-år	1 500	1 370	1 390	1 490	1 580	1 990	2 640	3 160

Sweco

Behovsutveckling Hägersten-Liljeholmen

Behovet av servicehusboende bedöms ligga på en stabil nivå på totalt 40 personer för att sedan öka från 2031.

Hemtjänst i servicehusboende

Ålder/År	2018	2022	2023	2030	2031	2035	2037	2040
totalt	44	40	40	40	50	60	60	70
80-år	33	30	30	30	30	40	50	60
85-år	31	30	30	30	30	40	50	50

Sweco

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldreomsorg i samarbete med avdelningen för samhällsplanering samt i samråd med fastighetsbolaget Micasa och stadsledningskontoret. Gemensamt möte för avstämning av ärendet har hållits den 24 april 2019.

Stadens referensgrupp för boendeplanering har behandlat och tillstyrkt ärendet den 29 april 2019.

Ärendet har behandlats i äldreomsorgens samverkansgrupp den 7 maj 2019 och i stadsdelsnämndens pensionärsråd den 15 maj.

Ärendet

Förvaltningen lyfter i detta ärende fram behovet av upprustning och omställning när det gäller Fruängsgårdens servicehus för att möta det framtida behovet av trygga och anpassade bostäder för äldre, utan biståndsbedömning.

Renoveringsbehov av Fruängsgårdens servicehus

Micasa har under 2018 genomfört en första inventering av Fruängsgårdens servicehus A-huset vilken visar på ett omfattande upprustningsbehov såsom stambyte. Micasa gör en fördjupad genomlysning som leder till åtgärdsplan.

Fruängsgården nu och då

Fruängsgården består av tre huskroppar, A-, B- och C-huset. I dag finns det 104 servicehuslägenheter, varav 63 lägenheter i A-huset och 41 i C-huset. Det finns två vård- och omsorgsboenden, Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende i B-huset och Axgårdens vård- och omsorgsboende i C-huset.

Servicehuset byggdes 1980-82 och hade totalt 248 servicehuslägenheter.

Servicehusets tre huskroppar är sammanfogade i entréplan med två låghusdelar. Huskropparna A-B byggdes ihop med nya C-huset 1982. Fruängsgårdens sjukhem öppnades i landstingets regi då med 48 platser på plan 1 i C-huset samt överbyggnaden av bottenvåningen.

Hus A, (7 våningar) användes tidigare till ”kvinnohem”, inom socialpsykiatri.

Hus B, (8 våningar) användes till personalbostäder, innan det blev servicelägenheter i samband med att C-huset, i 4 våningar uppfördes.

Hus B hade ursprungligen när det startade som servicehus 144 lägenheter.

I början av 90-talet sker en successiv omvandling av servicehuslägenheter till vård- och omsorgsboende/heldygnsplatser.

Under 2004 och 2005 genomförs den stora ombyggnaden av B-huset till ett modernt vård- och omsorgsboende med inriktning demens och somatisk vård, totalt 128 lägenheter/platser. 16 lägenheter uppdelade på två avdelningar om 8 lägenheter på varje våningsplan.

Det gamla sjukhemmet byggs om till vård- och omsorgsboende och stod klart under 2007, nuvarande Axcgårdens vård- och omsorgsboende. Axelsbergs gamla sjukhem flyttas hit. Under 2008 skedde omDispositioner inom Axcgården. Under en tid fanns en enhet där de boende kunde ha husdjur.

År 2008 upphandlas Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende (då kallat Lingården och Ängsgården) i B-huset. År 2015 övergår verksamheten tillbaka till drift i egen regi.

Boende på Fruängsgårdens servicehus, A-huset

I dagsläget (april) är 22 lägenheter uthyrda på Fruängsgårdens servicehus i A-huset. Det bor 23 personer varav ett par.

Av A-husets 63 lägenheter är 9 stycken 1:or uthyrda och 13 stycken 2:or samt tre 2:or som används av hemtjänsten.

Antal lägenheter	Antal uthyrda mars 2019	Storlek	Hyra
34 stycken 1:or	9	46-48 kvm	4762 kr - 4932 kr
29 stycken 2:or	13	58-70 kvm	5510 kr - 6197 kr
Totalt 63	22		

Lediga servicehuslägenheter

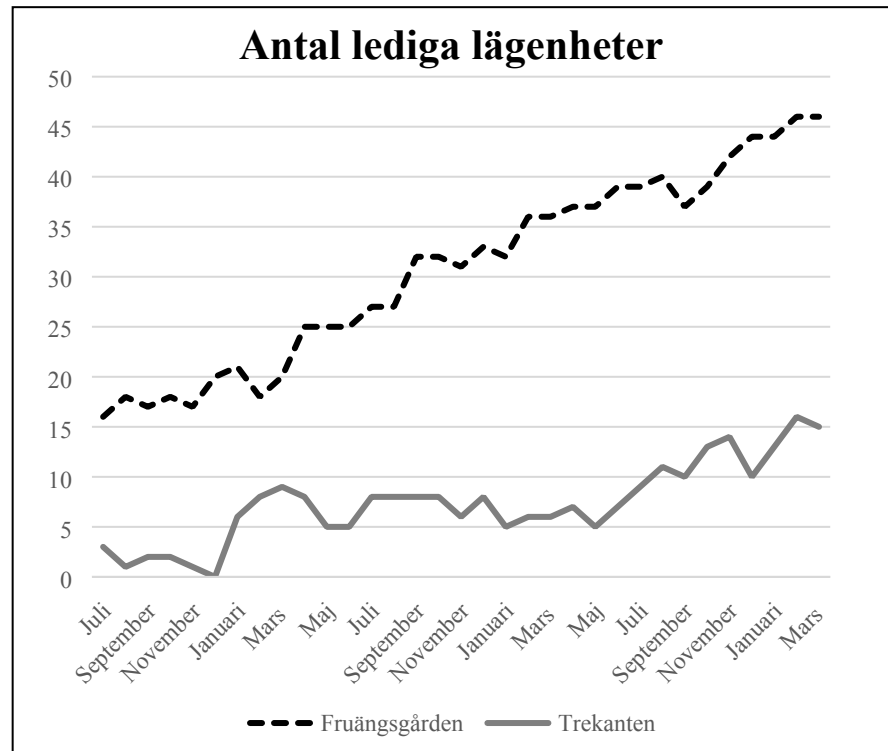
Antalet lediga servicehuslägenheter har stadigt ökat och främst på Fruängsgårdens servicehus.

I mars 2019 fanns totalt 61 lediga servicehuslägenheter, varav 46 lägenheter på Fruängsgårdens servicehus och 15 lägenheter på Trekantens servicehus.

Lediga servicehuslägenheter

Servicehus	Antal lediga lägenheter
Fruängsgården A-huset	36 (38 i april)
Fruängsgården C-huset	10
Trekanten	15
Totalt	61

Nedan visas utvecklingen under de senaste åren. Antal lediga lägenheter väntas öka i april.



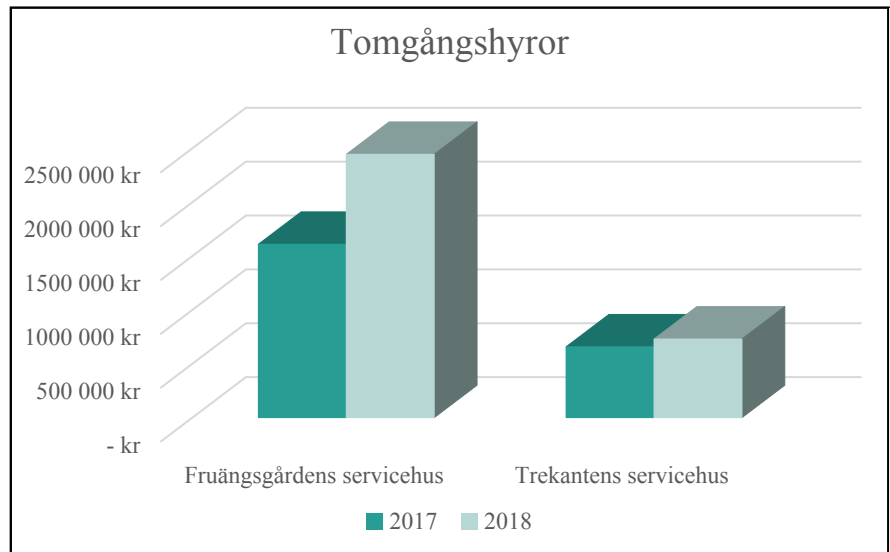
Omkostnader och utgifter

Lediga lägenheter innebär att förvaltningens äldreomsorg betalar hyreskostnaden för en lägenhet som inte är uthyrd/står tom.

För år 2018 uppgick tomgångshyrorna för servicehuslägenheter till ca 3,2 mnkr varav ca 2,4 mnkr för Fruängsgårdens servicehus.

Totalt uppgick tomgångshyrorna för servicehus och vård-omsorgsboende till ca 5,4 mnkr. På Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende hålls ett våningsplan med 16 lägenheter stängt.

Tomgångshyrorna fortsätter att öka. Prognosen för år 2019 är ökade kostnader med ytterligare ca 1 mnkr för servicehusen, totalt ca 4,15 mnkr och ca 6,4 mnkr för servicehus och vård- och omsorgsboende. Förvaltningen önskar anpassa boendebudet för att kostnadseffektivt möta behovet av äldreboende på lång sikt, men kommer på kort sikt påverkas negativt av omstruktureringskostnader och eventuella bortfall av hyresintäkter under omställningen. Förvaltningen ser över hur en övergångsperiod kan hanteras kostnadseffektivt och optimalt med en helhets syn på stadsdelsnämndens ekonomi.



Tomgångshyror servicehus 2017-2018

Tomgångshyror	2017	2018	Diff.
Fruängsgårdens servicehus	1 608 954	2 443 946	834 992
Trekantens servicehus	602 183	729 642	127 459
Summa	2 211 137	3 173 588	962 451

Tomgångshyror servicehus t.o.m. mars 2019 samt prognos helår 2019

Tomgångshyror	2019 t.o.m. mars	Prognos 2019 på helår
Fruängsgårdens servicehus	732 482	2 929 927
Trekantens servicehus	305 941	1 223 765
Summa	1 038 423	4 153 692

Synpunkter och förslag

Moderna, trygga och tillgängliga bostäder för äldre ökar den äldres möjligheter till ett självständigt liv.

Stadens referensgrupp för boendeplanering har behandlat förvaltningens ärende om Fruängsgårdens servicehus A-huset.

Utmaningar, behov och möjligheter

Den demografiska utvecklingen

- En utmaning är att möta de äldres behov utifrån den demografiska utvecklingen först ett minskat behov under några år som sedan kommer att öka kraftigt. 2040 är det dubbelt så många äldre över 85 år som i dag.

Tomgångshyror

- Situationen med många lediga servicehuslägenheter som innebär kostnader för tomgångshyror. Resurser som skulle kunna användas på ett effektivare sätt och till kvalitetshöjning i verksamheten.

Renoveringsbehov

- Flera av fastigheterna är i behov av upprustning i olika grad, en del med omfattande renoveringsbehov såsom Fruängsgårdens servicehus.

Otillgängliga bostäder

- Många äldre bor i fastigheter som är utan hiss eller är otillgängliga på annat sätt. Detta kan innebära att äldre ansöker om att få flytta till ett servicehus och gärna om sådant finns i området där man redan bor, vilket känns tryggt. En otillgänglig bostad är dock inte ett tillräckligt skäl för att beviljas servicehusboende, enligt stadens riktlinjer.

Möjlighet till omställning

- Läget med minskat behov och ett överskott av servicehuslägenheter under ”mellanperioden” ger utrymme att planera och genomföra förändringar för att möta det framtida behovet av anpassade bostäder för äldre, utan biståndsbedömning.

Fler anpassade och tillgängliga boendeformer för äldre

- Förvaltningen önskar bredda utbudet av fler anpassade och tillgängliga boendeformer för äldre såsom seniorbostäder i stadsdelsområdet.
- Fastighetsbolaget Micasa genomför en översyn av det framtida behovet av bostäder för äldre och har ett ägardirektiv att skapa fler seniorbostäder.

Inför omställning av Fruängsgården servicehus, A-huset Förvaltningens förslag och önskemål är att Fruängsgårdens servicehus omstruktureras till seniorboende med aktivitetscenter. De boende i hus A erbjudas att flytta till C-huset, Trekantens servicehus eller annat servicehus i staden utifrån valfriheten. Den äldre kan även ha behov av vård- och omsorgsboende.

Förvaltningens förslag

- Intagningsstopp införs på Fruängsgårdens och Trekantens servicehus, vilket innebär att inga nya boende flyttar in. Syftet är dels att kunna erbjuda servicehusboende inom stadsdelsområdet och dels att så få boende som möjligt ska påverkas av förändringen. Ingen nyinflyttat ska behöva flytta igen. Hyreskontraktet med Micasa fastigheter för

Fruängsgårdens servicehus, A-huset sägs upp.
Uppsägningstiden för hyreskontraktet är två år.

- Förvaltningen kommer att samarbeta med Micasa och stadsledningskontoret för att fastigheten inte ska stå tom under uppsägningstiden, vilket är angeläget utifrån trygghets- och säkerhetsaspekten. En viktig fråga i planeringen är att optimera tidsplanen de boendes flytt från servicehuset.

Information och individuella samtal

En flytt är påfrestande för den äldre. Många av de boende är sköra och har svårt att orka med en flytt. De kan känna sig oroliga inför flytten och att flytta till en ny boendemiljö.

Vid förändringar som genomförs på boendeformerna tas alltid stor hänsyn till den boendes individuella behov och önskemål.

De boende erbjuds individuella samtal, tillsammans med anhörig/den boendes företrädare om den boende så önskar, för information och dialog kring den enskildes behov och önskemål.

Förvaltningen ombesörjer den boendes flytt och står för flyttkostnaderna samt för flyttkostnader av ev. telefonabonnemang. Förvaltningen kommer att utse tjänsteman/projektledare med uppdrag att informera, föra individuella samtal, samordna och ombesörja att de boende får den hjälp och stöd det behöver för en trygg och säker flytt.

Risk- och konsekvenser för medarbetarna

Förändringar skapar ofta oro och känsla av ovisshet hos medarbetarna. Förvaltningens bedömning är att medarbetarna kommer att kunna erbjudas fortsatt anställning inom äldreomsorgens verksamheter.

Tidsplan

Micasas översyn av Fruängsgårdens servicehus kommer att ge en tidsplan för genomförandet. Nedan ges en översikt av beslutsgången och förvaltningens planering och samarbete med Micasa.

29 april 2019: Ärendet har behandlats och tillstyrkts av stadens referensgrupp för boendeplanering.

23 maj 2019: Stadsdelsnämnden fattar beslut.

Juni/augusti 2019: Kommunstyrelsens ekonomiutskott fattar beslut.
Information till medarbetare m.fl.

Augusti/hösten 2019: Information till de boende på servicehuset om planering samt tidsplan gällande flytt till andra servicehuslägenheter efter önskemål eller ev. vård- och omsorgsboende utifrån det individuella behovet.

Augusti/hösten 2019 – hösten 2021: Förvaltningens uppsägningstid av servicehuset A-huset som är två år. Samarbete med Micasa för att fastigheten inte ska stå tom under uppsägningstiden samt om de boendes flytt.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslagen enligt tjänsteutlåtande.

Gunilla Davidsson
tf. stadsdelsdirektör

Marja Kammouna
avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, tf. stadsdelsdirektör	2019-05-06
Marja Kammouna, avdelningschef	2019-05-06