

PM Rotel II (Dnr KS 2019/1727)**Gör om Fristad till ett kollektivhus för äldre**

Skrivelse av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.**Ärendet**

Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V), föreslår i en skrivelse till kommunstyrelsen att Fristad servicehus ska omvandlas till ett kollektivboende för äldre i första hand och ett sedvanligt seniorboende i andra hand. Skribenterna framhåller att andelen äldre kommer att öka kraftigt i Stockholm under kommande decennier och behovet av tillgängliga och äldreanpassade bostäder är stort, varför det även framöver kommer finnas behov av bostäder för äldre i Bromsten.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadsledningskontoret anser att ett varierat utbud av boendeformer för äldre är angeläget ur både ett strategiskt och ekonomiskt perspektiv, men att det omfattande upprustningsbehovet inte gör det ekonomiskt hållbart att driva boende för äldre i den aktuella fastigheten.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser att det är viktigt att det finns ett varierat utbud av äldreboende i staden och verkar, genom deltagande i de gemensamma uppdragen som finns kring detta, för att det ska finnas en mångfald av boendeformer i stadsdelen.

Stockholms Stadshus AB anser att de stora investeringar som behövs i fastigheten inte kan genomföras med en hyresnivå som staden i form av hyresgäst kan acceptera och att samma kalkyl bör tillämpas för AB Svenska Bostäder som för Micasa Fastigheter i Stockholm AB vid ett eventuellt övertagande.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB framhåller att bolaget tittat på möjligheterna att efter nödvändigt underhåll inrymma servicehus eller seniorbostäder i fastigheten men att inget framtaget alternativ visat sig ekonomiskt genomförbart, eller lämpligt av andra skäl.

Mina synpunkter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) arbetar strategiskt tillsammans med andra berörda förvaltningar och bolag inom staden för att möta behovet av bostäder för äldre.

Bostadsytan i Fristads servicehus (Fristad) utgör mindre än hälften av den totala ytan och fastighetens förutsättningar gör det svårt att utveckla den till en renodlad bostadsfastighet. Underhållsbehovet är stort och kräver omfattande investeringar. Dessa investeringar kommer vara omöjliga att genomföra med en hyresnivå som staden i form av hyresgäst kan acceptera. Att subventionera hyran är inte tillåtet i enlighet med gällande lagstiftning. Kalkylen för en omvandling av fastigheten till seniorbostäder är inte ekonomiskt realistisk för Micasa. Fastighetens läge bedöms inte heller vara optimalt för ett seniorboende och Micasa bedömer möjligheten att hyra ut seniorlägenheter i fastigheten som begränsad. Enligt stadens bedömning föreligger inte ett behov för ytterligare bostäder för äldre i området.

Stadens bolag bör ha samma kalkyler för dessa typer av investeringar och samma lagstiftning gäller för såväl Micasa som AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder), varför en överföring av fastigheten till Svenska Bostäder inte bör leda till en annan bedömning.

Micasa har precis som flera andra av stadens bolag i uppdrag att avyttra icke-strategiska fastigheter i syfte att klara både planerade investeringar i ny- och ombyggnationer av bostäder för äldre samt minska skuldsättningen, för både bolaget och staden.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 18 mars 2020

JOAKIM LARSSON

Bilaga

1. Reservationer m.m.
2. Skrivelse om att göra om Fristad till ett kollektivhus för äldre

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Tyvärr framgår det tydligt av svaren på skrivelsen att majoriteten prioriterar utförsäljning av kommunala äldreboendefastigheter före sina intentioner att skapa alternativa boendeformer för äldre. Eftersom Svenska Bostäders kollektivhus i fastigheten bredvid är sammankopplad med Fristads servicehus borde det ha funnits intresse att åtminstone utreda förutsättningarna för Svenska Bostäder AB att överta fastigheten och där skapa ett kollektivhus för äldre. Men vi konstaterar att skrivningarna om alternativa boendeformer för äldre stannar vid vackra ord.

Ersätтарыtrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande.

Remissammanställning

Ärendet

Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V), föreslår i en skrivelse till kommunstyrelsen att Fristad servicehus ska omvandlas till ett kollektivboende för äldre i första hand och ett sedvanligt seniorboende i andra hand. Skribenterna framhåller att andelen äldre kommer att öka kraftigt i Stockholm under kommande decennier och behovet av tillgängliga och äldreanpassade bostäder är stort, varför det även framöver kommer finnas behov av bostäder för äldre i Bromsten.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

I skrivelsen, som väckts i kommunfullmäktige av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V), beskrivs problematiken med det minskade antalet ansökningar till Fristad servicehus och de stora kostsamma upprustningsbehov som finns för att kunna fortsätta bedriva verksamheten i fortsatt servicehusstandard och enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Vänsterpartiet beklagar nedläggningen av Fristad servicehus och att boende behöver flytta. Skribenterna anför vidare att det vore olyckligt om Fristad inte fortsatte vara ett boende för äldre även i framtiden. Andelen äldre kommer att öka kraftigt i Stockholm kommande decennierna och behovet av tillgängliga och äldreanpassade bostäder är stort. Skribenterna framför vidare att det inte finns några seniorbostäder i Bromsten i dag och att äldre gärna bor kvar i sitt närområde även efter att ha flyttat till en tillgängligare bostad. Det kommer därför finnas behov av bostäder för äldre i Bromsten även framöver.

Skribenterna anser att Micasa ska omvandla Fristad servicehus till ett kollektivboende för äldre i första hand och ett sedvanligt seniorboende i andra. Vidare framför skribenterna att stadsdelsnämnden ska undersöka möjligheten till att starta ett aktivitetscenter i fastigheten, vilket ger ett mervärde oavsett om det blir ett kollektivboende för äldre eller ett seniorboende. Enligt skrivelsen är kollektivhus en efterfrågad boendeform som innebär stora möjligheter till gemenskap och social samvaro. I skrivelsen framförs vidare att Fristads servicehus är sammankopplat med Svenska Bostäders kollektivhus i fastigheten bredvid och Micasas fastighet därför skulle kunna överlätas till Svenska Bostäder om detta underlättar den fortsatta förvaltningen.

Skribenterna föreslår att kommunstyrelsen och Stockholms stadshus AB initierar nödvändiga insatser för att Fristad ska kunna fortsätta vara ett boende för äldre enligt skrivelsens förslag.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret bedömer att ett varierat utbud av boendeformer för äldre är angeläget ur både ett strategiskt som ekonomiskt perspektiv. Befolkningsprognosen visar att åldersgruppen 65 år och äldre växer kraftigt de kommande åren. För att kunna möta behoven för framtidens äldre är mångfald av boendeformen, biståndsbedömda som icke biståndsbedömda, centralt.

Enligt den äldreboendeplan som beslutades i kommunstyrelsen 2019 kan det efter slutförd renovering av Fristad servicehus tas ställning till framtida driftform där andra boendelalternativ än nuvarande och vård- och omsorgsboende kan bli aktuella. Vidare finns det skrivet i äldreboendeplanen att det vid omstrukturering av befintliga servicehus i äldre fastigheter kan ha ett större värde för kommunkoncernen som försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna eller för omfattande upprustning/underhåll.

Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB har den 13 februari 2020 tagit ett inriktningsbeslut avseende försäljning av fastigheten. Av underlaget för beslutet framgår att bolaget har prövat om fastigheten kan användas för annat boende för äldre men funnit att det inte är ekonomiskt möjligt utifrån byggnadens konstruktion.

Stadsledningskontoret anser att det omfattade upprustningsbehovet inte gör det ekonomiskt hållbart att driva ett boende för äldre i fastigheten och att äldreboendeplanen ska följas för att få en strategisk stadstäckande plan för vart de olika boendeformerna för äldre ska tillkomma för att kunna möta de äldres behov på bästa sätt. I äldreboendeplanen finns det vidare redan planer på ett nytt vård- och omsorgsboende vid Spånga centrum med planerad inflyttning början av 2022.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att Clara Lindblom och Rashid Mohammed (V) skrivelse om att göra Fristad servicehus till ett kollektivhus för äldre anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2020 följande.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på skrivelsen.

Reservation anfördes av Rashid Mohammed (V) och Anna Jonazon m.fl. (alla S), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ploen (Fi) som instämde i reservationen av Rashid Mohammed (V) och Anna Jonazon m.fl. (alla S).

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 30 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser överlag att det är viktigt att det finns ett varierat utbud av äldreboenden, både i staden och i stadsdelen, och medverkar för att det ska finnas en mångfald av boendeformer i stadsdelen genom att delta i de gemensamma uppdragen som finns kring detta. I stadens budget för 2020 framgår därutöver att äldreförvaltningen tillsammans med stadsdelsnämnderna, Micasa fastigheter AB och privata aktörer, ska bidra till utvecklingen av såväl biståndsbedömda som icke biståndsbedömda boendeformer för äldre. Boende i kollektivhus är en icke-biståndsbedömd insats.

Hur man vill bo som äldre är en allt mer framträdande fråga i samhällsdebatten. Många äldre efterfrågar en boendeform som ligger mellan ett ordinärt boende och ett vård- och omsorgsboende - som är till för de med mycket stort vårdbehov. Prognosen är att befolkningen i åldersgruppen 65 år och äldre ökar kraftigt kommande år i Stockholms stad. Troligtvis kommer detta innebära en ökad efterfrågan på olika typer av boenden för äldre personer.

Det åligger förvaltningen att erbjuda aktivitetscenter i nära anslutning till seniorbostäder, detta krav gäller inte vid andra boendeformer. I stadsdelen finns för närvarande träffpunkter centralt i Spånga och i Tensta som är mötesplatser öppna för alla seniorer i stadsdelen. Träffpunkterna erbjuder olika former för aktiviteter och har i uppdrag att motverka ofrivillig ensamhet och erbjuda förebyggande uppsökande aktiviteter.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 5 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Det stora investeringsbehov som fastigheten Idun 24 (Fristad) har kan inte genomföras med en hyresnivå som staden i form av hyresgäst kan acceptera. Att subventionera hyran är inte tillåtet i enlighet med gällande lagstiftning. På samma sätt innebär en omvandling av fastigheten till seniorbostäder en kalkyl som inte är ekonomiskt realistisk för Micasa Fastigheter.

Micasa Fastigheter har precis som flera andra av stadens bolag i uppdrag att avyttra icke-strategiska fastigheter som inte är nödvändiga för bolagets verksamhet. Detta i syfte att klara både planerade investeringar i ny- och ombyggnationer av bostäder för äldre samt minska skuldsättningen, både för bolaget och staden.

I Bromsten finns även planer för ett nytt vård- och omsorgsboende i Spånga Centrum med planerad inflyttning början av 2022, varför tillgängliga bostäder för äldre kommer att tillhandahållas i området samtidigt som seniorbostäder idag finns i Traneberg och Hässelby. Planer finns dessutom för ytterligare seniorbostäder i Kista.

En eventuell överlåtelse av fastigheten till AB Svenska Bostäder bedöms inte som ett alternativ, med utgångspunkt i att Micasa Fastigheter inte bedömer kalkylen som hållbar och bolagen inte bör ha olika kalkyler för denna typ av investeringar. Dessutom omfattas båda av samma typ av lagstiftning. Svenska Bostäder, har i likhet med Micasa, uppdrag om avyttringar av ej strategiska fastigheter.

Koncernledningen anser utifrån dessa förutsättningar och Micasas Fastigheters synpunkter att möjligheten att omvandla till seniorbostäder inte ger en ekonomiskt realistisk kalkyl för Micasa Fastigheter, varför alternativa lösningar för hur fastigheten ska hanteras bör ses över.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s yttrande daterat den 23 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har sagt upp sin förhyrning i fastigheten Idun 24 som omfattat Fristad servicehus och vård- och omsorgsboende. Detta innebär att Micasa Fastigheter står utan hyresgäst i fastigheten. Uppsägningen har föregåtts av en längre period av dialog mellan bolaget och stadsdelsförvaltningen och utredningar kring fastigheten. Fastigheten har ett stort underhållsbehov vilket har undersökts och specificerats. I dialogen mellan stadsdelsförvaltningen och bolaget har olika alternativ prövats att genomföra underhållet och i olika omfattningar inrymma servicehus och seniorboende. Inget av de framtagna alternativen har visat sig ekonomiskt genomförbart för båda parter.

De begränsande förutsättningarna i fastigheten är förutom det stora underhållsbehovet framför allt den låga andelen bostadsyta i förhållande till fastighetens totala yta samt svårigheter att omvandla mer yta till bostadsyta. Fastigheten har inte heller det läge som bolaget eftersträvar för sina seniorboenden. Från fastigheten är det långt till kollektiva färdmedel och service.

Tillgången till seniorboende är idag bättre i västerort än andra delar av staden. Micasa Fastigheter arbetar dessutom idag med två projekt, i Kista och Tensta, för att tillskapa ytterligare seniorboenden i regionen. Micasa Fastigheter kan inte utifrån vad som angivits ovan se någon möjlighet att använda fastigheten till boende för äldre utifrån de förutsättningar som finns.

Reservationer m.m.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Rashid Mohammed (V) och Anna Jonazon m.fl. (alla S) enligt följande.

Förslag till beslut

1. Tillstyrka skrivelsen
2. Därutöver anför följande

Det är bra att såväl nuvarande som dåvarande rödgrönrosa majoritet är överens om att Stockholm ska vara en äldrevänlig stad. Ingen politisk majoritet kan därmed undgå att ta hänsyn till det kraftigt ökade behovet av tillgängliga bostäder för äldre på grund av den demografiska utvecklingen. I Västerort förväntas ju en ökning av invånare 65 år och äldre med 57 procent fram till år 2040. Många äldre frågar också efter en boendeform som ligger mellan ordinärt boende och vård- och omsorgsboende. De vård- och omsorgsboenden som planeras i stadsdelsområdet är till för äldre med mycket stora vårdbehov och Spånga-Tensta har minst antal seniorbostäder i ytterstaden. Vi är därför bekymrade över att majoriteten inte vill ta chansen att låta Fristad fortsätta att vara ett boende för äldre i Bromsten, då vi också är överens om att äldre liksom yngre har olika behov och därmed behov av olika boendeformer.

Alla kan inte, vill inte och ska inte bo i vård- och omsorgsboende. Många kan bo kvar i sitt invanda boende med lämplig bostadsanpassning, andra söker trygghet och gemenskap i ett tillgängligt seniorboende med aktivitetscenter, vill kanske bo i kollektivhus eller i andra former av bostäder anpassade för äldre. I Bromsten som domineras av bostadsrätter och äganderätter skulle seniorbostäder i hyresrätt kunna bli ett utmärkt komplement, då Bromsten dels saknar seniorbostäder och stora delar av småhusbeståndet i området har bristande tillgänglighet. Även kollektivhus för exempelvis 65+ skulle komplettera boendeformerna i stadsdelen. Eftersom Svenska Bostäders kollektivhus i fastigheten bredvid är sammankopplad med Fristads servicehus bör intresset hos Svenska Bostäder att överta fastigheten undersökas. Det bör även vara i linje med majoritetens budget som ger bostadsbolagen i uppdrag att verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer.