

Handläggare
Åsa Berglind
Telefon: 08-50829258

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Avveckling av verksamheten och uppsägning av hyresavtal, Skolörtens servicehus, Skolörten 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Hässelby-Vällingbys ansökan om att få avveckla och säga upp hyresavtalet för Skolörtens servicehus, Skolörten 2, godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Fastigheten Skolörten 2 på Riddersviksvägen/Sandviksvägen byggdes 1974 som servicehus och ägs idag av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Fastigheten består av nio huskroppar med två till fyra våningar. Skolörtens servicehus består av 88 lägenheter i fem byggnader.

Servicehus är en boendeform där den enskilde bor i en egen lägenhet med trygghetslarm och har tillgång till viss gemensam service, gemensamma lokaler, sjuksköterska, fysioterapeut och arbetsterapeut. Servicehus är en biståndsbedömd insats och hemtjänst ges efter behovsprövning. Hemtjänstens insatser utförs av servicehusets personal. Servicehus är i regel inte lämpligt för personer med en framskriden demenssjukdom, aktivt pågående missbruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom.

Nämnden uppger att efterfrågan de senaste åren på lägenheter i servicehus har minskat både i stadsdelsnämndsområdet och övriga staden och det finns inga tecken på förändring. Samtidigt ökar efterfrågan på seniorbostäder med tillhörande träffpunkter/aktivitetslokaler, vård- och omsorgsboende samt hemtjänst.

Under 2023 och de sex första månaderna 2024 har antal personer som bor på Skolörtens servicehus minskat med 19 personer. I juli 2024 är drygt 50 % av lägenheterna uthyrda. Av de personer i stadsdelsnämndsområdet som år 2023 fick bifallsbeslut på

servicehus valde 25 % Skolörten och 75 % servicehus i andra stadsdelsområden. Inom Västerort finns förutom Skolörtens servicehus även Kista servicehus med 75 lägenheter, i december 2023 var 15 lägenheter lediga i Kista servicehus.

Enligt den stadsövergripande äldreboendeplanen ”Äldreboendeplan 2025 med utblick mot 2050” dnr ALD 2024/121, fanns det i december 2023 tio servicehus med totalt 784 lägenheter. Samtliga servicehus ägs av Micasa och drivs i kommunal regi. Servicehusen är en gemensam resurs för staden och personer som beviljats insatsen har valfrihet att ställa sig i kö till tre olika servicehus. Antal lediga lägenheter i staden under 2023 var i snitt 70 per månad. Flest lediga lägenheter i servicehus under 2023, cirka 60 %, fanns i Västerort. Totalt förmedlades 159 lägenheter på servicehus i staden 2023.

Den totala hyran uppgår 2024 till 7,9 mnkr. Uppsägningstiden av hyreskontrakten är 24 månader. Något restvärde eller tillkommande kostnader till följd av slutbesiktning kommer inte finnas enligt nämnden. I fastigheten hyr nämnden ut en lokal till en kioskverksamhet. Flyttkostnad samt andra kostnader som uppkommer uppskattas av nämnden till 0,5 mnkr.

Stadsdelsnämnden har en tät dialog med Micasa gällande Skolörten och kommer att fortsätta denna kopplat till fastighetens framtida användning. Enligt Micasa har byggnaderna ett omfattande renoveringsbehov, som inte bedöms vara kostnadseffektivt att genomföra.

De boende på servicehuset kommer att påverkas successivt under den 24 månader långa avvecklingsperioden. Nämnden uppger att dialog kommer att ske via biståndshandläggaren som tillsammans med den boende undersöker de alternativ som är bäst för den enskilde. Praktiska frågor om packning, flytt och iordningsställande av det nya boendet betalas och arrangeras av Stockholm stad enligt nämnden, som även uppger att flyttstädning inte kommer att behövas. Boende med behov som motsvarar ett vård- och omsorgsboende kommer att uppmuntras att ansöka om den insatsen. Vid en avveckling av Skolörtens servicehus får den enskilde förtur i köhanteringen till stadens boenden.

Avvecklingen påverkar även personalen och nämnden uppger att kompetensförsörjningen inom äldreomsorgen är en stor utmaning varför personalens kompetens kommer tas tillvara och personal erbjudas anställningar inom andra enheter och vid eventuell övertalighet följer nämnden LAS, lag om anställningsskydd.

Nämnden har beslutat om intagningsstopp till servicehuset och att hyresavtalet ska sägas upp till följd av avvecklingen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Biståndsbedömda boenden är en gemensam resurs för hela staden och därför ska större avvecklingar dessa boenden, efter begäran av nämnd, godkännas av ekonomi- och trygghetsutskottet. Detta framgår av regler för ekonomisk förvaltning, bilaga till kommunfullmäktiges budget.

Stadens referensgrupp för äldreboendeplanering har den 20 maj 2024 bedömt förslaget om avveckling av Skolörtens servicehus och har inte något att invända mot avvecklingen och uppsägningen av hyresavtalet. Stadsledningskontoret delar gruppens uppfattning. Nämnden har även haft erforderligt samråd om ärendet med stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret noterar att under uppsägningstiden kvarstår hyreskostnader för nämnden, men även efter uppsägningstiden har Micasa kvar kostnader för tomställda byggnader inom fastigheten. Utifrån ett kommunkoncernperspektiv finns det därmed kostnader kvar, även efter det att verksamheten lämnat. Därför är viktigt att stadens äldreboendeplan nästa år (2025) följer upp och belyser avvecklingen så att tillgängliga resurser och framtida behov omhändertas inom rimliga tidsramar efter avvecklingen. Detta som ett led i stadens processutveckling för en sammanhållen äldreboendeplanering för Stockholm.

Mot bakgrund av detta föreslår stadsledningskontoret att Hässelby-Vällingbys stadsdelsnämnds ansökan om att avveckla och säga upp hyresavtalet för Skolörtens servicehus godkänns.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilaga

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnds beslut per den 29 augusti 2024 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2024-09-23
Jonas Claeson, Avdelningschef	2024-09-19