

# Utredning - Väderkvarnens servicehus

## Utredning - Väderkvarnens servicehus

### Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget 2022 ska *stadsdelsnämnderna värna servicehusen som boendeform så länge efterfrågan och behovet för boendeformen finns. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras.* Denna utredning har utifrån ovanstående skrivning syftet att undersöka efterfrågan och behov av servicehuslägenheterna på Väderkvarnens servicehus.

Väderkvarnens servicehus består av 25 lägenheter och inryms på Brunnsgatan 26 inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Verksamheterna på Väderkvarnen har kontinuerligt anpassats efter stadens behov av äldreomsorg. Behovet av servicehuslägenheter minskar över hela staden och har gjort det under flera år. Förvaltningen ser en fortsatt minskad efterfrågan på servicehuslägenheter. På grund av den minskade efterfrågan är det svårt för verksamheten att upprätthålla en budget i balans. Det kan därför finnas anledning att se över boendeformen servicehus på Väderkvarnen till förmån för andra typer av boendeformer för äldre personer.

Väderkvarnens servicehus har stora behov av upprustning och modernisering, samma gäller för samtliga servicehus i staden<sup>1</sup>. Äldreboendeplanen konstaterar att i samband med underhåll och upprustning ska investeringsutgifter, såväl som tillkommande hyreseffekter vägas mot behovet av fastigheten och andra tänkbara alternativ. Äldreboendeplaneringen förordar att eventuella omställningar av servicehus med fördel bör göras samtidigt med en satsning på utbyggnad av seniorbostäder med aktivitetscenter. Därmed kan seniorbostäder kompensera som boendeform om servicehus måste omvandlas.

Utredningen visar att Väderkvarnens servicehus med 25 lägenheter utgör en liten del av verksamheten som skiljer sig åt från befintlig verksamhet på Väderkvarnen och har svårt att bära sina egna kostnader sedan flera år tillbaka. Omvandling av servicehuslägenheterna skulle effektivisera resursanvändning på

---

<sup>1</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040, DNR ALD 2021/159.

Väderkvarnen och ge bättre förutsättningar för en ekonomi i balans. Genom att fler seniorbostäder tillskapas, möjliggör det för fler äldre att kunna bo kvar inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde i moderna och tillgängliga bostäder.

### **Bakgrund**

I kommunfullmäktiges budget 2022 ska *stadsdelsnämnderna värna servicehusen som boendeform så länge efterfrågan och behovet för boendeformen finns. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras.* Denna utredning har utifrån ovanstående skrivning syftet att undersöka efterfrågan och behov av servicehuslägenheterna på Väderkvarnens servicehus.

Väderkvarnens servicehus består av 25 lägenheter och inryms på Brunnsgatan 26 inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde, där även Väderkvarnens vård- och omsorgsboende med demens- och somatik-avdelningar samt profilboende ingår i verksamheten. I fastigheten finns även ett seniorboende med 62 lägenheter i hyresrätt med Micasa Fastigheter AB som hyresvärd.

Verksamheterna på Väderkvarnen har kontinuerligt anpassats efter stadens behov av äldreomsorg. En generell trend under många år är att efterfrågan på demensplatser på vård- och omsorgsboende ökar medan efterfrågan på servicehusplatser minskar. I takt med förändringen har förvaltningen aktivt arbetat med att anpassa utbudet av platser. Den senaste stora omstruktureringen på Väderkvarnen skedde 2013 då förvaltningen, i dialog med fastighetsägaren Micasa, avyttrade cirka 50 servicehuslägenheter på grund av minskad efterfrågan<sup>2</sup>. Avyttringen godkändes av kommunstyrelsen och Väderkvarnens servicehus består sedan 2013 av 25 servicehuslägenheter.

### **Ärendet**

Boendeformer för äldre i staden

#### **Seniorboende**

Seniorboenden finns i form av bostadsrätt, hyresrätt och olika typer av kollektivboenden och är en icke-biståndsbedömd boendeform. En gemensam faktor för seniorboenden är att man behöver uppnå en viss ålder för att bo på ett seniorboende och att det finns en lokal för gemenskap i anslutning till seniorboendet. I övrigt betraktas seniorbostäder som en ordinär bostad där regionen ansvarar för

hälso- och sjukvård och där möjlighet att ansöka om hemtjänst och trygghetslarm från kommunen finns. Personer som bor i seniorbostäder får själv välja vilken hemtjänstutförare som ska utföra hemtjänstinsatser.

Stockholms stad har beslutat om att seniorboenden kan inrättas inom stadens bostadsbestånd och såväl Micasa som de allmännyttiga bostadsbolagen har seniorboenden. I Micasas seniorbostäder är ambitionen att det ska finnas aktivitetscenter i anslutning till boendet. Kriterierna för att kunna söka till ett seniorboende skiljer sig åt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen. Lägenheterna i Micasas seniorboenden förmedlas av bostadsförmedlingen till personer folkbokförda i Stockholms stad från 65 år<sup>3</sup>.

### **Servicehus**

Boendeformen servicehus är en biståndsbedömd insats. I ett servicehus bor den enskilde i en egen lägenhet med trygghetslarm och där det kan finnas viss tillgång till gemensam service och gemensamma lokaler i fastigheten. Stockholms stad har ansvaret för den enskildes hälso- och sjukvårdsinsatser. Om den enskilde behöver stöd av hemtjänst utför servicehusets personal insatserna enligt ett separat och individuellt biståndsbeslut<sup>4</sup>.

### **Vård- och omsorgsboende**

Vård- och omsorgsboende är en biståndsbedömd boendeform där den enskilde ska få service och omvårdnad dygnet runt. Bedömningen av insatsen ska grundas i en helhetssyn av den enskildes omfattande omvårdnadsbehov och utifrån såväl sociala, medicinska, psykiska och existentiella faktorer<sup>5</sup>.

### **Servicehus i staden**

I februari 2022 fanns elva servicehus i staden med totalt 859 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i egen regi. De elva servicehusen finns belägna i sju stadsdelsförvaltningar. Innerstaden har flest antal platser på servicehus. Den senaste förändringen av servicehus skedde under våren 2021 då Enskededalens servicehus (östra söderort) med 166 lägenheter avvecklades för att omvandlas till seniorbostäder med Micasa som hyresvärd.

---

<sup>3</sup> Delrapport äldreboendeutredningen, bilaga 1, DNR 320-525/2016.

<sup>4</sup> Riktlinjer för handläggning inom socialtjänstens äldreomsorg, DNR KS 2020/1362.

<sup>5</sup> Ibid.

	<b>Servicehus</b>	<b>Lägenheter</b>	<b>Lediga lägenheter* feb 2022</b>
Västerort	2	167	12
Innerstaden	4	363	20
Västra söderort	3	191	12
Östra söderort	2	138	7
<b>Staden totalt</b>	<b>11</b>	<b>359</b>	<b>51</b>

\* Uppgifter från Stockholms Trygghetsjour 2022-02-01

### Beläggning

Sedan 2018 är snittbeläggningen på Väderkvarnens servicehus 76 procent. Eftersom många servicehus har stängda avdelningar och lägenheter under renovering, finns det i dagsläget ingen stadsövergripande statistik över beläggningen på servicehus. I tabellen nedan visas beläggningen på Väderkvarnens servicehus för december månad för de senaste fyra åren. Förvaltningen ser en fortsatt nedgående beläggningsgrad för år 2022.

<b>År och månad</b>	<b>Beläggningsgrad*</b>
December 2018	88 %
December 2019	80 %
December 2020	72 %
December 2021	68 %

\* Uppgifter från Norrmalms stadsdelsförvaltning.

### Behov och efterfrågan

Antal ansökningar om servicehus som inkommer till förvaltningen varierar mellan mätperioden år 2014 och 2021. Snittet är cirka 30 ansökningar per år. Andelen beslut om bifall ligger i snitt på cirka 50 procent.

Behovet av hemtjänst för de boende på Väderkvarnens servicehus varierar kraftigt. Det är en hög spridning mellan biståndsbedömda timmar. Antal biståndsbedömda timmar varierar mellan 0 timmar per månad till cirka 127 timmar per månad per boende, vilket gör det svårt att planera bemanningen och bedriva en effektiv verksamhet.

### Ekonomi

På grund av den låga beläggningsgraden har verksamheten på servicehuset gått med underskott de senaste åren. Varje tom plats genererar intäktsbortfall i form av utebliven hyresintäkt för

servicehuslägenheten samt utebliven ersättning för insatsen servicehus och för insatsen hemtjänst.

För 2022 är priset 15 559 kr per månad för insatsen servicehus. Avgiften täcker kostnader för hälso- och sjukvårdspersonal, ledning, reception, vaktmästare och gemensamhetslokaler (t.ex. samlingshall och reception).

Beräknat på en genomsnittligt stor lägenhet och med ett genomsnittligt utförande av hemtjänstinsatser om 57 timmar per månad kostar varje tom plats förvaltningen 45 619 kronor per månad i form av uteblivna intäkter. Prognosen för 2022 är att intäkterna förblir på en låg nivå.

<b>Genomsnittliga intäkter per lägenhet 2022</b>	
	<b>per mån/lgh</b>
Ersättning servicehus	15 599
Lägenhetshyra	6 821
Ersättning hemtjänst ( <i>snitt 57 tim</i> )	23 199
	<b>45 619</b>
Intäktsbortfall/år	<b>547 428</b>

### Befolkningsprognos Norrmalm

Enligt Swecos årliga befolkningsprognos<sup>6</sup> kommer alla åldersgrupper för personer över 65 år att öka inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Prognosen är att antalet personer över 65 år kommer att öka med cirka 40 procent från år 2021 fram till år 2040.

<b>Ålder/år</b>	<b>2021*</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>
<b>Totalt 65- år</b>	12 380	13 660	15 250	17 340
<b>65-79</b>	9 760	9 980	10 560	11 620
<b>80-</b>	2 620	3 680	4 690	5 720
<b>85&gt;</b>	1 190	1 460	2 220	3 120

\* Faktiska uppgifter, september 2021.

### Äldreboendeplanen

I den stadsövergripande boendeplanen för äldre anges riktningen för stadens långsiktiga planering av boendeformer för äldre.

Boendeplanen tas fram årligen, regionvis och i samråd med bland annat Micasa och äldrenämnden och godkänns av

kommunstyrelsen. Prognos för befolkningsutveckling och analys av behov samt efterfrågan på stadens olika boendeformer för äldre ligger till grund för planen. I den nuvarande boendeplanen<sup>7</sup> står det att de flesta stadsdelsförvaltningar ser en fortsatt minskad efterfrågan på servicehus.

Väderkvarnens servicehus har stora behov av upprustning och modernisering, samma gäller för samtliga servicehus i staden<sup>8</sup>. Äldreboendeplanen konstaterar att i samband med underhåll och upprustning ska investeringsutgifter, såväl som tillkommande hyreseffekter vägas mot behovet av fastigheten och andra tänkbara alternativ. Äldreboendeplaneringen förordar att eventuella omställningar av servicehus med fördel bör göras samtidigt med en satsning på utbyggnad av seniorbostäder med aktivitetscenter. Därmed kan seniorbostäder kompensera som boendeform om servicehus måste omvandlas.

#### Seniorbostäder inom stadsdelsnämndsområdet

En viktig fråga för staden är att möta behovet av moderna, tillgängliga och anpassade boenden för äldre utifrån den demografiska utvecklingen. Enligt budget 2022 ska staden beakta behov och efterfrågan på seniorbostäder. Ett modernt, tillgängligt och anpassat boende ökar den äldres möjligheter att leva ett självständigt liv och kan även leda till att behovet av äldreomsorg senareläggs. Äldreboendeplanen bedömer att det inte finns tillräckligt med seniorbostäder och anser att det är angeläget med en utbyggnad av seniorbostäder, som ska stödja ett självständigt liv och vara en plats där äldre kan mötas för social gemenskap, måltider och aktiviteter. Äldreboendeplanen förordar därför att det finns aktivitetscenter i anslutning till seniorboenden.

Inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde finns dessa seniorbostäder i hyresrätt med Micasa som hyresvärd:

- Riddarsporrens seniorboende (110 lägenheter)
- Väderkvarnens seniorboende (48 lägenheter)
- Vädurens seniorboende (62 lägenheter)

I Micasas plan för nybyggnad av seniorboenden fram till 2040<sup>9</sup> önskar bolaget tillskapa ca 449 seniorlägenheter i innerstaden. Samtliga delar i innerstaden är prioriterade för nybyggnation. Utifrån detta behov planerar Micasa att tillskapa seniorbostäder med

---

<sup>7</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040, DNR ALD 2021/159.

<sup>8</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040, DNR ALD 2021/159.

<sup>9</sup> Plan för nybyggnad av seniorboende 2018-2040, Micasa Fastigheter AB (2017).

aktivitetscentra i en fastighet där det tidigare vård- och omsorgsboendet Vasen låg.

### **Dialog med Micasa Fastigheter AB**

Fastigheten Väderkvarnen ägs och förvaltas av det kommunala bolaget Micasa Fastigheter AB. På grund av lokalernas skick genomför Micasa för närvarande en större teknisk utredning för att fastställa underhållsbehoven av hela Väderkvarnen, där servicehuset är del av flera verksamheter. Enligt Micasa kommer utredningsrapporten att presenteras under året. Förvaltningen har en löpande dialog med Micasa gällande behovet av moderna och tillgängliga lokaler för äldreomsorg och för det framtida behovet av seniorbostäder. Förvaltningen har under hösten 2021 informerat äldreboendeplaneringens referensgrupp, där Micasa representeras, om förvaltningens planer på eventuell omställning av Väderkvarnens servicehus.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Behovet av servicehuslägenheter minskar över hela staden och har gjort det under flera år. Norrmalms stadsdelsförvaltning har sedan 2013 anpassat antal servicehuslägenheter på Väderkvarnen efter behov och efterfrågan. Förvaltningen ser dock en fortsatt minskad efterfrågan på servicehuslägenheter. På grund av den minskade efterfrågan är det svårt för verksamheten att upprätthålla en budget i balans. Det kan därför finnas anledning att se över boendeformen servicehus på Väderkvarnen till förmån för andra typer av boendeformer för äldre personer.

Servicehuslägenhet är en särskild boendeform och de personer som beviljas insatsen har oftast ett biståndsbeslut om hemtjänstinsatser. Statistik visar att cirka hälften av de personer som ansöker om ett servicehus får avslag på sin ansökan. Det kan innebära att deras behov redan kan tillgodoses med andra insatser. Det kan även bero på att många äldre personer bor i en otillgänglig fastighet eller en otillgänglig bostad. Detta kan medföra att äldre personer ansöker om att få flytta till ett servicehus, som oftast är tillgänglighetsanpassade. En otillgänglig bostad är dock inte ett tillräckligt skäl för att beviljas servicehuslägenhet, enligt stadens riktlinjer. Biståndshandläggare ger den enskilde information om andra alternativ till ett tryggt och anpassat boende, t.ex. möjligheten att ansöka om bostadsanpassning och information om seniorboenden<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Riktlinjer för handläggning inom socialtjänstens äldreomsorg, DNR KS 2020/1362.



Utredningen visar att lokalerna på Väderkvarnens servicehus är gamla och slitna. En central fråga för staden är att möta behovet av moderna, tillgängliga och anpassade bostäder för äldre utifrån den demografiska utvecklingen med allt fler äldre framöver. Moderna, trygga och tillgängliga bostäder för äldre ökar den äldres möjligheter till ett självständigt liv.

Seniorbostäder är tillgänglighetsanpassade lägenheter för personer över en viss ålder, oftast är den lägsta åldersgränsen 65 år. I seniorbostäder bor äldre personer som, liksom övriga befolkningen, har olika behov och intressen. Gemensamt för personer som bor i en seniorlägenhet är närheten till andra äldre personer, vilket ger möjlighet till social samvaro samt att kunna delta i aktiviteter som ordnas i aktivitetscenter som brukar finnas i anslutning till den typen av boende. Förvaltningen har sedan tidigare goda erfarenheter av att omvandla servicehuslägenheter till seniorbostäder och erfarenheterna visar att seniorbostäder är en attraktiv boendeform för äldre med hög beläggning. Vid omvandling av servicehuslägenheter till seniorbostäder ser förvaltningen att den enskildes valmöjligheter ökar då den enskilde själv avgör vilken hemtjänstutförare som ska utföra hemtjänstinsatser.

Med anledning av att den äldre befolkningen ökar inom stadsdelsnämndsområdet ser förvaltningen behovet av att utöka den förebyggande verksamheten för äldre. Förvaltningens pågående arbete med öppna träffpunkter och aktivitetscenter lägger stor vikt vid att öka äldres möjlighet att träffa andra i samma ålder, öka den sociala samvaron och stärka delaktigheten för målgruppen. I förlängningen kan dessa delar minska psykisk ohälsa och ofrivillig ensamhet.

Utredningen visar att Väderkvarnens servicehus med 25 lägenheter utgör en liten del av verksamheten som skiljer sig åt från befintlig verksamhet på Väderkvarnen och har svårt att bära sina egna kostnader sedan flera årtionden tillbaka. Omvandling av servicehuslägenheterna skulle effektivisera resursanvändning på Väderkvarnen och ge bättre förutsättningar för en ekonomi i balans. Genom att fler seniorbostäder tillskapas, möjliggör det för fler äldre att kunna bo kvar inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde i moderna och tillgängliga bostäder.