

§ 55

FN 2020/0162

Uppdrag till fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre

Ärende

Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge fastighetsnämnden i uppdrag att inventera beståndet av seniorbostäder (tidigare benämnt pensionärsbostäder), redogöra för underhållskostnader för de kommande fem åren (2021–2026), föreslå vilka delar av beståndet som kan bli aktuella som trygghetsboende samt att i samverkan med socialnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas. Den 24 september 2020 (FN 2020/0162) överlämnade fastighetsnämnden en delrapportering inom ramen för uppdraget till kommunstyrelsen.

Kommunen har ett bestånd som idag omfattar 202 bostäder, varvid flertalet hyrs ut till seniorer, på ett antal platser i kommunen. Av det totala beståndet nyttjas i dagsläget ca ett trettiotal för andra ändamål, bland annat för sociala insatser till individer samt till nyanlända. Merparten av lägenheterna är belägna i området kring Mörby centrum samt i kommundelen Enebyberg. Utöver detta har kommunen anvisningsavtal med Stena fastigheter avseende 48 bostäder för seniorer. Socialkontoret anvisar lägenheterna och Stena fastigheter skriver hyresavtal med de boende.

Tekniska kontoret gör bedömningen att underhållsbehovet är omfattande, framförallt i delar, av fastighetsbeståndet. De seniorbostäder som är belägna i Enebyberg behöver genomgå omfattande takomläggningar för att på sikt kunna möta energikrav och för att fördyrande underhållskostnader ska kunna undvikas framöver. Tekniska kontoret bedömer att kostnaderna för underhåll av hela beståndet av seniorbostäder kommer att överstiga 70 mnkr de närmsta fem åren (2022–2027).

Preliminära bedömningar visar att hyresintäkterna inte kommer att täcka kostnaderna om de planerade underhållsåtgärderna genomförs. Enbart för seniorbostäderna i Enebyberg beräknas det ackumulerade underskottet uppgå till minst 8,0 mnkr under perioden 2022–2031.

Tekniska kontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge bostäder (obj. 258) lämpar sig väl som trygghetsboende. Övrigt bestånd bedöms inte vara lämpligt utifrån socialkontorets kriterier och bedöms dessutom vara i behov av den absoluta merparten av det prognosticerade underhållsbehovet de närmsta åren.

Därutöver gör tekniska kontoret bedömningen att Enebybergs seniorbostäder samt seniorbostäderna på Gripvägen, Fafnervägen samt Stockholmsvägen inte heller kan fylla behovet för övriga verksamheter vars lokalbehov fastighetsnämnden har i uppdrag att förmedla.

Då en stor del av beståndet inte kan användas enligt socialkontorets förslag för trygghetsboende samt att underhållsbehovet bedöms vara omfattande föreslås kommunstyrelsen utreda ny inriktning för berörda fastigheter.

Teknikkontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som slutrapport.

Yrkanden

Inger Olsson-Blomberg (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Christian Ljungdahl (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag med följande tillägg:

Det är nämndens uppfattning att de bostäder som ej föreslås bli konverterade till trygghetsbostäder, lämpar sig som seniorbostäder. Bostäderna lämpar sig för den grupp äldre som främst har önskemål om ett enkelt eget boende med lugn, tillgänglighet, en egen trädgårdsyta samt närhet till kommunikationer och service. Denna målgrupp har inga krav på gemensamhetsytor och servicepersonal, såsom ett trygghetsboende innebär.

Vidare ska ett seniorboende hållas samman och inte blandas med andra grupper, vare sig det är yngre barnfamiljer eller olika sociala ändamål. Ett seniorboende av denna karaktär ska, på samma sätt som trygghetsboendet, utgöra ett mellanboende som bidrar till att minska kommunens investeringsbehov avseende vård- och omsorgsboenden.

Utgångspunkten är att hyresintäkterna ska täcka samtliga kostnader, inklusive kapitalkostnader. Investeringarna för de aktuella bostäderna behöver än mer balanseras mot åtföljande drifts- och kapitalkostnader samt hyresintäkter. Till exempel: Om dagens hyra även hade inkluderat uppvärmning, hade stora delar av investeringarna i energibesparande åtgärder, motsvarats av en kostnadsbesparing på driftssidan.

Vidare ska en korrekt hyra motsvara den standard som lägenheterna har. Samtliga bostäder betalar idag samma hyra, trots att många av dessa har olika standard.

Generellt är radhus en effektiv driftsform. Radhusområden ger möjligheter till synergier och gemensamma lösningar till flera fastigheter på en liten yta, oavsett om det är fastighetsskötsel eller hemtjänst. Även om kommunens förvaltningsorganisation, i nuläget inte är anpassad för att administrera ett bostadsbestånd av denna beskaffenhet, finns det alternativ i form av externa tjänster för att råda bot på detta.

Om ovan beaktas, finns det alltså goda möjligheter att uppnå en hållbar ekonomi för kommunens seniorboenden.

Håkan Johansson (KD) och Lars-Gunnar Wallin (L) biträder Inger Olsson-Blombergs yrkande.

Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S) biträder Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.

Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på förvaltningens förslag och Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till förvaltningens förslag och NEJ för Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.

Följande JA-röster avges: Inger Olsson-Blomberg (M), Johan Henriques (M), Fredrik Wevle (M), Lars-Gunnar Wallin (L) och Håkan Johanson (KD).

Följande NEJ-röster avges: Christian Ljungdahl (C), Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S).

Ordförande Håkan Johanson (KD) finner att fastighetsnämnden beslutar att bifalla förvaltningens förslag med 5 JA-röster mot 4 NEJ-röster.

Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som slutrapport.

Reservationer

Christian Ljungdahl (C), Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S) reserverar sig till förmån för Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen