| Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen | logo  Göteborgs Stads logotyp |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Tjänsteutlåtande  Utfärdat 2021-04-06  Diarienummer: N160-0700/21 | Handläggare:  [zenita.kallner@aldrevardomsorg.goteborg.se](mailto:zenita.kallner@aldrevardomsorg.goteborg.se) [johanna.ottosson@aldrevardomsorg.goteborg.se](mailto:johanna.ottosson@aldrevardomsorg.goteborg.se) |
|  |  |

# Avveckling Hammarhus vård- och omsorgsboende

## Förslag till beslut

Äldre samt- vård och omsorgsnämnden:

1. Tillstyrker förslaget om att avveckla Hammarhus vård- och omsorgsboende samt avsluta aktuellt hyresavtal.
2. Förklarar beslutet omedelbart justerat

## Sammanfattning

Ärendet gäller avveckling av Hammarhus vård- och omsorgsboende och uppsägning av nuvarande hyresavtal för avflyttning. Fastigheten Hammarhus har nått sin tekniska livslängd och rekommenderas därför att avvecklas utan att ersättas och då finns inte behov av att förlänga hyresavtalet.

Huset inte är funktionsdugligt när det gäller byggnadens skick, invändigt underhåll, tillgänglighetsanpassning och boende- samt arbetsmiljö. Fastighetsägaren planerar att genomföra en totalrenovering av fastigheten och under renoveringstiden kommer inte förvaltningen att kunna använda lokalerna.

Utifrån nuvarande överkapacitet av platser inom vård- och omsorgsboenden finns utrymme att anpassa vård- och omsorgsboenden för att möta kommande behov genom att avveckla lokaler som inte är ändamålsenliga. Samtliga hyresgästerna kommer få sitt behov tillgodosett inom befintligt bestånd.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av utökning gällande vård- och omsorgsboenden. Den senaste uppdaterade befolkningsprognosen visar på att utbyggnadsbehovet är något lägre än tidigare beräknat. Senaste prognosen i lokalbehovsplanen för 2020 till 2025 visar på ett behov av 70 nya lägenheter per år och från 2025 till 2040 85 nya lägenheter per år.

Just nu befinner sig Göteborgs Stad i ett läge med överkapacitet av platser inom vård- och omsorgsboenden. Detta innebär att det finns utrymme att anpassa vård- och omsorgsboenden för att möta kommande behov genom att avveckla lokaler som inte är ändamålsenliga. I samband med den nya nämndorganisationen som genomfördes från den 4 januari 2021 skapades andra förutsättningar att på ett övergripande sätt inom samma förvaltning se över hela vård- och omsorgskedjan för att effektivisera verksamheten och anpassa den till kommande behov.

I dagsläget är cirka elva procent av tillgängliga lägenheter tomma inom stadsområde Nordost. Det handlar om ungefär 56 lägenheter per månad. Schablonkostnaden för en lägenhet är ungefär 700 000 kronor per år. Vilket kan generera en tomgångskostnad på cirka 39,2 miljoner kronor per år.

Inom förvaltningen pågår ett arbete med att hitta bra balans gällande behovstäckning och söktryck. Om åtgärder och anpassning av produktionen inte genomförs, riskerar förvaltningen att ha kostnader för tomma platser i egen regi och kostnader för externt köpta platser via ramavtal. Vid ett sådant scenario kan kostnaden i värsta fall dubbleras. Om hyresgäster önskar bo kvar i nordost finns möjligheten att öka beläggning på befintliga platser.

Eftersom Hammarhus är en inhyrning kommer inte kostnader för tomställda lokaler belasta äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen förutsatt att avtalet kan samordnas med avveckling vid årsskiftet 2021/2022. Lokalhyran för vård- och omsorgsboendet inklusive korttiden är idag 9,4 miljoner kronor. Övriga driftskostnader beräknas till 2,1 miljoner kronor per år. Verksamhetsnära driftskostnader kan tillkomma i samband med avveckling.

Kostnaderna kommer att påverkas av hur och i vilken takt som avvecklingen genomförs. Vid en avveckling kommer hyresgäster successivt att flytta ut vilket gör att den fasta kostnadsdelen för varje kvarvarande plats blir motsvarande del högre. Personalkostnaderna kommer minska successivt och av naturliga skäl kan det inte ske i samma takt som hyresgästerna flyttar ut.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Anpassning av antal platser kommer att innebära mindre miljöpåverkan än nybyggnation eller ombyggnation av hus. Även om Göteborgs Stad har höga ambitioner när det gäller miljöriktigt byggande/ombyggnation kan detta enbart försvaras om det finns ett reellt behov och att det finns täckning för att belägga platserna. En annan ekologisk dimension är att hushålla med resurser man har och avveckla fastigheter som inte är funktionsdugliga och ändamålsenliga.

Nuvarande överkapaciteten möjliggör evakuering i befintligt bestånd och genom det kan tomma platser minskas. Fortsatt planering för området och markanvisningar bör baseras på reella behov och uppfyller de krav som ställs för att bygga ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden.

## Bedömning ur social dimension

Hyresgäster i vård- och omsorgsboende behöver få sina behov tillgodosedda genom ändamålsenliga bostäder som en del av goda livsvillkor. Ändamålsenliga bostäder bidrar till god upplevd boendemiljö samt arbetsmiljö för medarbetare.

Bedömningen är att fastigheten har stora behov av omfattande renovering då varken boende- eller arbetsmiljö uppfyller det som anses vara skäligt. Den fysiska miljön på Hammarhus är undermålig och det finns risker med att bedriva verksamhet i fastigheten.

Planering av vård- och omsorgsboende bygger på att kunna leverera ett boende som stadens äldre har behov av och vill ha. Vård- och omsorgsboenden behöver anpassas till de krav som ställs utifrån attraktivitet och leverans av rätt vård. Hänsyn bör ta till den social dimensionen genom att möta de existerande behoven gällande mångfald, utformning, inriktning och hyreskostnader.

Utifrån dagens överkapacitet kommer hyresgäster kunna ges möjlighet att få sitt behov tillgodosett inom befintligt bestånd genom att de fritt kan få önska var de framöver vill bo.

## Samverkan

Information har lämnats på förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 21 april 2021.

**Bilagor**

Bilaga 1 Lokalbehovsplan vård- och omsorgsboende för äldre 2020

## Ärendet

Ärendet gäller avveckling av Hammarhus vård- och omsorgsboende och uppsägning av nuvarande hyresavtal för avflyttning. Fastigheten Hammarhus har nått sin tekniska livslängd och rekommenderas därför att avvecklas utan att ersättas och då finns inte behov av att förlänga hyresavtalet.

## Beskrivning av ärendet

Förslaget att avveckla Hammarhus utgår från den förstudie som beskriver att vård- och omsorgsboendet inte är funktionsdugligt när det gäller byggnadens skick, invändigt underhåll, tillgänglighetsanpassning samt arbetsmiljö för medarbetare.

Just nu befinner sig Göteborgs Stad i ett läge med överkapacitet av platser inom vård- och omsorgsboenden. Detta innebär att det finns utrymme att anpassa vård- och omsorgsboenden för att möta kommande behov genom att avveckla lokaler som inte är ändamålsenliga. I samband med den nya nämndorganisationen som genomfördes från den 1 januari 2021 skapades andra förutsättningar att på ett övergripande sätt inom samma förvaltning se över hela vård- och omsorgskedjan för att effektivisera verksamheten och anpassa den till kommande behov.

Utifrån överkapaciteten kommer hyresgäster kunna ges möjlighet att få sitt behov tillgodosett inom befintligt bestånd genom att de fritt kan få önska var de framöver vill bo. Inom stadsområde nordost finns en överkapacitet avseende platser inom vård- och omsorgsboenden både inom egen och extern regi. Tabellen nedan visar att det sedan 2019 funnits fler möjliga platser än efterfrågan inom närområde Angered.

Pandemin har påverkat behovsbilden gällande vård- och omsorg och det finns en osäkerhet kring hur behoven kommer att se ut på sikt. Idag råder det inte längre brist på permanentlägenheter och det finns utrymme för den enskilde att få rätt typ av insats i ett tidigt skede.   
Utifrån detta finns inte behov av att förlänga hyresavtalet. Sedan tidigare finns information om att fastighetsägaren planerar en omfattande renovering vilket innebär att förvaltningen inte kommer kunna använda lokalerna under resterande hyresperiod.

Förvaltningen kan redan nu signalera om avveckling och ha dialog om att avsluta hyresavtalet i förtid. Det ger fastighetsägaren möjlighet att värdera framtida användning och inriktning för fastigheten.

### Bakgrund och nuläge Hammarhus vård- och omsorgsboende

Stadsdelen Hammarkullen byggdes 1968–1970 som ett led i miljonprogrammet. Vid Hammarkulletorget uppfördes Hammarhus vård- och omsorgsboende 1971 och sedan dess har äldreomsorg bedrivits i fastigheten. Fastigheten är ett 7 våningshus i betong med sjöstensfasad med 102 lägenheter fördelade på 6 våningsplan.   
Boendet har under åren periodvis haft svårt att uppnå hög beläggningsgrad och haft tomma platser. Under 2017 omvandlades 51 av de permanenta lägenheterna till korttidsplatser. Åtgärden bidrog till att öka beläggningsgraden.

Huset är inte funktionsdugligt gällande byggnadens skick, invändigt underhåll samt boende- och arbetsmiljö. Lägenheterna har små toaletter som inte uppfyller dagens krav på tillgänglighet och skapar arbetsmiljöproblem. Hyresgästerna kan inte använda balkonger eller uteplats vilket minskar möjligheten till utevistelse.

Hyresavtalet löper ut vid årsskiftet 2021–2022 för Hammarhus vård- och omsorgsboende samt korttiden. Fastigheten har sedan länge varit i stort behov av omfattande renovering där boendemiljön och arbetsmiljön inte anses vara skälig. Den fysiska miljön på Hammarhus är undermålig och det föreligger risker med att bedriva verksamhet i fastigheten.

## Förvaltningens bedömning

Fastigheten Hammarhus är inte funktionsdugligt när det gäller byggnadens skick, invändigt underhåll, tillgänglighetsanpassning samt boende- och arbetsmiljö.

Utifrån nuvarande överkapacitet av platser inom vård- och omsorgsboenden finns utrymme att anpassa vård- och omsorgsboenden för att möta kommande behov genom att avveckla lokaler som inte är ändamålsenliga. Samtliga hyresgästerna kommer få sitt behov tillgodosett inom befintligt bestånd.

Äldre samt vård - och omsorgsförvaltningen

| Tina Isaksson  Avdelningschef Vård-och omsorgsboende | Babbs Edberg  Förvaltningsdirektör |
| --- | --- |