

KOMMUNLEDNINGSKONTOR KLK  
Utredning  
Marie Björkman

## Behov av ersättningsboenden för Allégården och Ångaren

### Sammanfattning

Inom Täby kommun finns för närvarande tio särskilda boenden för äldre, varav tre drivs i kommunal regi, ett på entreprenad och övriga i privat regi. Två av de kommunala boendena, Allégården och Ångaren, kommer inom ett par års sikt att behöva tomställas. För Allégården handlar det om ett hyresavtal som löper ut och en byggnad som ska renoveras/byggas om, för Ångaren om att byggnaden inte svarar mot de tekniska krav som gäller. Samtliga 86 brukare i de båda boendena måste därför erbjudas ersättningsboenden. Omflyttningar av enstaka brukare kan vanligtvis lösas inom valfrihetssystemet. I det här fallet bedöms det inte vara möjligt eftersom det handlar om volymer motsvarande ett ordinärt särskilt boende. Lägenheterna behöver ersättas såväl ur ett kortare som längre perspektiv för att behoven av särskilt boende ska kunna tillgodoses.

Socialnämnden redogör i denna rapport för behovet av ersättningsboenden. Kommunstyrelsen, såsom ägare av kommunens fastigheter och ansvarig för kommunens lokalförsörjning, kommer att behandla frågan om ersättningsboenden för Ångaren och Allégården.

### Om kommunens ansvar

Socialnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att svara för socialtjänsten i kommunen. I detta ansvar, som regleras i socialtjänstlagen (2001:453) SoL, ingår bland annat att medverka samhällsplaneringen<sup>1</sup> och säkerställa att enskilda som har behov av särskilt boende kan få sitt behov tillgodosett.

Ett särskilt boende är en form av bistånd<sup>2</sup> som efter behovsutredning kan beviljas av socialnämnden till den som har ett omfattande behov av omsorg, vanligen dygnet runt. En lägenhet i särskilt boende är den enskildes permanenta bostad, den enskilde hyr sin lägenhet och har därutöver tillgång till gemensamhetsytor. Omsorg och viss hälso- och sjukvård kan ges dygnet runt.

I Täby kommun tillämpas lag (2008:962) valfrihetssystem LOV för särskilt boende, vilket innebär att brukaren ska kunna välja (och välja om) bland de boenden som är godkända av

---

<sup>1</sup> 3 kap. 1 § SoL

<sup>2</sup> 4 kap. 1 § SoL,

kommunen. Valfrihetssystemet omfattar hela Stockholms län och innehåller utförare i såväl kommunal som privat regi.

Oavsett om boendet drivs i kommunal eller privat regi och ligger inom eller utom kommunen har socialnämnden det yttersta ansvaret för de Täbybor som bor där. Detta ansvar innebär bland annat att säkerställa att brukaren får sina behov tillgodosedda samt att ha beredskap för att kunna hantera en situation när brukare med kort varsel kan behöva flytta till ett annat boende. Detta förutsätter att kommunen har rådighet över och kan förfoga över ett tillräckligt antal lägenheter i särskilt boende.

### Behov av ersättningsboenden

I ett valfrihetssystem påverkas kommunens möjligheter att verkställa beslut av i huvudsak två faktorer: den enskildes val och tillgången till lediga lägenheter. Majoriteten av dem som är aktuella för särskilt boende önskar bo kvar i Täby. I dagsläget saknas dock tillräckligt med lägenheter för att tillgodose behoven inom kommunen. Cirka en tredjedel av brukarna bor i boenden utanför kommunen, ett fåtal genom eget val.

I nuläget har cirka 570 Täbybor behov av särskilt boende, fram till år 2028 beräknas denna grupp öka med cirka 150 personer. För att möta dessa behov måste nya lägenheter tillskapas. Det finns också behov av att inom ett par års tid ersätta två befintliga boenden: Ångaren och Allégården i Näsbypark.

Det särskilda boendet **Ångaren** med adress Eskadervägen 5 var färdigställt 1976. Boendet har 55 lägenheter med inriktning såväl somatik som demens. I de intilliggande byggnaderna, som i huvudsak är seniorboenden, inryms tio lägenheter i korttidsboende (Eskadervägen 3) och sju lägenheter i demensboende (Eskadervägen). Fastigheten med adress Eskadervägen 5 ägs av Täby kommun, medan kommunen hyr lokalerna i Eskadervägen 1 och 3 med Akelius som fastighetsägare.

Byggnaden på Eskadervägen 5 har vid flera tillfällen varit föremål för tekniska utvärderingar där det konstaterats stora brister som behöver åtgärdas. Oaktat vilka åtgärder beslutas kommer dessa att vara av den omfattningen att det särskilda boendet måste tomställas och de som bor där erbjudas ersättningsboenden.

**Allégårdens** särskilda boende med demensinriktning inryms på fastigheten Tornugglan 1 i Näsbypark som sommaren 2018 såldes av Täby kommun till IKANO Vårdboende i Täby AB. Verksamheten drevs till och med oktober 2019 av den privata utföraren Vårdstyrkan i Stockholm AB men övergick enligt beslut i socialnämnden den 18 juni 2019<sup>3</sup> i kommunal regi. Lokalerna hyrs av Täby kommun till och med december 2022. Därefter planerar fastighetsägaren för att bygga om/renovera lokalerna. Även här måste det särskilda boendet tomställas och samtliga brukare erbjudas ett ersättningsboende.

---

<sup>3</sup> Dnr. SON 2019/82-76.

## **Behov av ersättningsboende**

Vid omflyttningar av mindre omfattning kan det ofta lösas inom ramen för valfrihetssystemet, d v s genom att brukaren väljer ett annat befintligt boende. När det gäller Ångaren och Allégården måste frågan om ersättningsboende lösas på annat sätt eftersom det handlar om totalt 86 brukare, d v s motsvarande ett helt särskilt boende.

För närvarande bor cirka 160 av 570 brukare i särskilt boende utanför Täby kommun. Om lägenheterna på Allégården och Ångaren inte ersätts med ett ersättningsboende måste brukare erbjudas lägenheter inom det befintliga valfrihetssystemet, huvudsakligen utanför kommunen. Även utom kommunen råder viss brist på lägenheter, varför en omflyttning kan bli en långdragen process.

På kort sikt innebär ett beslut att inte ersätta Ångaren och Allégården att förutsättningarna för att kunna erbjuda Täbybor ett särskilt boende inom kommunen minskar avsevärt eftersom en väsentlig del av lägenheterna i Täby försvinner. På längre sikt påverkar ett sådant beslut att det totala antalet lägenheter i kommunens planering minskar och att behovsprognoserna därmed måste revideras.

## **Konsekvenser för personalen**

Tomställningen av de båda boendena får konsekvenser inte bara för de brukare som bor där. Ångaren och Allégården är personalintensiva verksamheter med en hög andel personal med lång anställningstid. Om boendena tomställs måste samtliga erbjudas annat arbete, eller om sådant inte finns, hanteras enligt regelverket för övertalighet. Eftersom samtliga kommunala boenden då kommer att ingå i turordningsområdet, kan det innebära en oönskad personalrörlighet genom att personal från Ångaren och Allégården kommer att "slå ut" personal i andra boenden.

Ur såväl brukarnas som personalens perspektiv skulle därför, mot bakgrund av vad som beskrivits ovan, den optimala och mest kvalitativa lösningen vara att verksamheten kan hållas samman och flyttas i sin helhet till ett alternativt boende.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Avgörande för de ekonomiska konsekvenserna är om och i så fall på vilket sätt de särskilda boendena Allégården och Ångaren kommer att ersättas.

## **För kommunen**

Om boendena inte ersätts måste 86 lägenheter ordnas inom eller utom valfrihetssystemet. Inom valfrihetssystemet ersätts utförare med fastställd ersättning, d v s kommunens kostnad per brukare blir oförändrad. Mot bakgrund av det är ett stort antal lägenheter som ska ersättas, är det dock sannolikt att kommunen måste köpa ett större antal platser utanför

valfrihetssystemet till ett högre dygnspris. Ett dygnspris som är 300 kronor högre än Täbys ”peng” innebär en årlig merkostnad på ca 100 tkr.

Avvecklingsprocessen i ett scenario enligt ovan är avhängig tillgången till lägenheter i andra kommuner och kan därför bli mer långdragen. Det kan periodvis innebära dubbla kostnader eftersom boendena måste behålla en viss bemanning oavsett hur många brukare som bor i en enhet.

### **För den enskilde**

Ångaren och Allégården inryms i äldre byggnader med jämförelsevis lägre standard, vilket innebär att hyran därav är lägre än i nyare särskilda boenden. Att ersätta lägenheterna i de båda boendena kommer sannolikt att innebära förändrade och högre hyreskostnader, vilket påverkar den enskildes ekonomi.

Den som bor i särskilt boende har möjlighet att ansöka om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten. Från och med den 1 januari 2020 är det högsta beloppet 6 540 kronor per månad. Bostadstillägget beräknas utifrån den enskildes inkomster (t ex inkomstgrundande pension, kapitalinkomster) och hyresnivå. Taket för bostadskostnaden är 7 000 kronor för ensamstående och 3 500 kronor för makar.

Vid beräkning av omsorgsavgiften tas hänsyn till den enskildes boendekostnad. Sannolikt kommer färre att betala omsorgsavgift när hyrorna blir högre, vilket får konsekvenser för kommunens intäkter. En utredning pågår för att belysa denna omständighet närmare.

### **Hantering av frågan om ersättningsboenden**

Socialnämndens deltagande i samhällsplaneringen innebär bland annat att påtala behov för de grupper som nämnden ansvarar för. Socialnämnden har i denna rapport beskrivit de behov av ersättningsboenden som kommer att krävas för att fortsättningsvis kunna tillgodose behov av särskilt boende när Allégården och Ångaren måste tomställas.

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens övergripande lokalförsörjning och även, i egenskap av ägare, för kommunens fastigheter. Socialnämnden föreslås därför överlämna denna rapport till kommunstyrelsen som underlag inför den fortsatta hanteringen av ersättningsboenden.