

**Handläggare**  
Anneli Rydström  
Telefon: 0850822068

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2021-03-25

## **Boendeplan för äldre i regionen Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040**

### **Förslag till beslut**

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner boendeplan för äldre i region Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040.

### **Sammanfattning**

Stadsdelsförvaltningarna Hägersten-Älvsjö och Skärholmen har tagit fram den årliga boendeplanen för äldre i region Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040. Boendeplanen lämnas till äldreförvaltningen för vidare samordning av den stadsgemensamma planen. Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Det finns en överkapacitet av servicehuslägenheter. Regionen har många tomma lägenheter på vård- och omsorgsboende, delvis på grund av covid-19, där platser tillfälligt stängts, lagts i ”malpåse”. Det finns även ett behov av modernisering och utrustning av flera boenden. Förvaltningarna anser att behovet av utrustning och omställning prioriteras den närmaste tiden för att möta det framtida behovet av trygga och anpassade bostäder för äldre. I verksamhetsplanen 2021 och i boendeplanen tas upp att översyn av Solberga vård- och omsorgsboende samt utredning av Älvsjö servicehus för omställning till seniorboende kommer att genomföras under 2021.

### **Bakgrund**

Boendeplanen för äldre är ett underlag för att klargöra behovet av vård- omsorgsboenden, servicehus och seniorboenden med aktivitetscenter för äldre på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen. Stadsdelsnämnderna har i uppdrag att samverka i sina regioner och årligen ta fram ett gemensamt förslag till plan för vård- och omsorgsboenden, servicehus och seniorboenden med aktivitetscenter.

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för äldreomsorg

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 22 000  
Fax 08-508 220 99  
hagersten-alsvjo@stockholm.se  
start.stockholm

I årets boendeplan har regionerna i uppdrag att redovisa hur covid-19 påverkar behovsutvecklingen. Nytt i år är att redovisa nettohyreskostnaden per dag för regionens vård- och omsorgsboenden i egen regi och på entreprenad samt för de tre

servicehusen i regionen, som samtliga är belägna i Hägersten-Älvsjös stadsdelsområde.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldreomsorg i samarbete med stadsdelsförvaltningen Skärholmen. Ärendet behandlas i lokal samverkansgrupp den 9 mars och i stadsdelsnämndens pensionärsråd den 17 mars.

### **Ärendet**

#### **Befolkning och behov**

Antalet äldre personer över 65 år i Stockholms stad beräknas öka de kommande åren enligt stadens officiella befolkningsprognos. På uppdrag av Stockholms stad har Sweco utvecklat en modell för att prognostisera äldreomsorg. Modellen är baserad på de senaste årens utveckling av omsorgstagande och befolkningens demografiska utveckling samt på vad forskningen säger om äldres hälsoutveckling.

Den pågående pandemin i covid-19 påverkar 2020 års prognos. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka, men med en något långsammare ökningstakt än i 2019 års framskrivning, enligt Swecos prognos.

År 2020 var antalet äldre över 65 år i regionen 21 620 och beräknas öka till 35 680 personer år 2040. Antalet äldre över 85 år väntas öka från 2 740 till 5 580 år 2040. Behovet av vård- och omsorgsboende i regionen beräknas vara 820 platser år 2022 i årets prognos och öka till 1 210 platser år 2040. Behovet av servicehuslägenhet beräknas vara 100 lägenheter 2022 och 160 lägenheter 2040.

Idag finns det enligt Micasa Fastigheter cirka 3 680 seniorbostäder med hyresrätt i Stockholm och att det skulle behövas 2 400 nya lägenheter fram till och med år 2040 för att behålla balansen mellan antalet seniorbostäder och antalet i befolkningen 65 år och äldre i staden.

#### **Boendeformer för äldre**

I Västra Söderort finns tre olika boendeformer för äldre, vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende med och utan aktivitetscenter.

Vård- och omsorgsboende och servicehus är biståndsbedömda boendeformer medan seniorbostäder förmedlas via bostadsförmedlingen.

Vård- och omsorgsboenden finns med olika inriktningar såsom för äldre med omfattande omvårdnadsbehov eller behov av särskilda insatser och korttidsboende. I regionen finns vård- och omsorgsboende som drivs i egen regi, på entreprenad samt i privat regi, totalt

Det finns tre servicehus, Fruängsgårdens servicehus, Trekantens servicehus och Älvsjö servicehus, totalt 191 lägenheter.

För vård- och omsorgsboende och servicehus gäller valfrihet, vilket innebär att den äldre kan välja till vilket vård- och omsorgsboende och servicehus som man vill flytta till, efter biståndsbedömning.

När det gäller val av vård- och omsorgsboende väljer den äldre bland annat utifrån att

- Man vill bo nära sina anhöriga
- Man vill flytta till mer kända och profilerade boenden i innerstaden
- Man flyttar till boende direkt från sjukhus och har då inte möjlighet att välja.

I Västra söderort finns seniorbostäder som är allmännyttiga hyresrätter, bostadsrätter och privata hyresrätter.

Micasa Fastigheter har seniorbostäder med och utan aktivitetscenter i Hägersten-Älvsjö och i Skärholmen.

### Covid -19

Under våren minskade behovet av platser av vård- och omsorgsplatser, bland annat på grund av att färre personer ansökte om vård- och omsorgboende. Detta då det fanns en oro och rädsla att bli smittad av covid-19, om man flyttade till vård- och omsorgsboende. Under hösten ökade behovet något och de som beviljades boende visade sig ha stora omvårdnadsbehov och skulle eventuellt behövt flytta tidigare. Efterfrågan minskade sedan något igen. Placeringarna inom regionen verkar följa pandemiutvecklingen i samhället.

Behovet av hemtjänst har samtidigt ökat, det är inte fler personer som har hemtjänst, utan de som har hemtjänst har behov av fler insatser och timmar. Detta visar att många personer med stora omvårdnadsbehov bor kvar hemma längre.

### Kostnader för lokaler

I boendeplanen har regionen redovisat nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboende och servicehus.

Nettohyreskostnaden per dag i Hägersten-Älvsjö (NHK) varierar från ca 7 kr till 359 kr. Förvaltningen konstaterar att Axelsbergs, Solbergas vård- och omsorgsboendet samt Fruängsgårdens servicehus C är dyra i förhållande till hyresintäkter. Förvaltningen noterar att det kan finnas ett behov av en stadsgemensam översyn av andrahandshyror. Hyresnivån ska vara skälig och stämma överens med skick, standard och bruksvärdet. En prövning av hyresnivåer bör ske genom en stadsgemensam process och ansökan till hyresnämnden. Flertalet äldreboenden är i behov av modernisering och renovering och i samband med den processen bör hyresnivåer prövas. När det gäller införhyrningskostnader av Fruängsgårdens servicehus C planerar förvaltning en översyn av hyresfördelningen mellan övriga äldreboendeformer på Fruängsgården.

Tomgångshyror uppgick år 2020 till 10,1 mnkr i Hägersten-Älvsjö. Den största ökningen av tomgångshyror har skett inom vård- och omsorgsboenden medan tomgångshyror för servicehuslägenheter förbättrats något på grund av omställningen av Fruängsgårdens servicehus A till seniorbostäder. Fruängsgårdens seniorboende beräknas stå klart 4.e kvartalet 2022.

Hägersten-Älvsjö har ca 90 tomma lägenheter på vård- och omsorgsboende, främst vid det två stora vård- och omsorgsboendena Fruängsgården och Solberga samt ca 30 tomma lägenheter på servicehus.

### Synpunkter och förslag

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Den minskade efterfrågan som finns sedan tidigare samt en minskad efterfrågan under pandemin har medfört att avdelningar på vård- och omsorgsboende är tillfälligt stängda, lagts i malpåse.

Det finns en överkapacitet av servicehuslägenheter samt ett behov av modernisering och upprustning av flera boenden. Regionen anser att upprustnings- och omställningsbehovet bör prioriteras den närmaste tiden för att möta det framtida behovet av trygga och anpassade boendeformer för äldre.

Äldreboendena är en gemensam resurser för staden. Kostnaderna för tomgångshyror för såväl för vård- och omsorgsboende som

servicehus, som drabbat förvaltningen under flera år är bekymmersamt. Det är angeläget att äldreomsorgens resurser används till verksamhet och inte till att finansiera tomgångshyror. Västra Söderort anser att det är angeläget att staden tar fram en lösning som innebär att stadsdelsförvaltningarna inte drabbas av tomgångskostnader, såväl när platser står tomma som vid avveckling eller omställning av boendeformer.

I verksamhetsplanen 2021 och i boendepplanen tas upp att översyn av Solberga vård- och omsorgsboende samt utredning av Älvsjö servicehus för omställning till seniorboende kommer att genomföras under 2021.

En omstrukturering till seniorboende gör det möjligt för fler äldre att kunna flytta till en tillgänglig och anpassad bostad för ett självständigt och aktivt liv.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner boendepplan för äldre i region Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040.

Gunilla Davidsson  
stadsdelsdirektör

Marja Kammouna  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Kontorsutlåtande boendepplan för äldre i regionen Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040
2. Tabellmall

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2021-03-09
Marja Kammouna, avdelningschef	2021-03-09