

2022-02-09

Handläggare  
Anneli Rydström  
Marleine Daviell  
Telefon: 08-508 220 68  
Telefon: 08-508 286 56Till  
Äldreförvaltningen  
2022-02-14

## **Boendeplan för äldre i region Västra Söderort 2023 med utblick mot 2040**

### **Sammanfattning och synpunkter**

Stadsdelsförvaltningarna Skärholmen och Hägersten-Älvsjö har enligt uppdrag från äldreförvaltningen reviderat den gemensamma äldreboendeplanen för regionen Västra Söderort.

Pandemin påverkar prognosen. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka, men med en något långsammare ökningstakt än i 2020 års framskrivning. År 2021 (september) bodde 736 personer på vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Antalet omsorgstagare med behov av vård- och omsorgsboende beräknas öka till 790 år 2023 och till 1 150 år 2040.

Västra Söderort erbjuder tre olika boendeformer för äldre, vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende med och utan aktivitetscenter. Vård- och omsorgsboenden finns med olika inriktningar, såsom för äldre med omfattande omvårdnadsbehov eller behov av särskilda insatser och korttidsboende.

Flera boenden i regionen har stora behov av upprustning och renovering. Situationen med många tomma lägenheter på boendena och den överkapacitet av servicehuslägenheter som finns gör det möjligt att ställa om, anpassa och omstrukturera till moderna bostäder, men också att avveckla omoderna vård- och omsorgsboenden.

Inom Hägersten-Älvsjö, avvecklades Solberga vård- och omsorgsboende i egen regi under hösten 2021. Flera av de boende valde att flytta till vård- och omsorgsboende i egen regi inom stadsdelen. Avvecklingen har inneburit att beläggningsgraden på vård- och omsorgsboende ökat något.

Planering och utredning finns för fler seniorboenden. En del av Fruängsgårdens servicehus byggs om till ett seniorboende med ett 80-tal lägenheter och beräknas stå klart 2023. Utredning för omstrukturering av Älvsjö servicehus till seniorboende pågår.

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodoses under de närmaste åren. På sikt behövs fler platser i vård- och omsorgsboende. Utredning pågår om möjligheterna att omstrukturera Fruängsgårdens C-hus till vård- och omsorgsboende, på längre sikt när behovet ökar. Längre fram finns behov av nybyggnation.

Regionens vård- och omsorgsboenden har under pandemin haft fler tomma platser än normalt. En förklaring är att äldre tackar nej till platsen av rädsla för att bli smittade

Äldreboendena är en gemensam resurs för staden. Kostnaderna för tomgångshyror för både vård- och omsorgsboende och servicehus som drabbat förvaltningarna under flera år och som fortsätter att drabba förvaltningarna är bekymmersamt. Det är angeläget att äldreomsorgens resurser används till verksamhet och inte till att finansiera tomgångshyror. Stadsdelsförvaltningarna i Västra Söderort anser att staden bör ta fram en lösning som innebär att stadsdelsförvaltningarna inte drabbas av tomgångskostnader, såväl när platser står tomma som vid avveckling eller omställning av boendeformer.

### **Befolkning och behov**

Antalet äldre personer över 65 år i Stockholms stad beräknas öka de kommande åren enligt stadens officiella befolkningsprognos och frågan är hur ökningen kommer att påverka omsorgstagandet. 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.

### **Befolkningsutveckling**

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. De som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,2 år för kvinnor och 81,8 år för män. För de som redan uppnått åldern 65 år är den förväntade återstående medellivslängden 21,9 år för kvinnor och 19,2 år för män. Snabbast har ökningen varit för män och i framtiden väntas både kvinnors och mäns medellivslängd fortsätta öka samtidigt som de närmar sig varandra ytterligare. För de som var 65 år 2020 sjönk den förväntade återstående medellivslängden beroende på den högre dödligheten till följd av covid-19. Den högre dödligheten år 2020 ledde till en minskning av den förväntade återstående medellivslängden med cirka ett halvår för kvinnor och knappt ett år för män. Sannolikt är detta en tillfällig minskning och den långsiktiga trenden visar ändå på en ökande medellivslängd.

Den minskande skillnaden mellan mäns och kvinnors medellivslängd kan vara en bakomliggande faktor till att andelen äldre som bor ensamma minskar. Ensamboende äldre har behov av äldreomsorg i högre utsträckning än de som bor med en partner. Den minskande andelen ensamboende kan därför väntas bidra till ett minskande behov av omsorg.

## Befolkningsutveckling i Västra Söderort

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2021	2023	2025	2030	2040
Totalt 65- år	21 980	23 270	24 520	28 150	35 210
<b>Därav</b>					
65-79 år	16 660	17 480	18 130	20 260	24 470
80- år	5 320	5 780	6 380	7 890	10 730
85- år	2 730	2 800	2 880	3 750	5 560
90- år	1 150	1 130	1 130	1 260	2 210

Tabell. Befolkningsutveckling. Stockholms stads befolkningsprognos, 2021. Källa: Sweco

År 2021 var antalet äldre över 65 år i regionen 21 980 och beräknas öka till 35 210 år 2040. Antalet äldre över 85 år väntas öka från 2 730 till 5 560 år 2040.

## Behov av särskilt boende

Tabell 2. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2021	2023	2025	2030	2040	Förändring % 2020-2040
Hägersten-Älvsjö	533	580	600	670	880	68%
Skärholmen	203	210	210	230	270	28%
Region västra söderort <b>Totalt</b>	736	790	810	900	1 150	57%

Tabell. Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2021 – 2040. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco

År 2021 (september) bodde 736 personer på vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Antalet omsorgstagare med behov av vård- och omsorgsboende beräknas öka till 790 år 2023 och till 1 150 år 2040.

Pandemin påverkar prognosen. Fram till år förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka, men med en något långsammare ökningstakt jämfört med prognosen 2020.

### Regionens flyttströmmar

Flyttströmmar mellan regioner samt till flytt till kommun utanför Stockholm inom valfriheten, månadsplatser oktober 2021, redovisas i nedanstående tabell

		Region inom vilket beslutet verkstälts samt verkställighet utanför Stockholms stad										
	VoB	Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm		Sa år 2021
Bistånds- beslutande region	Västerort	758	71%	125	12%	54	5%	33	3%	101	9%	1 070
	Innerstaden	75	4%	1 356	71%	197	10%	64	3%	224	12%	1 917
	Östra söderort	37	4%	126	12%	731	70%	71	7%	84	8%	1 048
	Västra söderort	24	4%	114	17%	108	16%	366	54%	68	10%	681

### Andel som väljer boende inom samma region som man bor i

	Dec.2012	Okt.2013	Okt.2014	Okt.2015	Okt.2016	Okt.2017	Okt.2018	Okt.2019	Okt.2020	Okt.2021
Västerort	76%	73%	71%	70%	71%	73%	71%	69%	70%	71%
Innerstaden	81%	82%	78%	78%	73%	72%	72%	71%	72%	71%
Östra söderort	73%	73%	75%	73%	73%	68%	73%	71%	69%	70%
Västra söderort	82%	73%	70%	68%	69%	66%	62%	59%	59%	54%
Medel	78%	75%	74%	72%	72%	70%	70%	68%	67%	66%

Valfriheten innebär att den äldre kan välja till vilket vård- och omsorgsboende som man vill flytta till.

Ovanstående tabell visar att färre personer får sina beställningar verkställda inom Västra söderort än övriga staden. De analyser som regioner gjort visar inget tydligt mönster utan att det kan bero på flera olika saker.

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

### Konsekvenser av covid-19-pandemin

*Hägersten-Älvsjö*

Behoven och efterfrågan har minskat under pandemin. En viss ökning har skett på vård- och omsorgsboende från sommaren 2021. En förklaring är att de äldre som tidigare känt oro för att smittas av covid -19, skjutit på att ansöka om insatser tills de blivit vaccinerade.

Förvaltningens vård- och omsorgsboende och servicehus har till stor del påverkats av pandemin med många tomma platser. Verksamheternas ekonomi har varit ansträngd.

*Skärholmen*

Förvaltningens verksamheter har till stor del påverkats av pågående pandemi.

Sätra vård- och omsorgsboende har under året haft fler tomma platser än normalt. En förklaring är att äldre tackar nej till platsen av rädsla för att bli smittade. Förvaltningen ser att det kan ta tid att fylla dessa platser. Förvaltningen ser också att det finns en risk att äldre inte få den hjälp de är i behov av och att anhöriga tvingas ta ett större ansvar att vårda närstående med stora och omfattande vårdbehov i hemmet. Detta kan i förlängningen också påverka anhöriga som i större utsträckning kan komma att behöva avlastning och avlösning i hemmet.

*Västra Söderort*

Efterfrågan av platser av vård- och omsorgsplatser har minskat under pandemin. En förklaring är att färre personer ansökt om vård- och omsorgsboende på grund av oro och rädsla att bli smittad av covid-19, om man flyttar till äldreboende.

I nedanstående tabeller ”Placeringar i heldygnsomsorg 2019 t.o.m. januari 2022” kan man följa utveckling av behoven/efterfrågan under pandemin.

Placeringar i heldygnsomsorg 2019 t.o.m. jan 2022

*Hägersten-Älvsjö*

Antal placeringar inom beställarenheten	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Medel
Månadsplatser 2019	621	636	632	635	634	633	641	637	638	633	632	622	633
Månadsplatser 2020	620	619	636	584	541	537	535	540	550	548	556	550	568
Månadsplatser 2021	540	533	528	531	534	541	550	561	560	565	567	568	548
Månadsplatser 2022	565												

Tabell: Boendestatistik från beställarna, som omfattar placeringar i heldygnsomsorg, såsom vård- och omsorgsboende, profilboende, korttidsboende, HVB och stödboende

Man kan se hur placeringarna följt pandemiutvecklingen. Placeringarna minskade kraftigt från april 2020 på grund av pandemin. Placeringarna började öka något under hösten 2020 för att sedan minska och öka från sommaren 2021.

#### Skärholmen

Antal placeringar	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Medel
Månadsplatser 2019	232	232	232	230	228	229	233	230	234	232	233	235	232
Månadsplatser 2020	237	243	241	233	221	219	216	219	219	220	219	215	225
Månadsplatser 2021	217	205	198	203	206	205	202	201	204	203	202	200	204
Månadsplatser 2022	206												

Skärholmen har haft ett konstant antal placeringar fram till 2020. I början av 2020 ökade behovet något, men gick snabbt ner när pandemin bröt ut. Därefter har placeringarna inte ökat i samma utsträckning som i Hägersten-Älvsjö.

### Vård- och omsorgsboende, permanent boende

Tabell 3. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2022
<b>Hägersten-Älvsjö</b>				
Egen regi	126	141	267	-94
Entreprenad	0	29	29	0
Privat LOV	27	178	205	0
<b>Skärholmen</b>				

Egen regi	0	67	67	0
Entreprenad	0	0	0	0
Privat LOV	69	54	123	-16
Region västra söderort	222	469	691	-110
<b>Totalt antal platser</b>				

Tabell. Antal platser i vård- och omsorgsboende, inriktning och driftform. Mätdatum: 20211201

## Förändringar i platsantal som genomförts 2021

### *Hägersten-Älvsjö*

Avvecklingen av Solberga vård- och omsorgsboende i egen regi har inneburit en minskning med 94 demensplatser samt 5 korttidsplatser.

### *Skärholmen*

Minskning har skett med 16 platser på privata platser inom valfriheten (Privat LOV). Antalet privata platser abonneras av staden utifrån behov och efterfrågan.

### *Västra Söderort*

Totalt en minskning med 110 platser i vård- och omsorgsboende i regionen.

## Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende per 1 december 2021 i Västra Söderort

Den 1 december 2021 hade regionen 36 lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende, varav 19 med inriktning demens och 17 med inriktning somatik. Egen regi hade 13 lediga lägenheter och entreprenad 0 lediga lägenheter. Vård- och omsorgsboende i privat regi hade 23 lediga lägenheter.

Totalt fanns det 108 lediga lägenheter i staden.

Statistiken är hämtad en specifik dag vilket kan resultera i missvisande siffror. Uppgiften om lediga lägenheter är från den centrala köhanteringen. Antalet inrapporterade lägenheter kan skilja sig från faktiska antalet lediga lägenheter då ansvaret ligger på varje boende att meddela den centrala köhanteringen om sina lediga lägenheter.

### Tillfälligt stängda platser (malpåse)

I regionen finns ett antal platser, lägenheter som är tillfälligt stängda ”i malpåse”, detta för att det inte har funnits behov av att hålla alla platser öppna. Möjligheterna finns att snabbt utöka antalet platser igen när behov uppstår genom att öppna de tillfälligt stängda platserna.

### *Hägersten – Älvsjö*

Under hösten 2021 avvecklades det omoderna vård- och omsorgsboendet Solberga i Hägersten- Älvsjö, i egen regi. De flesta av de boende valde att flytta till andra vård- och omsorgsboenden i egen regi i stadsdelen. De boende kunde också ”flytta tillsammans” till avdelningar som legat i ”malpåse”, som återöppnades.

Axelsbergs vård- och omsorgsboende har haft en avdelning med nio platser i malpåse, som återöppnats.

Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende har haft två avdelningar i malpåse. En avdelning med 16 platser, som varit tomställd sedan 2017 och som under perioder används för evakueringar av verksamheter inom LSS. Avdelningen är fortsatt i malpåse medan en avdelning för demensvård med 16 platser återöppnats i samband med avvecklingen av Solberga vård- och omsorgsboende.

Detta innebär att Hägersten-Älvsjö fortsatt har kvar en avdelning med 16 platser i malpåse vid Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende.

### *Skärholmen*

Sätra vård- och omsorgsboendets platser inom äldreomsorgen, som tidigare legat i malpåse, ska under början av år 2022 öppnas inom profilboendet med inriktning socialpsykiatri +55 (7 platser).

Det privata vård- och omsorgsboendet Ekehöjden med 47 platser har lagts i malpåse på grund av omfattande renoveringsbehov.

### **Händelser och förändringar under 2021, utöver pandemin, som påverkar årets boendeplanering**

Avvecklingen av Solberga vård- och omsorgsboende har inneburit en minskning med 94 demensplatser och 5 korttidsplatser.

### **Särskilt avdelade platser för vård i livets slut**

Regionen har inga särskilt avdelade platser för ändamålet.

### **Förelägganden från Arbetsmiljöverket**

Inga av regionens boenden har kända förelägganden från Arbetsmiljöverket.

### **Behov av ombyggnationer och/eller större investeringar**

Att regionen har moderna, funktionella och fräscha boenden och lokaler är viktigt både ur boende- och arbetsmiljöperspektiv. Åtgärder



behöver finansieras och planeras in löpande. Regionen har idag flera boenden som behöver moderniseras och upprustas.

#### *Hägersten-Älvsjö*

Solberga vård- och omsorgsboende avvecklades fr.o.m. den 31 december 2021. Bakgrunden var att vård- och omsorgsboendet var omodernt, behov av modernisering och upprustning. Lokalerna var gamla, slitna och otidsenliga med långa korridorer. Senaste renoveringarna skedde 2001-2003. De enskilda lägenheterna saknade Trinetter eller andra kokmöjligheter. En annan orsak var att fastighetsägaren sagt upp avtalet för villkorsändring med ett avtalsförslag som innebär försämringar.

På Älvsjögården genomfördes 2008 en ombyggnad/upprustning på tre av de nu befintliga fyra avdelningarna. Den fjärde avdelningen är fortfarande inte åtgärdad, vilket behövs. Ett helhetsgrepp över hela boendet behövs för att uppnå en uppdaterad gemensam standard.

Fruängsgårdens servicehus, C-huset är i behov av upprustning och stambyte. En utredning pågår av Micasa om möjligheten att omstrukturera Fruängsgårdens servicehus, C-huset, till vård- och omsorgsboende, på sikt när behovet ökar.

#### *Skärholmen*

Inga pågående renoveringsbehov i dagsläget.

#### **Behov av nybyggnation utifrån prognoser**

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas öka i regionen. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas främst andra halvan av 2030-talet.

I förra årets prognos uppskattades behovet att öka med närmare 500 platser fram till 2040. I befintlig prognos förväntas det ökade behovet vara något lägre.

Danator planerar ett vård- och omsorgsboende på Gräsholmsvägen i Skärholmen med beräknat 54 platser. Tidigare beräknad inflyttning 2024 är framflyttad till 2028.

Kursiv text avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

*2033 Hägersten-Älvsjö privat, +60 platser*

*2034 Skärholmen, privat, +80 platser*

*2037 Hägersten-Älvsjö, privat, + 60 platser*

*2038 Hägersten-Älvsjö, kommunalt, + 80 platser*

*2039 Hägersten-Älvsjö, privat, + 60 platser*

*2040 Hägersten-Älvsjö, privat, +80 platser*

Hur regionen kan verka och agera för att styra mot den politiska planeringsinriktningen 50/50

Staden har som målsättning att 50 % av vård- och omsorgsboende ska drivas i egen regi och 50 % i privat regi.

På lång sikt finns ett ökat behov platser i vård- och omsorgsboende. Regionen kan ta fram behovsunderlag till stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för utbyggnad av vård- och omsorgsboende.

### **Vård- och omsorgsboende - intressentboende med inriktning mot exempelvis språk, kultur, etnicitet**

I nuläget bedöms stadens samlade bestånd täcka regionens behov.

#### *Språkinriktning*

I regionen finns vård- och omsorgsboendet La Casa, 33 lägenheter, med spanska som språkinriktning.

#### *Efterfrågan av boende med HBTQ-inriktning*

Det finns inga kända förfrågningar efter boende med HBTQ-inriktning i regionen.

#### *Efterfrågan av boende inom ramen för förvaltningsområde för finska, meänkieli och samiska*

Det finns inga kända förfrågningar efter boende med dessa inriktningar i regionen.

### **Vård- och omsorgsboende – profilboende utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar**

Tabell 4: Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Inriktning	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2022
Hägersten-Älvsjö	0	0	0
Egen regi	0	0	0



Privat LOV	0	0	0	Kontorsutlåtande
<b>Skärholmen</b>	47/54			Dnr: HA 2022/68
Egen regi	Huntingtons	11	0	Dnr: SKHLM 2022/33
	Kognitiv svikt	11	0	Sida 11 (18)
	Frontallobsdemens	7	0	
	Socialpsykiatri +55	18/25	+7	
Privat LOV	0	0	0	
Region Västra söderort	47/54	54	+7	
<b>Totalt antal platser</b>				

I Västra Söderort i Skärholmen finns Sätra vård- och omsorgboende profil med specialinriktade demensplatser, totalt 29 platser.

Inom Sätra vård- och omsorgsboende profil finns även, ett boende med inriktning socialpsykiatri +55 med 25 platser. De 7 platserna som legat i malpåse, planeras att återöppnas under 2022.

Verksamheten ingår inte i verksamhetsområdet äldreomsorg.

## Korttidsboende

Tabell 5. Korttidsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	varav platser för anhörigstöd	Förändring jmf Boendeplan 2022
Hägersten-Älvsjö	9	0	0	0	-5
Skärholmen	0	0	0	0	0
Region västra söderort	9	0	9	0	-5
<b>Totalt</b>					

Tabell. Antal korttidsplatser per inriktning. Mätdatum: 20211201

Det finns totalt nio korttidsplatser i regionen med somatisk inriktning vid Älvsjögårdens vård- och omsorgsboende. 5 korttidsplatser har utvecklats i och med nedläggningen av Solberga vård- och omsorgsboende.

## Servicehus

Tabell 6. Servicehus

**Tabell 6. Servicehus**

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändring jmf Boendeplan 2022
Hägersten-Älvsjö	3	191	17	+7
Skärholmen	0	0	0	0
Region Västra söderort	3	191	17	+7
<b>Totalt</b>				

Tabell. Antal servicehus och lägenheter. Mätdatum: 20211202

Ovanstående statistik för lediga lägenheter är hämtad en specifik dag vilket kan resultera i missvisande siffror. Uppgiften om lediga lägenheter är från den centrala köhanteringen. Antalet inrapporterade lägenheter kan skilja sig från faktiska antalet lediga lägenheter då ansvaret ligger på varje servicehus att meddela den centrala köhanteringen om sina lediga lägenheter.

2021 (september) hade 68 omsorgstagare hemtjänst i servicehusboende, enligt Swecos prognos.

Behovet är ca 100 omsorgstagare fram till 2029 och ökar sedan successivt till 150 omsorgstagare 2040.

Servicehus ingår i valfriheten, vilket innebär att omsorgstagaren kan välja till vilket servicehus som man flytta till i staden. I regionen finns totalt 191 servicelägenheter. På servicehusen används några lägenheter till administrativa utrymmen.

Det finns en överkapacitet av servicehuslägenheter i regionen samt outhyrda lägenheter. Under december 2021 hade regionen i genomsnitt 46 lediga servicehuslägenheter.

## Behov av ombyggnationer och/eller större investeringar

### *Hägersten-Älvsjö*

Boendepaneringen syftar till att anpassa boendeformerna utifrån äldreomsorgens behov och efterfrågan samt att utnyttja förvaltningens lokaler och resurser effektivt. Överskottet av servicehuslägenheter ger utrymme att planera och genomföra förändringar för att möta det framtida behovet av tillgängliga och anpassade boendeformer för äldre.

Servicehusen har behov av modernisering och upprustning.

Micasa har genomfört en inventering av Fruängsgårdens servicehus avseende fastighetens skick och standard, vilket visat på ett omfattande underhållsbehov.

En del av Fruängsgårdens servicehus, A-huset, med 63 lägenheter har tomställt för omställning till seniorboende med ett 80-tal lägenheter. Ombyggnation sker under 2022.

Fruängsgårdens servicehus, C-huset, med 41 lägenheter, har bland annat behov av stambyte. Utredning pågår om möjligheterna till omstrukturering av byggnaden till vård- och omsorgsboende, på längre sikt när behovet ökar.

Älvsjö servicehus är slitet och i behov av modernisering och upprustning framförallt i gemensamhetslokaler och allmänutrymmen. Senaste upprustningen genomfördes 2001. 2019 gjorde Micasa en ytskiktsrenovering av entré, toaletter och korridorer. Utredningen pågår om möjligheterna om omställning av servicehuset till seniorboende.

Inga lediga lägenheter används som evakueringslägenheter för närvarande och ingen korttidsvård bedrivs på servicehusen.

### *Skärholmen*

Skärholmen har inget servicehus.

## **SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser**

SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm)

HVB-hem (Hem för vård eller boende)

Tabell 7. SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändring jmf Boendeplan 2022
Hägersten-Älvsjö	4	19	2	-1
Skärholmen	3	5	3	-1
Region Västra söderort <b>Totalt</b>	7	24	5	-2

Mätdatum 2021-12-01

#### *SHIS*

Regionen köpte totalt 7 platser via SHIS.

#### *HVB-hem*

Regionen köpte totalt 24 platser på HVB-hem.

#### *Stödboende*

Regionen köpte totalt 5 platser i stödboende av andra utförare.

#### *Västra Söderort*

Jämfört med förra boendeplanen är det en minskning med 2 platser. Under 2020 ökade behovet med 7 platser.

Regionen kan dock se att det finns ett ökat behov av olika former av stödboenden, det är ofta utsatta äldre, där det kan finnas missbruksproblem, psykisk ohälsa och våld i nära relationer. Det finns behov av profilboende med socialpsykiatrisk inriktning för äldre.

### **Seniorboende**

I Västra söderort finns det 930 lägenheter för personer 65 år och äldre på seniorboende fördelat på åtta boenden. 534 lägenheter är allmännyttiga hyresrätter, 52 bostadsrätter och 344 privata hyresrätter. (*Sweco*)

Att Stockholm stad kan erbjuda ett boende för äldre som fyller deras särskilda behov är viktigt. Det finns cirka 3 680 seniorbostäder med hyresrätt i Stockholm och det skulle krävas runt 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. (*Micasa Fastigheter*)

Micasa är fastighetsägare för nedanstående seniorbostäder i regionen med totalt 472 lägenheter.

På seniorboenden finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningarna.

- Axelsbergs seniorboende med aktivitetscenter, 126 lgh
- Långbrobergs seniorboende med aktivitetscenter, 31 lgh
- Kastanjens seniorboende, inget aktivitetscenter, 82 lgh

- Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Björken, 152 lgh
- Måsholmens seniorboende för döva, vid Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Tallen, 35 lgh
- Malsättras seniorboende, inget aktivitetscenter i samma byggnad. Aktivitetscentret Aspen ligger i närliggande lokal, dock inte i samma byggnad, 46 lgh

Många äldre bor idag i fastigheter som är utan hiss eller på annat sätt otillgängliga. För de som inte uppfyller kriterierna för servicehus eller vård- och omsorgsboende blir seniorboendet ett bra alternativ. Tillgängliga och anpassade bostäder ökar de äldres möjligheter till ett självständigt och aktivt liv.

Till Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har det inkommit 10 ansökningar om vård- och omsorgsboende, där främst otillgänglig bostad anges som skäl för ansökan samt 12 ansökningar om servicehusboende. Till Skärholmens stadsdelsnämnd har det inkommit 3 ansökningar om vård- och omsorgsboende, där främst otillgänglig bostad anges som skäl för ansökan.

Micasas plan för ombyggnad av befintliga fastigheter till seniorbostäder i regionen är följande.

#### *Hägersten-Älvsjö*

- Fruängsgården, Fruängen, ombyggnad av Fruängsgårdens servicehus A-hus till seniorboende, klart kvartal 3, 2023  
Ca 80 lägenheter
- Prästgårdshagen, SHIS del/Älvsjö, tidsplanen är oklar då även Älvsjö servicehus utreds. Ca 50 lägenheter

## **Kostnader för lokaler**

Tabell 8. Särskilda boenden i regionen

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende/servicehus	Totalt antal platser	Driftsform	Utförare	Fastighetsägare	Nettohyreskostnad, kr Netto per lgh och dag
Hägersten-Älvsjö						

<b>Fruängsgården</b>	Vård- och omsorgsboende	128	Kommunal		Micasa	46
<b>Axgården</b>	Vård- och omsorgsboende	49	Kommunal		Micasa	72
<b>Axelsberg</b>	Vård- och omsorgsboende	54	Kommunal		Micasa	239
<b>Älvsjögården</b>	Vård- och omsorgsboende	45	Kommunal		Micasa	62
<b>Åsengården</b>	Vård- och omsorgsboende	29	Entreprenad	Humana Omsorg	HEFAB	27
<b>Fruängsgården</b>	Servicehus	41	Kommunal		Micasa	287
<b>Trekantens servicehus</b>	Servicehus	89	Kommunal		Micasa	35
<b>Älvsjö servicehus</b>	Servicehus	61	Kommunal		Micasa	96
<b>La Casa</b>	Vård- och omsorgsboende	33	Privat	Kavat vård AB	Micasa	
<b>Långbroberg</b>	Vård- och omsorgsboende	50	Privat	Attendo	Micasa	
<b>Liseberg</b>	Vård- och omsorgsboende	72	Privat	Blomster fonden	Blomsterfonden	
<b>Långbrogården</b>	Vård- och omsorgsboende	50	Privat	Attendo	Hemsö AB	
<b>Skärholmen</b>						
<b>Sätra</b>	Vård- och omsorgsboende	67	Kommunal		Micasa	269
<b>Sätra profilboende</b>	Profilboende	47/54, varav			Micasa	198
	Social psykiatri	18/25	Kommunal		Micasa	211
	Frontallobsdemens	7	Kommunal		Micasa	227
	Kognitiv svikt	11	Kommunal		Micasa	153
	Huntington	11	Kommunal		Micasa	205
<b>Edsätrahemmet</b>	Vård- och omsorgsboende	34	Privat	Föreningen Edsätra vänner	Föreningen Edsätra vänner	
<b>Ekehöjden Är i malpåse</b>	Vård- och omsorgsboende	47	Privat	Attendo	Bobackens fastigheter AB	
<b>Björksätra</b>	Vård- och omsorgsboende	42	Privat	Kavat vård AB	Micasa	

## Nettohyreskostnader, beläggning och tomgångshyror

### *Hägersten-Älvsjö*

Nettohyreskostnaden per dag i Hägersten-Älvsjö (NHK) varierar från ca 27 kr till 287 kr. Förvaltningen konstaterar att Axelsbergs vård- och omsorgsboende och 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 införhryningskostnader av Fruängsgårdens servicehus C planerar förvaltning en översyn av hyresfördelningen mellan övriga äldreboendeformer på Fruängsgården.

Den genomsnittliga beläggningen för servicehus under 2020 var 77,4%, under 2021 var den 77,8% och i januari 2022 var den 76,3%.

Den genomsnittliga för vård- och omsorgsboende i egen regi under 2020 var 81,5%, under 2021 var den 74,0% och i januari 2022 var den 87,4%.

Tomgångshyrorna uppgick 2021 till 11,5 mnkr i Hägersten-Hägersten-Älvsjö att jämföra med 2020 då kostnaderna uppgick till 10,1 mnkr. Kostnaderna slår hårt mot äldreomsorgens verksamheter och med svårigheter att kunna balansera kostnader och intäkter.

Den genomsnittliga ökade beläggningsgraden på vård- och omsorgsboende i egen regi beror främst på avvecklingen av Solberga vård- och omsorgsboende. Avvecklingen har medfört kostnader för förvaltningen.

#### *Skärholmen*

Nettohyreskostnaden per dag i Skärholmen varierar från ca 153 kr till 269 kr.

Den genomsnittliga beläggningen för Sätra vård- och omsorgsboende under 2021 var 90 % (varav demensboende 84,6% och profilboende 95,4%).

Den genomsnittliga snittbeläggningen för Sätra vård- och omsorgsboende under 2020 var 94,6% ( varav 93,5 demensboende och 95,8% profilboende)

Tomgångshyrorna 2021 uppgick till ca 2 mnkr att jämföra med 2020 då de uppgick till 0,6 mnkr. Detta beror främst på den minskade beläggningsgraden på grund av pandemin, där Sätra vård- och omsorgsboende haft fler tomma plaster än normalt.

#### **Nyproduktion eller ombyggnation**

Förvaltningarnas resonemang kring kostnader för nyproduktion respektive ombyggnation. Förvaltningarna har inga egna projekt för att kunna jämföra kostnader för nyproduktion mot ombyggnation.

Nybyggnation medför markkostnader som drar upp kostnaderna för en kostnadseffektiv byggnation medan ombyggnationer ofta har en

relativt hög byggkostnad per kvadratmeter inte har några extra  
markkostnader, dock eventuellt evakueringskostnader.