



## Motion om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm

Motion av Johan Nilsson (M)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

### Föredragande borgarrådet Torun Boucher

#### Sammanfattning av ärendet

Johan Nilsson (M) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att Stockholms stad bör ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas.

Motionären framför att både andelen stockholmare i åldern 65-79 år samt 80 år och äldre beräknas öka de kommande åren, vilket medför att kommunens ansvar för äldreomsorg genom till exempel hemtjänst ökar. Motionären menar att det ur ett kommunalekonomiskt perspektiv är gynnsamt ju bättre invånarna mår och ju längre invånarna klarar sig utan äldreomsorg.

Motionären menar att Stockholm behöver ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa bland äldre och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga den här typen av bostäder.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden, kommunstyrelsens pensionärsråd, Stockholms Stadshus AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Blomsterfonden, Fastighetsägarna Stockholm, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, PRO Stockholm, Sliver Life och Vårdföretagarna. Kommunstyrelsens pensionärsråd, Blomsterfonden, Fastighetsägarna Stockholm, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, PRO Stockholm, Sliver Life och Vårdföretagarna har inte inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* skriver att äldrenämnden årligen tar fram en äldreboendeplan i samarbete med Micasa Fastigheter, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen. Planen syftar till att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen och i detta arbete ingår planeringen av seniorbostäder. Exploateringsnämnden utreder för närvarande tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad. Inom arbetet med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad deltar äldrenämnden just nu i två pilotområden som rör seniorbostäder. Stadsledningskontoret anser sammanfattningsvis att det behov av en särskild handlingsplan för seniorbostäder som motionären beskriver ryms inom det arbete som redan bedrivs.

*Exploateringsnämnden* vill framhålla att bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som seniorer. Stadens förvaltningar och bolag arbetar redan idag med att planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder, i enlighet med bostadsförsörjningslagen. Med anledning av det arbete som redan pågår för att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende för äldre utan stora vårdbehov ser exploateringskontoret inget behov av ytterligare en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas.

*Stadsbyggnadsnämnden* yttrar att förvaltningar och bolag redan idag arbetar med att planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder, genom ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” i enlighet med bostadsförsörjningslagen samt i äldreboendeplanen. Med anledning av det arbete som redan pågår för att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende för äldre utan stora vårdbehov ser stadsbyggnadskontoret inget behov av ytterligare en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas.

*Äldrenämnden* pekar på att seniorbostäder är en viktig del i den årliga stadsövergripande äldreboendeplanen som Äldreförvaltningen samordnar, vars syfte är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen med de bostäder som behövs och efterfrågas av äldre. Äldrenämnden anser att pågående arbete med äldreboendeplan 2024, pilotområden inom äldrevänlig stad samt budgetuppdrag kring seniorbostäder svarar upp mot ambitionen i motionen. Äldrenämnden ser inget behov av ytterligare en handlingsplan utöver ovan nämnda.

*Stockholms Stadshus AB* instämmer i motionen om att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder i staden, men framhåller samtidigt att detta inte behöver innebära att det ska arbetas fram en ny handlingsplan, då det utöver det stadsövergripande arbetet med äldreboendeplanen pågår arbete med olika uppdrag för att tillgodose boendeformer för äldre. Stockholms Stadshus AB påtalar dock vikten av ett fortsatt och kontinuerligt arbete med att identifiera och analysera frågor som kan försvåra eller utgöra incitament för tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder.

Samarbetet mellan koncernen och stadens nämnder, däribland äldrenämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden behöver utvecklas ytterligare så att äldreboendeplanens mål ska kunna uppfyllas.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag instämmer med Johan Nilsson om hur angeläget det är att få till stånd fler attraktiva seniorbostäder med olika profil och inriktning. Att staden tillgängliggör fler bostäder med ett socialt innehåll som är särskilt anpassade för äldre är en viktig del i arbetet för att fler ska kunna leva ett gott liv som seniorer. Ambitionen är att seniorbostäder med aktivitetscentrum ska finnas i alla stadsdelsnämndsområden. De kommunala bostadsbolagen ska också aktivt verka för att öka äldres tillgång till tillgängliga bostäder och bidra till arbetet för en äldrevänlig stad.

Remissvaren är dock samstämmiga i att det redan idag finns en tydlig inriktning om att staden ska planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder, både genom ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” och i äldreboendeplanen. Jag anser således att ingen ytterligare handlingsplan behövs, utan att staden ska fokusera på att fullfölja sitt åtagande enligt redan beslutade riktlinjer. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### Bilaga

Motion om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm, dnr KS 2022/1183-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen
2. Att därutöver anföra följande

Vi tackar föredragande borgarrådet och remissinstanserna för svaren på motionen, men tvingas tyvärr konstatera att de är aningen undflyende.

Såväl ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” som äldreboendeplanen togs fram av den grönbå majoriteten under förra mandatperioden, men motionens intentioner handlar om större värden än att enbart ha tillgång till en trygg och tillgänglig bostad. I grund och botten handlar det om att öka livskvaliteten för äldre, i första hand genom privata bostäder (hyres- eller bostadsrätter) med en profil och miljö som förenklar vardagen och den sociala gemenskapen för seniorer.

Det finns många aktörer på marknaden som är villiga att bidra med detta. Ett problem hittills har dock varit att få en rimlig ekonomi i det hela, eftersom flera av dessa gemensamhetsytor kräver en del markyta i anspråk, vilket ökar kostnaden för marken. De koncept som tagits fram och byggts i andra delar av Sverige, är för dyra att etablera i Stockholm.

För att komma tillrätta med detta behöver Stockholm ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa bland äldre, och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga den här typen av bostäder. I en sådan analys kan med fördel kommunens långsiktiga, positiva, effekter inom äldreomsorgen vägas in.

Förutom olika upplåtelseformer, behöver det också vara attraktiva boenden med tilltalande profil och miljö som gör att stadens seniorer både vill bo där, men också är beredda att flytta dit från sitt nuvarande hem. Det finns flera olika profilboenden på marknaden, exempelvis med attraktiva gemensamhetsytor som medelhavsträdgård, spa och pool, gym, restaurang, boulebana, kollektiv matlagning, affärer och liknande. Den sociala sammanhållningen beskrivs som stor, vilket gynnar ensamstående äldre. Risken för psykisk ohälsa ökar om du saknar ett socialt liv. Den här typen av seniorbostäder är lättillgängliga och därför möjliga att bo kvar länge i. De är också anpassade för att enkelt kunna utföra hemtjänstinsatser.

Slutsatsen är därför fortsatt att Stockholm behöver en handlingsplan för fler attraktiva seniorbostäder med olika profil och inriktning, såväl hyresrätter som bostadsrätter.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 oktober 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Johan Nilsson (M) anför i en motion att kommunfullmäktige ger berörda nämnder/bolag i uppdrag att ta fram en handlingsplan och förslag till åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder.

I motionen lyfts att både andelen stockholmare i åldern 65-79 år samt 80 år och äldre beräknas öka de kommande åren, vilket medför att kommunens ansvar för äldreomsorg genom till exempel hemtjänst ökar. Motionären menar att det ur ett kommunalekonomiskt perspektiv är gynnsamt ju bättre invånarna mår och ju längre invånarna klarar sig utan äldreomsorg. När sedan vårdinsatser är aktuella är ofta det mest önskade hos många, liksom det mest effektiva för kommunen, att bevilja måttliga hemtjänstinsatser i eget boende, förutsatt att det egna boendet är tillgängligt och uppfyller krav för hjälp i hemmet.

Motionären anför att Stockholm behöver fler seniorbostäder, och fler attraktiva seniorbostäder med olika profil och inriktning. Förutom olika upplåtelseformer, behöver det också vara attraktiva boenden med tilltalande profil och miljö som gör att stadens seniorer både vill bo där, men också är beredda att flytta dit från sitt nuvarande hem. Det finns flera olika profilboenden på marknaden, exempelvis med attraktiva gemensamhetsytor som medelhavsträdgård, spa och pool, gym, restaurang, boulebana, kollektiv matlagning, affärer och liknande. Den sociala sammanhållningen beskrivs som stor, vilket gynnar ensamstående äldre. Risken för psykisk ohälsa ökar om man saknar ett socialt liv. Den här typen av seniorbostäder är lättillgängliga och därför möjliga att bo kvar länge i. De är också anpassade för att enkelt kunna utföra hemtjänstinsatser.

Motionärens slutsats är att Stockholm behöver fler seniorbostäder, och fler attraktiva seniorbostäder med olika profil och inriktning. För att komma tillrätta med detta behöver Stockholms stad ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa bland äldre, och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga den här typen av bostäder.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden, kommunstyrelsens pensionärsråd, Stockholms Stadshus AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Blomsterfonden, Fastighetsägarna Stockholm, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, PRO Stockholm, Sliver Life och Vårdföretagarna. Kommunstyrelsens pensionärsråd, Blomsterfonden, Fastighetsägarna Stockholm, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, PRO Stockholm, Sliver Life och Vårdföretagarna har inte inkommit med svar.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Varje år tar äldrenämnden fram en äldreboendeplan i samarbete med Micasa Fastigheter, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen. Planen syftar till att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen och i detta arbete ingår planeringen av seniorbostäder.

De senaste åren har antalet seniorbostadsprojekt i produktion ökat. I Stockholms stads budget 2023 höjdes ambitionen för seniorbostäder ytterligare. Exploateringsnämnden utreder för närvarande behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad. Utredningen genomförs i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter.

Inom arbetet med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad deltar äldrenämnden i två pilotområden som rör seniorbostäder. Pilotområdena avser utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra och äldrevänliga bostäder i samverkan med akademi och näringsliv.

Stadsledningskontoret anser att det behov av en särskild handlingsplan för seniorbostäder som motionären beskriver ryms inom det arbete som redan bedrivs.

Stadsledningskontoret föreslår att *Motion om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm* av Johan Nilsson (M) anses besvarad med vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 juni 2023 följande.

Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 2 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret håller med om att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är, enligt exploateringskontoret, en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som seniorer. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet.

Mot bakgrund av att det idag finns en stor grupp äldre som bor i otillgängliga fastigheter är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg.

Äldres rörlighet på bostadsmarknaden är lägre än andra grupper.

Om rörligheten på bostadsmarknaden ska öka måste målet vara att få äldre att flytta till något som är mer attraktivt än den bostad de har idag. Detta förutsätter att bostäderna svarar mot efter-frågade kvaliteter utifrån olika målgruppers perspektiv vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en boendekostnad som målgruppen kan klara och vill betala oavsett upplåtelseform. Inte minst är läge, tomtens förutsättningar och byggnadens utformning avgörande för att uppfylla de kriterier som krävs för att skapa förutsättningar för långsiktigt boende.

Stadens förvaltningar och bolag arbetar redan idag med att planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder, i enlighet med bostadsförsörjningslagen. I stadens ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” redovisas bostadsförsörjningen för staden i stort och för de särskilt prioriterade grupperna, där äldre personer över 65 år är en grupp.

Den stadsövergripande boendeplanen ska även beakta behov och efterfrågan av servicehus och seniorbostäder. För att få en så aktuell och heltäckande kartläggning som möjligt av senior-bostäder, även i privata hyresrätter och bostadsrätter, har äldreförvaltningen låtit genomföra en inventering. Inventeringen är ett viktigt kunskap- och planeringsunderlag och redovisas i ”Boendeplan 2024 med utblick mot 2040”.

Inventeringen visar att det i Stockholms stad finns cirka 6 700 seniorbostäder. Baserat på den demografiska utvecklingen och andel personer som idag bor i seniorbostäder beräknas behovet öka till drygt 10 300 år 2040. Det skulle innebära en ökning på cirka 3 600 bostäder under hela perioden eller i genomsnitt 200 bostäder per år fram till år 2040. Utöver de cirka 2 500 seniorbostäder som idag finns i pågående planering behöver ytterligare cirka 1 000 seniorbostäder tillkomma fram till 2040 för att tillgodose den andel som idag bor i seniorbostäder.

En viktig utgångspunkt är att, parallellt med boendeplaneringen, ha strategier för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet med fokus på förebyggande arbete. Detta med målsättning att fördröja, eller i vissa fall undvika, behov av vård- och omsorgsboende.

Markanvisningar görs för att säkerställa behovet av bostäder för äldre, såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder. Effektiva seniorbostäder på rätt ställe med rätt egenskaper är en avgörande del för att klara det framtida omsorgsuppdraget.

För att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende med social gemenskap för äldre utan stora vårdbehov ska stadens arbete med att bygga ut antalet seniorboenden fortsätta, enligt Stockholms stads budget 2023. Mot denna bakgrund ska exploateringsnämnden i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Utredning pågår och resultatet från utredningen kommer att redovisas under året.

I arbetet med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad är exploateringskontoret sammankallande för två pilotområden; utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra och äldrevänliga bostäder i samverkan med akademi och näringsliv. Möten med representanter för kommunala pensionärsrådet, ideella organisationer, akademi och näringsliv har hållits. Hösten 2022 arrangerades ett rundabordssamtal med representanter från berörda förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, pensionärsorganisationer, representanter från aktuell forskning och privata bostadsutvecklare. Rundabords-samtalet syftade till att hämta in kunskap inför det fortsatta arbetet med de båda pilotområdena.

Med anledning av det arbete som redan pågår för att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende för äldre utan stora vårdbehov ser exploateringskontoret inget behov av ytterligare en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2023 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

*Reservation* av Johan Nilsson m.fl. (M), se Reservationer m.m.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är angeläget med en fortsatt utveckling av tillgängliga seniorbostäder med ett socialt innehåll. En stor grupp äldre bor idag i otillgängliga fastigheter. Det resulterar i ett tidigare behov av äldreomsorg än vid boende i tillgängliga seniorbostäder.

Äldres rörlighet på bostadsmarknaden är lägre än andra grupper. För att öka rörligheten på bostadsmarknaden är målet att få äldre att flytta till något som är mer attraktivt än den bostad de har idag. Detta förutsätter efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgruppers perspektiv vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt en boendekostnad som målgruppen kan klara och vill betala oavsett upplåtelseform.

Stadens förvaltningar och bolag arbetar redan idag med att planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder, i enlighet med bostadsförsörjningslagen. I stadens ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” redovisas bostadsförsörjningen för staden i stort och för de särskilt prioriterade grupperna, där äldre personer över 65 år är en grupp.

Den stadsövergripande äldreboendeplanen, ”Boendeplan 2022 med utblick mot 2040”, beaktar även behov och efterfrågan av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. För att få en så aktuell och heltäckande kartläggning som möjligt av seniorbostäder, även i privata hyresrätter och bostadsrätter, har äldreförvaltningen



låt it genomföra en inventering. Inventeringen är ett viktigt kunskap- och planeringsunderlag och redovisas i "Boendeplan 2024 med utblick mot 2040".

En viktig utgångspunkt är att, parallellt med boendeplaneringen, ha strategier för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet med fokus på förebyggande arbete. Detta med målsättning att fördröja, eller i vissa fall undvika, behov av vård- och omsorgsboende.

Stadsbyggnadsnämnden möjliggör för att säkerställa behovet av bostäder för äldre, såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder genom framtagande av detaljplaner i samarbete med exploateringsnämnden och berörda aktörer. För att klara det framtida omsorgsuppdraget är effektiva seniorbostäder på rätt ställe med rätt egenskaper är en avgörande del.

För att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende med social gemenskap för äldre utan stora vårdbehov ska stadens arbete med att bygga ut antalet seniorboenden fortsätta, enligt "Budget 2023". Mot denna bakgrund pågår en utredning av behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill, ska kunna få en seniorbostad, ska kunna tillgodoses. Resultatet från utredningen kommer att redovisas när den är klar.

I arbetet med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad är stadsbyggnadskontoret deltagande i två pilotområden; utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra och äldrevänliga bostäder i samverkan med akademi och näringsliv. Hösten 2022 arrangerades ett rundabordssamtal med representanter från berörda förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, pensionärsorganisationer, representanter från aktuell forskning och privata bostadsutvecklare. Rundabordssamtalet ledde till ökad kunskap inför det fortsatta arbetet med de båda pilotområdena. Det är svårt att bedöma det framtida behovet och efterfrågan av seniorbostäder eftersom gruppen äldre blir allt mer heterogen. Det är därför viktigt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder med olika upplåtelseformer. Med anledning av det arbete som redan pågår för att tillgodose behovet av ett tryggt och tillgängligt boende för äldre utan stora vårdbehov ser stadsbyggnadskontoret inget behov av ytterligare en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.

## **Äldrenämnden**

**Äldrenämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2023 följande.

Äldrenämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

*Reservation* av Hugo Laigar m.fl. (M) och Thomas Wihlman (C), se Reservationer m.m.

**Äldreförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 4 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Äldreförvaltningen instämmer med motionären om att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder. Detta som ett alternativ för de äldre som inte har större omvårdnadsbehov, men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som seniorer.

Precis som motionären lyfter är det särskilt angeläget att tillskapa fler seniorbostäder då antalet äldre kommer att öka kraftigt de kommande decennierna. Fram till 2040 väntas antalet personer över 80 år nästan fördubblas och antalet personer mellan 65 till 79 ökar med cirka 1000 personer per fram till 2040.

Äldreförvaltningen samordnar boendeplaneringen för äldre genom att varje år ta fram en äldreboendeplan i samarbete med Micasa Fastigheter AB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna. Planens huvudsyfte är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen med de bostäder som behövs och efterfrågas av äldre. Här utgör seniorbostäder en viktig del.

För att öka kunskapen och skapa bättre planeringsunderlag har äldreförvaltningen beställt en rapport från Sweco om seniorbostäder. Rapporten innehåller en ny inventering, en framskrivning av behovet av seniorbostäder baserat på dagens nivå samt fakta kring de som bor i seniorbostäder i Stockholm idag. Rapporten är ett viktigt underlag för planering av seniorbostäder och redovisas i äldreboendeplan 2024.

Inventeringen visar att det finns cirka 6700 seniorbostäder i Stockholms stad. Enligt framskrivning behövs cirka 10 300 seniorbostäder till 2040 för att tillgodose samma andel som idag bor i boendeformen. Staden har idag kännedom om cirka 2 570 seniorbostäder under produktion. Det behövs alltså produceras ytterligare cirka 1 000 seniorbostäder utöver de idag kända projekten fram till 2040 för att tillgodo se den andel som idag bor i seniorbostäder.

De senaste åren har antalet seniorbostadsprojekt under produktion ökat. I Stockholms stads budget 2023 höjdes ambitionen för seniorbostäder ytterligare genom följande uppdrag:

Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Arbetet med uppdraget pågår och kommer presenteras när utredningen är klar.

I arbetet med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad är deltar äldreförvaltningen i två pilotområden som rör seniorbostäder. Pilotområdena är; utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra och äldrevänliga bostäder i samverkan med akademi och näringsliv.

Möten med representanter för kommunala pensionärsrådet, ideella organisationer, akademi och näringsliv har hållits. Hösten 2022 arrangerades ett rundabords- samtal med representanter från berörda förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, pensionärsorganisationer, representanter från aktuell forskning och privata bostadsutvecklare. Rundabordssamtalet syftade till att hämta in kunskap inför det fortsatta arbetet med de båda pilotområdena.

Det är svårt att bedöma det framtida behovet och efterfrågan av seniorbostäder eftersom gruppen äldre blir allt mer heterogen. Det är därför viktigt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder med olika upplåtelseformer. Det kommer även framöver finnas ett behov av ett varierat bestånd med olika upplåtelseformer i fler regioner i staden än idag. En viktig insats är också att stärka informationen till äldre om vilka boendialternativ som finns och vikten av att planera sitt boende i tid när man blir äldre.

Äldreförvaltningen anser att pågående arbete med äldreboendeplan 2024, pilotområden inom äldrevänlig stad samt budgetuppdrag kring seniorbostäder svarar upp mot ambitionen i motionen. Äldreförvaltningen ser inget behov av ytterligare en handlingsplan.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 23 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

I Stockholm förväntas andelen äldre öka inom de kommande åren, vilket medför olika utmaningar för staden. Många äldre bor idag kvar längre i sina stora, inte alltid så tillgängliga bostäder och drar sig för att flytta till ett annat mer tillgängligt och anpassat boende. En av anledningarna som lyfts fram är att det saknas attraktiva seniorbostäder att flytta till, med en profil och miljö som tilltalar och förenklar vardagen för seniorer. Det är av flera anledningar angeläget att prioritera byggandet av fler seniorbostäder, både privata och kommunala. En av effekterna är en ökad rörlighet på bostadsmarknaden avseende större bostäder, vilket kan underlätta för exempelvis barnfamiljer. Det är även ur ett ekonomiskt perspektiv mindre kostsamt för staden om fler äldre kan bo kvar längre i sin egen anpassade bostad och klara sig med måttliga insatser av hemtjänst.

Koncernledningen instämmer i likhet med Micasa Fastigheter och Bostadsförmedlingen och det som presenteras i motionen att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder i staden. Detta behöver däremot inte innebära att det ska arbetas fram en ny handlingsplan, då det utöver det stadsövergripande arbetet med äldreboendeplanen pågår arbete med olika uppdrag för att tillgodose boendeformer för äldre. Micasa Fastigheter har ett framtaget ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder, vilket är vägledande i arbetet, både vad gäller utbyggnad av seniorbostäder i nyproduktion och ombyggnation i befintliga

fastigheter. Programmet baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter.

Koncernledningen påtalar dock vikten av ett fortsatt och kontinuerligt arbete med att identifiera och analysera frågor som kan försvåra eller utgöra incitament för tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder. Samarbetet mellan koncernen och stadens nämnder, däribland äldrenämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden behöver utvecklas ytterligare så att äldreboendeplanens mål ska kunna uppfyllas.

## **Underremiss**

### **Bostadsförmedlingen i Stockholm AB**

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB skriver att behovet av seniorbostäder kan betraktas utifrån befolkningsutvecklingen, äldre personers behov och efterfrågan och stadens perspektiv som helhet.

Antalet äldre invånare i staden förväntas öka avsevärt framöver. Enligt stadens prognoser gäller detta särskilt åldersgruppen 80 år och äldre som förväntas öka med ca 20 000 personer (49,4%) mellan 2021 och 2031. Personer i gruppen 65-79 år beräknas öka med omkring 17 000 personer (13,2%).

När det gäller äldres behov ska det beaktas att de flesta av stadens omkring 149 000 äldre personer bor i ordinärt boende. I stadens äldreboendeplan konstateras att flertalet bor i otillgängliga fastigheter vilket på sikt kan försvåra möjligheten för dem att klara sig på egen hand. För att möta behoven hos stadens äldre behövs därför fler bostäder med god tillgänglighet. Vidare är även andra faktorer gällande boendet som social miljö, närhet till kommunikationer, service, natur med mera viktiga för de äldres trivsel och hälsa. För äldre som mår bra och har praktiska förutsättningar stärks möjligheten att bo kvar hemma. Bostäder med god tillgänglighet är också väl anpassade för hjälp från hemtjänst när den äldre personen behöver det.

De äldres efterfrågan på seniorbostäder kan belysas med statistikuppgifter från Bostadsförmedlingen. Under 2022 förmedlade bolaget totalt 174 seniorlägenheter inom Stockholms stad varav 15 till personer 55-64 år, 100 till gruppen 65-74 år och 59 till personer 75 år och äldre. Ett relativt bra mått på efterfrågan är den genomsnittliga kötiden som krävdes för att få en bostad som i tur och ordning var 10,5 år, 12,1 år och 13,5 år för de respektive ålderskategorierna ovan. Detta indikerar i sig en god efterfrågan på seniorbostäderna eftersom det här handlar om relativt långa kötider. Samtidigt ska det konstateras att kötiderna var längre för vanliga hyresrätter inom staden för samma åldersgrupper (mellan 14,7 och 14,9 år). Det ska i sammanhanget beaktas att efterfrågan inte enbart handlar om de bostadssökandes behov och önskemål, utan också om möjligheten att efterfråga lägenheterna. Detta inte minst med tanke på inkomst-krav och att ha råd med den bostad som erbjuds. Seniorbostäder är moderna och har en högre hyra än många successionslägenheter i det äldre beståndet vilket kan ha en betydelse i det här sammanhanget.

En faktor som också kan påverka efterfrågan gällande seniorbostäderna är äldre personers kännedom om att Bostadsförmedlingen förmedlar dessa lägenheter. Vid en undersökning riktad till bolagets kundpanel under 2022 fram-kom att 51% av de tillfrågade i åldern 55-64 kände till detta. Motsvarande siffra för grupperna 65-74 år och 75 år och över var 62% respektive 63%. Vidare är det troligt att efterfrågan i någon mån kan påverkas av om de äldre har kunskap om de fördelar som en seniorbostad kan innebära, även i ett längre tidsperspektiv.

När det gäller efterfrågan är det viktigt att beakta vilka behov och önskemål äldre personer i staden har när det gäller seniorbostäderna. I stadens boende-plan för äldre 2022 med utblick mot 2040 framhålls de äldres behov tillgänglighet, trygghet, självständighet, social gemenskap och aktiviteter. Bostads-förmedlingen kan här lägga till att de många av de äldre i bolagets kundpanel också lyfter fram att faktorerna närhet till kommunikationer, till kommersiell service och till centrala staden är viktiga, liksom trygghet i området och närhet till naturområden.

Vad avser seniorbostäderna sett ur stadens perspektiv bedöms i boendeplanen att dessa lägenheter bidrar till att öka möjligheterna för äldre att kunna bo kvar hemma. Förutom att detta ofta önskas av den äldre själv är detta oftast bra även sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Staden har enligt Sweco (2021) omkring 5 175 seniorbostäder varav ca 4 500 hyresrätter och 700 bostadsrätter. Av hyresrätterna har Micasa ca 1 600 seniorbostäder, övriga bostadsbolag inom staden ca 600 och privata fastighetsbolag ca 2 300. De 174 seniorbostäder som Bostadsförmedlingen förmedlade 2022 utgjorde ca 1,5% av alla lägenheter som förmedlades inom staden. Andelen personer i åldern 55 år och äldre som bor i en seniorlägenhet var 2017 2,3% och om denna andel ska behållas behöver mellan 2400 och 2800 lägenheter byggas till år 2040 vilket innebär en årstakt om 100-120 bostäder per år.

Sett ur stadens synvinkel är det viktigt att överväga hur rörligheten i bostadsbeståndet kan öka. Detta för att minska trångboddheten och bidra till att bo-städerna i högre grad kan göras tillgängliga och svara mot stockholmarnas varierande behov. I den mån attraktiva seniorbostäder som kan efterfrågas kan bidra till det är detta givetvis positivt.

Bostadsförmedlingen konstaterar sammanfattningsvis att det mot bakgrund av ovan finns ett stort behov av att bygga och tillskapa bostäder som passar äldre inom staden. Att dessa bostäder har god tillgänglighet och i övrigt egenskaper som på olika sätt främjar de äldres trivsel och hälsa är också viktigt, både sett utifrån de äldres behov och ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Seniorbostäder är en etablerad form av bostad som kan utvecklas och bidra till detta på ett positivt sätt. För att kunna göra dessa bostäder tillgängliga för de äldre som har behov av dem är det även viktigt att beakta hur de bostadssökande ska ha råd att efterfråga dessa lägenheter. Bolaget tar i övrigt inte ställning till förslaget i motionen.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra:

Vi kan konstatera att det inte markanvisats för några seniorbostäder av den modell som beskrivs i motionen. Vanliga lägenheter där seniorer är en prioriterad målgrupp för köp eller hyra är inte tillräckligt, det finns aktörer som gärna erbjuder mer anpassade lägenheter, gemensamhetsytor och sociala aktiviteter. Det är den typen av bostäder som behöver tillskapas för att främja flyttkaruseller och för att möta den efterfrågan som finns från de kommande generationerna av äldre.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

#### Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M)

Johan Nilsson m.fl. (M) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Vi tackar stadsbyggnadskontoret för svaret på motionen, men tvingas tyvärr konstatera att det är ett aningen undflyende svar. Såväl ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” som äldreboendeplanen togs fram av den grönbå majoriteten under förra mandatperioden, men motionens intentioner handlar om större värden än att enbart ha tillgång till en trygg och tillgänglig bostad. I grund och botten handlar det om att öka livskvaliteten för äldre, i första hand genom privata bostäder (hyres- eller bostadsrätter) med en profil och miljö som förenklar vardagen och den sociala gemenskapen för seniorer.

Det finns många aktörer på marknaden som är villiga att bidra med detta. Ett problem hittills har dock varit att få en rimlig ekonomi i det hela, eftersom flera av dessa gemensamhetsytor kräver en del markyta i anspråk, vilket ökar kostnaden för marken. De koncept som tagits fram och byggts i andra delar av Sverige, är för dyra att etablera i Stockholm.

För att komma tillrätta med detta behöver Stockholm ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa bland äldre, och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga den här typen av bostäder. I en sådan analys kan med fördel kommunens långsiktiga, positiva, effekter inom äldreomsorgen vägas in.

Förutom olika upplåtelseformer, behöver det också vara attraktiva boenden med tilltalande profil och miljö som gör att stadens seniorer både vill bo där, men också är

beredda att flytta dit från sitt nuvarande hem. Det finns flera olika profilboenden på marknaden, exempelvis med attraktiva gemensamhetsytor som medelhavsträdgård, spa och pool, gym, restaurang, boulebana, kollektiv matlagning, affärer och liknande. Den sociala sammanhållningen beskrivs som stor, vilket gynnar ensamstående äldre. Risken för psykisk ohälsa ökar om du saknar ett socialt liv. Den här typen av seniorbostäder är lättillgängliga och därför möjliga att bo kvar länge i. De är också anpassade för att enkelt kunna utföra hemtjänstinsatser.

Slutsatsen är därför fortsatt att Stockholm behöver en handlingsplan för fler attraktiva seniorbostäder med olika profil och inriktning, såväl hyresrätter som bostadsrätter.

## **Äldrenämnden**

Reservation av Hugo Laigar m.fl. och Thomas Wihlman (C)

Hugo Laigar m.fl. (M) och Thomas Wihlman (C) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra:

Vi delar förvaltningens bild i att boendeplanen är ett viktigt dokument för den demografiska utvecklingen och behovet av äldreomsorg i Stockholm. Det som motionen menar vidare är dock att se bortom numerär för att se till att det Stockholms som vi bygger är vad stockholmarna efterfrågar.