



Stockholms
stad

Bilaga 1
Dnr: 3.2-497/2019
2020-08-11

Boendeplan 2021 med utblick mot 2040

Stadsövergripande boendeplan

[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Boendeplan 2021 med utblick mot 2040

Dnr: 3.2–497/2019

Kontaktperson: Hanna Markkula

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

Sammanfattning

Totalt har staden tillgång till 7 477 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer, upphandlade enligt lag om valfrihetssystem, LOV. Siffran innefattar även 173 profilboendeplatser och 120 korttidsplatser i stadens egen regi. Det finns även 422 privata profilboendeplatser upphandlade enligt lag om offentlig upphandling. Under 2019 nyttjades majoriteten av platserna inom staden och runt 25 procent av platserna utom kommunen. Inom staden finns idag 13 servicehus med totalt 1 185 lägenheter. Efter beslutade förändringar kommer staden ha elva servicehus med sammanlagt 865 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus.

Enligt Swecos prognos förväntas stadens behov av vård- och omsorgsboende minska ytterligare fram till 2021 för att därefter öka. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre effektiva boenden avvecklas och om möjligt användas till andra ändamål. Det finns sju kommunala vård- och omsorgsboenden som sedan tidigare är beslutade, eller planerade, att avvecklas, totalt 347 platser. Äldreboendeplaneringen ser att det kan finnas ytterligare fastigheter som kan bli föremål för annan användning då det finns målgrupper som kräver lösningar ur ett stadsövergripande perspektiv.

Med nuvarande planering har staden ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende fram till år 2029. Fram till 2040 prognostiseras en ökning med drygt 2 600 platser då ca 8 150 personer beräknas vara i behov av vård- och omsorgsboende jämfört med ca 5 500 idag. Planeringsinriktningen är att 50 procent av platserna ska ha kommunalt huvudmannaskap och 50 procent ska vara privata LOV-platser. Med denna planeringsinriktning motsvarar behovsökningen en utbyggnad om cirka 970 nya kommunala platser fram till 2040. Beroende på storlek innebär det cirka tolv nya kommunala vård- och omsorgsboenden. Med planeringsinriktningen förutsätts cirka 1 880 platser tillkomma genom privat nyetablering, cirka 26 boenden beroende på storlek.

Inom den närmaste tioårsperioden beräknas behoven av vård- och omsorgsboende öka med cirka 900 platser. Totalt planeras för cirka 580 platser fram till 2029 där det finns sex kommunala utpekade projekt med beslutade uppdrag och planering pågår i olika skeden. Därutöver pågår planering för ett ännu ospecificerat projekt fram till 2029.

För många särskilda boenden finns det ett successivt ökande behov av upprustning och underhåll där stadens servicehus i hög grad är i behov av upprustning och modernisering. Överskottet innebär ett utrymme att prioritera underhållsinsatser och översyn av beståndet. Äldreboendeplaneringen förordar en inriktning att i samband med behov av större upprustning/underhåll prioritera att pröva alternativ användning/avveckling. Omstruktureringar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av moderna seniorboenden med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning till boendet.

Enligt äldreboendeplaneringen är det väsentligt att stadens nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Äldreboendeplaneringen förordar att Micasa ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden. Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboende föreslår äldreboendeplaneringen att tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt är prioriterat.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning och underhåll av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Äldreboendeplaneringen ser därför att staden i viss mån även måste hyra vård- och omsorgsboenden av andra aktörer. Micasa kan i dessa fall tillämpa tredjepartsinhyrningar. För att säkra hyresförhållandet förordar äldreboendeplaneringen att sådana inhyrningar i första hand ska ske via bostadshyreskontrakt. När det gäller hyressättningen, ur ett långsiktigt perspektiv, lyfter äldreboendeplaneringen upp att marknadsbaserade externa inhyrningar kan, till skillnader från kommunala inhyrning, leda till ökande hyreskostnader över tiden.

I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare för nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande så kallade etableringskedjor. Som ett led i detta arbete planeras en etableringslots att inrättas på äldrenämnden som ska vara den primära vägen in för externa aktörer. Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av hög efterfrågan och det har betydelse vilka ändamål en detaljplan anger för en fastighets användning. Äldreboendeplaneringen förordar därför att detaljplaner entydigt anger vård- och omsorgsboende när det handlar om denna boendeform.

Boendeplanen ska även beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder. Mot bakgrund av att det 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. Därför

höjs ambitionen och stadens mål ökar till 3 600-4 200 nya seniorbostäder till 2040. Med den nya ambitionsnivån på seniorlägenheter behöver minst 1 600 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa. Swecos prognostiserade behov innebär att upp mot 2 800 lägenheter behöver tillkomma fram till år 2040. Micasa planerar för 1 500 nya seniorbostäder vilket innebär att 1 000 seniorbostäder behöver tillkomma hos andra aktörer. Det är av stort vikt att det finns en mångfald av aktörer och upplåtelseformer. Äldreboendeplaneringen ser behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt.

Studier av önskemål visar att de mest angelägna faktorerna är bostadsområdet, egenskaper som rör själva lägenheten samt en rimlig månadskostnad och kan erbjuda möjlighet till social gemenskap. Äldreboendeplaneringen anser att stadens nyproducerade seniorbostäder ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter via tillgång till en gemensamhetslokal eller ett aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Äldreboendeplaneringen anser att tillgång till gemensamhetslokaler även ska gälla nyproduktion av seniorbostäder hos allmännyttan och för de privata fastighetsägarna.

Innehåll

Sammanfattning	3
Innehåll	6
Bakgrund	8
Planeringsprocessen	8
Lokalresursplanering	9
Den äldre befolkningen i Stockholms stad	9
Prognos för behov av äldreomsorg	10
Ett minskat omsorgstagande	10
Prognos 2019 för äldreomsorg	10
Utvärdering av prognos 2019	10
Prognos vård- och omsorgsboende 2019-2040	11
Prognos korttidsvård	11
Alternativa prognoser	12
Boendetider	12
Flyttströmmar	13
Kommunerna inom Stockholms län	14
Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet	14
Utomkommunala ansökningar – särskilt boende	14
Länsöverenskommelsen - särskilt boende	14
Regionernas boendeplaner	15
Västerort	15
Behov i relation till platser	16
Behov av ombyggnation och upprustning	16
Avveckling och omvandling	16
Innerstaden	17
Västra söderort	18
Östra söderort	20
Stadens platser i särskilt boende	22
Vård- och omsorgsboende	22
Profilboende	24
Korttidsboende	25
Boende med särskild inriktning – språk, kultur m.m.	26
Nationella minoriteter - förvaltningsområde	26
Servicehus	27
Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik	28
Utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen	29
Beräkning av resurser	29
Planeringsinriktning 50/50	29
Fastighetsbeståndet – underhåll och användning	30
Alternativa fastighetsägare	32
Tredjepartsinhyrningar	33
Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende	33
Kostnader för lokaler och nyproduktion	34
Privat nyetablering – etableringskedjor	35
Detaljplaner och bygglov	36
Insatser i det ordinarie boendet	36
Boendeplanering - med utblick mot 2040	37

Behovsprognos	37
Överskott	38
Att möta behoven	38
Kommunal nyproduktion	39
Kommunal avveckling	40
Förslag per region	41
Region västerort	41
Region innerstaden	43
Region västra söderort	44
Region östra söderort	46
Seniorbostäder	47
Definition	48
Förmedling	49
Befintliga seniorbostäder	50
Behov av utbyggnad - Sweco	50
Micasas plan för nybyggnation av seniorbostäder	51
Önskemål om seniorbostäder	53 ⁵²
Ramprogram för seniorbostäder	53
Framtida behov av seniorbostäder	54
Definitioner	55
Vård- och omsorgsboende	55
Servicehus	55
Korttidsvård	55
Seniorbostäder	55

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna regionvis samverka för att årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för att klara behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldreförvaltningen samordnar arbetet som sker i samverkan med berörda regioner, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Utgångspunkten för boendeplaneringen är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas.

I prioriteringar av olika åtgärder är utgångspunkten att utbudet av boståndsbedömda boenden är en gemensam resurs för hela staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen. För att säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses på längre sikt finns i den stadsövergripande boendeplanen en åtgärdsplan för åren 2021-2040 där markplaneringen, stadsplaneringen och äldreboendeplaneringen samordnas.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 ska boendeplanen beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

Planeringsprocessen

Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplanen och föreslår beslut om åtgärder. Förslaget till boendeplan behandlas i referensgruppen för boendeplanering. Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp tar del av förslaget. Styrgruppen för äldreboendeplanering ska godkänna de förslag som lagts. Därefter arbetas förslagen successivt in i kommande års boendeplanering.

Efter antagande av planen i äldrenämnden ska den godkännas av kommunstyrelsen och är vägledande för samtliga nämndernas löpande beslut gällande större förändringar av stadens äldreboendebestand eller som annars berör planeringen. Kommunfullmäktige ger i enlighet med planeringen nämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt.

Lokalresursplanering

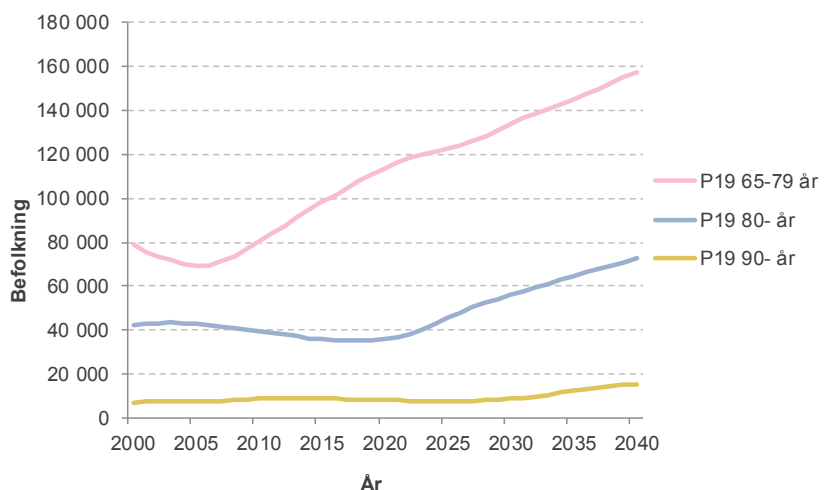
Under 2020 har staden inlett ett arbete med en stadsövergripande lokalresursplanering. Den baseras på nämndernas årliga lokalförsörjningsplaner som kommer att aggregeras till en samlad plan för staden som ska föreläggas kommunstyrelsen. Denna lokalresursplanering kommer att utvecklas successivt med inriktning att så småningom omfatta stadens samtliga verksamhetsområden. Under 2020 prioriteras pedagogiska verksamheter. På sikt är ambitionen att även äldreboendeplaneringen, som idag hanteras som en separat planering, ska integreras i den samlade och stadsövergripande lokalresursplaneringen.

Den äldre befolkningen i Stockholms stad

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos har staden drygt 962 000 invånare varav 146 200 personer är 65 år eller äldre, vilket utgör cirka 15 procent. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Östermalm och Enskede-Årsta-Vantör.

I enlighet med diagrammet nedan väntas antalet yngre äldre, under 80 år, öka stort i stadens samtliga områden. Inom en tioårsperiod har åldersgruppen ökat med drygt 23 500 personer för att år 2040 uppgå till ca 157 500 personer. Det är framför allt utvecklingen i åldersgruppen över 80 år har störst betydelse för behoven av omsorg. Efter ett antal års minskning ökar nu denna grupp. Till år 2025 är ökningen knappt 10 000 personer. Fram till år 2040 väntas mer än en fördubbling av personer över 80 år jämfört med idag, från 35 560 till ca 72 500 personer. Ökningen är störst i östra söderort. De allra äldsta, över 90 år, beräknas minska fram till år 2025 för att därefter öka, med cirka 8 000 personer fram till 2040.

Figur. Befolkning perioden 2000–2018 och prognos 2019–2040. Källa: Sweco



Prognos för behov av äldreomsorg

Sweco har tagit fram en modell för att prognostisera stadens behov av äldreomsorg där insatserna hemtjänst, vård- och omsorgsboende och korttidsvård ingår. Prognosen utgår från demografisk utveckling, utveckling av omsorgstagandet och forskning om äldres hälsa. Utgångspunkten är att insatserna motsvarar de faktiska behov som finns samt att biståndsbedömning, avgifter och balans mellan behov och budgetram förblir oförändrade. Utgångspunkten för prognos 2019 är konsumtion av äldreomsorg i september 2019.

Ett minskat omsorgstagande

Även om antalet äldre ökar finns det olika faktorer som pekar på att behovet av omsorg inte ökar i motsvarande takt. Antalet omsorgskrävande år har däremot visat sig vara desamma. Medellivslängden ökar, särskilt för män. Det kan bero på hälsoförbättringar liksom medicinsk och teknisk utveckling som underlättar vid framför allt somatiska funktionsnedsättningar. Andra faktorer som påverkar behoven är befolkningens ökande utbildningsnivå samt att sammanboendet ökar, exempelvis har par ofta mindre omsorg än ensamboende. Det är framför allt utvecklingen av äldres kognitiva hälsa som bedöms som avgörande för behoven av omsorg. Särskilt sårbara grupper är äldre som både är ensamboende och barnlösa.

Prognos 2019 för äldreomsorg

Swecos prognoser baseras på antaganden om minskat omsorgstagande i samtliga åldersgrupper med undantag för gruppen över 95 år. Även om den äldre befolkningen ökar totalt sett, sker fortfarande minskning av de allra äldsta. Från och med år 2021 väntas det totala antalet äldreomsorgstagare att öka. År 2040 beräknas de uppgå till 30 000 vilket kan jämföras mot 21 100 idag.

Utvärdering av prognos 2019

Det är en något snabbare ökningstakt av antal omsorgstagare än i förra årets prognos även om skillnaderna för staden som helhet är relativt små. Det finns större avvikelser uppdelat på stadsdelsnivå. Vad gäller vård- och omsorgsboende gjordes en underskattning på 31 personer varför årets prognos ligger något högre. Effekten blir större på sikt eftersom den äldre befolkningen ökar. År 2040 beräknas det vara 130 personer fler i behov av vård- och omsorgsboende än i prognos 2018.

Prognos vård- och omsorgsboende 2019-2040

I september 2019, som prognosen baseras på, bodde 5 512 personer i vård- och omsorgsboende, knappt 4 procent av stadens äldre befolkning. Det är en minskning med ett trettiotal personer jämfört med samma period 2018. Behoven av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare fram till 2021 för att därefter öka. Inom den närmaste tioårsperioden beräknas behoven att öka med cirka 900 personer. Fram till 2040 beräknas en ökning med drygt 2 600 personer, eller 47 procent. Vid slutet av planperioden beräknas cirka 8 150 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende jämfört med ca 5 500 idag.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2019 – 2040. Källa: Sweco

	2019	2020	2022	2025	2030	2040
Staden totalt*	5 512**	5 500	5 520	5 710	6 390	8 150
Ökning i antal platser jmf med 2019	-	- 12	+8	+198	+878	+2 638
Per region						
Västerort	1 243	1 240	1 250	1 270	1 420	1 790
Innerstaden	2 140	2 150	2 210	2 350	2 690	3 440
Västra söderort	840	830	830	860	1 010	1 250
Östra söderort	1 276	1 260	1 220	1 220	1 310	1 660

*För hela staden ingår de personer där Enheten för hemlösa är biståndsbeslutande.

**Faktiska siffror september 2019.

Prognos korttidsvård

Omsorgsformen korttidsvård omfattas av växelvård, avlastning för anhöriga samt övrig korttidsvård. Då underlaget är litet redovisas prognosen endast stadsövergripande. Cirka 330 personer var beviljade korttidsvård under september 2019 i jämförelse med drygt 350 personer i september 2018. Behovet beräknas öka med drygt 160 platser fram till 2040, eller cirka 49 procent.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2018 – 2040. Källa: Sweco

	2019	2020	2022	2025	2030	2040
Staden totalt	329	340	350	380	420	490
Ökning i antal jmf med 2019	-	+11	+21	+51	+91	+161

*Faktiska siffror september 2019.

Alternativa prognoser

Sweco har utöver prognosens huvudalternativ som denna boendeplan baseras på, även tagit fram ett hög- respektive ett lågalternativ. Förra årets prognos för högalternativet gjorde en överskattning på 310 personer, lågalternativet en underskattning på 224 personer. Om konsumtionen skulle vara *oförändrad* jämfört med idag skulle utvecklingen följa högalternativet. Lågalternativet innebär att konsumtionen minskar dubbelt så snabbt som idag.

Boendetider

I Swecos rapport 2019 redovisas boendetider i vård- och omsorgsboende för åren 2009 till 2018. Boendetiden visar hur länge en person har bott i ett vård- och omsorgsboende fram till att denne flyttar ut eller avlider. Rapporten visar på stor spridning, från boendetider på några dagar upp till flera år. Det är också stor skillnad på boendetiderna i fall det är boenden med somatisk inriktning eller demensboenden. Omsättningen är högst i boenden med somatisk inriktning.

Frågan är vilken betydelse boendetiderna har för beräkningen av behov av platser i vård- och omsorgsboende. Om boendetiderna skulle vara korta, ca två veckor, kan flera personer dela på samma plats, förutsatt att de inte har behov av platsen vid samma tidpunkt. Skillnaden mellan antal boende och antal platser blir då relativt stor. Om boendetiderna är långa är omsättningen av boende liten och det blir då relativt få personer som lämnar över sin plats till någon annan. Antalet boende ligger då nära behovet av antal platser.

Bedömningen är att boendetiderna inom stadens vård- och omsorgsboenden är så pass långa att dessa inte har någon inverkan på beräkningen av behovet av platser inom ramen för boendeplaneringen. I boendeplaneringen blir således antalet personer med behov av en vård- och omsorgsboendeplats detsamma som behovet av antalet platser.

Medianboendetid i månader per boendeform och slutår. Källa: Sweco 2019

Slutår	VoB-inriktning Somatisk	VoB-inriktning Demens
2009	13,9	24,5
2010	12,4	23,5
2011	10,9	20,5
2012	12,6	23,6
2013	13,7	19,8
2014	12,0	20,7
2015	13,5	19,9
2016	10,3	20,0
2017	13,9	20,3
2018	12,0	20,9

Flyttströmmar

Stadens valfrihetssystem gör det möjligt för äldre att välja vilket boende de önskar när de fått beslut om plats i vård- och omsorgsboende eller servicehus. Valfrihetssystemet omfattar inte profilboende och korttidsvård. I valfrihetssystemet ingår både boenden med kommunen som huvudman och privata vårdgivare, upphandlade enligt LOV.

Majoriteten av de äldre väljer ett boende inom den region man redan bor i, men tendensen för vård- och omsorgsboende är att flyttbenägenheten ökat de senaste åren. Personer från övriga regioner väljer främst att flytta till innerstaden, framför allt personer från västerort och västra söderort. Västra söderort är den region som har den största ökningen av utflyttningar sedan 2013 då 73 procent av de med beslut om vård- och omsorgsboende valde att stanna inom regionen, år 2019 uppgår siffran till 59 procent. Innerstaden är den region som har störst andel som väljer att flytta till annan kommun inom valfrihetssystemet. Totalt flyttar drygt sju procent av de som fått beslut om vård- och omsorgsboende till en kommun utanför Stockholm.

Tabell. Flyttströmmar mellan regioner samt flytt utanför Stockholm inom valfrihetssystemet. Källa: Paraplysystemet, oktober 2019.

Region inom vilket beställningen verkställts samt verkställighet utanför Stockholms stad										
Region	Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm	
Västerort	771	69%	164	15%	66	6%	33	3%	89	8%
Innerstaden	80	4%	1 424	71%	236	12%	96	5%	173	9%
Östra söderort	33	3%	130	11%	844	71%	96	8%	80	7%
Västra söderort	29	4%	119	15%	120	15%	468	59%	51	6%

Tabell. Andel som väljer boende inom samma region. Oktober 2019.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Västerort	76%	73%	71%	70%	71%	73%	71%	69%
Innerstaden	81%	82%	78%	78%	73%	72%	72%	71%
Östra söderort	73%	73%	75%	73%	73%	68%	73%	71%
Västra söderort	82%	73%	70%	68%	69%	66%	62%	59%

Kommunerna inom Stockholms län

I och med att antalet äldre personer i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar görs inom ramen för boendeplaneringen en utblick hur det ser ut i kommunerna inom Stockholms län. Av länets övriga 25 kommuner har tolv kommuner valfrihetssystem för vård- och omsorgsboende. Fem kommuner tillämpar valfrihetssystemet enbart inom den egna kommunen. I sju kommuner omfattar valfrihetssystemet även privata vård- och omsorgsboenden inom Stockholms stad. Dessa kommuner är Sollentuna, Danderyd, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Täby och Upplands-Väsby. Stockholms valfrihetssystem omfattar i dagsläget boenden belägna i 19 av länets kommuner.

Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsundersökning där kommunerna anger nuläget beträffande tillgång på särskilt boende samt en bedömning av framtida behov och tillgång. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2019 uppger 13 kommuner obalans i form av underskott av platser och tre kommuner överskott av platser, däribland Stockholm. Tio av kommunerna rapporterar balans mellan utbud och efterfrågan. Enligt Bostadsmarknadsenkäten är behovet av platser täckt om två år men ej om fem år i kommunerna Österåker, Värmdö, Upplands-Bro, Lidingö och Upplands-Väsby. I kommunerna Järfälla, Botkyrka, Tyresö, Danderyd, Södertälje, Sigtuna och Nynäshamn är behovet av platser ej täckt om två år men däremot om fem år.

Utomkommunala ansökningar – särskilt boende

Socialtjänstlagen ger den enskilde rätten att ansöka om särskilt boende i annan kommun. Den kommun som får ansökan utreder, fattar beslut och ansvarar för insatsen. Under 2019 har staden mottagit 346 utomkommunala ansökningar. Av dessa inkom 152 ansökningar från personer bosatta i kommuner inom länet, flest från Huddinge, Södertälje och Tyresö. Inga av dessa kommuner ingår i länsöverenskommelsen som beskrivs nedan. Det har inkommit 17 ansökningar från personer utomlands, framför allt från Finland. Av de 207 ansökningar som har lett till beslut har 82 beviljats. Det finns inte statistik för de från Stockholm som beviljats boende i andra kommuner.

Länsöverenskommelsen - särskilt boende

I och med att antalet äldre personer i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar behövs en utökad samverkan mellan kommunerna. Kommunfullmäktige har antagit en överenskommelse med Storsthlm om bibehållet kostnadsansvar vid flyttning till särskilt boende mellan kommunerna i länet. Den trädde i kraft den 1 juli 2019 och innebär att utflyttningskommunen fattar beslut samt behåller kostnads-

ansvaret. Hittills har 15 av länets 26 kommuner antagit överenskommelsen. Till och med den 31 december 2019 hade staden mottagit begäran om köp av plats för 45 personer från andra kommuner som ingår i överenskommelsen och i dagsläget säljs 25 platser inom staden i enlighet med länsöverenskommelsen.

Regionernas boendeplaner

Nedan finns en sammanfattning av de fyra regionernas boendeplaner. Respektive stadsdelsnämnd har fattat beslut om den regionala planen. Eventuella yttranden från respektive stadsdelsnämnd redovisas under regionens sammanställning.

Västerort

Region västerort omfattar stadsdelsnämndsområdena Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby och Bromma. Respektive stadsdelsnämnd har fattat beslut i enlighet med den regionala boendeplanen.

Befolkningsutveckling

I hela regionen beräknas en hög inflyttning under de kommande åren utifrån den pågående samt planerade nyproduktionen av bostäder i samtliga stadsdelsnämndsområden. Andelen invånare över 65 år beräknas i regionen öka med 36 procent från 2019 till 2040. Antalet personer 80 år och äldre förväntas under perioden att fördubblas i regionen.

Regionens prognostiserade behov av platser

Behovet av vård- och omsorgsboende skiljer sig åt mellan de olika stadsdelarna där Rinkeby-Kista prognosticeras att ha den största procentuella ökningen gällande behov av vård- och omsorgsboende. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med närmare 550 platser i regionen, motsvarande en ökning på 31 procent jämfört med idag.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2019

Stadsdelsnämnd	2019	2020	2025	2030	2040	Förändring % 2019-2040
Rinkeby-Kista	189	190	230	260	340	+80%
Spånga-Tensta	160	160	170	190	220	+37%
Hässelby-Vällingby	460	450	420	440	540	+18%
Bromma	434	430	460	530	680	+57%
Västerort - totalt	1 243	1 250	1 270	1 420	1 790	+44%

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns sammanlagt 1 083 platser i vård- och omsorgsboende med somatisk- och demensinriktning. Av dessa drivs 605 platser med kommunalt huvudmannaskap varav 67 platser, cirka elva procent, drivs på entreprenad. I summan ingår 478 platser i privat regi, dessa är upphandlade enligt LOV. Därutöver finns 85 platser i profilboenden och 40 platser korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har antalet platser med staden som huvudman minskat med 32 platser medan de privata platserna ökat med 57 platser.

Behov i relation till platser

I regionen är den samlade bedömningen att det nuvarande utbudet av vård- och omsorgsboenden inom regionen tillgodoser behovet under de närmaste åren. Ändå har samtliga stadsdelsförvaltningar behövt köpa platser utanför regionen under 2019 och periodvis var det under året brist på tillgängliga korttidsplatser i hela Stockholmsområdet. Under 2019 köpte regionens stadsdelar motsvarande cirka 36 helårsplatser.

Behov av ombyggnation och upprustning

I **Spånga-Tensta, Bromma och Hässelby-Vällingby** föreligger för närvarande inga behov av ombyggnationer och/eller upprustningar. **Rinkeby-Kista:** För *Kista servicehus*, Kista Torg 5, planeras stambyte och renovering år 2021-2023. De boende planeras evakueras till det tomställda Kista Torg 3 under renoveringstiden. När renoveringen av Kista Torg 5 är genomförd erbjuds de boende att flytta tillbaka till byggnaden och då kommer att Kista Torg 3 att blir ett seniorboende och ett LSS-boende.

Avveckling och omvandling

Rinkeby-Kista: *Rinkeby vård- och omsorgsboende* med 16 platser har avvecklats under 2019. Samtliga boende valde att flytta till Kista vård- och omsorgsboende. **Spånga-Tensta:** *Fristad vård- och omsorgsboende och Fristad servicehus* kommer att avvecklas 2021-01-31. **Hässelby-Vällingby:** *Skolörtens vård- och omsorgsboende* avvecklades sensommaren 2019.

Kommunal nybyggnation

Rinkeby-Kista: Ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende med 90 platser ska byggas i Rinkeby och beräknas vara klart 2021/22.

Privata nybyggnation

Spånga-Tensta: Aleris planerar ett boende med 76 platser i Spånga, Ferdinand 9, klart runt 2022. Svenska Stadsbyggen planerar för ett vård- och omsorgsboende med 72 platser på Tenstaterassen, planerad

till 2023. **Hässelby-Vällingby:** Vardaga planerar för ett vård- och omsorgsboende i Riddersvik med 54 platser, planerad inflytt 2024.

Bromma: Efib AB har fått markanvisning i Abrahamsberg för nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med 72 platser, inflyttning år 2025.

Innerstaden

Innerstaden består av stadsdelsnämndsområdena Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

Befolkningsutveckling

Det prognostiseras stora ökningar av antalet yngre äldre och efter ett antal års minskning ökar nu även antalet personer över 80 år i innerstaden. Äldre över 90 år ökar från år 2025. Fram till år 2040 väntas en fördubbling av personer över 80 år, från ca 14 000 till 31 000 personer.

Regionens prognostiserade behov av platser

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i region innerstaden. Fram till år 2025 förväntas behovet öka med cirka 200 platser jämfört idag. Den största behovsökningen sker mellan år 2030 och 2040. Fram till 2040 ökar behovet med 1 300 platser, motsvarande en ökning på drygt 60 procent jämfört med idag.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2019

Stadsdelsnämnd	2019	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2019-2040
Kungsholmen	421	430	470	530	660	+57%
Norrmalm	402	410	440	510	670	+67%
Östermalm	589	600	630	710	940	+60%
Södermalm	728	760	810	940	1 170	+61%
Innerstaden - totalt	2 140	2 210	2 350	2 690	3 440	+61%

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns sammantaget 1 912 platser i vård- och omsorgsboende med somatisk och demensinriktning. Av dessa är 1409 platser i vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap varav 834, cirka 59 procent, drivs på entreprenad. Det finns därutöver 49 platser för korttidsvård och 72 platser i profilboende. Det finns 503 platser med somatik- och demensinriktning i privata boenden.

Jämfört med föregående års plan har antalet platser i egen regi och entreprenad totalt sett minskat med sex platser. När det gäller privata har det skett en ökning med 34 platser.

Behov av ombyggnation och upprustning

Kungsholmen: *Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende* är i behov av renovering och upprustning. Micasa har under 2019 genomfört en undersökning av renoveringsbehoven, underhållsplanen har ännu inte delgetts stadsdelsförvaltningen. **Norrmalm:** *Väderkvarnens vård- och omsorgsboende* kommer framöver behöva genomgå större renovering. Stadsdelsförvaltningen inväntar underhållsplan från Micasa, diskussioner pågår.

För **Östermalm** och **Södermalm** finns inga behov av större ombyggnationer de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov på vissa av boendena. Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket på boenden i region innerstaden.

Avveckling och omvandling

Kungsholmen: På grund av minskad efterfrågan kommer 14 somatiska platser inom Alströmerhemmet omvandlas till demensinriktning under 2020. **Södermalm:** Antalet platser med demensinriktning har minskat med 17 platser genom att elva platser på Guldbryllupshemmet har blivit profilplatser med inriktning äldrepsykiatri. Vidare har sex platser stängts på Magdalenagården då IVO endast gav tillstånd för tio lägenheter per våning där det tidigare varit 12 per våning.

Kommunal nybyggnation

Södermalm: Tillsammans med fastighetsägaren Andersson & Co utreder förvaltningen möjligheten att utöka Nytorggårdens vård- och omsorgsboende med fem till sex lägenheter. **Norrmalm:** Planeringen fortgår för det nya vård- och omsorgsboendet år 2025 i Hagastaden, omfattande 90 platser, med Micasa som hyresvärd. **Östermalm:** Runt år 2026 föreslås ett nytt boende i Norra Djurgårdsstaden med 90 platser. Regionen framför att de planerade platserna i innerstaden inte kommer att täcka behovet och behov finns av att bygga fler vård- och omsorgsboenden i regionen.

Västra söderort

Västra söderort bestod vid framtagandet av boendeplanen av stadsdelsnämndsområdena Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö och Skärholmen. Sedan juni 2020 är stadsdelsnämnderna Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö sammanslagna. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

Befolkningsutveckling

De närmaste åren beräknas antalet yngre äldre, under 80 år, öka stadigt i regionen. Personer över 85 år minskar något de närmaste fem åren för att sedan öka relativt kraftigt. De närmaste tjugo åren beräknas en befolkningsökning med 76 procent, från 21 370 till 37 700 personer.

Regionens prognostiserade behov av platser

De närmaste åren prognostiseras totalt sett en minskning av behovet av vård- och omsorgsboende i regionen. Från år 2023 vänder behovet och prognosticeras öka kraftigt till 2040, motsvarande en ökning med 49 procent jämfört med idag. Prognosen visar på en ökning av behovet med drygt 100 platser jämfört med förra årets boendeplan.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2019

Stadsdelsnämnd	2019	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2019-2040
Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö	615	600	630	710	950	+55%
Skärholmen	225	230	230	250	300	+33%
Västra söderort – totalt	840	830	860	960	1 250	+49 %

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns sammanlagt 803 platser i vård- och omsorgsboende med somatisk- och demensinriktning. Av dessa drivs 459 platser med kommunalt huvudmannaskap varav 29 platser, cirka sex procent, drivs på entreprenad. I summan ingår också 344 platser i privat regi. Därutöver finns 85 platser i profilboenden och 40 platser korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har antalet platser med staden som huvudman minskat med fyra platser och de privata platserna har minskat med sex platser.

Behov i relation till platser

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Risken för överkapacitet av vård- och omsorgsboendeplatser bedöms öka något jämfört med föregående år.

Behov av ombyggnation och upprustning

Hägersten-Liljeholmen: *Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende* är i behov av modernisering och upprustning. En inventering av *Fruängsgårdens servicehus* avseende fastighetens skick och standard har genomförts vilket visade på ett omfattande underhållsbehov, exempelvis stambyte i servicehus C. I samband med detta undersöks möjligheten att ställa om byggnaden till ett vård- och omsorgsboende. **Skärholmen:** Inga pågående renoveringsbehov i dagsläget.

Älvsjö: På *Älvsjögården* genomfördes 2008 en upprustning på tre av fyra avdelningar, den fjärde avdelningen behöver nu åtgärdas. Ett helhetsgrepp över hela boendet behövs för att uppnå en uppdaterad gemensam standard. *Älvsjö servicehus* är slitet och i behov av modernisering och upprustning framförallt i gemensamhetslokaler och allmänutrymmen. *Solberga vård- och omsorgsboende* är i behov av modernisering och upprustning. Lokalerna är slitna med otidsenlig utformning och lägenheterna andra kokmöjligheter.

Avveckling och omvandling

Regionen redovisar inga boenden som bedöms behöva avvecklas eller omvandlas.

Privat nybyggnation

Danator planerar ett vård- och omsorgsboende på Gräsholmsvägen i Skärholmen, beräknat 54 platser. Beräknad inflyttning 2024.

Östra söderort

Östra söderort består av stadsdelsnämndsområdena Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

Befolkningsutveckling

I östra söderort prognostiseras en ökning av antalet yngre äldre med över 65 procent fram till 2040. Antalet personer över 80 år fortsätter att minska fram till år 2022 för att fram till år 2040 öka med drygt 80 procent. Äldre över 90 år ökar från 2029. Östra och västra söderort tillhör de regioner där den procentuella ökningen är störst.

Regionens prognostiserade behov av platser

Det sker fram till 2023 en fortsatt minskning av behovet av vård- och omsorgsboende, med cirka 60 platser. Behovet börjar successivt öka mellan år 2030 och 2040. Från 2024 fram till 2040 ökar behovet i regionen med 420 platser, motsvarande drygt 37 procent. Prognos 2019 hade relativt små avvikelser för staden men östra söderort har den största avvikelsen när det gäller ökning av antalet omsorgstagare.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2019

Stadsdelsnämnd	2019	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2019-2040
Enskede-Årsta-Vantör	504	480	480	520	660	+31%
Farsta	517	500	480	500	620	+20%
Skarpnäck	255	250	260	290	380	+49%
Östra söderort -totalt	1 276	1 220	1 220	1 310	1 660	+30%

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns sammantaget 1 355 platser i vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning. Av dessa är 738 platser i vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap varav 45, cirka 6 procent, drivs på entreprenad. Det finns därutöver 20 platser för korttidsvård. Det finns 612 platser med somatik- och demensinriktning i privata boenden samt nio privata platser i profilboenden.

Antalet platser i egen regi/entreprenad har totalt sett minskat med tio platser jämfört med föregående år. Farsta har ökat med åtta platser, Enskede-Årsta-Vantör har minskat med 18 platser och i Skarpnäck är antal platser oförändrat. Det har även skett en minskning med sju korttidsplatser. De privata platserna har ökat med 40 platser.

Behov av ombyggnation och upprustning

Farsta: Ett trettiotal lägenheter inom *Postiljonens vård- och omsorgsboende* uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav för hygienutrymmen. Stadsdelsnämnden kommer att få en underrättelse i frågan och får ta ställning till hur man går vidare i frågan. Eventuellt är delar av fastigheten i behov av ombyggnation.

Avveckling och omvandling

Enskede-Årsta-Vantör: Nuvarande *Högdalens och Årsta vård- och omsorgsboenden* kommer att avvecklas och rivas då de inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Inom *Årsta vård- och omsorgsboende* har nu två avdelningar stängts på grund av minskad efterfrågan inför kommande rivning. *Skedvikens* gruppboende med åtta lägenheter ska omstruktureras till LSS-boende enligt ett nämndbeslut från 2017. Stadsdelsnämnden har beslutat om uppsägning av hyreskontakt och intagningsstopp på *Enskededalens servicehus* samt beslutat om avveckling av *Smultronhemmet* och *Grangården*, totalt 16 platser, under 2020.

Farsta: Stadsdelsnämnden beslutade i december 2019 om att avveckla *Veckobo vård- och omsorgsboende* med elva platser. Boendet kommer att vara avvecklat den 30 april 2020. *Ängsö vård- och omsorgsboende* med 13 platser kan behöva avvecklas framöver då boenden med få lägenheter kan vara svåra att kvalitetssäkra och driva med budget i balans. Motiven utgår från 2020 års boendeplan om att rådande utbudsoverskott kan mindre boenden avvecklas och om möjligt användas till andra angelägna ändamål.

Skarpnäck: I Skarpnäck planeras *Hemmet för gamla*, hus A med 63 lägenheter att avvecklas i samband med att det nya vård- och omsorgsboendet *Bergholmsbacken* står färdigt. Syftet är att undvika att ha kvar äldre fastigheter i behov av större ombyggnationer.

Kommunal nybyggnation

Enskede-Årsta-Vantör: Årsta vård- och omsorgsboende ska rivas för att ge platser till ett nybyggt boende med 72 platser. Projektet har skjutits fram på grund av oklarheter i detaljplanearbetet. I anslutning till det nya boendet planeras ett seniorboende. Högdalens vård- och omsorgsboende ska också rivas, men i ett senare skede. Under byggperioden kan de boende om möjligt erbjudas evakuering till det då nybyggda Årsta vård- och omsorgsboende. Även i anslutning till Högdalen planeras seniorboende. Det planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende inom Slakthusområdet invid Globen.

Farsta: Edö vård- och omsorgsboende har i december 2019 flyttat in i ombyggda lokaler efter föreläggande från Arbetsmiljöverket. Platssantalet har utökats med sammanlagt 19 platser.

Skarpnäck: I Bagarmossen på *Bergholmsbacken* planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 platser. Enligt nuvarande tidplan är det planerat till år 2027, projektet har skjutits fram på grund av en omfattande byggprocess.

Privat nybyggnation

Stiftelsen Stora Sköndal planerar att utöka platserna i sitt bestånd. I dagsläget kända projekt är Villa Magnolia med 74 platser som öppnas hösten 2020, boendet kommer att ersätta Kyrkbyn med 39 platser. I Farsta, i området Telestaden, planerar Rikshem för ett nytt vård- omsorgsboende med 110 platser, planerat färdigställande 2021.

Stadens platser i särskilt boende

Nedan finns en sammanfattande och stadsövergripande beskrivning av stadens platser i särskilt boende, aktuella inriktningar, nyttjandet av platserna samt en beskrivning av efterfrågan inom de olika inriktningarna. Uppgifterna har hämtas från regionernas boendeplaner, Sweco och stadens verksamhetssystem Paraplysystemet.

Vård- och omsorgsboende

I stadens valfrihetssystem ingår vård- och omsorgsboenden med somatisk- eller demensinriktning. Det finns vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap, det vill säga i stadens egen regi- eller entreprenaddrift, samt privata vård- och omsorgsboenden som staden har tillgång till genom ramavtal som upphandlats enligt Lag om valfrihetssystem (LOV).

Stockholms valfrihetssystem omfattar i dagsläget cirka 140 upphandlade boenden belägna i 19 av länets övriga 25 kommuner. Platser i profilboende upphandlas enligt Lag om offentlig upphandling (LOU).

Staden har för närvarande totalt tillgång till 7 477 platser i vård- och omsorgsboende vilket omfattar alla inriktningar och driftsformer. Det är en ökning med 160 platser jämfört med föregående års boendeplan. Ökningen omfattar framför allt privata platser utanför stadens gränser. Av det totala antalet platser drivs 3 515 med kommunalt huvudmannaskap, inkluderat platser i profilboenden och korttidsvård i egen regi. Av dessa platser drivs 696 på entreprenad vilket är en minskning från 946 jämfört samma tid förra året.

Valfrihetssystemet som omfattar platser med inriktning somatik eller demens omfattar 6 762 platser. Av dessa drivs 3 222 med kommunen som huvudman. Det finns 3 540 privata platser upphandlade enligt LOV, drygt 200 platser fler än föregående boendeplan. Av dessa finns 1 880 inom kommunen och 1 660 i andra kommuner i länet.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende per inriktning och driftsform - februari 2020

Region	Somatik och demens inom valfrihetssystemet	Korttidsplats	Profilboende	Totalt
Västerort	1 026			1 151
varav egen regi/entreprenad	605	40	55	
varav privat LOV	421		30	
Innerstaden	1 912			2 033
varav egen regi/entreprenad	1409	49	72	
varav privat LOV	503		0	
Västra söderort	803			861
varav egen regi/entreprenad	459	12	46	
varav privat LOV	344		0	
Östra söderort	1 361			1 389
varav egen regi/entreprenad	749	19	0	
varav privat LOV	612		9	
Egen regi/entreprenad	3 222	120	173	3 515
Privat inom kommunen	1 880		39	1 919
Privat utom kommunen	1 660		383	2043
Staden totalt	6 762	120	595	7 477

Nyttjande/köp

Under 2019 köptes totalt sett i snitt 5 110 månadsplatser inom stadens valfrihetssystem varav cirka 2 840 månadsplatser i egen regi/entreprenad vilket motsvarar närmare 90 procent av de kommunala platserna. Majoriteten av de privata platserna inom kommunen nyttjades. Av de privata platserna i andra kommuner köpte staden drygt 390 platser, ca 24 procent. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan vara tillgängliga för andra kommuner Dessutom köpte staden ett antal platser på individavtal i andra kommuner, det är platser som inte ingår i valfrihetssystemet.

Lediga platser

Antalet lediga platser varierar över tid. Snittet för 2019 är cirka 130 platser per mätdatum/månad vilket är cirka 2 procent av den tillgängliga kapaciteten på 6 762 platser. Det rör sig oftast om enstaka platser per boende, oftast en till två platser.

Under årets tre första månader har antalet lediga platser ökat något. Vid mätdatum i mars 2020 fanns totalt 195 platser lediga för uthyrning inom stadens valfrihetssystem. Det avsåg 146 lediga platser inom stadens gränser, 79 med somatisk inriktning och 67 med demensinriktning. Fördelat per region fanns 27 i västerort, 32 i innerstaden, 27 i västra söderort och 62 i östra söderort.

De 195 lediga platserna fanns inom ett sjuttioal boenden och avsåg 83 platser med kommunalt huvudmannaskap och 112 privata platser. Av de privata var 49 lediga platser i boenden utanför staden. I ramavtalet med privata utförare finns en regel att om staden inte meddelat utföraren att någon tackat ja till platsen inom sju dagar kan utföraren sälja platsen till annan kommun. Staden köper platser vartefter det finns någon stockholmare som vill flytta till respektive boende, staden ger ingen volymgaranti.

Tillfälligt stängda platser

Ett antal platser på vård- och omsorgsboenden inom staden hålls temporärt stängda på grund av låg efterfrågan på grund av minskade behov. Totalt är 88 platser vilande vilket är 14 fler än samma tid förra året. Fördelat per region fanns 22 i västerort, 28 i innerstaden, 30 i västra söderort och 8 i östra söderort.

Profilboende

Med profilboende avses ett vård- och omsorgsboende som har en profilering mot en särskild målgrupp med särskilda behov utifrån någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning.

Det kan vara boenden med inriktning mot psykogeriatrisk problematik/psykiatriska diagnoser eller boenden för personer med svåra demenssjukdomar med beteendemässiga och psykiska symtom.

Inom staden finns 173 platser i profilboende med kommunen som huvudman. Dessutom finns 383 privata platser upphandlade enligt LOU fördelat på 39 platser inom staden, 131 platser inom länet och 213 platser i övriga landet.

Nyttjande/köp

Under 2019 köptes i snitt 136 helmånadsplatser vilket är cirka 80 procent av platserna med kommunalt huvudmannaskap. Av de 131 platserna hos privata utförare inom kommunen köptes i genomsnitt 36 platser, 28 procent, av de upphandlade platserna. Dessutom köpte staden 87 av de utomkommunala platserna, cirka 21 procent.

Efterfrågan

Behov av profilboende beräknas inte separat i Swecos prognos utan ingår i prognosen för vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Från regionerna efterfrågas profilboenden främst för äldre med socialpsykiatrisk problematik, ibland i kombination med missbruk. Även boenden för yngre personer med demenssjukdom efterfrågas. Genom den utredning som behandlades i äldrenämnden 2017 belystes behovet av profilboende för döva och dövblinda. Det är fortsatt angeläget att efterfrågan om boende för målgruppen bevakas.

Korttidsboende

Det finns i dagsläget 120 platser för korttidsvård inom staden. Antalet korttidsplatser är ojämnt fördelat mellan stadsdelarna och regionerna. De korttidsplatser som finns har samtliga kommunen som huvudman. Platserna finns både inom kommunens egen regi och hos boenden som drivs på entreprenad. För tillfället finns inga upphandlade korttidsplatser hos privata utförare men i budget 2020 uppdras till äldrenämnden att genomföra en centralupphandling av korttidsboende.

Nyttjande/köp av platser

I genomsnitt köptes 120 månadsplatser inom staden. På individavtal köptes 17 månadsplatser inom staden och sju månadsplatser i andra kommuner.

Efterfrågan

Enligt Swecos prognos beräknas antalet personer med beslut om korttidsvård att öka med cirka tio personer årligen. Vilka effekter stadens arbete med Tryggt Mottagande i hemmet kommer att ha är ännu för ti-

dig att säga men behovet av platser för återhämtning efter sjukhusvistelse kan minska. Med ökningen av antalet äldre kan däremot behovet av platser för avlastning för personer som vårdar en anhörig att öka.

Både region västerort och västra söderort uppger att behovet av korttidsvårdsplatser har ökat. Periodvis har det under 2019 varit brist på tillgängliga platser i hela Stockholmsområdet. Boendeplaneringen vill framhålla vikten av samverkan över region- och stadsdelsgränserna för att tillgängliga resurser nyttjas effektivt. Observeras bör att staden har drygt 80 platser vilande inom olika vård- och omsorgsboenden.

Boende med särskild inriktning – språk, kultur m.m.

Inom staden finns ett servicehus med finsk inriktning, ett seniorboende med hbtq-inriktning samt ett seniorboende för döva. Det finns ett antal vård- och omsorgsboenden inom stadens valfrihetssystem med inriktning mot språk eller kultur. Staden kan erbjuda boenden som riktar sig till äldre som talar finska, arabiska, persiska, spanska eller har en judisk bakgrund. Samtliga drivs av privata utförare.

Efterfrågan

Västerort lyfter fram ett kommande behov av att utveckla mindre boendeheter med olika språk- och kulturinriktningar då antalet äldre med svenska som andraspråk ökar. Övriga regioner ser ingen större efterfrågan alternativt att utbudet i dagsläget står i relation till efterfrågan. Vad det gäller boenden med hbtq-inriktning finns ingen känd efterfrågan idag enligt regionerna. Det kan dock inte uteslutas att det inte finns ett mörkertal gällande sådana önskemål och behov.

Nationella minoriteter - förvaltningsområde

Genom att staden är förvaltningsområde för finska, samiska och meänkieli behöver efterfrågan hos dessa minoritetsgrupper bevakas. Det finns i dagsläget två privata vård- och omsorgsboenden med totalt 80 lägenheter som har finsk inriktning samt ett servicehus. Under 2020 tillkommer ytterligare ett boende inom stadens valfrihetssystem som kommer ha finsk inriktning. I Stockholm finns inget vård- och omsorgsboende med särskild språklig eller kulturell inriktning för de samiska eller tornedalska minoritetsgrupperna.

I Stockholm finns ca 7 000 personer över 65 år som är första generationens sverigefinnar varav 1 700 är över 80 år. Om tillgång och efterfrågan är densamma som idag ökar behovet av vård- och omsorgsboende med finsk inriktning till 120 platser fram till 2040. Det finns ingen befolkningsstatistik för samer och tornedalingar och uppgifterna är osäkra. Baserat på tillgängliga uppgifter så uppskattar Sweco antalet samiska omsorgstagare idag till ca fem personer med en ökning till tio

omsorgstagare 2040. Detta ska ses som en lägsta nivå. Sweco har inte kunnat uppskatta omsorgsbehovet för tornedalingar.

Efterfrågan

Vad gäller minoritetsspråk finns enligt regionerna idag ingen noterad efterfrågan på boenden med inriktning mot samiska och meänkieli. Vissa efterfrågningar om boende för finsktalande har skett under 2019. Behoven har täckts inom befintligt bestånd.

Servicehus

I februari 2020 fanns 13 servicehus inom alla regioner i staden med totalt 1 185 lägenheter. Servicehusens storlek varierar mellan 26-166 lägenheter. Samtliga drivs i egen regi.

Tabell. Servicehus i staden, februari 2020

	Servicehus	Lägenheter	Lediga lägenheter feb 2020
Västerort	3	334	21
Innerstaden	4	363	15
Västra söderort	3	188	13
Östra söderort	3	300	27
Staden totalt	13	1 185	76

Antalet servicehuslägenheter har minskat jämfört med föregående år i och med omstruktureringar inom västra söderort. En del av Fruängsgårdens servicehus, A-huset, med 63 lägenheter har avvecklats och tomställts inför ombyggnation till seniorbostäder.

För två servicehus har beslut fattats om avveckling, Enskededalen med 166 lägenheter och Fristad servicehus med 153 lägenheter. Enskededalen ska omvandlas till seniorlägenheter. Efter dessa förändringar kommer staden ha 11 servicehus med sammanlagt 865 lägenheter.

Efterfrågan

Det finns många tomma servicehuslägenheter, i februari 2020 rapporterades sammanlagt 76 lägenheter lediga för uthyrning. De flesta stadsdelsförvaltningar rapporterar en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus, innerstaden utgör dock ett undantag. Trots genomförda anpassningar under 2019 uppger västra söderort en fortsatt överkapacitet av servicehuslägenheter.

Servicehusen byggdes framförallt för att vara funktionella bostäder för äldre och är inte alltid en bra boendemiljö för äldre som har större vård- och omsorgsbehov. Det finns äldre som ansöker om servicehus

på grund av att man bor otillgängligt eller upplever otrygghet i sin nuvarande bostad, vilket enligt stadens riktlinjer för biståndsbedömning enskilt inte är grund för att beviljas servicehus.

Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik

Socialförvaltningens hemlöshetsräkning 2018 visade att 167 personer 65 år och äldre var hemlösa vid mättillfället. Av dessa 167 personer hade 103 personer en mera stadigvarande boendesituation som exempelvis HVB, Hem för vård eller boende och stödboende som båda är genomgångsbostäder. Det var 57 personer som hade en mer akut boendesituation, exempelvis akutboende, camping eller som sov ute.

SHIS bostäder ingår dock inte i hemlöshetsräkningen, de är genomgångsbostäder med en maximal boendetid på fem år. En ny hemlöshetskartläggning kommer att genomföras i september 2020 men med befintliga siffror och medräknat de 63 platser som köpts av SHIS under 2019 saknar cirka 230 personer permanent boende inom staden. Både köpen på SHIS och HVB ökade under 2019, totalt med 25. Köp av stödboendeplatser minskade något, med fem platser.

Sedan 2018 har 18 platser på Monumentets stödboende omvandlats till seniorboende för personer 55 år och äldre. Målgruppen är personer som inte har en stadigvarande plats/bostad.

Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorboenden via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden, exempelvis på grund av skulder. Från den 1 oktober 2018 har Micasa hyrt ut 42 lägenheter till SHIS där det äldre får andrahandskontrakt. Samarbetet med SHIS har fungerat bra, de har en Äldrelots som stöd. De avtal som SHIS har föreslagit ska tas över av andrahandshyresgästen har alla fungerat bra och hittills har 15 personer fått förstahandskontrakt.

Efterfrågan/behov

Samtliga regioner i staden ser ett behov av fler boenden för äldre i hemlöshet ofta i kombination med socialpsykiatrisk problematik och/eller missbruk. Det noteras en ökning av personer i hemlöshet och det finns behov av boende för de personer som av olika skäl inte klarar ett ordinärt boende men som inte heller är i behov av särskilt boende/profilboende med omsorg dygnet runt. Såväl genomgångsbostäder som permanent boende behöver tillskapas för målgruppen.

Utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen

Nedan beskrivs utgångspunkter, planeringsinriktning och omständigheter som är av vikt att ta hänsyn till och har en direkt eller indirekt påverkan på den stadsövergripande boendeplaneringen.

Beräkning av resurser

Utgångspunkten vid beräkning av antal platser baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannaskap - entreprenad och egen regi - samt nyttjande av privata platser upphandlade enligt LOV och LOU, inom och utanför stadens geografiska område. Antalet LOV-platser förändras kontinuerligt genom de LOV-upphandlingar som görs fyra gånger per år.

Privata platser enligt LOV

LOV-platser som staden har avtalat kan, om de inte via valfrihetssystemet nyttjas av staden, erbjudas till andra kommuner. Med utgångspunkt från faktiskt använda LOV-platser de senaste åren beräknas resursen till 90 procent av de avtalade platserna inom staden och 25 procent av avtalade platser belägna utanför staden. LOV-platser inom staden tillgodoräknas den region i vilken platserna är belägna. Platserna utanför staden fördelas proportionellt per region utifrån regionens behov av platser.

Äldreboendeplaneringen noterar att andelen faktiskt använda LOV-platser inom staden har ökat under 2019 och kommer att bevaka utvecklingen inför en eventuell justering av beräkningen i kommande planer.

Privata profilboenden enligt LOU

I den samlade behovsberäkningen av vård- och omsorgsboende inkluderas även profilboende. Både profilboenden som drivs med kommunen som huvudman och avtalade privata profilboenden belägna inom kommunen inkluderas fullt ut som resurs i boendeplaneringen, för närvarande 212. De utomkommunala profilboendena räknas som resurs motsvarande 23 procent av antalet avtalade platser, vilket motsvarar den andel av de utomkommunala platserna som staden köper.

Planeringsinriktning 50/50

Beräkning av antal platser baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannaskap - entreprenad och egen regi - samt nyttjande av privata platser enligt beräkningen ovan. De 120 platserna för korttidsvård räknas inte som en resurs i denna planering. Planeringsinriktningen är att 50 procent av platserna ska ha kommunalt huvudmannaskap och 50 procent ska vara privata LOV-platser.

Denna nivå är satt eftersom det är viktigt att staden har rådighet över en stor andel av platserna. Så länge staden svarar för huvudmannaskapet för hälften av platserna bedömer äldreboendeplaneringen att det finns en tillräckligt stabil grund för verksamheten att över tiden säkra kostnadsbilden. Minskar andelen kan det inte uteslutas att staden exponeras mot en risk för ökade kostnader.

Planeringsinriktningen 50/50 gäller som riktvärde för stadens planering som helhet, i de olika regionerna kan detta variera beroende på lokala förutsättningar. Vid olika bedömningar av förslag inom boendeplaneringen spelar fördelningen roll. För att nå riktvärdet ska bedömningen av olika projekt, exempelvis en begäran om markanvisning eller bygglov från en privat aktör, behandlas mer generöst eller mer restriktivt beroende på hur situationen ser ut övergripande för staden och/eller regionvis.

Indirekt har staden viss rådighet över något fler platser än vad som definieras av begreppet kommunalt huvudmannaskap. Anledningen är att det under senare år har skett en omstrukturering av de särskilda boenden som staden äger genom Micasa. Stadsdelsnämnderna har avvecklat platser och delar av detta lokalbestånd har byggts om för privata utförare som hyr direkt av Micasa. Cirka 650 platser hyrs för närvarande ut direkt av Micasa till privata utförare.

Inom området ”äldreboende” finns ett flertal privata aktörer som specialiserat sig på att tillhandahålla samhällsfastigheter för ändamålet respektive som svarar för verksamheten. Det finns därmed en bakomliggande konkurrenssituation i utbudet av platser vilket till del och inom ramen för LOV skapar en fungerande marknad.

Fastighetsbeståndet – underhåll och användning

För många särskilda boenden finns det ett behov av upprustning/underhåll. Det samverkansavtal mellan Micasa och staden som trädde i kraft den 1 juni 2019 förtydligar detta behov och reglerar arbetet med underhållsplaneringen. Detta kommer att medföra ett ökat behov av evakueringar. De närmast kommande årens nedgång i efterfrågan frigör utrymme inom det samlade lokalbeståndet för att klara erforderliga evakueringar. Tillfället är för närvarande gynnsamt att prioritera sådana underhållsinsatser.

Sannolikheten att det via fortsatt omstrukturering av befintliga vård- och omsorgsboenden, eller andra lokaliteter som till exempel servicehus, ska gå att tillskapa *ytterligare* vård- och omsorgsboendeplatser

bedöms som små. Många boenden är av äldre ursprung och har en utformning och disposition som begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling, många har stora gemensamhetsytor. Sådana äldre fastigheter kan därför ha ett större värde för kommunkoncernen som till exempel försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna eller för omfattande upprustning/underhåll. Planeringsinriktningen är därför att den fortsatta utbyggnaden av framtidens moderna vård- och omsorgsboenden huvudsakligen ska ske via nyproduktion.

Micasa förutsätts generellt arbeta förebyggande vad gäller underhållsinsatser. Många fastigheter har dock åldrade tekniska system som börjar bli uttjänta. Det kan därför inte uteslutas att behovet av underhåll för flera fastigheter kan uppkomma akut, vilket kräver en förmåga att snabbt kunna fatta beslut om olika åtgärder och vägval. I många fall handlar det om totalrenoveringar som kräver tomställning. Det är därför väsentligt att Micasa på ett strukturerat sätt har en nära och kontinuerlig dialog med nämnderna om olika fastigheters status. Viktigt är också att Micasa tillsammans med regionerna och den övergripande planeringen verkar för att det finns en beredskap och handlingsalternativ för hastiga uppkomna situationer.

Region innerstaden har för närvarande det största behovet. *Äldreboendeplaneringen förordar* därför att förtur för detta fördjupade arbete ges till denna region. Micasa ska samordna arbetet och de prioriteringar som behöver förberedas med kommunstyrelsen, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB.

Äldreboendeplaneringen bedömer att när planeringen för att ta om hand om behovet av upprustningar och underhåll kommit längre är det inte osannolikt att det kommer behövas ytterligare nyproduktion av vård- och omsorgsboende för att kompensera för fastigheter som måste avvecklas då de inte är rationella att investera i för fortsatt verksamhet.

Servicehus

Samtliga servicehus är i hög grad i behov av upprustning och modernisering. Servicehusen ska värnas som boendeform så länge efterfrågan och behovet för detta boende finns kvar. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras. Antalet servicehuslägenheter har minskat under en följd av år och kontinuerligt brukar 10-15 procent av platserna vara tomma.

Äldreboendeplaneringen konstaterar ett successivt ökande behov av upprustning/periodiskt underhåll av berörda byggnader. I samband

med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden ska investeringsutgifterna såväl som tillkommande hyreseffekter vägas mot behovet av fastigheten och andra tänkbara alternativ. I den planering som sker kring upprustningsbehovet av Micasa och stadsdelsförvaltningarna gemensamt är det viktigt att väga in det långsiktiga behovet såväl som efterfrågan av servicehuset innan åtgärder vidtas.

Äldreboendeplaneringen förordar därför en inriktning som anger att i samband med behov av större upprustning/periodiskt underhåll av särskilda boenden pröva andra tänkbara alternativ och väga in behovet av fastigheten. Framtida eventuella omställningar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av moderna seniorboenden med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Seniorboende kan därmed kompensera som boendeform om servicehus måste avvecklas.

Alternativa fastighetsägare

Det finns ett antal grundvarianter för utförande av vård- och omsorgsboende kopplat till lokalförsörjningen. Allt från att verksamheten bedrivs av staden som huvudman i stadens lokaler, till stor del med Micasa som fastighetsägare, till att verksamheten bedrivs i privat eller enskild regi i lokaler tillhandahållna av fastighetsägare utanför kommunkoncernen.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning och underhåll av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Även om det är verksamhetsmässigt rationellt att ha Micasa som hyresvärd så är det inget självändamål. Cirka 85 procent av de vård- och omsorgsboendeplatser som staden är huvudman för idag hyrs i lokaler som ägs av kommunkoncernen. För att begränsa de investeringsutgifter som denna lokalthållning medför är det, givet att det är ekonomiskt försvarbart ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv, angeläget att andelen minskar för att hålla tillbaka kommunkoncernens samlade investeringsutgifter.

Äldreboendeplaneringen anser att mot bakgrund av detta måste staden i viss omfattning även hyra av andra aktörer som tillhandahåller samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden. Det finns en stor efterfrågan från privata utförare som vill bidra till utbyggnaden av nya äldreboenden inom staden. För närvarande pågår ett arbete i staden med att ta fram så kallade etableringskedjor för att underlätta för dessa att delta i utbyggnaden, se närmare beskrivning nedan.

Tredjepartsinhyrningar

Då utbyggnadsbehovet är omfattande framgår enligt ovan att staden vid behov kan hyra fastigheter från andra aktörer än Micasa. Det samverkansavtal som finns mellan staden och Micasa möjliggör även att Micasa kan hyra in boenden för stadens behov och därefter hyr ut dessa till berörda nämnder, så kallade tredjepartsinhyrningar. För nämnderna kan detta innebära välkända och inarbetade hyresförhållanden med tydliga ansvarsfördelningar samtidigt som kommunkoncernen inte behöver belastas av investeringsutgifter för utbyggnaden.

Om staden direkt, eller via Micasa, hyr vård- och omsorgsboenden av externa hyresvärdar kan det ha betydelse hur hyresvillkoren upprättas för att långsiktigt säkra ett hyresförhållande. Stadens ställning som hyresgäst påverkas av om det sker via ett lokal-, blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt. I enlighet med nuvarande rättspraxis och för att säkra hyresförhållandet *förordar äldreboendeplaneringen* att stadens inhyrningar av vård- och omsorgsboenden från privata fastighetsägare i första hand ska ske via blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende

Genom kundvalet är det den enskilde individen som väljer boende och frekvent gäller att cirka 50 procent väljer ett boende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. Stadens vård- och omsorgsboenden är därmed en gemensam resurs för samtliga nämnder.

Enligt äldreboendeplaneringen är det väsentligt att de nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Sådana investeringar måste kvalitativt vara säkrade. Det är därför inte optimalt om en viss nämnd som ska svara för beställning av ett specifikt boende har allt för stor egen påverkansmöjlighet gällande utformning, funktionalitet, med mera.

Äldreboendeplaneringen förordar att dokumentet ”Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden”, anmält till bolagets styrelse den 19 december 2017, ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden. Det är vidare angeläget att detta program kontinuerligt uppdateras varför *äldreboendeplaneringen föreslår* att Micasa ska ta fram en rutin tillsammans med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna på hur detta arbete ska bedrivas och hur dokumentet ska fastställas.

Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden

För att hinna med ett utbyggnadsprojekt krävs normalt en framförhållning om minst sju år för att klara detaljplanearbete, projektering och

byggande. Det måste beaktas i planeringen. Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboende med staden som beställare är att utvalda tomter ska vara lämpliga ur ett äldreperspektiv, ska ha god tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service. Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboende *föreslår äldreboendeplaneringen* följande i prioriteringsordning:

1. Tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt.
2. Behov av nya kommunala platser ur ett regionplaneringsperspektiv.
3. Behov av nya kommunala platser ur ett stadsdelsnämndsområdesperspektiv.

Kostnader för lokaler och nyproduktion

Den kommande utbyggnaden och upprustningen av stadens vård- och omsorgsboenden medför ekonomiska konsekvenser. Om det är kommunkoncernen som svarar för utbyggnaden blir det stora investeringsutgifter. Projektförutsättningarna varierar stort men en utgift om drygt tre mnkr, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan tjäna som grovt riktmärke.

Även om nyproduktion kan utformas smart och areaeffektivt så kommer dessa fastigheter även att betinga förhållandevis höga hyreskostnader för nämnderna. Delvis kan detta kompenseras med att en moderna utformning kan ge möjlighet att verksamheten bedrivs mer rationellt jämfört med äldre dito. Detta har stor betydelse då det gäller personalintensiv verksamhet.

För närvarande utgår en ersättning mellan nämnderna i form av en lokalschablon om 112 kronor per dygn för lokalkostnader när en person inom ramen för kundvalet väljer vård- och omsorgsboende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. Denna ersättning är tänkt att kompensera för skillnaden i kostnader mellan den hyra som nämnden betalar till fastighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende samt möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms. Äldreboendeplaneringen uppskattar att denna nettohyreskostnad för stadens befintliga vård- och omsorgsboenden varierar mellan cirka 0-250 kronor per boendedygn.

För det nya vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter som planeras i Rinkeby med färdigställande 2022 beräknas enligt tidigare genomförandebeslut nettohyreskostnaden uppgå till 360 kronor per boendedygn. Hyresberäkningen sker med en särskild teknik som regleras genom det samverkansavtal som staden har med Micasa. Det innebär att en del av projektkostnaderna kan betalas som ett särskilt hyrestillägg som utgår under de första tre åren.

Kommunfullmäktige har i Budget för 2020 beslutat om ett nytt hyresbidrag för merkostnader som utgår till nämnderna om 100 kronor per dygn och ny lägenhet för nya vård- och omsorgsboenden. I fallet med Rinkeby nya vård- och omsorgsboende innebär detta att hyrestillägget ganska exakt motsvarar bidraget för merkostnader varför nämndens faktiska kostnad kan beräknas till 260 kronor per boendedygn. Generellt gäller att det kan bli kännbart för nämnder som bygger nytt om många som flyttar in kommer från andra stadsdelsnämndsområden.

Observera att exemplet med Rinkeby kan vara något missvisande då nettohyreskostnaden starkt påverkas av de hyresintäkter som de boende betalar. Bruksvärdeshyran för en lägenhet i Rinkeby är relativt låg jämfört med andra områden i staden. Produktionskostnaderna behöver dock inte variera lika mycket över staden. En nämnds bruttohyra för ett annat likvärdigt projekt, det vill säga att det inte belastas med andra specifika eller extraordinära kostnader, kan vara snarlik nivån i Rinkeby. Sammantaget innebär detta att nettohyreskostnaden för det nya boendet i Rinkeby kan vara förhållandevis hög.

Hyressättningen mellan staden och Micasa gällande nya vård- och omsorgsboenden baseras till stor del på särskilda hyrestillägg. I takt med att hyrestilläggen amorteras och skrivs av så bör stadens kostnader avseende dessa poster successivt sjunka. Detta till skillnad från mer marknadsbaserade externa inhyrningar som normalt har en generell tendens till enbart ökande hyreskostnader över tiden.

Äldreboendeplaneringen anser att ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv är det viktigt att värdera och beakta detta förhållande vid utbyggnaden av vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap.

Privat nyetablering – etableringskedjor

I samband med etableringsförfrågningar från privata utförare för nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande så kallade etableringskedjor. Som ett led i detta arbete planeras en etableringslots att inrättas på äldreförvaltningen som ska vara den primära vägen in för externa aktörer. På varje förvaltning och bolagskontor ska det finnas utsedda ansvariga funktioner som ska vara lotsens primära kontaktpersoner i ärenden.

Äldreförvaltningens lots ska stödja och följa externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen. Detta ska göras med utgångspunkt i de behovsbedömningar som görs enligt äldreboendeplanen. Följande kriterier gäller för uppdraget:

- etableringen är i linje med äldreboendeplanen
- antalet platser i förhållande till behovet
- tid för färdigställande i förhållande till behovet
- huvudmannen för verksamheten bidrar till mångfald inom kundvalet/valfrihet och berörd region

I bedömningen av privata förfrågningar måste viss flexibilitet tillämpas. Det finns alltid osäkra faktorer i en byggprocess varför till exempel ett angivet årtal för ett specifikt projekt måste kunna anpassas något eller några år för att få en matchning till planeringen som helhet.

Detaljplaner och bygglov

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av hög efterfrågan där olika incitament finns att förvärva och utveckla fastigheter. Utöver hur ett hyresförhållande upprättas enligt ovan, har det även betydelse vilka ändamål en detaljplan anger för en fastighets användning. Resurser i form av vård- och omsorgsboende kan även i detta avseende behöva säkras för fortsatt användning för avsett ändamål.

Äldreboendeplaneringen förordar därför att detaljplaner entydigt anger vård- och omsorgsboende när det handlar om denna boendeform. Denna inriktning gäller oavsett om det är en privat eller kommunal fastighetsägare och oavsett kommunal eller privata huvudmannaskap.

Äldreboendeplaneringen uppfattar att det finns privata äldreboenden som är baserade på tidsbegränsade bygglov. Om sådana platser måste ersättas på grund av att bygglovet inte kan förlängas så kan det betyda behov av ytterligare utbyggnad utöver vad som beräknas. *Äldreboendeplaneringen menar* att det är angeläget att säkra information om sådana förhållanden varför kommande planering i ökad omfattning ska hämta information om och beakta detta.

Insatser i det ordinarie boendet

De ökade behoven av vård- och omsorgsboende innebär att staden står för stora investeringar inom nyproduktion. 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.

Staden driver sedan flera år tillbaka ett utvecklingsarbete inom hemtjänsten. Särskilt viktiga faktorer är fungerande ledarskap, god arbets-

miljö och en förmåga till förändrade arbets sätt. Av stor vikt för att utveckla äldreomsorgen är användandet av olika innovativa och tekniska lösningar, exempelvis digital nattillsyn, som kan underlätta och leda till en effektivisering av tid och resurser. I detta sammanhang är det viktigt att ta del av forskning inom välfärdsteknik och omvårdnad för att se till vilka resultat insatserna ger.

Olika förebyggande insatser, såsom korttidsvård, dagverksamhet och öppna träffpunkter, är viktiga insatser som kan möjliggöra att fler äldre kan bo kvar längre i sitt ordinarie boende. Detta kan även vara viktiga insatser som avlastning för anhöriga som vårdar en närstående. Likaså samverkan med regionen och frivilligorganisationerna är av stor betydelse för en fungerande hemsituation för den äldre.

Ett ökat antal seniorlägenheter kan sannolikt minska behovet av vård- och omsorgsboende. Detta förutsätter att stadens seniorlägenheter som boendeform svarar upp mot efterfrågade behov vad gäller tillgänglighet, trygghet och gemenskap samt en hyressättning som målgruppen kan klara. Micasa har tagit fram en plan för utbyggnad av seniorboende med hyresrätt, *se mer under avsnittet om seniorboende*. Även privata initiativ bör stimuleras för att uppnå en mångfald av boendeformer som kan attrahera olika målgrupper.

Boendeplanering - med utblick mot 2040

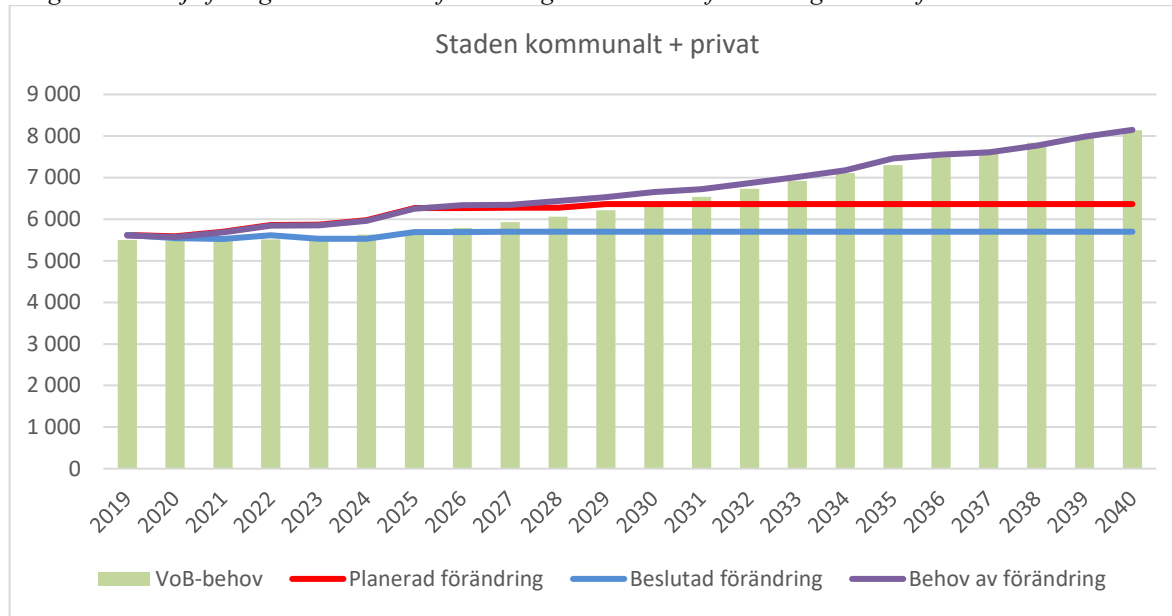
Som utgångspunkt för den stadsövergripande boendeplaneringen ligger Swecos behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplaneringen från Micasas analys av fastigheternas status och möjligheter att uppfylla de myndighetskrav som ställs på särskilt boende samt fastigheternas kvalitativa standard sett ur ett boende- och verksamhetsperspektiv. Som underlag ligger också de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna där exempelvis aktuell efterfrågan ingår.

Behovsprognos

Behoven av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare fram till 2021 för att därefter öka. I enlighet med diagrammet nedan beräknas behoven att öka med ca 900 platser inom den närmaste tioårsperioden. Fram till 2040 beräknas cirka 8 150 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende jämfört med ca 5 500 idag, en ökning med drygt 2 600 personer.

Diagrammet nedan visar stadens totala prognostiserade behov av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden. De vågräta linjerna representerar beslutade, planerade och kommande behov av förändringar för att möta behoven vilka redovisas nämnare i detta avsnitt.

Diagram. En linje framgår om beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Överskott

Som framgår av diagrammet har staden med nuvarande planering ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende fram till år 2029. Som framgår i avsnittet ovan om *Fastighetsbeståndet – underhåll och användning* så finns det ett behov av underhåll för många särskilda boenden. De närmast årens nedgång i efterfrågan medger utrymme att klara erforderliga evakueringar och nödvändig omställning och planering för kommande behov.

Med de redan beslutade förändringarna av lokalbeståndet samt de förslag till avvecklingar som redovisas nedan kommer det kommunala överskottet att minska något. Det finns utöver evakueringsbehov/avveckling även andra skäl att i planeringen utgå från ett visst generellt överskott. Faktorer kan vara prognososäkerhet, utrymme för kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser, andra kommuners planering, att platser utnyttjas för korttidsvård eller olika oförutsedda händelser såsom smittspridning som kan föranleda akuta behov av platser.

Att möta behoven

Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna, *se diagram nedan*, och även inom regionerna. Samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma

resurser. En ökad samverkan över stadsdels- och regiongränserna behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Exempelvis finns en påtaglig svårighet att hitta lämpliga platser för nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden vilket påverkar förutsättningarna.

Med planeringsinriktningen att 50 procent av platserna ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 970 nya kommunala platser fram till 2040. De kommunala boendenas storlek, mellan 72-90 platser, är avgörande för antalet boenden som behöver nyproduceras. Utifrån detta är antagandet att tolv kommunala vård- och omsorgsboenden behöver nyproduceras för att täcka prognostiserat behov, *se tabeller nedan*

För att uppnå fördelningen 50/50 förutsätts cirka 1 880 platser tillkomma genom privat nyetablering, cirka 26 boenden. I dagsläget finns sju kända projekt. På motsvarande sätt är de privata boendenas storlek, mellan 54-90, utgångspunkten för antal boenden som antas behövas i enlighet med prognoserna, *se tabeller nedan*.

Kommunal nyproduktion

Beslutad nyproduktion

Endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att påbörja och ansvara för ett specifikt utbyggnadsprojekt. Detta uppdrag ges lämpligen i samband med budget. I kommunstyrelsens boendeplan 2020 (KS 2019/869) redovisades nedan fem utpekade nybyggnadsprojekt vilka motsvaras av 486 platser. För dessa finns uppdrag beslutat sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår i olika skeden, år anges för planerad färdigställande. Sedan förra årets plan har vidare beslut fattas för Slakthusområdet.

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen), Rinkeby-Kista (2022)
- Årsta (Ottosjövägen), E-Å-V (2023)
- Högdalen (Ripsavägen), E-Å-V (2025)
- Hagastaden (etapp 2), Norrmalm (2025)
- Bergholmsbacken, Skarpnäck (2027)
- Slakthusområdet, E-Å-V (2029)

Planerad nyproduktion

I förra årets boendeplan föreslås ett nytt boende i Norra Djurgårdsstaden inom Östermalm med färdigställande år 2026. Detta projekt ligger även i årets boendeplan som *ospecifik* då specifik plats fortfarande saknas. Detta projekt motsvaras av totalt 90 platser.

Kommunal avveckling

Micasa äger idag 50 större fastigheter som innehåller särskilt boende varav 48 uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket. Avvecklingen av de kommunala boendena nedan kan härledas till den senaste årens överkapacitet som medgett utrymme för översyn av beståndet. Målsättningen är att inte ha kvar boenden som i behov av exempelvis större ombyggnationer, inte kan uppfylla dagens krav på utformning eller andra verksamhetsmässiga hänseenden.

Beslutad eller planerad avveckling

Två vård- och omsorgsboenden med totalt 48 platser har sedan föregående år boendeplan avvecklats i enlighet med tidigare beslut:

- Rinkeby vård- och omsorgsboende, Rinkeby-Kista (2019)
- Skolörtens vård- och omsorgsboende, Hässelby-Vällingby (2019)

Det finns åtta vård- och omsorgsboenden som sedan tidigare är beslutade eller planerade att avvecklas. De befinner sig i olika skeden av avveckling där år anges för planerad avveckling. Avvecklingen motsvaras av totalt 355 platser.

- Skedviken, E-Å-V (2020)
- Veckobo vård- och omsorgsboende, Farsta (2020)
- Smultronhemmet, E-Å-V (2020)
- Grangården, E-Å-V (2020)
- Årsta vård- och omsorgsboende, E-Å-V (2021)
- Fristad vård- och omsorgsboende, Spånga-Tensta (2021)
- Högdalens vård- och omsorgsboende, E-Å-V (2023)
- Hemmet för Gamla, Skarpnäck (2027)

Årsta och Högdalen har större upprustningsbehov samt begränsade möjligheter att byggas om till godkända vård- och omsorgsboenden. Dessa kommer att ersättas av nyproduktion på befintliga tomter. Skolörten och Hemmet för Gamla kan prioriteras för andra ändamål. Vård- och omsorgsboenden med få lägenheter såsom Veckobo, Smultronhemmet och Grangården kan vara svåra att driva med budget i balans samt kvalitetssäkra och utveckla. Fristad är en förhållandevis liten verksamhet som dessutom har ett omfattande upprustningsbehov.

Avveckling - äldreboendeplaneringens förslag

I likhet med vad som framgår i förra årets boendeplan kan *Ångsö vård- och omsorgsboende* med 13 platser i Farsta behöva avvecklas framöver. Motivet är att med rådande utbudsöverskott kan mindre boenden avvecklas och om möjligt användas till andra ändamål

Äldreboendeplaneringen ser att i och med överskottet kan det kan finnas ytterligare ett par fastigheter som kan tas under övervägande för omstrukturering till andra målgrupper. En angelägen målgrupp är äldre hemlösa med eller utan psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. Målgruppen är heterogen och olika behov behöver mötas av skilda boendelösningar sett ur ett stadsövergripande perspektiv.

Förslag per region

Tabellerna nedan beskriver äldreboendeplaneringens förslag per region. I enlighet med definition av resurser anges utpekade projekt med specifika namn, ospecifika projekt utifrån behov med kursiv text för stadsdelsnämndsområdet. Årtal anges för planerat färdigställande.

Definitioner av resurser

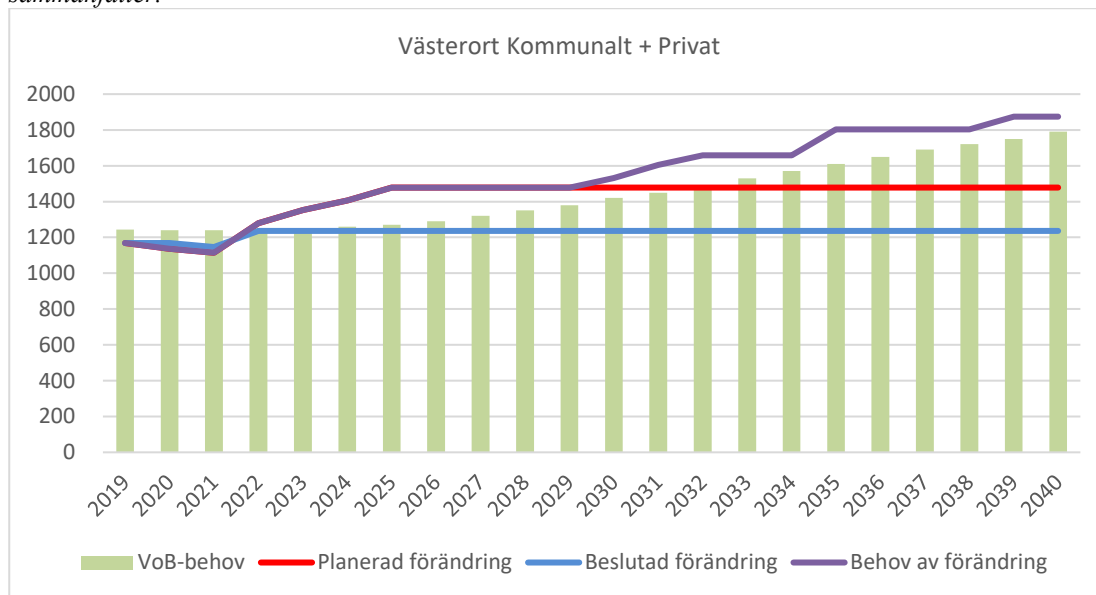
Som *befintlig resurs* räknas befintliga platser med kommunalt huvudmannskap och andelar av avtalade privata LOV-platser. Dessutom beaktas *beslutade* förändringar i beståndet av vård- och omsorgsboenden. Sådana förändringar beaktas i redovisningen aktuellt år. För privata LOV-platser gäller att de ska vara *avtalade* med staden för att räknas som befintlig resurs. Schematiskt utgår äldreboendeplaneringen från följande begrepp och definitioner. Oavsett vilken fas som en förändring kan befinna sig i finns alltid en tidsangivelse för färdigställande/verkställighet utifrån det prognosticerade behovet av platser.

Förändring	Kommunal planering	Privat planering
Beslutade förändringar	Markanvisning har erhållits eller detaljplanearbete har påbörjats för ett specifikt projekt . Utrednings-, inriktnings- eller genomförandebeslut finns avseende ett specifikt projekt gällande ny, om- och tillbyggnad eller avveckling.	Begreppet ej relevant då beslutat innebär att avtal har tecknats och platserna blir därmed befintliga.
Planerade förändringar	Markanvisning har sökts för ett specifikt projekt . I planen föreslagna specifika förändringar, framåtsyftande avseende ett nytt projekt eller förändring av befintliga resurser	Identifierat pågående projekt, markanvisning erhållen, detaljplane- eller bygglovsprocess pågår, byggnation pågår.
Behov av förändringar	Identifierat behov av utbyggnad, specifika projekt saknas . Ospecificerad markanvisning kan ha sökts.	Identifierat behov av utbyggnad, specifikt projekt saknas .

Region västerort

Inom regionen ökar behoven av antal platser successivt under planperioden. Till 2040 ökar behovet med närmare 550 platser i jämförelse med idag, motsvarande en ökning på 31 procent.

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Regionen har i dagsläget ett visst underskott av platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på drygt 750 platser i regionen fram till 2040, motsvarande cirka elva nya vård- och omsorgsboenden *se tabellen nedan*. Cirka 520 av dessa platser avser privat nyproduktion, majoriteten inom de närmaste fem åren med en viss överetablering de närmaste åren. Planeringsinriktningen är att västerort, i likhet med övriga regioner, får täcka det kommande underskottet i innerstaden. Utöver dessa kända projekt har en privat utförare meddelat att de har planer på att utöka sin verksamhet med 80 platser i Bromma.

Under 2019 har två kommunala vård- och omsorgsboenden avvecklats, Rinkeby vård- och omsorgsboende med 16 platser samt Skolörtens vård- och omsorgsboende, 32 platser, i Hässelby. Enligt beslut så kommer Fristads vård- och omsorgsboende i Spånga att avvecklas 2021. Eventuellt kommer verksamheten flytta till nya lokaler inom regionen vilket medför en utökning med 10 platserna.

För att eftersträva fördelningen 50/50 i regionen har, jämför mot föregående års boendeplan, två ospecificerade privata projekt mot slutet av planperioden ändrats till kommunala projekt. Vidare har ett antal pågående projekt av olika anledningar blivit senarelagda. Tabellen som följer visar känt nuläge i västerort.

- Spånga, Ferdinand 9, privat. *Senarelagt till 2022*
- Tensta, Tenstaterassen, privat. *Senarelagt till 2023.*
- Hässelby, Riddersvik, privat. *Senarelagt till 2024.*
- Bromma, Geografiboken, privat. *Senarelagt till 2025.*

- Hässelby, Vallörten 2035. *Privat till kommunalt.*
- Bromma 2039, ospecificikt projekt. *Privat till kommunalt.*

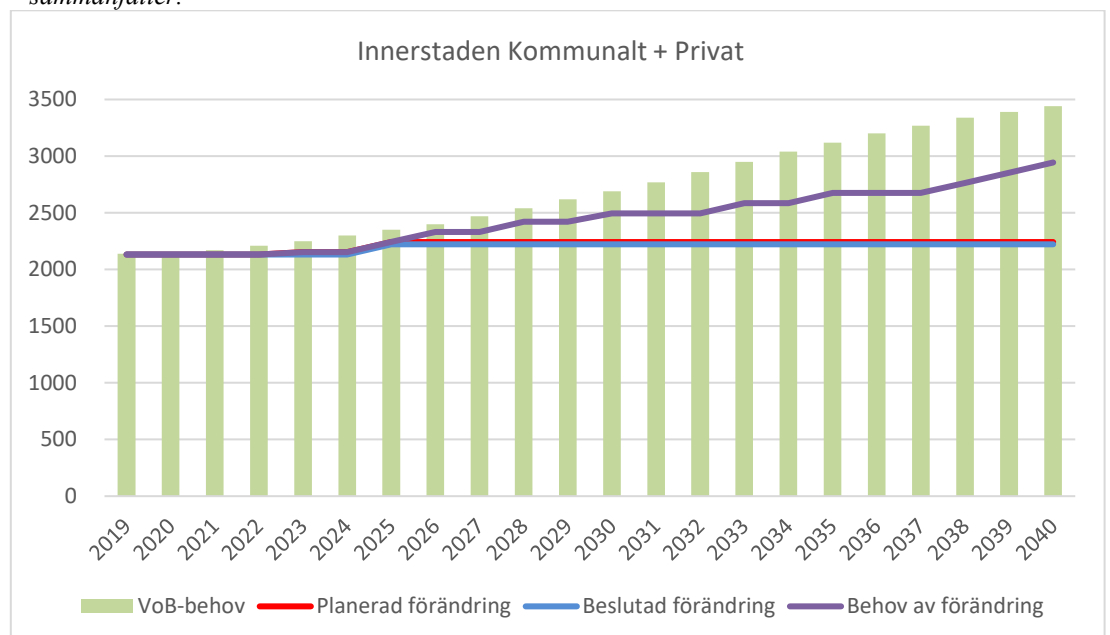
Tabell: Utpökade projekt med specifika namn. Kursiv text avser ospecificika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
2021 Fristad vob -22	2022 Rinkeby Allé + 90
	2035 Hässelby-Vällingby, Vallörten +72
	2039 Bromma +72
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2022 Spånga, Magnolia Bostad/Aleris, Ferdinand 9 + 76
	2023 Svenska Stadsbyggen, Tenstaterassen +72
	2024 Hässelby, Ambea/Vardaga, Riddersvik +54
	2025 Bromma, Efib, Geografiboken +72
	2030 Rinkeby-Kista +54
	2031 Bromma +54
	2032 Bromma +72
	2035 Rinkeby-Kista +72

Region innerstaden

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden framför allt mellan år 2030 och 2040. Till 2040 ökar behovet med 1 300 platser jämfört med idag. I dagläget finns totalt sett ett underskott om ett tjugotal platser i regionen, framför allt av privata platser och underskottet ökar väsentligt på sikt.

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på närmare 800 platser i regionen fram till 2040, motsvarande cirka nio nya vård- och omsorgsboenden, både i kommunal och privat regi, *se tabellen nedan*. Dessa planerade platser kommer emellertid inte att täcka behovet men det finns påtagliga svårigheter att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion i innerstaden. Det kan innebära att övriga regioner på sikt kan få täcka vissa behov i innerstaden. Detta skall dock i det längsta undvikas i syfte att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig. Det finns vidare ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att privata aktörer etablerar sig i innerstaden.

Mindre tillskott av platser kan tillkomma genom ombyggnation av befintliga vård- och omsorgsboenden. Inom regionen finns en privat aktör som ansökt om planändring för att utveckla sin befintliga fastighet på Södermalm. Södermalms stadsdelsförvaltning hyr av en privat fastighetsägare som planerar för en mindre utökning av platsantalet genom ombyggnation av ett befintligt vård- och omsorgsboende.

Med anledning av förändrad behovsprognos samt för att eftersträva fördelningen 50/50 har, jämfört med föregående års boendeplan, ytterligare två ospecificerade privata projekt lagts till mot slutet av planperioden. Tabellen som följer visar känt nuläge i innerstaden.

- Södermalm 2028, tomtangivelse ”Tullgårdsparken”. *Borttagen.*
- Kungsholmen 2038, ospecificikt projekt, privat. *Tillkommit.*
- Södermalm 2040, ospecificikt projekt, privat. *Tillkommit.*

Tabell: Utpökade projekt med specifika namn. Kursiv text avser ospecificika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

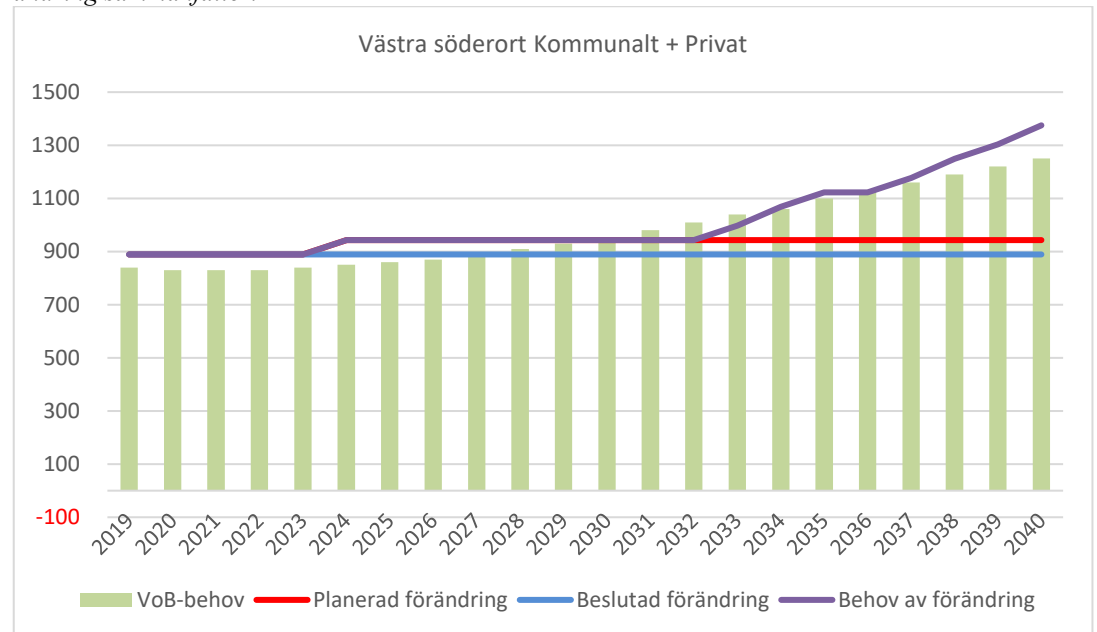
Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2025 Norrmalm, Hagastaden +90
	2026 Östermalm +90
	2033 Södermalm +90
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Södermalm, +90
	2030 Kungsholmen +72
	2035 Östermalm +90
	2038 Kungsholmen +90
	2039 Norrmalm +90
	2040 Södermalm +90

Region västra söderort

Det sker en fortsatt minskning av behovet av vård- och omsorgsboende i regionen, med cirka tio platser, fram till 2023. Behovet börjar därefter successivt öka, med drygt 400 platser fram till 2040. Den största

ökningen av antal omsorgstagare väntas främst mellan år 2030 och 2040.

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Regionen har i dagsläget en viss överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av kommunala platser. Planeringsinriktningen är västra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka det kommande underskottet i innerstaden. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på knappt 500 platser i regionen fram till 2040, motsvarande cirka åtta nya vård- och omsorgsboenden, *se tabellen nedan*.

Då det finns ett överskott av kommunala platser i förhållande till privata platser är det önskvärt att fler privata aktörer på sikt etablerar sig i regionen, framför allt inom Hägersten-Liljeholmen. Inga förändringar i planeringen har gjorts jämfört mot föregående års boendeplan. Tabellen som följer visar känt nuläget i västra söderort.

Tabell: Utpökade projekt med specifika namn. Kursiv text avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2038 Ålvsjö +72
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2024 Skärholmen, Gräsholmsv. Danator +54
	2033 Hägersten-Liljeholmen +54
	2034 Skärholmen +72
	2035 Ålvsjö +54
	2037 Hägersten-Liljeholmen +54
	2039 Hägersten-Liljeholmen, +54
	2040 Hägersten-Liljeholmen +72

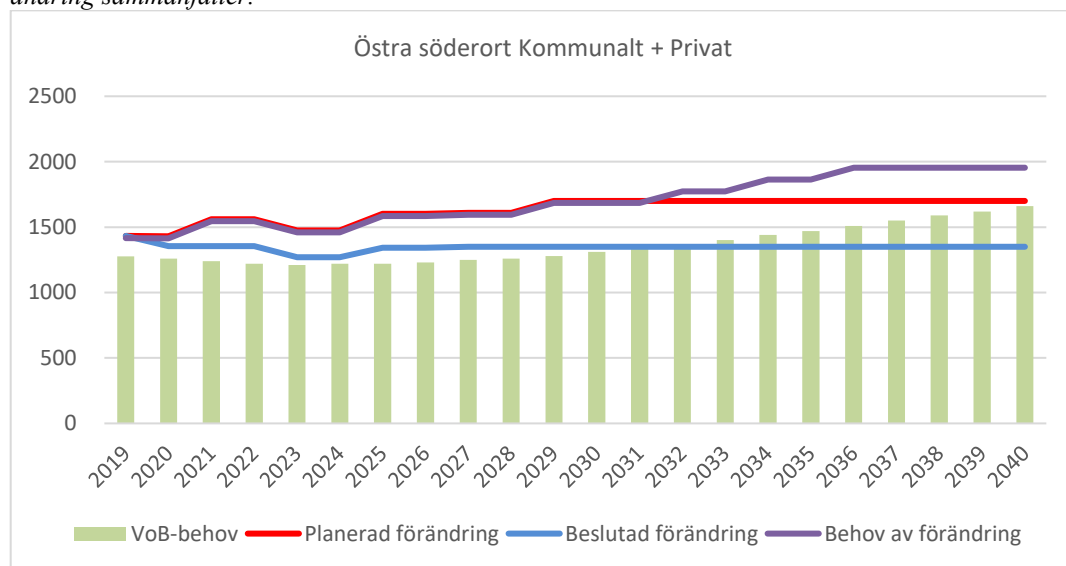
Region östra söderort

Det sker en fortsatt minskning av behovet av vård- och omsorgsboende i regionen, med cirka 60 platser, fram till 2023. Behovet börjar därefter successivt öka, med cirka 450 platser fram till 2040.

Regionen har en fortsatt överkapacitet av platser kopplat till de minskade behoven. Överskottet av kommunala platser har minskat något sedan föregående års plan då inriktningen är att det finns utrymme för avveckling av mindre boenden som kan vara svåra att driva effektivt, *se tabellen nedan*. Om möjligt kan de användas till andra ändamål.

En fastighet som kan bli föremål annan användning är *Postiljonens vård- och omsorgsboende*. Ett trettiotal lägenheter uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav och Farsta stadsdelsnämnd kommer behöva ta ställning i frågan.

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Den nuvarande planeringen innebär drygt 800 nya platser i regionen fram till 2040, motsvarande cirka tio nya vård- och omsorgsboenden, både i kommunal och privat regi, *se tabellen nedan*. I planeringen ingår även att tre gamla kommunala boenden ska ersättas fram till 2027, motsvarande knappt 300 platser. Med denna planering beräknas överskottet bestå fram till 2040. Överskottet kan eventuellt möta ökande behov i andra regioner.

Jämfört mot föregående års boendeplan har ett privat projekt tillkommit samt att ett pågående kommunalt projekt av olika anledningar blivit senarelagt. Tabellen visar känt nuläge i östra söderort.

- Skarpnäck, Bergholmsbacken, kommunalt. *Senarelagt.*
- Farsta, Telestaden, privat. *Tillkommit 2021.*

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn. Kursiv text avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
Skedviken - 8	2023 E-Å-V, Nya Årsta vob +72
2020 Veckobo vob -11	2025 E-Å-V, Nya Högdalens vob +72
2020 Smultronhemmet vob -8	2027 Skarpnäck, Bergsholmsbacken +72
2020 Grangården vob -8	2029 E-Å-V, Slakthusområdet +90
<i>Ängsö vob -13</i>	<i>2034 Farsta +90</i>
2021 Årsta vob - 77	
2023 Högdalens vob -158	
2027 Hemmet för gamla -63	
Privat avveckling	Privat nyproduktion
2020 Stora Sköndal, Kyrkbyn - 39	2020 Farsta, Stora Sköndal, Villa Magnolia +74
	2021 Farsta, Rikshem, Telestaden +110
	<i>2025 Farsta, Stora Sköndal +54</i>
	<i>2032 Skarpnäck +90</i>
	<i>2036 E-Å-V +90</i>

Seniorbostäder

I enlighet med budget 2020 ska boendeplanen beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

De flesta av stadens cirka 146 000 äldre personer bor i ordinärt boende och det finns en stor grupp äldre som bor i otillgängliga fastigheter. En tillgänglig och anpassad bostad ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg. Bedömningen är dock att det inte finns tillräckligt med bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Enligt regionerna har omkring 170 personer under 2019 ansökt om särskilt boende med hänvisning till otillgänglig bostad. De anledningar som beskrivs är i huvudsak att det är svårt att ta sig ut och in i byggnaden, att bostaden är trång och svår att ta sig runt i, höga trösklar in till badrummet eller att det föreligger trappor mellan port och hiss. Även önskemål om att ha nära till samvaro och måltider med andra anges som skäl.

Det är därmed angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte uppfyller kriterierna för service-

hus eller vård- och omsorgsboende. Det är vidare viktigt att seniorbostäderna har tillgång till gemensamhetsutrymmen eller aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. De ska vara en mötesplats för social gemenskap, erbjuda möjlighet till gemensamma måltider och fysisk aktivitet.

Definition

Seniorbostäder är vanliga lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och med tillgång till gemensamma lokaler för social samvaro. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende och kan skilja sig mycket åt i sin utformning och i vad de har att erbjuda. I vissa fall är det enda utmärkande att alla som bor i fastigheten är över en viss ålder, medan andra boenden erbjuder service och aktiviteter.

Micasas beskrivning av seniorboende är: ”Seniorbostad kan ansökas om hos Bostadsförmedlingen. I fastigheterna finns gemensamma ytor för social samvaro. I anknytning till vissa seniorfastigheter driver stadsdelsförvaltningen aktivitetscenter med verksamhet som är riktad till äldre. För att kunna få en seniorbostad måste du ha fyllt 65 år och vara folkbokförd i Stockholms kommun”.

I och med att seniorbostad är vanliga lägenheter ingår inte hjälp med vård och omsorg. Vid behov av hjälp i hemmet finns hemtjänst. För att få den hjälpen behövs en biståndsbedömning som den enskilde ansöker om hos stadsdelsförvaltningen. För vård vänder sig den enskilde exempelvis till vårdcentralen.

Aktivitetscenter

Vid vissa av Micasas seniorbostäder driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Enligt en inventering i november 2019 finns aktivitetscenter i 18 av Micasas 23 seniorbostäder. Aktivitetscentren tillhandahålls som en service för stadens äldre och kräver inget beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen.

Syfte och mål är att ordna aktiviteter och främja social gemenskap, motverka otrygghet samt bidra till fysisk aktivitet för de boende i seniorboendet och äldre i närområdet. Målet är att deltagaren ska känna gemenskap och uppleva sin dag som meningsfull.

Att satsa på förebyggande arbete ger förutsättningar till ett hälsosamt åldrande som i sin tur kan minska behovet av äldreomsorgsinsatser. Statens Folkhälsoinstitut har identifierat fyra huvudfaktorer för ett

gott åldrande och det är social gemenskap och socialt stöd, meningsfullhet, fysisk aktivitet och goda matvanor.

Äldreboendeplaneringen anser att stadens nyproducerade seniorbostäder ska stödja möjligheten till social gemenskap och gemensamma aktiviteter genom tillgång till en gemensamhetslokal eller ett aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Målsättningen ska vara att även äldre personer i närområdet kan delta i de gemensamma aktiviteterna som ett led i att minska ensamhet och isolering.

För seniorbostäder där gemensamhetslokal/aktivitetscenter saknas bör möjligheterna för tillskapande av sådant ses över. Gemensamhetslokal/aktivitetscenter kan vara beläget inom fastigheten eller i nära anslutning till den.

Äldreboendeplaneringen anser att tillgång till gemensamhetslokaler även ska gälla nyproduktion av seniorbostäder hos allmännyttan och för de privata fastighetsägarna.

Förmedling

Seniorbostad med hyresrätt kan ansökas om hos Stockholms stads bostadsförmedling. De förmedlingsregler som gäller är att seniorbostäder förmedlas till den som är 65 år eller äldre och är folkbokförd i Stockholms stad de senaste två åren och den enskilde står i bostadsförmedlingens kö.

Särskilda regler, så kallad prioriterad förmedling, ger företräde i kön vid förmedling av Micasas seniorlägenheter. Det gäller för dem över 65 år som känner sig ensam och orolig eller som på grund av nedsatt rörlighet har svårt att bo kvar i sin nuvarande bostad. Intyg krävs från vårdpersonal i Region Stockholm eller av biståndshandläggare anställd av Stockholms stad. För den över 85 år krävs inget intyg.

Köer och efterfrågan

För närvarande står det 51 000 personer över 65 år i bostadsförmedlingens kö varav drygt 15 000 är över 75 år. Från den ordinarie bostadskön förmedlades under 2019 totalt 78 seniorlägenheter inom stadens kommunala bostadsbolag och 30 lägenheter i andra kommuner till personer över 65 år. Inom Micasas seniorlägenheter förmedlade Bostadsförmedlingen 24 seniorlägenheter till personer från den ordinarie kön och 136 personer genom de särskilda förmedlingsreglerna varav 40 var över 85 år.

Befintliga seniorbostäder

På uppdrag av staden har Sweco under 2018 genomfört en analys av bostadsmarknaden för seniorer i Stockholm¹. Seniorbostäder definieras som bostäder avsedda för personer som är 55 alternativt 65 år eller äldre. Sweco har identifierat 5 282 seniorbostäder (55+) fördelat på 76 fastigheter vars upplåtelseformer främst utgörs av privata eller allmännyttans hyresrätter. Inom allmännyttan har Micasa flest seniorbostäder. De övriga kommunala bostadsbolagen har drygt 600 lägenheter riktade till seniorer. Det finns sannolikt ett bortfall av ”seniorbostadsrätter” som inte har kunnat härledas till i tillgängliga register.

Tabell: Antal lägenheter per region, alla upplåtelseformer – Sweco 2018

Region	Antal lägenheter
Västerort	1 415
Innerstaden	2 558
Västra söderort	930
Östra söderort	379
Totalt	5 282

Tabell: Antal seniorbostäder per upplåtelseform – Sweco 2018

Upplåtelseform	Antal lägenheter	Andel
Allmännytta	*2 212	42 %
Privat hyresrätt	2 370	45 %
Bostadsrätt	680	13 %
Totalt	5 282	100

*Uppdaterat 2020-02

Tabell: Antal seniorbostäder inom allmännyttan - Sweco

Allmännytta	Antal lägenheter
Micasa AB	1 601
Svenska Bostäder AB	362
Stockholmshem AB	205
Familjebostäder AB	44
Totalt	2 212

Behov av utbyggnad - Sweco

Swecos prognostiserade behov av seniorbostäder till och med år 2040 baseras på antagandet att dagens bestånd tillgodoser efterfrågan samt att dagens preferenser för seniorboende gäller även år 2040. I dag bor 2,3 procent av befolkningen som är 55 år eller äldre i en seniorbostad. Om en lika stor andel av befolkningen över 55 år ska ha möjlighet att

¹ Framtidens behov av seniorbostäder – Sweco 2018

bo i en seniorbostad år 2040 som idag behöver beståndet öka till mellan 6 900 - 8 100 lägenheter. Det innebär att upp mot 2 800 lägenheter behöver tillkomma fram till år 2040, cirka 100–120 lägenheter årligen. Det är dock viktigt att understryka vikten av tillkomsten av ytterligare seniorbostäder. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna lägga till friskår och inte bara livsår. Därför höjs ambitionen och ökar stadens mål till 3 600-4 200 nya seniorbostäder till 2040. Med den nya ambitionsnivån på seniorlägenheter behöver minst 1 600 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa. Om dagens nivå på seniorlägenheter ska bestå behöver minst 1 000 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa.

Privat nyproduktion

Som framgår ovan behöver minst 1 600 seniorbostäder tillkomma hos andra aktörer än Micasa. Det är av stort vikt att det finns en mångfald av aktörer och upplåtelseformer. Exploateringskontoret har en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorbostäder. Staden har för närvarande kännedom om nio privata projekt som omfattar drygt 400 seniorlägenheter med beräknat färdigställande fram till år 2034, majoriteten är bostadsrätter.

Äldreboendeplaneringen ser därav behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt. Tillgången på seniorlägenheter med hyresrätt skiljer sig åt i staden där exempelvis östra söderort jämförelsevis har sämre tillgång till seniorlägenheter.

- Nockeby - Prosten 1/Seniorgården AB – 30 lgh, 2020
- Södermalm – Yxan 1/Stift. Sthlms Borgerskap – 60 lgh, 2023
- Liljeholmen – Årstaberget 1/Seniorgården AB, 50 lgh, 2023
- Tensta – Tenstaterassen/Svenska Stadsbyggen, 40 lgh, 2023
- Råcksta – Hemsamariten 1/Åke Sundvall AB, 80 lgh, 2025
- Spånga – Spångaviadukten/Seniorgården AB, 30 lgh, 2026
- Kungsholmen - Kristinebergs slott/Seniorgården, 50 lgh, 2026
- Södra Värtan - Antwerpen/Seniorgården AB, 46 lgh, 2026
- Enskede – Nytorps Gärde/Seniorgården AB, 70 lgh, 2034

Micasas plan för nybyggnation av seniorbostäder

Micasa har i dagsläget 23 fastigheter i Stockholm med totalt cirka 1 600 seniorlägenheter för åldersgruppen 65 år och äldre. För att öka tillgången har Micasa tagit fram *Plan för nybyggnad av seniorboende 2018- 2040*. Om dagens nivå av seniorbostäder för 65 år och äldre ska bibehållas och tillgången ska vara lika i förhållande till befolkningen behöver det enligt Micasas plan tillkomma ytterligare drygt 2 400 lägenheter till år 2040.

Av dessa 2 400 planerar Micasa att färdigställa 1 500 nya seniorlägenheter fram till 2040. Cirka 400 kan tillkomma genom ombyggnad i befintliga fastigheter och cirka 1 100 lägenheter planeras inom nybyggnation. Micasa har sett över vilka områden som bör prioriteras då tillgången på seniorlägenheter med hyresrätt skiljer sig i staden där östra söderort jämförelsevis har sämre tillgång till seniorlägenheter.

Ombyggnad i befintliga fastigheter

Inom befintliga fastigheter beräknas drygt 500 lägenheter tillkomma enligt nedan.

- För fastigheten Köpenhamn/Kista finns ett inriktningsbeslut på att göra om en huskropp till ca 80 seniorlägenheter. Genomförandebeslut i styrelsen april 2020, KF september. Klart 2022/23
- För fastigheten Stranninge/Tensta finns ett genomförandebeslut på att göra en huskropp till ca 50 seniorlägenheter. Klart hösten 2022
- För fastigheten Fruängsgården finns ett inriktningsbeslut på att göra A-huset till ca 80 seniorlägenheter. Genomförandebeslut hösten 2020. Klart 2023.
- För fastigheten Dalen 20 finns ett inriktningsbeslut på att göra ca 200 lägenheter till seniorlägenheter. Genomförandebeslut juni 2020. Klart i tre etapper mellan 2022 och 2024.
- För fastigheten Edö hus B planerar Micasa för ett seniorboende med ca 100 lägenheter. Inriktningsbeslut juni 2020.
- Fastigheten Dalbon/Blackeberg utreds möjligheten att ställa om till seniorlägenheter.

Nyproduktion av seniorlägenheter

Micasa kommer, där det är lämpligt, att samlokalisera seniorbostäder i projekt för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Planering finns för 265 lägenheter enligt nedan.

- Fastigheten Ånn/Årsta: Förutom VoB har Micasa fått en markanvisning för 86 seniorlägenheter. Inriktningsbeslut i styrelsen april 2020. Färdigställt 2024/25
- Fastigheten Hemsystem/Högdalen: förutom VoB har Micasa fått en markanvisning för ca 35 seniorlägenheter. Ingen plan för beslut ännu. Färdigställt 2025/26
- Fastigheten De Gamlas Vänner/Skarpnäck: markanvisning för 50 seniorlägenheter. Erhållit planbesked. Ingen plan för beslut och färdigställande

- Fastighet Tjördalen: positivt planbesked för att ändra detaljplanen så att ca 80 seniorlägenheter kan byggas. Micasa äger marken varför ingen markanvisning behövs
- Möjlighet finns för seniorlägenheter i Slakthusområdet i samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboendet.

Önskemål om seniorbostäder

Micasa Fastigheter har gjort en omfattande utredning av målgruppens önskemål kring nya seniorbostäder med hjälp av Sweco, dels genom fokusgruppsundersökningar med äldre, dels genom en enkät bland köande i bostadsförmedlingen +65 år och analys av betalningsviljan utifrån inkomststatistik. Utredningen ger god inblick på önskade kvaliteter i bostäder bland seniorer och ligger till grund för Micasas utformande av ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder, se nedan.

Sammantaget visar studien att de tre aspekter som upplevs som mest angelägna är bostadsområdet då många vill bo i den del av staden där de redan är etablerade. Egenskaper som rör lägenheten är viktiga, liksom månadskostnaden. I lägenheten är balkong, kök och badrum viktigast. Mindre betydelsefull – men viktig för var fjärde person – är service. Aspekter som hade generell stor betydelse var trygghet, upplåtelseform, boendekostnad, hemkänsla och tillgänglighet Anpassning.

Avgiften anses vara angelägen och deltagarna betraktar överlag avgifterna för serviceboenden som höga och som står sig illa i paritet till de bostäder och avgifter som de har idag. Det framgår tydligt att två rum och kök är det alternativ som är mest eftertraktat. Bostadsstorlek sammanhänger med hushållsstorlek där par i nästan lika hög grad efterfrågar en trea som en tvåa. Två av tre ensamstående vill helst ha en tvåa, drygt var tredje kan tänka sig en etta. För en enrummare var majoriteten beredda att betala 6 000 kr per månad och för en tvåa 7 000-8000 kr. För en trea var majoriteten beredda att lägga 9 000 kr per månad.

Ramprogram för seniorbostäder

Micasa har påbörjat ett arbete med att ta fram ett ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder där ovanstående studie ingår. Målet med ramprogrammet är att föreslå en standardnivå och utformningskriterier av lägenheter och hus som möter det övergripande syftet med seniorbostäderna. Programmet ska leda till att utformningsprinciper som är funktionsmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara kan återupprepas och utvecklas i kommande projekt. Med tanke på målgruppens behov och önskemål och den ökande andelen äldre i Stockholms stad med ett ökande behov av hemtjänst anger Micasa att bolagets nybyggnation ska sikta mot följande mål:

- Seniorbostäderna ska öka möjligheten för äldre att kunna bo kvar hemma hela livet och därmed minska behovet av platser inom vård- och omsorgsboende
- Seniorbostädernas utformning ska stödja ett självständigt liv och därför ha en hög grad av tillgänglighet
- Seniorbostädernas utformning ska främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten
- Seniorbostäderna ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter
- Byggekostnader och hyresnivåer ska hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många stockholmare som möjligt.

Äldreboendeplaneringen anser därutöver att det är viktigt att seniorbostäderna byggs i nära anslutning till service och i möjligaste mån kollektivtrafik.

Framtida behov av seniorbostäder

Mot bakgrund av att det 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. Det finns dock många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att flytta till en seniorbostad. Målet bör vara att få äldre att flytta till något och inte från. Detta förutsätter att seniorbostäderna svarar upp mot efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgrupper vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en hyressättning som målgruppen kan klara.

Sannolikt kommer seniorboende i olika upplåtelseformer och med olika inriktningar att utvecklas. Generellt kan ett ökande intresse ses för aktivt deltagande i att utforma sitt eget boende tillsammans med en byggherre/fastighetsägare. På många håll tar kommunen en aktiv roll i rådgivning till intressenter som önskar starta exempelvis kollektivboende. Exploateringskontoret har en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorboenden.

Det är sammanfattningsvis svårt att bedöma det framtida behovet och efterfrågan av seniorbostäder eftersom gruppen seniorer blir allt mer heterogen, exempelvis med en ökande grupp ekonomiskt svaga pensionärer. Dels bedöms behovet av hyreslägenheter med rimliga hyror, både privata och kommunala fastighetsägare, vara stort för framtidens seniorer, dels bedöms det även finnas ett behov av ett större utbud av mer attraktiva seniorbostäder med bostadsrätt som kan skapa flyttkedjor från villor och större lägenheter.

Många äldre vill bo i den del av staden där de redan är etablerade. Då tillgången på seniorlägenheter med hyresrätt skiljer sig åt i staden ser äldreboendeplaneringen ett behov att ta fram en tydlig bild av hur tillgången ser ut.

En effekt av en genererell satsning på seniorbostäder innebär att stadens äldreomsorg måste ha beredskap tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm.

Definitioner

Vård- och omsorgsboende

En gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg. Det är en biståndsprövad insats enligt socialtjänstlagen. I Stockholms stad finns vård- och omsorgsboenden för personer med somatisk sjukdom eller demenssjukdom. Det finns profilboenden som har specialkunskap utifrån en särskild diagnos eller funktionsnedsättning, exempelvis psykisk sjukdom. Vissa vård- och omsorgsboende har inriktning mot exempelvis olika språkgrupper, kultur eller etnicitet.

Servicehus

I servicehus bor den enskilde i en egen lägenhet med trygghetslarm och har tillgång till exempelvis viss gemensam service, gemensamma lokaler och sjuksköterska. Hemtjänstinsatser ges efter behovsprövning.

Korttidsvård

En kortare periods vård och omsorg på ett vård- och omsorgsboende. Orsaken kan vara växelvård eller avlastning för den som vårdar en närstående i bostaden. Korttidsvård kan även vara aktuellt av andra orsaker, exempelvis under pågående utredning av den enskildes omvårdnadsbehov.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för äldre över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och med tillgång till gemensamma lokaler. Vid vissa av stadens seniorboenden driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre.