

**PM Rotel VII (Dnr KS 2020/1084)**

## **Boendeplan 2021 med utblick mot 2040 – boendeformer för äldre**

Framställan från äldrenämnden

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Boendeplan 2021 med utblick mot 2040 – boendeformer för äldre, godkänns i enlighet med bilaga 2 och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Erik Slottner** anför följande.

### Ärendet

Stadsledningskontoret har tillsammans med äldrenämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Boendeplaneringen utgår bland annat från Swecos behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende, analys av fastigheternas status, äldreomsorgsregionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar samt äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

### Beredning

Ärendet har initierats av äldrenämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* är i huvudsak positiva till förslaget, men föreslår anpassning till nationell standard avseende vård- och omsorgsboendens utformning.

### Mina synpunkter

Antalet äldre i Stockholms stad kommer att öka framöver. Det kommer att sätta press på stadens förmåga att tillhandahålla adekvata boendeformer. Stockholm är lyckligtvis en av få kommuner i Sverige som inte bara har balans avseende dagens behov av vård- och omsorgsplatser, utan kommer att ha det fram till år 2030. Därför sker nu under kontrollerade former en avveckling av gamla och illa anpassade boenden parallellt med nybyggnation av moderna och trygga vård- och omsorgsboenden. Årets plan innehåller på den punkten inga avsteg från tidigare år. Däremot innehåller boendeplanen rekommendationer kring ändrad praxis kring avdelningsstorlek och en mer flexibel hållning kring antalet avdelningar per våningsplan. Eftersom utvecklingen ständigt går framåt måste vi förhålla oss kring den ändring i nationell praxis som har skett på området. Jag välkomnar därför stadsledningskontorets synpunkter på området.

Stadsdelsnämnderna ska i samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna med tillkommande hyreseffekter i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns. Samtidigt ska servicehusen värnas som boendeform så länge efterfrågan och behovet för boendeformen finns. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras. Det finns samtidigt anledning att vidare utreda finansieringsformerna för ett modernt mellanboende.

Ambitionen ska vara att den som vill bo kvar i sin stadsdel också har möjlighet att göra det. Det gäller även innerstaden, som idag är mycket tätbyggd och där det kommer att bli svårt att tillgodose behoven, men där jag likväl menar att staden behöver uttömma alla lämpliga möjligheter. Ett alternativ till nybyggnation skulle exempelvis kunna vara ombyggnation av befintliga fastigheter.

Seniorbostäder är ett bra komplement till vård- och omsorgsboende och jag välkomnar ambitionshöjningen om 3 600-4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Stadens seniorboenden fyller också en viktig funktion genom möjligheten att ge förtur till äldre som inte har tillräckliga skäl för att få plats på ett särskilt boende, men till exempel är ensamma eller bor otillgängligt. Däremot vill jag betona vikten av att det finns en mångfald av ägare och upplåtelseformer bland seniorbostäderna. Stadens äldre tjänar på att valfrihet råder även avseende seniorbostäder. Jag ser därför med gillande på att flera privata byggaktörer har förklarat sig villiga att bygga i staden.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Boendeplan 2021 med utblick mot 2040 – boendeformer för äldre, godkänns i enlighet med bilaga 2 och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 11 november 2020

ERIK SLOTTNER

#### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Boendeplan 2021 med utblick mot 2040
3. Kartor

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att i huvudsak godkänna Boendeplan 2021 med utblick mot 2040
2. Att därutöver anföra

Förslaget till stadsövergripande boendeplan för 2021 med utblick mot 2040 skapar en osäkerhet om hur staden skall kunna garantera utbyggnaden av boende för äldre.

Coronapandemin medför givetvis oklarheter inför år 2021 men i det långsiktiga perspektivet är det andra faktorer som styr hur staden genom sin planering kan garantera tillräckligt antal boenden.

Den planeringsinriktning som beslutats av den borgerliga majoriteten är en ändring som helt uppenbart kommer att få stora konsekvenser för staden. Från ett tidigare system där staden garanterade att minst 60 procent av det bedömda behovet skulle byggas i stadens egen regi förlitar sig nu styret på att privata företag ska bygga varannat äldreboende. Vi har fortfarande inte fått se några risk- och konsekvensanalyser av denna beslutade förändring.

Den blågröna majoriteten förutsätter därmed bekymmerslöst att närmare 1900 platser, motsvarande 26 boenden, kommer att tillkomma genom privat nyetablering. Att förlita sig på att privata företag bygger och driver äldreboenden i denna utsträckning är en riskfylld lösning som utöver den uppenbara risken för att det inte byggs tillräckligt också riskerar att minska rådigheten och jämlikheten avseende omsorgen i olika delar av staden.

I boendepånen nämns att denna nivå är satt eftersom det är viktigt att staden har rådighet över en stor del av platserna. Vidare anförs att så länge staden svarar för huvudmannskapet för hälften av platserna erhålls en tillräckligt stabil grund för verksamheten. Vi har svårt att tänka oss att detta perspektiv skulle appliceras på andra områden. Vad skulle reaktionen bli om staden i sin skolplanering bara planerade för varannan skola jämfört med det uppskattade behovet?

Vi har under en lång tid haft ett mål om 60 procent kommunalt huvudmannskap. Detta mål har gällt både under moderata och socialdemokratiska styren. Det har ansetts nödvändigt för att behålla rådigheten över platserna. Därtill har det garanterat att staden har en stark egen kompetens inom området samt kontroll över kostnadsutvecklingen. Vi anser att det är en lägstanivå staden fortsatt behöver hålla och avvisar därför högerstyrets ambition att privatisera allt mer av äldreomsorgen.

Det förvaltningen lyfter om att ett överskott av platser innebär ett utrymme för att prioritera underhållsinsatser och klara nödvändiga evakueringar är positivt. Däremot är det oroväckande att överskottet av kommunala platser behöver finnas på grund av osäkerhet på tillgången till privata platser. Det visar att konsekvensen av den politik som nu förs är att staden får bära extra kostnader för att garantera platser utifall att privata företag inte bygger tillräckligt.

Vi vill också understryka behovet av att planeringen för äldreboenden rymmer en viss överkapacitet. Det borde vara en given utgångspunkt i en stad som vill möta de äldres behov. I takt med att behoven varierar behövs också en betydande flexibilitet. Vi noterar den skillnad som finns mellan retoriken från den borgerliga majoriteten och den verkliga politiken. I retoriken utlovas en äldreboendegaranti. I den verkliga politiken ökar antalet avslag och antalet nedlagda boenden ökar. Vi vill se en generösare biståndsbedömning och anser att förutsättningarna för det bör märkas i planen.

Till det kommer de uppenbara erfarenheterna från coronapandemin. Behovet av att ha lokaler för att exempelvis kunna bedriva kohortvård är uppenbart. Men det är inte bara i tider av pandemi som behoven tenderar att öka. Vi ser ett behov av fler korttidsplatser i samband med att staden fått ett större ansvar till följd av lagen (2017:162) om samverkan vid utskrivning från slutna hälso- och sjukvård. Stadens planering bör ta höjd för detta.

Stadens möjligheter att använda lokaler som under kortare tider inte behövs för äldreomsorgens behov kan komma att behövas för andra ändamål, som exempelvis boenden för hemlösa eller som studentbostäder.

Vi behöver investera i bostäder och äldreboenden. Det är positivt att förvaltningen betonar vikten av att eftersträva lägre hyresnivåer, inte minst ur ett jämställdhetsperspektiv. Många äldre efterfrågar attraktiva och trygga alternativa boendeformer och många av våra äldre har idag mycket svårt att klara kostnaderna för nyproducerade lägenheter, oavsett om det är ägt eller hyrt boende. Staden behöver göra mer för att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer.

Mellan åren 2014 och 2018 ökade byggandet av bostäder, skolor och infrastruktur till rekordnivåer. Det höga bostadsbyggandet, med en aktiv markpolitik och en ansvarsfull

ekonomisk politik, har inneburit att Stockholm kunnat göra stora investeringar samtidigt som skulderna har hållits tillbaka.

Nu ser vi dessvärre tydligt konsekvenserna av skiftet i bostadspolitiken. Istället för att bygga bostäder inleder den blågröna majoriteten ombildningar av hyresrätter och de billiga hyresrätterna försvinner därmed från hyresmarknaden, vilket i hög grad drabbar äldre. Det är samma politik som när de borgerliga styrde förra gången. För varje ombildning ökar kötiden hos Bostadsförmedlingen. Denna borgerliga politik gör det svårare och dyrare att få en bostad i Stockholm.

De blågröna budgeterna för år 2019 och år 2020 innehåller högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder, antalet bostäder i antagna detaljplaner och antalet färdigställda bostäder. Samtidigt misslyckas man regelmässigt med att uppnå dessa mål.

Precis som Erik Slottner välkomnar vi ambitionshöjningen om 3 600-4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Utbyggnadstakten kan dock behöva öka ytterligare för att motsvara de faktiska behoven. Dock är vi inte lika övertygade om att privata aktörer kommer att bidra till den utbyggnad som krävs och det är viktigt att staden löpande bevakar intresset för dessa för att kunna göra en bedömning av om de kan bidra i den omfattning som behövs. Staden har för närvarande kännedom om nio privata projekt som omfattar drygt 400 seniorlägenheter med beräknat färdigställande fram till år 2034. Det är långt ifrån de 1600 privata som förutsätts tillkomma fram till år 2040 och majoriteten av de 400 lägenheterna är bostadsrätter.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att delvis godkänna kommunstyrelsens förslag till beslut
2. Att planeringsinriktningen ska ändras till att 60 procent av platserna i vård- och omsorgsboendena ska ha kommunalt huvudmannskap och 40 procent ska vara privata LOV-platser
3. Att därutöver utöver anföras:

Det var Vänsterpartiet som under förra mandatperioden tog initiativ till ett mer systematiskt arbete för boende för äldre. Detta innebar bland annat ett nära samarbete mellan äldrenämnden och exploateringsnämnden men också med privata byggaktörer. Vi vet att den demografiska utvecklingen kommer att leda till en allt större andel äldre i staden och att det kommer att ställa krav på både fler och olika typer av boende. Detta är ett arbete som måste ledas av staden och ingenting som kommer att lösas av sig själv.

För äldre personer med psykisk ohälsa med svårigheter att i ordinärt boende hantera sin livssituation saknas lämpliga boendeformer. Vi menar att staden behöver se över möjligheten att skapa nya profilboenden som KÖV – kommunövergripande verksamhet.

Om staden ska kunna vara säkra på tillgången på boendeplatser på vård- och omsorgsboenden är det viktigt att staden tar ett stort ansvar för såväl huvudmannskap som nybyggnation av boenden. Därför bör staden återgå till den tidigare planeringsinriktningen. Ur ett livscykelperspektiv är det förutom ökad rådighet även mer kostnadseffektivt för staden att äga än att hyra lokaler som behövs för långsiktiga behov som till exempel VOB.

Som förvaltningen också framhåller har det under pandemin varit avgörande att staden haft rådighet att bedriva kohort-vård och skapa särskilda boendeplatser för utskrivna från sjukhusvård.

Det är stort ansvar som i majoritetens boendeplan läggs på privata aktörer att vilja bygga, men det är viktigt att inse att viljan att bygga kan komma att sjunka i och med den ekonomiska nedgång som vi ser nu. Det innebär att staden genom Micasa behöver ta ett större ansvar för byggnation även av seniorboenden, ett nytt uppdrag som vi gav bolaget under vår tidigare mandatperiod. För att möjliggöra att stadens bolag ska bygga krävs dock

markanvisningar i samma takt, något som vi inte kunnat se under året som gått. De markanvisningar som exploateringsnämnden beslutat om har under året dessutom enbart gått till privata aktörer och Micasa har inte erhållit någon fram till november i år.

Det är positivt att äldreförvaltningen tagit ställning för tillgång till gemensamhetslokaler och aktivitetscentra för boende i seniorlägenheter. Vi anser att staden ska verka för att utveckla och öka andelen tillagningskök inom äldreomsorgen för att minska behovet av transporter och öka kvaliteten i mathållningen. Det är också av stor vikt att utveckla och öka antalet gemensamma matsalar för att bryta isolering. Det är också viktigt att de övriga kommunala bostadsbolagen uppmanas att se över hur de kan göra sitt bestånd mer tillgängligt där det finns brister i tillgängligheten. Alla äldre kommer inte ha ekonomiska förutsättningar att flytta till nyproducerade lägenheter – med hög hyra - och därför behöver alla bostadsbolag ta ansvar för tillgängliggöra sitt bostadsbestånd. Det gäller även det privata bostadsbeståndet.

Äldreförvaltningen skriver att de ser att en konsekvens av pandemin kan vara minskad efterfrågan av vård- och omsorgsboende. En rädsla för smitta kan leda till en önskan om att bo kvar i sitt hem i större utsträckning än tidigare. Vidare menar förvaltningen också att regionens utvecklingsarbete med att möjliggöra för fler äldre att få vård i hemmet på sikt kan påverka behoven av särskilt boende. Därmed blir det än viktigare att tillgängliggöra det befintliga bostadsbeståndet. Det är också fortsatt viktigt med en generös bostadsbedömning där hög ålder, upplevd ensamhet, upplevd otrygghet och svårtillgängliga bostäder måste vara självklara kriterier. Att leva ensam isolerad och otryggt leder till såväl psykisk som somatisk ohälsa. Vi föreslår även att helt befria äldreomsorgen från så kallade generella effektiviseringar framöver. Dessa ekonomiska åtstramningar innebär i praktiken rena nedskärningar inom ett redan utsatt verksamhetsområde.

### **Kommunstyrelsen**

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыtrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Stadsledningskontoret har tillsammans med äldrenämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Boendeplaneringen utgår bland annat från Swecos behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende, analys av fastigheternas status, äldreomsorgsregionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar samt äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

Enligt äldrenämndens underlag har staden för närvarande 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. Antalet innefattar 173 profilboendeplatser och 120 korttidsplatser i stadens egen regi. Det finns även 422 privata profilboendeplatser upphandlade enligt Lag om offentlig upphandling, LOU. Inom staden finns idag 13 servicehus med totalt 1 185 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus.

Enligt Swecos prognos förväntas stadens behov av platser i vård- och omsorgsboende att fortsätta minska fram till 2021 för att sedan öka. Fram till 2040 är ökningen drygt 2 600 platser. Inom den närmaste tioårsperioden beräknas behoven av vård- och omsorgsboende öka med cirka 900 platser. Staden har idag ett överskott av platser vilket medger ett antal år för omställning av stadens fastighetsbestånd. I boendeplanen anges sju kommunala vård- och omsorgsboenden som sedan tidigare är beslutade eller planerade att avvecklas, totalt 347 platser. Det framgår även att det finns två servicehus som ska avvecklas varav ett ska omstruktureras till seniorbostäder.

För många särskilda boenden, och särskilt stadens servicehus, finns det ett successivt ökande behov av underhåll. Det nuvarande överskottet innebär utrymme att prioritera underhållsinsatser och översyn av beståndet. I boendeplanen föreslås att i samband med behov av större underhåll pröva andra tänkbara alternativ och väga in behovet av fastigheten. Framtida eventuella omställningar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av seniorbostäder.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Planeringsinriktningen är att 50 procent av platserna i vård- och omsorgsboendena ska ha kommunalt huvudmannaskap och 50 procent ska vara privata LOV-platser. Med denna inriktning motsvarar behovsökningen en utbyggnad om cirka 970 nya kommunala platser fram till 2040. Beroende på storlek motsvarar det cirka tolv nya kommunala vård- och omsorgsboenden. Fram till 2029 finns sju kommunala projekt där planering pågår i olika skeden. I boendeplanen påtalas att det är väsentligt att de nya boenden som staden bygger uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. I boendeplanen föreslås därför att Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering av nya boenden.

När det gäller privat nyetablering behövs ytterligare cirka 1 880 platser, cirka 26 boenden beroende på storlek. 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.

## Äldrenämnden

**Äldrenämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2020 följande.

1. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2021 med utblick mot 2040.
2. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.
3. Äldrenämnden överlämnar förslaget till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden för kännedom.

*Reservation* anfördes av Robert Mjörnberg m.fl. (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Mirja Räihä m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Äldreförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 8 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Swecos behovsprognos utgår från demografisk utveckling, utveckling av omsorgstagandet och forskning om äldres hälsa. Utgångspunkten för prognosen som denna boendeplan bygger på är konsumtion av äldreomsorg i september 2019. Behoven av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare ett par år. Sedan hösten 2019 har stadens köp av platser i vård- och omsorgsboende successivt minskat med cirka ett tjugotal platser varje månad.

Äldreförvaltningen kan konstatera att behovsminskningen har ökat de senaste månaderna till följd av Coronapandemin. Det kan vara så att minskningen är inom den redan prognostiserade behovsminskningen eller att den rådande situationen påverkar och förändrar behoven på annat sätt. Äldreförvaltningen har efterhört med Sweco om möjligheten att göra en preliminär behovsprognos. Då beräkningarna baseras på befolkningsprognoser, som ännu är osäkra, så kommer utvärdering av nuvarande behovsprognos ske inför arbetet med nästkommande boendeplan.

Då det i nuläget inte går att ta ställning till i vilken omfattning behoven av vård- och omsorgsboende kommer att påverkas av det rådande läget så har inga förändringar i Boendeplan 2021 gjorts. Äldreförvaltningen vill särskilt lyfta fram att i och med att planen uppdateras en gång per år finns det utrymme för justeringar. I föreliggande plan, jämfört med förra årets boendeplan, har exempelvis vissa justeringar gjorts till följd av förändrade prognoser.

Äldreförvaltningen konstaterar att med de beslut och förslag som redovisas i planen finns ett överskott av platser. Det finns ett antal skäl att i planeringen utgå från ett visst överskott. Ett överskott medger att otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov eller mindre effektiva boenden kan avvecklas och om möjligt användas till andra ändamål. I planen redovisas för sju kommunala vård- och omsorgsboenden som är beslutade eller planerade att avvecklas, detta pågår eller har genomförts.

Det finns behov av genomgripande underhåll för flera boenden och överskottet innebär ett utrymme att prioritera underhållsinsatser och klara erforderliga evakueringar. Äldreförvaltningen kan konstatera att antalet tomma platser har ökat mer än planerat. Även om de flesta underhållsåtgärder är av långsiktig karaktär och inte kan forceras fram, kan vissa anpassningar göras för att hantera ett stort överskott, exempelvis kan avdelningar stängas tillfälligt, så kallade "malpåsar".

Det finns även andra skäl till överskott som anges i boendeplanen såsom prognososäkerhet, osäkerhet av tillgång till privata platser eller oförutsedda händelser som kan föranleda akuta behov av platser. Det sistnämnda har exempelvis i rådande läge

inneburit möjligheter att starta kohortvårdsavdelningar. Sammanfattningsvis är det viktigt att avstämning av boendeplanen sker årligen.

På sikt förväntas antalet invånare över 80 år bli dubbelt så många jämfört med idag. Det innebär en betydande ökning av behovet av vård- och omsorgsboende. Inom den närmaste tioårsperioden beräknas i nuvarande prognos behoven av vård- och omsorgsboende öka med cirka 900 platser. Totalt planeras för cirka 580 platser fram till 2029 där det finns sju kommunala projekt som omfattar uppdrag som är beslutade sedan tidigare och planering pågår i olika skeden.

De flesta av dessa projekt, förutom Rinkeby Allé, befinner sig i detaljplaneskede. De kan eventuellt skjutas fram om Swecos utvärdering av prognosen påvisar stor avvikelser mot nuvarande planering. Exempelvis har Bergholmsbacken i föreliggande boendeplan skjutits fram på grund av en komplicerad byggprocess. Äldreförvaltningen anser således att ingen justering bör göras innan nya prognoser har analyserats. Det är viktigt att ha i åtanke att staden på sikt kommer att behöva nya moderna boenden för att möta de ökande behoven.

En anledning till ökning av tomma platser kan bero på minskade antal ansökningar eller att enskilda i större utsträckning tackar nej till erbjudande om plats. Äldreförvaltningen ser att en konsekvens av pandemin, utöver den demografiska utvecklingen, kan vara ett förändrat konsumtionsmönster på grund av en på sikt förändrad inställning till vård- och omsorgsboende i samhället. En rädsla för smitta kan leda till en önskan om att bo kvar i sitt hem. Regionens utvecklingsarbete med att möjliggöra för fler äldre att få vård i hemmet kan på sikt påverka behoven av särskilt boende.

Det är väsentligt att de nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Det är som äldreförvaltningen ser det angeläget att Micasa's ramprogram för vård- och omsorgsboenden är vägledande för nämnderna vid planering av de nya boendena. Micasa ska revidera ramprogrammet där frågan om att begränsa smittspridning ur ett fastighetsperspektiv eventuellt kan belysas ytterligare.

Micasa har även påbörjat ett arbete med att ta fram ett ramprogram för bolagets nyproduktion av seniorbostäder. Detta ska föreslå en standardnivå och utformningskriterier av lägenheter och fastigheter. Äldreförvaltningen ser att det är av särskild vikt att byggkostnader och hyresnivåer kan hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många äldre i Stockholm som möjligt. Det är även viktigt att staden hittar långsiktiga incitament för att öka intresset hos privata aktörer att bygga seniorbostäder med hyresrätt.

Det övergripande syftet med nybyggnationen är att seniorbostäderna ska öka möjligheten för äldre att kunna bo kvar hemma hela livet och därmed minska behovet av vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen anser att det är av stor vikt att utformningen stödjer ett självständigt liv och stödjer möjlighet till social gemenskap, likväl som att främja en god arbetsmiljö för hemtjänstens personal.

## Beredning

Ärendet har initierats av äldrenämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 september 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är i huvudsak positiv till äldrenämndens förslag till *Boendeplan 2020 med utblick mot 2040*. Boendeplanen beskriver på ett övergripande plan inriktning, strategier och förutsättningar för att Stockholm stad på sikt ska klara behov och önskemål om olika boendeformer för äldre. Vidare anser stadsledningskontoret att planen är ett strategiskt viktigt verktyg i stadens arbete med att nå visionen om *En modern storstad med möjligheter och*



*valfrihet för alla och mål 1.5 I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.*

### **Regionernas boendeplaner**

Av äldrenämndens boendeplan framgår att det finns 6 utpekade nybyggnadsprojekt som ska vara färdigställda fram till 2029. Planeringen för dessa projekt pågår och projekten är i olika skeden. Följande projekt redovisas i underlaget fram till 2029:

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen) (2022)
- Årsta (Ottsjövägen) (2023)
- Högdalen (Ripsavägen) (2025)
- Hagastaden (etapp 2) (2025)
- Skarpnäck (Bergholmsbacken) (2027)
- Slakthusområdet (2029)

Ytterligare ett projekt redovisas i boendeplanen. Det gäller ett nytt boende i Norra Djurgårdsstaden inom Östermalm med färdigställande år 2026. Specifik plats för detta projekt saknas enligt redovisningen men stadsledningskontoret konstaterar att det idag finns en fastighet som konkret diskuteras för projektet. Stadsledningskontoret konstaterar även att kommunfullmäktige sedan tidigare gett Östermalms stadsdelsnämnd i uppdrag att påbörja arbete med detta projekt. Med tanke på den förväntade befolkningsökningen av äldre i innerstaden blir vikten av detta projekt än viktigare och behöver realiseras, antingen i egen regi eller via en privat aktör.

Övergripande presenteras planeringen schematiskt per region med bifogade kartor. Av kartorna framgår även önskad fördelning på projektnivå mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap för utbyggnaden.

De flesta av dessa projekt, förutom Rinkeby Allé, befinner sig i detaljplaneskede. De kan eventuellt skjutas fram om Swecos utvärdering av prognosen påvisar stor avvikelse mot nuvarande planering. Efterfrågan av en plats på särskilt boende har minskat de senaste månaderna till följd av pandemin. Det kan vara så att minskningen är inom den redan prognostiserade behovsminskningen eller att den rådande situationen påverkar och förändrar behoven på annat sätt. Stadsledningskontoret instämmer i äldrenämndens bedömning att ingen justering bör göras innan nya prognoser har analyserats. Det är viktigt att ha i åtanke att staden på sikt kommer att behöva nya moderna boenden för att möta de ökande behoven.

I boendeplanen föreslås att Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering av nya boenden. Stadsledningskontoret anser att senaste årens utmaningar, exempelvis värmeböljor och pandemier, bör vara i beaktning i Micasas ramprogram och i sin tur i utformningen av stadens framtida boenden för äldre. Stadsledningskontoret är därmed positivt till att en revidering av ramprogrammet sker, dock konstaterar stadsledningskontoret att praxis numera är att upp till 10 lägenheter kan godkännas av IVO för en avdelning inom verksamheten. Denna möjlighet att effektivisera ett projekt från 9 till 10 lägenheter per avdelning bör så snabbt som möjligt tillämpas och även prövas att appliceras på pågående projekt, trots att ett reviderat ramprogram ännu inte föreligger. Det är viktigt att stadens investeringar i nya boenden blir optimala utifrån verksamhetens behov, ekonomi, kvalitet och prestanda så att de kan utgöra bra och moderna resurser för framtiden. Det är även viktigt att den mark som ställs till förfogande för nya boenden, och den planläggning som sker, medger sådana kostnadseffektiva, flexibla och optimala lösningar. Detta kan även innebära att fler avdelningar än två kan behöva byggas i fil för att kunna optimera bemanning med mera i verksamheten.

Micasa har även påbörjat ett arbete med att ta fram ett ramprogram för bolagets nyproduktion av seniorboenden. Stadsledningskontoret instämmer i äldrenämndens bedömning att det är av stor vikt att byggkostnader och hyresnivåer hålls nere för att så många äldre som möjligt ska ha möjlighet att hyra bostäderna. Nya seniorboenden ska stimulera äldres chanser att bo kvar hemma längre/hela livet och därmed minska behovet av

vård- och omsorgsboende. Möjlighet till ökat kvarboende i egen lägenhet är framförallt en kvalitet och positivt för den enskilde. En utbyggnad av seniorboende kan även utgöra en bra ersättning och fylla ett viktigt behov i samband med den nödvändiga omstruktureringen av servicehusen. Vidare behöver pandemins påverkan av konsumtionsmönstret följas och analyseras. Ett rimligt antagande är att det på sikt kan visa sig att fler får en förändrad inställning till vård- och omsorgsboenden på grund av rädsla för smitta. Detta kan leda till att allt fler äldre önskar bo kvar i sitt hem vilket gör seniorboenden till en ännu viktigare del av stadens bostadsbestånd. Vidare anser stadsledningskontorets att tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva längre med en god hälsa. Stadsledningskontoret förordar därmed en ambitionshöjning av nya seniorboenden i staden till 3 600-4 200 stycken till 2040. Stadsledningskontoret anser även att det är angeläget att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorboenden, något som är viktigt att det finns med i den fortsatta planprocessen. Exploateringsnämnden har där en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorbostäder.

Utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden medför ekonomiska konsekvenser. Om det är kommunkoncernen som svarar för utbyggnaden blir det stora investeringsutgifter. Stadsledningskontoret delar därför planens inriktning att det kan vara rimligt att minska andelen vård- och omsorgsboendelägenheter som staden som huvudman hyr inom kommunkoncernen, från dagens 85 procent till en lägre nivå. Arbetet med etableringskedjor kan underlätta detta.

Projektförutsättningarna varierar men en utgift om motsvarande 3-4 miljoner kronor, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan tjäna som ett grovt riktmärke för vad ett nytt vård och omsorgsboende i storleksordningen 72 - 90 lägenheter kan kosta. Hyreskostnaderna tenderar därmed att bli motsvarande höga.

I boendepånen redovisas den 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, ett så kallat nettohyreskostnad. Utbyggnaden av platser är viktig men ska även vara kostnadseffektivt. I olika sammanhang har en maxgräns om 300 kronor i nettohyreskostnad per boendedygn tjänat som riktmärke för vad ett vård- och omsorgsboende får kosta. Stadsledningskontoret anser att denna nivå måste ligga fast. 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 under tre år för nya vård- och omsorgsboenden. Med detta bidrag kan en nämnd välja att betala vissa projektkostnader som ett särskilt hyrestillägg som utgår under dessa tre år. När ett sådant kort hyrestillägg är slutbetalt och upphör så sjunker hyran. Stadsledningskontoret anser det rimligt att bedöma nettohyreskostnaden i ett projekt mer långsiktigt, det vill säga efter att det nya bidraget på detta sätt har beaktats i beräkningen.

I takt med att den privata andelen ökar till 50 procent är det viktigt att staden noga fortsätter följer kostnadsutvecklingen. Idag finns det ett överskott av platser men vid ett läge med brist på platser kan det inte uteslutas att prisbilden för köp av en plats stiger. Det är avgörande att staden fortsatt följer kostnadsutvecklingen vilket kan ske genom att med eget huvudmannaskap ha rådighet över en tillräckligt stor andel av platserna. Då platsutbudet inom LOV är regionalt påverkas stadens planering även av vad som sker i grannkommunerna. Kommunfullmäktige antog en överenskommelse med Storsthlm om bibehållit kostnadsansvar vid flyttning till särskilt boende mellan kommunerna i länet. Den trädde i kraft den 1 juli 2019 och innebär att utflyttningkommunen fattar beslut samt behåller kostnadsansvaret. Hittills har 15 av länets 26 kommuner antagit överenskommelsen.

Vidare anser stadsledningskontoret att det är fortsatt viktigt med ett nära samarbete inom staden mellan de fyra regionerna för att kunna möta de kommande behoven. Möjligheterna att möta innerstadens kommande behov via nyproduktion av vård- och omsorgsboenden bedöms som små, vilket innebär att regionerna i ytterstaden i viss omfattning kommer att behöva avlasta de i innerstaden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att *Boendeplan 2021 med utblick 2040* godkänns med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Reservationer m.m.

### Äldrenämnden

*Reservation* anfördes av Robert Mjörnberg m.fl. (V) enligt följande.

1. Delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut.
2. Planeringsinriktningen ska ändras till att 60 procent av platserna i vård- och omsorgsboendena ska ha kommunalt huvudmannaskap och 40 procent ska vara privata LOVplatser.
3. Därutöver anföras:

Det var Vänsterpartiet som under förra mandatperioden tog initiativ för ett mer systematiskt arbete för boende för äldre. Detta innebär bland annat ett nära samarbete mellan äldrenämnden och exploateringsnämnden men också med privata byggaktörer. Vi vet ju att den demografiska utvecklingen kommer att leda till en allt större andel äldre i staden och att det kommer att ställa krav på både fler och olika typer av boende. Detta är ett arbete som måste ledas av kommunerna och ingenting som kommer att lösas av sig själv. Det är glädjande att se att även nuvarande majoritet vill fortsätta på den vägen.

För äldre personer med psykisk ohälsa med svårigheter att i ordinarie boende hantera sin livssituation saknas lämpliga boendeformer. Vi menar att staden behöver ta ett kommunövergripande ansvar för dessa boenden och att nya profilboenden bör etableras som KÖV – kommunövergripande verksamhet.

Om staden ska kunna vara säkra på tillgången på boendeplatser på vård- och omsorgsboenden så är det viktigt att staden själv tar ett stort ansvar för förvaltning och nybyggnation av boenden. Därför bör staden återgå till den tidigare planeringsinriktningen. Som förvaltningen också framhåller har för möjligheten att bedriva kohort-vård och skapa särskilda boendeplatser för utskrivna från sjukhusvård.

Det är väldigt stort ansvar som läggs på privata aktörer att vilja bygga, men det är viktigt att inse att viljan att bygga kan komma att sjunka i och med den ekonomiska nedgång som vi ser nu. Det innebär att staden genom Micasa behöver ta ett större ansvar för byggnation även av seniorboenden och hyresrätter.

Det är positivt att Äldreförvaltningen tagit ställning för tillgång till gemensamhetslokaler och aktivitetscentra för boende i seniorlägenheter. Vi anser dock att det även för boende i seniorlägenheter bör finnas tillgång till matsal med kök för lokal tillagning av mat för att tillgodose dagligt näringsintag och bryta i isolering. Det är också viktigt att de kommunala bostadsbolagen uppmanas att se över hur de kan göra sitt bestånd mer tillgängligt där det finns brister i tillgängligheten. Alla äldre kommer inte ha ekonomiska förutsättningar att flytta till nyproducerade lägenheter – med hög hyra - och därför behöver bostadsbolagen arbeta med att göra befintliga fastigheter så tillgängliga det går, uppmana till kreativa lösningar och eventuellt även tillbyggnader (där sådana kan passa in) för att göra tillgänglighetsförändringarna ekonomiskt möjliga att genomföra.

Äldreförvaltningen skriver att de ser att en konsekvens av pandemin, utöver den demografiska utvecklingen, kan vara ett förändrat konsumtionsmönster på grund av en på sikt förändrad inställning till vård- och omsorgsboende. En rädsla för smitta kan leda till en önskan om att bo kvar i sitt hem. Vidare menar förvaltningen också att regionens utvecklingsarbete med att möjliggöra för fler äldre att få vård i hemmet på sikt kan påverka behoven av särskilt boende. Vi anser att detta gör det än viktigare att arbeta med att tillgängliggöra det befintliga bostadsbeståndet, både för de kommunala bostadsbolagen och privata bostadsbolag för att det ska gå att bo hemma på ett bra sätt.

Äldreförvaltningen tar vidare upp att samtliga regioner uppger minskade biståndsbedömningar som beviljar serviceboenden för äldre som önskar det. Biståndsbedömningen anser vi att det ska vara mer generöst, både för de äldres skull men också för att det inte är ekonomiskt hållbart att det finns tomma platser på servicehus. Höga ålder, upplevd ensamhet, upplevd otrygghet och svårtillgängliga bostäder måste vara

självlara kriterier i biståndsbedömningen. Att leva ensam isolerad och otryggt leder till såväl psykisk som somatisk ohälsa. Vi vill att de servicehus som idag finns ska bevaras. Men det är viktigt att det finns icke biståndsbedömda alternativ i form av seniorboenden som kan erbjuda ett gemensamhetsboende för äldre, med tillgängliga lägenheter och med tillgång till aktivitetscenter. Med generösare biståndsbedömningar för de som önskar servicehus och fler seniorboenden kan vistelse på vård och omsorgboende skjutas upp och därvid innebära en minskad kostnad för staden.

*Särskilt uttalande* gjordes av Mirja Räihä m.fl. (S) enligt följande.

Förslaget till stadsövergripande boendeplan för 2021 med utblick mot 2040 skapar en osäkerhet om hur staden skall kunna garantera utbyggnaden av boende för äldre. Coronapandemin medför givetvis oklarheter inför 2021 men i det långsiktiga perspektivet är det andra faktorer som styr hur staden genom sin planering kan garantera tillräckligt antal boenden.

Den nuvarande planeringsinriktningen är en ändring som helt uppenbart kommer att få stora konsekvenser för staden. Vi har fortfarande inte fått se några risk- och konsekvensanalyser.

Den blågröna majoriteten förutsätter bekymmerslöst att närmare 1900 platser, motsvarande 26 boenden, kommer att tillkomma genom privat nyetablering. Att låta privata företag bygga och driva äldreboenden i denna nu föreslagna utsträckning är en riskfylld lösning som även riskerar att minska jämlikheten inom olika delar av staden.

I boendeplanen nämns att denna nivå är satt eftersom det är viktigt att staden har rådighet över en stor del av platserna. Vidare anförts att så länge staden svarar för huvudmannskapet för hälften av platserna erhålls en tillräckligt stabil grund för verksamheten. Vi har under en lång tid satt 60 % kommunalt huvudmannskap som nödvändigt för att behålla rådigheten över platserna och kontroll över verksamheten och kostnadsutvecklingen och anser att det är en lägstanivå staden fortsatt behöver hålla. Vi behöver ha rådigheten över majoriteten av boendena för de äldre och personalens skull.

Det förvaltningen lyfter om att ett överskott av platser innebär ett utrymme för att prioritera underhållsinsatser och klara nödvändiga evakueringar är positivt. Däremot är det oroväckande att överskottet av kommunala platser behöver finnas på grund av osäkerhet på tillgången till privata platser. Det är inte rimligt att staden bär kostnaderna för huruvida de privata företagen vill bygga eller inte.

Stadens möjligheter att använda lokaler som under en tid inte behövs för äldreomsorgens behov kan komma att behövas för andra ändamål, som exempelvis boenden för hemlösa. Lämpar sig inte lokalerna för detta ändamål bör de kunna prövas för studentbostäder. Det viktiga är i så fall att lokalerna snabbt kan konverteras tillbaka när behoven inom äldreomsorgen och på det sociala området i övrigt förändras.

Det är viktigt att se till att inte minst innerstadsdelarna har tillräckligt med platser för de behov som uppstår, staden kan inte bara förvänta sig att de äldre som bor i innerstaden är beredda på att flytta till andra stadsdelar. Därför måste varje nedläggning analyseras noga innan beslut fattas. När någon av stadsdelarna vill eller måste lägga ner ett äldreboende så ska en avveckling ske i god ordning och framförallt måste intagningsstopp införas i god tid.

Det är positivt att förvaltningen betonar vikten av att eftersträva lägre hyresnivåer, inte minst ur ett jämställdhetsperspektiv. Många äldre efterfrågar attraktiva och trygga alternativa boendeformer och många av våra äldre har idag mycket svårt att klara kostnaderna för nyproducerade lägenheter, oavsett om det är ägt eller hyrt boende. Staden behöver göra mer för att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer.