

# Boendeplan 2022 med utblick mot 2040

Stadsövergripande äldreboendeplan

**Boendeplan 2022 med utblick mot 2040**

**Dnr:** ALD 2021/159

**Förvaltning:** Äldreförvaltningen

**Avdelning:** Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

**Kontaktperson:** Hanna Markkula och Samia Choudhury

## Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram en gemensam regionplan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behovet av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

Äldreförvaltningens arbete med den stadsövergripande boendeplanen sker i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Som utgångspunkt ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplanen från Micasas analys av fastigheterna samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter som är av vikt att ta hänsyn till och har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

Totalt har staden tillgång till 7 844 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer inom och utom kommunen. Siffran innefattar 174 profilboendeplatser och 117 korttidsplatser i egen regi. Det finns därutöver 411 privata profilboendeplatser. Stadens valfrihetssystem, platser med inriktning somatik eller demens, omfattar 7 142 platser.

Under 2020 nyttjades ca 85 procent av platserna i valfrihetssystemet inom staden och ca 20 procent av platserna utom staden. Det finns tolv servicehus med 1 025 lägenheter. Efter beslutade förändringar kommer staden ha elva servicehus med 859 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på lägenhet i servicehus.

Enligt Swecos prognoser påverkas behoven av vård- och omsorgsboende på kort sikt av pandemin. Behoven förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022 och öka med ca 1 000 platser inom de närmaste tio åren. År 2040 beräknas cirka 8 050 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende, en ökning med 2 600 personer jämfört med år 2022.

Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser under hela 2020-talet. Antalet lediga platser har även ökat mer än planerat i och med pandemin. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre ändamålsenliga boenden avvecklas. Sedan föregående års plan har sex kommunala boenden avvecklas. Tre ytterligare boenden är planerade att avvecklas. Det kan

finnas fler fastigheter som kan bli föremål för annan användning för målgrupper som kräver lösningar ur ett stadsövergripande perspektiv.

För många särskilda boenden finns det ett ökande behov av underhåll och modernisering. Innerstaden bedöms ha det största behovet. Överskottet innebär utrymme att prioritera underhåll och översyn av beståndet. Det förordas en inriktning att i samband med behov av större upprustning/underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns.

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus anser äldreboendeplaneringen att stadsledningskontoret och äldreförvaltningen i samråd med Micasa och stadsdelsförvaltningarna ska kunna samordna planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa servicehus som biståndsbedömd boendeform i regionerna även på längre sikt. Omstruktureringar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av moderna seniorbostäder med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning till boendet.

För att möta de ökade behoven på sikt planeras för ett tillskott av cirka 2 610 platser fram till 2040. Inriktningen är att 50 procent av ska vara kommunala platser och 50 procent ska vara privata LOV-platser. Det innebär en utbyggnad om cirka 980 nya kommunala platser och beroende på storlek, ca elva nya kommunala boenden varav sex projekt med 530 platser är pågående. Det innebär ca 1 630 nya privata platser, cirka 20 boenden beroende på storlek. Det finns sju av staden kända privata projekt med 500 platser där planering pågår. Resterande platser förutsätts tillkomma framför allt under andra halvan av 2030-talet.

En förändring mot förra årets plan är den praxis att upp till tio lägenheter per avdelning kan godkännas av IVO mot tidigare nio. Möjligheten att effektivisera projekten har inneburit att en utökning av platsantalet med motsvarande totalt 270 platser. Effekten blir att fem ospecificerade projekt under 2030-talet har tagits bort, fyra privata och ett kommunalt.

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 Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Om hela

den föreslagna kommunala utbyggnaden sker via stadens nyproduktion så motsvarar det en investeringsutgift om 3,5 till 4,0 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning av befintliga boenden.

Mot bakgrund av de stora investeringsutgifterna finns behov av att staden kan hyra vård- och omsorgsboenden av andra aktörer. Micasa kan i dessa fall tillämpa tredjepartsinhyrningar. När det gäller hyressättningen, lyfts upp att marknadsbaserade externa inhyrningar kan, till skillnader från kommunal inhyrning, leda till ökande hyreskostnader över tiden.

Kommunstyrelsen har slagit fast en maxgräns för vad nya vård- och omsorgsboenden får kosta per boendedygn. I årets boendeplan redovisar nämnderna som en jämförelse uppgifter om nettohyreskostnad för *befintliga* vård- och omsorgsboenden, vissa överstiger maxgränsen. Då detta nyckeltal är nytt i planeringen måste beräkningarna kvalitetssäkras för att jämförelser mellan boenden ska bli så korrekta som möjligt.

I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare av nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande etableringskedjor. En etableringslots kommer att inrättas inom äldreförvaltningen för att informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen.

Under ett planeringsår kan det komma initiativ från privata aktörer om att starta nya vård- och omsorgsboenden vilka inte alltid är i linje med boendeplanen. I boendeplanen framhålls att enligt kommunfullmäktige ska boendeplanen, som är behovsstyrd, vara vägledande för samtliga nämnder gällande planering och förändringar av äldreboendebeståndet.

Boendeplanen ska även beakta efterfrågan samt behovet 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.

Staden har slagit fast en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Stadens mål ska uppgå till 3 600 - 4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Micasa planerar för 1 500 nya seniorbostäder. Mot bakgrund av den högre ambitionsnivån behöver 2 100 till 2 700 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer. Staden har kännedom om nyproduktion som omfattar cirka 900 lägenheter vilket innebär att ytterligare 1 200 till 1 800 privata seniorbostäder behöver tillkomma fram till 2040.

Det är av stort vikt att det finns en mångfald av aktörer och upplåtelseformer. Äldreboendeplaneringen ser behov av fler privata seniorbostäder

**Boendeplan 2022**  
**med utblick mot 2040**  
6 (73)

med hyresrätt. Äldreboendeplaneringen anser att nyproducerade seniorbostäder ska ha tillgång till en gemensamhetslokal i eller nära anslutning till boendet.

# Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Sammanfattning</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Innehåll</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Bakgrund</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Planeringsprocessen</b>   | <b>9</b>  |
| Referensgruppen för boendeplanering  | 10        |
| Lokalresursplanering   | 10        |
| <b>Den äldre befolkningen i Stockholms stad</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>Prognos för behov av äldreomsorg</b>  | <b>11</b> |
| Ett minskat omsorgstagande   | 11        |
| Skillnader i staden  | 12        |
| Utvärdering av prognos 2020  | 12        |
| Prognos 2020 för äldreomsorg   | 12        |
| Prognos vård- och omsorgsboende 2020-2040  | 13        |
| Prognos korttidsvård   | 13        |
| Alternativa prognoser  | 14        |
| <b>Boendetider</b>   | <b>14</b> |
| Vård- och omsorgsboende  | 14        |
| Servicehus   | 15        |
| <b>Flyttströmmar</b>   | <b>15</b> |
| <b>Kommunerna inom Stockholms län</b>  | <b>16</b> |
| Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet                                   | 16        |
| Utomkommunala ansökningar – särskilt boende                                      | 16        |
| Länsöverenskommelsen - särskilt boende   | 17        |
| <b>Regionernas boendeplaner</b>  | <b>17</b> |
| Västerort  | 17        |
| Behov i relation till platser  | 18        |
| Avveckling, omvandling, förändring   | 18        |
| Ombyggnation och upprustning   | 19        |
| Innerstaden  | 19        |
| Östra söderort   | 21        |
| Västra söderort  | 23        |
| <b>Stadens platser i särskilt boende</b>   | <b>25</b> |
| Vård- och omsorgsboende  | 25        |
| Servicehus   | 28        |
| Profilboende   | 30        |
| Korttidsboende   | 31        |
| Boende med särskild inriktning – språk, kultur                                   | 32        |
| Nationella minoriteter   | 33        |
| Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik | 34        |
| <b>Utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen</b>                | <b>35</b> |
| Konsekvenser av pandemin   | 35        |
| Beräkning av resurser  | 36        |
| Planeringsinriktning 50/50   | 37        |
| Fastighetsbeståndet – underhåll och användning                                   | 37        |
| Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende                                       | 40        |
| Arbetsmiljöverkets krav på avstånd i hygienutrymmen                              | 41        |

**Boendeplan 2022**  
**med utblick mot 2040**

8 (73)

|   |           |
|---|-----------|
| Kostnader för lokaler och nyproduktion                    | 41        |
| Alternativa fastighetsägare                               | 43        |
| Tredjepartsinhyrningar                                    | 44        |
| Privat nyetablering – etableringskedjor                   | 45        |
| Detaljplaner och bygglov                                  | 45        |
| Insatser i det ordinarie boendet                          | 46        |
| <b>Boendeplanering - med utblick mot 2040</b>             | <b>47</b> |
| Stadsgemensamma resurser                                  | 47        |
| Följsamhet till boendeplanen                              | 47        |
| Behovsprognos   | 48        |
| Överskott ger möjligheter                                 | 48        |
| Förändring i antal lägenheter                             | 49        |
| Att möta behoven - stadsövergripande                      | 49        |
| Kommunal nyproduktion                                     | 50        |
| Kommunal avveckling                                       | 51        |
| Privat avveckling och nyproduktion/utökning under 2020/21 | 52        |
| Att möta behoven - förslag per region                     | 53        |
| Region västerort  | 53        |
| Region innerstaden  | 55        |
| Region östra söderort                                     | 57        |
| Region västra söderort                                    | 59        |
| <b>Seniorbostäder</b>                                     | <b>61</b> |
| Definition  | 62        |
| Förmedling  | 63        |
| Befintliga seniorbostäder                                 | 63        |
| Målsättning för utbyggnad av seniorbostäder               | 65        |
| Känd nyproduktion   | 66        |
| Behov av nyproduktion utifrån befolkningsutveckling       | 68        |
| Ramprogram för seniorbostäder                             | 70        |
| Önskemål om seniorbostäder                                | 70        |
| Framtida behov av seniorbostäder                          | 72        |
| <b>Definitioner</b>                                       | <b>73</b> |
| Vård- och omsorgsboende                                   | 73        |
| Servicehus  | 73        |
| Korttidsvård  | 73        |
| Seniorbostäder  | 73        |



## Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Arbetet sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, 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. Vid prioritering av åtgärder är utgångspunkten att utbudet av bostäder med biståndsbedömda boenden är en gemensam resurs för 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.

## 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. Den är vägledande för samtliga nämndernas löpande beslut gällande större förändringar av stadens äldreboendebestand eller som annars berör planeringen. Kommunfullmäktige ger stadsdelsnämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt i enlighet med planeringen.

## **Referensgruppen för boendeplanering**

Äldreförvaltningen samordnar stadens referensgrupp för boendeplanering. Gruppen inrättades ursprungligen genom beslut av kommunfullmäktige år 2000. I gruppen ingår äldreomsorgschefer som representanter för respektive region, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Referensgruppen har normalt möten en gång per månad och ärenden ska anmälas till äldreförvaltningen senast en vecka innan mötet.

Syftet med referensgruppen är bland annat att säkerställa att dialog har skett i enlighet med förslagen i den stadsövergripande boendeplanen. Stadsdelsförvaltningarnas önskemål om förändringar i beståndet ska förankras i referensgruppen i god tid innan beslut i stadsdelsnämnd. Förändringar som avses är ny-, om- och tillbyggnad, tillfällig stängning, avveckling, ändrad inriktning mm. Gruppen ska bedöma alla ärenden, inklusive ansökningar om olika stimulansbidrag för lokaländamål, som är föremål för vidare prövning av kommunstyrelsen.

## **Lokalresursplanering**

Under 2020 har staden inlett ett arbete med en stadsövergripande lokalresursplanering. Den baseras på nämndernas årliga lokalförsörjningsplaner som ingår i ärendet Budgetunderlag och inriktning följande år och aggregeras till en samlad plan för staden som ska föreläggas kommunstyrelsen. Denna lokalresursplanering kommer att utvecklas successivt, för närvarande prioriteras pedagogiska verksamheter. På sikt är ambitionen att även pröva om 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, december 2020, hade staden drygt 975 500 invånare varav cirka 148 700 personer är 65 år eller äldre, vilket utgör cirka 15 procent. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm.

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 18 620 personer för att år 2040 uppgå till cirka 153 330 personer. Det är framför allt utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har störst betydelse för behoven av omsorg. Efter ett antal års minskning ökar nu denna grupp. Till år 2025 är ökningen knappt 9 400 personer. Fram till år 2040 väntas mer än en fördubbling av personer över 80 år jämfört med idag, från 35 560 till ca 71 000 personer. Ökningen är störst i innerstaden. De allra äldsta, över 90 år, beräknas

## Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram en gemensam regionplan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behovet av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

Äldreförvaltningens arbete med den stadsövergripande boendeplanen sker i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Som utgångspunkt ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplanen från Micasas analys av fastigheterna samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter som är av vikt att ta hänsyn till och har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

Totalt har staden tillgång till 7 844 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer inom och utom kommunen. Siffran innefattar 174 profilboendeplatser och 117 korttidsplatser i egen regi. Det finns därutöver 411 privata profilboendeplatser. Stadens valfrihetssystem, platser med inriktning somatik eller demens, omfattar 7 142 platser.

Under 2020 nyttjades ca 85 procent av platserna i valfrihetssystemet inom staden och ca 20 procent av platserna utom staden. Det finns tolv servicehus med 1 025 lägenheter. Efter beslutade förändringar kommer staden ha elva servicehus med 859 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på lägenhet i servicehus.

Enligt Swecos prognoser påverkas behoven av vård- och omsorgsboende på kort sikt av pandemin. Behoven förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022 och öka med ca 1 000 platser inom de närmaste tio åren. År 2040 beräknas cirka 8 050 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende, en ökning med 2 600 personer jämfört med år 2022.

Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser under hela 2020-talet. Antalet lediga platser har även ökat mer än planerat i och med pandemin. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre ändamålsenliga boenden avvecklas. Sedan föregående års plan har sex kommunala boenden avvecklas. Tre ytterligare boenden är planerade att avvecklas. Det kan

## Skillnader i staden

Faktorer som har betydelse för behovet av omsorg såsom ensamboende/samboende, utbildningsnivå och utrikes födda äldre kan till viss del förklara att omsorgsbehovet skiljer sig åt mellan och inom regioner. Vissa stadsdelar har exempelvis en hög andel ensamboende äldre som i betydligt högre utsträckning än samboende har behov av äldreomsorg. Stadsdelar med en hög grad av personer med lägre utbildning och låg inkomstnivå kan också påverka och ge skillnader i omsorgsbehovet.

## Utvärdering av prognos 2020

I Swecos senaste framskrivning prognosticerades 21 040 äldreomsorgstagare för 2020, utfallet blev 19 310 äldreomsorgstagare. Det blev en betydande felkattning av antalet äldreomsorgstagare år 2020 som överskattades med 1730 personer. Prognosen överskattade antal äldreomsorgstagare i samtliga stadsdelsområden. Anledningen till den stora överskattningen antas bero på covid-19 pandemin. I tabellen nedan visas skillnaden mellan förra årets prognos och utfall för olika omsorgsformer. Det är något lägre ökningstakt av antal äldreomsorgstagare än i förra årets prognos. År 2040 beräknas det finnas 100 personer färre i behov av vård- och omsorgsboende än i prognos 2019.

*Tabell. Äldreomsorgstagare uppdelat på omsorgsform år 2020 enligt prognos 2019 och faktiskt utfall. Källa: Sweco*

| Insats                           | Huvudalternativ i prognos-19 | Utfall | Differens |
|----------------------------------|------------------------------|--------|-----------|
| Vård- och omsorgsboende          | 5 500                        | 4 870  | 630       |
| Hemtjänst i servicehus           | 950                          | 793    | 157       |
| Hemtjänst i ordinärt boende      | 14 580                       | 13 590 | 990       |
| Äldreomsorgstagare totalt, netto | 21 040                       | 19 310 | 1 730     |
| Därav 80 - år                    | 14 490                       | 13 244 | 1 246     |

## Prognos 2020 för äldreomsorg

Antalet äldreomsorgstagare 65 år och äldre förväntas öka från 19 300 år 2020 till cirka 24 600 år 2030. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka till cirka 29 700, vilket är en något långsammare ökningstakt än i förra årets prognos. Under 2020 har antalet omsorgstagare minskat i snabbare takt vilket kan antas bero på den pågående pandemin i covid-19. På kort sikt påverkar den pågående pandemin årets prognos vilket ger ett lägre antal omsorgstagare än i förra årets prognos. Skillnaderna mellan prognoserna på längre sikt är dock relativt små vilket hänger samman med att förändringarna i befolkningsprognosen är små.

Antagandet är att den pågående pandemin endast tillfälligt bidrar till ett minskat omsorgstaggande och att i takt med att smittspridningen minskar,

antas konsumtionen att öka. Konsumtionen antas öka och nå normala nivåer under 2022, det vill säga samma nivå som 2019, innan pandemin. Det är även justerat med en årlig minskning om ett minskat omsorgsgående 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.

### Prognos vård- och omsorgsboende 2020-2040

I september 2020 som prognosen baseras på, bodde 4 870 personer i vård- och omsorgsboende, cirka tre procent av stadens befolkning 65 år och äldre. Det är en minskning med cirka 640 personer jämfört med samma period 2019. Behovet av vård- och omsorgsboende förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022. Från år 2022 till 2030 beräknas behovet öka med cirka 800 personer och till år 2040 med cirka 2 600 personer, eller 45 procent. I slutet av planperioden beräknas cirka 8 050 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2020 – 2040. Källa: Sweco

|                       | 2020           | 2022         | 2025         | 2030         | 2040         |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Staden totalt*</b> | <b>4 870**</b> | <b>5 450</b> | <b>5 670</b> | <b>6 350</b> | <b>8 050</b> |
| Västerort             | 1 099          | 1 230        | 1 250        | 1 380        | 1 730        |
| Innerstaden           | 1 933          | 2 210        | 2 360        | 2 720        | 3 450        |
| Västra söderort       | 734            | 820          | 850          | 950          | 1 220        |
| Östra söderort        | 1 093          | 1 180        | 1 190        | 1 280        | 1 640        |

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

\*\*Faktiska siffror september 2020.

### Prognos korttidsvård

Omsorgsformen korttidsvård omfattas av växelvård, avlastning för anhöriga samt övrig korttidsvård. Då underlaget är litet redovisas prognosen endast stadsövergripande. Cirka 310 personer var beviljade korttidsvård under september 2020 i jämförelse med drygt 330 personer 2019. Behovet beräknas öka med drygt 170 platser till 2040, cirka 55 procent.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2020 – 2040. Källa: Sweco

|                                    | 2020 | 2022 | 2025 | 2030 | 2040 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Staden totalt</b>               | 310* | 350  | 370  | 410  | 480  |
| <b>Ökning i antal jmf med 2020</b> | -    | +40  | +60  | +100 | +170 |

\*Faktiska siffror september 2020.

## Alternativa prognoser

Då det är osäkert kring hur länge den rådande covid-19 pandemin påverkar konsumtionen inom äldreomsorgen har Sweco tagit fram två alternativa scenarier som komplement till huvudalternativet. I det första alternativet antas konsumtionen ha återgått till normala nivåer år 2021, det vill säga en ökning från 19 300 omsorgstagare år 2020 till nästan 20 900 år 2021. I det andra alternativa scenariot antas konsumtionen av äldreomsorg bestå under 2021 för att sedan öka för att först år 2023 ha ökat till normala nivåer. Det skulle innebära cirka 20 200 omsorgstagare 2022 och därefter fortsätter prognosen enligt huvudalternativet från år 2023.

## Boendetider

Sweco har beräknat boendetiderna i vård- och omsorgsboenden samt servicehus. Boendetiden visar hur länge en person har bott i boendet fram till att denne flyttar ut eller avlider. Den kan exempelvis påverkas av de äldres ålders- och könsstruktur. Medianboendetiden är det antal månader efter vilket hälften av boendeperioderna är avslutade. 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 är således antalet personer med behov av en vård- och omsorgsboendeplats det samma som behovet av antalet platser.

## Vård- och omsorgsboende

Statiken för median- och medelboendetid visar en stor spridning av boendetider, från några dagar upp till flera år. Boendetiderna är generellt längre inom demensboenden än inom somatisk inriktning. Medianboendetiden 2019 i ett boende med somatisk inriktning var drygt 10 månader jämfört med 21,5 månader i ett boende med demensinriktning. Medelboendetiden för somatikinriktning var drygt 21 månader och för demensinriktning drygt 28 månader.

Tabell. Median- och medelboendetid i månader per boendeform och slutår.

| Slutår | VOB - somatik |        | VOB - demens |        |
|--------|---------------|--------|--------------|--------|
|        | Medel         | Median | Medel        | Median |
| 2015   | 23,8          | 13,5   | 27,3         | 19,9   |
| 2016   | 22,2          | 10,3   | 27,2         | 20,0   |
| 2017   | 25,5          | 13,9   | 27,2         | 20,3   |
| 2018   | 22,9          | 12,0   | 27,8         | 20,9   |
| 2019   | 21,3          | 10,2   | 28,3         | 21,5   |

Källa: Sweco 2020



Tabell. Andel som väljer boende inom samma region. Paraplysystemet, oktober 2020.

| Region          | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Västerort       | 71%  | 73%  | 71%  | 69%  | 70%  |
| Innerstaden     | 73%  | 72%  | 72%  | 71%  | 72%  |
| Östra söderort  | 73%  | 68%  | 73%  | 71%  | 69%  |
| Västra söderort | 69%  | 66%  | 62%  | 59%  | 59%  |
| Medel           | 72%  | 70%  | 70%  | 68%  | 68%  |

## Kommunerna inom Stockholms län

I och med att antalet äldre i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar görs 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 åtta kommuner omfattar valfrihetssystemet även privata boenden inom Stockholms stad.

Dessa kommuner är Sollentuna, Danderyd, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Täby, Upplands-Väsby och Huddinge. Stockholms valfrihetssystem omfattar i dagsläget boenden belägna i 20 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 2020 uppger 13 kommuner runt Stockholm en obalans i form av underskott av platser och tre kommuner överskott, 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 och Botkyrka. I kommunerna Järfälla, Tyresö, Täby, 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 2020 har staden mottagit 296 utomkommunala ansökningar. Av dessa inkom 117 ansökningar från personer bosatta i kommuner inom länet, flest från Botkyrka, Huddinge, Södertälje och Tyresö. Dessa kommuner har valt att inte ingå i länsöverenskommelsen som beskrivs nedan. Det har inkommit 5 ansökningar från personer utomlands. Av de 169 ansökningar som har lett till beslut har 82 beviljats. Staden har inte statistik för de äldre från Stockholm som har beviljats boende i andra kommuner.



### **Länsöverenskommelsen - särskilt boende**

I och med att antalet äldre personer i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar behövs samverkan mellan kommunerna. Kommunfullmäktige har antagit en överenskommelse med Storsthlm om bibehålllet kostnadsansvar vid flyttning till särskilt boende mellan kommunerna i länet. 15 av länets 26 kommuner har antagit överenskommelsen som innebär att utflyttningkommunen fattar beslut samt behåller kostnadsansvaret. Under 2020 har ansökningar om plats enligt länsöverenskommelsen integrerats inom stadens köhanteringssystem. För närvarande säljs 81 platser inom staden i enlighet med länsöverenskommelsen.

### **Regionernas boendeplaner**

Nedan finns en sammanfattning av de fyra regionernas boendeplaner vad gäller vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning. Sammanställningar avseende profilboende, servicehus och korttidsvård med mera sammanfattas i avsnittet ”Stadens platser i särskilt boende”. 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 öka med 52 procent i regionen fram till 2040. Antalet personer 80 år och äldre förväntas öka med över 80 procent.

#### **Regionens prognostiserade behov av platser**

Fram till 2040 ökar behovet med 630 platser i regionen, motsvarande 57 procent jämfört med idag. Ökningen i förra års plan var cirka 550 platser. Behovet av vård- och omsorgsboende varierar stort mellan de olika stadsdelsförvaltningarna vilket delvis kan förklaras av skillnader i faktorer ensamboende, utbildningsnivå och andel utrikes födda äldre.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2020

| Stadsdelsnämnd            | 2020         | 2022         | 2025         | 2030         | 2040         | Förändring %<br>2020-2040 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Rinkeby-Kista             | 171          | 210          | 230          | 270          | 340          | +99%                      |
| Spånga-Tensta             | 142          | 160          | 170          | 190          | 230          | +62%                      |
| Hässelby-Vällingby        | 428          | 450          | 440          | 440          | 540          | +26%                      |
| Bromma                    | 358          | 400          | 420          | 480          | 620          | +73%                      |
| <b>Västerort - totalt</b> | <b>1 099</b> | <b>1 230</b> | <b>1 250</b> | <b>1 380</b> | <b>1 730</b> | <b>+57%</b>               |

### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns totalt 1 030 platser i vård- och omsorgsboende. Av det totala antalet drivs 532 platser i egen regi och 498 platser i privat regi. Därutöver finns i egen regi totalt fyra profilboenden med sammanlagt 85 platser med inriktning äldrepsykiatri och 46 platser för korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har platserna med kommunalt huvudmannaskap minskat, de privata platserna har ökat.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. April 2021.

Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

| Stadsdelsnämnd            | Egen regi        | Entreprenad   | LOV              | Totalt              | Tillfälligt stängda | Jmf boendeplan 2021 |
|---------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Rinkeby-Kista             | 93               | 0             | 71               | 164                 | 13                  | 0                   |
| Spånga-Tensta             | 0 (22)           | 0             | 84               | 84 (106)            | 0                   | -22                 |
| Hässelby-Vällingby        | 129              | 0 (45)        | 177 (100)        | 306 (274)           | 0                   | 32                  |
| Bromma                    | 310 (316)        | 0             | 166              | 476 (482)           | 0                   | -6                  |
| <b>Västerort - totalt</b> | <b>532 (560)</b> | <b>0 (45)</b> | <b>498 (421)</b> | <b>1 030 (1026)</b> | <b>13</b>           | <b>4</b>            |

### Behov i relation till platser

Bedömningen att det nuvarande utbudet av vård- och omsorgsboenden inom regionen tillgodoser behovet under de närmaste åren med ett visst överskott av platser, särskilt gällande somatik. På grund av minskad efterfrågan finns för närvarande 13 somatikplatser som är tillfälligt stängda. Regionen påtar ett ökat behov av platser med demensinriktning samt korttidsvård. En del av de befintliga somatiska platserna kan på sikt behöva konverteras till demensplatser eller korttidsvårdsplatser.

### Avveckling, omvandling, förändring

**Rinkeby-Kista:** Kista vård- och omsorgsboende har 13 platser i malpåse. Platserna är stängda tillsvidare på grund av låg efterfrågan.

**Spånga-Tensta:** Fristad vård- och omsorgsboende och Fristad servicehus har avvecklats under 2020. **Hässelby-Vällingby:** Under 2020 har nämnden avvecklat Hässelgårdens vård- och omsorgsboende då

entreprenadavtalet löpte ut. Utföraren tog över driften i privat regi i 2021, fastigheten hyrs av Micasa. Bräcke Diakoni har utökat sin LOV-verksamhet i Villa Vesta med 32 platser. **Bromma:** *Mälarbackens vård- och omsorgsboende* har omvandlat sex demensplatser till korttidsvårdsplatser.

#### Ombyggnation och upprustning

I **Spånga-Tensta, Bromma och Hässelby-Vällingby** föreligger för närvarande inga behov av större ombyggnationer eller upprustningar.

**Rinkeby-Kista:** *Kista servicehus*, Kista Torg 5, genomgår stambyte och renovering under 2021-2023. De servicehuslägenheter som tidigare fanns i Kista Torg 3 används för evakuering. Efter evakueringar och stambyten kommer Kista Torg 3 omvandlas till seniorbostäder.

#### Kommunal nybyggnation

**Rinkeby-Kista:** Ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende med 90 platser har börjat byggas i Rinkeby. Det beräknas vara klart för inflyttning år 2022.

#### Privat nybyggnation

**Spånga-Tensta:** Magnolia Bostad/Aleris planerar för ett boende i Spånga, Ferdinand 9. Svenska Stadsbyggen planerar för ett vård- och omsorgsboende på Tenstaterassen. **Hässelby-Vällingby:** Ambea/Var-daga planerar för ett vård- och omsorgsboende i Riddersvik. **Bromma:** Efib AB planerar för ett nytt boende i Abrahamsberg och Stockholms Sjukhem planerar öppna ett nytt boende inom Bromma sjukhus.

#### 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 cirka 14 600 till 30 400 personer.

#### Regionens prognostiserade behov av platser

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden. Fram till år 2025 förväntas behovet öka med ca 430 platser jämfört idag. Den största ökningen sker mellan år 2030 och 2040. Fram till 2040 ökar behovet med cirka 1 500 platser, motsvarande en ökning på drygt 78 procent jämfört med idag. Ökningen i förra års plan var cirka 1 300 platser.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2020

| Stadsdelsnämnd              | 2020         | 2022         | 2025         | 2030         | 2040         | Förändring %<br>2020-2040 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Kungsholmen                 | 372          | 430          | 460          | 530          | 660          | +77%                      |
| Norrmalm                    | 353          | 400          | 430          | 490          | 650          | +84%                      |
| Östermalm                   | 524          | 610          | 640          | 720          | 940          | +79%                      |
| Södermalm                   | 666          | 770          | 830          | 980          | 1 190        | +79%                      |
| <b>Innerstaden - totalt</b> | <b>1 933</b> | <b>2 210</b> | <b>2 360</b> | <b>2 720</b> | <b>3 450</b> | <b>+78%</b>               |

### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns 1 894 platser i vård- och omsorgsboende med somatisk och demensinriktning. Av dessa är 1409 platser 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 485 platser med somatik- och demensinriktning i privata boenden. Jämfört med föregående års plan är platser i egen regi och entreprenad oförändrat, de privata platserna har minskat med 18.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. April 2021.

Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

| Stadsdelsnämnd              | Egen regi  | Entreprenad | LOV              | Totalt               | Tillfälligt stängda | Jmf boendeplan 2021 |
|-----------------------------|------------|-------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Kungsholmen                 | 248        | 86          | 97 (115)         | 431 (449)            | 42 (0)              | -18                 |
| Norrmalm                    | 63         | 151         | 92               | 306                  | 0                   | 0                   |
| Södermalm                   | 184        | 318         | 184              | 686                  | 15 (28)             | 0                   |
| Östermalm                   | 80         | 279         | 112              | 471                  | 0                   | 0                   |
| <b>Innerstaden - totalt</b> | <b>575</b> | <b>834</b>  | <b>485 (503)</b> | <b>1 894 (1 912)</b> | <b>57 (28)</b>      | <b>-18</b>          |

### Avveckling, omvandling, förändring

Regionen redovisar inga boenden som bedöms behöva avvecklas. När det gäller privata boenden har *Herdens vård- och omsorgsboende* med 18 platser avvecklas under 2020.

**Norrmalm:** Micasa har påbörjat en utredning om lokalen för det nedlagda *Vasens vård- och omsorgsboende* kan användas för seniorboende eller vård- och omsorgsboende.

### Behov av ombyggnation och upprustning

Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket inom regionens boenden. **Kungsholmen:** *Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende* är i behov av renovering och upprustning. Micasa har under 2019 genomfört

en undersökning av renoveringsbehoven, dialog pågår i frågan. **Norrmalm:** I fastigheten som inrymmer *Väderkvarnens vård- och omsorgsboende* planeras arbete med de liggande stammarna. Eventuellt behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten utreds av Micasa. För **Östermalm** och **Södermalm** finns inga behov av större ombyggnationer de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov.

#### Kommunal nybyggnation

**Norrmalm:** Planeringen fortgår för Micasas nya vård- och omsorgsboendet år 2025 i Hagastaden, omfattande 90 platser. **Östermalm:** Det föreslogs tidigare ett nytt kommunalt boende i Norra Djurgårdsstaden.

#### 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 cirka 50 procent fram till 2040. Under ett antal år har antalet invånare i östra söderort över 80 år minskat, från år 2022 förväntas målgruppen öka med totalt 89 procent fram till år 2040 med anledning av de senaste årens ökning av de yngre äldre. Äldre över 90 år ökar från år 2029.

#### Regionens prognostiserade behov av platser

Mellan 2021 och 2023 sker en minskning av behovet av vård- och omsorgsboende, med cirka 30 platser. Behovet börjar successivt öka mellan år 2024 och 2040 med 460 platser motsvarande drygt 39 procent.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2020

| Stadsdelsnämnd                 | 2020         | 2022         | 2025         | 2030         | 2040         | Förändring %<br>2020-2040 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Enskede-Årsta-Vantör           | 444          | 470          | 470          | 520          | 670          | +51%                      |
| Skarpnäck                      | 204          | 220          | 230          | 260          | 350          | +72%                      |
| Farsta                         | 445          | 490          | 480          | 500          | 630          | +42%                      |
| <b>Östra söderort – totalt</b> | <b>1 093</b> | <b>1 180</b> | <b>1 190</b> | <b>1 280</b> | <b>1 640</b> | <b>+50%</b>               |

#### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns totalt 1 320 platser i vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning. Av dessa är 634 platser i vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap samt därutöver sex platser för korttidsvård. Det finns 686 platser i privata boenden samt nio privata platser i profilboenden. Antalet platser i egen regi/entreprenad har

totalt sett minskat med 115 platser jämfört med föregående år. De privata platserna har ökat med 74 platser.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. April 2021. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

| Stadsdelsnämnd                 | Egen regi        | Entreprenad     | LOV              | Totalt               | Tillfälligt stängda | Jmf boendeplan 2021 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>E-Å-V</b>                   | 248 (430)        | 152 (45)        | 171 (182)        | 571 (657)            | 53 (8)              | -86                 |
| <b>Farsta</b>                  | 171 (211)        | 0               | 431 (346)        | 602 (557)            | 0                   | 35                  |
| <b>Skarpnäck</b>               | 63               | 0               | 84               | 147                  | 0                   | 0                   |
| <b>Östra söderort - totalt</b> | <b>482 (704)</b> | <b>152 (45)</b> | <b>686 (612)</b> | <b>1 320 (1 361)</b> | <b>53 (8)</b>       | <b>-51</b>          |

### Avveckling, omvandling, förändring

**Enskede-Årsta-Vantör:** Nuvarande *Högdalens och Årsta vård- och omsorgsboenden* ska avvecklas och rivas då de inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. *Årsta vård- och omsorgsboende* har nu stängts på grund av minskad efterfrågan inför kommande rivning. Under 2020 har även *Smultronhemmet, Grangården* och *Skedviken* avvecklats. Stadsdelsnämnden har beslutat om uppsägning av hyreskontakt och intagningsstopp på *Enskededalens servicehus* då omstrukturering till seniorbostäder pågår, servicehuset beräknas stå tomt under våren 2021. Under våren 2021 fattades beslut om att avveckla *Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende* som drivs genom entreprenad.

**Farsta:** Under 2020 har *Veckobo vård- och omsorgsboende* med 11 platser avvecklats. **Skarpnäck:** I Skarpnäck planeras *Hemmet för gamla* med 63 lägenheter att avvecklas i samband med att det nya vård- och omsorgsboendet *Bergholmsbacken* står färdigt 2027. Syftet är att undvika att ha kvar äldre fastigheter i behov av större ombyggnationer.

### Behov av ombyggnation och upprustning

**Farsta:** *Postiljonens vård- och omsorgsboende* uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav för hygienutrymmen och har av Arbetsmiljöverket ålagts med verksamhetsförbud för 39 lägenheter från och med den 30 september 2021. Beslut om intagningsstopp har fattats, lägenheterna tomställs under våren 2021. Diskussion pågår med Micasa avseende de berörda lägenheterna.

### Kommunal nybyggnation

**Enskede-Årsta-Vantör:** *Årsta vård- och omsorgsboende* ska rivas för att ge platser till ett nybyggt boende. Projektet har skjutits fram på grund av oklarheter i detaljplanarbetet. I anslutning till det nya boendet planeras seniorbostäder. Även *Högdalens vård- och omsorgsboende* ska rivas,

men i ett senare skede. Under byggperioden kan de boende erbjudas evakuering till det då nybyggda Årsta vård- och omsorgsboende. Även i anslutning till Högdalen planeras seniorbostäder. Det planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende inom Slakthusområdet invid Globen.

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

#### Privat nybyggnation

**Farsta:** I området Telestaden öppnar ett nytt vård- omsorgsboende under våren 2021, Attendo Mårbackagatan.

#### Västra söderort

Västra söderort består av stadsdelsnämndsområdena Hägersten-Älvsjö och Skärholmen. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

#### Befolkningsutveckling

Andelen invånare över 65 år beräknas öka med 65 procent i regionen fram till 2040. Den största ökningen ses hos antalet personer över 80 år där åldersgruppen förväntas mer än fördubblas fram till 2040, från cirka 5 300 personer till knappt 11 000 personer.

#### Regionens prognostiserade behov av platser

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas börja öka i regionen, ökningen är relativt kraftig de närmaste tjugo åren. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med närmare 500 platser i regionen, motsvarande en ökning med 67 procent jämfört med idag. Ökningen i förra års plan var drygt 400 platser.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2020

| Stadsdelsnämnd                      | 2020       | 2022       | 2025       | 2030       | 2040         | Förändring %<br>2020-2040 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|---------------------------|
| Hägersten- Älvsjö                   | 523        | 590        | 610        | 690        | 910          | +74%                      |
| Skärholmen                          | 211        | 230        | 240        | 260        | 300          | +42%                      |
| <b>Västra söderort –<br/>Totalt</b> | <b>734</b> | <b>820</b> | <b>850</b> | <b>950</b> | <b>1 220</b> | <b>+67%</b>               |

#### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns 783 platser med somatik- och demensinriktning. Av dessa drivs 426 med kommunalt huvudmannaskap varav 29 platser, cirka sex procent, drivs på entreprenad. I summan ingår 328 platser i privat regi. I egen regi finns därutöver 47 platser i profilboenden med fyra olika inriktningar samt 16 platser för korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har antalet platser minskat med 20 platser i regionen.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. April 2021. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

| Stadsdelsnämnd           | Egen regi | Entreprenad | LOV       | Totalt    | Tillfälligt stängda | Jmf boendeplan 2021 |
|--------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|
| Hägersten-Älvsjö         | 359 (363) | 29          | 205       | 593 (597) | 58                  | -4                  |
| Skärholmen               | 67        | 0           | 123 (139) | 190 (206) | 7                   | -16                 |
| Västra söderort – Totalt | 426       | 29          | 328       | 783 (803) | 65                  | -20                 |

### Behov i relation till platser

Regionens samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Den överkapacitet som finns sedan tidigare samt minskad efterfrågan under pandemin har medfört att det för närvarande finns 65 platser som är tillfälligt stängda.

### Avveckling, omvandling, förändring

**Hägersten-Älvsjö:** På *Älvsjögården* har fyra platser för somatisk vård omvandlats till fyra korttidsplatser. **Skärholmen:** Ett privat boende inom LOV, *Byholmens vård- och omsorgsboende* med 16 platser, har avvecklats under 2020. *Ekehöjdens vård- och omsorgsboende*, privat med 47 platser, stängdes i början av 2021 för omfattande renovering.

### Behov av ombyggnation och upprustning

**Skärholmen:** Inga pågående renoveringsbehov i dagsläget. **Hägersten-Älvsjö:** Micasas inventering av *Fruängsgårdens servicehus* påvisar ett större underhållsbehov. I samband med detta undersöks möjligheten att ställa om byggnaden till ett vård- och omsorgsboende. På *Älvsjögården* behöver den fjärde avdelningen åtgärdas. Ett helhetsgrepp över hela boendet behövs för att uppnå en uppdaterad standard. *Älvsjö servicehus* är i behov av upprustning i gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen. Förvaltningen har önskemål om omvandling till seniorbostäder.

*Solberga vård- och omsorgsboende* är i behov av upprustning. Lokalerna har otidsenlig utformning med långa korridorer och lägenheterna saknar kokmöjligheter. Fastighetsägaren Hemsö AB har sagt upp avtalet och har ett nytt avtalsförslag som innebär försämrade hyresvillkor. Förvaltningen har i uppdrag att utreda frågan om Solberga.

### Privat nybyggnation

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



## Stadens platser i särskilt boende

Nedan finns en 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 verksamhets-system Paraplysystemet med mera.

### 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 entreprenad 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 20 av länets övriga 25 kommuner. Profilboende upphandlas enligt Lag om offentlig upphandling (LOU).

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende per inriktning och driftsform - april 2021

| Region                       | Somatik och demens inom valfrihetssystemet | Korttidsplats | Profilboende | Totalt       |
|------------------------------|--|---------------|--------------|--------------|
| <b>Västerort</b>             | <b>1 030</b>                               |               |              | <b>1 030</b> |
| varav egen regi/entreprenad  | 532  | 46            | 55           |              |
| varav privat LOV             | 498  |               | 30           |              |
| <b>Innerstaden</b>           | <b>1 894</b>                               |               |              | <b>1 894</b> |
| varav egen regi/entreprenad  | 1 409                                      | 49            | 72           |              |
| varav privat LOV             | 485  |               | 0            |              |
| <b>Västra söderort</b>       | <b>783</b>                                 |               |              | <b>783</b>   |
| varav egen regi/entreprenad  | 455  | 16            | 47           |              |
| varav privat LOV             | 328  |               | 0            |              |
| <b>Östra söderort</b>        | <b>1 320</b>                               |               |              | <b>1 320</b> |
| varav egen regi/entreprenad  | 634  | 6             | 0            |              |
| varav privat LOV             | 686  |               | 9            |              |
| <b>Egen regi/entreprenad</b> | <b>3 030</b>                               | <b>117</b>    | <b>174</b>   | <b>3 321</b> |
| <b>Privat inom kommunen</b>  | <b>1 997</b>                               |               | <b>39</b>    | <b>2 036</b> |
| <b>Privat utom kommunen</b>  | <b>2 115</b>                               |               | <b>372</b>   | <b>2 487</b> |
| <b>Staden totalt</b>         | <b>7 142</b>                               | <b>117</b>    | <b>585</b>   | <b>7 844</b> |

Staden har som framgår av tabellen ovan för närvarande totalt tillgång till **7 844** platser i vård- och omsorgsboende vilket omfattar alla inriktningar och driftsformer. Av det totala antalet platser drivs **3 321** med kommunalt huvudmannaskap, inkluderat platser i profilboenden och korttidsvård. Av dessa platser drivs 1026 på entreprenad vilket är en ökning från 964 i föregående plan.

Valfrihetssystemet som omfattar platser med inriktning somatik eller demens omfattar **7 142** platser. Av dessa drivs 3 030 med kommunen som huvudman. Det finns 4 112 privata platser upphandlade enligt LOV. Av dessa finns 1 997 inom kommunen och 2 115 i andra kommuner i länet.

### Nyttjande/köp

Under 2020 köptes totalt sett i snitt 4 653 månadsplatser inom stadens valfrihetssystem vilket är en minskning från 5 110 för år 2019. Av det totala antalet var 2 691 månadsplatser i egen regi/entreprenad, närmare 88 procent av de kommunala platserna. Av de privata platserna inom staden köpte staden cirka 1 600 platser, cirka 80 procent av tillgången. Staden köpte drygt 390 platser, cirka 19 procent, av de privata LOV-platserna i andra kommuner. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan vara tillgängliga för andra kommuner. Dessutom köpte staden ett trettio-tal platser på individavtal i andra kommuner, det är platser som inte ingår i valfrihetssystemet.

### Lediga och tillfälligt stängda platser

Antalet lediga platser varierar över tid och påverkas av olika faktorer. Det rör sig ofta om enstaka platser per boende. Det har sedan några år funnits ett överskott då antalet äldre successivt har minskat. Det skiljer sig åt mellan regionerna och innerstaden framför exempelvis att efterfrågan på platser på boenden i innerstaden vanligtvis är hög.

Som en konsekvens av pandemin och en minskad efterfrågan har antalet lediga platser ökat. Utöver demografiska orsaker har det förekommit att äldre med beslut om vård- och omsorgsboende valt att avvakta med inflyttning med anledning av pandemin. Det har resulterat i en viss ökning av ej verkställda beslut av särskilt boende. En ytterligare orsak kan även vara att äldre på grund av pandemin även avvaktar med att ansöka om särskilt boende och bor kvar hemma med hemtjänst.

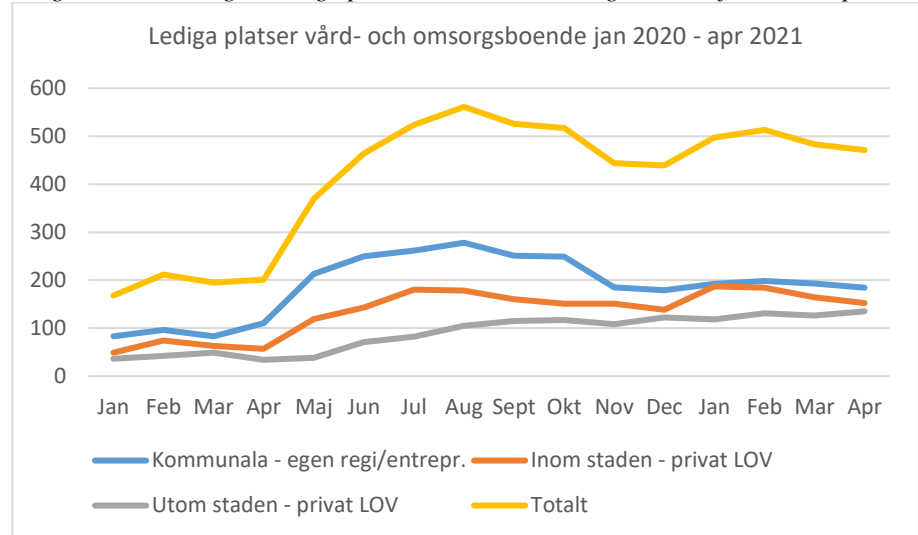
Till följd av överskottet har en del anpassningar skett genom att ett antal platser är tillfälligt stängda. Möjligheterna finns då att snabbt utöka antalet platser igen när behov uppstår. En del platser har tillfälligt ställt om till korttidsboende för äldre med konstaterad smitta. För närvarande är 188 platser tillfälligt stängda vilket är 100 fler än förra året då 88 platser var vilande. Fördelat per region finns 13 i västerort, 57 i innerstaden, 65 i västra söderort och 53 i östra söderort. Dessa är inte anmälda till den centrala köhanteringen och ingår inte i statistiken nedan.

Uppgifterna i diagrammet om lediga platser är inhämtade från stadens köhantering. Det avser endast antalet lediga lägenheter som har anmälts

till köhanteringen vid ett visst mätdatum. Antalet inrapporterade lägenheter kan således skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter då ansvaret ligger på varje verksamhet att meddela de lediga lägenheterna.

Snittet för 2019 avseende hela valfrihetssystemet var 130 platser per mättillfälle, cirka 2 procent av tillgänglig kapacitet. För 2020 är snittet 385 platser per månad vilket är knappt 8 procent av stadens tillgängliga platser, alla regiformer. Snittet för de kommunala platserna var 186. Diagrammet nedan visar utvecklingen under 2020 och början av 2021 där en viss nedgång noteras under våren 2021.

Diagram. Utveckling av lediga platser vård- och omsorgsboende, jan 2020- apr 2021.



Källa: Centrala köhanteringen, Stockholms Trygghetsjour

Vid mätdatum i april 2021 fanns totalt 471 platser lediga för uthyrning inom stadens valfrihetssystem. Det avsåg 336 lediga platser inom stadens gränser. Fördelat per region fanns 60 i västerort, 85 i innerstaden, 92 i östra söderort och 99 i västra söderort. Av de privata var 135 lediga platser i boenden utanför staden. De lediga platserna fanns inom cirka 110 boenden varav drygt 10 hade anmält fler än tio lediga platser.

Tabell. Antal lediga platser i vård- och omsorgsboende

| Valfrihetssystemet VOB            | 2021-01-04 | 2021-02-04 | 2021-03-01 | 2021-04-01 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Kommunala - egen regi/entreprenad | 192        | 198        | 193        | 184        |
| Inom staden - LOV                 | 187        | 184        | 164        | 152        |
| Utom staden - LOV                 | 118        | 131        | 126        | 135        |
| <b>Totalt</b>                     | <b>497</b> | <b>513</b> | <b>483</b> | <b>471</b> |

Källa: Centrala köhanteringen, Stockholms Trygghetsjour

## Servicehus

I januari 2021 fanns tolv servicehus i staden med totalt 1 025 lägenheter. Servicehusens storlek varierar mellan 26 till 166 lägenheter. Samtliga drivs i egen regi. De tolv servicehusen finns belägna i sju stadsdelsförvaltningar, sex stadsdelsförvaltningar har således inget servicehus. Det kan däremot finnas seniorbostäder med Micasa som hyresvärd.

Tabell. Servicehus i staden, januari 2021

|                      | Servicehus | Lägenheter  | Lediga lägenheter*<br>apr 2021 | Förändring jmf<br>Boendeplan 2021 |
|----------------------|------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Västerort            | 2          | 167         | 3                              | -163                              |
| Innerstaden          | 4          | 363         | 15                             | 0                                 |
| Västra söderort      | 3          | 191         | 10                             | 3                                 |
| Östra söderort       | 3          | 304         | 7                              | 0                                 |
| <b>Staden totalt</b> | <b>12</b>  | <b>1025</b> | <b>35</b>                      | <b>-160</b>                       |

\* Lediga lägenheter, uppgifter från Stockholms Trygghetsjour

## Avveckling, omvandling, förändring

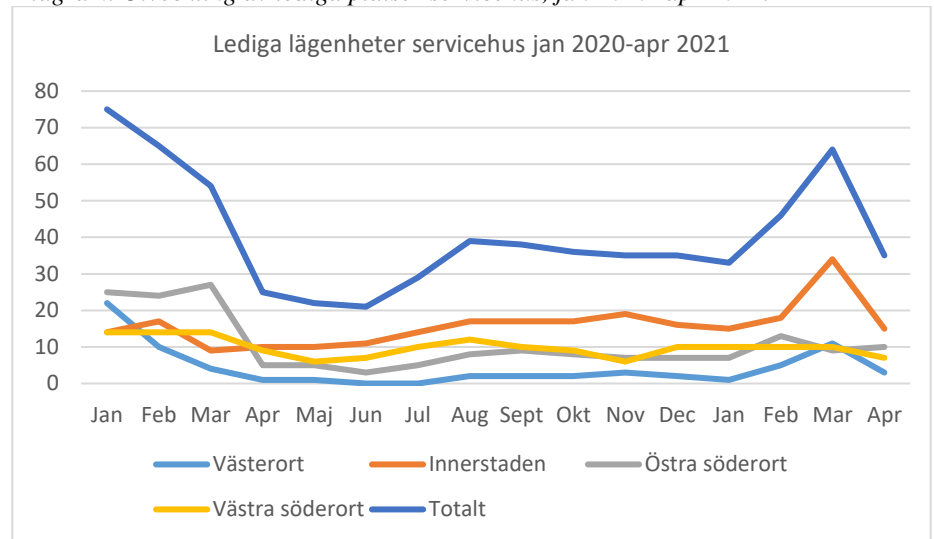
Antalet servicehuslägenheter har minskat med 160 lägenheter jämfört med Boendeplan 2021 i och med omstruktureringar inom västerort. Under 2020 pågick arbetet med att avveckla *Fristad servicehus* med 153 lägenheter. I och med ombyggnationer och evakueringar inom *Kista servicehus* har kapaciteten minskat med 10 lägenheter. *Enskededalens servicehus* med 166 lägenheter har tomställts under våren 2021 och ska omvandlas till seniorlägenheter. Efter förändringen av Enskededalen kommer staden ha elva servicehus med totalt 859 lägenheter.

Under 2019 har en del av *Fruängsgårdens servicehus* med 63 lägenheter tomställts för omställning till ett seniorboende med ett åttiotal lägenheter. Ombyggnation beräknas vara klar hösten 2022. Västra söderort uppger en fortsatt överkapacitet av servicehuslägenheter trots genomförda anpassningar och ser behov av ytterligare anpassning av beståndet.

## Lediga platser i servicehus

Vid mätdatum i april 2021 fanns 35 lägenheter lediga för uthyrning. Det är en minskning från 76 lägenheter samma period 2020. Minskningen kan härledas till att antalet lägenheter har anpassats under 2020. Lediga lägenheter i andra servicehus har erbjudits inom ramen för omstruktureringarna. Innerstaden framför att de till följd av pandemin har fler lediga lägenheter än normalt då efterfrågan på servicehus i innerstaden vanligtvis är hög. Diagrammet nedan visar utvecklingen under 2020 och början av 2021. Antalet kan skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter om de inte är inrapporterade som lediga.

Diagram. Utveckling av lediga platser servicehus, jan 2020- apr 2021.

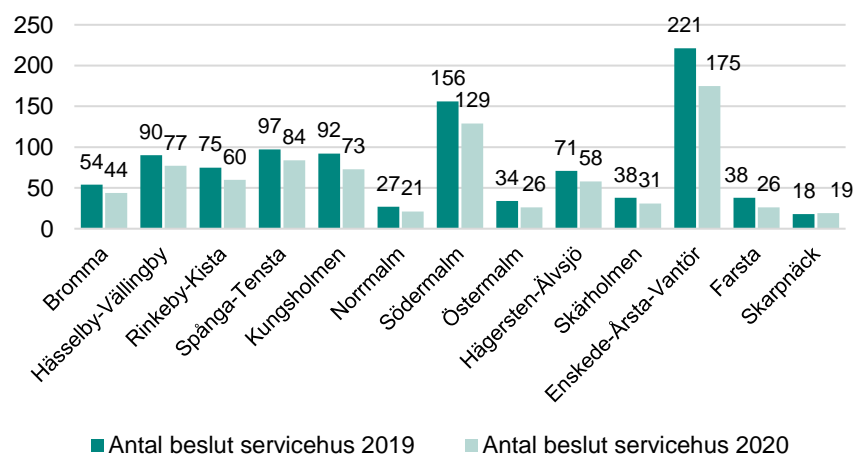


\* Källa: Centrala köhanteringen, Stockholms Trygghetsjour

## Efterfrågan

De flesta stadsdelsförvaltningar beskriver en fortsatt minskad efterfrågan av servicehus. Den efterfrågan som finns tillgodoses inom befintligt bestånd. I oktober 2020 bodde totalt 826 personer på servicehus, en minskning med 187 verkställda beslut i jämförelse med samma månad året innan. Antalet verkställda beslut har minskat inom samtliga förvaltningar.

Diagram. Antal verkställda beslut om servicehus bland personer över 65 år per stadsdelsnämnd 2019 och 2020.



Källa: Sweco, mätmånad oktober

## Behov

Regionerna framför att det finns en viss efterfrågan av servicehus i grupper som enligt nuvarande riktlinjer för biståndsbedömning inte har rätt till servicehus. Innerstaden framför att trots tydlig beskrivningen av målgrupper för att beviljas servicehus har personer med problematik såsom

beteendemässiga och psykiska symptom eller missbruk beviljats servicehus. Det kan påvisa behov av anpassade boenden för dessa målgrupper.

Det finns äldre som ansöker om servicehus på grund av att man bor otillgängligt eller upplever otrygghet i sin nuvarande bostad. Enligt stadens riktlinjer är detta inte *enskilt* grund för att beviljas servicehus. Under 2020 har regionerna mottagit cirka 200 ansökningar om servicehus enskilt av den anledningen. Flertalet ansökningar är från äldre som bor i områden som kan ha ett otillgängligt fastighetsbestånd som Bromma, Hässelby-Vällingby och Hägersten-Älvsjö. Flera regioner påtalar ett ökat behov av tillgängliga seniorbostäder som ett alternativ till servicehus för att möta den ökande andel äldre på sikt.

Efterfrågan på befintligt bestånd, framför allt i innerstaden, kan komma att öka om fler servicehus avvecklas. Även behovet av plats på vård- och omsorgsboenden kan öka i och med att ett antal av de personer som behöver flytta kan antas vara i behov av och ansöker om plats på vård- och omsorgsboende i stället för att flytta till ett annat servicehus.

I stadens riktlinjer för handläggning inom äldreomsorgen framgår att vid ansökan om servicehus ska, utöver en bedömning av omsorgsbehovet, hänsyn tas till den enskildes upplevelse av otrygghet och höga ålder. Riktlinjerna har reviderats och beslutades av kommunfullmäktige den 12 april 2021. I de nya riktlinjerna har hög ålder definierats till 85 år och äldre vilket kan leda till en ökning av beslut om servicehus. Enligt Swecos prognos för hemtjänst i servicehus ökar gruppen 85 år och äldre med cirka 500 personer fram till 2040.

## **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.

Totalt har staden tillgång till 585 platser i profilboende. Av dessa är 174 platser, cirka 30 procent, profilboende med kommunen som huvudman. I västerort finns två boenden med 55 profilboendeplatser med inriktning äldrepsykiatri. I innerstaden finns tre boenden med 72 profilplatser varav 63 är inriktning äldrepsykiatri och nio stroke. I västra söderort finns ett boende med 47 platser med inriktning kognitiv svikt, Huntington, frontallobsdemens och socialpsykiatri. Inom östra söderort finns inga profilboenden som drivs i egen regi.

Det finns 411 privata platser upphandlade enligt LOU. Av dessa finns 39 platser inom tre boenden inom stadens gränser. I kranskommunerna Solna, Sundbyberg, Täby och Österåker finns det fem boenden som erbjuder totalt 131 platser. I övriga landet finns det ett tiotal privata boenden som erbjuder staden 241 platser.

### Nyttjande/köp

Under 2020 köptes totalt sett i snitt 261 månadsplatser i profilboende. Av dessa var 145 platser med kommunalt huvudmannskap, motsvarande drygt 83 procent. Av de 39 platserna hos privata utförare inom staden köptes i genomsnitt 30 platser, cirka 80 procent, av de upphandlade platserna. Dessutom köpte staden 86 av de 372 utomkommunala platserna, cirka 23 procent.

### Efterfrågan och behov

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 personer med psykisk ohälsa, personer med dubbeldiagnoser som till exempel psykisk ohälsa i kombination med missbruk, samt för personer i hemlöshet med eller utan missbruk.

Genom den utredning som behandlades i äldrenämnden år 2017 belystes behovet av teckenspråkigt profilboende för döva och dövblinda. Region innerstaden beskriver att det kan vara svårt att tillgodose behov av boende för personer som är döva. Det är fortsatt angeläget att efterfrågan om boende för målgruppen bevakas. Region östra söderort och region innerstaden beskriver att det nuvarande utbudet och behovet av profilboenden i övrigt står i proportion till efterfrågan. Behovet kan dock komma att öka i takt med den ökade äldre befolkningen.

I budget 2021 har äldrenämnden fått i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna undersöka förutsättningarna för att driva viss profilboendeverksamhet i egen regi. Utifrån regionernas beskrivelser kan äldreförvaltningen se ett behov av profilboenden för personer med psykisk ohälsa i kombination med missbruk och äldre personer som lever i hemlöshet, med eller utan missbruk. Under våren 2021 genomförs upphandling enligt LOU av profilboende och avtalsstart gäller från den 1 juni 2021.

### Korttidsboende

Det finns i dagsläget 117 platser för korttidsvård inom staden. Antalet korttidsplatser är ojämnt fördelat mellan stadsdelsförvaltningarna 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.

### Nyttjande/köp av platser

I genomsnitt köptes cirka 120 månadsplatser inom staden. På individavtal köptes 15 månadsplatser inom staden och sex månadsplatser i andra kommuner.

### Efterfrågan och behov

Enligt Swecos prognos beräknas antalet personer med beslut om korttidsvård att öka med cirka 170 personer fram till 2040. Vilka effekter stadens arbete med Tryggt Mottagande i hemmet kommer att ha är ännu för tidigt att säga och under pandemin har arbetssättet till stor del pausats och teamens medarbetare har istället engagerats i förvaltningarnas arbete med förstärkningsteam för att ge stöd och vård till äldre med misstänkt eller konstaterad covid-19.

Flera regioner uppger att behovet av korttidsvårdsplatser har ökat i takt med att behov av platser på vård- och omsorgsboende minskat. Under 2020 har det periodvis varit brist på tillgängliga platser i hela Stockholmsområdet på grund av pandemin. Regionerna har utökat antalet korttidsplatser för att möta efterfrågan. Bedömningen är att behovet kommer att återgå till normala nivåer när smittspridningen minskar. Med ökningen av antalet äldre kan däremot behovet av platser för avlastning för personer som vårdar en anhörig att öka.

Under 2020 har central samordning och hantering av korttidsvårdsplatser inkluderats inom Stockholms Trygghetsjour. Centraliseringen har medfört en överblick vad gäller såväl tillgång som efterfrågan av korttidsvårds- och covid-19 platser. Vid ökad efterfrågan har en snabb omställning kunnat göras för att frigöra platser. Detta har motverkat bristande tillgång till korttidsvård. Centraliseringen av förmedlingen av platserna permanentades i början av 2021.

Under våren 2021 genomförs även upphandling enligt LOU av enstaka platser i form av korttidsvård. Upphandlingen innebär att staden kommer att teckna ramavtal med utförare om ca 150 platser varav ca 100 avseende inriktning mot demenssjukdom och ca 50 platser med somatisk inriktning. Avtalsstart gäller från den 1 juni 2021.

### Boende med särskild inriktning – språk, kultur

Inom staden finns ett servicehus som kan erbjuda finsk inriktning, ett seniorboende med HBTQI-inriktning samt ett seniorboende för döva. Det finns ett antal vård- och omsorgsboenden inom stadens valfrihetssystem som, utöver inriktning mot demenssjukdom eller somatisk sjukdom, har



inriktning mot språk eller kultur. Staden kan i dagsläget erbjuda boenden som riktar sig till äldre som talar finska, arabiska, persiska, spanska eller har en judisk bakgrund. Samtliga drivs av privata utförare inom LOV.

### Efterfrågan

Utifrån befolkningsstrukturen där vissa stadsdelsförvaltningar har en hög andel äldre som är utrikesfödda kommer sannolikt fler äldre med annan etnisk bakgrund att flytta till vård- och omsorgsboende. Västerort lyfter fram ett kommande behov av att utveckla boendeenheter med olika språk- och kulturinriktningar. Spånga-Tensta lyfter fram att stadsdelens största språkgrupp, utöver svenska, är somaliska vilket med kommande generationer kan generera önskemål om denna språkinriktning.

Många äldre i Rinkeby-Kista har hemvårdsbidrag för att bo hemma och få hjälp från närstående. Det kan antas att en högre andel av de äldre kommer ansöka om särskilt boende då kvinnor i stadsdelsområdet i högre grad än tidigare beräknas förvärvsarbeta framöver. Inriktningen för det nya boendet i Rinkeby, vilket beräknas stå klart 2022, är ännu inte bestämt. Det kan innefatta avdelningar med språk- och kulturinriktning samt möjlighet till parboende.

Övriga regioner har inte noterat en ökad efterfrågan vad gäller språk. Behoven bedöms täckas av nuvarande bestånd inom LOV. Gällande boenden med HBTQI-inriktning finns ingen känd efterfrågan enligt regionerna. Det kan dock finnas ett mörkertal gällande önskemål och behov. Innerstaden framför att under 2021 kommer en enhet på Rio vård- och omsorgsboende att HBTQI-certifieras. Det ligger inom samma fastighet som seniorboendet med HBTQI-inriktning.

Västerort påtalar behov av vård- och omsorgsboende med inriktning för yngre äldre med demenssjukdom och beteendeproblematik. För att kunna erbjuda ett kvalitativt boende för yngre äldre med stora omvårdnadsbehov är det angeläget att staden kan erbjuda riktade boendeenheter för dessa målgrupper.

### Nationella minoriteter

Sveriges fem nationella minoriteter är sverigefinnar, samer, tornedalingar, judar och romer. Staden är förvaltningsområde för finska, samiska och meänkieli och efterfrågan av äldreomsorg för dessa grupper måste bevakas och tillgodoses. Staden ska även verka för romsk inkludering. I stadens valfrihetssystem finns tre vård- och omsorgsboenden med 67 platser med finsk inriktning. Ett servicehus kan ge service och omsorg på finska. Det finns inget vård- och omsorgsboende med särskild inriktning för de samiska eller tornedalska minoritetsgrupperna. Det finns ett vård- och omsorgsboende med 57 platser med judisk inriktning.

## Behov

I Stockholm finns idag 7 082 personer över 65 år varav 1 718 är över 80 år som är födda i Finland. Behoven av vård- och omsorgsboende antas öka från dagens 280 till 310 till 2040. Det är dock svårt att bedöma hur många av dessa som kommer efterfråga omsorg på finska. Om tillgång och efterfrågan är densamma som idag ökar behovet av vård- och omsorgsboende med finsk inriktning från 67 till 80 platser till år 2040. Om hänsyn även tas till andra generation behövs ytterligare fem platser.

Det finns ingen befolkningsstatistik för samer och tornedalingar. Utifrån tillgängliga uppgifter uppskattar Sweco dagens omsorgstagare till ca fem med en ökning till ca 25 omsorgstagare år 2040. Uppskattningen baseras på antaganden och är osäkra. När det gäller tornedalingar finns det cirka 225 medlemmar i föreningen Tornedalingar i Stockholm som uppges vara 70 år eller äldre. Sannolikt är behovet av äldreomsorg på meänkieli större än behovet av äldreomsorg på samiska. Hur stort behovet kan antas vara har inte kunnat bedömas utifrån tillgängliga uppgifter.

## Efterfrågan nationella minoriteter

Äldreförvaltningen genomförde under 2020 en kartläggning av efterfrågan på alla fem minoritetsspråk. Kartläggningen påvisade att det framför allt finns en efterfrågan av omsorg på finska och endast marginellt eller inget på de övriga minoritetsspråken. Regionerna har inte heller noterat någon efterfrågan på boenden med inriktning mot samiska och meänkieli. Förfrågningar om finska boenden har skett under 2020, behoven har täckts inom befintligt bestånd inom LOV.

Det är svårt att bedöma hur många omsorgstagare inom respektive minoritetsgrupp som kommer efterfråga vård- och omsorgsboende med språklig inriktning. Det kan finnas ett mörkertal då alla äldre inte har kännedom minoritetslagens rättigheter och inte efterfrågar äldreomsorg på minoritetsspråk. Äldreförvaltningen anser att det kan finnas ett behov av äldreomsorg med kulturell inriktning för den romska minoritetsgruppen.

## Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik

Socialförvaltningens hemlöshetsräkning från 2020 visar att 179 personer 65 år och äldre var hemlösa vid mätillfället. Majoriteten av personerna hade en mera stadigvarande boendesituation som exempelvis Hem för vård eller boende (HVB) och stödboende som båda är genomgångsbo-städer. En mindre del hade en mer akut boendesituation, exempelvis akutboende, camping eller som sov ute.

SHIS Bostäder ingår inte i hemlöshetsräkningen, de är genomgångsbostäder med en maximal boendetid på fem år. Under 2020 köpte stadsdelsförvaltningarna totalt 55 platser på SHIS. Både köpen på SHIS och HVB minskade under 2020, totalt med 13 platser. Köp av stödboendeplatser ökade med 12 platser.

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. Hittills har Micasa hyrt ut 53 lägenheter till SHIS där det äldre får andrahandskontrakt. De hyresavtal som SHIS har föreslagit ska tas över av andrahandshyresgästen har alla fungerat bra och hittills har 28 personer fått förstahandskontrakt.

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 bostad.

#### Efterfrågan och behov

Samtliga regioner i staden ser ett behov av fler boenden för äldre i hemlöshet, som ofta har en kombination av 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 ordinarie boende men som inte heller är i behov av särskilt boende med omsorg dygnet runt. Monumentets stödboende för personer över 55 år och de seniorboenden som Micasa förmedlar till SHIS lyfts som bra exempel på insatser 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.

#### Konsekvenser av pandemin

Under den pågående pandemin har belägningsgraden på de särskilda boendena minskat. Antal månadsplatser har minskat med i snitt cirka 460 månadsplatser i jämförelse med år 2019 med ökande tomma platser som följd. Likaså har antalet ej verkställda beslut på vård- och omsorgsboende ökat. Det kan härledas till att fler äldre avvaktar med att flytta in på vård- och omsorgsboende med anledning av risken att bli smittad av covid-19. Utöver det har antalet avlidna på vård- och omsorgsboende ökat något.

Det går att se att beläggningen blivit något högre igen under senare delen av 2020 när smittspridningen började minska. Den minskade efterfrågan på vård- och omsorgsboenden kan dock innebära en risk för innevarande vårdskuld vilket på sikt kan komma att medföra en ökad andel äldre som behöver få sina behov tillgodosedda genom akuta placeringar när behovet inte längre kan tillgodoses med hemtjänstinsatser eller med stöd från anhöriga.

Pandemin påvisar även att en fastighets utformning kan försvåra ett effektivt smittskydd. Exempelvis kan det saknas möjligheter till avskilda besöksrum, uteplatser behöver anpassas, få omklädningsrum för personalen kan leda till trängsel och få in- och utgångar inverkar på möjligheten att hålla avstånd.

### **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. Antalet LOV-platser inom staden tillgodoräknas den region där platserna är belägna. Med utgångspunkt från de senaste årens faktiska nyttjande av LOV-platser beräknas resursen till 90 procent av de avtalade platserna inom staden. Resursen beräknas till 20 procent av de avtalade platser belägna utanför staden. Detta har justerats ner från 25 procent i årets plan i och med att antalet platser utanför kommunen har ökat väsentligt, däremot inte nyttjandet. Platserna utanför staden fördelas proportionellt per region utifrån regionens behov av platser.

#### **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 213. De utomkommunala profilboendena, totalt 372 platser, räknas som resurs motsvarande 25 procent av antalet avtalade platser, det vill säga 93 platser, vilket ungefär motsvarar antalet 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. Det 117 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.

Nivån är satt då 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 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 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.

Stadens arbete med att inrätta så kallade etableringskedjor kan underlätta olika prioriteringar i detta avseende. Det är viktigt att denna funktion är väl insatt i äldreboendeplaneringen och med den som stöd kan informera och hjälpa privata intressenter som vill bidra till utbyggnaden av vård- och omsorgsboende.

Indirekt har staden viss rådighet över något fler platser än vad som definieras av begreppet kommunalt huvudmannaskap. Tidigare omstruktureringar av särskilt boende har lett till att stadsdelsnämnderna har avvecklat platser och delar av detta lokalbestånd har byggts om för privata utförare som hyr direkt av Micasa. Cirka 650 platser i vård- och omsorgsboende 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 gällande 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.

I nuläget genomför Micasa underhållsinsatser framför allt i fastigheter som är uppsagda av stadsdelsnämnderna och som är föremål för omvandling till seniorbostäder. Vad gäller underhållsinsatser i befintliga vård- och omsorgsboenden planeras de inom en tioårsperiod.

Sannolikheten för 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. De kan även ha begränsningar för att kunna driva verksamheten ändamålsenligt.

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. Där det är ekonomiskt fördelaktigt så väl på kort som lång sikt ska befintliga resurser underhållas och rustas så att de kan behållas för framtiden, samtidigt begränsas då behovet av att ersätta dessa platser med investeringar i 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 kan uppkomma akut, vilket kräver en förmåga att snabbt 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 kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna 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* att förtur för detta fördjupade arbete ges till denna region. Micasa ska samordna arbetet och de prioriteringar som behöver

förberedas med kommunstyrelsen, äldregruppen och Stockholms Stads-  
hus AB.

Äldreboendeplaneringen bedömer att när planeringen för att ta 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. Möjligheten att för ändamålet frigöra mark eller på annat sätt möjliggöra för nyproduktion måste prioriteras vilket förutsätter god samverkan med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

### Servicehus

Samtliga servicehus är i hög grad i behov av upprustning och modernisering. För Kista servicehus finns beslut om upprustning. 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. Efterfrågan har minskat och anpassningar av antalet servicehuslägenheter har gjorts de senaste åren. Efter genomförda förändringar under 2021 kommer det finns cirka 860 lägenheter.

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* därav 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 kan med fördel ske parallellt med en satsning på utbyggnad av seniorboenden med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning. Seniorboende kan därmed kompensera som boendeform om servicehus måste avvecklas.

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus finns ett behov att säkerställa att de äldre som har rätt till det också har tillgång till denna biståndsbedömda boendeform. Därför *anser äldreboendeplaneringen* att stadsledningskontoret och äldreförvaltningen i samråd med Micasa och stadsdelsförvaltningarna

ska kunna samordna planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa servicehus som biståndsbedömd boendeform i regionerna även på längre sikt. Det krävs en långsiktig planering och samordning inom staden för att säkerställa att det finns väl fungerade servicehus inom varje region. Detta då det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet av denna förändras.

### **Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende**

Stadens vård- och omsorgsboenden är 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. Revidering av ramprogrammet kommer att göras under hösten 2021. En fastighets utformning vad gäller smittskydd berörs redan i ramprogrammet men erfarenheter från pandemin kommer tas i beaktande vid revideringen.

### **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.



### **Arbetsmiljöverkets krav på avstånd i hygienutrymmen**

Inom vård och omsorg finns flera arbetssituationer som kräver åtkomlighet för att personalen ska kunna ge stöd och hjälp till den enskilde i samband med hygien och toalettbesök. I Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) anges att för att kunna arbeta på ett ergonomiskt riktigt sätt behövs normalt ett fritt arbetsutrymme av minst 0,8 m i rörelseriktningen, exempelvis vid en säng eller i ett hygienutrymme. Då hjälpmedel används behövs dessutom ett fritt utrymme för att hantera och manövrera hjälpmedlet. För vändning av rullstol behövs normalt minst 1,3 m. Arbetsmiljöverket följer regelbundet upp kommunernas vård- och omsorgsboenden genom besiktningar för att säkerställa att myndighetens föreskrifter efterlevs.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter med ett mått om minst 0,8 m på var sida om wc har sedan länge varit praxis i Micasas befintliga fastighetsbestånd. Arbetsmiljöverkets senaste uppföljning i Postiljonens vård- och omsorgsboende krävdes 1,0 m om var sida av wc (liksom vid nyproduktion) och 1,3 m framför samt även fritt arbetsutrymme om minst 0,8 m vid sidan om handfat och dusch.

Om tolkningen kring måtten gäller på *båda* sidor av handfat och dusch och ska tillämpas generellt kan det ge konsekvenser för staden, likväl för verksamheter i hela landet. *Äldreboendeplaneringen* ser behov av en diskussion på central nivå kring tillämpningen av föreskrifterna.

### **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, till exempel genom Micasa, blir det stora investeringsutgifter. Projektförutsättningarna varierar stort men en utgift om 3,5 till 4,0 mnkr, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan idag tjäna som grovt riktmärke.

Detta är en hög nivå och ambitionen måste vara att sänka dessa kostnader och effektivisera ny- och ombyggnadsprojekten. Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas öka med 2 600 platser till år 2040. Till viss del kan det tillgodoses genom att utnyttja den överkapacitet som finns idag. I föreliggande planering redovisas ett utbyggnadsbehov om knappt 1 000 nya platser med kommunalt huvudmannaskap fram till år 2040. Om hela denna utbyggnad sker via nyproduktion inom kommunkoncernen så motsvarar det en investeringsutgift om totalt mellan 3,5 till 4,0 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning och anpassning av ett stort antal befintliga boenden för att kunna behålla dessa platser som framtida resurs.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden utgår riktade stimulansbidrag som kan sökas av nämnderna. Äldreboendeplaneringen beräknar kostnaden, med nuvarande utformning av bidragen, till drygt 0,2 mnkr per ny lägenhet. Den kommunala utbyggnaden, om knappt 1 000 nya lägenheter, där nästkommande för att kunna erhålla bidrag är Rinkeby vård- och omsorgsboende med färdigställande 2022, motsvarar en kostnad för bidragen om cirka 200 mnkr fram till 2040.

Även om nyproduktion kan utformas areaeffektivt så kommer dessa fastigheter 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 en personalintensiv verksamhet som äldreomsorg.

För närvarande utgår en ersättning mellan nämnderna i form av en lokal-schablon om 113 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.

### Nettohyreskostnad

I årets boendeplan redovisar nämnderna uppgifter om *nettohyreskostnad* per vård- och omsorgsboende utifrån en teoretisk beläggning om 100 procent. Variationen är stor mellan olika boenden inom staden. Från en negativ kostnad om minus 153 kronor per boendedygn (Mårtensgården, E-Å-V) till en kostnad om 335 kronor per boendedygn (Riddargården, Norrmalm). Det viktade medelvärdet för samtliga vård- och omsorgsboenden uppgår till 75 kronor per boendedygn. Med hänsyn till att det i princip aldrig råder 100 procents beläggning så anser äldreboendeplaneringen att ersättningen om 113 kronor per dygn kan vara adekvat.

Kommunstyrelsen har, i samband med att olika byggprojekt prövats, slagit fast en maxgräns om 300 kronor per boendedygn för vad nya vård- och omsorgsboenden får kosta. Utifrån en genomsnittlig (somatisk- och demensinriktning) ersättning om 2 106 kronor per dygn motsvarar det cirka 15 procent. Gränsen är satt efter avräkning för kostnader som betalas via det bidrag om 100 kronor per dygn och lägenhet som kan utgå under tre år för merkostnader för nya vård- och omsorgsboenden.

Äldreboendeplaneringen konstaterar att några *befintliga* boenden enligt nämndernas underlag överstiger 300 kronor per dygn. Det finns även

boenden med höga negativa kostnader. Det kan inte uteslutas att nämnderna konterar olika lokalkostnader på varierande sätt vilket kan påverka resultatet. Då detta nyckeltal är nytt i samband planeringen kommer framöver prioriteras att kvalitetssäkra beräkningar med mera för att jämförelser mellan olika boenden ska bli så korrekta som möjligt.

Beräkningen av nettohyreskostnaden förutsätter intäkter genom att den enskilda individen betalar hyra för sitt boende. Äldreboendeplaneringen konstaterar att dessa hyresintäkter indirekt kan påverka andra avgifter förknippade med verksamheten genom att dessa i stället reduceras. Det kan till exempel gälla om en boende har en hög hyra i förhållande till inkomst. Månadshyrorna för stadens vård- och omsorgsboendelägenheter varierar mellan cirka 2 500 till 12 400 kronor.

Det kan bli ekonomiskt kännbart för nämnder med boenden med höga nettohyreskostnader om många personer inom ramen för kundvalet kommer från andra stadsdelsnämndsområden. Det vill säga om ersättningen om 113 kronor per dygn inte täcker de egna kostnaderna. I snitt väljer 50 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan stadsdelsnämnd än den egna, 30 procent i annan region.

Hyressättningen mellan staden och Micasa för nya vård- och omsorgsboenden baseras till 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 framtida hyreskostnader vid utbyggnaden av vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap. Samtidigt är äldreboendeplaneringen väl medveten om kommunkoncernens behov att minska de egna investeringsutgifterna.

### **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 ändamålsenligt 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 lokalhållning medför bör andra lösningar kunna prövas då det är gynnsamt ur ekonomiska och verksamhetsmässiga perspektiv.

*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 i avsnittet ”*Privat nyetablering – etableringskedjor*”.

### **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.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2021 ska Micasa pröva att överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till en extern byggaktör för tredjepartsuthyrning till staden. I årets plan föreslår äldreboendeplaneringen att ett tidigare beslutat ospecifikt kommunalt projekt på Östermalm, med färdigställande 2026, ska överföras till privat regi med en extern byggaktör och samtidigt flyttas fram till 2027.

Detta projekt bedömdes preliminärt ha varit mest lämpat av pågående projekt att prövas för en tredjepartsinhyrning via Micasa. *Äldreboendeplaneringen anser* dock att det för närvarande har högre prioritet att skapa balans mellan kommunalt och privat huvudmannaskap i utbudet

av platser i innerstaden genom att öka den privata andelen som idag endast är cirka 30 procent.

### **Privat nyetablering – etableringskedjor**

I samband med etableringsförfrågningar från privata utförare, exempelvis för nya vård- och omsorgsboenden, arbetar staden med att utveckla stadsövergripande etableringskedjor. Arbetets leds av stadsledningskontoret. På varje förvaltning och bolagskontor kommer det finnas utsedda ansvariga funktioner som ska vara den primära kontaktvägen för externa aktörer. Under 2021 kommer därav en etableringslots att inrättas inom äldreförvaltningen. Etableringslotsen ska stödja och informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen. Etableringslotsen har vid behov dialog med berörda förvaltningar i staden. Kontakt med äldreförvaltningens etableringslots: [Funktion.ALD.etableringslotsaldre@stockholm.se](mailto:Funktion.ALD.etableringslotsaldre@stockholm.se)

Etableringsstödet utgår från de behovsbedömningar som görs enligt äldreboendeplanen. Följande kriterier gäller vid förfrågningarna:

- 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 har vetskap om det finns några privata äldreboenden som är baserade på tidsbegränsade bygglov. Om sådana platser

måste ersättas på grund av att bygglovets 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. Ambitionen är att i kommande planering säkerställa denna information.

### **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 arbetsmiljö och en förmåga till förändrade arbetssätt. 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. Under pandemin har flertalet äldre med större vård- och omsorgsbehov valt att bo kvar hemma med hemtjänstinsatser. Det påvisar hemtjänstens kapacitet men även de ökade krav ett ökat kvarboende ställer.

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 frivilligorganisationer är av stor betydelse för en fungerande hemsituation för den äldre.

Ett ökat antal seniorlägenheter kan 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. I avsnittet ovan beskrivs utgångspunkter, inriktningar och omständigheter som är av vikt att ta hänsyn till och har en direkt eller indirekt påverkan på den stadsövergripande boendeplaneringen. Som underlag ligger också de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

### Stadsgemensamma resurser

Det är viktigt att framhålla att samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma resurser. Genom kundvalet är det den enskilde som väljer boende. Som framgår i avsnittet ”Flyttströmmar” väljer i snitt ca 30 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan region än den egna, cirka hälften väljer ett boende i en annan stadsdelsförvaltning. Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna och även inom regionerna. 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 och påvisar behov av samverkan.

### Följsamhet till boendeplanen

*Äldreboendeplaneringen konstaterar* att det under ett planeringsår kommer initiativ från privata aktörer om att starta nya vård- och omsorgsboenden. En förutsättning och utgångspunkt i planeringen är att den ska vara behovsstyrd. Dessa privata initiativ är dock inte alltid i linje med den stadsövergripande planen som beslutas av kommunstyrelsen och som enligt kommunfullmäktige ska vara vägledande för samtliga nämnder gällande planering och förändringar av äldreboendebeståndet.

Trots dialog i detta internt inom staden förekommer att sådana privata initiativ ändå bejakas. Resultatet blir att andra projekt måste omprioriteras för att skapa balans mellan utbud och efterfrågan. Det är olyckligt om staden riskerar bli otydlig gentemot externa aktörer om vilka behov som förväntas tillgodoses via dem. Det är därför viktigt med förstärkt samordning och agerande i hanteringen av sådana förfrågningar från privata aktörer. Till viss del kan detta arbete framåtsyftande komma att förbättras via de etableringskedjor som är under inrättande.

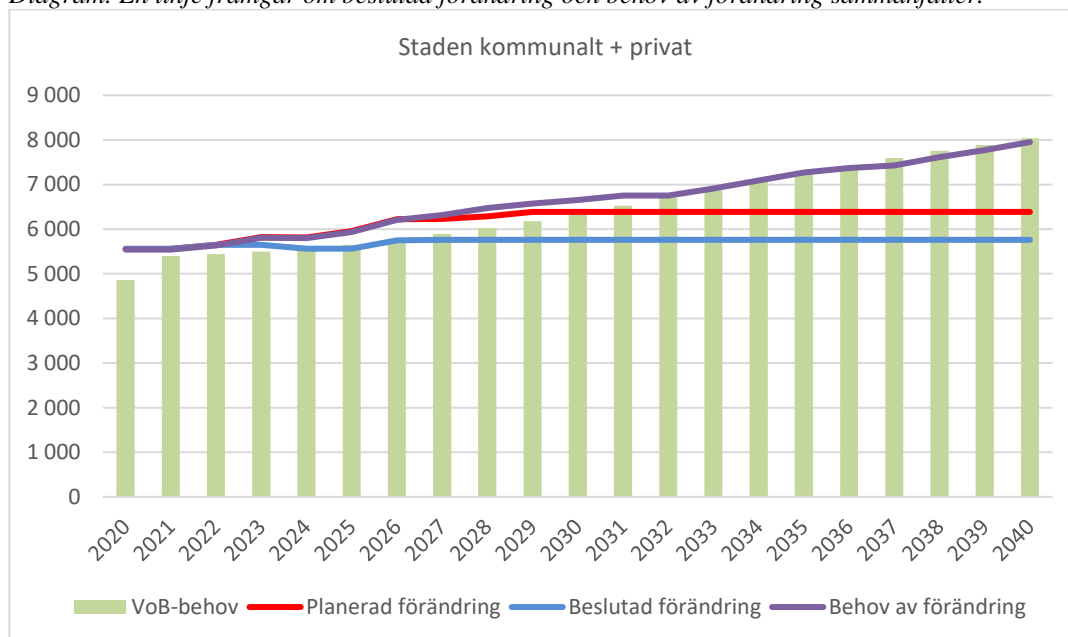
## Behovsprognos

Diagrammet nedan visar stadens totala prognostiserade behov av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden. Behoven av vård- och omsorgsboende har på kort sikt påverkats av pandemin och förväntas minska fram till 2021. Behoven förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022 och beräknas att öka med ca 1000 platser inom den närmaste tioårsperioden. År 2040 beräknas cirka 8 050 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende jämfört med cirka 5 450 år 2022, en ökning med 2 600 personer.

## Överskott ger möjligheter

Som framgår av diagrammet nedan har staden med nuvarande planering ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende under hela 2020-talet. Delvis kan detta förklaras av att vissa pågående nya projekt har starka samband med annan planering varför de inte kan senareläggas med färdigställande under 2030-talet då behovet är mer uttalat. Med de beslutade förändringarna av lokalbeståndet och förslag till avvecklingar kommer det kommunala överskottet att minska något.

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



Det finns skäl att i planeringen utgå från ett visst generellt överskott. Faktorer kan vara evakueringsbehov/avveckling, 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 pandemin som kan föranleda akuta behov av platser.



Samtidigt ger överskottet möjligheter. De närmaste årens nedgång i efterfrågan och överskott av platser medger utrymme för erforderliga evakueringar och nödvändig omställning och planering för kommande behov. Som framgår i avsnittet *Fastighetsbeståndet – underhåll och användning* så finns det stora underhållsbehov av vissa äldre fastigheter, i några fall akuta behov.

För några fastigheter bedömer äldreboendeplaneringen att en upprustning kostar mer än nyproduktion av motsvarande antal lägenheter. Dessutom riskerar resultatet att inte bli optimal för att gälla ett modernt framtida äldreboende eftersom mycket kompromisser kommer krävas med hänsyn till den befintliga byggnadens disposition och utformning. Samtidigt kan en sådan fastighet ha ett värde i en annan användning som vida överstiger erforderliga i investeringsutgifter för en upprustning.

En rimlig slutsats blir då att det kan vara bättre att avyttra fastigheten om det saknas ett långsiktigt behov av denna för andra verksamheter i staden och ersätta de lägenheter som avvecklas med nyproduktion som kan utformas optimalt för verksamheten och med bra miljöprestanda. Det överskott av platser som redovisas under 2020-talet kan vara strategiskt för att klara omflyttningar med mera för att möjliggöra sådana omstruktureringar.

### **Förändring i antal lägenheter**

En betydande förändring mot Boendeplan 2021 är den praxis att upp till tio lägenheter per avdelning kan godkännas av IVO mot tidigare nio. I årets boendeplan har denna möjlighet att effektivisera ett projekt från nio till tio lägenheter per avdelning tillämpats där det varit möjligt, både på pågående projekt och ospecificerade projekt. Äldreförvaltningen noterar att även privata aktörer har tillämpat detta i ett antal pågående projekt. Utökningen av platsantalet i projekten motsvaras totalt av 270 platser. Då boendenas storlek är avgörande för antalet boenden som behöver nyproduceras blir effekten i årets boendeplan att fem ospecificerade projekt under 2030-talet har tagits bort, fyra privata och ett kommunalt

### **Att möta behoven - stadsövergripande**

Totalt sett planeras för ett tillskott av cirka 2 610 platser, motsvarande cirka 31 nya vård- och omsorgsboenden, fram till 2040. Med planeringsinriktningen att 50 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 980 nya kommunala platser fram till 2040. Detta inkluderar även ersättning för 270 platser som har beslutats att avvecklas. Då de kommunala boendenas storlek, som i årets boendeplan i huvudsak förordas vara mellan 80-100 platser, har antalet boenden som behöver nyproduceras förändrats. Mot bakgrund av den förändrade praxisen är antagandet att elva mot tidigare

tolv kommunala vård- och omsorgsboenden behöver nyproduceras för att täcka prognostiserat behov.

### Privat nyproduktion

För att uppnå fördelningen 50/50 förutsätts cirka 1 630 platser tillkomma genom privat nyetablering. I dagsläget finns sju kända projekt med 500 platser. Resterande platser förutsätts tillkomma framför allt under andra halvan av 2030-talet. På motsvarande sätt är de privata boendenas storlek utgångspunkten för antal boenden som antas behövas i enlighet med prognoserna. I årets boendeplan uppgår behovet till 20 boenden mot tidigare 26 boenden. Minskningen om sex projekt kan härledas till att två tidigare projekt idag är boenden som har tagits i drift. Minskningen av övriga fyra projekt beror på utökningen av antalet lägenheter per plan samt att två privata projekt har tillkommit utöver tidigare års boendeplan. I avsnittet ”Att möta behoven - förslag per region” framgår behov av nyproduktion per region, stadsdelsområde och årtal.

### 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 ärende om Boendeplan 2021 (KS 2020/1084) redovisades nedan sex utpekade nybyggnadsprojekt vilka motsvaras av 524 platser. För de fem första av dessa finns uppdrag beslutat sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår i olika skeden, år anges för planerat färdigställande. Två projekt, Årsta och Högdalen, har senarelagts något på grund av förseningar i processen.

För det sista projektet, Slakthusområdet, avser kommunstyrelsen att i samband med beslut om Bokslut med verksamhetsberättelse för 2020 föreslå kommunfullmäktige att ge Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, i egenskap av beställare, i uppdrag att säkerställa att detta projekt realiserats till 2029.

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen) 90 platser, Rinkeby-Kista (2022)
- Årsta (Ottosjövägen) 72 platser, E-Å-V (2024)
- Hagastaden (etapp 2) 90 platser, Norrmalm (2026)
- Högdalen (Ripsavägen) 100 platser, E-Å-V (2026)
- Bergholmsbacken, 72 platser, Skarpnäck (2027)
- Slakthusområdet, 100 platser, E-Å-V (2029)

I boendeplan 2021 föreslogs ett nytt boende i Norra Djurgårdsstaden inom Östermalm med färdigställande år 2026. Östermalms stadsdelsnämnd har erhållit uppdrag från kommunfullmäktige för projektet. Då detta projekt i denna plan föreslås att bli privat kommer projektet föreslås återtas i särskild ordning.

### **Kommunal avveckling**

Micasa äger idag 49 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 behålla boenden som är i behov av större ombyggnationer, inte uppfyller dagens krav på utformning eller andra verksamhetsmässiga hänseenden såsom alltför små verksamheter. Med avveckling avses i detta inte sådana boenden som övergått från kommunalt till privat hushåll.

Sex vård- och omsorgsboenden med totalt 134 platser har sedan föregående år boendeplan avvecklats i enlighet med tidigare beslut. Orsaken kan framför allt härledas till vissa små eller otidsenligt utformade boenden kan vara svåra att driva med budget i balans samt utveckla.

- Skedviken, 8 platser, E-Å-V (2020)
- Veckobo vård- och omsorgsboende, 11 platser, Farsta (2020)
- Smultronhemmet, 8 platser, E-Å-V (2020)
- Grangården, 8 platser, E-Å-V (2020)
- Fristad vård- och omsorgsboende, 22 platser, Spånga-Tensta (2021)
- Årsta vård- och omsorgsboende, 77 platser, E-Å-V (2021)

### **Beslutad eller planerad avveckling**

Det finns tre 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 och motsvaras av 266 platser.

- Högdalens vård- och omsorgsboende, 158 platser, E-Å-V (2023)
- Hemmet för Gamla, 63 platser, Skarpnäck (2027)
- Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende, 45 platser E-Å-V (2021)

Högdalen har begränsade möjligheter att byggas om till godkänt vård- och omsorgsboende. Högdalen, liksom Årsta, kommer att ersättas av nyproduktion på befintliga tomt. Hemmet för Gamla kan prioriteras för andra ändamål. Mårtensgården har en ineffektiv utformning tillika låg efterfrågan och kan vara svår att driva med budget i balans.

### Avveckling - äldreboendeplaneringens förslag

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

### Annan användning - äldreboendeplaneringens förslag

Samtliga regioner lyfter upp att det saknas lämpliga boendeformer för äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk som har svårigheter att i ordinarie boende hantera sin livssituation. Det kan även vara 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.

*Äldreboendeplaneringen anser* att det kan finnas befintliga fastigheter som kan tas under övervägande för omstrukturering till någon av ovan nämnda målgrupper. *Äldreboendeplaneringen ser* inom ramen för detta behov av en tydlig efterfråge- och målgruppsanalys kopplat till en fastighets utformning och geografiska läge.

### **Privat avveckling och nyproduktion/utökning under 2020/21**

Sedan föregående års boendeplan har det avvecklats och tillkommit ett antal privata platser inom LOV inom staden. Det är framför allt små enheter som har avvecklats. Nettot inom staden är totalt sett en utökning med 72 platser. Nedan redovisas förändringen inom staden.

Villa Magnolia med 74 platser inom Stora Sköndal i Farsta öppnade under hösten 2020. I Villa Vesta i Hässelby-Vällingby har Bräcke Diakoni utökat boendet med 16 platser. Under våren 2021 planeras en utökning med ytterligare 16 platser. Under våren öppnar ett nytt boende i området Telestaden i Farsta, Attendo Mårbackagatan, LOV-avtalet omfattar 50 platser.

Kyrkbyn med 39 platser inom Stora Sköndal i Farsta har lagt ner, likaså har Oasens vård- och omsorgsboende med 11 platser i Enskede-Årsta-Vantör avvecklats. Byholmens vård- och omsorgsboende i Skärholmen med 16 platser har avvecklats och likaså har Herdens vård- och omsorgsboende med 18 platser på Kungsholmen lagt ner sedan föregående års boendeplan.

Under 2020 och 2021 har det tillkommit cirka 400 privata platser enligt LOV i stadens valfrihetssystem som är belägna i kommuner utanför staden. Platserna finns inom totalt åtta boenden inom kommunerna Hanninge, Norrtälje, Sigtuna, Sollentuna, Tyresö, Vallentuna och Österåker.

### Att möta behoven - 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

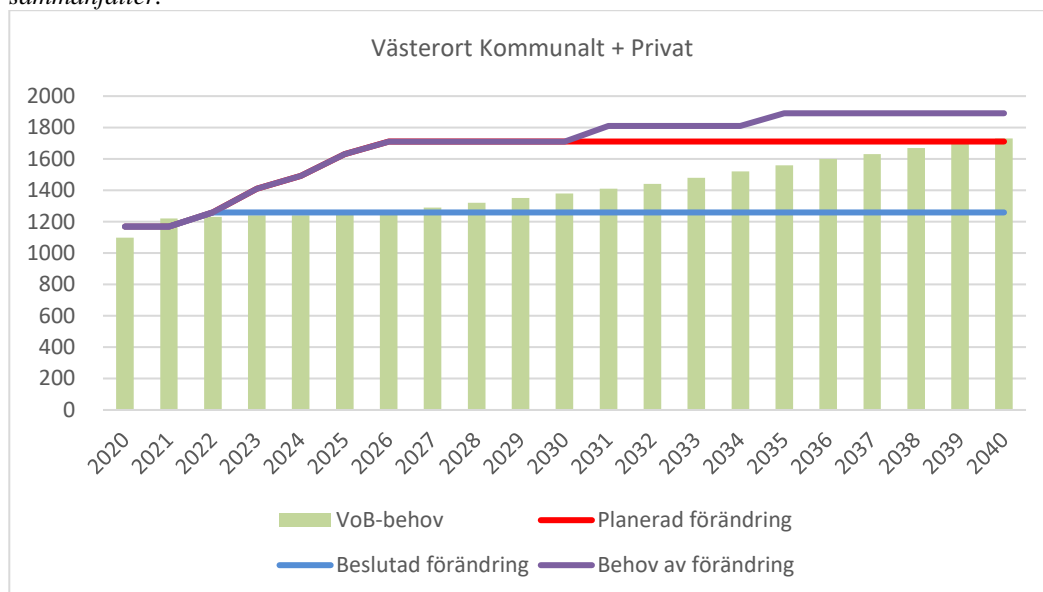
Som *befintlig resurs* räknas befintliga platser med kommunalt huvudmannskap och andelar av avtalade privata LOV-platser. Dessutom beaktas *beslutade* förändringar i beståndet av vård- och omsorgsboenden. Sådana förändringar beaktas i redovisningen aktuellt år. För privata LOV-platser gäller att de ska 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   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Beslutade</b> förändringar | Markanvisning har erhållits eller detaljplanearbete har påbörjats för ett <b>specifikt projekt</b> . Utrednings-, inriktnings- eller genomförandebeslut finns avseende ett <b>specifikt projekt</b> gällande ny, om- och tillbyggnad eller avveckling. | Begreppet ej relevant då beslutat innebär att avtal har tecknats och platserna blir därmed befintliga.             |
| <b>Planerade</b> förändringar | Markanvisning har sökts för ett <b>specifikt projekt</b> . I planen föreslagna <b>specifika</b> förändringar, framåtsyftande avseende ett nytt projekt eller förändring av befintliga resurser   | Identifierat pågående projekt, markanvisning erhållen, detaljplane- eller bygglovsprocess pågår, byggnation pågår. |
| <b>Behov</b> av förändringar  | Identifierat behov av utbyggnad, <b>specifika projekt saknas</b> . Ospecificerad markanvisning kan ha sökts.   | Identifierat behov av utbyggnad, <b>specifikt projekt saknas</b> .   |

#### Region västerort

Inom regionen ökar behoven av platser successivt under planperioden. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med 630 platser regionen, motsvarande en ökning med 57 procent jämfört med idag.

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



Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 722 platser i regionen fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden, *se tabellen nedan*. Cirka 450 av dessa platser avser privat nyproduktion, samtliga inom de närmaste fem åren vilket leder till en överetablering de närmaste åren. Planeringsinriktningen är att västerort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om cirka 160 platser år 2040.

Under 2020/2021 har ett kommunalt vård- och omsorgsboende avvecklats, Fristads vård- och omsorgsboende med 22 platser i Spånga-Tensta. Hässelgårdens vård- och omsorgsboende har avvecklats som kommunal verksamhet i samband med att entreprenadavtalet löpte ut. Den privata utföraren tog över driften i privat regi enligt LOV. Förändringen har inte någon större inverkan på regionens fördelning på 50/50. En privat utförare har utökat sin verksamhet med totalt 32 platser.

I jämförelse mot föregående års boendeplan har ett antal pågående projekt av olika anledningar blivit senarelagda. Ett privat projekt i Bromma har justerats till kommunalt för att eftersträva balansen på staden som helhet med bäring på innerstaden.

Justeringar i platsantal har skett i och med att antalet platser ökat från nio till tio per avdelning. Utökningen per projekt motsvarar cirka 90 platser totalt. Konsekvensen är att ett kommunalt projekt år 2039 samt två privata, år 2030 och 2032, har tagits bort för att minska överskottet i totalt sett. Dessa tre ospecificerade projekt omfattades av 198 platser. Två privata projekt har tillkommit vilket också påverkar att tidigare ospecificerade projekt tagits bort.

Nedan sammanfattas genomförda förändringar jämfört mot Boendeplan 2021. Tabellen visar behov och känt nuläge i västerort.

- Bromma, Bromma sjukhus, privat. *Tillkommit*
- Spånga, Ferdinand 9, privat. *Senarelagt till 2023, från 76 till 80*
- Tensta, Tenstaterassen, privat. *Senarelagt till 2024, från 72 till 80*
- Hässelby, Riddersvik, privat. *Senarelagt till 2025, från 54 till 60*
- Bromma, Geografiboken, privat. *Från 72 till 80*
- Vällingby, Hemsamariten 1, privat. *Tillkommit*
- Bromma 2031. *Privat till kommunalt, från 54 till 100.*
- Hässelby, Vallörten. *Från 72 till 80.*
- Rinkeby-Kista 2035, privat. *Borttaget.*
- Rinkeby-Kista 2030, privat +54. *Borttaget.*
- Bromma 2032, privat +72. *Borttaget.*
- Bromma 2039, kommunalt +72. *Borttaget.*

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

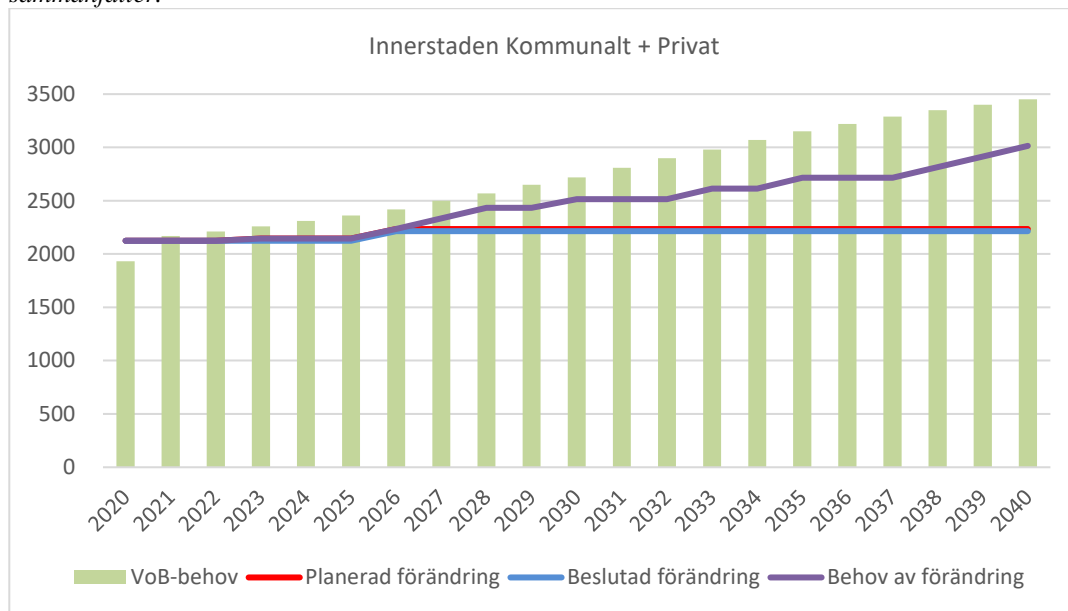
| Kommunal avveckling  | Kommunal nyproduktion        |
|----------------------|------------------------------|
| 2021 Fristad vob -22 | 2022 Rinkeby Allé + 90       |
|                      | 2031 <i>Bromma +100</i>      |
|                      | 2035 Hässelby, Vallörten +80 |

| Privat avveckling | Privat nyproduktion  |
|-------------------|--|
|                   | 2023 Spånga, Magnolia Bostad/Aleris, Ferdinand 9 + 80        |
|                   | 2023 Bromma, Vectura/Stockholms Sjukhem, Bromma sjukhus + 72 |
|                   | 2024 Tensta, Svenska Stadsbyggen, Tenstaterassen +80         |
|                   | 2025 Hässelby, Ambea/Vardaga, Riddersvik +60                 |
|                   | 2025 Bromma, Efib, Geografiboken +80                         |
|                   | 2026 Vällingby, Åke Sundvall Bygg, Hemsamariten 1, +80       |

### Region innerstaden

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden framför allt på 2030-talet. Till 2040 ökar behovet med cirka 1 500 platser jämfört med idag, en ökning på cirka 78 procent. I dagsläget finns ett överskott av platser i regionen, framför allt av kommunala platser. Det vänder inom kort till ett underskott som 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 870 platser fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 680 av dessa platser avser privat nyproduktion. Jämfört mot tidigare boendeplan har justeringar i projektens platsantal skett i och med att antalet lägenheter ökat från nio till tio per avdelning. Utökningen per projekt motsvarar cirka 80 platser totalt. Dessa planerade platser kommer emellertid inte att täcka behovet. År 2040 beräknas underskottet vara drygt 430 platser enligt nuvarande planering.

Anledningen till underskottet är de påtagliga svårigheter att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion i innerstaden. Detta faktum kan innebära att övriga regioner på sikt kan få täcka vissa behov i innerstaden. Med ett aktivt arbete i frågan om mark eller möjliga projekt i innerstaden för vård- och omsorgsboende ska detta i det längsta undvikas och om möjligt justeras i kommande boendeplaner. Målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig.

Tillskott av platser kan även tillkomma genom ombyggnation av befintliga fastigheter. Inom regionen finns en privat aktör som ansökt om planändring för att utveckla sin befintliga fastighet på Södermalm. Det skulle innebära ett tillskott om cirka 60 platser. Även på Kungsholmen finns en befintlig privat fastighet som, om bygglov vinner laga kraft, kan ge ett tillskott på 65 platser. Detta är dock ett tillfälligt bygglov.

Sedan föregående års boendeplan har ett privat vård- och omsorgsboende avvecklats, Herdens vård- och omsorgsboende med 18 platser på Kungsholmen.



Det finns ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att privata aktörer etablerar sig i innerstaden. För att eftersträva en bättre balans har därför det kommunala projektet på Östermalm år 2026 ändrats till att vara ett privat projekt. Detta projekt är fortsatt ospecifikt då det saknas markanvisning. Östermalms stadsdelsnämnd har sedan tidigare erhållit uppdrag från kommunfullmäktige för projektet. Detta åtagande behöver formellt återkallas.

Nedan sammanfattas genomförda förändringar jämfört mot Boendeplan 2021. Tabellen visar behov och känt nuläge i innerstaden.

- Norrmalm, kommunalt. *Senarelagt till 2026*
- Östermalm 2027. *Kommunalt till privat, från 90 till 100, justerat från 2026 till 2027.*
- Södermalm 2033, kommunalt. *Från 90 till 100.*
- Södermalm 2028, privat. *Från 90 till 100. Specificerad tomt Tullgårdsparken borttagen.*
- Kungsholmen 2030, privat. *Från 72 till 80.*
- Östermalm 2035, privat. *Från 90 till 100.*
- Kungsholmen 2038, privat. *Från 90 till 100.*
- Norrmalm 2039, privat. *Från 90 till 100.*
- Södermalm 2040, privat. *Från 90 till 100.*

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

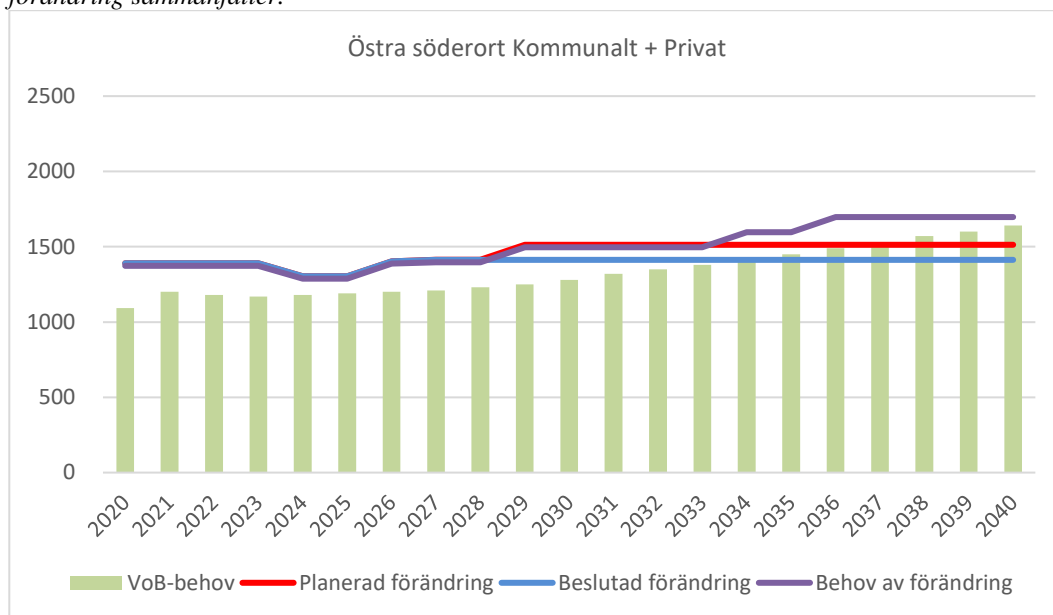
| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion         |
|---------------------|-------------------------------|
|                     | 2026 Norrmalm, Hagastaden +90 |
|                     | 2033 Södermalm +100           |

| Privat avveckling    | Privat nyproduktion   |
|----------------------|-----------------------|
| 2020 Herdens vob -18 | 2027 Östermalm +100   |
|                      | 2028 Södermalm, +100  |
|                      | 2030 Kungsholmen +80  |
|                      | 2035 Östermalm +100   |
|                      | 2038 Kungsholmen +100 |
|                      | 2039 Norrmalm +100    |
|                      | 2040 Södermalm +100   |

### Region östra söderort

Det sker en marginell minskning av behovet av vård- och omsorgsbonde fram till 2023. Behovet börjar därefter successivt öka, med cirka 550 platser fram till 2040.

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



Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av privata platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på knappt 550 platser i regionen fram till 2040, motsvarande sex nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 450 av dessa platser avser kommunal nyproduktion motsvarande fem boenden. I planeringen ingår att tre gamla kommunala boenden ska ersättas fram till 2027, knappt 300 platser. Planeringsinriktningen är östra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om 60 platser år 2040.

Överskottet av kommunala platser har minskat något sedan föregående års plan då överskottet har medgett utrymme för avveckling av boenden som kan vara svåra att driva ändamålsenligt. Under 2020 har därav de kommunala vård- och omsorgsboendena Skedviken, Grangården, Smult-ronhemmet samt Veckobo avvecklats i enlighet med tidigare beslut. Äldreboendeplaneringen anser att även Ängsö vård- och omsorgsboende med 13 platser kan behöva avvecklas framöver utifrån denna inriktning.

Ett trettiotal lägenheter inom Postiljonens vård- och omsorgsboende uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav. Farsta stadsdelsnämnd har beslutat om intagningsstopp och lägenheterna tomställs under våren 2021. Fastigheten kan eventuellt bli föremål för användning inom exempelvis socialpsykiatri.

Jämfört mot tidigare boendeplan har justeringar i projektens platsantal skett i och med att antalet lägenheter ökat från nio till tio per avdelning. För två kommunala projekt har utökning inte varit möjlig. Utökningen

per projekt motsvarar cirka 60 platser totalt. Konsekvensen är att ett privat projekt har tagits bort år 2032 för att minska överskottet totalt sett. Detta ospecificerade projekt omfattades av 90 platser. Två pågående kommunala projekt har av olika anledningar blivit senarelagda. Ett privat projekt år 2025 utgår då det i stället blir seniorbostäder på marken. Under 2021 har beslut fattats om avveckling av Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende på grund av låg efterfrågan.

Nedan sammanfattas genomförda förändringar jämfört mot Boendeplan 2021. Tabellen visar behov och känt nuläge i östra söderort.

- E-Å-V, Nya Årsta vob, kommunalt. *Från 2023 till 2024.*
- E-Å-V, Nya Högdalen, kommunalt. *Från 2025 till 2026, 72 till 100.*
- Farsta, Stora Sköndal 2025, privat. *Borttagen, utgått som vob.*
- E-Å-V, Slakthusområdet 2029, kommunalt. *Från 90 till 100.*
- Skarpnäck 2032, privat. *Borttagen.*
- Farsta 2034, kommunalt. *Från 90 till 100*
- E-Å-V 2036, privat. *Från 90 till 100*

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

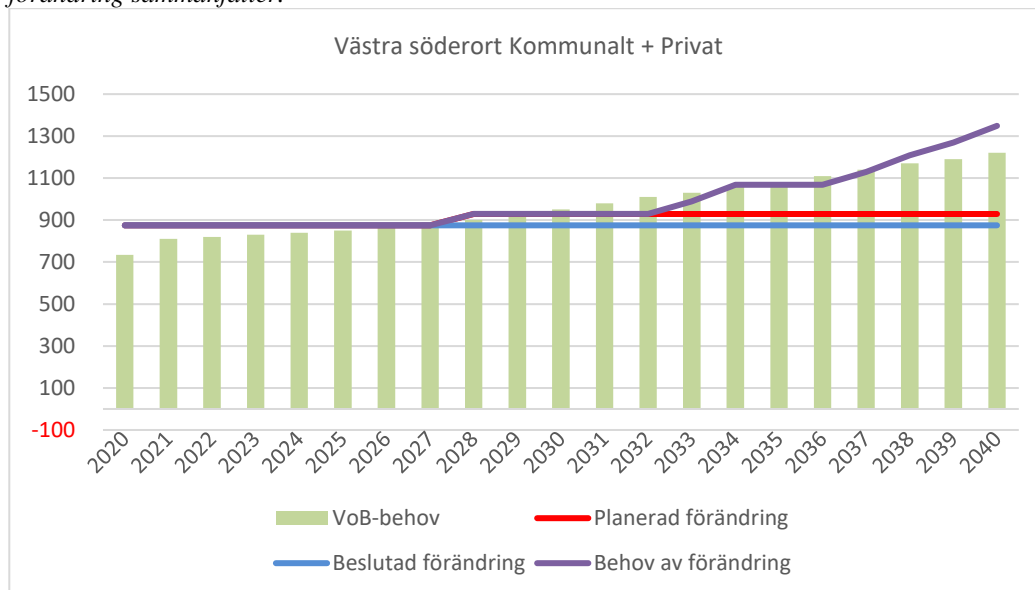
| Kommunal avveckling          | Kommunal nyproduktion               |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Ängsö vob -13                | 2024 E-Å-V, Nya Årsta vob +72       |
| 2021 Postiljonen -39         | 2026 E-Å-V, Nya Högdalens vob + 100 |
| 2021 Mårtensgårdens vob - 45 | 2027 Skarpnäck, Bergholmsbacken +72 |
| 2021 Årsta vob -77           | 2029 E-Å-V, Slakthusområdet +100    |
| 2023 2024 Högdalens vob -158 | 2034 Farsta +100                    |
| 2027 Hemmet för gamla -63    |                                     |

| Privat avveckling | Privat nyproduktion |
|-------------------|---------------------|
|                   | 2036 E-Å-V +100     |

### Region västra söderort

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas nu börja öka i regionen, Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med närmare 500 platser, motsvarande en ökning med 67 procent jämfört med idag. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas främst andra halvan av 2030-talet.

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



Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av kommunala platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på knappt 480 platser i regionen fram till 2040, motsvarande sju nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 400 av dessa platser avser privat nyproduktion. Planeringsinriktningen är västra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om ca 130 platser år 2040.

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-Älvsjö.

Jämfört mot tidigare boendeplan har justeringar i projektens platsantal skett i och med att antalet lägenheter ökat från nio till tio per avdelning. Utökningen per projekt motsvarar cirka 40 platser totalt. Konsekvensen är att ett privat projekt 2035 har tagits bort för att minska överskottet totalt sett. Detta ospecificerade projekt omfattades av 54 platser. Ett privat projekt i Skärholmen har av olika anledningar blivit senarelagt.

Under 2020 har ett privat vård- och omsorgsboende avvecklats, Byholmens vård- och omsorgsboende med 16 platser i Skärholmen. Nedan sammanfattas genomförda förändringar jämfört mot Boendeplan 2021. Tabellen visar behov och känt nuläge i västra söderort.

- Skärholmen, Gräsholmsv. Danator. *Från år 2024 till 2028*
- Hägersten-Älvsjö 2033, privat. *Från 54 till 60.*
- Skärholmen 2034, privat. *Från 72 till 80.*
- Hägersten-Älvsjö 2034, privat. *Borttagen.*
- Hägersten-Älvsjö 2037, privat. *Från 54 till 60.*
- Hägersten-Älvsjö 2038, kommunalt. *Från 72 till 80.*
- Hägersten-Älvsjö 2039, privat. *Från 54 till 60.*
- Hägersten-Älvsjö 2040, privat. *Från 72 till 80.*

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

| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion     |
|---------------------|---------------------------|
|                     | 2038 Hägersten-Älvsjö +80 |
|                     |                           |

| Privat avveckling       | Privat nyproduktion                      |
|-------------------------|--|
| 2020 Byholmens vob - 16 | 2028 Skärholmen, Gräsholmsv. Danator +54 |
|                         | 2033 Hägersten-Älvsjö +60                |
|                         | 2034 Skärholmen +80                      |
|                         | 2037 Hägersten-Älvsjö +60                |
|                         | 2039 Hägersten-Älvsjö, +60               |
|                         | 2040 Hägersten-Älvsjö +80                |

## Seniorbostäder

I enlighet med budget 2021 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 närmare 149 000 äldre personer bor i ordinärt boende och flertalet äldre 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 200 personer ansökt om särskilt boende under 2020 där otillgänglig bostad angetts som skäl. 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 angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har tillräckliga skäl för att beviljas särskilt boende, men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som senior. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet. Det är likväl viktigt att utformningen främjar en god arbetsmiljö bland annat för hemtjänstens personal.

### **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 variera i utformning. 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. Vid behov av vård och omsorg får den enskilde vända sig till kommunen eller sjukvården.

### **Vid nyproduktion**

Vid nyproduktion bör seniorbostäder definieras som en tillgänglig lägenhet avsedd för en person över en viss ålder där det finns tillgång till gemensamhetslokal.

*Äldreboendeplaneringen* anser därav att stadens nyproducerade seniorbostäder ska möjliggöra social gemenskap och aktiviteter genom tillgång till gemensamhetslokal eller aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Målsättningen ska vara att även äldre i närområdet kan delta i aktiviteterna som ett led i att minska ensamhet och isolering. För seniorbostäder där gemensamhetslokal saknas bör möjligheterna för tillskapande av sådant ses över. Gemensamhetslokal kan vara beläget inom fastigheten eller i nära anslutning till den.

*Äldreboendeplaneringen* anser vidare att tillgång till gemensamhetslokal även ska gälla nyproduktion av seniorbostäder hos allmännyttan och för de privata fastighetsägarna. När det gäller gemensamhetslokal hos privata fastighetsägare efterfrågas olika incitament såsom samarbete med kommunen.

### **Aktivitetscenter**

Vid vissa av Micasas seniorbostäder driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Enligt regionernas boendeplaner finns aktivitetscenter i 16 av Micasas 22 seniorbostäder. Aktivitetscentren tillhandahålls som en service för stadens äldre och kräver inget biståndsbeslut. Syftet är att ordna aktiviteter och främja social gemenskap,

motverka otrygghet samt bidra till fysisk aktivitet för de boende i seniorboendet och äldre i närområdet.

### **Förmedling**

Seniorbostad med hyresrätt kan ansökas om hos Stockholms stads bostadsförmedling. De förmedlingsregler som gäller är att seniorbostäder förmedlas till den som är 55 eller 65 år eller äldre och står i bostadsförmedlingens kö.

Prioriterad förmedling ger företräde i kön vid förmedling av Micasas seniorlägenheter. Reglerna gäller för den över 65 år som är folkbokförd i Stockholm sedan två år och 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 personer över 85 år krävs inget intyg. Micasa har beslutat om en revidering av förtursreglerna. Det rör ändrad fördelning av lägenheter till de tre förmedlingsköerna, karenstid och utökad kontroll av att de sökande uppfyller kriterierna för särskild förmedling. Ändringarna gäller från 1 april 2021.

### **Köer och efterfrågan**

För närvarande står det 55 000 personer över 65 år i bostadsförmedlingens kö varav knappt 17 000 är över 75 år. Av dessa är cirka 30 000 folkbokförda i Stockholm. Från den ordinarie bostadskön förmedlades under 2020 totalt 84 seniorlägenheter och 191 hyresrätter inom stadens kommunala bostadsbolag till personer över 65 år. Det förmedlades 7 privata seniorlägenheter och 4 seniorlägenheter i andra kommuner. Inom Micasas seniorlägenheter förmedlade Bostadsförmedlingen 29 seniorlägenheter till personer från den ordinarie kön och 130 personer genom de särskilda förmedlingsreglerna.

### **Befintliga seniorbostäder**

Sweco genomförde år 2018 en analys av bostadsmarknaden för seniorer. I inventeringen används seniorbostad som ett samlingsbegrepp för samtliga hyres- och bostadsrätter som är avsedda för personer 55+ eller 65+ i Stockholm<sup>1</sup>. I totalt 4 449 lägenheter identifierade Sweco att det bodde minst en senior, totalt 5 681 individer. Det innebär att det bor i genomsnitt 1,28 individer per seniorbostad. Vissa är sammanboende med en person under 55 år. Åldersfördelningen bland de boende visar att det framför allt är personer mellan 70-89 år som bor i bostäderna. Den totala andelen över 55 år i seniorbostad uppgår till 2,3 procent.

---

<sup>1</sup> Framtidens behov av seniorbostäder – Sweco 2018

*Källa. Sweco år 2017*

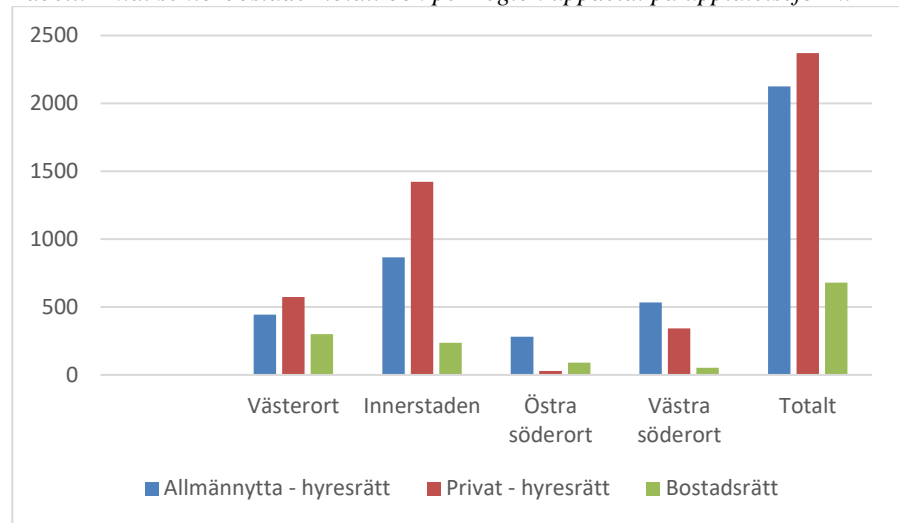
| <b>Ålder - andel i seniorbostad</b> | <b>Totalt</b> |
|-------------------------------------|---------------|
| 55-59                               | 0,3           |
| 60-64                               | 0,5           |
| 65-69                               | 1,2           |
| 70-74                               | 2,8           |
| 75-79                               | 4,7           |
| 80-84                               | 7,0           |
| 85-89                               | 7,0           |
| 90-94                               | 6,2           |
| 95+                                 | 5,8           |
| <b>Totalt</b>                       | <b>2,3</b>    |

I analysen identifierade Sweco 5 282 seniorbostäder fördelat på 76 fastigheter. Upplåtelseformen utgörs framför allt av privata eller allmännyttans hyresrätter. Det finns sannolikt ett bortfall av lägenheter som inte har kunnat härledas till tillgängliga register då det inte finns någon klassificering av bostäder avsedda för äldre. Framför allt antalet bostadsrätter antas vara underskattat.

Den privata hyresmarknaden tillhandahåller ungefär lika många lägenheter som allmännyttan, men av fler aktörer. Majoriteten av bostadsrätterna har uppförts av Seniorgården AB. När det gäller allmännyttan har Micasa flest seniorbostäder med knappt 1 600 lägenheter. De övriga kommunala bostadsbolagen har knappt 600 lägenheter riktade till seniorer. Inventering av kommunala hyresrätter påvisar cirka 100 lägenheter färre 2021 jämfört med 2018. Det totala antalet uppskattats nu till 5 175 lägenheter, *se tabellen nedan*.



Tabell. Antal seniorbostäder totalt och per region uppdelat på upplåtelseform.



Allmännyttan, mars 2021. Privat hyresrätt och bostadsrätt, Sweco 2018.

### Målsättning för utbyggnad av seniorbostäder

Swecos prognostiserade behov av seniorbostäder till och med år 2040 baseras på antagandet att dagens bestånd tillgodoser efterfrågan samt att dagens preferenser för att bo själv eller sammanboende även gäller år 2040. Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen i åldersgruppen 55 år eller äldre vara 53 procent större år 2040. Det innebär att beståndet behöver öka i samma takt för att tillgodose det antagna behovet.

År 2017 bodde 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 bo i en seniorbostad år 2040 behöver beståndet öka till mellan 6 900 till 8 100 lägenheter. Spannet beror på två scenario, totala antalet lägenheter samt antal lägenheter där det bor minst en senior.

Enligt Swecos beräkningar innebär det att mellan 2 400 och 2 800 lägenheter måste tillkomma fram till år 2040 med en årstakt på runt 100-120 lägenheter årligen. Då detta baseras på befintlig befolkningsprognos (2017) och det identifierade beståndet som bedömts som något underskattat, ska detta ses som en nedre gräns.

I kommunstyrelsens ärende om Boendeplan 2021 (KS 2020/1084) redovisades en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Stadens mål ska uppgå till 3 600 - 4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Målet blir då att det ska finnas 8 900 - 9 500 lägenheter jämfört med dagens bestånd på cirka 5 300 lägenheter. Höjningen innebär att en andel om 2,6 istället för 2,3 procent av befolkningen över 55 år ska ha möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040. Det är mellan 1 200 till 1 400 fler lägenheter än vad Swecos beräknat.

Det är av stor vikt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder samt att det finns olika upplåtelseformer. Exploateringskontoret har en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorbostäder.

*Äldreboendeplaneringen ser behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt då tillgången skiljer sig åt i staden. Även bostadsrätter är ojämnt fördelade inom vissa regioner. Det är viktigt att staden hittar långsiktiga incitament för att öka intresset hos privata aktörer att bygga seniorbostäder med hyresrätt. Likaså är frågan om gemensamhetslokal en viktig fråga i sammanhanget. Äldreboendeplaneringen ser att det är av särskild vikt att byggkostnader och hyror kan hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många äldre i Stockholm som möjligt.*

### **Känd nyproduktion**

För att öka tillgången av seniorbostäder är Micاسas ambition att färdigställa cirka 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040. Cirka 400 kan tillkomma genom ombyggnad i befintliga fastigheter och cirka 1 100 lägenheter kan tillkomma inom nybyggnation. Utifrån att tillgången på seniorbostäder med hyresrätt skiljer sig åt i staden prioriteras i första skedet östra söderort.

Micasa kommer, där det är lämpligt, att samlokalisera seniorbostäder i samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Micasa kommer revidera bolagets plan för nyproduktion av seniorbostäder och det kommer tillkomma fler lägenheter inom befintliga fastigheter än som anges nedan.

Utifrån Micاسas nuvarande planering med en utökning av cirka 1 500 lägenheter behöver, mot bakgrund av den högre ambitionsnivån, mellan 2 100 – 2 700 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa. Staden har för närvarande kännedom om 14 privata projekt med cirka 900 seniorlägenheter med hyres- eller bostadsrätt. Projekten omfattar cirka 450 privata hyresrätter och cirka 460 bostadsrätter med beräknat färdigställande fram till år 2029, *se tabeller per region nedan*.

I enlighet med stadens ambitionshöjning behöver, utöver de kända projekten nedan, således ytterligare mellan 1 200 till 1 800 privata seniorbostäder tillkomma fram till 2040, *se tabeller per tidsperiod nedan*.

### **Per region**

I tabellerna nedan redovisas kända projekt per region. De befinner sig i olika skeden i processen samt att årtal och antal lägenheter är preliminära. Majoriteten av projekten är bostadsrätter. I region västerort finns

kännedom om cirka 330 nya lägenheter fram till 2027 varav 150 med hyresrätt. Micasas två befintliga fastigheter är ett före detta servicehus.

Tabell1-4. Känd nyproduktion per upplåtelseform. Observera att uppgifterna är preliminära.

| Västerort          | Allmännyttan - hyresrätt                          | Antal lägenheter - cirka | Prel. år för färdigställande |
|--------------------|---|--------------------------|------------------------------|
| Spånga-Tensta      | Micasa - befintlig fastighet. Stranninge/Tensta   | 60                       | 2022                         |
| Rinkeby-Kista      | Micasa - befintlig fastighet. Köpenhamn/Kista     | 90                       | 2023                         |
|                    | <b>Totalt HR</b>                                  | <b>150</b>               |                              |
|                    | <b>Privat - bostadsrätt</b>                       |                          |                              |
| Bromma             | Seniorgården AB - nyproduktion. Prosten/Nockeby   | 30                       | 2020/2021                    |
| Spånga-Tensta      | Seniorgården AB - nyproduktion. Spångaviadukten   | 40                       | 2024                         |
| Bromma             | Riksbyggen AB - nyproduktion. Olovslunds station  | 19                       | 2024                         |
| Hässelby-Vällingby | Riksbyggen AB - nyproduktion. Melongatan/Hässelby | 43                       | 2026                         |
| Bromma             | Seniorgården AB - nyproduktion. Solvallastaden    | 50                       | 2027                         |
|                    | <b>Totalt BR</b>                                  | <b>182</b>               |                              |
|                    | <b>Totalt för regionen</b>                        | <b>332</b>               |                              |

I region innerstaden finns kännedom om närmare 470 nya lägenheter fram till 2030 varav 240 med hyresrätt. Micasas befintliga fastighet är före detta Dianagårdens vård- och omsorgsboende.

| Innerstaden | Allmännyttan - hyresrätt                                      | Antal lägenheter - cirka | Prel. år för färdigställande |
|-------------|---|--------------------------|------------------------------|
| Östermalm   | Micasa - befintlig fastighet. Drevkarlen/Hjorthagen           | 60                       | 2022                         |
|             | <b>Privat - hyresrätt</b>                                     |                          |                              |
| Södermalm   | Stockholms Borgerskap - nyproduktion. Yxan 4/Högalid          | 180                      | 2026                         |
|             | <b>Totalt HR</b>  | <b>240</b>               |                              |
|             | <b>Privat - bostadsrätt</b>                                   |                          |                              |
| Kungsholmen | Seniorgården AB - nyproduktion. Kristinebergs Slott/Hornsberg | 50                       | 2025                         |
| Södermalm   | Seniorgården AB - nyproduktion. Persikan/Sofia                | 50                       | 2025                         |
| Norrmalm    | Seniorgården AB - nyproduktion. Västra Hagastaden             | 80                       | 2029                         |
| Östermalm   | Seniorgården AB - nyproduktion. Donostia, Värtan/Hjorthagen   | 46                       | 2030                         |
|             | <b>Totalt BR</b>  | <b>226</b>               |                              |
|             | <b>Totalt för regionen</b>                                    | <b>466</b>               |                              |

I region östra söderort finns kännedom om cirka 830 nya lägenheter fram till 2029, samtliga med hyresrätt. Micasa samlokaliserar seniorbostäder i samband med nyproduktion av två vård- och omsorgsboenden, nyproduktion vid Bergholmsbacken i Skarpnäck medger inte seniorbostäder. Micasas två befintliga fastigheter är före detta servicehus.

| <b>Östra söderort</b> | <b>Allmännyttan - hyresrätt</b>                        | <b>Antal lägenheter - cirka</b> | <b>Prel. år för färdigställande</b> |
|-----------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| E-Å-V                 | Micasa - befintlig fastighet. Dalen 20/Enskededalen    | 200                             | Etappvis 2022-2024                  |
| Farsta                | Micasa - befintlig fastighet. Edö hus B/Farsta strand  | 100                             | 2024                                |
| E-Å-V                 | Micasa - nyproduktion. Ånn/Årsta                       | 80                              | 2024                                |
| E-Å-V                 | Micasa - nyproduktion. Hemsystern/Högdalen             | 50                              | 2025                                |
| E-Å-V                 | Micasa - nyproduktion. Tjärdalen/Hagsätra              | 80                              | 2025                                |
| E-Å-V                 | Micasa - nyproduktion. De gamlas vänner/Stureby        | 50                              | 2025                                |
|                       | <b>Totalt HR</b>                                       | <b>560</b>                      |                                     |
|                       | <b>Privat - hyresrätt</b>                              |                                 |                                     |
| Farsta                | K2A - nyproduktion. Stora Sköndal Etapp 2              | 86                              | 2027                                |
| E-Å-V                 | Svea Fastigheter - nyproduktion. Sågverksgatan/Stureby | 115                             | 2027                                |
| Skarpnäck             | Seniorgården AB - nyproduktion. Nytorps gårde/Kärrtorp | 70                              | 2029                                |
|                       | <b>Totalt HR</b>                                       | <b>271</b>                      |                                     |
|                       | <b>Totalt för regionen</b>                             | <b>831</b>                      |                                     |

I region västra söderort finns kännedom om cirka 180 nya lägenheter fram till 2025 varav 130 med hyresrätt. Micasas två befintliga fastigheter är ett före detta servicehus och en fastighet som tidigare varit uthyrd till annan verksamhet.

| <b>Västra söderort</b> | <b>Allmännyttan - hyresrätt</b>                           | <b>Antal lägenheter - cirka</b> | <b>Prel. år för färdigställande</b> |
|------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|
| Hägersten-Älvsjö       | Micasa - befintlig fastighet. Fruängsgården/Fruängen      | 80                              | 2022                                |
| Hägersten-Älvsjö       | Micasa - befintlig fastighet. Prästgårdshagen/Älvsjö      | 50                              | 2022                                |
|                        | <b>Totalt HR</b>  | <b>130</b>                      |                                     |
|                        | <b>Privat - bostadsrätt</b>                               |                                 |                                     |
| Hägersten-Älvsjö       | Seniorgården AB - nyproduktion. Årstaberget 1/Liljeholmen | 50                              | 2025                                |
|                        | <b>Totalt för regionen</b>                                | <b>180</b>                      |                                     |

### **Behov av nyproduktion utifrån befolkningsutveckling**

Utifrån ambitionshöjningen om 2,6 procent i relation till befolkningsutvecklingen för personer över 55 år samt befintliga och planerade bestånd, redovisas nedan inom vilken region det *kan* finnas behov av fler lägenheter. *Eventuella* behov är inte fördelat utifrån upplåtelseform.

Nedanstående förslag utgår *endast* från demografisk utveckling. När det gäller efterfrågan och viljan att flytta till en seniorbostad finns en mängd olika faktorer att ta hänsyn till såsom läge, lägenhetens utformning och kostnad, se *avsnittet önskemål om seniorbostäder*. Det finns även stadsdelsförvaltningar med en förhållandevis hög andel avslag till servicehus.

Det kan bero på ett generellt otillgängligt fastighetsbestånd inom stadsdelsnämndsområdet och således indikera att behov av fler tillgängliga lägenheter för seniorer inom det området.

Scenario vid respektive år i tabellerna utgår från kännedom om befintliga lägenheter inklusive känd nyproduktion i mars 2021 fram till 2040. Observera att förutsättningar förändras när ett projekt tillkommer. Summorna i tabellen ska således inte adderas utan läsas var för sig hur behovet utvecklas för respektive tidsperiod. Exempelvis är behovet år 2025 totalt 1 073 lägenheter fler än vad som finns i dag inklusive känd nyproduktion. Detta behov ökar till 1 287 lägenheter år 2030, det vill säga med 214 lägenheter jämför med år 2025 och till 1 529 lägenheter år 2040 vilket innebär 456 fler jämfört med 2025.

*Tabeller. Antal bostäder utgår från kartläggning mars 2021. Behov förändras då projekt tillkommer. Eventuellt behov baseras på en andel om 2,6 procent av befolkningen över 55 år.*

| År 2025         | Befolkning 55 - år | Befintliga seniorbostäder inkl. planerade tom 2025 | Andel totalt | Varav hyresrätter | Andel hyresrätter | Ev. behov av lägenheter BR+HR |
|-----------------|--------------------|--|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Västerort       | 64 931             | 1 557  | 2,4%         | 1 168             | 1,8%              | 131                           |
| Innerstaden     | 116 863            | 2 685  | 2,3%         | 2 348             | 2,0%              | 353                           |
| Östra söderort  | 56 578             | 962  | 1,7%         | 871               | 1,5%              | 509                           |
| Västra söderort | 43 169             | 1 060  | 2,5%         | 1 008             | 2,3%              | 62                            |
| <b>Totalt</b>   | <b>282 185</b>     | <b>6 264</b>                                       | <b>2,2%</b>  | <b>5 395</b>      | <b>1,9%</b>       | <b>1 073</b>                  |

| År 2030         | Befolkning 55 - år | Befintliga seniorbostäder inkl. planerade tom 2029 | Andel totalt | Varav hyresrätter | Andel hyresrätter | Ev. behov av lägenheter BR+HR |
|-----------------|--------------------|--|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Västerort       | 71 374             | 1 650  | 2,3%         | 1 168             | 1,6%              | 206                           |
| Innerstaden     | 125 294            | 2 811  | 2,2%         | 2 348             | 1,9%              | 447                           |
| Östra söderort  | 63 226             | 1 233  | 2,0%         | 871               | 1,4%              | 411                           |
| Västra söderort | 48 720             | 1 060  | 2,2%         | 1 008             | 2,1%              | 207                           |
| <b>Totalt</b>   | <b>309 257</b>     | <b>6 754</b>                                       | <b>2,2%</b>  | <b>5 395</b>      | <b>1,7%</b>       | <b>1 287</b>                  |

| År 2040         | Befolkning 55 - år | Befintliga seniorbostäder inkl. planerade tom 2029 | Andel totalt | Varav hyresrätter | Andel hyresrätter | Ev. behov av lägenheter BR+HR |
|-----------------|--------------------|--|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Västerort       | 84 091             | 1 650  | 2,0%         | 1 168             | 1,4%              | 284                           |
| Innerstaden     | 139 518            | 2 811  | 2,0%         | 2 348             | 1,7%              | 398                           |
| Östra söderort  | 77 138             | 1 233  | 1,6%         | 871               | 1,1%              | 541                           |
| Västra söderort | 58 733             | 1 060  | 1,8%         | 1 008             | 1,7%              | 291                           |
| <b>Totalt</b>   | <b>360 124</b>     | <b>6 754</b>                                       | <b>1,9%</b>  | <b>5 395</b>      | <b>1,5%</b>       | <b>1 529</b>                  |

### **Ramprogram för seniorbostäder**

Micasa arbetar med att ta fram ett ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder, det beräknas bli klart till sommaren 2021. Målet med ramprogrammet är att föreslå en standardnivå och utformningskriterier av lägenheter och hus. 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.

### **Önskemål om 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 emellertid många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att flytta till en seniorbostad. En central fråga är att det finns stora skillnader mellan både olika hushåll och olika utbud. Äldre utgör inte en homogen grupp. På samma sätt som för andra grupper i samhället skiljer sig äldres förutsättningar åt i form av preferenser, ekonomisk styrka, familjeställning, nuvarande boende och hälsostatus med mera.

Om rörligheten på bostadsmarknaden ska öka måste målet vara att få äldre att flytta till något och inte från. Detta förutsätter att seniorbostäderna svarar mot efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgrupper vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en hyresättning som målgruppen kan klara och vill betala. Sweco har på uppdrag av Micasa gjort en omfattande utredning av äldres önskemål kring

nya seniorbostäder<sup>2</sup>. Utredningen ger god inblick på önskade kvaliteter i bostäder bland seniorer och ligger till grund för Micasas utformande av ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder.

Sammantaget visar studien ett de aspekter som upplevs som mest angelägna är bostadsområdet då många vill bo kvar i samma del av staden där man redan bor. Vidare är aspekter kopplade till lägenheten som balkong, kök och badrum viktigt och två rum och kök är mest eftertraktat. Avgiften anses vara angelägen och deltagarna betraktar överlag avgifterna för serviceboenden som höga och stå i illa paritet till de bostäder och avgifter som de har idag. Aspekter som hade generell stor betydelse var trygghet, upplåtelseform och tillgänglighetanpassning.

I en rapport om bostadsmarknaden för äldre<sup>3</sup> framtagen på uppdrag av ett flertal samhällsbyggnadsaktörer, handlar om vilka faktorer som skapar rörlighet bland äldre hushåll på bostadsmarknaden. En utgångspunkt är att äldres rörlighet av teoretiska skäl är lägre än för andra hushållsgrupper. Av rapporten framgår att äldre i hög grad är nöjda med sitt nuvarande boende. Många äldre har bott länge i sin bostad och har haft många år på sig att hitta det boende man önskar. Låga kostnader för nuvarande boende, men också bristen på attraktiva alternativ, gör att kvarboendet bland äldre är högt.

Vidare framgår att många anser att de fortfarande är tillräckligt friska för att sköta sitt boende. Äldre hushålls position i livsrytmen motiverar således inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Nyttan av att byta bostad väger i många fall inte upp de sociala och finansiella transaktionskostnader som kan följa av en flytt.

Av de som vill flytta är anledningarna för sammanboende att de vill ha ett mindre, mer lättkött och funktionellt boende. Ensamboende drivs av att de blivit ensamma och då är kostnadsfaktorn också en viktig anledning. Av ensamstående som har flyttplaner inom 2 respektive 5 år är det en mycket hög andel som efterfrågar framför allt seniorboende men även i viss utsträckning trygghetsboende. Seniorboende har definierats som bostadsrätt och trygghetsboende som hyresrätt i enkäten.

Rapporten avslutar med en diskussion hur rörligheten bland äldre skulle kunna öka. Där nämns bland annat högre bostadsbidrag till hushåll med låga inkomster och att investeringsstödet till hyresrätter skulle kunna utvecklas. Utvärderingar av nuvarande investeringsstöd visar att det gynnat både hushåll och kommuner relativt slumpmässigt.

---

<sup>2</sup> Seniorbostäder – Efterfrågan och behov, Sweco 2019

<sup>3</sup> Bostadsmarknaden för äldre, rörlighet, preferenser och betalningsvilja, Evidens 2021

Som helhet ger dock rapporten stöd för att det är av intresse både för kommuner och enskilda hushåll att tillförsäkra att äldre kan bo kvar i en bostad där man klarar sig på egen hand men har större möjlighet till gemenskap än vad många upplever idag. Önskemål om bostadsstorlekar och bostadskvaliteter stämmer väl överens med resultatet i Swecos utredning som nämns ovan.

*Äldreboendeplaneringen vill särskilt poängtera att en effekt av en generell satsning på seniorbostäder innebär att stadens äldreomsorg måste ha beredskap att tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm.*

### **Framtida behov av seniorbostäder**

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. Därav kan det finnas ett behov av ett varierat bestånd med olika upplåtelseformer i fler regioner i staden än idag.

Var en efterfrågan kan finnas behöver en närmare analys. Inom vissa områden finns redan idag ett stort utbud av mindre lättskötta bostäder att flytta till. Inom andra områden utgörs nästan hela bostadsutbudet av småhus. I vissa delar av staden sker en relativt omfattande nyproduktion, också av boendeformer som särskilt vänder sig till äldre, på andra byggs mycket få nya bostäder.



## 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.

---