

Boendeplan 2020 med utblick mot 2040

Stadsövergripande boendeplan

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

Boendeplan 2020 med utblick mot 2040

Dnr: 3.2-566/2018

Kontaktperson: Marita Sundell och Hanna Markkula

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Planeringsavdelningen

Sammanfattning

Äldreförvaltningen har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta den kommande efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Boendeplaneringen utgår bland annat från Swecos behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende, analys av fastigheternas status, regionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar samt äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

Totalt har staden tillgång till 7 318 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer, upphandlade enligt Lag om valfrihetssystem, LOV. Siffran innefattar 162 profilboendeplatser och 123 korttidsplatser i stadens egen regi. Det finns även 425 privata profilboendeplatser upphandlade enligt Lag om offentlig upphandling, LOU. Inom staden finns idag 13 servicehus med totalt 1 250 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus.

I prognos 2018 har Sweco i huvudsak behållit antaganden från tidigare års prognoser om en konsumtionsminskning. Undantag har i årets prognos gjorts för de två äldsta åldersgrupperna där minskningen för personer över 90-94 år antas vara något mindre och för personer över 95 år oförändrad. Det leder till att antalet omsorgstagare förväntas öka snabbare jämfört med förra årets framskrivning och leder till en större effekt på sikt eftersom den äldre befolkningen ökar.

Enligt prognosen förväntas stadens behov av vård- och omsorgsboende minska ytterligare ett par år. Från 2021 börjar kurvan vända uppåt och behoven förväntas vara i dagens nivå runt år 2023. Antalet personer beräknas därefter öka från 5 550 år 2023 till cirka 8 000 personer år 2040, en ökning med drygt 2 400 personer, eller drygt 44 procent.

Planeringsinriktningen 60 procent kommunalt huvudmannaskap och 40 procent privat föreslås i årets boendeplan ändras till 50 procent vardera. Med denna planeringsinriktning motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 870 nya kommunala platser fram till 2040. Det innebär cirka elva nya kommunala vård- och omsorgsboenden. Cirka 1 900 platser förutsätts tillkomma genom privat nyetablering.

Innehåll

Sammanfattning	3
Innehåll	4
Bakgrund	6
Planeringsprocessen	6
Den äldre befolkningen i Stockholms stad	7
Befolkningsprognos för personer över 65 år fram till 2040	7
Prognos för behov av äldreomsorg	7
Prognos 2018	8
Utvärdering av föregående års prognos	8
Alternativa prognoser och kostnadsprognos	8
Prognos vård- och omsorgsboende 2018-2040	9
Prognos korttidsvård	9
Boendetider	10
Flyttströmmar	12
Flyttströmmar vård- och omsorgsboende	12
Flyttströmmar servicehus	12
Kommunerna inom Stockholms län	13
Utomkommunala ansökningar	13
Platser i särskilt boende	13
Vård- och omsorgsboende	13
Profilboende	15
Korttidsboende	16
Inriktning mot språk och kultur	16
Servicehus	17
Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik	17
Regionernas boendeplaner	18
Västerort	18
Innerstaden	20
Västra söderort	22
Östra söderort	24
Underlag och utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen	27
Utgångspunkt - 50 procent kommunalt huvudmannaskap och 50 procent privat	27
Beräkningsgrund för LOV-upphandlade platser	28
Beräkningsgrund för profilboende	28
Projektering av nya vård- och omsorgsboende	29
Tredjepartsinhyrningar	29
Detaljplaner	30
Privat nyetablering	30
Planering med utblick mot 2040	32
Kommunal nyproduktion - beslutad	33
Fastighetsbeståndet – avveckling	33
Fastighetsbeståndet – underhåll	34
Definitioner av resurser	35

Region västerort	36
Region innerstaden	37
Region västra söderort	38
Region östra söderort	39
Seniorbostäder	39
Befintliga seniorbostäder	40
Behov av utbyggnad - Sweco	41
Micasas plan för nybyggnad av seniorbostäder	41
Framtida behov och önskemål om seniorbostäder	42
Definitioner	43
Vård- och omsorgsboende	43
Servicehus	43
Korttidsvård	43
Seniorboende	43

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna regionvis samverka för att årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för att klara behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet.

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. Äldreförvaltningen samordnar arbetet som sker i samverkan med berörda regioner, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2019 ska boendeplanen beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

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. Utgångspunkten i all prioritering av olika åtgärder är att utbudet av boståndsbemänskade boenden är en gemensam resurs för hela staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen.

Boendeplanen ska godkännas av kommunstyrelsen och är vägledande för nämndernas löpande beslut gällande större förändringar av stadens äldreboendebestånd. Kommunfullmäktige ger i enlighet med planeringen nämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt.

Den äldre befolkningen i Stockholms stad

Enligt stadens befolkningsprognos var år 2018 cirka 143 000 personer 65 år eller äldre, vilket utgör cirka 15 procent av stadens befolkning. Sett till antalet bor flest äldre inom stadsdelarna Södermalm, Östermalm och Enskede-Årsta-Vantör.

Befolkningsprognos för personer över 65 år fram till 2040

Antalet yngre äldre, under 80 år, förväntas öka stadigt fram till 2040. Ökningen förväntas i samtliga områden i staden. I både östra och västra söderort beräknas antalet yngre äldre, 65-79 år, öka med cirka 65 procent mellan år 2018 och 2040. Även i innerstaden och i västerort prognostiseras stora ökningar räknat i antal invånare även om den procentuella ökningen inte antas bli lika stor som i söderort.

Då omsorgstagandet i de äldsta åldrarna är betydligt högre än bland yngre äldre är det framförallt utvecklingen för dem över 80 år som är av betydelse för behovet av äldreomsorg. Efter ett antal års minskning väntas gruppen nu åter öka i antal. På sikt, fram till år 2040, väntas en ökning av åldersgruppen som innebär att antalet invånare blir ungefär det dubbla jämfört med idag, från cirka 35 000 personer till cirka 72 000 personer. De allra äldsta, över 90 år beräknas minska i antal fram till år 2025 för att därefter börja öka.

Tabell. Stockholms stads befolkningsprognos, 2018. Källa: Sweco

Befolknings- prognos, hela staden	2018	2020	2025	2030	2040
Totalt 65- år	143 010	149 520	167 750	189 240	226 040
Därav					
65-79 år	107 780	113 470	122 340	133 180	154 220
80- år	35 220	36 050	42 940	56 060	71 830
85- år	19 140	18 580	19 350	26 820	37 960
90-år	8 390	8 020	7 550	8 580	15 230

Prognos för behov av äldreomsorg

Sweco har en modell för att prognostisera behovet av äldreomsorg där hemtjänst, vård- och omsorgsboende och korttidsvård ingår.

Utgångspunkten är konsumtion av äldreomsorg i september 2018.

Prognoserna utgår från de senaste årens utveckling av omsorgstagandet, demografisk utveckling och forskning om äldres hälsoutveckling. Utgångspunkten är om insatserna motsvarar det faktiska behov som finns, att biståndsbedömning, avgifter samt balans mellan behov och budgetram är oförändrat.

En minskning av omsorgstagandet har skett de senaste åren. Även om antalet äldre ökar finns det faktorer som pekar på att behovet av äldreomsorg inte ökar i motsvarande takt. Medellivslängden ökar, särskilt för män, och antalet omsorgskrävande år är desamma men inträffar senare i livet. Det beror sannolikt på hälsoförbättringar liksom medicinsk och teknisk utveckling som underlättar vid funktionsnedsättningar. Det finns även faktorer som ökat sammanboende och en ökande utbildningsnivå som har betydelse, exempelvis har par ofta mindre omsorgsbehov än ensamboende. Äldre som både är ensamboende och barnlösa är dock en särskilt sårbar grupp.

Prognos 2018

I prognos 2018 har Sweco i huvudsak behållit antaganden från tidigare års prognoser om konsumtionsminskningen. Snabbast antas konsumtionen minska för gruppen yngre äldre. Undantag har i årets prognos gjorts för de två äldsta åldersgrupperna. Minskningen för personer över 90-94 år antas vara marginell och för personer över 95 år har ett antagande gjorts om oförändrad konsumtionsutveckling. Det leder till att antalet omsorgstagare förväntas att öka snabbare i jämförelse med förra årets behovsframskrivning vilket leder till en större effekt på sikt eftersom den äldre befolkningen ökar.

I jämförelse med tidigare befolkningsprognos beräknas antalet äldre personer att öka betydligt mer i innerstaden och mindre i övriga regioner. Detta beror på ändrade antaganden om flyttmönster för de äldre åldersgrupperna till nybyggda bostäder i ytterstadsområdena. Tidigare prognoser räknade med en högre utflyttning från innerstaden till nyproducerade lägenheter än vad som skedde varför befolkningsprognosen korrigerades.

Utvärdering av föregående års prognos

Prognoserna för de senaste åren har totalt sett varit relativt träffsäkra och stödjer antagandet om minskad konsumtion i takt med ökad livslängd. Det faktiska utfallet av antalet äldreomsorgstagare för år 2018 var en underskattning med 174 personer. I vård- och omsorgsboende underskattades antalet med 76 personer. Det förekommer större variationer i enskilda stadsdelsområden men avvikelserna är små.

Alternativa prognoser och kostnadsprognos

Sweco har utöver omsorgsprognosens huvudalternativ, som denna boendeplan utgår från, även redovisat ett hög- respektive ett lågalternativ. Om konsumtionen av äldreomsorg skulle vara

oförändrad jämfört med idag skulle utvecklingen följa prognosens högalternativ. Lågalternativet motsvarar en situation där konsumtionen minskar dubbelt så snabbt som i huvudalternativet. Kostnaderna för stadens äldreomsorg i huvudalternativet förväntas öka med 44 procent fram till år 2040, cirka 3,3 miljarder kronor i dagens penningvärde. Kostnaderna i lågalternativet beräknas år 2040 vara cirka 14 procent högre än idag. Utvärdering av prognoserna visar att träffsäkerheten utifrån dagens rådande förutsättningar bäst motsvaras av huvudalternativet.

Prognos vård- och omsorgsboende 2018-2040

I september 2018 bodde 5 546 personer i vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Det motsvarar knappt 4 procent av stadens äldre befolkning. Enligt prognosen förväntas stadens behov av vård- och omsorgsboende att minska ytterligare ett par år, med ca 75 platser från 2018 till 2020.

Från 2021 börjar kurvan vända uppåt och behoven förväntas vara i dagens nivå runt år 2023. Antalet personer beräknas därefter öka från 5 550 år 2023 till cirka 8 000 personer år 2040, en ökning med drygt 2 400 personer, eller 44 procent. Då årets prognos utgår från en högre konsumtion, behövs ytterligare 350 platser i jämförelse med Boendeplan 2019.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2018 – 2040. Källa: Sweco

	2018	2020	2022	2023	2025	2030	2040
Staden totalt*	5 546**	5 470	5 480	5 550	5 700	6 360	8 020
<i>Skillnad mot Prognos 2017</i>	(5 470) +76	(5 420) +50	(5 440) +40	(5 470) +80	(5 610) +90	(6 210) +150	(7 670) +350
Total och per region*							
Västerort	1 278	1 270	1 270	1 280	1 300	1 450	1 820
Innerstaden	2 156	2 160	2 220	2 260	2 370	2 710	3 410
Västra söderort	796	780	780	790	820	910	1 160
Östra söderort	1 297	1 240	1 200	1 190	1 190	1 280	1 610

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

**Faktiska siffror september 2018.

***Prognos 2018 utgår från en högre konsumtion. Tidigare prognos inom parentes.

Prognos korttidsvård

Omsorgsformen korttidsvård omfattas av växelvård, avlastning för anhöriga samt övrig korttidsvård. Då underlaget är litet redovisas prog- nosen endast stadsövergripande. Cirka 350 personer var beviljade korttidsvård under september 2018 i jämförelse med drygt

320 personer i september 2017. Det motsvarar 0,2 procent av stadens äldre befolkning. I jämförelse med föregående års prognos beräknas behovet öka med ytterligare ett tjugotal platser per år fram till 2040. Ökningen beräknas vara cirka 48 procent fram till 2040.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2018 – 2040. Källa: Sweco

	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040
Staden totalt	324	351* (340)**	370 (350)	370 (350)	410 (390)	450 (430)	490 (470)	520 (500)
Skillnad förra årets prognos		+11	+20	+20	+20	+20	+20	+20

*Faktiska siffror september 2018.

**Föregående års prognos, P17

Boendetider

Sweco har studerat utvecklingen av boendetider i vård- och omsorgsboenden och servicehus under perioden 2009–2017. Boendetiden visar hur länge en person har bott i ett vård- och omsorgsboende eller i ett servicehus fram till att personen flyttar ut eller avlider.

Medianboendetiderna i vård- och omsorgsboende var 2017 cirka 17,7 månader vilket är i stort sett samma nivå som år 2009, 17,1 månad. Åren mellan har boendetiderna varierat mellan 14,5 till 16,5 månader.

I tabellen nedan redovisas utvecklingen av medianboendetiderna i vård- och omsorgsboende och servicehus. I tabellen går det att se att boendetiderna generellt sett är kortare i boenden med somatisk inriktning än med demensinriktning. År 2017 var medianboendetiden cirka 14 månader i boenden med somatisk inriktning jämfört med 20 månader i demensboenden. Boendetiderna i demensboenden har minskat sedan år 2009, men minskningen skedde i början av 10-talet och sedan dess går det inte att se någon tydlig utveckling totalt sett.

Boendetiderna är generellt så pass långa att dessa inte har någon inverkan på beräkning av behovet av antal platser inom ramen för boendeplaneringen.

Medianboendetid i månader per boendeform och slutår. Källa: Sweco

Slutår	VoB-inriktning Somatisk	VoB-inriktning Demens	Servicehus
2009	13,9	24,5	32,4
2010	12,4	23,5	36,4
2011	10,9	20,5	34,2
2012	12,6	23,6	32,5
2013	13,7	19,8	29,7
2014	12,0	20,7	27,3
2015	13,5	19,9	26,8
2016	10,3	20,0	22,1
2017	13,9	20,3	25,4

Det finns signifikanta skillnader i boendetid mellan kön och ålder för både vård- och omsorgsboende och servicehus. Kvinnor bor kvar längre än män och de som är yngre vid inflyttningstillfället bor kvar längre. Medianåldern vid inflyttning till vård- och omsorgsboende 2017 var 88,1 år för kvinnor och 85,6 år för män. Sweco har även följt andelen boendeperioder på vård- och omsorgsboenden samt servicehus inom staden.

Andel perioder på vård- och omsorgsboende och servicehus som avslutats inom 2 månader 2009-2017. Källa Sweco

Startår	Avslut inom 2 mån, vob	Avslut inom 2 mån, servicehus
2009	18,8	
2010	19,9	5,8
2011	20,6	4,4
2012	18,6	6,6
2013	16,9	7,6
2014	17,5	18,7
2015	18,0	21,1
2016	19,4	25,3
2017	16,5	18,2

Antalet personer som avslutade sin boendeperiod inom 2 månader i vård- och omsorgsboende minskade 2017 efter några års ökning och är nu den lägsta under perioden.

För personer som under de senaste åren har flyttat in på servicehus framgår att andelen personer som har avlidit eller flyttat ut inom två månader har blivit betydligt högre på senare år. År 2017 uppgick andelen som avlidit eller flyttat ut inom två månader till drygt 18 procent, vilket kan jämföras med motsvarande andel för år 2013 och

tidigare som låg under åtta procent. Däremot är 2017 års nivå klart lägre än år 2016.

Flyttströmmar

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

Flyttströmmar vård- och omsorgsboende

Majoriteten av de äldre väljer ett boende inom den region man redan bor i, men tendensen för vård- och omsorgsboende är att flyttbenägenheten ökat de senaste åren. Personer från övriga regioner väljer främst att flytta till innerstaden. Störst andel som flyttar till innerstaden kommer från västerort. Innerstaden är också den region som har störst andel som väljer att flytta till annan kommun. Totalt sett flyttar drygt sju procent av de som fått beslut om vård- och omsorgsboende till en kommun utanför Stockholm. Västra söderort har den lägsta andelen biståndsbeslut som verkställs inom regionen, 62 procent vilket är en sänkning från 2017 då andelen var 66 procent.

Tabell. Flyttströmmar mellan regioner samt flytt utanför Stockholm inom valfrihetssystemet. Källa: Paraplysystemet, oktober 2018.

Region inom vilket beställningen verkställts samt verkställighet utanför Stockholm										
Region	Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm	
Västerort	809	71%	174	15%	41	4%	36	3%	85	7%
Innerstaden	74	4%	1 462	72%	218	11%	100	5%	173	9%
Östra söderort	28	2%	142	12%	877	73%	89	7%	69	6%
Västra söderort	21	3%	92	12%	116	15%	469	62%	53	7%

Tabell. Andel som väljer boende inom samma region. Oktober 2018.

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

Flyttströmmar servicehus

Stadens servicehus omfattas sedan 2018 av valfrihetssystemet. Totalt har 248 lägenheter förmedlats. Flyttströmmarna för servicehus följer samma mönster som vård- och omsorgsboende, majoriteten väljer

servicehus inom sin egen hemstadsdel. Finns det inget servicehus inom den egna stadsdelen väljer man boende inom regionen, exempelvis väljer Skarpnäcksbon ett servicehus i Enskede-Årsta-Vantör.

Kommunerna inom Stockholms län

Av länets övriga 25 kommuner har tolv kommuner valfrihetssystem för vård- och omsorgsboende. Fem kommuner tillämpar valfrihetssystemet enbart inom den egna kommunen. I sju kommuner omfattar valfrihetssystemet även vård- och omsorgsboenden i andra kommuner inom länet. Fyra kommuner har LOV-upphandlade platser hos privata aktörer inom Stockholms stad som även staden har avtal med. Stockholms valfrihetssystem omfattar i dagsläget boenden belägna i 17 av länets övriga kommuner.

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsundersökning där kommunerna anger nuläget beträffande tillgång på särskilt boende samt en bedömning av framtida behov och tillgång. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2018 uppger drygt hälften av kommunerna inom Stockholms län en obalans i form av ett underskott av platser.

Utomkommunala ansökningar

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 2018 har staden mottagit drygt 400 utomkommunala ansökningar. Av dessa har 180 ansökningar, 44 procent, inkommit från personer i kommuner inom länet, flest från Norrtälje, Huddinge och Haninge. Det har inkommit 18 ansökningar från personer utomlands, främst Finland. Av de drygt 200 ansökningar som har lett till beslut har cirka 100 beviljats. Det finns inte statistik för de från Stockholm som beviljats boende i andra kommuner.

I och med att antalet äldre personer i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar behövs en utökad samverkan mellan kommunerna. Storsthlm (tidigare KSL) beslutade under 2018 att rekommendera kommunerna i länet att *anta Överenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flyttning till särskilt boende mellan kommunerna i Stockholms län*. Den innebär att utflyttningsskommunen fattar beslut samt behåller kostnadsansvaret.

Platser i särskilt boende

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).

Profilboendeplatserna upphandlas enligt Lag om offentlig upphandling (LOU).

Staden har för närvarande tillgång till 7 318 platser i vård- och omsorgsboende varav 3 557 drivs med kommunalt huvudmannaskap, inkluderat platser i profilboenden och korttidsvård i egen regi. Av dessa platser drivs 946 på entreprenad.

Det finns 3 336 privata platser upphandlade enligt LOV. Av dessa finns 1 832 inom kommunen och 1 504 i andra kommuner inom länet. Därutöver finns 53 privata profilboendeplatser enligt LOU inom kommunen och 372 utanför kommunen.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende per inriktning och driftsform - månad 2019

Region	Somatik och demens inom valfrihetssystemet	Korttidsplats	Profilboende	Totalt
Västerort	1 061			1 183
varav egen regi/entreprenad	640	37	55	
varav privat LOV	421		30	
Innerstaden	1 929			2 037
varav egen regi/entreprenad	1 426	47	61	
varav privat LOV	503		0	
Västra söderort	792			851
varav egen regi/entreprenad	458	13	46	
varav privat LOV	350		0	
Östra söderort	1 306			1 355
varav egen regi/entreprenad	748	26	0	
varav privat LOV	558		23	
Egen regi/entreprenad	3 272	123	162	3 557
Privat inom kommunen	1 832		53	1 885
Privat utom kommunen	1 504		372	1 876
Staden totalt	6 608	123	587	7 318

Nyttjande/köp

Under 2018 köpte staden i snitt 1 619 av de privata platserna enligt LOV inom kommunen, cirka 90 procent. Av platserna i andra kommuner enligt LOV köpte staden i snitt 366 platser, cirka 25 procent. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan vara tillgängliga för andra kommuner.

Lediga platser

Antalet lediga platser varierar över tid. En viss dag i mars 2019 var 109 platser inom staden lediga för uthyrning varav 46 med demensinriktning. Fördelat per region fanns 24 i innerstaden, 24 i västra söderort, 19 i östra söderort och 42 i västerort. I boenden utanför kommunen fanns 28 lediga platser att flytta in i.

Tillfälligt stängda platser

Ett antal platser på vård- och omsorgsboenden inom staden hålls temporärt stängda på grund av låg efterfrågan. Totalt är 74 platser vilande. Fördelat per region fanns 14 i innerstaden, 30 i västra söderort, 8 i östra söderort och 22 i västerort.

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.

I staden finns totalt 162 platser i profilboende med kommunen som huvudman. Dessutom finns 425 privata platser upphandlade enligt LOU fördelat på:

- 53 platser inom staden
- 131 platser inom länet
- 241 platser i övriga landet

Från regionerna efterfrågas profilboenden främst för äldre med psykiatrisk problematik, hemlösa personer med eller utan missbruk ofta också i kombination med psykisk ohälsa. Dessutom efterfrågas en boendeform för de som inte klarar av ett boende inom det ordinarie bostadsbeståndet men heller inte har behov av ett vård- och omsorgsboende liksom för yngre personer med demenssjukdom. Profilboendeplatser beräknas inte separat i Swecos prognos utan ingår i i vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg.

Nyttjande/köp

Under december 2018 köptes 135 helmånadsplatser av de totalt 162 platserna med kommunalt huvudmannaskap, cirka 83 procent. Av de 131 platserna hos privata utförare köptes samma månad 35 platser eller 28 procent av de upphandlade platserna. Dessutom köpte staden

84 av platserna utanför kommunen vilket motsvarar 21 procent av de utomkommunala platserna.

Korttidsboende

För korttidsvård finns 123 platser inom staden. 13 platser har avvecklats under 2018. Antalet korttidsplatser är ojämnt fördelat mellan stadsdelarna och regionerna. Enligt Swecos prognos beräknas att antalet personer med beslut om korttidsvård kommer att öka med cirka tio personer årligen. Vilka effekter stadens arbete med *Tryggt Mottagande i hemmet* kommer att ha är ännu tidigt att säga men behovet av platser för återhämtning efter sjukhusvistelse kan minska. Med ökning av antalet äldre kan däremot behovet av platser för avlastning för personer som vårdar en anhörig öka.

Västerort uppger att behovet av korttidsvårdsplatser ökat under 2018. Östra söderort kommer att utreda möjligheten att tillfälligt upplåta korttidsplatser på befintliga vård- och omsorgsboenden då tillgång och efterfrågan varierar över tid och emellanåt uppstår brist på platser.

Nyttjande/köp av platser

De korttidsplatser som finns inom staden har samtliga kommunen som huvudman. Platserna finns både inom kommunens egenregi och hos boenden som drivs på entreprenad. För tillfället finns inga upphandlade korttidsplatser hos privata utförare. I december köptes 132 helmånadsplatser inom staden och 12 helmånadsplatser på individavtal i andra kommuner. Behovet av att köpa korttidsplatser av privata utförare bedöms ha ökat varför äldreboendeplaneringen anser att staden bör överväga att åter genomföra en upphandling av korttidsvård.

Inriktning mot språk och kultur

Det finns ett antal vård- och omsorgsboenden med inriktning mot språk eller kultur, tidigare kallat ”intressentboende”. Staden kan erbjuda boenden som riktar sig till äldre som talar finska, arabiska, persiska, spanska eller har en judisk bakgrund. Samtliga drivs av en privat utförare. Det finns ett servicehus med finsk inriktning, ett seniorboende med hbtq-inriktning samt ett seniorboende för döva. Västerort lyfter fram behov av att utveckla mindre boendeenheter med olika språk- och kulturinriktningar då antalet äldre med svenska som andraspråk ökar. Övriga regioner ser ingen större efterfrågan alternativt att utbudet i dagsläget står i relation till efterfrågan.

Nationella minoriteter

Genom att staden är förvaltningsområde för finska, samiska och meänkieli behöver efterfrågan hos dessa minoritetsgrupper bevakas. I

Stockholm finns cirka 6 900 personer över 65 år som är första generationens sverigefinnar. Det finns i dagsläget två privata vård- och omsorgsboenden med 80 lägenheter som har finsk inriktning. Det finns inte motsvarande statistik för samer och tornedalingar och det finns inget vård- och omsorgsboende särskilt riktad till dessa målgrupper.

Servicehus

I staden finns i dagsläget 13 servicehus och storleken varierar mellan 26-181 lägenheter. De flesta stadsdelsförvaltningar rapporterar en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus. Innerstaden utgör ett undantag. I mars 2019 fanns i staden sammantaget 143 lediga lägenheter för uthyrning.

Tabell. Servicehus i staden

Region	Servicehus	Lägenheter	Lediga lägenheter Mars 2019
Västerort	3	334	45
Innerstaden	4	363	7
Västra söderort	3	253	63
Östra söderort	3	300	28
Staden totalt	13	1 250	143

Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik

Socialförvaltningens hemlöshetsräkning 2018 visade att 167 personer 65 år och äldre var hemlösa vid mättillfället. Det är en minskning med 37 personer jämfört med 2016. Under 2018 köptes 52 platser inom SHIS - Stiftelsen Stockholms Hotellhem, och 117 platser i HVB - Hem för vård eller boende. Regionerna köpte också 35 platser i stödboende. Regionerna påtalar ett behov av boenden för personer med eller utan missbruk som lever i hemlöshet. Ofta finns för dessa personer också en socialpsykiatrisk problematik.

Under 2018 omvandlades 17 platser på Monumentets stödboende till seniorboende för personer 55 år och äldre. Målgruppen är personer som inte har en mer stadigvarande plats/bostad. År 2018 fattades även beslut om att 25 lägenheter årligen i Micassas bestånd av seniorboenden ska reserveras för äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden på grund av till exempel låg pension och skulder. Lägenheter kommer att erbjudas via SHIS. Den enskilde får först ett hyreskontrakt på ett år och om allt fungerar bra skrivs ett förstahandskontrakt.

Regionernas boendeplaner

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

Västerort

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

I västerort fördubblas antalet personer 80 år och äldre fram till år 2040. Trots denna ökning minskar andelen 80 år och äldre som bor i vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg, från tolv procent år 2018 till drygt nio procent år 2040. Behovet av vård- och omsorgsboende skiljer sig åt mellan stadsdelsförvaltningarna inom regionen.

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Totalt finns 640 platser i vård- och omsorgsboende med kommunen som huvudman. Det finns även 85 platser på profilboenden och 37 platser för korttidsvård. Inom valfrihetssystemet finns också 421 upphandlade platser från privata utförare inom regionen.

Regionens prognostiserade behov av platser

Swecos prognos är något uppskriven främst beroende på förändringar i åldersgruppen 90 år och äldre. Antalet äldre med behov av plats på vård- och omsorgsboende uppskattas till 1 820 personer år 2040, en ökning med cirka 43 procent.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2018

Västerort	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Behov vård- och omsorgsboende	1 278	1 270	1 300	1 450	1 650	1 820
Rinkeby-Kista	194	200	230	270	310	340
Spånga-Tensta	164	160	170	190	210	230
Bromma	441	440	460	530	610	690
Hässelby- Vällingby	479	460	430	460	510	560

Behov i relation till platser

Regionen har idag ett visst underskott av platser som övergår i ett överskott år 2021. Överskottet beräknas sträcka sig över 2020-talet varefter behovet beräknas öka igen.

Behov av ombyggnation och upprustning

Det finns ett behov av upprustning av flera befintliga boenden, alternativt nybyggnation, för att möta äldreomsorgsbehovet i regionen framöver samt för att tillgodose rådande myndighetskrav.

Rinkeby-Kista, Hässelby-Vällingby och Bromma: I

stadsdelsnämndsområdena föreligger för närvarande inga behov av ombyggnationer och/eller större investeringar.

Spånga-Tensta: *Fristad servicehus* och *Fristads vård- och omsorgsboende* är i behov av omfattande renovering. Fristad vård- och omsorgsboende drivs på entreprenad av Bräcke diakoni i Stockholm AB. I samband med att nuvarande avtal med upphör 2021-01-31 kommer omfattande renovering av fastigheten att påbörjas. Detta kräver att verksamheten evakueras under den tid som renovering pågår. Efter slutförd renovering kan ställning tas till framtida driftsform där andra boendialternativ än vård- och omsorgsboende kan bli aktuella.

Beläggningen på Fristad servicehus har varit sviktande de senaste åren, med i snitt cirka 30 lediga lägenheter per månad.

Avveckling och omvandling

Under 2018 stängde Elinborgs vård- och omsorgsboende på grund av sviktande beläggning och omfattande behov av renoveringar. Micasa förfogar över lokalerna som ligger på Elinborgsbacken i Tensta. Efter renovering kommer delar av beståndet att omvandlas till annan boendeform, eventuellt seniorbostäder.

Behov av nybyggnation

En långsiktig planering krävs för att anpassa stadens boenden till att möta framtida behov och önskemål. En svårighet är att en stor andel av fastigheterna i regionen inte klarar de myndighetskrav som ställs på boendets utformning och att Arbetsmiljöverket kan besluta om förbud att utföra omvårdnadsarbete med vitesföreläggande.

Bebyggelsen i en stor del av västerort, främst i Bromma och Hässelby-Vällingby, består av trevåningshus utan hiss vilket medför att många äldre får en sämre förutsättning för ett självständigt liv. Det behöver skapas alternativ för äldre som önskar och behöver ett mer tillgängligt boende. Fortsatt utveckling av seniorboenden i olika upplåtelseformer som ett komplement för de personer som inte är i behov av hedygnsomsorg är därför angeläget.

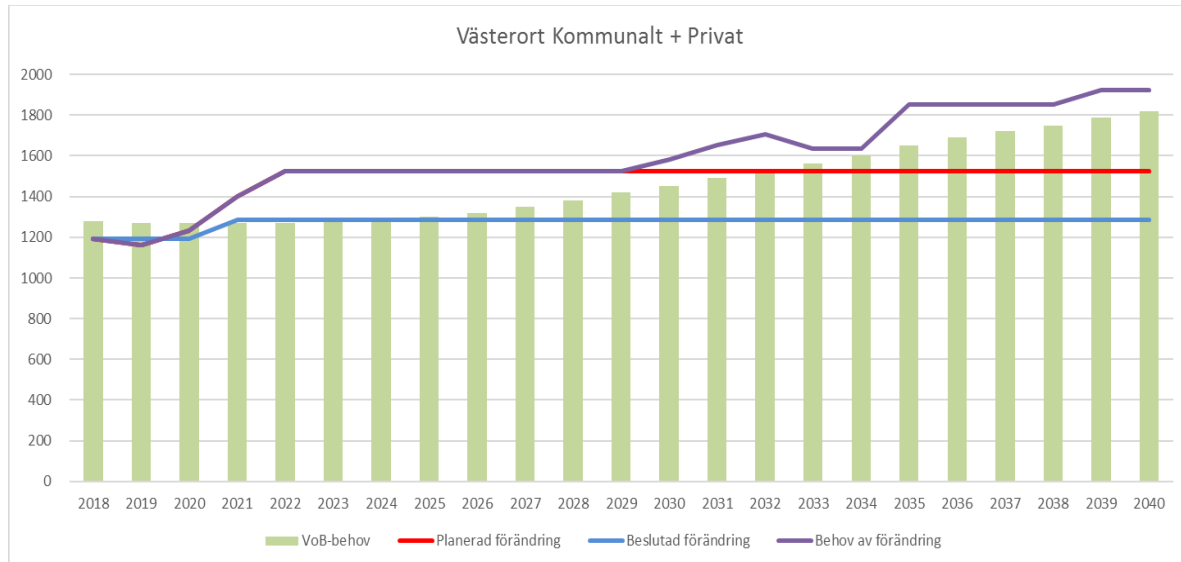
Rinkeby-Kista: I Rinkeby kommer ett nytt vård- och omsorgsboende att byggas med 90 platser, beräknas vara klart 2021/22.

Spånga-Tensta: Under våren 2019 öppnar Ambea/Vardaga 54 platser i Spånga, Villa Solhem. Staden har avtal på 48 av dessa platser. På Tenstaterrassen planerar Svenska Vårdbyggen för att uppföra ett boende med 72 platser till år 2020. Aleris planerar ett boende med 76 platser som beräknas vara klart 2021-2022. Det sammanlagda behovet av platser i vård- om omsorgsboende bedöms därmed tillgodosett och en viss överetablering av platser kommer att finnas de närmaste åren.

Hässelby-Vällingby: Ett privat vård- och omsorgsboende kommer att byggas i Riddersvik med 54 platser. Enligt planen kommer Vardaga att driva boendet med planerad start 2022.

Bromma: I Bromma har Efib AB fått markanvisning för nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med 72 platser i Abrahamsberg. Planerad inflyttning är år 2022. Förutsatt denna nyproduktion är Brommas behov av platser på vård- och omsorgsboende tillgodosett fram till omkring år 2030.

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



Innerstaden

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

Efter ett antal års minskning ökar nu antalet personer över 80 år i innerstaden. Äldre över 90 år förväntas minska fram till år 2027. Fram till år 2040 beräknas antalet äldre nästan ha fördubblats inom alla

åldersgrupper. I jämförelse med förra årets befolkningsprognos har antalet äldre över 65 år i innerstaden räknats upp med 6 950 personer fram till 2040 då nya antaganden om flyttmönstren har gjorts, se sid 8.

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns för närvarande 1 426 vård- och omsorgsboendeplatser, 61 profilboende och 49 korttidsplatser med kommunalt huvudmannaskap. Det är en minskning från föregående års boendeplan då ett kommunalt vård- och omsorgsboende har avvecklats på Östermalm. Det finns sammanlagt 503 platser inom regionen som staden har upphandlat i privata boenden vilket är en ökning från förra årets plan. Totalt finns 1 929 platser exklusive profil- och korttidsplatser.

Regionens prognostiserade behov av platser

Från år 2020 förväntas behovet i innerstaden successivt börjar öka. I och med den omfördelning av antal äldre som skett i befolkningsprognosen ökar antalet äldre i innerstaden med behov av vård- och omsorgsboende snabbare än förra årets prognos. Fram till år 2025 har behovet ökat med drygt 200 platser jämfört idag. Den största behovsökningen sker mellan år 2030 och 2040. Fram till 2040 ökar behovet med 1 250 platser, motsvarande cirka 56 procent. Det är cirka 560 platser fler jämfört med föregående års prognos.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2018

Innerstaden	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Behov av vård- och omsorgsboende	2 156	2 160	2 370	2 710	3 110	3 410
Kungsholmen	404	400	440	510	580	630
Norrmalm	387	390	430	500	570	620
Östermalm	591	590	640	730	860	960
Södermalm	774	780	850	970	1 100	1 200

Behov i relation till platser

I dagsläget finns totalt sett ett underskott om ett fyrtiotal platser i regionen, framför allt av privata platser. Behovsframskrivningen visar att det beräknas finnas ett stort underskott av platser under hela perioden fram till 2040. I och med den förändrade befolkningsprognosen har det tidigare underskottet i innerstaden ökat ytterligare. Fram till 2030 är underskottet cirka 500 platser och fram till 2040 har underskottet ökat till cirka 1 200 platser.

Behov av ombyggnation och upprustning

Kungsholmen: Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende samt Fridhemmets servicehus är i behov av renovering och upprustning.

Det finns i dag inte behov av större ombyggnationer utan endast mindre underhållsbehov på innerstadens övriga boenden. Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket.

Avveckling och omvandling

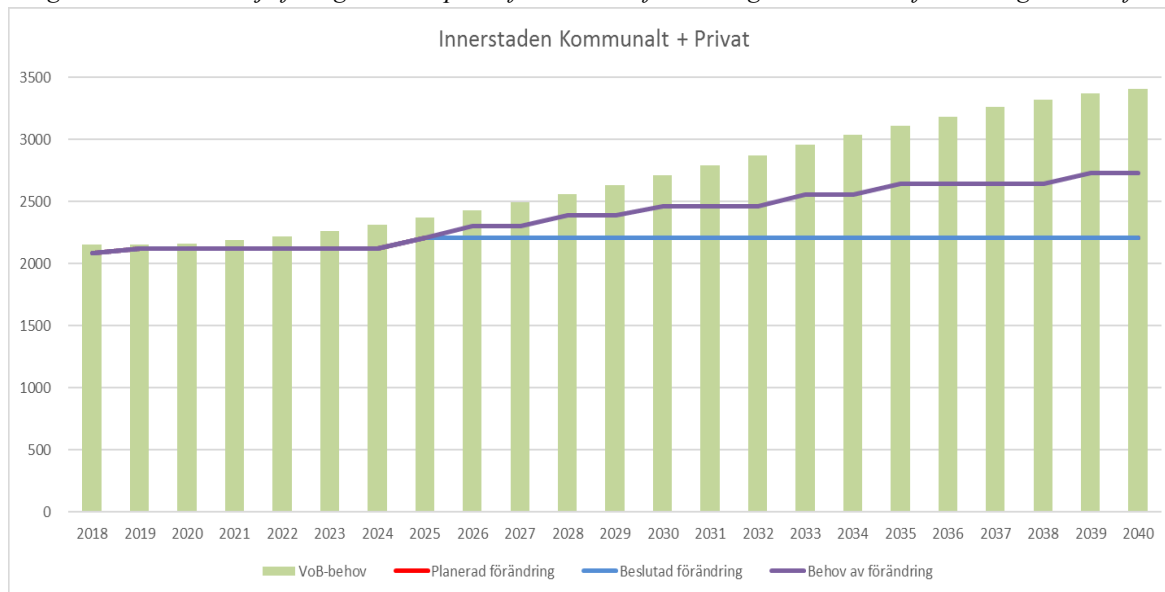
Östermalm: *Dianagårdens vård- och omsorgsboende* har avvecklats under 2018 med anledning av föreläggande från Arbetsmiljöverket.

Norrmalm: Antalet profilplatser ökat till de 29 platser som finns idag. Samtidigt har antalet platser med somatisk inriktning minskat.

Behov av nybyggnation

Södermalm: Under 2019 öppnar Stiftelsen Bräcke Diakoni ett nytt vård- och omsorgsboende i en av Micassas fastigheter på Reimersholme. **Norrmalm:** Planering har inletts för det nya kommunala vård- och omsorgsboendet i Hagastaden med Micasa som hyresvärd. Runt 2026 planeras ett nytt boende i Norra Djurgårdsstaden inom Östermalm. Regionen framför att platserna inte kommer att täcka behovet och behov finns av att bygga fler vård- och omsorgsboenden i regionen.

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



Västra söderort

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

Antalet äldre över 80 år ökar konstant fram till 2040 medan åldersgruppen 85 och äldre minskar fram till och med 2021 varefter den åter ökar de följande åren mot 2024. Antalet personer över 90 år förväntas minska något närmaste åren och ökar igen från 2025.

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Totalt finns 501 platser i vård- och omsorgsboende med kommunen som huvudman. Det finns även 46 platser på profilboenden och 13 platser för korttidsvård. Inom valfrihetssystemet finns också 350 upphandlade platser från privata utförare inom regionen.

Regionens prognostiserade behov av platser

I september 2018 var behovet av vård- och omsorgsboende 796 platser, behovet minskar något de närmaste åren för att från och med 2024 åter öka. Inom region ökar behovet av platser inom vård- och omsorgsboende med 364 platser, 46 procent, fram till år 2040.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2018

Västra söderort	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Behov vård- och omsorgsboende	796	780	820	910	1 030	1 160
Älvsjö	125	120	140	150	170	200
Skärholmen	223	220	230	240	260	280
Hägersten-Liljeholmen	448	430	450	510	600	680

Behov i relation till platser

Enligt regionens bedömning kvarstår risken för överkapacitet av platser och bedöms öka något jämfört med föregående år.

Behov av ombyggnation och upprustning

Regionen framhåller vikten av moderna, funktionella och fräscha boenden och lokaler vilket är viktigt både ur boende- och arbetsmiljöperspektiv. Regionen har idag flera boenden som har behov av modernisering och upprustning.

Hägersten-Liljeholmen: *Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende* är i behov av modernisering och upprustning liksom *Fruängsgårdens och Trekantens servicehus*. Vad gäller Fruängsgårdens servicehus har Micasa genomfört en inventering angående fastighetens status som visat på omfattande behov av underhåll. Åtgärdsplan ska upprättas.

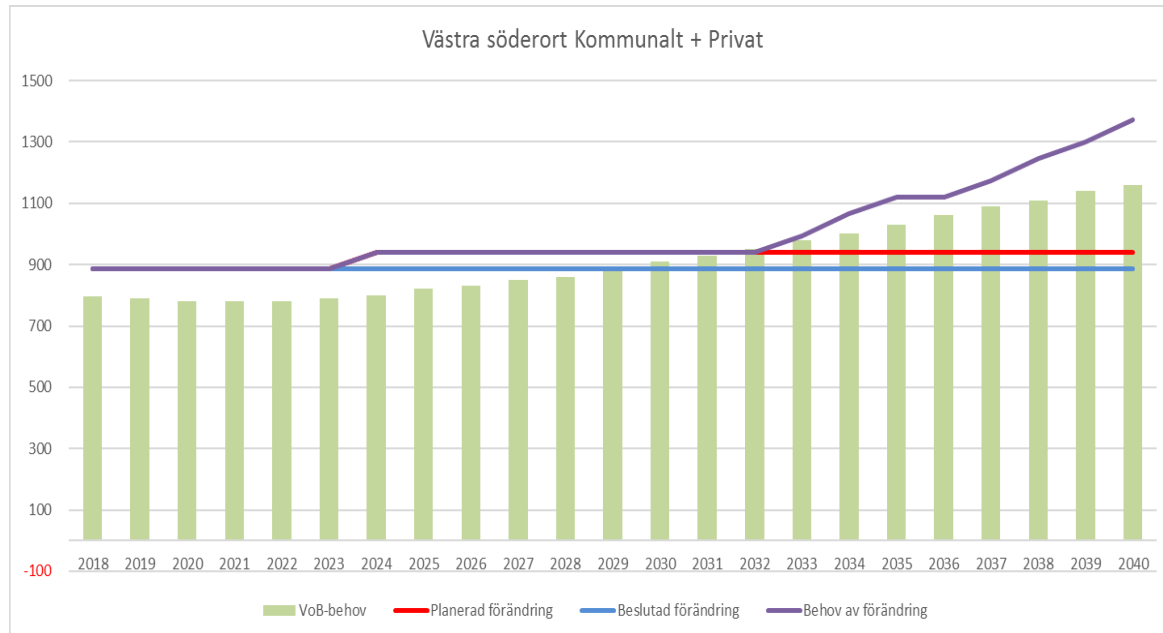
Älvsjö: På *Kristallgården* behöver ett helhetsgrepp avseende renovering tas. Älvsjö servicehus är slitet och i behov av upprustning. *Solberga vård- och omsorgsboende* har slitna och otidsenliga lokaler. De enskilda lägenheterna saknar trinetter eller andra kokmöjligheter.

Behov av nybyggnation

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Den första nyproduktionen är privat och beräknas till 2024 i Skärholmen.

Resterande nyproduktioner är förlagda till 2030-talet när en snabbare behovsökning sker.

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



Östra söderort

Östra söderort består av stadsdelsnämndsområdena Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen. Skarpnäcks stadsdelsnämnd har ett tillägg om att prognosen för fler äldre i stadsdelsnämndsområdet kan medföra att Hemmet för Gamla bibehålls samt att det saknas profilerat äldreboende i stadsdelsnämndsområdet.

Regionens prognostiserade behov av platser

I östra söderort beräknas antalet personer över 80 år fortsatt minska fram till år 2022 för att därefter börja öka. Efter år 2025 förväntas utvecklingen vända mot ett ökat behov för att vara i dagens nivå runt år 2030. Den största behovsökningen sker mellan år 2030 och 2040. Totalt sett ökar behovet med 420 platser från 2025 till 2040, motsvarande ca 35 procent. Det är ca 170 platser färre jämfört mot förra prognosen.

Tabell. Prognos vård- och omsorgsboende. Källa: Sweco 2018

Östra söderort	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Behov av vård- och omsorgsboende	1 297	1 240	1 190	1 280	1 430	1 610
E-Å-V	523	500	470	500	570	640
Farsta	518	490	460	480	520	590
Skarpnäck	256	250	260	290	340	380

Behov i relation till platser

Utifrån Swecos prognos finns i dagsläget ett överskott om drygt 130 platser varav knappt 30 med kommunalt huvudmannaskap. Med lagd planering beräknas det totalt sett finnas ett överskott av platser under hela perioden fram till 2040. Överskottet består till största delen av privata platser.

Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns i dagsläget cirka 740 kommunala vård- och omsorgsboendeplatser, detsamma som föregående års boendeplan. Det finns dessutom 27 korttidsplatser. Sammanlagt finns 572 platser inom regionen som staden har upphandlat i privata boenden liksom 23 privata profilboendeplatser. Det är en ökning med 46 platser från förra året. Totalt finns knappt 1 300 platser i vård- och omsorgsboende, exklusive korttidsvårdsplatser och profilboende.

Behov av ombyggnation och upprustning

Farsta: *Edö vård- och omsorgsboende* är under ombyggnad efter föreläggande från Arbetsmiljöverket. Efter ombyggnationen utökas antalet vård- och omsorgsplatser med 19 platser, från 88 platser till 107 platser. Inflyttning beräknas till december 2019. Förutsatt att inte ytterligare förlägganden blir aktuella är det inte aktuellt med ytterligare ombyggnationer och/eller större investeringar inom befintligt bestånd.

Avveckling och omvandling

Enskede-Årsta-Vantör: *Högdalens och Årsta vård- och omsorgsboenden* kommer att avvecklas då de inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Verksamheterna kommer att evakueras under rivning och nybyggnation. Skedvikens gruppboende med åtta lägenheter ska omstruktureras till LSS-boende enligt ett nämndbeslut från 2017. Det görs för att anpassa utbudet till efterfrågan på olika former av boende.

Farsta: När det gäller mindre boenden, såsom *Veckobo vård- och omsorgsboende* med elva lägenheter och *Ängsö vård- och omsorgsboende* med 13 lägenheter, är det enligt stadsdelsförvaltningen en utmaning att kvalitetssäkra och utveckla verksamheterna samt att driva dem med budget i balans. Regionen lyfter fram att mindre verksamheter likt dessa kan behöva ses över.

Skarpnäck: I Skarpnäck planeras *Hemmet för gamla*, hus A med 63 lägenheter att avvecklas i samband med att det nya vård- och omsorgsboendet Bergholmsbacken står färdigt.

Behov av kommunal nybyggnation

Enskede-Årsta-Vantör: Årsta vård- och omsorgsboende med 77 platser ska enligt nuvarande tidplan rivas 2020 för att ge platser till ett nybyggt boende med 72 platser som förväntas stå klart runt 2022. Projektet har skjutits fram på grund av oklarheter i detaljplanearbetet. I anslutning till det nya boendet planeras ett seniorboende vilket beräknas bli färdigställt tidigast 2023.

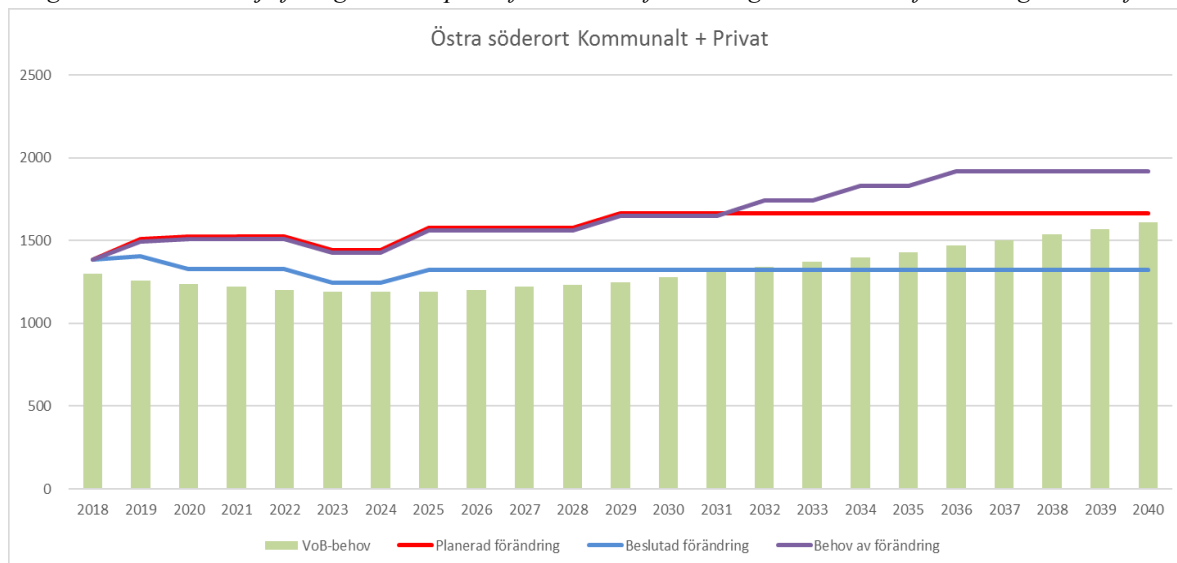
Högdalens vård- och omsorgsboende ska rivas preliminärt 2023. Det ska ersättas med ett nybyggt boende med 72 platser som förväntas vara klart 2024. Även i anslutning till Högdalen planeras seniorboende med färdigställande tidigast 2024. Micasa undersöker möjligheten att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende inom Slakthusområdet invid Globen, klart runt år 2029.

Skarpnäck: I Bagarmossen på *Bergholmsbacken* planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 platser som förväntas vara klart tidigast 2025, troligen 2026 på grund av en omfattande byggprocess.

Privat nybyggnation

I Farsta strand uppför fastighetsbolaget Stenvalvet ett vård- och omsorgsboende med 54 platser, planerat färdigställande 2020. Stiftelsen Stora Sköndal planerar att utöka platserna i sitt bestånd. I dagsläget kända projekt är Johannesgården med en utökning om 49 platser år 2019 och Villa Magnolia med 95 platser till år 2020.

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



Underlag och utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen

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

Beräkningsgrunden för tillgången på platser baseras på boenden med kommunalt huvudmannaskap - entreprenad och egen regi - samt nyttjande av privata platser upphandlade enligt LOV, inom och utanför staden. Planeringsinriktningen har i tidigare års boendeplaner varit att 60 procent av platserna i vård- och omsorgsboende ska ha kommunalt huvudmannaskap och 40 procent ska vara LOV-upphandlat. I föreliggande plan justeras denna inriktning till vardera 50 procent kommunalt huvudmannaskap respektive LOV-upphandlade privata platser.

De befintliga platser för korttidsvård som staden disponerar och är huvudman för, 123 stycken, räknas inte som en resurs i planeringen.

Utgångspunkt - 50 procent kommunalt huvudmannaskap och 50 procent privat

Som framgår ovan har äldreboendeplaneringen som utgångspunkt att 50 procent av platserna ska ha staden som huvudman. Dessa platser kan drivas antingen i egen regi eller som entreprenad. Denna nivå är satt eftersom det är viktigt att staden har rådighet över en stor andel av platserna.

Inom området ”äldreboende” finns ett flertal privata aktörer som specialiserat sig som lokalhållare respektive som svarar för verksamheten. Det finns därmed en bakomliggande konkurrenssituation i utbudet av platser vilket till del och inom ramen för LOV skapar en fungerande marknad. Det finns också en stor efterfrågan från privata utförare som vill bidra till utbyggnaden av nya äldreboenden inom staden. Så länge staden svarar för huvudmannaskapet för hälften av platserna erhålls en tillräckligt stabil grund för verksamheten för att över tiden säkra kostnadsbilden.

Planeringsmässigt, jämfört med fjolårets äldreboendeplan, innebär ändringen från 60 till 50 procent utbyggnad med kommunalt huvudmannaskap att projekt motsvarande drygt 750 nya platser övergår från kommunal till privat utbyggnad till och med 2040.

Under senare år har det skett en omstrukturering av de särskilda boenden som staden äger genom Micasa. Stadsdelsnämnderna har avvecklat platser och delar av detta lokalbestånd har byggts om för privata utförare som hyr direkt av Micasa. Drygt 600 platser hyrs på detta sätt ut direkt av Micasa till privata utförare. Indirekt har kommunen därmed viss rådighet över något fler platser än vad som definieras av begreppet kommunalt huvudmannaskap.

Fördelningen 50 procent platser med staden som huvudman och 50 procent privata LOV-upphandlade platser gäller som riktvärde för stadens planering som helhet. Nedbrutet på de olika regionerna kan fördelningen 50/50 variera beroende på lokala förutsättningar. Vid olika bedömningar av förslag inom ramen för boendeplaneringen spelar fördelningen dock 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.

Beräkningsgrund för LOV-upphandlade platser

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

För närvarande har staden avtal motsvarande 3 336 platser. Med hänsyn till justeringen 90/25 ovan räknas 2 048 platser som en befintlig resurs i planeringen. Antalet avtalade LOV-platser förändras kontinuerligt genom de LOV-upphandlingar som görs fyra gånger per år.

Beräkningsgrund för profilboende

I den samlade behovsberäkningen av vård- och omsorgsboende inkluderas även profilboende. Både profilboenden som drivs med kommunen som huvudman och avtalade profilboenden som drivs i privat regi belägna inom kommunen inkluderas fullt ut som resurs i boendeplaneringen. De utomkommunala profilboendena som räknas som resurs motsvarande 15 procent av antalet avtalade platser, det motsvarar den andel av de utomkommunala platserna som staden köper.

Projektering av nya vård- och omsorgsboende

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 ha god tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service. Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboende föreslås 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.

Ur planeringssynpunkt är vård- och omsorgsboenden, i tidiga skeden, relativt flexibla. Om behoven ändras kan ett projekt under processen prioriteras för en annan boendeform, exempelvis seniorbostäder, boende för andra prioriterade grupper eller bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Tredjepartsinhyrningar

Då utbyggnadsbehovet är omfattande utesluter inte äldreboendeplaneringen att staden vid behov kan hyra fastigheter från andra aktörer än Micasa. Det förslag till nytt samverkansavtal mellan staden och Micasa som föreslås gälla från och med 1 juni 2019 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 om det sker via ett lokal-, blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

I enlighet med nuvarande rättspraxis i detta avseende och för att säkra hyresförhållandet förordar äldreboendeplaneringen att stadens inhyrningar av vård- och omsorgsboenden från privata fastighetsägare i första hand ska ske via bostadshyreskontrakt.

Detaljplaner

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av hög efterfrågan som kan ge olika, exempelvis ekonomiska, incitament att förvärva och utveckla fastigheter för olika ändamål. 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 om huvudmannen för verksamheten är staden eller privat. Med hänsyn till att en större andel av vård- och omsorgsverksamheten bedöms kunna utföras av privata aktörer så behöver planverktyget i ökad omfattning utnyttjas för att långsiktigt säkra verksamheten.

Privat nyetablering

I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare för nya vård- och omsorgsboenden behöver staden utveckla rutinerna för att ge tydliga svar. Ofta kommer sådana förfrågningar genom stadsbyggnadskontoret eller exploateringskontoret.

Äldreboendeplaneringen föreslår att äldreförvaltningen samordnar stadens bedömning gällande önskemål om privata etableringar. Äldreförvaltningen ska samråda med berörd stadsdelsförvaltning och meddelar därefter rekommendation till stadsbyggnadskontoret eller exploateringskontoret baserat på följande kriterier:

- 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

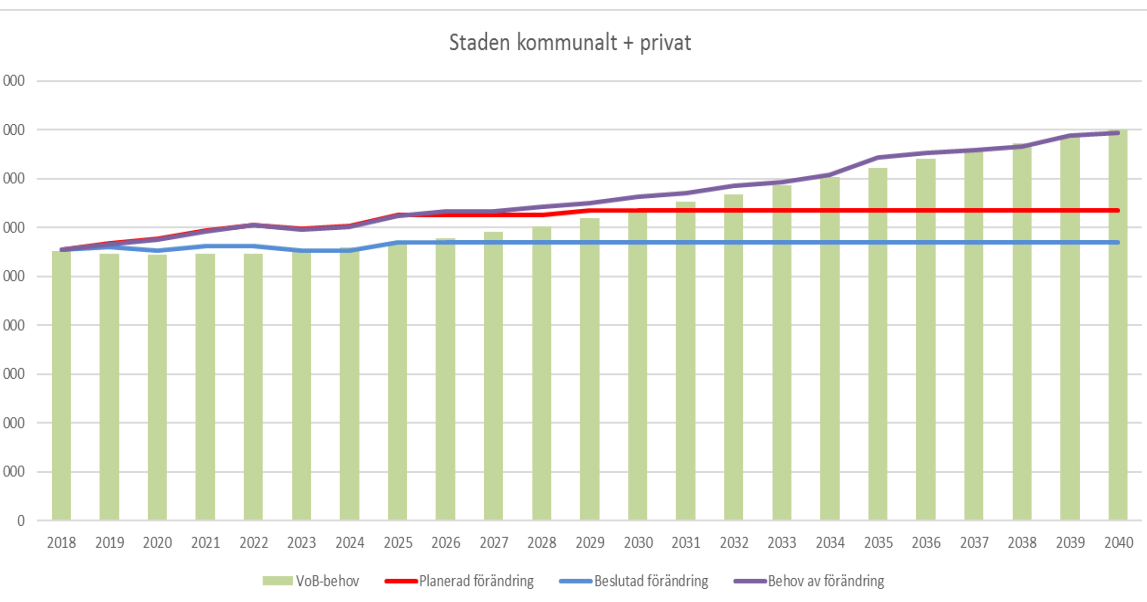
Äldreboendeplaneringen ser det angeläget att staden verkar för att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden. Det kan ske genom tävlingar eller andra former där ett antal aktörer inbjuds att lämna förslag på utformning och genomförande.

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 ända få en matchning till planeringen som helhet.

Planering med utblick mot 2040

Staplarna nedan visar stadens totala prognostiserade behov av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden. De vågräta linjerna representerar beslutade, planerade och kommande behov av förändringar för att möta behoven.



Som framgår av tabellen ovan har staden med nuvarande planering ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende fram till år 2029. Det medger utrymme för nödvändig omställning och planering för kommande behov. Med de redan beslutade förändringarna av lokalbeståndet samt de förslag till avvecklingar som redovisas i planen kommer det kommunala överskottet att minska något.

Det finns även skäl att i planeringen utgå från ett visst generellt utbudsöverskott. Faktorer såsom prognososäkerhet, utrymme för kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser och andra kommuners planering (LOV), platser utnyttjas för korttidsvård eller evakueringsbehov/avveckling.

Från och med 2023 ökar behovet med drygt 2 400 nya platser fram till 2040. Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna, se tabellerna nedan, och även inom regionerna. Samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma resurser. En ökad samverkan över stadsdels- och regiongränserna behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov.

Det finns en påtaglig svårighet att hitta lämpliga platser för nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden vilket påverkar planeringsförutsättningarna.

Med ett antagande om att 50 procent av platserna ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 870 nya kommunala platser fram till 2040. I tabellerna nedan redovisas elva kommunala vård- och omsorgsboenden som behöver nyproduceras för att täcka detta behov. De kommunala boendenas storlek, mellan 72-90 platser, avgör antalet boenden som behöver nyproduceras. För att uppnå fördelningen 50/50 förutsätts cirka 1 900 platser tillkomma genom privat nyetablering.

Kommunal nyproduktion - beslutad

Endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att påbörja och ansvara för ett specifikt utbyggnadsprojekt. Detta uppdrag ges lämpligen i samband med budget. I kommunstyrelsens boendeplan 2019 (*KS 2018/738*) redovisades, utöver Edö, enligt nedan utpekade nybyggnadsprojekt med färdigställande fram till år 2026. För dessa finns uppdrag beslutat sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår.

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen), 2021
- Hagastaden (etapp 2), 2025
- Årsta (Ottosjövägen), 2023
- Bergholmsbacken (Bergholmsbacken), 2025
- Högdalen (Ripsavägen), 2025

I boendeplan 2019 angavs även ett projekt på Östermalm med färdigställande år 2026 som ett *specifikt projekt*. Detta projekt har i årets plan omvärderats då specifik plats fortfarande saknas. Det kategorisereras därför i föreliggande plan som ospecifikt. I Slakthusområdet inom Enskede-Årsta-Vantör finns även ett *specifikt projekt* med färdigställande 2029.

Fastighetsbeståndet – avveckling

Micasa äger idag 52 större fastigheter som innehåller särskilt boende varav 48 uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket (AMV). Inom Edö vård- och omsorgsboende i Farsta pågår ombyggnation med planerat färdigställande december 2019. Fem boenden är sedan tidigare *beslutade* att avvecklas.

- Rinkeby vård- och omsorgsboende
- Skolörtens vård- och omsorgsboende (Vallörten)
- Årsta vård- och omsorgsboende

- Hemmet för Gamla vård- och omsorgsboende
- Högdalens vård- och omsorgsboende

Årsta och Högdalen har ett relativt stort upprustningsbehov samtidigt som utsikten att bygga om de till godkända vård- och omsorgsboenden är begränsade. Dessa kommer att rivas och ersättas genom nyproduktion på befintliga tomter. Skolörten (Vallörten) och Hemmet för gamla kan prioriteras för andra ändamål.

Vård- och omsorgsboenden med få lägenheter kan vara svåra att driva med budget i balans samt kvalitetssäkra och utveckla. *Fristad vård- och omsorgsboende* är en förhållandevis liten verksamhet som dessutom har ett omfattande upprustningsbehov.

Äldreboendeplaneringen *föreslår* mot bakgrund till detta samt med rådande utbudsöverskott att nedanstående boenden avvecklas och om möjligt används till andra angelägna ändamål. Vad gäller Fristad vård- och omsorgsboende *föreslås* en avveckling i samband med att nuvarande entreprenadavtal löper ut den 31 januari 2021.

- Veckobo vård- och omsorgsboende, Farsta sdf, elva lgh
- Ängsö vård- och omsorgsboende, Farsta sdf, 13 lgh
- Grangården, E-Å-V sdf, åtta lgh
- Smultronhemmet, E-Å-V sdf, åtta lgh
- Fristad vård- och omsorgsboende, Spånga-Tensta sdf, 22 lgh

Fastighetsbeståndet – underhåll

För många vård- och omsorgsboenden finns det ett behov av upprustning/underhåll. Det förslag till samverkansavtal mellan Micasa och staden som planeras att träda i kraft från och med 1 juni 2019 förtydligar detta behov och möjliggör ökade satsningar på underhåll. Detta kommer att medföra ett ökat behov av evakueringar. De närmast kommande årens nedgång i efterfrågan frigör därför utrymme inom det samlade lokalbeståndet för att klara erforderliga evakueringar. Tillfället är således för närvarande gynnsamt att prioritera sådana underhållsinsatser.

Sannolikheten att det via fortsatt omstrukturering av befintliga vård- och omsorgsboenden, eller andra lokaliteter som till exempel servicehus, ska gå att tillskapa *ytterligare* vård- och omsorgsboendeplatser bedöms som små. Många boenden är av äldre ursprung och har en utformning och disposition som begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling. Frekvent förekommer även stora överytor.

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.

Servicehus – underhåll och användning

Samtliga servicehus är i varierad omfattning i behov av upprustning och modernisering. *Edö servicehus* är under avveckling enligt tidigare beslut. Därefter har staden 13 servicehus med sammanlagt 1 250 lägenheter. Servicehusen ska värnas som boendeform så länge efterfrågan och behovet för detta boende finns kvar. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras. Antalet servicehuslägenheter har minskat under en följd av år och kontinuerligt brukar 10-15 procent av platserna vara tomma.

Samtidigt konstaterar äldreboendeplaneringen ett successivt ökande behov av upprustning/periodiskt underhåll av berörda byggnader. Generellt gäller därför att värdera alternativen rätt i samband med nödvändiga åtgärder i servicehusen. Det måste kunna ifrågasättas om det är rimligt genomföra stora framtidsytande investeringar och därmed låsa användningen över lång tid i fastigheter som hyser denna boendeform. Äldreboendeplaneringen förordar därför en inriktning som anger att i samband med behov av större upprustning/periodiskt underhåll prioritera att pröva alternativ användning/avveckling.

Ur ett underhållsperspektiv bedömer äldreboendeplaneringen att *Fristads servicehus* i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd kan bli ett av de första servicehusen som provas med denna inriktning. Sådana omstruktureringar bör ske parallellt med en generell satsning på utbyggnad av moderna seniorboenden. Seniorboende kan kompensera som boendeform för servicehus som måste avvecklas på grund av att det inte är rationellt eller ekonomiskt försvarbart att evakuerar dessa för omfattande investeringar i upprustning/periodiskt underhåll.

Definitioner av resurser

Som *befintlig resurs* räknas befintliga platser med kommunalt huvudmannaskap 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 befina sig i finns alltid en tidsangivelse för färdigställande/verkställighet utifrån det prognosticerade behovet av platser.

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

Tabellerna nedan beskriver äldreboendeplaneringens förslag per region. I enlighet med definitionen ovan anges utpekade projekt med specifika namn, ospecifika projekt utifrån behov med kursiv text för stadsdelsnämndsområdet. Årtal anges för planenerat färdigställande.

Region västerort

Regionen har i dagsläget ett visst underskott av platser och köper 27 procent av platserna i andra regioner och andra kommuner. Efter år 2020 behöver antalet platser i vård- och omsorgsboende utökas. Enligt nämndbeslut kommer Skolörtens vård- och omsorgsboende att avvecklas hösten 2019.

Äldreboendeplaneringen föreslår att Fristad vård- och omsorgsboende avvecklas när avtalet med nuvarande entreprenör Bräcke diakoni går ut 2021-01-31. Boendet är i behov av omfattande renovering och uppfyller inte i sin nuvarande form ställda kvar vad gäller boendestandard, arbetsmiljö och är på grund av sin utformning inte heller möjligt att driva effektivt. Med anledning av förslaget till förändrade planeringsinriktningen har ett antal projekt justerats jämfört med tidigare planering.

- Bromma, Geografiboken 2022, privat, specifikt projekt saknas. *Ersatt tidigare ej specifikt privat projekt 2027.*
- Bromma 2031, privat, specifikt projekt saknas. *Tidigarelagt från 2033, från kommunalt till privat.*
- Hässelby Vallörten 2035, privat specifikt projekt. *Från kommunalt till privat.*
- Rinkeby-Kista 2035, privat, specifikt projekt saknas. *Från kommunalt till privat.*
- Bromma 2039, privat, specifikt projekt saknas. *Från kommunalt till privat.*

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
2019 Rinkeby vob - 16	2021/2022 Rinkeby Allé + 90
2019 Skolörtens vob -32	
2021 Fristad vob -22	
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2020 Svenska Vårdbyggen, Tenstaterassen +72
	2021 Spånga, Ferdinand 9 + 76
	2022 Hässelby, Ambea/Vardaga, Riddersvik +54
	2022 Bromma, Efib, Geografiboken +72
	2030 Rinkeby-Kista +54
	2031 Bromma +54
	2032 Bromma +72
	2035 Hässelby-Vällingby, Vallörten +72
	2035 Rinkeby-Kista +72
	2039 Bromma +72

Region innerstaden

I innerstaden finns ett prognostiserat underskott av platser. I och med den förändrade befolkningsprognosen har underskottet ökat ytterligare. Det finns en påtaglig svårighet att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom regionen. Det finns även ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att privata aktörer etablerar sig i innerstaden. Ytterligare privata projekt har lagt till i regionen i jämförelse mot föregående års plan.

Med anledning av förslaget till förändrade planeringsinriktningen har ett antal projekt justerats eller tillkommit jämfört med tidigare planering.

- Södermalm, Tullgårdsparken 2028, privat. *Tillkommit.*
- Kungsholmen 2030, privat, specifikt projekt saknas. *Tillkommit.*

- Östermalm 2035, privat, specifikt projekt saknas. *Från kommunalt till privat.*
- Norrmalm 2039, privat, specifikt projekt saknas. *Från kommunalt till privat.*

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2025 Hagastaden +90
	2026 Östermalm +90
	2033 Södermalm +90
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2019 S-malm, Bräcke, Reimersholme +34
	2028 Södermalm, Tullgårdsparken +90
	2030 Kungsholmen +72
	2035 Östermalm +90
	2039 Norrmalm +90

Region västra söderort

Regionen har en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, både med kommunen som huvudman och platser hos privata utförare. För att möta den minskade efterfrågan har flera vård- och omsorgsboende stängt ner ett antal platser. Från 2025 kan en ökning av behovet ses. Under 2030-talet ses en kraftigare behovsökning fram till år 2040. Med anledning av förslaget till förändrade planeringsinriktningen har ett antal projekt justerats jämfört med tidigare planering.

- Skärholmen 2034, privat, specifikt projekt saknas. *Överfört från Hägersten-Liljeholmen samt från kommunalt till privat.*
- Älvsjö 2035, privat, specifikt projekt saknas. *Överfört från Hägersten-Liljeholmen.*
- Hägersten-Liljeholmen 2040, privat, specifikt projekt saknas. *Från kommunalt till privat.*

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

Region östra söderort

Regionen har för närvarande ett stort överskott av platser som kan möta underskottet i framför allt innerstaden. Exempelvis kan det nya boendet som planeras runt Globen med sin närhet till Södermalm även blir attraktivt för innerstaden.

Skedvikens gruppboende med 8 lägenheter ska omstruktureras till LSS-boende enligt ett beslut i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd 2017. Regionens överskott medger även att mindre effektiva och kostsamma verksamheter kan avvecklas. Äldreboendeplaneringen föreslår därför att Veckobo, Ängsö, Grangården samt Smultronhemmet avvecklas. Dessa boenden kan på grund av sin utformning vara svåra att driva effektivt samt utveckla och kan användas för andra ändamål.

Med anledning av den förändrade planeringsinriktningen har ett antal projekt justerats jämfört med tidigare planering.

- Skarpnäck 2032, privat, specifikt projekt saknas. *Tidigarelagt från 2037, utökat till 90 platser, från kommunalt till privat.*
- Farsta 2034, kommunalt, specifikt projekt saknas. *Tidigarelagt från 2038.*
- E-Å-V 2036, privat, specifikt projekt saknas. *Tidigarelagt från 2039, från kommunalt till privat.*

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
Skedviken - 8	2019 Farsta, Edö +20
<i>Veckobo vob -11</i>	2023 E-Å-V, Nya Årsta vob +72
<i>Ängsö vob -13</i>	2025 E-Å-V, Nya Högdalens vob +90
<i>Grangården vob -8</i>	2025 Skarpnäck, Bergsholmsbacken +72
<i>Smultronhemmet vob -8</i>	2029 E-Å-V, Slakthusområdet +90
2020 Årsta vob - 77	2034 Farsta +90
2025 Hemmet för gamla -63	
2023 Högdalens vob -158	
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2019 Farsta, Stora Sköndal +49
	2020 Farsta, Stenvalvet/Ersta +54
	2020 Farsta, Stora Sköndal, +95
	2025 Farsta, Stora Sköndal +54
	2032 Skarpnäck +90
	2036 E-Å-V +90

Seniorbostäder

I enlighet med budget 2019 ska boendeplanen beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

Antalet äldre som bor i otillgängliga bostäder ökar i Stockholm. För de som inte uppfyller kriterierna för servicehus eller vård- och omsorgsboende kan seniorbostad vara ett alternativ. Fler tillgängliga och anpassade bostäder ökar de äldres möjligheter till ett självständigt och aktivt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av vård- och omsorgsboende. En ökad tillgång på seniorbostäder har sannolikt även positiva effekter för stadens bostadsmarknad generellt. Fler tillgängliga lägenheter för äldre kan bidra till en flyttkedja som frigör bostäder på bostadsmarknaden.

Befintliga seniorbostäder

På uppdrag av staden har Sweco under 2018 genomfört en analys av bostadsmarknaden för seniorer i Stockholm¹. Seniorbostäder definieras som bostäder avsedda för personer som är 55 alternativt 65 år eller äldre. Sweco har identifierat 5 282 seniorbostäder (55+) fördelat på 76 fastigheter vars upplåtelseformer främst utgörs av privata eller allmännyttans hyresrätter. Knappt hälften av seniorbostäderna är belägna i innerstaden där en majoritet utgörs av privata hyresrätter. Bedömningen är att det finns ett visst bortfall av ”seniorbostadsrätter” som inte har kunnat härledas till i tillgängliga register.

Tabell: Antal lägenheter per region, alla upplåtelseformer - Sweco

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

Tabell: Antal seniorbostäder per upplåtelseform - Sweco

Upplåtelseform	Antal lägenheter	Andel
Allmännytta	2 232	42%
Privat hyresrätt	2 370	45%
Bostadsrätt	680	13%
Totalt	5 282	100%

¹ Framtidens behov av seniorbostäder – Sweco 2018

Inom allmännyttan har Micasa flest seniorbostäder vilket är inklusive före detta trygghetsbostäder. De övriga kommunala bostadsbolagen har sammantaget ca 630 bostäder riktade till seniorer.

Tabell: Antal seniorbostäder inom allmännyttan - Sweco

Allmännytta	Antal lägenheter
Micasa AB	1 601
Svenska Bostäder AB	362
Stockholmshem AB	207
Familjebostäder AB	62
Totalt	2 232

Behov av utbyggnad - Sweco

Swecos prognostiserade behov av seniorbostäder till och med år 2040 baseras på antagandet att dagens bestånd tillgodoser efterfrågan samt att dagens preferenser för seniorboende gäller även år 2040. Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen i åldersgruppen 55 år eller äldre vara 53 procent större år 2040. Om en lika stor andel av befolkningen i åldern 55 år eller äldre ska ha möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040 som idag behöver beståndet öka till mellan 6 900 - 8 100 lägenheter. Det innebär att mellan 2 400 och 2 800 lägenheter behöver tillkomma fram till år 2040, cirka 100–120 lägenheter årligen.

Micasas plan för nybyggnad av seniorbostäder

För att öka tillgången av ett tillgängligt boende har Micasa tagit fram *Plan för nybyggnad av seniorboende 2018- 2040*. Denna plan utgår från åldersgruppen 65 år och äldre. Om dagens nivå av seniorbostäder ska bibehållas och tillgången ska vara lika i förhållande till befolkningen behöver det enligt denna plan tillkomma ytterligare drygt

2 400 lägenheter till 2040.

Av dessa 2 400 planerar Micasa att färdigställa 1 500 nya seniorlägenheter fram till 2040. Cirka 400 kan tillkomma genom ombyggnad och cirka 1 100 lägenheter planeras inom nybyggnation. Micasa har analyserat vilka områden som bör prioriteras för utbyggnad då tillgången på seniorlägenheter med hyresrätt skiljer sig i staden. Östra söderort har i jämförelse med övriga regioner sämre tillgång till seniorlägenheter.

Micasa kommer, där det är lämpligt, att pröva att samlokalisera seniorbostäder i projekt för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Micasa har i dagsläget två markanvisade projekt för seniorbostäder vilka båda ingår i detaljplaner som också innehåller

vård- och omsorgsboende. Det är dels Årsta vård- och omsorgsboende med ett färdigställande cirka 2023 samt Högdalens vård- och omsorgsboende med färdigställande cirka 2025.

Om dagens nivå på seniorlägenheter ska bestå behöver minst 1 000 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa.

Framtida behov och önskemål om seniorbostäder

Äldreboendeplaneringen delar de bedömningar som framkommer i ovan nämnda rapporter. Även regionerna framhåller att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorboenden som ett alternativ för de äldre som inte är i behov av heldygnssorg. Det är vidare viktigt att seniorboendena där det är möjligt har ett aktivitetscenter. De ska vara en mötesplats för social gemenskap, erbjuda möjlighet till gemensamma måltider och fysisk aktivitet.

I vilken grad nuvarande bestånd av seniorbostäder motsvarar efterfrågan och behov är svårt att bedöma då flera olika faktorer påverkar. Framtidens seniorer kommer sannolikt även att ha andra behov och krav än dagens seniorer varför olika typer av seniorbostäder behöver tillkomma. En viktig faktor är exempelvis framtida seniorlägenheter får en hyressättning som gör att målgruppen vill och kan efterfråga bostäderna. Micasa kommer att genomföra en studie för att undersöka behov och önskemål hos målgruppen. Studien kommer utgöra underlag för revidering av *Plan för nybyggnad av seniorboende*.

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.

Seniorboende

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.