

Planering för äldreboende i Centrala staden

Kungsholmens, Norrmalms och Östermalms
stadsdelsförvaltningar

Caroline Barner
Anette Holm
Göran Svensson

2 juni 2006

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Uppdraget och metod	5
2.1	Uppdraget.....	5
2.2	Metod	5
3	Planeringsförutsättningar	7
3.1	Viktiga förändringar i staden vad gäller regelverk och rollfördelning i staden	7
3.1.1	Micasa Fastigheter i Stockholm AB och nytt ramavtal.....	7
3.1.2	Regler för investeringar.....	8
3.1.3	Vård- och omsorgsboende	8
3.1.4	Rapport från Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum.....	8
3.2	Köp av äldreomsorgsplatser av privata vårdgivare	9
3.3	Befolkningsförändringar	10
3.3.1	Befolkningsprognos jämfört med prognos över antalet äldreomsorgstagare.....	10
3.3.2	Utvecklingen av antalet äldreomsorgstagare i Centrala staden.....	13
3.4	Nuvarande lokalbestånd inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB	16
3.4.1	Kungsholmens stadsdelsförvaltning	16
3.4.2	Norrmalms stadsdelsförvaltning	17
3.4.3	Östermalms stadsdelsförvaltning	18
3.5	Socialstyrelsens lägesrapport 2005 om äldreomsorgen	19
3.6	Den nationella handlingsplanen för äldreomsorg.....	19
4	Planeringsläget i respektive stadsdelsförvaltning.....	23
4.1	Kungsholmens stadsdelsförvaltning	23
4.1.1	Beskrivning av äldreboendeenheterna.....	23

4.1.2	Framtida inriktning.....	27
4.1.3	Alternativa lösningar för Kungsholmen.....	29
4.2	Norrmalms stadsdelsförvaltning	30
4.2.1	Beskrivning av äldreboendeenheterna.....	30
4.2.2	Framtida inriktning.....	34
4.2.3	Alternativa lösningar för Norrmalm	36
4.3	Östermalms stadsdelsförvaltning	37
4.3.1	Beskrivning av äldreboendeenheterna.....	37
4.3.2	Framtida inriktning.....	39
4.3.3	Alternativa lösningar för Östermalm	42
5	Regionperspektivet	43
5.1	Centrala Staden.....	43
6	Slutsatser och förslag	46

Bilaga 1: Intervjuförteckning

1 Sammanfattning

Enligt USK:s prognos över behovet av äldreomsorg med heldygnsomsorg sker en minskning i hela staden, förutom i region Södermalm som har en liten ökning av antalet äldreboende med heldygnsomsorg fram till år 2020.

I regionen Centrala staden sker en minskning av efterfrågan med 20 procent under prognosperioden 2005-2020. Den största antalsmässiga minskningen sker i Östermalms stadsdelsförvaltning.

Utbudet av heldygnsomsorgsplatser i egen regi minskar med netto 73 platser, vilket motsvarar 6 procent av regionens totala utbud år 2005. Detta betyder att efterfrågan minskar mer än utbudet under prognosperioden.

Av den totala efterfrågan 2005 i regionen köps 546 platser av totalt 1 692 platser, vilket motsvarar 32 procent. Huvuddelen av dessa köps privat. Östermalms stadsdelsförvaltning köper flest platser, 321 platser, vilket motsvarar 41 procent av deras efterfrågan.

I regionen säljs enbart 64 platser, varav ca 30 inom regionen.

Vi bedömer att situationen i regionen idag är relativt odramatisk, även om efterfrågan minskar mer än utbudet. Det innebär att det inte finns någon anledning att ompröva den inriktning som finns i de olika stadsdelsförvaltningarna när det gäller att bedriva verksamheter i egen regi eller att fortsätta köpa platser som idag. Det innebär helt enkelt att stadsdelsförvaltningarna successivt kan minska sina köp av platser i takt med att behovet minskar. Vid anpassningen bör förvaltningarna också vara observanta på förändringar i behovet mellan demensplatser, somatik och psykiatri. För vissa speciella behovsgrupper krävs en samverkan mellan stadsdelsförvaltningarna inom och utom regionen.

Inom regionen sker redan idag ett relativt utvecklat samarbete.

På sikt planeras det för en omfattande utbyggnad av nya lägenheter såväl på Kungsholmen och Norrmalm (Norra Stationsområdet) som på Östermalm (Värtahamnen) vilket gör att behovet på lång sikt kan komma att förändras.

2 Uppdraget och metod

2.1 Uppdraget

De tre stadsdelsförvaltningarna Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm önskar genomföra en utredning om förutsättningarna för en samordnad planering av äldreboendet i centrala Stockholm. Till uppdraget hör att genomföra en kartläggning av såväl efterfrågan av omsorgsbehov som tillgängliga lokalresurser. Uppdraget har enligt uppdragsgivaren inriktats på följande frågor:

- Behovsinventering.
- Inventering av nuvarande utbud och möjliga resurser, i huvudsak inom Micasas fastighetsbestånd.
- Pågående planering (äldreomsorgens lokalbestånd, befintliga projekt, planerade projekt).
- Övergripande bedömning om förutsättningar, alternativ och hinder, ekonomiska överväganden (diskussion och analys).

Uppdraget har avgränsats till att:

- geografiskt omfatta regionen Centrala staden.
- tidsmässigt sträcka sig fram t.o.m. 2020.
- inte omfatta privata vårdgivare (men där verksamheten bedrivs på entreprenad redovisas den i rapporten).
- inte omfatta verksamhetens driftsekonomi.

Uppdraget skall ta sin utgångspunkt i de enskilda stadsdelsförvaltningarna men se till regionen som helhet och försöka finna förslag och rekommendationer som tar hänsyn till en helhetssyn, stimulerar samverkanslösningar och innebär kostnadseffektiva lösningar.

2.2 Metod

Uppdraget har genomförts genom att vi har tagit del av och analyserat planeringsläget i de tre berörda stadsdelsförvaltningarna. Vi har intervjuat företrädare från stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Intervjuförteckning framgår av *Bilaga 1*.

Vi har också tagit del av och analyserat befintligt material som är aktuellt i sammanhanget som t.ex. USK:s prognos för äldreomsorg, Lokal- och ombyggnadskonsulternas (LoBens) servicehus- respektive sjukhemsutredning,

äldreomsorgsplanen, stadsdelsförvaltningarnas lokalförsörjningsplaner, ärenden om framtida planering, Länsstyrelsens tillsynsbeslut etc.

Våra beräkningar utgår dels från utbudet av platser (antalet kommunala platser i berörda stadsdelsförvaltningar), dels efterfrågan av platser (respektive stadsdelsförvaltnings behov). Med utbudet avses platser inom äldreboenden med heldygnsomsorg d.v.s. sjukhem, gruppboende och ålderdomshem. Vi har även hämtat in information om antalet platser inom korttidsboende, växelvård, servicehus och seniorboende. Efterfrågan avser samtliga platser inom äldreboende oavsett regi såsom sjukhem, gruppboende och ålderdomshem, men även äldreboenden inom HVB-hem och för psykiatri.

Uppgift om utbudet av platser har vi erhållit från respektive stadsdelsförvaltning. Vid beräkning av utbudet har vi även tagit hänsyn till planerade förändringar i framtiden i form av t.ex. omstruktureringar.

Vid bedömning av behovet har vi använt oss av USK:s prognos men också räknat med ett alternativ, som bygger på antalet utnyttjade platser den 31 december 2005. Uppgiften om antalet utnyttjade platser har hämtats från Paraplyet som därefter verifierats och i vissa fall korrigerats av respektive stadsdelsförvaltning. Antalet utnyttjade platser har därefter räknats fram utifrån de antaganden USK gjort om minskning respektive ökning av behovet av antalet äldreomsorgsplatser.

Prognosen över äldreboende med heldygnsomsorg för regionen överensstämmer inte helt med summan av de olika delområdenas/stadsdelsförvaltningarnas prognoser. Enligt USK är anledningen att prognoserna för staden och stadens olika delar skiljer sig åt, bl.a. är den högre geografiska indelningen mindre känslig för tillfälliga variationer i äldreomsorgstagandet. För Centrala staden skiljer det 10 personer med heldygnsomsorg år 2005 och 20 personer år 2015.

Uppgifterna om beläggning/antal tomplatser ger en ögonblicksbild per 2005-12-31 och kan vara missvisande när mätning görs vid annat tillfälle. I synnerhet gäller det om uppgifterna visar att det är ett fåtal tomplatser. Tillfälligheter, administrativa förklaringar etc. gör att det vid en mättidpunkt visar sig finnas tomplatser.

Vi har tagit del av planeringen för lokalbeståndet hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Vi vill också hänvisa till den tidigare rapporten för Västra Söderort där det finns ett avsnitt som belyser andra faktorer av betydelse för det framtida behovet av äldreboende. Hit hör bl.a. utvecklingen av stödet i ordinärt boende genom en utveckling av hemtjänst, hemsjukvård och samverkan med slutenvården för äldre multisjuka samt den medicinska och medicinsk-tekniska utvecklingen.

I rapporten presenteras olika alternativ för respektive stadsdelsförvaltning och regionen.

3 Planeringsförutsättningar

3.1 Viktiga förändringar i staden vad gäller regelverk och rollfördelning i staden

3.1.1 Micasa Fastigheter i Stockholm AB och nytt ramavtal

Den 1 juni 2004 bildades det "nya" FB Servicehus AB genom en sammanslagning av gatu- och fastighetskontorets affärsområde Sjukhem och FB Servicehus, samt överföring av servicehus från AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem.

Under 2005 frikopplades FB Servicehus AB från AB Familjebostäder och blev ett direktägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Micasa Fastigheter AB äger och förvaltar servicehus som innehåller lägenheter, lokaler, särskilda boenden och sjukhem.

Bolaget har till uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter för ett tryggt äldre- och omsorgsboende. Enligt förslag till långsiktig strategisk inriktning för koncernen Stockholm Stadshus AB omfattar uppdraget för perioden 2006-2008 att:

- långsiktigt tillhandahålla välfungerande, välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och funktionshindrade.
- tillsammans med Stockholm Stadshus AB, bostadsbolagen, kommunstyrelsen och fastighets- och saluhallsnämnden slutföra överföring av ytterligare omsorgsboenden till Micasa.
- fortsätta med att konvertera vissa äldreboenden från servicehus.
- genomföra ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd.
- tillsammans med stadsdelsförvaltningarna m.fl. medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler.
- utveckla omsorgsboende och äldreboende i Stockholm i samverkan med staden och övriga aktörer inom denna verksamhet.

Ett nytt ramavtal mellan Stockholms stad och Micasa Fastigheter i Stockholm AB har tecknats. I det nya ramavtalet regleras övergripande förhållanden. Avsikten är att stadens nämnder skall blockhyra boendeytor och gemensamma ytor för att hyra ut bostäder i andra hand. Särskilda avtal tecknas styckevis per kategori av ytor. Vissa övergångsregler gäller fastigheter under ombyggnad och hyresavtal med nuvarande boende.

Vid om-, ny- och tillbyggnader samt nyförvärv av byggnader skall ny hyressättning överenskommas mellan Micasa och staden. I ramavtalet finns även beredningsprocessen för investeringar i om-, ny- och tillbyggnader beskriven med ansvarsfördelning och samverkansprinciper.

Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige att gälla från 2006-01-01.

3.1.2 Regler för investeringar

Nämnderna ansvarar för planering och lokaler för bl.a. äldreomsorg. Beslut om inhyrningar av lokaler eller om-, ny- och tillbyggnader skall prövas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Gränserna för nämndernas egen beslutanderätt ändrades fr.o.m. 2006 i syfte att minska detaljstyrningen och samtidigt stärka kommunstyrelsens inflytande. Fr.o.m. 2006 skall följande gälla för vilka ärenden som beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott:

Vid beslut om inhyrning av nya lokaler

- med en årlig hyreskostnad överstigande 1 mkr eller
- med en årlig hyreskostnad över 0,5 mkr och en hyrestid om fem år eller längre.

Vid beslut angående om-, ny- eller tillbyggnader av lokaler

- som medför en årlig hyreskostnadsökning överstigande 1 mkr och/eller
- som innebär en investering överstigande 10 mkr.

I budgeten för 2006 betonas att det är viktigt att samråd skall ske med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret innan inriktningsbeslut fattas i berörda nämnder i stora lokalärenden. Detta gäller ärenden

- som medför en beräknad investering överstigande 50 mkr och/eller en årlig hyreskostnadsökning överstigande 5 mkr.

3.1.3 Vård- och omsorgsboende

Samtliga särskilda boendeformer fått den gemensamma benämningen vård- och omsorgsboende. I denna rapport använder vi emellertid inte den nya benämningen.

3.1.4 Rapport från Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum

I september 2005 utkom Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum med rapporten 2005:5 "Hem ljuva hem". I rapporten belyses boendeformerna servicehus och seniorboende och processen med omvandling från servicehus till seniorboende.

I rapporten betonas vikten av att följa den fortsatta omvandlingsprocessen för att få kunskap om hur väl seniorboendet tillgodoser gemenskaps- och trygghetsbehov, vilka grupper som beviljas plats i de servicehus som finns kvar och om deras behov kan tillgodoses i andra boendeformer.

Besparingen för stadsdelsnämnden vid avveckling av servicehus är uteblivna kostnader för gemensamma lokaler och tomma lägenheter men också att hälso- och sjukvårdsansvaret överförs till landstinget. Ansvaret för tomställda fastigheter övergår till fastighetsägaren, oftast Micasa Fastigheter AB, vars uppgift blir att finna

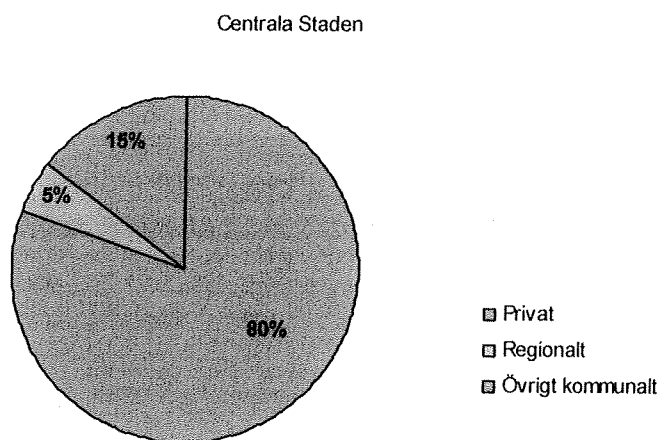
alternativ användning för fastigheten. Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum bedömer att hälften av de ytor som hittills har friställts, inte kan delas av och hyras ut och att det därmed är tveksamt om fastighetsägaren får full kostnadstäckning.

3.2 Köp av äldreomsorgsplatser av privata vårdgivare

Stockholms stad har tecknat ramavtal om enstaka platser med ett stort antal vårdgivare. Bland utbudet finns såväl sjukhemsplatser, gruppboenden, korttidsplatser och olika slags profilboende. Dessa platser finns företrädesvis i stockholmsregionen.

I *Figur 1* visas andelen köpta äldreomsorgsplatser i regionen av dels privata vårdgivare, dels kommunala vårdgivare. När det gäller de kommunala vårdgivarna har vi valt att speciellt redogöra för om det är köp av platser inom regionen eller om det är köp i andra stadsdelsförvaltningar/kommuner. Platser i boenden i den egna stadsdelsförvaltningen redovisas inte.

Figur 1: Andel köp av äldreomsorgsplatser fördelat mellan privata och kommunala vårdgivare, december 2005.



Källa: Stadsdelsförvaltningarna i regionen Centrala staden

I *Figur 1* utläses att andelen privat köpta platser av den totala andelen köpta platser i regionen är 80 procent. Östermalms stadsdelsförvaltning köper flest antal platser totalt sett. Sett till de platser som köps är Norrmalm emellertid den stadsdelsförvaltning som köper störst andel privata platser motsvarande 88 procent av totala antalet köpta platser. För Kungsholmen är andelen privat köpta platser 82 procent och för Östermalm 77 procent av totala antalet köpta platser. Andelen regionalt köpta platser ligger på en låg nivå motsvarande 5 procent för hela regionen. I avsnitt 5.1 redovisar vi fler uppgifter om köp.

3.3 Befolkningsförändringar

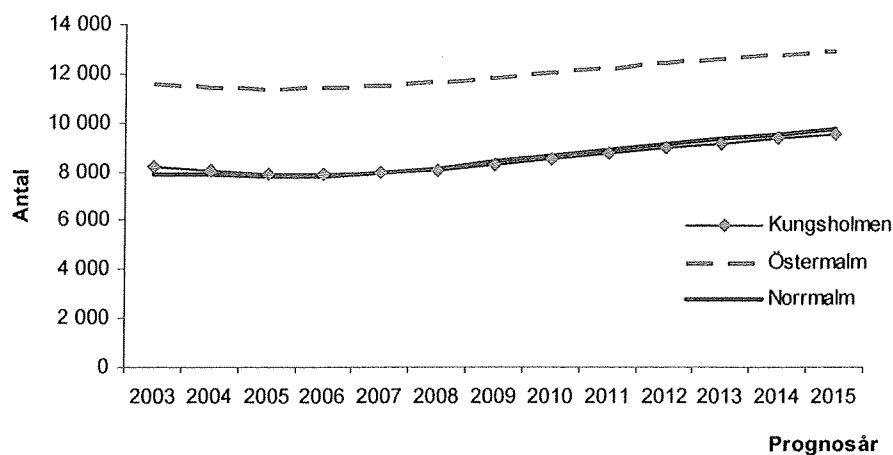
3.3.1 Befolkningsprognos jämfört med prognos över antalet äldreomsorgstagare

Beroende på vilken prognos man väljer att använda kan man få olika bild av utvecklingen av behovet av äldreomsorg. Vi vill i detta avsnitt visa skillnaderna mellan USK:s befolkningsprognos och USK:s prognos över antalet äldreomsorgstagare samt prognos över antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg, fortsättningsvis kallad äldreboendeprognosen.

I befolkningsprognosen för Stockholm stad gör USK antaganden om dödlighet, fruktsamhet, in- och utflyttning samt boende. Befolkningsprognosen 2003-2020 utgår från hur befolkningen i Stockholm stad såg ut 31 december 2003. Våra beräkningar nedan baseras på prognosen omfattande åren 2005-2015.

I *Figur 2* redovisar vi befolkningsprognosen för antalet personer äldre än 65 år i de tre stadsdelsförvaltningarna.

Figur 2: Befolkningsprognosen för antalet personer äldre än 65 år på Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm.



Källa: Befolkningsprognosen 2003-2020, USK

Av *Figur 2* kan utläsas att enligt befolkningsprognosen antas antalet äldre än 65 år öka i samtliga tre stadsdelsförvaltningar. Enligt USK är det personer mellan 65- 79 år som kommer att öka. Av *Figur 2* framgår att den största ökningen sker kring år 2007-2008. Även i slutet av perioden sker en ökning, vilket kan förklaras av den stora andelen 40-talister som då medräknas i åldersgruppen över 65 år. Totalt i Centrala staden kommer det att ske en ökning av antalet personer över 65 år med 19 procent enligt befolkningsprognosen under perioden år 2005-2015. Det skiljer sig dock mellan

olika ålderskategorier¹. Andelen personer som är mellan 65-79 år ökar med 48 procent av den totala befolkningen över 65 år, medan andelen över 80 år minskar med 25 procent av den totala befolkningen över 65 år.

Kungsholmen och Norrmalm står för den största ökningen av antalet äldre mellan 65-79 år. På Kungsholmen är den procentuella ökningen ca 50 procent och på Norrmalm 52 procent. Östermalm har en procentuell ökning på 44 procent.

Andelen personer som är över 80 år minskar totalt sett i regionen. På Kungsholmen är den procentuella minskningen 32 procent respektive 27 procent på Östermalm. Norrmalm har en procentuell minskning på 21 procent.

Prognosen över antalet äldreomsorgstagare bygger på USK:s befolkningsprognos, men har jämfört med befolkningsprognosen förlängts i tiden samt att USK även gjort antaganden om konsumtionen av äldreomsorg utifrån en förväntad hälsoförbättring². Av äldreboendeprognosen framgår behovet av heldygnsomsorg. Framskrivningen av äldre utgår från det faktiska omsorgsbehovet i olika omsorgsformer efter kön och ålder (femårsklasser) i varje stadsdelsförvaltning. Faktiskt omsorgsbehov är uttryckt som andelen omsorgstagare i befolkningen.

Denna andel har därefter reducerats utifrån antaganden om en friskare befolkning. Antagandet är differentierat efter kön och ålder. USK har gjort reduceringar i åldrarna upp till 84 år för kvinnor och 94 år för män. Det framräknade behovet för respektive år är sedan applicerat på det förväntade befolkningsunderlaget. Det förväntade antalet omsorgstagare för respektive år är summerat upp till två åldersklasser för att få det mer överskådligt.

Äldreboendeprognosen sträcker sig fram till år 2030 för hela staden, och fram till år 2020 för de fem delområdena i Stockholm samt för de 18 stadsdelsnämnderna.

I *Figur 3 och 4* har vi valt att enbart visa hur antalet äldreomsorgstagare och äldreboende ser ut fram till år 2015 för att kunna göra vissa jämförelser med befolkningsprognosen.

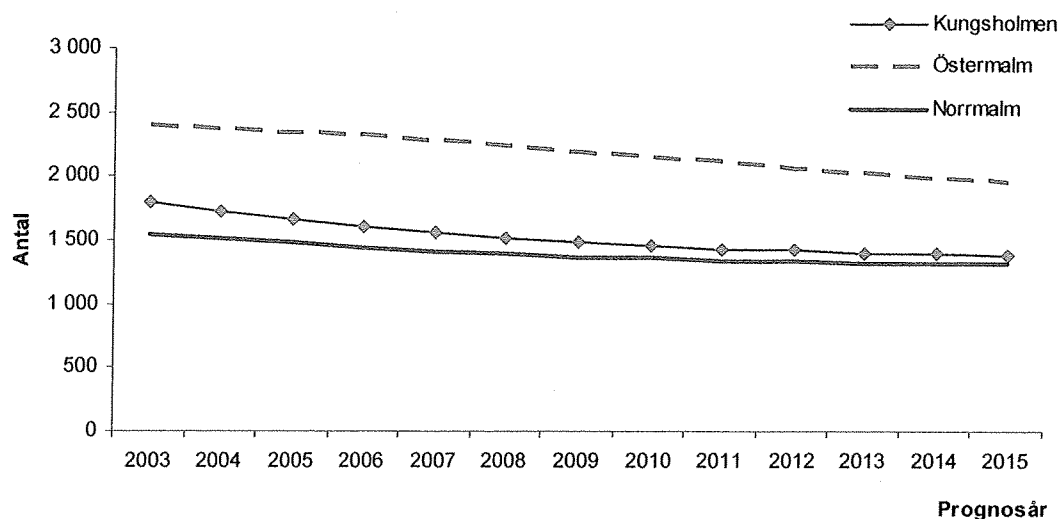
I *Figur 3* redovisas samtliga äldreomsorgstagare uppdelat på de tre stadsdelsförvaltningarna som har någon form av service/omsorg, d.v.s.:

- Boende med heldygnsomsorg (ålderdomshem, sjukhem, gruppboende men exkl. korttidsboende/växelvård).
- Korttidsboende, växelvård.
- Hemtjänst i servicehusboende.
- Hemtjänst i ordinärt boende samt personer med hemvårdsbidrag.

¹ USK skiljer mellan de personer som är 65-79 år samt de som är äldre än 80 år.

² USK antar att behovet av hemtjänst ökar.

Figur 3: Totala antalet äldreomsorgstagare på Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm.



Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

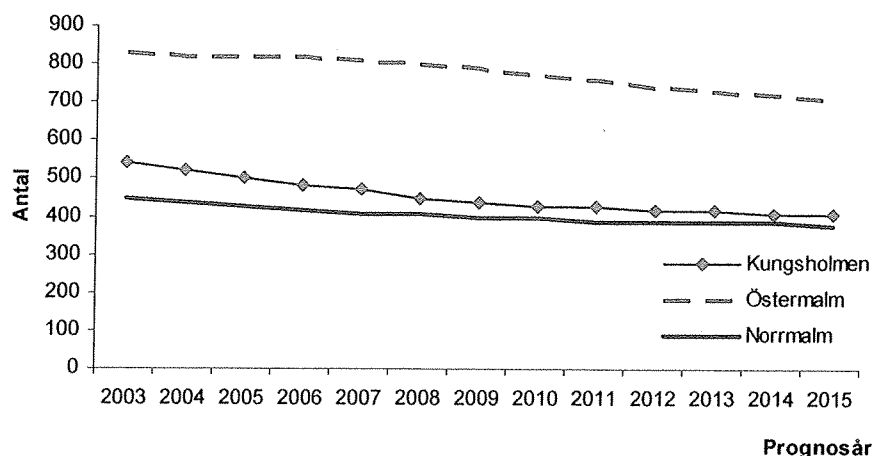
Enligt USK:s prognos över antalet äldreomsorgstagare kommer det att ske en minskning i samtliga tre stadsdelsförvaltningar. För Centrala staden är den genomsnittliga minskningen 15 procent³ av antalet äldreomsorgstagare under prognosperioden, d.v.s. från år 2005 fram till år 2015.

I USK:s prognos antas att konsumtionen av äldreomsorg ökar med åldern. Detta medför att om antalet äldre ökar i en stadsdelsförvaltning ökar således även behovet av äldreomsorg.

³ Uppgiften baseras på prognos till år 2015. Förändringen fram till år 2020 är -19%.

I *Figur 4* redovisas enbart antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg⁴ i de tre stadsdelsförvaltningarna.

Figur 4: Antalet äldreboende med heldygnsomsorg på Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm.



Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Av *Figur 4* framgår att det kommer att ske en minskning av behovet av antalet äldreboende med heldygnsomsorg. Totalt för regionen minskar antalet med 14 procent under perioden år 2005-2015. Östermalm och Norrmalm har en minskning på 13 respektive 12 procent medan antal äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg minskar med 18 procent på Kungsholmen.

3.3.2 Utvecklingen av antalet äldreomsorgstagare⁵ i Centrala staden

I *Figur 3* redovisades utvecklingen av antalet äldreomsorgstagare enligt äldreboendeprognosen i de tre olika stadsdelsförvaltningarna fram till år 2015. Följande avsnitt redovisar prognostiserade data fram till år 2020. I *Tabell 1* jämför vi antalet äldreomsorgstagare i Centrala staden med övriga fyra delområden i staden. Observera att här används 2003 som jämförelseår till skillnad från tidigare redovisad prognos som baseras på en jämförelse med år 2005.

⁴ I begreppet äldreboende med heldygnsomsorg ingår inte korttidsboende.

⁵ Med äldreomsorgstagare menas boende med heldygnsomsorg, korttidsboende, växelvård, hemtjänst i servicehusboende samt hemtjänst i ordinärt boende.

Tabell 1: Utvecklingen av totala antalet äldreomsorgstagare i fem delområden år 2003–2020

Delområde	2003	2010	2015	2020	Förändring 2003-2020	%-förändring 2003-2020
Västerort	4 815	4 680	4 590	4 630	-185	-4
Centrala staden	5 750	4 950	4 640	4 680	-1 070	-19
Södermalm	3 145	3 050	3 145	3 340	+195	+6
Östra Söderort	5 490	5 025	4 540	4 200	-1 290	-23
Västra Söderort	3 350	3 330	3 240	3 185	-165	-5
Staden ⁶	22 550	21 020	20 120	19 990	-2 560	-11

Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Samtliga delområden, förutom Södermalm, redovisar en minskning av antalet äldreomsorgstagare fram till år 2020. I Centrala staden sker en minskning med 19 procent.

I Tabell 2 redovisas utvecklingen av antalet äldreboende med heldygnsomsorg⁷ för stadens och dess fem olika delområden.

Tabell 2: Utvecklingen av antalet äldreboende med heldygnsomsorg i fem delområden år 2003–2020

Delområde	2003	2010	2015	2020	Förändring 2003-2020	%-förändring 2003-2020
Västerort	1 250	1 240	1 220	1 200	-50	-4
Centrala staden	1 820	1 590	1 480	1 460	-360	-20
Södermalm	940	910	930	980	+40	+4
Östra Söderort	1 770	1 690	1 550	1 420	-350	-20
Västra Söderort	895	925	900	875	-20	-2
Staden	6 670	6 350	6 080	5 940	-730	-11

Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Prognosen visar att det sker en minskning i alla delområden, förutom Södermalm som har en liten ökning av antalet äldreboende med heldygnsomsorg fram till år 2020. I Centrala staden sker en minskning med 20 procent.

Utvecklingen av antalet äldreomsorgstagare i respektive stadsdelsförvaltning fram till år 2020 redovisas i Tabell 3.

⁶ Prognosen för staden överensstämmer inte med summan av de olika delområdenas prognoser. Anledningen är att prognoserna för staden och stadens olika delar skiljer sig åt, bl.a. är den högre geografiska indelningen mindre känslig för tillfälliga variationer i äldreomsorgstagandet.

⁷ I begreppet äldreboende med heldygnsomsorg ingår inte korttidsboende.

Tabell 3: Totala antalet äldreomsorgstagare i Centrala staden 2003-2020 samt förändringar

Stadsdelsförvaltning	2003	2010	2015	2020	Förändring 2003-2020	%-förändring 2003-2020
Kungsholmen	1790	1450	1 380	1410	-380	-21
Norrmalm	1550	1360	1320	1380	-170	-11
Östermalm	2400	2160	1960	1910	-490	-20

Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

I *Tabell 1* utläses att det totala antalet äldreomsorgstagare minskar med 19 procent fram till år 2020 i Centrala staden, i *Tabell 3* utläses att förändringen är störst på Kungsholmen och Östermalm.

Tabell 4: Utvecklingen av antalet äldreboende med heldygnsomsorg i Centrala staden år 2003-2020

Stadsdelsförvaltning	2003	2010	2015	2020	Förändring 2003-2020	%-förändring 2003-2020
Kungsholmen	540	430	410	410	-130	-24
Norrmalm	480	400	380	400	-80	-17
Östermalm	830	770	710	670	-160	-19

Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Antalet äldreboende med heldygnsomsorg utvecklas något annorlunda än antalet äldreomsorgstagare. Av *Tabell 4* utläses att minskningen är störst på Kungsholmen.

3.4 Nuvarande lokalbestånd inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB

3.4.1 Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Inom Kungsholmens stadsdelsförvaltning förvaltar Micasa följande fastigheter för äldreboende.

Tabell 5: Fastigheter som Micasa förvaltar i Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Fastighet	Användning	BRA m2	Byggår	Senast ombyggnad	Bokfört värde, mkr
Essinge servicehus Skogsmarken 23	Seniorboende		1963	1987	22,0
Pilträdet servicehus Pilträdet 10	Servicehus och gruppboende	12 457	1982	Uppgift saknas	88,7
Serafens äldreboende Pilträdet 14	Äldreboende med heldygnsomsorg	14 220	1993	2003	141,2

Essinge servicehus

Servicehuset kommer att ombildas till ett seniorboende under 2006/2007. En förskola planeras inrymmas i nedre plan.

Pilängen

Pilängens som idag har platser för heldygnsomsorg har intagningsstopp och kommer successivt att avvecklas.

Trossen

Trossen, som idag förvaltas av AB Familjebostäder, kommer att tas över av Micasa fr.o.m. september 2006.

3.4.2 Norrmalms stadsdelsförvaltning

Inom Norrmalms stadsdelsförvaltning förvaltar Micasa följande fastigheter för äldreboende.

Tabell 6: Fastigheter Micasa förvaltar i Norrmalms stadsdelsförvaltning.

Fastighet	Användning	BRA m2	Byggår	Senast ombyggnad	Bokfört värde, mkr
Riddarsporren Riddarsporren 21	Servicehus Seniorboende under ombyggnad	13 466	1980	pågående	61,8
Vasens servicehus Vasen 3	Servicehus och demensboende,	5 910	1975	pågående	34,5
Väderkvarnens servicehus Väderkvarnen 20	Servicelägenheter, gruppboende, sjukhem		1981	1996	108,6
Vädurens servicehus Väduren 16	Servicehus och demensboende	10 716	1981	1995	84,8
Sabbatsberg 23 Adolf Fredriks- huset, Johanneshuset, Klockhuset samt Sinnenas Trädgård	Äldreboende med heldygnsomsorg	22 180	1900-1950	Uppgift saknas	108,9

Riddarsporren

Riddarsporren består av två byggnader. Större delen av Riddarsporren har omvandlats till seniorbostäder även om det också finns lokaler som omdisponerats till heldygnsomsorg. En ny öppen dagverksamhet har startat sin verksamhet i hus B på bottenvåningen.

Vasens servicehus

Servicehuset innehåller idag enbart 13 lägenheter. Ombyggnaden av Vasens servicehus har medfört att servicelägenheter har omvandlats till lägenheter med heldygnsomsorg. Idag finns här gruppboende för dementa med 40 lägenheter och ålderdomshem med 38 lägenheter. Planering har startat för en ombyggnad för att skapa förskoleavdelningar, samlingsal, nytt tillagningskök och matsal samt lokaler för Vasens personal och administration.

Väderkvarnen

I fastigheten fanns tidigare landstingets vårdcentral. Servicehuset innehåller 143 lägenheter. Dessutom finns äldreboende för heldygnsomsorg. Av dessa bor ca hälften i Magnoliagården, där flera delar rum. Där finns en demensavdelning och en sjukhemsavdelning. I samarbete med Micasa har stadsdelsförvaltningen gjort en genomgång av alla lokaler i Väderkvarnen som visar på att det är möjligt att bygga om servicehuslägenheter till gruppboende samt att omdisponera åtta lägenheter på plan ett till stödboende för socialpsykiatri.

Vädurens servicehus

Servicehuset innehåller 117 lägenheter. Dessutom finns två gruppboende för dementa.

Sabbatsberg

De förändringar som skett under senare tid är att dagvårdsverksamheten från Adolf Fredrikshuset har flyttat till Klockhuset i Sabbatsbergsområdet.

3.4.3 Östermalms stadsdelsförvaltning

Inom Östermalms stadsdelsförvaltning förvaltar Micasa följande fastigheter för äldreboende⁸.

Tabell 7: Fastigheter Micasa förvaltar i Östermalms stadsdelsförvaltning

Fastighet	Användning	BRA m ²	Byggår	Senast ombyggnad	Bokfört värde, mkr
Gärdets sjukhem, Rio 8 (ägs idag av fastighetskontoret och övergår till Micasa efter ombyggnad)	Äldreboende med heldygnsomsorg	10 300	1983	Pågår, klart 2007	
Kattrumpstullen 5	Sjukhem	7 402	2003	2003	75,1
Dianagården Drevkarlen 9	Äldreboende med heldygnsomsorg	8 305	1965	1995	21,9
Linnégården Kumlet 24	Sjukhem	5 441	1972	1996	54,7
Rio Servicehus Rio 9	Servicehus, Seniorboende	12 342	1983	Pågår	80,1

⁸ De servicehus som tidigare har avvecklats och där planering eller ombyggnad sker för seniorboende, redovisas inte i avsnittet.

Gärdets sjukhem

Ombyggnaden av Gärdets äldreboende beräknas vara klar i början av 2007. Gärdets sjukhem kommer fortsättningsvis att heta Rio. De boende är tills ombyggnaden är klar evakuerade till Beckomberga.

Rio servicehus

Rio servicehus består av två identiska huskroppar med sammanlagt 120 lägenheter. Den ena delen, Sandhamnsgatan 8, som idag består av seniorbostäder kommer att renoveras etappvis.

Kampementet

Kampementet är nytt boende från 2005. Boendet ägs inte av Micasa.

3.5 Socialstyrelsens lägesrapport 2005 om äldreomsorgen

Socialstyrelsen konstaterar i sin senaste lägesrapport för äldreomsorgen 2005 att neddragningen av antalet platser i särskilda boenden för äldre fortsätter. I vissa kommuner finns risk att en snabb minskning riskerar kvaliteten i äldreomsorgen.

Hemtjänsten ökar, dock inte lika mycket som äldreboendena minskar. Vissa länsstyrelser rapporterar att nedläggningen av de särskilda boendena går för fort i många kommuner och att det saknas analyser av förändringarnas konsekvenser. Äldre med behov av särskilt boende får stå tillbaka då platserna framför allt går till demenspatienter.

Många äldre är beroende av anhörigas hjälp för att kunna bo kvar hemma, men de anhöriga får för lite stöd av kommunen. Omställningen av äldreomsorgen kräver ökad samverkan mellan landsting, kommun och anhöriga.

De äldre själva är ganska nöjda med vården och omsorgen men kritiska till att personalen ofta byts ut och att det saknas tid för deras sociala behov i den dagliga omsorgen.

3.6 Den nationella handlingsplanen för äldreomsorg

I följande avsnitt gör vi en sammanfattning av den nationella handlingsplanen för äldreomsorgen, Prop. 2005/06:115 i de delar som avser äldreboendefrågan.

Trygghet i boendet

Möjligheten att bo kvar i den egna bostaden är en viktig del av äldrepolitiken. Bostäder behöver utformas så att både boendet och den yttre miljön fungerar även om den äldre personen får funktionsnedsättningar som exempelvis nedsatt rörelseförmåga, syn eller hörsel. Regeringens uppfattning är att det behövs en

fortsatt utveckling i kommunerna för förbättringar av bostädernas användbarhet för äldre personer och för att öka möjligheterna att välja boende.

För dem som trots olika insatser inte känner sig trygga i sin bostad måste det utvecklas alternativ som bättre tillgodoser rimliga anspråk på trygghet. Det kan exempelvis handla om ett bättre utbud av bostadsalternativ på den ordinarie bostadsmarknaden eller om att erbjuda särskilt boende även till personer som inte har behov av personlig omvårdnad dygnet runt. Det är även viktigt att uppmärksamma hemlösa äldre personers behov.

Det är regeringens uppfattning att möjligheterna för äldre personer att finna goda boendeanternativ behöver öka. Regeringen avser att tillsätta en delegation med uppdrag att följa och analysera, lämna förslag och påverka utvecklingen av boendefrågor för äldre både inom den ordinarie bostadsmarknaden och inom särskilda boendeformer.

Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ett övergripande ansvar för att det skall finnas goda bostäder till alla i kommunen. Enligt socialtjänstlagen har kommunerna ansvar för särskilda boendeformer för dem som har behov av det. Eftersom endast omkring 8 procent av de äldre bor i särskilda boende är boende för äldre en fråga för den generella bostadsförsörjningen. Enligt rapporten Bättre koll på underhåll (Boverket år 2003) saknar sannolikt 1 000 000 lägenheter i hus med tre eller fler våningar tillgång till hiss. Med tanke på den långsiktiga utvecklingen med en ökande andel äldre i befolkningen är det nödvändigt att öka användbarheten i det befintliga bostadsbeståndet.

Den fysiska tillgängligheten i det vanliga bostadsbeståndet, utbyggnaden av trygghetslarm, hemtjänst och hemsjukvård dygnet runt, samt de korta vårdtiderna inom den slutna sjukvården, har kraftigt förändrat den roll servicehusen fyllde för 20 år sedan. Det som då uppfattades som allvarliga brister handlade framförallt om att det inte var möjligt att kunna välja att bo i en egen bostad. Vistelsetider i särskilt boende på tio år eller längre som förr var vanligt är mycket sällsynt idag. Särskilt boende behövs i dag i färre situationer och under kortare tid av livet. Det innebär att ett givet antal platser räcker till fler personer eftersom platserna omsätts oftare nu än förr.

Ett alternativ till servicehus är seniorboende som är bostäder särskilt anpassade efter äldre personers behov och som hyrs ut via bostadsföretag eller upplåts med bostadsrätt. En enhetlig definition av seniorbostäder finns inte. Skillnaden gentemot de gamla servicehusen är att generella åtgärder som ger god funktionalitet och grundläggande trygghet just för äldre ses som en del av krav och önskemål på vad bostadsmarknaden skall kunna erbjuda i stället för som en biståndsprövad åtgärd. Eftersom det inte finns någon fastställd definition av vad som avses med seniorbostäder är det svårt att veta hur utbudet ser ut.

En utvecklad och moderniserad bostadsförmedling kan vara en resurs och länk till service och tjänster som behövs för att boendet som helhet skall fungera tryggt och bra för äldre.

Särskilt boende

De särskilda boendeformerna har sin huvudroll i att ge trygghet och omfattande omvårdnad där vård och omsorg i hemmet inte förslår. Särskilt boende är förbehållet dem som har behov av särskilt stöd. Andelen av befolkningen över 65 år i särskilt boende minskade något mellan åren 2000 och 2004, samtidigt som andelen med hemtjänst ökade under samma period. Totalt sett väger förändringarna inom hemtjänst och särskilt boende i stort sett upp varandra. Socialstyrelsen drar i lägesrapporten för år 2005 slutsatsen att förändringen kan ha gått för fort och att det i vissa kommuner finns en risk för att utvecklingen får negativa konsekvenser för kvaliteten i vården och omsorgen.

Enligt Socialstyrelsens lägesrapport 2004 medför det minskade utbudet av platser i särskilt boende en restriktivitet i biståndsbedömningen och besluten om vilka som skall få plats. Att inte beakta andra förhållanden än behov av omvårdnad dygnet runt vid utredning och beslut om särskilt boende står inte i överensstämmelse med de krav socialtjänstlagen (2001:453, SoL) ställer. Det är viktigt att även beakta t.ex. oro och otrygghet i sådana utredningar och beslut. Hur biståndsbedömningen går till har en starkt styrande effekt på hur beslutet utformas. Regeringen menar att den höga ändringsfrekvensen i länsrätten tyder på att kommunerna gör en alltför restriktiv tolkning av socialtjänstlagen.

Särskilt boende för personer med demenssjukdom kännetecknas främst av småskalighet, hemlighet och närheten mellan boende och personal. En vanlig form av särskilt boende för personer med demenssjukdom är gruppboende. Dagens vård och omsorg om personer med demenssjukdom omfattar även palliativ vård vilket kräver behov av mer kompetens hos personalen när det gäller nutrition, smärtlindring och annan medicinsk specifik omvårdnad. Regeringen bedömer att det finns ett stort behov av kvalitetsutveckling i de särskilda boendeformerna för demenssjuka personer och att de kunskaper som kommit fram genom de senaste årens forskning måste genomsyra det arbetet.

Parbogaranti

Det bör förtydligas att i de fall makar, sambor eller registrerade partner båda är i behov av särskilt boende skall med skälig levnadsnivå förstås att båda bereds plats på samma boende om de begär det. Möjlighet för par att kunna fortsätta bo tillsammans även när endast den ena maken, registrerade partnern eller sambon har behov av särskilt boende skall ingå i den kommande utredningen för att förtydliga regelverket inom äldreomsorgen.

Ekonomiskt stöd

För att stimulera byggandet av särskilda boendeformer för äldre avser regeringen införa ett bidrag för främst nybyggnad men även ombyggnad till eller ombyggnad av särskilda boenden för att äldre personers behov av särskilt boende faktiskt ska kunna tillgodoses. Stödet skall även kunna utgå för nybyggnad eller ombyggnad av sådana lokaler som varaktigt skall användas som t.ex. samlingslokaler för äldre, väntjänstcentraler eller för dagverksamhet.

Den delegation för utveckling av boende för äldre som regeringen avser tillsätta kommer att ges uppdraget att följa, analysera och lägga fram förslag på hur boendefrågor för äldre kan utvecklas. Sådana förslag som delegationen förväntas lägga fram kan avse såväl kommunala som statliga eller andra åtgärder. Regeringen avser att med stöd av delegationens arbete återkomma i boendefrågorna under perioden för utvecklingsplanens genomförande.

Korttidsboende

Begreppet särskilda boendeformer bör även fortsättningsvis omfatta både bostäder för stadigvarande boende och platser för kortvariga eller tillfälliga behov. Biståndsbedömningen bör genomföras så att den enskilde kan få tillgång till plats utan onödigt dröjsmål.

Rapportering icke verkställda beslut

I propositionen föreslås vidare ändringar i socialtjänstlagen (2001:453), som syftar till att stärka rättssäkerheten för personer som beviljats bistånd. Regeringen föreslår därvid en skyldighet för kommuner att rapportera ej verkställda gynnande beslut enligt socialtjänstlagen. Rapportering skall ske till länsstyrelsen, de kommunala revisorerna och fullmäktige. Regeringen föreslår vidare att en sanktionsavgift skall införas. I bestämmelsen anges att den avgiften fastställs till lägst tio tusen kronor och högst en miljon kronor.

4 Planeringsläget i respektive stadsdelsförvaltning

4.1 Kungsholmens stadsdelsförvaltning

4.1.1 Beskrivning av äldreboendeenheterna

I *Tabell 8* redovisas vilka befintliga äldreboendeenheter som finns i Kungsholmens stadsdelsförvaltning samt antalet platser.

Tabell 8: Äldreboendeenheter inom Kungsholmens stadsdelsförvaltning och antal platser, december 2005.

Objekt	Antalet platser
Alströmerhemmet heldygnsomsorg	113
Fridhemmet Servicehus	136
Solbacken heldygnsomsorg	67
Serafen heldygnsomsorg	176
Pilträdet Servicehus	115
St Erik heldygnsomsorg	30
Marieberg	18
Pilängen	15
Essinge	38
Totala antalet platser	708
Varav heldygnsomsorgsplatser	457

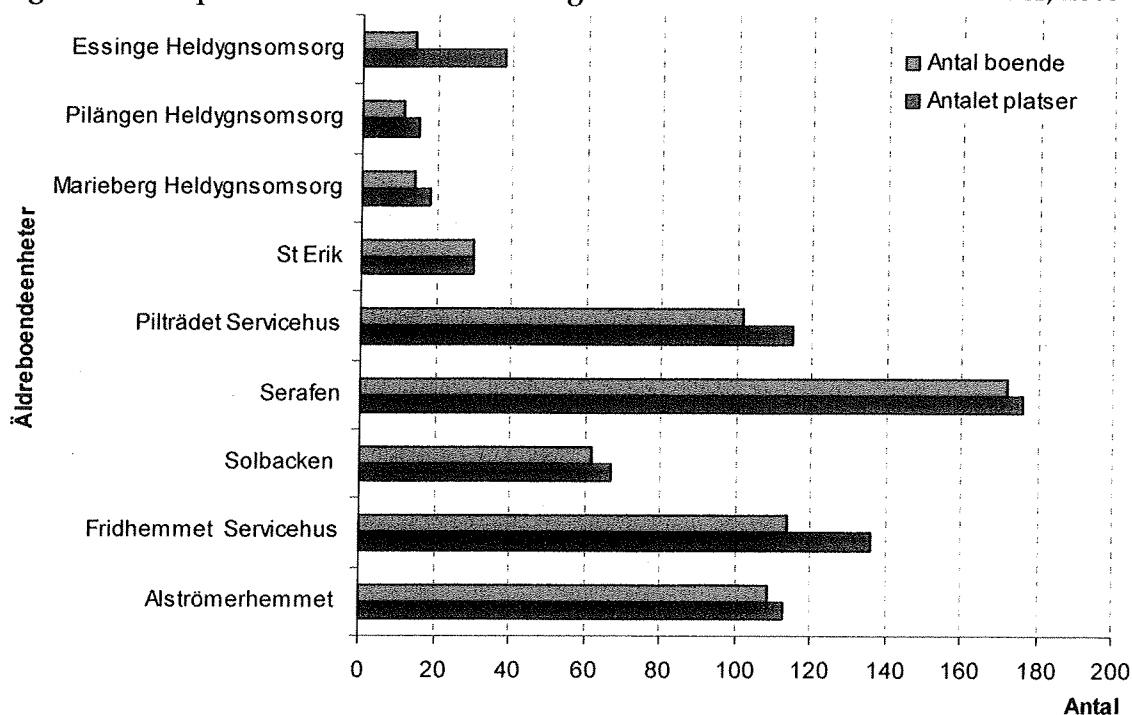
Källa: Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Idag finns totalt 708 platser inom heldygnsomsorg och servicehus, varav 457 inom heldygnsomsorg⁹.

I *Figur 5* redovisas antalet platser för de olika äldreboendeenheterna, samt hur många boende som finns. Detta ger en ögonblicksbild av beläggningen. Vi har valt att särredovisa servicehusen, samt att inte redovisa korttidsboende.

⁹ Exkl 8 platser demensboende på Lindens äldreboende, som avvecklas vid årsskiftet 2005/2006.

Figur 5: Antal platser och boende vid Kungsholmens äldreboenden december, 2005

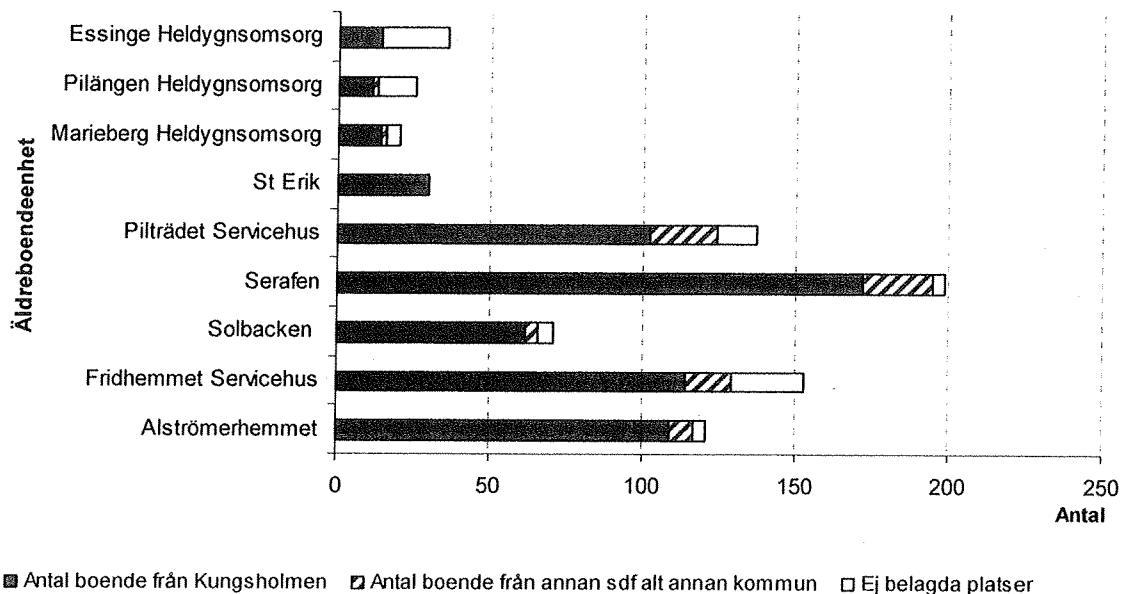


Källa: Kungsholmes stadsdelsförvaltning

Avveckling sker inom det närmaste året på Essinge, Pilängen och Marieberg äldreboendeenheter med heldygnsvård, motsvarande 71 platser. Med undantag av dessa äldreboendeenheter som inom kort skall avvecklas och omstruktureras och där intagningsstopp nu gäller, finns 41 platser på Kungsholmens äldreboenden som inte är belagda. Dessa tomplatser finns i allt väsentligt på servicehusen Pilträdet och Fridhemmet. Beläggningsgraden motsvarar 90 respektive 85 procent.

I Figur 6 redovisar vi om de boende kommer från Kungsholmen, andra stadsdelsförvaltningar eller kommuner, samt antalet tomma platser.

Figur 6: Antal boende fördelade mellan Kungsholmens stadsdelsförvaltning och andra stadsdelsförvaltningar och kommuner, samt antalet tomma platser, december 2005



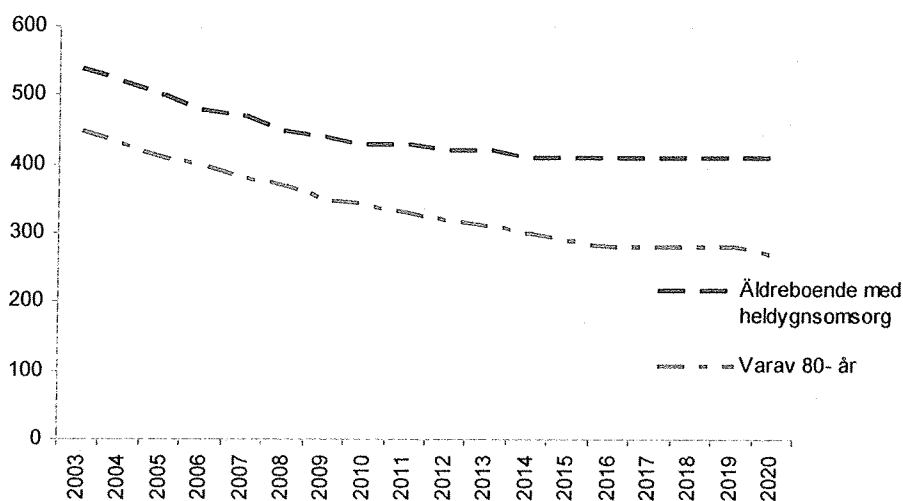
Källa: Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Som vi tidigare nämnt finns 41 platser som inte är belagda på Kungsholmens äldreboendeenheter.

Idag säljs 76 platser, vilket motsvarar ca 11 procent, av stadsdelsförvaltningens totala utbud av platser inom heldygnssomsorg samt servicehusplatser. I huvudsak gäller det platser på Pilträdet servicehus, Fridhemmet servicehus men också på Serafens äldreboende.

I Figur 7 redovisas dels det totala antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg, dels antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg som är över 80 år.

Figur 7: Antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg exkl. korttidsboende, totalt samt äldre än 80 år under perioden år 2003-2020.



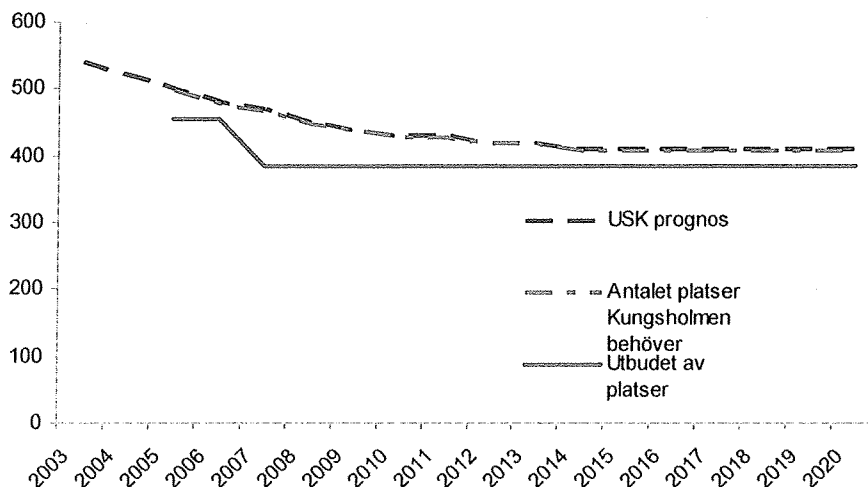
Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Av Figur 7 framgår att USK prognostisering av totala antalet äldreboende med heldygnsomsorg antas att minska med 90 personer, vilket motsvarar 18 procent under perioden 2005-2020. Minskningen av antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg förefaller framförallt ske bland personer i åldern över 80 år, där minskningen är 34 procent.

4.1.2 Framtida inriktning

I Figur 8 redovisas efterfrågan och utbudet på äldreboendeplatser med heldygnsomsorg. När det gäller efterfrågan av platser redovisas två alternativa utfall. Dels efterfrågan enligt USK:s äldreboendeprognois, dels har vi utgått från vad efterfrågan var den 31 december 2005 och därefter använt oss av USK:s trend för att prognostisera hur behovet kommer att förändras över tiden.

Figur 8: Efterfrågan på antalet platser enligt dels USK, dels stadsdelsförvaltningen samt utbudet av antalet platser, december 2005



Kommentar: Efterfrågan av antalet platser bygger på ett utdrag ur Paraplyet den 31 december 2005. Diagrammet är gjort utifrån Kungsholmens verifiering.

Källa: USK och Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Under perioden från 2005 till år 2020 kommer efterfrågan på heldygnsomsorgsplatser att minska 18 procent liksom nämnts ovan. Kungsholmen har för avsikt att under prognosperioden minska utbudet med 71 platser, vilket motsvarar 16 procent, genom att avveckla Essinge, Pilängen och Mariebergs äldreboende. Enligt vår och USK:s prognos kommer utbudet av platser nästan att sammanfalla med efterfrågan i slutet av perioden.

Behov

Stadsdelsledningen räknar med att antalet äldre över 80 år kommer att minska med ca 100 personer varje år i 10 år till. Stadsdelsledningen betonar att de trots att de avvecklar platser inom särskilt boende inte minskar relationen mellan antalet äldre och antal lägenheter med heldygnsomsorg, utan att det handlar om en anpassning av utbudet till det minskande antalet äldre. Anpassningen sker till antal men de är också observanta på förändringar i behovet mellan demensplatser, somatik och psykiatri. För vissa speciella behovsgrupper sker en samverkan med andra stadsdelsförvaltningar.

Det finns idag inte några köer till boendena utan de äldre kan erbjudas boende när behovet uppkommer.

Behovet av heldygnsomsorg kan också komma att påverkas genom en utveckling av hemtjänst, hemsjukvård och dagverksamheter. Primärvården måste komma in bättre i vårdplaneringen.

Boendeenheterna

Inom stadsdelen har det funnits ett stort antal äldreboendeplatser. Utvecklingen sker nu naturligt i de delar som har den lägsta standarden. Stadsdelsförvaltningen har genomfört en satsning på att höja standarden i äldreboendet genom omfattande ombyggnationer. När utvecklingen av Pilängen och Stadshagsgården är genomförda kommer samtliga enheter att ha modern standard enligt dagens myndighetskrav.

Inom Serafen planeras för ytterligare ett gruppboende för äldre med psykiska funktionshinder.

Även Essinge äldreboende kommer att utvecklas genom en omvandling till seniorboende och förskola.

Privata äldreboendeenheter

Inom stadsdelsförvaltningens gränser finns det flera stora privata äldreboendeenheter, bl.a. Stockholms sjukhem med ca 200 platser. Det finns dessutom ett antal privata seniorboenden av olika karaktär.

Övrigt

Med koppling till den nyligen presenterade nationella handlingsplanen för äldreomsorgen bedömer stadsdelsledningen att den s.k. parbo-garantin inte kommer att påverka behovet i någon större utsträckning. Det finns s.k. dubletter på några enheter vilka kan användas om behovet uppkommer.

Stadsdelsledningen vill även uppmärksamma att stödet till anhöriga kan behöva utvecklas. Det gäller korttidsvård och avlastning men även det ekonomiska stödet.

På sikt planeras det för ca 5 000 nya lägenheter på Kungsholmen vilket gör att behovet på lång sikt kan komma att förändras.

4.1.3 Alternativa lösningar för Kungsholmen

Alternativ 1: Fortsatt varsam anpassning av utbudet

Inom Kungsholmens stadsdelsförvaltning pågår sedan några år avveckling av ett antal äldreboendeplatser med heldygnsomsorg. Omvandling har också skett av korttidsplatser.

Fördelar

- Anpassning av utbudet till det egentliga behovet.
- Behoven av heldygnsomsorg klaras dels genom egen regi/entreprenad och dels genom externa köp hos andra stadsdelsförvaltningar och/eller enskilt drivna boenden.

Alternativ 2: Minska antalet köp av platser hos andra

Efterfrågan minskar något mer än utbudet under prognosperioden trots den anpassning som sker av boenden i egen regi. Den minskade efterfrågan betyder att stadsdelsförvaltningen på sikt också måste minska sina köp hos andra.

Fördelar

- Förändringar av efterfrågan kan regleras genom att stadsdelsförvaltningen köper färre platser.

4.2 Norrmalms stadsdelsförvaltning

4.2.1 Beskrivning av äldreboendeenheterna

I *Tabell 9* redovisas vilka befintliga äldreboendeenheter som finns i Norrmalms stadsdelsförvaltning samt antalet platser.

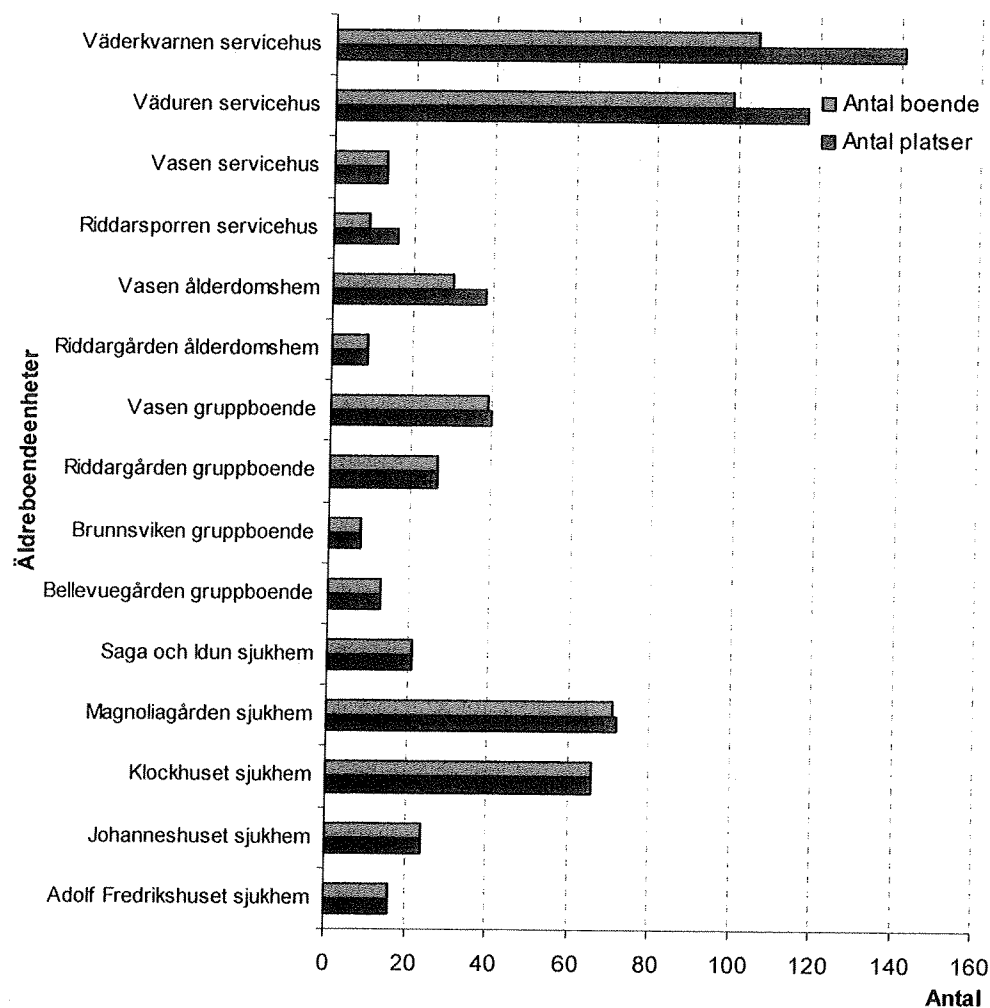
Tabell 9: Äldreboendeenheter inom Norrmalms stadsdelsförvaltning och antal platser, december 2005.

Objekt	Antalet platser
Adolf Fredrikshuset sjukhem	16
Johanneshuset sjukhem	24
Klockhuset sjukhem	66
Magnoliagården sjukhem	72
Saga och Idun sjukhem	21
Bellevuegården gruppboende	13
Brunnsviken gruppboende	8
Riddargården gruppboende	27
Vasen gruppboende	40
Riddargården ålderdomshem	9
Vasen ålderdomshem	38
Riddarsporren servicehus	16
Vasen servicehus	13
Våduren servicehus	117
Väderkvarnen servicehus	141
Totala antalet platser	621
varav heldygnsomsorgsplatser	334

Källa: Norrmalms stadsdelsförvaltning

I Figur 9 redovisas antalet platser för de olika äldreboendeenheterna, samt hur många boende som finns. Detta ger en ögonblicksbild av beläggningen. Vi har i Figur 9 och 10 slagit samman de boenden som erbjuder heldygnsvård, d.v.s. gruppboende, ålderdomshem och sjukhem. Vi har också valt att särredovisa servicehusen, samt att inte redovisa korttidsboende.

Figur 9: Antal platser och boende vid äldreboenden december, 2005



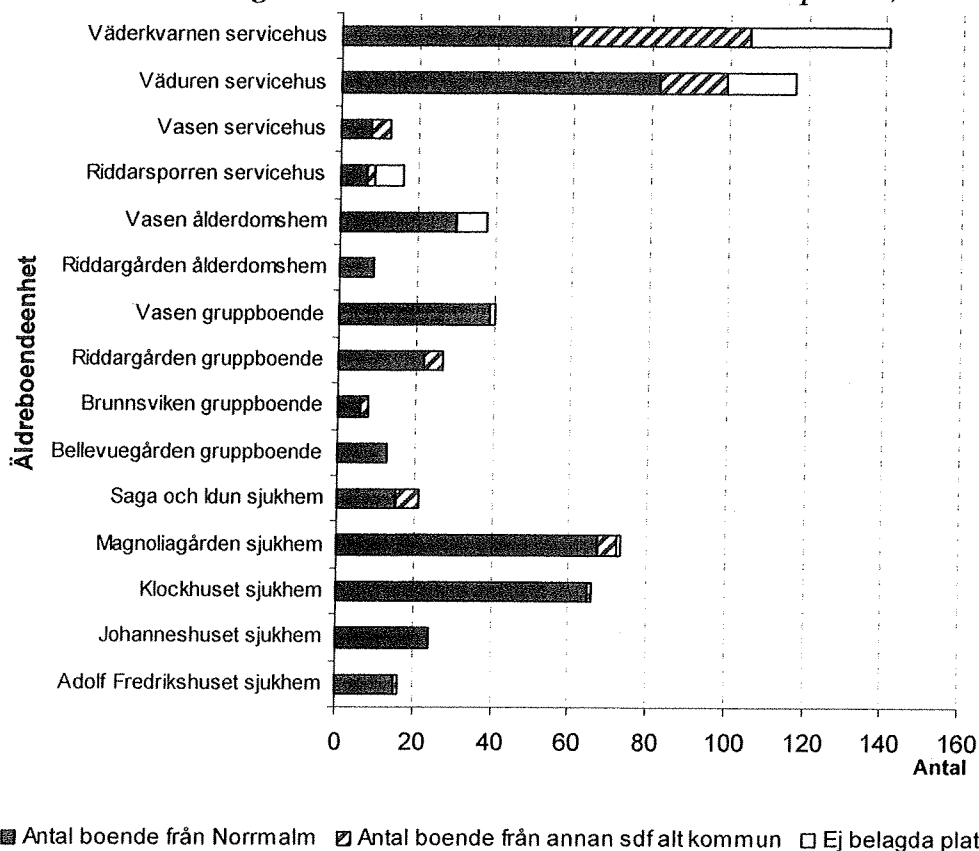
Norrmalms stadsdelsförvaltning

Källa:

Det är få av äldreboendeenheterna på Norrmalm som har tomplatser utan flertalet av platserna vid boendena är belagda. På Väderkvarnen och Vädurens äldreboenden finns flest platser som inte är belagda. Vad gäller servicehusplatser i Norrmalms stadsdelsförvaltning sker en avveckling under år 2006. Omstruktureringar av Väderkvarnens servicehus kommer att medföra att 34 servicehusplatser avvecklas. Vasens servicehus kommer att byggas om, vilket medför en avveckling av 13 servicehusplatser och Riddarsporrens servicehus kommer att minska antalet platser från 16 till 10 platser. Förändringar i antalet heldygnsvårdsplatser sker på Magnoliagårdens sjukhem, där 16 platser avvecklas under år 2006.

I Figur 10 redovisar vi om de boende kommer från Norrmalm, andra stadsdelsförvaltningar eller kommuner, samt antalet tomma platser.

Figur 10: Antal boende fördelade mellan Norrmalms stadsdelsförvaltning och andra stadsdelsförvaltningar och kommuner, samt antalet tomma platser, december 2005

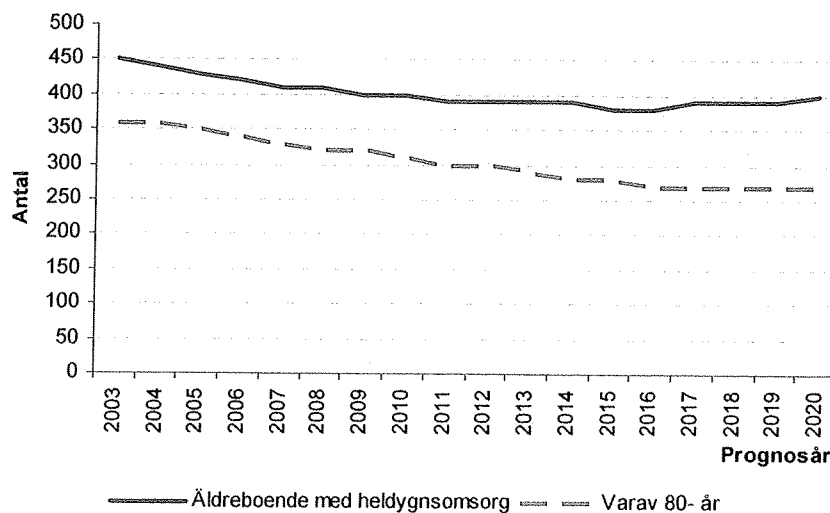


Källa: Norrmalms stadsdelsförvaltning

Väderkvarnen och Vädurens servicehus är de äldreboendeenheter som relativt sett har flest boenden som kommer från andra stadsdelsförvaltningar respektive andra kommuner. När det gäller äldreboenden med heldygnsomsorg kommer mellan 80-100 procent av de boende från Kungsholmen. Norrmalm säljer 20 heldygnsomsorgsplatser, vilket motsvarar ca 6 procent av det totala antalet platser. Av dessa säljs 6 platser regionalt, d.v.s. till Kungsholmens och Östermalms stadsdelsförvaltning.

I *Figur 11* redovisas dels det totala antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg, dels antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg som är över 80 år.

Figur 11 Antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg exkl. korttidsboende, totalt samt äldre än 80 år under perioden år 2005-2020.



Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Av *Figur 11* framgår, enligt USK:s prognos, att det totala antalet äldreboende med heldygnsomsorg antas minska med 7 procent under prognosperioden. Den största minskningen sker fram till år 2016 för att sedan följas av ett ökande antal. Minskningen av antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg förefaller framförallt ske bland personer i åldern över 80 år, där minskningen är 23 procent.

4.2.2 Framtida inriktning

I Figur 12 redovisas efterfrågan och utbudet på äldreboendeplatser. När det gäller efterfrågan av platser redovisas två alternativa utfall. Dels efterfrågan enligt USK:s äldreboendeprognos, dels har vi utgått från vad efterfrågan var den 31 december 2005 och därefter använt oss av USK:s trend för att prognostisera hur behovet kommer att förändras över tiden.

Figur 12: Efterfrågan på antalet platser enligt dels USK, dels stadsdelsförvaltningen samt utbudet av antalet platser, december 2005



Kommentar: Efterfrågan av antalet platser bygger på ett utdrag ur Paraplyet den 31 december 2005. Diagrammet är gjort utifrån Norrmalms verifiering.

Källa: USK och Norrmalms stadsdelsförvaltning

Ser man till behovet av äldreomsorgsplatser under prognosperioden 2005-2020 sker som vi tidigare nämnt en minskad efterfrågan på heldygnsomsorgsplatser med 7 procent under perioden 2005-2020. Utbudet av platser kommer att minska med 16 platser under prognosperioden, beroende på en avveckling av heldygnsomsorgsplatser på Magnoliagården. Avvecklingen motsvarar en minskning av utbudet med 5 procent och i slutet av prognosperioden kommer Norrmalm att ha 318 platser med heldygnsomsorg.

Behov

Stadsdelsförvaltningen har de senaste åren avvecklat mellan 300-400 platser. Det är främst platser i servicehus men även platser med heldygnsomsorg har avvecklats. Orsaken är främst att de har varit av bristande standard. De sista två åren har de omvandlat ett stort antal platser. De har då främst tagit hänsyn till standard, läge, attraktivitet, rykte, ekonomi och vilka som varit lämpliga att bygga om till gruppboende. Förvaltningen kommer att fortsätta avvecklingen av servicehus.

Det finns en liten kö till boende idag, men inte längre kö än att man klarar lagens intentioner om tre månader.

Idag finns det fler grupper som har ett boendebehov. T.ex. så är det allt fler med psykiska funktionshinder som vräks och som behöver boende med kortare eller längre kontraktstider. Här kan de äldrebostäder som avvecklas när behoven minskar vara en resurs. Det förefaller också bli allt fler bland de yngre äldre som behöver heldygnsomsorg efter en stroke, p.g.a. utvecklingsstörning m.m.

Stadsdelsledningen menar att det fortfarande finns en potential att utveckla hemtjänsten i samarbete med hemsjukvården.

Boendeenheterna

Inom Väderkvarnen finns det fortfarande några dubbelrum. I övrigt har enheterna i stadsdelsförvaltningen idag relativt god standard. Möjligen saknas fortfarande kokmöjlighet, Trinette, i några lägenheter.

Väddrens äldreboende och servicehus drivs idag av en privat entreprenör. Stadsdelsledningen diskuterar för närvarande hur huset/enheten ska användas när entreprenaden upphör.

Stadsdelsförvaltningen köper relativt stor andel, ca 30 procent, av sitt behov vilket de anser vara en bra nivå. Det skapar möjligheter att vara lyhörda för den enskildes önskemål om boendeanternativ.

Privata äldreboendeenheter

Inom stadsdelsförvaltningens område finns det flera privata äldreboendeenheter. Dessa drivs bl.a. av olika stiftelser, av kyrkan och av andra privata vårdgivare. De privata enheterna är relativt små men de har betydelse och måste tas hänsyn till när stadsdelsförvaltningen planerar och dimensionerar det framtida äldreboendet.

Övrigt

Stadsdelsledningen ser gärna en utveckling av nya alternativ, som t.ex. "allhus" och andra typer av kollektivboende som inleds redan innan det egentliga vårdbehovet uppkommer.

Inom stadsdelsförvaltningens område planeras efter 2010 en relativt stor utbyggnad av lägenheter inom Norra Stationsområdet vilket på sikt kan öppna för olika alternativ. De vill också uppmärksamma på behovet av billiga lägenheter. Hyresnivån i äldreboende har betydelse för valet av boende. Stadsdelsledningen vill därför värna även om de enkla alternativen. Det är personalens arbetsformer, förhållningssätt och t.ex. matfrågor som avgör kvaliteten mer än bostadens standard.

Stadsdelsledningen anser inte att den s.k. parbo-garantin kommer att skapa några stora behov. Redan idag försöker de att ordna ett parboende när behovet uppstår.

Stadsdelsledningen är uppmärksam på behovet av åtgärder för att öka tillgängligheten i det ordinarie bostadsbeståndet.

4.2.3 Alternativa lösningar för Norrmalm

Alternativ 1: Fortsatt varsam anpassning av utbudet

Norrmalm har under några år avvecklat ett antal äldreboendeplatser med heldygnsvård samt omstrukturerat servicelägenheter till seniorboende.

Fördelar

- Anpassning av utbudet till det egentliga behovet.
- Behoven av heldygnsvård klaras dels genom egen regi/entreprenad och genom externa köp hos andra stadsdelsförvaltningar och/eller enskilt drivna boenden.

Alternativ 2: Behåll äldreboendet på Sabbatsbergsområdet

Fördelar:

- Boendet på Sabbatsbergsområdet fungerar och har idag inget aktuellt ombyggnadsbehov. Till boendet hör också den s.k. Sinnenas Trädgård.

Alternativ 3: Avveckla äldreboendet på Sabbatsbergsområdet på sikt

Fördelar:

- Det finns en för stor kapacitet av heldygnsvårdspplatser i egen regi inom stadsdelsförvaltningen.

4.3 Östermalms stadsdelsförvaltning

4.3.1 Beskrivning av äldreboendeenheterna

I *Tabell 10* redovisas vilka befintliga äldreboendeenheter som finns i Östermalms stadsdelsförvaltning samt antalet platser.

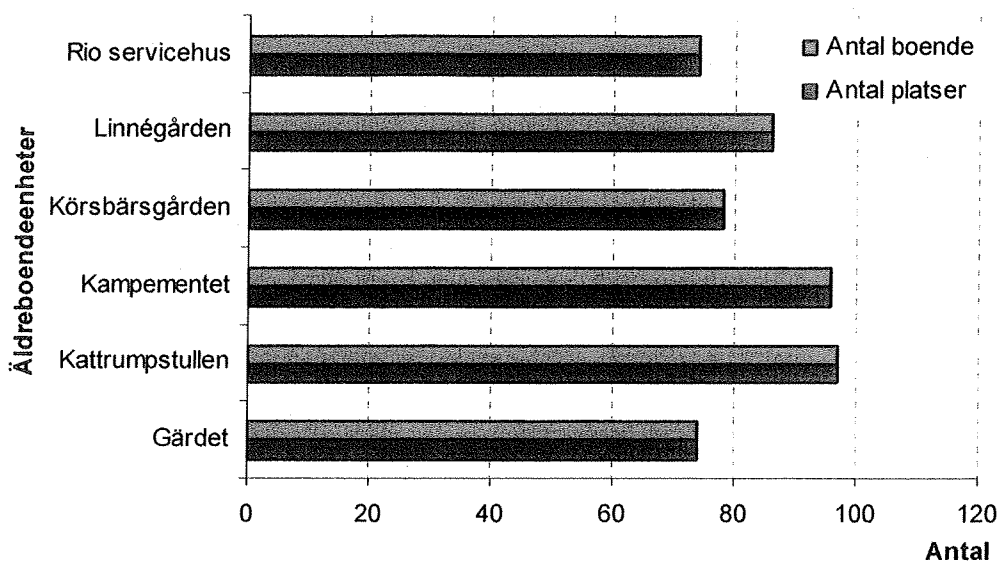
Tabell 10: Äldreboendeenheter inom Östermalms stadsdelsförvaltning och antal platser, december 2005.

Äldreboendeenheter	Antal platser
Gärdet heldygnsomsorg	74
Kattrumpstullen heldygnsomsorg	97
Kampementet heldygnsomsorg	96
Körsbärgården heldygnsomsorg	
Linnégården heldygnsomsorg	86
Rio servicehus	74
Totala antalet platser	505
varav heldygnsomsorgplatser	431

Källa: Östermalms stadsdelsförvaltning

I *Figur 13* redovisas antalet platser för de olika äldreboendeenheterna, samt hur många boende som finns. Detta ger en ögonblicksbild av beläggningen. Vi har i *Figur 13* och *14* slagit samman de boenden som erbjuder heldygnsomsorg, d.v.s. gruppboende, ålderdomshem och sjukhem. Vi har också valt att särredovisa servicehusen, samt att inte redovisa korttidsboende.

Figur 13: Antal platser och boende vid Östermalms äldreboenden december, 2005

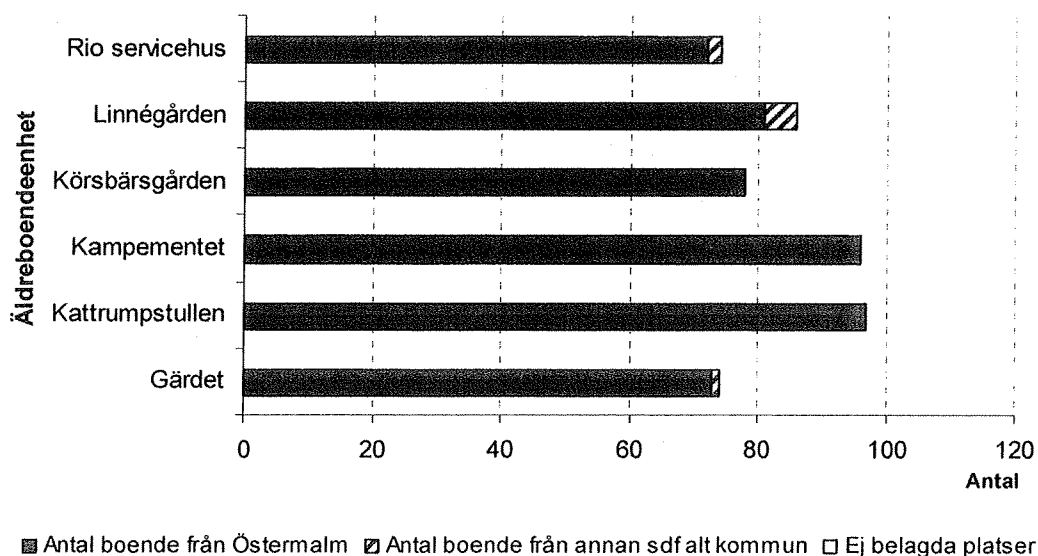


Källa: Östermalms stadsdelsförvaltning

Det är inga av äldreboendeenheterna på Östermalm som har några tomplatser utan alla boendena är fullbelagda. Trycket på antal äldreboendeplatser är högt inom stadsdelsförvaltningen och ett fåtal platser säljs samtidigt som flera platser köps.

I Figur 14 redovisar vi om de boende kommer från Östermalm, andra stadsdelsförvaltningar eller kommuner, samt antalet tomma platser.

Figur 14: Antal boende fördelade mellan Östermalms stadsdelsförvaltning och andra stadsdelsförvaltningar och kommuner, samt antalet tomma platser, december 2005

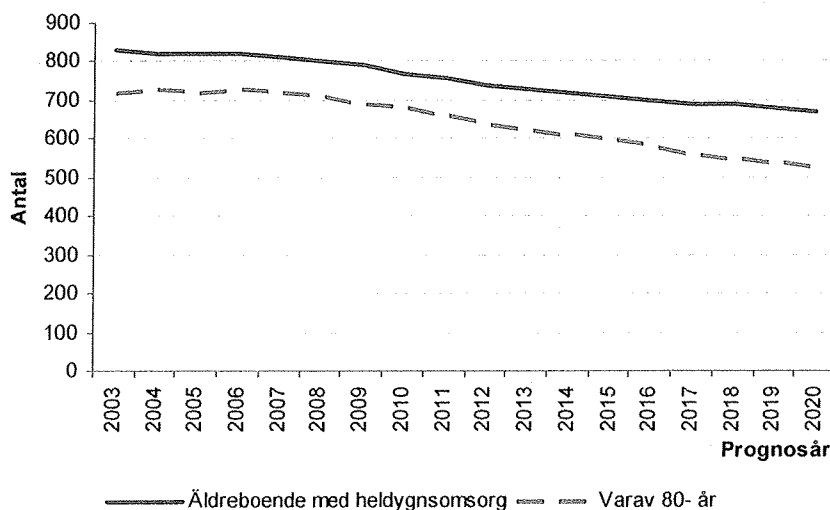


Källa: Östermalms stadsdelsförvaltning

När det gäller äldreboenden inom Östermalms stadsdelsförvaltning kommer i princip 100 procent av de boende från just Östermalm. Rio servicehus, Linnégården och Gärdet är de äldreboendeenheter som har några boende som kommer från andra stadsdelsförvaltningar resp. kommuner. Östermalm säljer totalt sex heldygnsomsorgsplatser, 1,4 procent, av stadsdelsförvaltningens totala antal platser. Fördelningen, ur ett regionperspektiv, är att två platser köps av Norrmalm och en plats av Kungsholmen.

I Figur 15 redovisas dels det totala antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg, dels antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg som är över 80 år.

Figur 15: Antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg exkl. korttidsboende, totalt samt äldre än 80 år under perioden år 2003- 2020.



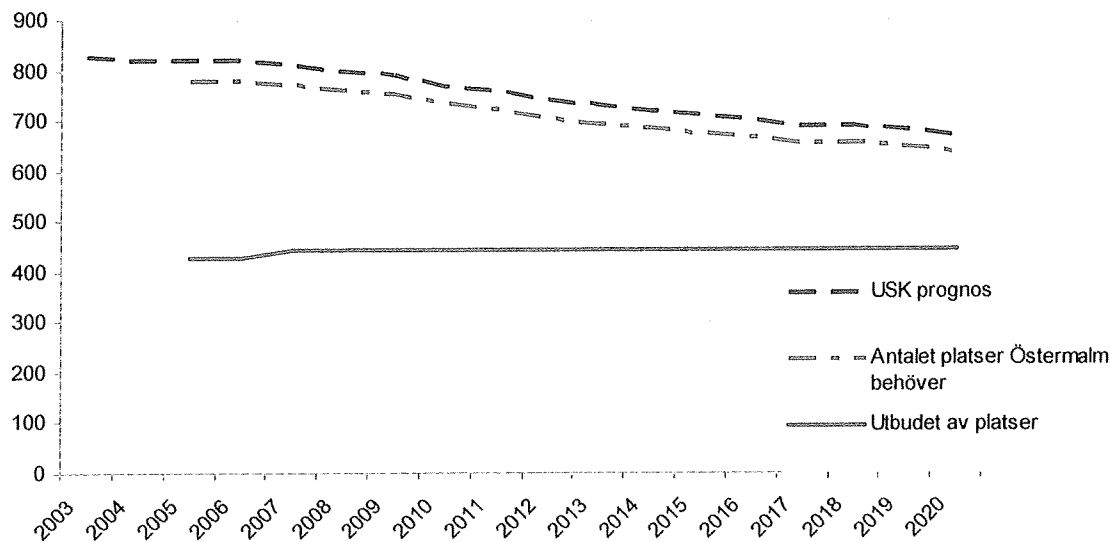
Källa: Prognosen över antalet äldreomsorgstagare, USK

Av Figur 15 framgår att det totala antalet äldreboende med heldygnsomsorg antas att minska med 150 personer vilket motsvarar 18 procent under perioden 2005-2020. Minskningen av antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg förefaller framförallt ske bland personer i åldern över 80 år, där minskningen är 26 procent.

4.3.2 Framtida inriktning

I Figur 16 redovisas efterfrågan och utbudet på äldreboendeplatser. När det gäller efterfrågan av platser redovisas två alternativa utfall. Dels efterfrågan enligt USK:s äldreboendeprognos, dels har vi utgått från vad efterfrågan var den 31 december 2005 och därefter använt oss av USK:s trend för att prognostisera hur behovet kommer att förändras över tiden.

Figur 16: Efterfrågan på antalet platser enligt dels USK, dels stadsdelsförvaltningen samt utbudet av antalet platser, december 2005



Kommentar: Efterfrågan av antalet platser bygger på ett utdrag ur Paraplyet den 31 december 2005. Diagrammet är gjort utifrån Östermalms verifiering.

Källa: USK och Östermalms stadsdelsförvaltning

Ser man till vår prognostiserade efterfrågan av äldreomsorgsplatser under prognosperioden 2005-2020 sker som vi tidigare nämnt en minskning på Östermalm med 18 procent. Utbudet av heldygnsomsorgsplatser kommer att öka på Gärdets sjukhem med 14 platser from december år 2006, vilket motsvarar en ökning på 3 procent av Östermalms totala utbud under prognosperioden.

Stadsdelsförvaltningen köper 321 platser, vilket utgör 41 procent av den totala efterfrågan. Huvuddelen av de köpta platserna, 247 platser, köps av privata vårdgivare.

Behov

Stadsdelsledningen har som inriktning att de egna enheterna inom stadsdelsförvaltningen ska täcka 75 procent av behovet. Tidigare var nivå endast ca 55 procent men de senaste årens utbyggnader har förbättrat läget. Tendensen är att de boende på Östermalm är mera öppna för boende i andra centrala delar av staden idag, men att de är noga med att erbjuda alternativ håller en hög kvalitet. Förvaltningen försöker att "i möjligaste mån" tillgodose den äldre önskemål. Valfriheten uppges vara större om inte allt äldreboende är uppbundet i egna platser.

Landstinget har aviserat att de kommer att stänga fler geriatriska platser och att det därför finns ett behov att öka kompetensen i den kommunala organisationen. Förvaltningsledningen arbetar målmedvetet på att höja kvaliteten i hemtjänsten och man tycker att man lyckas. Även samarbetet med hemsjukvården har blivit bättre. Problem kvarstår dock när det gäller läkarnas medverkan såväl i hemsjukvård som äldreboende.

Det finns idag inte någon kö till äldreboende. Alla med gynnande beslut får plats. Stadsdelsledningen märker idag två till viss del motverkande tendenser. Den första är att allt fler väljer att bo kvar längre i sin ordinarie bostad. Den andra är att det är fler som ansöker om äldreboende utan att ha behov av det (i förhållande till stadens riktlinjer). Biståndshandläggningen har tidigare varit relativt generös och de senaste åren har därför bedömningarna skärpt också av ekonomiska skäl. De följer idag nivån i stadens riktlinjer.

Stadsdelsförvaltningen köper idag ca 30 platser ute i landet för personer med psykiska funktionshinder.

Boendeenheterna

Genom de omstruktureringar och ombyggnader som genomförts de senaste åren uppfyller inom kort samtliga boendeenheter myndigheternas krav på modern standard. Det finns en anmärkning från Länsstyrelsen om att Körsbärsgården inte har några pentryenheter och att boendegruppen, 12 personer, är för stor.

Gärdets äldreboende byggs om just nu och kommer att stå klart i december 2006.

Den allmänna inriktningen vid ombyggnad är att tillskapa fler demensplatser.

Utöver det antal boendeplatser som finns idag planerar stadsdelsförvaltningen inte för några nya enheter. Möjligen kan ett behov av äldreboendeplatser tillkommande under senare delen av planperioden i samband med en planerad utbyggnad av bostäder i Värtahamnen.

Privata äldreboendeenheter

Inom stadsdelsförvaltningen finns flera privata äldreboendeenheter. Bl.a. Emanuelskyrkan som driver löjtnantsgården med 54 platser.

Övrigt

Stadsdelsledningen menar att det är viktigt att arbeta med de äldres förväntningar på innehållet i äldreboendet. Det är viktigt att tydliggöra vad de kan förvänta sig att få i form av individualiserat innehåll och omvårdnad.

4.3.3 Alternativa lösningar för Östermalm

Alternativ 1: Minska antalet köpta platser.

Fördelar

- Anpassning av utbudet till det egentliga behovet om relationen mellan egen regi och köpta platser skall bibehållas.

Alternativ 2: Anpassa antalet platser i egen regi till behovet av äldreomsorgsplatser med heldygnsvård

På Östermalm byggs Gärdets sjukhem om och beräknas vara färdigställt vid årsskiftet 2006/2007. Nyligen blev Kampementet, som var tänkt som ett nyttillskott, ersättningsboende när den privata aktören Betaniahemmet avvecklades.

Fördelar

- Anpassning av utbudet till det egentliga behovet.

Nackdelar:

- Svårt att avveckla när nyligen ett äldreboende har tillkommit och ett annat byggs om.

5 Regionperspektivet

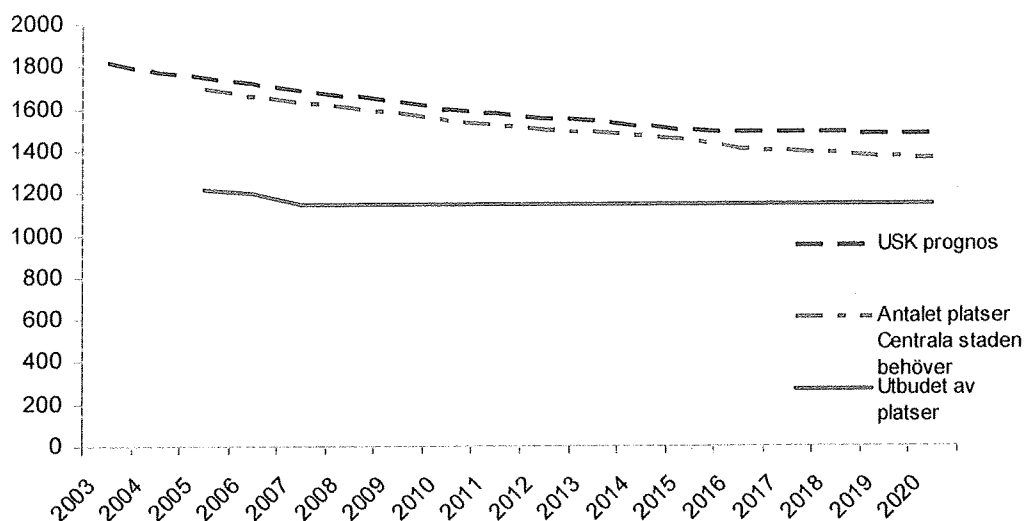
5.1 Centrala Staden

I Figur 17 redovisas efterfrågan och utbudet på äldreboendeplatser för regionen Centrala staden. När det gäller efterfrågan av platser redovisas som tidigare två alternativa utfall. Dels efterfrågan enligt USK:s äldreboendeprognos, dels har vi utgått från vad efterfrågan var den 31 december 2005 och därefter använt oss av USK:s trend för att prognostisera hur behovet kommer att förändras över tiden.

Enligt USK:s prognos skulle Centrala staden behöva 1 750 platser under 2005, vid kontroll den 31 december 2005 nyttjade förvaltning totalt 1 692 platser. Detta gör att vår alternativa efterfrågekurva ligger under USK:s prognos.

Uppgiften när det gäller utbudet av äldreboendeenheter är hämtad från respektive stadsdelsförvaltning. Anledningen till att utbudskurvan avtar inledningsvis beror på att vi lagt in som en förutsättning att vissa äldreboendeenheter successivt kommer att avvecklas under den närmsta tiden inom Kungsholmens och Norrmalms stadsdelsförvaltningar samt öka i Östermalms stadsdelsförvaltning.

Figur 17: Antalet platser som behövs i regionen enligt USK respektive de tre stadsdelsförvaltningarna samt utbudet av antalet platser i regionen



Källa: USK samt stadsdelsförvaltningarna i Centrala staden.

Som vi tidigare visat kommer regionens behov av äldreomsorgsplatser att minska. När vi ser till regionen Centrala staden kommer behovet för hela regionen att minska med ca 20 procent fram till år 2020. Fram till år 2015 är minskningen 17 procent. En minskning av antalet kommunala platser sker i Kungsholmens stadsdelsförvaltning successivt under år 2006 och 2007 med 71 platser, en minskning sker i Norrmalms stadsdelsförvaltning med 16 platser och en ökning sker i Östermalms stadsdelsförvaltning med 14 platser. Detta betyder att regionens totala utbud kommer att minska med netto 73 platser, vilket motsvarar 6 procent av regionens

totala utbud. Detta betyder att efterfrågan minskar mer än utbudet under prognosperioden.

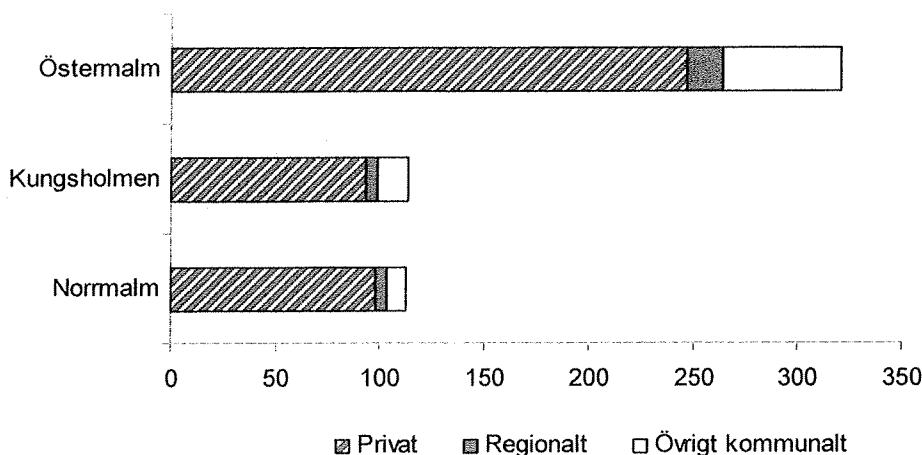
I dagsläget köps ca 32 procent av antalet platser av den totala efterfrågan. Vi har uppfattat att regionen siktar på att köpa ca 25 procent av platserna externt.

I *Figur 18* redovisas antalet platser de tre stadsdelsförvaltningarna köper kommunalt respektive privat. När det gäller de kommunala köpta platserna har vi valt att särskilja de köp som görs inom regionen Centrala staden från övriga kommunala platser som köps.

Med övriga kommunala köpta platser avses således platser som köps i boenden

- som drivs av andra stadsdelsförvaltningar som inte ingår i regionen Centrala staden
- som drivs som intraprenad i Stockholms stad
- som drivs av entreprenörer i staden
- som drivs av andra kommuner i länet eller landet.

Figur 18: Antalet heldygnsomsorgsplatser stadsdelsförvaltningarna köper inom och utanför regionen samt privat, 31 december 2005

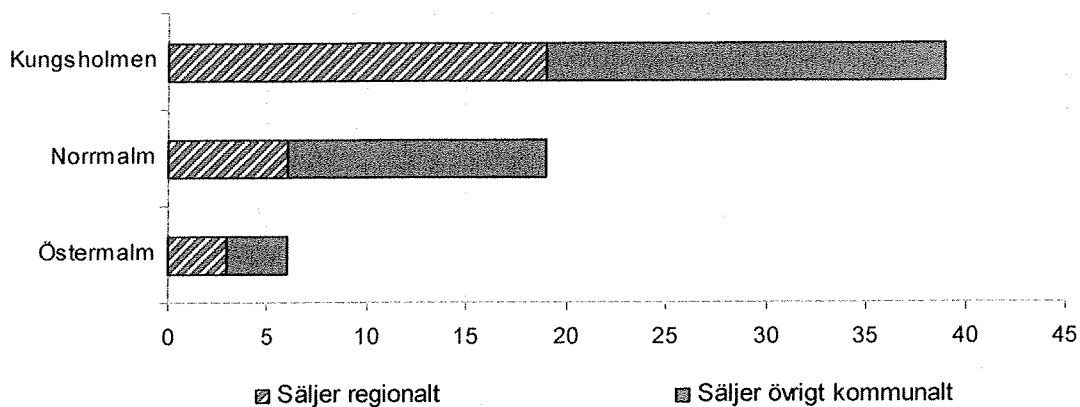


Källa: Stadsdelsförvaltningarna i Centrala Staden

Totalt köper Kungsholmens, Normalms och Östermalms stadsdelsförvaltningar 546 platser, vilket motsvarar 32 procent av regionens efterfrågan. Huvuddelen av dessa platser köps av privata vårdgivare. Östermalms stadsdelsförvaltning köper flest platser.

I *Figur 19* redovisas antalet platser som säljs av de tre olika stadsdelsförvaltningarna. Vi har valt att i *Figur 19* särskilja de platser som säljs inom regionen Centrala staden från platser som säljs till övriga stadsdelsförvaltningar respektive kommuner.

Figur 19: Antalet heldygnsomsorgsplatser stadsdelsförvaltningarna säljer inom och utanför regionen, 31 december 2005



Källa: Stadsdelsförvaltningarna i Centrala Staden

Totala antalet sålda platser i regionen är väldigt lågt i förhållande till antalet köpta platser. I regionen säljs 64 platser. Av de platser som regionens stadsdelsförvaltningar säljer är det cirka 56 procent som säljs övrigt kommunalt. Resterande platser säljs regionalt. Kungsholmens och Norrmalms stadsdelsförvaltningar är de som säljer flest platser, medan Östermalms stadsdelsförvaltning i princip inte säljer några platser alls.

6 Slutsatser och förslag

Det framtida behovet av platser i heldygnsomsorg minskar enligt prognoserna relativt kraftigt i regionen. Det finns idag inte någon reell kö till boende med heldygnsomsorg i regionen och besluten kan verkställas inom tre månader. Under vissa korta tider kan det uppstå behov av platser med särskild inriktning, framförallt gruppboendeplatser för dementa, men inte mer än att stadsledningarna kan hantera det.

Stadsdelsledningarna uppger att det genom olika insatser fortfarande går att utveckla kvarboende i ordinärt boende ytterligare. Genom ett bra samarbete med landstingets hemsjukvård kommer sannolikt behovet av heldygnsomsorg att kunna begränsas ytterligare något utöver prognosen. Det beror naturligtvis också på hur utvecklingen sker inom den slutna vården.

Stadsdelsförvaltningarna i regionen har under de senaste åren genomfört relativt omfattande om- och i vissa fall nybyggnader och omstruktureringar för att anpassa utbudet till efterfrågan, men också för att boendeenheterna ska erhålla en modern fullvärdig standard enligt myndigheternas krav.

Vi bedömer att situationen i regionen idag är relativt odramatisk. Det innebär att det inte finns någon anledning att ompröva den inriktning som finns i de olika stadsdelsförvaltningarna när det gäller att bedriva verksamheter i egen regi eller att fortsätta köpa platser som idag. Det innebär helt enkelt att stadsdelsförvaltningarna successivt kan minska sina köp av platser i takt med att behovet minskar. Vid anpassningen bör förvaltningarna också vara observanta på förändringar i behovet mellan demensplatser, somatik och psykiatri. För vissa speciella behovsgrupper krävs en samverkan mellan stadsdelsförvaltningarna inom och utom regionen.

På sikt planeras det för en omfattande utbyggnad av nya lägenheter såväl på Kungsholmen och Norrmalm (Norra Stationsområdet) som på Östermalm (Värtahamnen) vilket gör att behovet på lång sikt kan komma att förändras.

Det är viktigt att de stadsdelsförvaltningar som inom sitt område har privata entreprenörer med ett omfattande bestånd av äldreboenden, har skapat en god kontakt och har kännedom om eventuella planer som kan påverka det framtida utbudet.

Intervjuförteckning

Stadsledningskontoret

Barbro Karlsson

Niklas Karlsson

Raili Karlsson

Stefan Kristensson

Ulrika Engström

Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Göran Månsson

Kerstin Ohlsson

Norrmalms stadsdelsförvaltning

Ylva Tengblad

Mona Lindgren

Östermalms stadsdelsförvaltning

Carina Lundberg-Uudelepp

Marianne Snell

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Anders Nordstrand

