



Handläggare:  
Barbro Karlsson  
Telefon: 508 36 218  
Lars B Strand  
Telefon: 508 36 205

Till  
Äldrenämnden  
14 oktober 2008

## Planering för boenden för äldre i Stockholms stad

### Äldreförvaltningens förslag till beslut

Äldrenämnden beslutar följande

1. Äldrenämnden godkänner äldreförvaltningens förslag om planering för boenden för äldre i Stockholms stad.
2. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen.
3. Äldrenämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att ge exploateringsnämnden i uppdrag att bevaka och säkerställa att markanvisning vid behov sker för nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden.
4. Äldrenämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att ge Stockholms stadshus AB i uppdrag att vid behov samordna nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden.
5. Äldrenämnden anser med detta ärende att utredningsuppdraget om boendegaranti är fullgjort.

Gunnel Rohlin  
direktör

Raili Karlsson  
avdelningschef

### Sammanfattning

Efterfrågan på heldygnsomsorg prognostiseras enligt Solving, Bohlin & Strömberg minska med ca 350 platser (cirka 5 procent) i Stockholms stad under perioden 2007-2016. Behovet och tillgången varierar i olika regioner. En utgångspunkt för äldreförvaltningens överväganden har varit att planera med sikte på år 2020.

Införandet av valfrihetssystem och en ny lag om upphandling av privata utförare medför osäkerhet om hur stor del av behovet som ska tillgodoses i kommunal regi. På kort sikt motsvarar dock utbudet i privat regi det antal platser som staden tecknat ramavtal om. Entreprenadupphandling medför att de boenden som har lagts ut på entreprenad kan staden under avtalstiden inte avveckla eller omstrukturera till annan verksamhet än haldygnsomsorg. Skulle behovet förändras måste anpassning istället ske i de boenden som ännu inte har konkurrensutsatts. Äldreförvaltningen anser mot denna bakgrund att det nogra bör övervägas vilka boenden som är lämpliga att upphandla för entreprenad drift och vilka som är mindre lämpliga.

Eftersom erfarenheten säger att många väljer en bostad i sitt närområde ska enligt äldreförvaltningens mening staden verka för att det finns ett tillräckligt utbud av vård- och omsorgsboenden i varje region av den kvalitet som staden anser att boendena bör uppnå.

När det gäller korttidsvård bedömer äldreförvaltningen att behovet ökar. Äldreförvaltningen anser även att staden bör satsa på insatsen korttidsvård för att fördröja eller till och med undvika behov av permanent plats i vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen anser vidare att det generellt sett inte finns anledning att ha fullvärdiga lägenheter i enheter där korttidsvård bedrivs och att korttidsvård därför kan vara en alternativ verksamhet i de boenden eller enheter som inte utgörs av fullvärdiga lägenheter istället för att en ombyggnation genomförs. Staden bör ha en gemensam hållning i denna fråga gentemot Länsstyrelsen så att respektive stadsdelsnämnd kan hänvisa till detta i de fall Länsstyrelsen kritiserar boendestandarden i enheter där korttidsvård bedrivs.

Enligt äldreförvaltningens uppfattning bör ställning till servicehusens framtid i huvudsak avvakta äldreboendedelegationens slutbetänkande.

Äldreförvaltningen anser vidare att insatser för att öka den fysiska tillgängligheten i det ordinarie äldre bostadsbeståndet har stor betydelse för äldres möjligheter att bo kvar. Sådana insatser bör också tas med i den fortsatta planeringen av boenden för äldre.

För att åstadkomma en blandad befolkning i de stora stadsutbyggnadsprojekten vid Norra Djurgården, Nordvästra Kungsholmen och Norra stationsområdet bör staden upplåta mark för trygghetsboenden/seniorboenden med hyresrätt i dessa områden. Äldreförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige uppdrar åt Stockholm stadshus AB att vid behov samordna nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden. Stadshus AB kan då avgöra vilket av de kommunala bostadsbolagen som bör ansöka om markanvisning. Kommunfullmäktige bör även ge exploateringsnämnden i uppdrag att bevaka och säkerställa att markanvisning vid behov sker för nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden. På lång sikt ökar behovet. Boendena bör därför byggas så att de kan om disponeras till vård- och omsorgsboenden

Antalet planeringsregioner är nu fem. Äldreförvaltningen föreslår att Södermalm ska planera gemensamt med Centrala staden. Därefter kommer regionindelningen att överensstämma med den som gäller inom omsorg om personer med funktionsnedsättning.

De förslag som äldreförvaltningen presenterar i detta tjänsteutlåtande får i flera fall ses som en form av inriktning som i vissa delar behöver utredas vidare innan definitivt ställningstagande kan ske för respektive boende som berörs av förslagen. Den samlade planen för boenden för äldre bör underställas kommunstyrelsen. Sedan planen fastställts blir den riktningsgivande för stadsdelsnämnderna. Det konkreta genomförandet bereds som tidigare i referensgruppen och i de fall enighet inte kan uppnås underställs ärendena en samordningsgrupp.

Äldreförvaltningen redovisar i detta ärende också ett uppdrag om att utreda en boendegaranti för alla över en viss ålder.

Sammanfattning av äldreförvaltningens förslag per region:

Västerort:

- Enligt äldreförvaltningens mening bör Rinkeby äldreboende finnas kvar på längre sikt då det inte finns andra boenden i Rinkeby. Verksamheten föreslås flytta till de lokaler som Rinkeby stadsdelsförvaltning lämnat. Flyttningen medför att servicehuslägenheter avvecklas. Äldreförvaltningen anser att nuvarande Rinkeby äldreboende/servicehus efter nödvändiga renoveringar kan omvandlas till seniorboende/trygghetsboende. Detta föreslås även i finansborgarrådets förslag till budget 2009.
- Äldreförvaltningen föreslår att Fristads sjukhem successivt omvandlas till korttidsboende. I finansborgarrådets förslag till budget 2009 föreslås att Fristads sjukhem successivt omstruktureras för annan verksamhet så snart behovet av heldygnsomsorgsplatser tillgodoses på annat sätt.
- Äldreförvaltningen föreslår även att en utredning av ombyggnad av delar av Kista servicehus till heldygnsomsorg genomförs för att möta den ökande efterfrågan i regionen.

Innerstaden, inkl. Södermalm:

- Äldreförvaltningen tillstyrker att en utredning om fastigheten Väduren genomförs, men anser att inriktningen bör vara någon form av trygghetsboende/seniorboende eftersom behovet av vård- och omsorgsboenden är tillgodosett i regionen fram till år 2026. Detta föreslås även i finansborgarrådets förslag till budget 2009.
- Äldreförvaltningen föreslår att Hornstulls sjukhem förblir korttidsvård. Enligt äldreförvaltningens mening behöver sjukhemmet därmed inte byggas om.
- Omkring år 2011 bör ca 160 platser avvecklas i regionen. Äldreförvaltningen föreslår att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region innerstaden tillsammans utreder vilket eller vilka vård- och omsorgsboenden som är mest lämpliga att av-

veckla, under förutsättning att nuvarande prognos då fortfarande påvisar ett överskott.

Östra Söderort:

- Äldreförvaltningen tillstyrker att ett av de två hus som utgör Farsta sjukhem byggs om eller, om det visar sig mer kostnadseffektivt, att ett nytt hus byggs.
- På sikt kan enligt äldreförvaltningens mening Skogsglántan med 29 platser avvecklas. Bostadsrätterna bör kunna användas för andra behov inom socialtjänsten.
- Fram till år 2020 bör ytterligare ca 90 platser avvecklas i regionen. Äldreförvaltningen föreslår att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region östra söderort tillsammans utreder vilket eller vilka vård- och omsorgsboenden som är mest lämpliga att avveckla.

Västra Söderort:

- Äldreförvaltningen föreslår att en ny ekonomisk beräkning av kostnaderna för en ombyggnad av f.d. Axelsbergs sjukhem genomförs samt en undersökning av möjligheterna att öka platsantalet över de angivna 36. I beräkningen bör även ingå att bygga om en del av ett av servicehusen på Axelsberg till platser för heldygnsomsorg samt att pröva om dessa kan byggas ihop med sjukhemmet. Dessa utredningar och beräkningar bör genomföras innan definitivt beslut fattas kring Kastanjen och Axelsberg.
- Efter ombyggnad av Axelsberg flyttar Kastanjens sjukhem till dessa lokaler.
- Kastanjens sjukhems nuvarande lokaler föreslås disponeras för korttidsvård efter ombyggnad av Axelsberg.
- Korttidslägenheterna i Kastanjen bör återgå till servicehuslägenheter. I finansborgarrådets förslag till budget 2009 föreslås servicehuslägenheterna i Kastanjen att omstruktureras till trygghets-/seniorboende.
- Ett hus med 35 lägenheter avvecklas i Skärholmens servicehus. Äldreförvaltningen anser att ett ev. stambyte och byten av hissar i de kvarvarande tre husen i Skärholmens servicehus bör göras innan, så att det hus som ska avvecklas kan användas för evakuering innan det avvecklas.
- Äldreförvaltningen anser att servicehuset i Långbroberg är för litet för att kunna drivas i egen regi. I finansborgarrådets förslag till budget 2009 föreslås Långbroberg omstruktureras till trygghetsboende.
- Äldreförvaltningen föreslår att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region västra söderort tillsammans undersöker om något av de kvarvarande servicehusen delvis skulle kunna byggas om till heldygnsomsorg.

## Innehållsförteckning

Äldreförvaltningens förslag till beslut .....	1
Sammanfattning .....	1
Innehållsförteckning .....	5
Ärendets beredning .....	6
Bakgrund .....	6
Frågans tidigare behandling .....	6
Nytt uppdrag till Solving, Bohlin & Strömberg .....	7
Äldreförvaltningens synpunkter .....	8
Inledning .....	8
Planeringsförutsättningar .....	8
Valfrihetssystem .....	12
Korttidsvård .....	13
Profilboenden .....	14
Servicehus .....	15
Nya riktlinjer för biståndsbedömningen .....	16
Boendegaranti .....	16
Myndighetskrav på boendets utformning .....	16
Fastigheternas status och driftekonomi .....	17
Ekonomiska förutsättningar .....	18
Ansvarsfördelning för stadens vård- och omsorgsboenden och servicehus .....	19
Ordinärt boende .....	20
Äldreförvaltningens förslag till utbyggnad, omstrukturering och avveckling av vård- och omsorgsboenden .....	24
Region Västerort .....	24
Region Innerstaden inklusive Södermalm .....	28
Region Östra söderort .....	33
Region Västra söderort .....	38
Konsekvensbeskrivning .....	42
Bilagor .....	43
Referensförteckning .....	44

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen under ledning av en styrgrupp med representanter för stadsledningskontoret, Micasa fastigheter i Stockholm AB och två stadsdelsförvaltningar. Med anledning av en samtidigt pågående strategiutredning av Micasa fastigheter i Stockholm AB som Stockholms stadshus AB genomför, har samråd även skett med Stockholms stadshus AB.

I frågan om boendegaranti har stadsledningskontorets juridiska avdelning utrett de legala förutsättningarna för detta.

Kommunstyrelsens pensionärsråd och äldreförvaltningens handikappråd har tagit det av ärendet den 7 oktober 2008.

## Bakgrund

### Frågans tidigare behandling

Äldreförvaltningen redovisade i tjänsteutlåtande till äldrenämnden den 3 september 2007 en sammanställning av stadsdelsnämndernas, regionvis, uppdaterade äldreboendeplaner. Stadsdelsnämndernas planer utgick från rapporter upprättade under åren 2005 och 2006 av konsultföretaget Solving, Bohlin & Strömberg. Slutrapporten för hela staden är daterad den 4 september 2006.

Äldrenämnden beslutade den 18 september 2007 att delvis godkänna och till kommunstyrelsen överlämna stadsdelsnämndernas regionvis upprättade planer för vård- och omsorgsboenden för äldre. Äldrenämnden tog inte ställning till efterfrågan eftersom nämnden ansåg att fler faktorer borde vägas in jämfört med de förutsättningar som förelåg då vård- och omsorgsboendeplaneringen inleddes.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 januari 2008

1. Äldrenämndens redovisning, och till viss del godkännande av stadens vård- och omsorgsboendeplanering för äldre, godkänns med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande
2. Äldrenämnden uppmanas att snarast återkomma till kommunstyrelsen med en uppdaterad och prioriterad vård- och omsorgsboendeplan för äldre i enlighet med vad som redovisats i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande tog bl.a. upp ett antal frågeställningar som inte hade besvarats i äldrenämndens beslut:

- Ska staden verka för att det finns ett tillräckligt utbud av vård- och omsorgsboenden i varje region av den kvalitet som staden anser att boendena bör uppnå, eller ska staden utgå från att marknaden också förser de presumtiva privata utförarna med lokaler av tillräckligt god kvalitet?
- Ska det finnas ett utbud inom varje region som gör det möjligt att tillgodose de boendens önskemål?

- Ska staden verka för att nya vård- och omsorgsboenden byggs inom ramen för de stora stadsutbyggnadsprojekten vid Hjorthagen, Västra Kungsholmen och Norra stationsområdet, trots att det finns ett tillräckligt antal platser inom denna region?

Stadsledningskontoret konstaterade vidare att ett omfattande ändrings- och omstrukturingsarbete pågår i staden vad gäller vård- och omsorgsboenden för äldre och att det är olyckligt om ställning måste tas till olika delar innan staden har en samlad helhetsbild.

Kontoret reste också frågan om den nuvarande regionindelningen är den bästa.

Vidare framhöll stadsledningskontoret, i likhet med äldreförvaltningen, att planeringen i ökad omfattning även måste utgå från fastighetsekonomiska överväganden när det gäller stadens fastigheter. I stadens budget för år 2008 beräknas investeringarna hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB till ca 750 mnkr. Det innebär en ökad hyreskostnad om ca 40 mnkr.

Äldreborgarrådet framhöll i ärendet bl.a. att trots att befolkningsförändringarna motiverar en minskad resurstilldelning med ca 50 mnkr till och med år 2010 ökar äldreomsorgens nettobudget år 2008 med ungefär 280 mnkr.

#### **Nytt uppdrag till Solving, Bohlin & Strömberg**

I stadens budget för 2008 har äldrenämnden i uppdrag att genomföra en kartläggning av särskilda boenden för äldre samt bedöma efterfrågan och utreda det framtida behovet av olika boendeformer i samarbete med kommunstyrelsen. Detta arbete påbörjades genom en inledande utredning som kommunstyrelsen beställt av Solving, Bohlin & Strömberg. Konsultföretaget redovisade uppdraget i en rapport i februari 2008. Rapportens slutsatser och förslag biläggs detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

I rapporten konstateras att efterfrågan på heldygnsomsorg prognostiseras minska med ca 350 platser (cirka 5 procent) i Stockholms stad under perioden 2007-2016. En avstämning med uppgifterna i verksamhetssystemet Paraplyet visar att behovet är ca 400 platser lägre 2007 än vad som tidigare har prognostiserats. Förändringen av behovet ser olika ut i stadens stadsdelsförvaltningar och regioner.

När det gäller servicehusen anser konsulterna att den planering som nu sker för omstrukturering är rimlig med hänsyn till att det finns alltför många tomma lägenheter, ca 350, per oktober 2007. Uppgifter som konsulterna tagit del av visar att 77 procent av dem som bor på servicehus idag är över 80 år. Denna grupp är mer omvårdnadskrävande. Det kan betyda att behovet av heldygnsomsorg har skjutits upp. Sammantaget skulle detta kunna tyda på att efterfrågan på servicehus i sin nuvarande form inte kommer att öka under den närmaste 10-årsperioden, men att de ändå idag är viktiga som boendeform. Den framtida efterfrågan kan komma att påverkas av kommunens nya riktlinjer för biståndsbedömning.

Beträffande korttidsvård finns i rapporten ingen prognos avseende behovet. Enligt Paraplyets avläsning per 1 oktober 2007 fanns det en efterfrågan på 355 platser. Kartläggningen visar ett utbud i egen regi på 227 platser.

I kommunfullmäktiges budget för år 2007 har äldrenämnden fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda förutsättningarna för att införa en boendegaranti till ett anpassat boende för alla över en viss ålder. Uppdraget upprepades i budget 2008.

## Äldreförvaltningens synpunkter

### Inledning

Stadens vision för 2030 är ett aktivt och tryggt åldrande. Äldreomsorgen präglas av personligt inflytande, trygghet och respekt. De äldres rätt att välja boende garanteras genom ett valfrihetssystem. Att kunna bo kvar i sitt eget boende ses som en möjlighet och inget tvång.

I enlighet med socialtjänstlagen (SoL) ansvarar kommunen för att den äldre som fått ett biståndsbeslut också får sitt vård- och omsorgsbehov tillgodosett genom hemtjänst eller genom att flytta till ett särskilt boende. I enlighet med stadens nya riktlinjer kan vid ansökan om plats i servicehus sociala faktorer och ålder vägas in vid bedömningen. Den som väljer att bo kvar i ordinärt boende ska få sitt vård- och omsorgsbehov tillgodosett i hemmet. Den som fått ett beslut om bistånd till servicehus eller vård- och omsorgsboende ska ha flera olika boenden att välja mellan. Kvarboendepincipen ska också alltjämt gälla. D.v.s. även om behoven förändras ska den enskilde så långt möjligt kunna få det stöd han eller hon behöver i det aktuella boendet utan att behöva flytta till ett annat vård- och omsorgsboende. Undantag från kvarboendepincipen kan dock behöva göras för personer med demenssjukdom och andra särskilda behov om sjukdomen kräver ett särskilt anpassat boende.

### Planeringsförutsättningar

#### Befolknings- och behovsprognos på kort, medellång och lång sikt

Tabell 1. Befolkningsutveckling<sup>1</sup>

År	2008	2016	2020	2030	2040
Befolkning över 65 år	113 940	128 980	137 250	162 450	184 930
Därav 70- år	82570	89 410	96 820	116 440	135 010
Därav 80- år	41 020	34 410	34 120	47 760	57 040
Därav 90- år	8 120	8 520	7 690	7 350	11 400

<sup>1</sup> Källa: USK, 2008



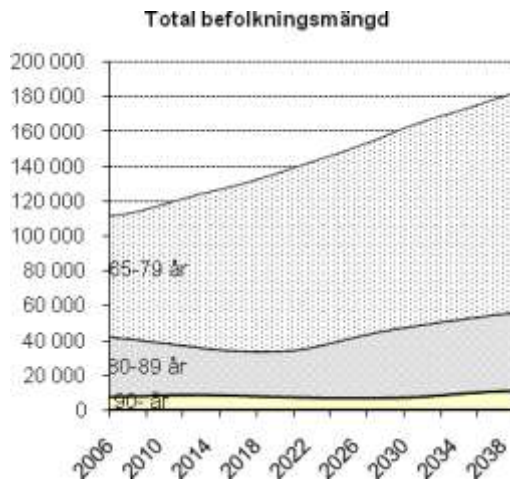


Diagram 1. Antal personer 80 år och äldre

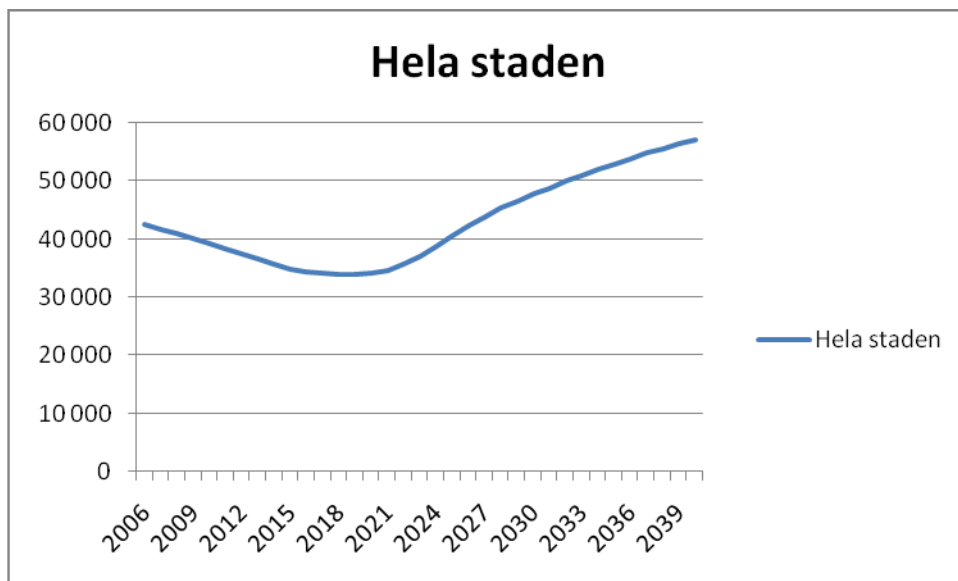
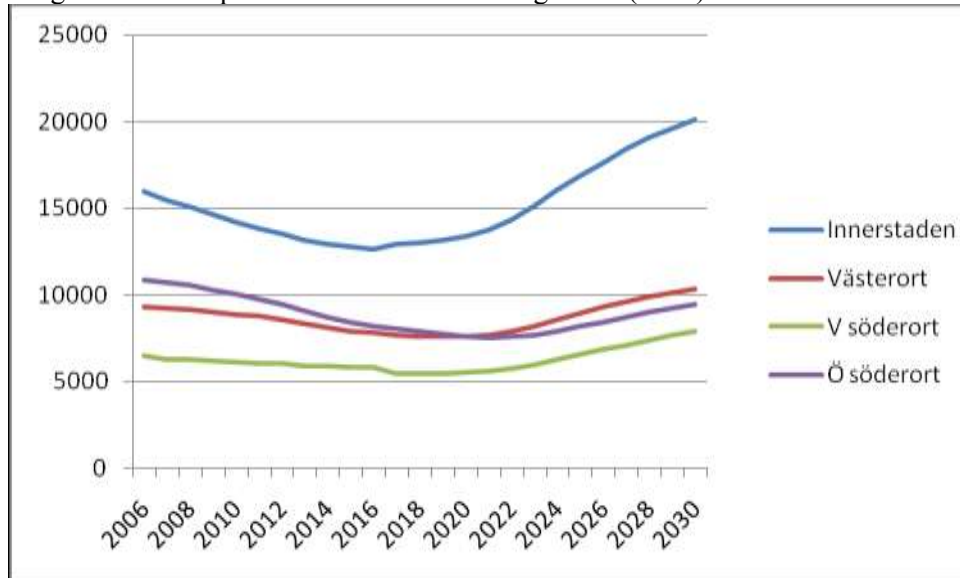


Diagram 2. Antal personer 80 år och äldre regionvis (USK)



### Vård- och omsorgsboende

Tabell 2. Prognos hela staden (<sup>2</sup> och <sup>3</sup>)

År	2008	2010	2020	2030
Behov av platser (USK)	6412	6290	5920	6860
varav köpta platser	1813	1892	1760	2023
varav i egen regi	4599	4398	4160	4837
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>				
Tillgängliga platser i egen regi	4869	4711	4711	4711
varav korttidsplatser	244	244	244	244
Överskott/underskott av perm. platser	26	69	307	-370

Då Solving, Bohlin & Strömberg genomförde sin analys hösten 2007 framkom att det fanns en differens mellan behoven enligt USK prognos och det faktiskt antal placerade på vård- och omsorgsboenden enligt stadens verksamhetssystem, Paraplysystemet. Differensen var i oktober 2007 ca 400 färre placeringar jämfört med USK prognos.

<sup>2</sup> USK prognos för vård- och omsorgsboende utgår från faktiskt värde i mars 2008. Det totala behovet är högre om byrån för hemlösa placeringar räknas in. Antalet år 2010 är 50 platser.

<sup>3</sup> Äldreförvaltningens prognos för köpta platser bygger på att denna andel ökar från 28,5% till i genomsnitt 33 % av platserna. Uppgiften om tillgängliga platser har hämtats från den inventering som Solving, Bohlin & Strömberg genomförde i oktober 2007 och kompletterats med äldreförvaltningens inventering, våren 2008.

USK har på beställning av äldreförvaltningen därför reviderat sin prognos över vård- och omsorgsboende utifrån det faktiska utnyttjande enligt Paraplysystemet i mars 2008. Den nya prognosen visar att år 2016 blir antalet placerade i vård- och omsorgsboende 380 färre än vad som angavs i den prognos som upprättades år 2007. Antalet placeringar har alltså ökat något jämfört med den avläsning konsulterna gjorde i oktober 2007, men minskat i förhållande till USK:s tidigare prognos, som baserades på utnyttjande i oktober 2006. Det är i ålderdomshem och sjukhem som färre placeringar har skett.

En förklaring kan vara att hemtjänsten under senare år successivt har utvecklats till att klara av mycket omfattande omvårdnadsbehov. Denna hypotes stöds av statistik som visar att antalet personer med hemtjänst har ökat med 630 personer från februari 2007 till februari 2008. Det är en kraftigare ökning än den som förutsågs i USK:s tidigare prognos. I servicehusen har antalet personer med hemtjänst ökat med 334 från februari 2007 till februari 2008. I USK tidigare prognos förutsågs en minskning med 10 personer under denna period. USK framhåller emellertid att det är svårt att göra en prognos på hur stor del av stora omvårdnadsbehov som kommer att tillgodoses i heldygnsomsorg, servicehus respektive genom hemtjänst i ordinärt boende i kombination med andra insatser. Valet mellan vård- och omsorgsboende och att bo kvar i ordinärt boende med hemtjänstinsatser avgörs av flera skäl som också kan variera över tiden.

Solving, Bohlin & Strömberg diskuterar prognosen fram till år 2014 och 2016. Enligt äldreförvaltningens mening är det emellertid för kort tid för att bland annat bedöma en byggnads livslängd på. Äldreförvaltningen har därför valt att bedöma behoven på såväl kort, som på medellång och på lång sikt. I prognosen ovan har äldreförvaltningen utgått ifrån att korttidsvården i egen regi utvecklas proportionellt till antalet personer i vård- och omsorgsboenden. Mot bakgrund av att antalet personer med hemtjänst ökar är det troligare att även behoven av korttidsvård ökar när behoven av vård- och omsorgsboende minskar.

Behovet utvecklas olika i de olika regionerna. Det totala behovet av heldygnsomsorgsplatser kommer enligt konsulterna att minska med ca 2 % i Västerort. Minskningen sker enbart i Bromma och Hässelby-Vällingby, medan de övriga två stadsdelsförvaltningarna har ett ökande behov av heldygnsomsorg. Utbudet av platser planeras minska med knappt 4 %. För Centrala staden kommer behovet att minska med ca 14 %, medan den planerade minskningen endast uppgår till 1 %. Södermalms behov kommer däremot att öka med 5 %. Utbudet ökar också, med 2 %. I östra söderort kommer efterfrågan att minska med 10 %. Minskningen är störst i Enskede-Årsta-Vantör respektive Skarpnäck medan Farsta antas få en mindre ökning med 2 %. Utbudet planeras minska med 7 %. Västra Söderorts behov kommer att öka med 4 %. Ökningen är särskilt stor i Skärholmen. Utbudet planeras minska med ca 10 %.

Äldreförvaltningens bedömning är således att det finns ett överskott på platser i heldygnsomsorg på kort sikt medan i stort sett balans uppstår på medellång sikt och en brist på

lång sikt. Behovet och tillgången varierar i olika regioner. En utgångspunkt för äldreförvaltningens övervägande har varit att planera med sikte på år 2020. Hus i gott skick som f.n. inte behövs som vård- och omsorgsboenden bör disponeras av annan socialtjänst tills behovet åter ökar medan hus med dålig driftekonomi och stora investeringsbehov bör ifrågasättas som vård- och omsorgsboenden.

### Valfrihetssystem

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2007 att införa ett valfrihetssystem för vård- och omsorgsboenden i Stockholms stad. Av beslutet framgår bland annat att staden ska genomföra centrala årliga entreprenadupphandlingar av vård- och omsorgsboenden som drivs i kommunal regi. Målsättningen är att samtliga vård- och omsorgsboenden, exklusive servicehus, som idag drivs i egen regi ska vara föremål för upphandling inom en femårsperiod.

Den 1 juli 2008 infördes valfrihetssystem för vård- och omsorgsboende i boendekategorierna sjukhem, gruppboende och ålderdomshem. Inför införandet av valfrihetssystemet har en ny totalupphandling av enstaka platser genomförts samt en central upphandling avseende entreprenaddrift av 14 av stadens vård- och omsorgsboenden. Under hösten 2008 kommer ytterligare en central upphandling av entreprenaddrift att genomföras.

Valfrihetssystemet innebär att den som genom biståndsbeslut blir beviljad ett permanent boende med inriktning sjukhem, ålderdomshem eller gruppboende, själv får välja mellan de platser som finns i stadens regi, på entreprenadavtal med staden och dem som ingår i det ramavtal om köp av enstaka platser som staden har tecknat. Eftersom erfarenheten säger att många väljer en bostad i sitt närområde ska enligt äldreförvaltningens mening staden verka för att det finns ett tillräckligt utbud av vård- och omsorgsboenden i varje region av den kvalitet som staden anser att boendena bör uppnå.

Om det totala antalet platser i egen regi, på entreprenad samt genom ramavtal är större än behovet kommer den enskildes val av plats att avgöra om överutbudet finns på den kommunala eller på den privata sidan. De privata utförarna kan sälja sina platser till andra kommuner. Detta kan dock kommunen bara göra i mindre omfattning eller genom avtal med en annan kommun.

### Ramavtal om köp av enstaka platser

Staden har sedan slutet av 1990-talet upphandlat enstaka platser i särskilda boendeformer för äldre. Under våren 2008 har en ny totalupphandling av enstaka platser genomförts genom två separata upphandlingar avseende dels boenden som ska ingå i valfrihetssystemet, dels avseende korttidsvård och profilboenden.

Upphandlingen av boendeformer att ingå i valfrihetssystemet möjliggjorde ett maximalt antal köp om sammanlagt 2 700 platser. Efter avslutad upphandling har staden tecknat ramavtal från 1 juli 2008 avseende totalt 1 794 platser. Platsantalet är ungefär detsamma som omfattningen av det ramavtal om köp av enstaka platser som gällt sedan 1 januari

2005. Då ca 115 av de nya platserna är så kallade alternativa anbud, med ett senare startdatum, kommer ett lägre antal platser än idag att vara tillgängliga från den 1 juli. Det nya ramavtalet löper under två år med möjlighet till förlängning i två plus två år.

Om detta utbud inte skulle vara tillräckligt bör enligt äldreförvaltningens mening staden verka för en utbyggnad respektive ombyggnad av boenden som inte uppfyller kvalitetskraven. I första hand bör staden verka för att utbudet av platser, oavsett regiform, motsvarar behovet. Så länge som upphandling av enstaka platser sker enligt lagen om offentlig upphandling är det emellertid det antal platser som ingår i ramavtalen som sätter ett tak för det utbud som bör beaktas i planeringen.

Den statliga frittvalutredningens förslag som presenterades i februari 2008 innebär att upphandlingar kan göras löpande med stöd av en ny lag (LOV) fr.o.m. år 2009. Innan upphandlingar har skett med stöd av den nya lagen kan endast de vård- och omsorgsboenden som antingen drivs i egen regi av kommunen, på entreprenad åt kommunen eller genom ramavtal med kommunen ingå i valfrihetssystemet. Om staden väljer att inte förlänga ramavtalen utan istället tillämpa den nya lagen från den 1 juli 2010 kommer antalet platser i enskild regi därefter att bestämmas efter utförarnas bedömning av efterfrågan på deras platser och den kommunala ersättningsnivåns möjligheter att täcka deras kostnader.

#### **Upphandling av boenden för verksamhetsdrift av entreprenör**

Staden har nyligen avslutat en central upphandling av verksamhetsdrift för 14 av stadens boenden. Hösten 2008 kommer en ny centralupphandling att påbörjas. Det faktum att ett ökande antal boenden kommer att drivas på entreprenad har betydelse för stadens planering. De vård- och omsorgsboenden som efter upphandling drivs på entreprenad av en privat utförare, kan staden under avtalstiden inte avveckla eller omstrukturera till annan verksamhet än heldygnsomsorg. Följaktligen kan i första hand vård- och omsorgsboenden som ännu drivs i kommunal regi komma ifråga i de fall det finns behov av att relativt snabbt avveckla eller omstrukturera boenden.

Äldreförvaltningen anser mot denna bakgrund att det noga bör övervägas vilka boenden som är lämpliga att upphandla för entreprenaddrift och vilka som är mindre lämpliga utifrån t.ex. en behovsprognos, fastigheternas ägare, underhållsbehov och driftekonomi. Det är därför viktigt att staden centralt har med alla tänkbara aspekter ur ett stadsperspektiv när förslag till vilka vård- och omsorgsboenden som ska upphandlas tas fram.

#### **Korttidsvård**

Det finns i Solving Bohlin och Strömbergs rapport ingen prognos avseende behovet av korttidsvård. Enligt avläsning av Paraplysystemet per den 1 oktober 2007 fanns det en efterfrågan på 355 platser. Konsulternas kartläggning visar ett utbud i egen regi på 227 platser. Detta antal har nu ökat till 257. Under prognosperioden kommer dock utbudet av platser att minska med cirka 20 procent. Det nya ramavtalet om köp av enstaka platser som gäller från den 1 juli 2008 omfattar 109 platser för korttidsvård. Detta kan jämföras med tidigare ramavtal som omfattade 90 platser.

Äldreförvaltningen anser att korttidsvård är en mycket viktig insats i det långsiktiga perspektivet. Äldreförvaltningen bedömer att behov av korttidsvård kommer att öka i takt med att allt fler äldre kommer att bo kvar i sitt ordinära boende. Genom att satsa på korttidsvård kan behov av permanent plats i vård- och omsorgsboende fördröjas eller till och med undvikas. Korttidsvård kan därmed ses som en viktig strategisk och ekonomisk insats.

Det är angeläget att det finns korttidsvård med olika inriktningar för att tillgodose skiftande behov. Korttidsvård ska i första hand bedrivas på särskilda enheter och endast i undantagsfall inrymmas inom enheter för permanent boende. Flera stadsdelsförvaltningar betonar vikten av närhetsprincipen och enligt äldreförvaltningens mening bör behovet av korttidsvård i huvudsak tillgodoses inom den egna regionen. Korttidsvård fyller såväl behovet av avlastning och växelvård som behovet av en tillfällig placering efter sjukhusvistelse då behov finns av en fördjupad utredning av den enskildes framtida behov. Om t.ex. en bostadsanpassning ska genomföras för att den enskilde ska kunna flytta tillbaka till ordinärt boende kan denna påbörjas under utredningstiden. En viss rehabilitering och träning ska också kunna genomföras inom ramen för korttidsvården. Samhällsekonomiska skäl talar också för att utskrivningsklara patienter erbjuds en billigare vårdform i korttidsvård än den som akutsjukhusen tillhandahåller.

Länsstyrelsen har det senaste året i flera fall kritiserat stadsdelsnämnder för att enheter för korttidsvård inte uppfyller kraven på fullvärdiga lägenheter. Äldreförvaltningen anser tvärtom att det inte finns anledning att ha fullvärdiga lägenheter i enheter där korttidsvård bedrivs. Anledningen är att det inte är fråga om ett permanent boende och kan således jämföras med ett sjukhus där patienter delar både rum och hygienutrymme med flera personer. På sjukhus har patienter inte heller egna kokmöjligheter. I stadens korttidsboenden erbjuds den enskilde i regel eget rum - utan kokmöjligheter -, men det är relativt vanligt att två personer delar hygienutrymme. Äldreförvaltningen anser att korttidsvård kan vara en alternativ verksamhet i de boenden eller enheter som inte utgörs av fullvärdiga lägenheter istället för att en ombyggnation genomförs. I några korttidsboenden kan det dock vara nödvändigt, av vårdhygieniska skäl, att en eller ett par rum har eget hygienutrymme så att personer med t.ex. MRSA kan tas emot. Det kan även vara värdefullt att personer som växelvårdas och således tillbringar en stor del av sin tid på ett korttidsboende, kan erbjudas ett rum med eget hygienutrymme. Staden bör ha en gemensam hållning i denna fråga gentemot Länsstyrelsen så att respektive stadsdelsnämnd kan hänvisa till detta i de fall Länsstyrelsen kritiserar boendestandarden i enheter där korttidsvård bedrivs.

### **Profilboenden**

Med profilboende avses ett boende som har en profilering mot en särskild målgrupp med någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning. Vid ett profilboende bör personalen ha specialkompetens och erfarenhet av att arbeta med den aktuella målgruppen. Boenden som inriktas mot målgrupper utifrån intresseområden, religion,

kultur och språk betecknas inte som profilboenden. Gruppboenden med inriktning mot de vanligaste formerna av demenssjukdomar betecknas inte heller som profilboende.

Vilken inriktning ett befintligt boende ska ha bör kunna avgöras över tid. Äldreförvaltningen har dock under flera år uppmärksammat att det kan finnas för få incitament för stadsdelsförvaltningar och privata vårdgivare att starta så kallade profilboenden. Anledningen är att profilboenden ofta är dyrare att driva och profileringen i sig kan innebära att efterfrågan kan variera över tid. Detta är också anledningen till att det i stadens egen regi finns relativt få profilboenden och även boenden med olika inriktningar såsom språk och religion.

Det nya ramavtal om köp av enstaka platser som gäller från den 1 juli 2008 omfattar totalt 246 platser i så kallade profilboenden. Dessa boenden har skiftande profileringar, men de vanligaste är mot specifika demenssjukdomar som kräver specialkompetens samt olika former av psykiatriska diagnoser. I förhållande till det tidigare ramavtalet finns det fler profilboenden inom Stockholms län i det nya ramavtalet. Merparten av profilboendena är dock belägna utanför länet.

### Servicehus

Äldreförvaltningen har i samråd med stadsledningskontoret och Micasa fastigheter i Stockholm AB genomfört en inventering av servicehusens status. Förvaltningen och bolaget har utgått från den beskrivning av husen som genomfördes år 2003 av dåvarande lokal- och byggnadskonsulterna inom socialtjänstförvaltningen. Antalet lägenheter har hämtats såväl från Micasa som från den inventering av servicehusen som genomförts av Solving, Bohlin och Strömberg. Uppgiften har stämts av med stadsdelsförvaltningarnas samtidigt som uppgifter om hur allmänna utrymmen i huset används har inhämtats. Micasa har redovisat underhållsbehovet. De flesta servicehusen har ett stort eftersatt underhållsbehov. Några få har behov av stambyte inom en nära framtid. Antalet servicehuslägenheter totalt i staden är enligt denna sammanställning 3 022. Av dessa var 346<sup>4</sup> tomställda i mars 2008. Tomma lägenheter finns främst i de servicehus där stadsdelsförvaltningen planerar omstrukturering eller avveckling. Av de tomställda uppgav stadsdelsförvaltningarna att endast 125 var tillgängliga för uthyrning i mars 2008.

Enligt Solving, Bohlin & Strömbergs rapport finns det f.n. en efterfrågan av platser i servicehus på 2 784 platser. Antalet tillgängliga lägenheter kommer enligt äldreförvaltningens inventering vara 2 801, om stadsdelsförvaltningarnas beslut om att inte hyra ut lägenheter i avvaktan på omstrukturering accepteras. Konsulternas bedömning är att behovet av servicehus i sin nuvarande form inte kommer att öka under den närmaste 10-årsperioden, men att servicehus ändå idag är viktig som boendeform.

Enligt USK:s långsiktiga prognos ökar antalet boende i servicehus med hemtjänst med 380 personer till år 2030. Enligt en undersökning om intresset för servicehus, som USK

---

<sup>4</sup> Inklusivt 55 tomma lägenheter i Ceremonien som numera är avvecklat.

genomfört på uppdrag av äldreförvaltningen<sup>5</sup>, skulle inflyttningen till servicehuslägenhet initialt kunna antas öka med 400-500 personer/hushåll om ingen biståndsbedömning skedde – och förutsatt att det finns lägenheter nog att flytta till. Hyresnivåerna i de servicehus som idag finns svarar hyggligt mot den betalningsvilja som finns.

Äldreförvaltningen anser att ställning till servicehusens framtid i huvudsak bör avvakta äldreboendedelegationens slutbetänkande. En möjlighet kan vara att omdefiniera servicehusen till endera vård- och omsorgsboenden eller till seniorboenden/trygghetsboenden.

I finansborgarrådets förslag till budget 2009 ges äldrenämnden i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnderna och Stockholm Stadshus AB, genom Micasa fastigheter i Stockholm AB, noga följa äldreboendedelegationens och regeringens arbete med att utveckla mellanboendeformer/trygghetsboende för äldre och föreslå en modell för trygghetsboende i Stockholms stad.

### **Nya riktlinjer för biståndsbedömningen**

Den 1 januari 2008 infördes nya riktlinjer för biståndshandläggning inom stadens äldreomsorg. De nya riktlinjerna lättar delvis upp kraven kring att bevilja den enskilde servicehuslägenhet då bland annat ålder och den enskildes känsla av otrygghet ska beaktas.

### **Boendegaranti**

Med anledning av äldrenämndens uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda förutsättningarna för en boendegaranti till anpassat boende för alla över en viss ålder, har Juridiska avdelningen inom stadsledningskontoret utrett de legala förutsättningarna för detta.

Juridiska avdelningen konstaterar att legala förutsättningar för en boendegaranti till alla över en viss ålder saknas. Även vid insatser i form av hemtjänst till vissa medborgare, d.v.s. äldre personer, krävs särskilt lagstöd för att ge stöd till enskilda utan individuell biståndsbedömning. En sådan lag har numera delvis införts, lagen om kommunal befogenhet att tillhandhålla servicetjänster för äldre (2006:492). Denna lag omfattar dock endast servicetjänster och förändrar således inte möjligheten till en boendegaranti för alla över en viss ålder. För detta finns fortfarande inget lagstöd.

De nya riktlinjerna för biståndshandläggning som gäller från den 1 januari 2008 lättar delvis upp kraven kring att bevilja den enskilde servicehuslägenhet då bland annat ålder ska beaktas.

### **Myndighetskrav på boendets utformning**

Det finns en rad nationella och lokala regler kring den fysiska miljön i vård- och omsorgsboenden. De nationella myndigheter som ur skilda infallsvinklar ansvarar för äldres

---

<sup>5</sup> Intresset för servicehus, USK och Stiftelsen Äldrecentrum, januari 2008. Ett sammandrag av undersökningen biläggs detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).



bostadsmiljö är Socialstyrelsen, Boverket, Räddningsverket, Arbetsmiljöverket och Livsmedelsverket. Tillsyn och kontroll är i några fall delegerad till lokal nivå. Regionalt till Länsstyrelsen och Arbetsmiljöverkets distrikt samt lokalt på kommunal nivå till Stadsbyggnadsnämnden, Brand- och räddningsnämnden och Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

### **Boendestandard och arbetsmiljö**

Den vanligaste orsaken till att vård- och omsorgsboenden byggs om är att boendestandarden inte uppfyller dagens krav på fullvärdiga lägenheter. Med detta avses lägenheter om ca 30 kvm med någon form av kokmöjlighet samt eget hygienutrymme. Staden har under den senaste tioårsperioden byggt om merparten av stadens vård- och omsorgsboenden för att möta kraven. Vissa krav har dock tillkommit under de senaste åren vilket har medfört att det finns boenden i staden som trots omfattande ombyggnation för 8-10 år sedan idag inte uppfyller kraven på fullvärdiga lägenheter.

De myndighetskrav som finns för att tillgodose en god arbetsmiljö, är också ofta en anledning till ombyggnation, omstrukturering eller avveckling. I detta sammanhang är det framförallt hygienutrymmets storlek och placering av toalettstol, tvättställ och dusch som kan anses utgöra ett arbetsmiljöproblem i samband med att den enskilde behöver hjälp av personal för att sköta toalettbesök och hygien.

### **Kökens utformning, livsmedelshantering och vårdhygien**

Kraven kring livsmedelshantering har höjts väsentligt på senare år. Enligt den nuvarande livsmedelslagstiftningen, som trädde i kraft den 1 januari 2006, ska kök oavsett storlek vara ändamålsenligt utformade och lättillgängliga. En förutsättning är att kökens utformning och val av material gör det lättare att hålla en hög hygienisk standard. Lokalerna ska vara anpassade för hygienisk hantering i varje led i produktionen.

Regler och rutiner för livsmedelshygien sammanfaller till stor del med vårdhygieniska principer. I vård- och omsorgsboenden är det av största vikt att alla hygienrutiner följs då samma personal både sköter omvårdnad och hanterar livsmedel.

Under de senaste åren har många av stadens tillagningskök som tidigare fanns i anslutning till vård- och omsorgsboenden avvecklats. Anledningen är ofta att köken inte längre lever upp till livsmedelslagens krav och att en ombyggnation anses vara för kostsam. I stället levereras mat till boendet från olika leverantörer.

### **Fastigheternas status och driftekonomi**

Parallellt med att äldreförvaltningen arbetat med detta ärende, genomför Stockholms stadshus AB med hjälp av konsultföretaget Ernst & Young en strategiutredning av Micasa fastigheter i Stockholm AB. Till grund för den senare utredningen ligger bl.a. en av bolaget genomförd utredning om underhållsbehovet i bolagets fastigheter.

Ser man till den totala investeringsvolymen per fastighet är det ett antal stora fastigheter som kommer att kräva de största investeringarna. Flera av dem bedöms kräva under-

hållsinsatser på mellan 40-60 mnkr. Dessa är till stora delar utnyttjade som servicehus. Med anledning av det stora underhållsbehovet i servicehusen och osäkerhetsfaktorer kring servicehusens framtid, föreslår Stockholms stadshus AB att servicehusen prioriteras i andra hand i underhållsplanen till dess beslut tagits om förutsättningar för ev. trygghetsboende/seniorboende.

### Ekonomiska förutsättningar

Resursfördelningen inom äldreomsorgen baseras främst på befolkningens åldersstruktur på nämndnivå. Fram till 2018 beräknas antalet omsorgstagare kontinuerligt minska i staden, främst på grund av att antalet personer 80 år och äldre minskar under perioden. Enligt nuvarande regler minskar således medelstillelningen till äldreomsorgen mot bakgrund av ett minskande behov av äldreomsorg.

Kommunfullmäktige har för år 2008 avsatt 6 243,5 mnkr, vilket motsvarar 54 869 kr per invånare över 65 år. Detta är jämfört med år 2007 en ökning med 4,5 %. Enligt stadens budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010 minskar resurstillelningen under perioden med totalt ca 50 mnkr jämfört med 2007 p.g.a. befolkningsförändringar.

I samma budget beräknas investeringarna hos Micasa, som äger och förvaltar majoriteten av stadens vård- och omsorgsboenden, till ca 750 mnkr. Hela investeringsvolymen är inte direkt hyresgenererande för nämnderna. En försiktig uppskattning indikerar en ökad hyreskostnad om ca 5 mnkr per år de närmaste åren som omfattar det befintliga lokalbeståndet inom äldreomsorgen p.g.a. beställda verksamhetsanpassningar. Till detta tillkommer eventuellt ett antal projekt som ännu inte är beslutade. Stadens samlade lokalförhyrning hos Micasa gällande äldreomsorg kostade 2007 brutto ca 454 mnkr.

Allt fler servicehuslägenheter står tomma, 346 lägenheter i mars 2008, till en successivt ökande kostnad för staden. Kostnaden, i form av utebliven hyresintäkt samt prestationsbortfall, kan uppskattas till ca 140 tkr per lägenhet och år. Totalt uppskattas kostnaden för 350 tomma servicehuslägenheter till ca 50 mnkr per år.

Sammantaget ställer förhållandet med minskad resurstillelning, minskat behov av äldreomsorg och ökade kostnader för lokalbeståndet stora krav på staden att effektivisera lokalutnyttjandet.

Enligt uppgift från stadsledningskontoret uppgick kostnaden per verksamhet under 2007 totalt till:

2007	tot bruttokostnad egen regi, mnkr	varav hyreskostnad brutto, mnkr	hyresintäkt, mnkr (inkl momscomp.)
Vård- och omsorgsboende (inkl korttidsvård)	2 382	354	249
Servicehus	608	147	39

Dygnspriset på vård- och omsorgsboenden i egen regi exkl. hyror varierade år 2007 mellan 883 kr och 2556 kr. Det billigaste är ett ålderdomshem och det dyraste ett gruppboende. Priserna i sjukhem varierar mellan 1 060 kr och 1690 kr. Ytan per plats uppgår till 50-60 kvm i de vård- och omsorgsboenden som har mest effektivt utnyttjade lokaler. Ytan kan i andra boenden uppgå till drygt 130 kvm per plats.

Valfrihetssystemet för vård- och omsorgsboenden är förenat med ett nytt ersättningssystem i tre nivåer beroende på vårdtyngd. Ersättningssystemet är lika för boenden i egen regi och boenden som är upphandlade. Ersättningssystemet tar dock för entreprenader och verksamhet i egen regi viss hänsyn till skillnader i verksamhetens lokalkostnader, vilket medför högre kostnader för stadsdelsnämnder med höga lokalkostnader och ineffektivt utnyttjade lokalytor.

#### Ansvarsfördelning för stadens vård- och omsorgsboenden och servicehus

Stadsdelsnämnderna ansvarar för att behovet av vård- och omsorgsboenden och servicehus tillgodoses. De har också i samråd med fastighetsägaren det huvudsakliga ansvaret för att de vård- och omsorgsboenden och servicehus som ligger inom resp. stadsdelsnämndsområde används på ett ändamålsenligt sätt. Förhållandet till fastighetsägaren, som i allmänhet är Micasa fastigheter i Stockholm AB, har reglerats i ett ramavtal på kommunnivå.

Eftersom boenden även sedan länge betraktas som en stadsgemensam resurs har olika samarbetsformer mellan stadsdelsnämnderna regionalt och mellan stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen utformats.

Planeringen för vård- och omsorgsboenden och servicehus sker genom samarbete regionvis mellan stadsdelsnämnderna.

Alla lokalärenden från stadsdelsnämnderna avseende vård- och omsorgsboenden för äldre som ska underställas kommunstyrelsen eller ekonomiutskottet ska behandlas av referensgruppen för äldreboendepanering innan stadsdelsnämnden fattar genomförandebeslut. Även andra förändringar som berör minst tolv lägenheter/boendeplatser ska underställas

gruppen för yttrande och övervägande om det är en sådan större förändring som ska underställas kommunstyrelsen.

När det gäller planering av vård- och omsorgsboenden och servicehus bör enligt äldreförvaltningens mening äldrenämnden få en tydligare roll. Stadsdelsnämnderna bör alltså ha till uppgift att regionvis planera hur behovet av särskilda boendeformer och andra kategoribostäder för äldre ska tillgodoses på medellång sikt. Äldrenämnden bör sammanställa dessa planer och göra en samlad bedömning av stadens behov. Den samlade planen för boenden för äldre bör därefter underställas kommunfullmäktige. Sedan planen fastställts blir den riktningssättande för stadsdelsnämnderna. Det konkreta genomförandet bereds som tidigare i referensgruppen och i de fall enighet inte kan uppnås underställs ärendena en samordningsgrupp som leds av stadsdirektören.

Fastighetsekonomiska överväganden måste få ökad tyngd i den fortsatta planeringen och ett nära samarbete mellan stadsdelsförvaltningarna och fastighetsägaren, främst Micasa Fastigheter i Stockholm AB, ska ske när förändringar övervägs.

### **Regionindelning**

Nuvarande regionindelning är:

- Västerort, som omfattar stadsdelsnämnderna Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby och Bromma
- Centrala staden, som omfattar stadsdelsnämnderna Östermalm, Kungsholmen och Norrmalm
- Södermalm, som omfattar stadsdelsnämnden Södermalm
- Östra söderort, som omfattar stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Farsta
- Västra söderort, som omfattar stadsdelsnämnderna Hägersten-Liljeholmen, Skärholmen och Älvsjö

Södermalm, som kommer att få brist på platser, bör enligt äldreförvaltningens uppfattning planera ihop med Centrala staden, som har ett överskott av platser i vård- och omsorgsboenden. Därefter kommer regionindelningen att överensstämma med den som gäller inom omsorg om personer med funktionsnedsättning.

### **Ordinärt boende**

Allt fler äldre kommer att bo kvar i den egna bostaden och detta ställer nya krav på samhället. Insatser för att öka den fysiska tillgängligheten i det ordinarie, framförallt äldre, bostadsbeståndet har stor betydelse för äldres möjligheter att bo kvar. Andra viktiga faktorer är olika former av infrastrukturella frågor såsom närhet till service, kommunikationer och teknikutveckling.

Äldreförvaltningen anser att i första hand bör det ordinarie bostadsbeståndet anpassas så att det är möjligt att bo kvar även för rörelsehindrade och äldre som så önskar. Över 80 procent av dem som beviljas bostadsanpassningsbidrag är ålderspensionärer. Det kan

emellertid finnas brister i tillgängligheten i bostädernas utemiljöer som tvingar fram en flyttning.

Flera av de kommunala bostadsbolagen arbetar för att på sikt möjliggöra för äldre att kunna bo kvar i sin bostad. Detta kan bland annat göras möjligt genom olika former av tillgänglighetsanpassning av bostäder och närområden. I samband med stambyten och andra renoveringar ser bostadsbolagen till att badrum och kök tillgänglighetsanpassas. För att minska stadens kostnader för bostadsanpassningsbidrag har flera av stadens bostadsbolag även börjat inventera sina tillgängliga lägenheter i olika kategorier så att bolagen och bostadsförmedlingen kan få en bättre överblick över vilka lägenheter som bäst lämpar sig för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Familjebostäder och Svenska Bostäder arbetar för att öka möjligheterna för de boende i deras bestånd att byta internt till mer lämpliga lägenheter i äldre bostadsområden. De kommunala bostadsföretagen har också testat utökat tekniskt stöd i bostäderna.

Enligt äldreförvaltningens mening bör de kommunala bostadsbolagen fortsätta att inventera och klassificera sina lägenheter och planera för kompletteringsbebyggelse i områden där det saknas hus med hiss. I områden där de flesta flerfamiljshus saknar hiss anser äldreförvaltningen att det är av stor vikt att ett nära samarbete kommer till stånd mellan bostadsbolagen och företrädare för respektive stadsdelsnämnds äldreomsorg. I dessa bostadsområden är andelen äldre ofta stor. I samråd med respektive stadsdelsförvaltning kan framkomligheten och nivåkillnader åtgärdas. Bostadsanpassningsavdelningen kan vara behjälplig med råd och stöd i tillgänglighetsfrågor. Genom ett nära samarbete kring tillgänglighetsfrågor och sociala mötesplatser kan behov av hemtjänst och eventuell flytt senareläggas. I takt med att andelen lägenheter övergår från stadens bostadsbolag till privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar bör staden även sträva efter ett nära samarbete med företrädare för dessa aktörer.

Äldreförvaltningen anser vidare att det faktum att flera undersökningar tyder på att de flesta äldre inte vill betala mer i hyra om de ska flytta till ett anpassat boende inte helt kan hålla tillbaka behov av nybyggnad och ombyggnad för att tillgodose långsiktiga behov av boende för äldre. En stor del av morgondagens äldre är en mer välbeställd grupp än de som hittills har utgjort de äldre i samhället.

### **Seniorboende**

Staden har totalt omvandlat 1034 servicehuslägenheter till seniorboende med hyresrätt. Vartefter dessa blir lediga eller renoverade förmedlas de genom den vanliga bostadskön till personer som har fyllt 65 år.

Det är önskvärt att även seniorbostäder/servicehus/trygghetsbostäder kan erbjudas i varje region. Undersökningar tyder emellertid på att något yngre pensionärer inte har samma behov av att bo kvar i samma område utan gärna flyttar till ett mer centralt beläget hus.

I Stockholms län finns en mängd olika former av seniorboende med olika upplåtelseformer såsom hyresrätter, bostadsrätter och kooperativ. Enligt konsulternas kartläggning motsvarar utbudet totalt ca 8 200 lägenheter i Stockholms län. Ca 62 procent av dessa seniorboenden ägs av privata fastighetsbolag och stiftelser, övriga av kommunala företag.

### **Äldreboendedelegationen**

Äldreboendedelegationens delbetänkande "Bo för att leva" (SOU 2007:103) innehåller förslag om en ny form av så kallat mellanboende som man valt att kalla "trygghetsbostäder". Trygghetsbostäder utmärks av en högre tillgänglighet än i vanliga bostäder samt tillgång till gemensamhetsutrymmen. Äldreboendedelegationens förslag innebär att den enskilde inte ska behöva ansöka om bistånd enligt SoL för att få flytta till en trygghetsbostad. Därmed skulle trygghetsbostäder utgöra en boendeform inom det ordinarie bostadsbeståndet. Delegationen kommer att presentera sitt slutbetänkande i december 2008. Ett sammandrag av Äldreboendedelegationens delbetänkande biläggs detta tjänsteutlåtande (bilaga 3).

### **Nya stadsbyggnadsområden**

Stadens vision för 2030 innebär att nya, täta, miljövänliga och varierade stadsmiljöer håller på att växa fram med en blandning av bostäder och verksamheter och olika boende- och upplåtelseformer.

För att åstadkomma en blandad befolkning i de stora stadsutbyggnadsprojekten vid Norra Djurgården, Nordvästra Kungsholmen och Norra stationsområdet bör staden verka för att det planeras in någon form av boende för äldre där. För närvarande kan stadsdelsnämnderna i programsamrådet ta upp förslag om markanvisning för sådana boenden. Äldrenämnden bör utifrån en helhetssyn på stadens behov av boenden för äldre vara delaktig i planeringen av nya större bostadsområden. För att ett önskemål om ett boende för äldre ska realiseras krävs en markanvisning till en byggherre som är beredd att medverka i detaljplaneringen av området.

Enligt uppgift planerar inte Svenska Bostäder och Familjebostäder att bygga fler seniorlägenheter. Om staden önskar att seniorbostäder med hyresrätt eller vård- och omsorgsboenden ska byggas i nya bostadsområden krävs ett uppdrag till något av bolagen. I strategikutredningen av Micasa Fastigheter AB föreslås att eventuell nyproduktion av boenden för äldre i nya bostadsområden ska genomföras i samarbete mellan Micasa och stadens övriga bostadsbolag.

Inom nordvästra Kungsholmen har Seniorgården (seniorlägenheter med bostadsrätt) fått markanvisning för hus med 100 lägenheter. Mark för ytterligare 200 lägenheter återstår att anvisa. I Norra stationsområdet har stadsdelsförvaltningen f.n. inte anmält behov av något boende för äldre. Ingen anvisning har heller skett till någon privat byggherre som producerar seniorbostäder. En anledning kan vara de höga markkostnaderna, 17 000 kr per kvadratmeter.



På Norra Djurgården planeras sammanlagt 5 000 lägenheter. I den första detaljplanen som omfattar 700 lägenheter har Seniorgården fått en markanvisning för 50 lägenheter. I den andra detaljplanen, som omfattar 1 100 lägenheter har all mark fördelats. Här planeras dock inga seniorlägenheter. Om äldrenämnden önskar att boende för äldre ska med i den fortsatta planeringen för Norra stationsområdet och/eller Norra Djurgården ska önskemål härom ställas till exploateringsnämnden före årsskiftet.

Sammantaget kan konstateras att eftersom planering av äldreboenden i nyproduktionsområden bör samordnas med annan bostadsbebyggelse i områdena bör enligt äldreförvaltningens mening kommunfullmäktige uppdra åt Stockholm stadshus AB att vid behov samordna nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden. Stadshus AB kan då avgöra vilket av de kommunala bostadsbolagen som bör ansöka om markanvisning. Kommunfullmäktige bör även ge exploateringsnämnden i uppdrag att bevaka och säkerställa att markanvisning vid behov sker för nyproduktion av boenden för äldre i nya stadsbyggnadsområden.

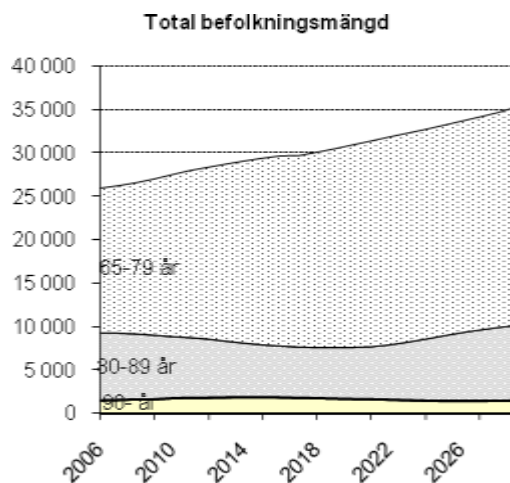
## Äldreförvaltningens förslag till utbyggnad, omstrukturering och avveckling av vård- och omsorgsboenden

I detta avsnitt presenteras äldreförvaltningens förslag till förändringar av stadens vård- och omsorgsboenden och servicehus per region. Förslagen utgår från Solving, Bohlin & Strömbergs rapport som presenterades i februari 2008. Äldreförvaltningen har till konsulternas siffror lagt till de prognoser som USK uppdaterat, inklusive utökning till år 2030, samt andra förändringar som skett sedan februari. För varje region presenteras äldreförvaltningens synpunkter och förslag samt hur dessa påverkar antalet tillgängliga platser i egen regi. Slutsatser och förslag från Solving, Bohlin & Strömbergs rapport biläggs detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

### Region Västerort

Tabell 3. Befolkningsutveckling<sup>6</sup>

År	2008	2010	2015	2020
Befolkning över 65 år	26 570	27 510	29 390	30 940
Därav 70- år	19 000	18 850	20 250	21 840
Därav 80- år	9 190	8 880	7 930	7 630
Därav 90- år	1 550	1 750	1 880	1 710



<sup>6</sup> Enligt USK, 2008



**Vård- och omsorgsboenden<sup>7 8</sup>**

Tabell 4. Befintliga platser

	<b>Antal platser</b>	<b>Driftform</b>	<b>Fastighetsägare</b>
Kista äldreboende	92	Förslag entreprenad	Micasa
Rinkeby äldreboende	48	Förslag entreprenad	Micasa
Akalla äldreboende	32	Entreprenad till 2011	Micasa
Tranebergs äldreboende	24		Micasa
Blackebergs äldreboende	44		Micasa
Brommagården	36		Micasa
Mälarbacken	282		Micasa
Tensta äldreboende	40	Förslag entreprenad	Micasa
Fristads sjukhem	45		Micasa
Fristads gruppboenden	22		Micasa
Råcksta sjukhem	235	Entreprenad till 2011	Micasa
Vallörten (Skolörten)	48		Micasa
Hässelgården	108	Förslag entreprenad	Micasa
SUMMA	1056		

---

<sup>7</sup> Enligt Solving, Bohlin & Strömbergs inventering oktober 2007

<sup>8</sup> I april 2008 avvecklades Ceremonien med 65 platser och dessa platser är således avräknade.

Tabell 5. Haldygnsomsorg västerort<sup>9</sup>

År	2008	2010	2016	2020	2030
Behov enl SBS	1238		1213		
Vård- och omsorgsboende enl USK	1286	1300		1250	1390
<i>varav köpta platser</i>	219	260		250	278
<i>varav i egen regi</i>	1067	1040		1000	1112
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1121	1056		1056	1056
<i>varav korttidsplatser</i>	52	52		52	52
Överskott/underskott av perm. platser	2	-36		4	-108
<b>Prognos med föreslagna förändringar</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1121	1066		1066	1066
<i>varav korttidsplatser</i>	52	77		77	77
Överskott/underskott av perm. platser	2	-51		-11	-123

I huvudsak har balans uppkommit efter nedläggning av Ceremonien. I dagsläget finns endast 6 tomma platser i regionen.

### Servicehus

Tabell 6. Befintliga servicehus

	Antal lägenheter	Fastighetsägare
Akalla servicehus	6	Svenska Bostäder
Kista servicehus	177	Micasa
Rinkeby servicehus	70	Micasa
Tensta servicehus	72	Micasa
Fristad servicehus	153	Micasa
Traneberg	77	Micasa
Tunets servicehus	140	Micasa
Blackeberg	44	Micasa
Skolörten	134	Micasa
Nälsta	26	Stockholmshem
SUMMA	899	

<sup>9</sup> Prognosen bygger på att andelen köpta platser utökas från 17 % till 20% år 2010. SBS=Solving, Bohlin & Strömberg

I alla servicehusen utom Tunet har olika slag av heldygnsomsorgsplatser inrymts. I regionen fanns i mars 2008 74 tomma och tillgängliga servicehuslägenheter. I oktober 2007 fanns flest tomma lägenheter i Kista servicehus.

Kommunstyrelsen har i maj 2008 godkänt en hemställan från Hässelby-Vällingsby stadsdelsnämnd att omstrukturera Nälsta servicehus till seniorboende/trygghetsboende.

#### **Lokalernas standard**

Micasas genomgång av underhållsbehov visar på höga underhållskostnader och behov av stambyte i Rinkeby äldreboende/servicehus där även heldygnsomsorgsplatserna finns. Fristads sjukhem bedöms inte motsvara dagens standardkrav. Ombyggnad av sjukhemmet beräknas bli dyrbar och då antalet platser skulle bli väsentligt färre anses en sådan lösning inte möjlig av driftekonomiska skäl. Sjukhemmet ligger i samma byggnad som Fristads servicehus, men ytan bedöms som avskiljbar.

Micasas undersökning påvisar också stora underhållsbehov i Rinkeby, Blackeberg och Traneberg. Även i Skolörtens servicehus är underhållsbehovet stort. Enligt den undersökning av servicehusens standard som genomfördes år 2003 (LoBen) är endast Kista servicehus lämpligt att bygga om till heldygnsomsorg.

#### **Äldreförvaltningens förslag**

Enligt äldreförvaltningens mening bör Rinkeby äldreboende finnas kvar på längre sikt då det inte finns andra boenden i Rinkeby. Under den senaste tiden har en billigare lösning än ombyggnad av det nuvarande servicehuset realiserats. Verksamheten föreslås flytta till de lokaler som Rinkeby stadsdelsförvaltning lämnat. Flyttningen medför att servicehuslägenheter avvecklas då dessa inte ryms i den nya byggnaden. Förslaget bedöms genomförbart då relativt många personer som bor i servicehuslägenhet i Rinkeby har få eller inga insatser. Äldreförvaltningen anser att nuvarande Rinkeby äldreboende/servicehus efter nödvändiga renoveringar därefter kan omvandlas till seniorboende/trygghetsboende. Detta föreslås även i finansborgarrådets förslag till budget 2009.

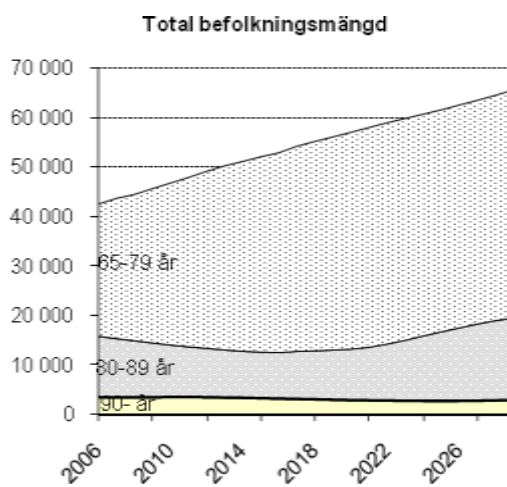
Äldreförvaltningen delar konsulternas uppfattning att en ombyggnad av Fristads sjukhem inte är ekonomiskt försvarbar. Äldreförvaltningen föreslår att Fristads sjukhem successivt omvandlas till korttidsboende. De 15 platser för korttidsvård som idag finns på Råcksta sjukhem skulle då kunna användas till permanent boende. Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har i samarbete med en privat fastighetsägare nyligen påbörjat en planering av ett nytt vård- och omsorgsboende med ca 40 platser i Spånga. Ett sådant tillskott skulle kunna ersätta Fristads sjukhem.

Äldreförvaltningen föreslår även att en utredning av ombyggnad av delar av Kista servicehus till heldygnsomsorg genomförs för att möta den ökande efterfrågan i regionen. Bris-ten på platser inom regionen får t.v. mötas genom köp av platser i innerstaden eller ev. tillkommande privata utförare inom regionen.

## Region Innerstaden inklusive Södermalm

Tabell 7. Befolkningsutveckling

År	2007	2010	2015	2020	2030
Befolkning över 65 år enl USK	43 730	46 840	52 130	57 070	66 600
Därav över 70 år	31 160	30 540	34 850	40 180	47 980
Därav över 80 år	15 940	14 170	12 740	13 350	20 120
Därav över 90 år	3 510	3 550	3 290	2 910	3 010



## Vård- och omsorgsboenden

Tabell 8. Befintliga platser

	Antal platser	Driftform	Fastighetsägare
Serafen	176	Entreprenad till 2011	Micasa
Solbacken	67	Entreprenad till 2010	Kungsleden
S:t Erik	30	Entreprenad till 2009	Fsk/Brf S:t Eriksstrand
Alströmmershemmet	113	Entreprenad	Micasa
Sabbatsbergsbyn	120	Entreprenad till 2011	Micasa
Riddargården	36	Förslag entreprenad	Micasa
Vasen	78	Entreprenad till 2011	Micasa
Väderkvarnen	86		Micasa
Bellevuegården	13	Entreprenad	Micasa
Dianagården	48	Entreprenad till 2011	Micasa
Katrupstullen	97	Entreprenad till 2011	Micasa
Rio	88	Entreprenad till 2011	Micasa
Kampementet	96	Entreprenad till 2011	Micasa
Linnégården	86	Entreprenad till 2010	Micasa
Körsbärggården	78	Entreprenad till 2011	Kungsleden
Bergsund	123	Entreprenad till 2011	Micasa
Guldbröllophemmet	44		Micasa
Hornskroken	53		Myran KB/Wallenstam
Hornstulls gruppboende	8	Entreprenad till 2011	Micasa
Hornstulls sjukhem	51	Entreprenad till 2011	Micasa
Katarinagården	55		Katarinastiftelsen
Kulltorp	84		Kungsleden
Magdalendagården	66		Micasa
Tanto gruppboende	13		Micasa
Vindragaren	34	Entreprenad till 2011	Micasa
Nytorpsgården	31	Förslag entreprenad	Andersson Co FAB
Sjöstadsgården	59	Förslag entreprenad	Katarinastiftelsen
Sofiagården	50	Förslag entreprenad	Kungsleden
Vintertullens äldreboende	116	Entreprenad	Micasa
SUMMA	1999		

På Väderkvarnen utökas under 2008 Sagahemmets och Brunnsvikens gruppboende med 1 plats vardera, samtidigt som Iduns gruppboende avvecklar 4 platser. Bellevuegården flyttar till Riddargården efter ombyggnad. Effekten blir en minskning med 15 platser inom Norrmalm. Vidare har 16 sjukhemplatser på Vintertullens äldreboende nyligen skapats genom omvandling av korttidsvård. Hornstulls sjukhem har omvandlats till korttidsvård.

Tabell 9. Prognos på regionnivå<sup>10</sup>

År	2008	2010	2016	2020	2030
Behov enl SBS	2369		2161		
Behov enl USK	2480	2330		2260	2760
<i>varav köpta platser</i>	585	583		565	690
<i>varav i egen regi</i>	1895	1747		1695	2070
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1999	1999		1999	1999
<i>varav korttidsplatser</i>	94	94		94	94
Överskott/underskott av perm. platser	10	158		210	-165
<b>Prognos med föreslagna förändringar</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1999	1999		1801	1801
<i>varav korttidsplatser</i>	94	145		145	145
Överskott/underskott av perm. platser	10	107		-39	-414

Enligt såväl USK som Solving, Bohlin & Strömberg minskar behovet i centrala staden på kort sikt. USK:s nya prognos visar på ett väsentligt lägre behov än den tidigare prognosen. Om inte köpen från externa utförare ska minska på kort sikt behövs avveckling i denna region. Det är i centrala staden som det finns överskott.

Länsstyrelsen har påtalat att Hornstulls sjukhem inte är fullvärdigt eftersom det saknas tillräckligt med hygienutrymmen. Stadsdelsförvaltningen har tillsvidare omvandlat sjukhemmet till korttidsvård.

<sup>10</sup> Äldreförvaltningens prognos bygger på att andelen köpta platser övar från 23,7 % till 25 % år 2010.

## Servicehus

Tabell 10. Befintliga servicehus

	Antal lägenheter	Fastighetsägare
Fridhemmet	135	Micasa
Pilträdet	115	Micasa
Väderkvarnen	101	Micasa
Väduren	117	Micasa
Rio	71	Micasa
Hornstull	148	Micasa
Tanto	78	Micasa
Vintertullen	90	Micasa
SUMMA	855	

Väduren innehåller förutom servicehuslägenheterna endast ett gruppboende, som kommer att flytta till Riddargården. Inom regionen fanns i mars 2008 endast 21 tomma servicehuslägenheter. Norrmalms stadsdelsnämnd har uppdragit åt förvaltningen att tillsammans med Micasa planera för renovering och omstrukturering av Vädurens servicehus. Enligt förvaltningen krävs en genomgripande renovering om huset alltjämt ska användas som boende för äldre. I fastigheten finns också lokalytor som inte är nödvändiga för verksamheten och som innebär extra kostnader.

### Lokalernas standard

Micasas undersökning visar att Hornstulls servicehus, Dianagården, och Guldbrollshemmet har relativt stort underhållsbehov.

### Äldreförvaltningens förslag

För närvarande finns i dagsläget få lediga platser i denna region. Om överskott uppkommer på kort sikt kan platserna behövas för region Västerort.

Äldreförvaltningen tillstyrker att en utredning om fastigheten Väduren genomförs men anser att inriktningen bör vara någon form av trygghetsboende/seniorboende eftersom behovet av vård- och omsorgsboenden är tillgodosett i regionen fram till år 2026. Detta föreslås även i finansborgarrådets förslag till budget 2009. Fastighetsutvecklingen kan också innebära kommersiell användning av de lokalytor mot Roslagsgatan som inte behövs för trygghetsboendet/seniorboendet.

Äldreförvaltningen föreslår vidare att Hornstulls sjukhem förblir korttidsvård. Enligt äldreförvaltningens mening behöver sjukhemmet därmed inte byggas om.

I stadens budget för 2008 anförs att lokaler i första hand ska hyras hos staden eller stadens egna fastighetsbolag. Motsvarande ståndpunkt framfördes även i ”Strategi för utveckling



av Stockholms stad för åren 2007-2009 ” (utl. 2006:124) I enligt med denna strategi bör i första hand främmande inhyrning ifrågasättas. I denna region är ett flertal av fastigheterna förhyrda av andra fastighetsägare än stadens egna. I den genomgång av fastigheterna status som genomförts, har framkommit att Sabbatsbergsbyn har ett stort underhållsbehov och förhållandevis ineffektivt utnyttjade lokaler och Körsbärgsgården har låg boendestandard.

Omkring år 2011 bör ca 160 platser avvecklas i regionen. Äldreförvaltningen föreslår att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region innerstaden tillsammans utreder vilket eller vilka vård- och omsorgsboenden som är mest lämpliga att avveckla. Det är dock viktigt att en eventuell avveckling några år fram i tiden föregås av en då aktuell prognos- och behovsinventering innan förändringar genomförs.

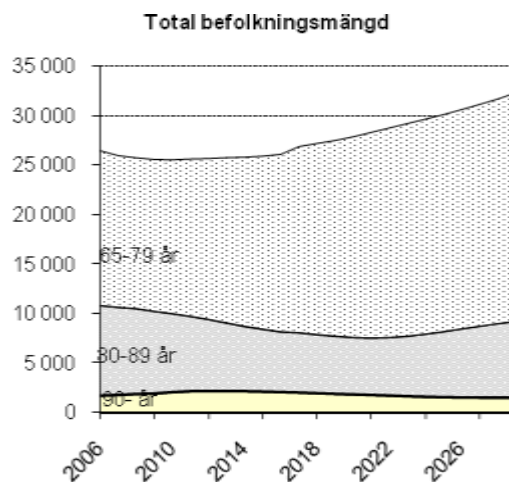
De boenden som avvecklas bör användas för annan verksamhet under den period som överskott föreligger. På lång sikt kommer dock behovet att öka varför dessa boenden kan komma att behövas som vård- och omsorgsboende igen. Ett eller flera nya seniorboenden/trygghetsboenden i Norra Station och Norra Djurgården bör också byggas så att de lätt kan om disponeras till vård- och omsorgsboende.



## Region Östra söderort

Tabell 11. Befolkningsutveckling

År	2007	2010	2015	2020	2030
Befolkning över 65 år enl USK	25 990	25 570	25 950	27 900	32 910
Därav över 70 år	20 700	19 130	18 360	19 820	23 540
Därav över 80 år	10 650	10 000	8 430	7 600	9 420
Därav över 90 år	1 790	2 060	2 130	1 850	1 520



## Vård- och omsorgsboende

Tabell 12. Befintliga platser

	<b>Antal platser</b>	<b>Driftform</b>	<b>Fastighetsägare</b>
Stureby	160	Förslag entreprenad	Micasa
Tussmötegården	65	Förslag entreprenad	Micasa
Mårtensgården	45		Micasa
Skogsglantan, Dalen	7		Brf Dalen 10
Skogsglantan, Dalen	7		Svenska Bostäder
Skogsglantan, Årsta	7		Fsk
Skogsglantan, Dalen	8		Micasa
Högdalen	157	Entreprenad till 2011	Micasa
Årsta sjukhem	77		Micasa
Åsen	0		Micasa
Hemmet för gamla	149	Entreprenad till 2011	Micasa
Farsta sjukhem	159		Micasa
Edö äldreboende	89		Micasa
Postiljonen	96	Förslag entreprenad	Micasa
Ängsö	13	Entreprenad till 2011	HSB
Veckbo	11	Entreprenad till 2010	Stockholmshem
<b>SUMMA</b>	<b>1050</b>		

Farsta stadsdelsnämnd har tidigare därutöver abonnerat på 100 platser på Stora Sköndals ålderdomshem. Avtalet avslutades den 1 maj 2008.

Tabell 13. Prognos på regionnivå<sup>11</sup>

År	2008	2010	2016	2020	2030
Behov av platser enl SBS	1722		1550		
Behov av platser enl USK	1716	1680		1440	1520
<i>varav köpta platser</i>	709	706		605	638
<i>varav i egen regi</i>	1007	974		835	882
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1050	1050		1050	1050
<i>varav korttidsplatser</i>	42	42		42	42
Överskott/underskott av perm. platser	1	34		173	126
<b>Prognos med föreslagna förändringar</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	1050	957		832	832
<i>varav korttidsplatser</i>	42	42		42	42
Överskott/underskott av perm. platser	1	-59		-45	-92

Såväl USK som Solving, Bohlin & Strömberg räknar med ett minskande behov. I denna region fortsätter minskningen även fram till år 2030. Det minskade behovet berör Enskede-Årsta-Vantör och Farsta stadsdelsförvaltningar. Redan nu finns 24 tomma platser i Enskede-Årsta-Vantör .

Farsta stadsdelsförvaltning har föreslagit sin nämnd att Farsta sjukhem omvandlas, byggs om och moderniseras. Förslaget innebär att ett hus återgår till Micasa för uthyrning till en annan utförare av vård- och omsorg medan det andra huset byggs om till moderna vård- och omsorgsboenden i egen regi. Förslaget innebär att antalet platser minskar till 66, d.v.s. med 93. En översiktlig beräkning visar att ombyggnadskostnaden kommer att uppgå till 120-140 mnkr. Parallellt pågår även en utredning om vad det skulle kosta att bygga nytt så att detta kan jämföras med ombyggnadskostnaden.

<sup>11</sup> Köpta platser antas öka från 41,3 % till 42% år 2010

## Servicehus

Tabell 14. Befintliga servicehus

	Antal lägenheter	Fastighetsägare
Enskededalen	201	Micasa
Rågsved	76	Micasa
Enskede Nya	89	Micasa
Hammarbyhöjden	95	Micasa
Edö	152	Micasa
SUMMA	613	

Enskede Nya och Hammarbyhöjden är ett renodlade servicehus. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har dock sagt upp kök och matsal i Enskede Nya servicehus. Enskededalens servicehus inrymmer ett av Skogsglätans gruppboenden utöver servicehuslägenheterna. Kök och matsal är inte i drift. Edö och Rågsved inrymmer olika slag av särskilda boendeformer för äldre. I regionen fanns i mars 2008 35 tomma servicehuslägenheter. Hus C i Edö servicehus har enrumslägenheter som sedan länge har varit svåruthyrda. Flest tomma lägenheter finns dock i Enskededalens servicehus.

### Lokalernas standard

Micasas undersökningar visar på stort underhållsbehov i Rågsveds servicehus och äldreboende (Mårtensgården) samt relativt stora behov i Postiljonen, Edö servicehus och äldreboende samt Hemmet för gamla. Servicehusen i regionen är generellt i behov av renovering av badrum och ytskikt.

### Äldreförvaltningens förslag

Äldreförvaltningen tillstyrker att ett av de två hus som utgör Farsta sjukhem byggs om eller, om det visar sig mer kostnadseffektivt, att ett nytt hus byggs.

På sikt kan enligt äldreförvaltningens mening Skogsglätan med 29 platser avvecklas. Skogsglätan har höga driftkostnader. Skogsglätans gruppboenden finns på flera adresser. En enhet hyrs av en bostadsrättsförening i Dalen och en annan av Svenska Bostäder på en gård där omvandling till bostadsrätt pågår. En tredje är inrymd i Enskededalens servicehus. En fjärde är inrymd i bostadsrättslägenheter i Årsta. Bostadsrätterna bör kunna användas för andra behov inom socialtjänsten. Prognosen tyder på att Åsens ålderdomshem inte behöver återuppstå när det inte längre behövs för evakuering. Eventuellt kommer Åsen att övergå i privat regi år 2011.

Fram till år 2020 bör ytterligare ca 90 platser avvecklas i regionen. Äldreförvaltningen föreslår att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region östra söderort tillsammans utreder vilket eller vilka vård- och omsorgsboenden som är mest lämpliga att avveckla. Det är

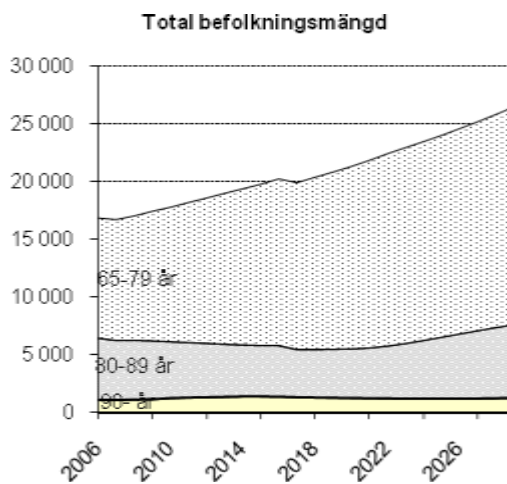
dock viktigt att en eventuell avveckling några år fram i tiden föregås av en då aktuell prognos- och behovsinventering innan förändringar genomförs

Ombyggnaden av Farsta sjukhem medför bortfall även av platser för korttidsvård. Dessa måste ersättas genom omDispositionering av något av de andra vård- och omsorgsboendena. I Postiljonen är ytorna inte effektivt utnyttjade (81 kvm per plats) och äldreförvaltningen bedömer att lokalstandarden inte riktigt når upp till de krav som kan ställas. Eventuellt kan hela eller delar av Postiljonen på sikt disponeras för korttidsvård.

## Region Västra söderort

Tabell 15. Befolkningsutveckling

År	2007	2010	2015	2020	2030
Befolkning över 65 år enl USK	16 740	17 810	19 800	21 340	27 130
Därav över 70 år	12 630	12 650	13 830	14 980	19 400
Därav över 80 år	6 270	6 160	5 830	5 540	7 870
Därav över 90 år	1 080	1 250	1 400	1 260	1 300



## Vård- och omsorgsboende

Tabell 16. Befintliga platser

	Antal platser	Driftform	Fastighetsägare
Fruängsgården	169	Entreprenad till 2011	Micasa
Kastanjen	67		Micasa
Åsengården	29	Entreprenad till 2011	Hefab
Älvsjö vård- och omsorgsboende	80		Micasa
Solberga	109		Kungsleden
Sätra	128		Micasa
Vårberg	93		Micasa
Byviken	12		Micasa
Solholmen	12		Micasa
<b>SUMMA</b>	<b>699</b>		

Inom Axelsberg finns ett tomställt sjukhem som Micasa planerar hyra ut till annan verksamhet. Älvsjö vård- och omsorgsboende byggs nu om och moderniseras, vilket innebär att det blir 11 sjukhemsplatser färre än idag. Förändringen skall vara genomförd under 2009.

Omstruktureringen av Vårbergs vård- och omsorgsboende fortsätter och under 2008 avvecklas 11 gruppboendeplatser och under 2010 avvecklas ytterligare 82 platser härifrån.

Tabell 17. Prognos på regionnivå<sup>12</sup>

ÅR	2008	2010	2016	2020	2030
Behov enligt SBS	890		925		
Behov enligt USK	930	980		970	1190
<i>varav köpta platser</i>	300	343		340	417
<i>varav i egen regi</i>	630	637		631	774
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	699	606		606	606
<i>varav korttidsplatser</i>	56	56		56	56
Överskott/underskott av perm. platser	13	-87		-81	-224
<b>Prognos med föreslagna förändringar</b>					
Tillgängliga platser i egen regi	699	606		605	605
<i>varav korttidsplatser</i>	56	56		87	87
Överskott/underskott av perm. platser	13	-87		-112	-254

Enligt USK:s prognos kommer behovet att öka något de närmaste åren. Ökningen fortsätter fram till år 2030. Enligt Solving, Bohlin & Strömberg är behovet något lägre. Med detta som underlag tycks Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö kunna planera för ett behov som är lägre än vad som tidigare är känt. En mer osäker planeringssituation bedömer konsulterna finns i Skärholmen.

En stor strategisk fråga för Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd är om heldygnsomsorgen ska flyttas från Kastanjen till Axelsberg. Planeringen för ett sådant alternativ innebär enligt stadsdelsnämnden att en ombyggnad och omstrukturering sker av Axelsbergs sjukhem och/eller servicehus. Enligt Micasa beräknas kostnaden för en ombyggnad till ca 14 500-15 000 per kvm. Konsulterna ser flera fördelar med en omstrukturering av Axelsberg. Här kommer att finnas olika former av vård- och omsorgsboende. Det finns god tillgång till service och kommunikationerna är goda. Kostnaderna för en ombyggnad och omstrukturering är höga och leder inte till ett nettotillskott av platser. För stadsdelsförvaltningen har emellertid alternativet varit att bygga om Kastanjen. En total ombyggnad som beräknas kosta 200 mnkr. Stadsdelsförvaltningens förslag utgår från att 66 lägenheter vid Axelsbergs servicehus byggs om till 54 heldygnsomsorgsplatser och att 31 sjukhems-

<sup>12</sup> Köpta platser antas öka från 32,3% till 35 % år 2010.

platser och 24 gruppboendeplatser flyttar hit från Kastanjen, d.v.s. ett negativt netto om 1 plats. Verksamheten vid Axelsberg kommer efter den förslagna förändringen bestå av seniorboende, servicehus och heldygnsomsorg.

Ett alternativ är att en ombyggnad sker av Axelsbergs sjukhem, som f.n är tomställt, så att minst 36 platser inom heldygnsomsorgen skapas.

### Servicehus

Tabell 18. Befintliga servicehus

	Antal lägenheter	Fastighetsägare
Trekanten	100	Micasa
Fruängsgården	104	Micasa
Kastanjen	57	Micasa
Axelsberg	121	Micasa
Älvsjö	93	Micasa
Långbroberg	27	Micasa
Skärholmen	181	Micasa
SUMMA	683	

Det finns bara en handfull tomma och tillgängliga servicehuslägenheter.

På Långbrobergs servicehus har ett av de två husen hyrts ut till en privat vårdgivare som tillsammans med Micasa planerar ombyggnation till heldygnsomsorg. Älvsjö servicehus innehåller också Älvsjö vård- och omsorgsboende med 80 platser. Trekanten är ett renodlat servicehus. Gällande Skärholmens servicehus har kommunstyrelsens ekonomiutskott tillstyrkt avveckling av ett hus med 35 lägenheter.

I Kastanjens servicehus är två hus avvecklade, så när som ett gruppboende med 12 platser. I ett av de två återstående husen finns 45 servicehuslägenheter samt 12 servicehuslägenheter som används för korttidsvård. Vidare finns ett sjukhem med 31 platser och ett gruppboende med 12 platser. Det är sjukhemmet och de två gruppboendena som stadsdelsnämnden avser att flytta till Axelsbergs servicehus efter ombyggnad. De 12 lägenheterna som används för korttidsvård kan återuppstå som servicehuslägenheter om sjukhemmet flyttar och det senare istället används för korttidsvård.

### Lokalernas standard

Underhållsbehovet är stort i Axelsbergs servicehus, Kastanjens servicehus och äldreboende och de delar av Fruängsgården som ännu inte byggts om. Stammarna behöver bytas i Skärholmens servicehus, vilket medför att hyresgästerna behöver evakueras. I Skärholmens servicehus behöver även hissarna bytas vilket medför problem då det är fråga om enkelhissar. I Trekantens servicehus pågår byte av horisontella stammar.



### **Äldreförvaltningens förslag**

Redan på kort sikt kommer en bristsituation att uppstå. Behovsutvecklingen motiverar enligt äldreförvaltningens uppfattning att Axelsbergs sjukhem byggs om så att ett tillskott av minst 36 platser erhålls. Om sjukhemmet i Kastanjen flyttar hit ökar det totala antalet platser endast med fem. Stadsdelsförvaltningen förordar numera förslaget är endast bygga om ett av servicehusen på Axelsberg till heldygnsomsorg för att ersätta Kastanjen. Före detta sjukhemmet skulle därmed inte återinhyras för verksamhet inom äldreomsorgen. Äldreförvaltningen bedömer att servicehuset inte har förutsättningar för att byggas om till heldygnsomsorg i alla våningsplan då de översta våningarna innehåller ett mindre antal lägenheter jämfört med de nedersta våningarna. Äldreförvaltningen anser även att det före detta sjukhemmet borde kunna byggas om och ställer sig därför tveksam till stadsdelsförvaltningens senaste förslag. Äldreförvaltningen föreslår att en ny ekonomisk beräkning av kostnaderna för en ombyggnad av f.d. sjukhemmet genomförs samt en undersökning av möjligheterna att öka platsantalet över de angivna 36. I beräkningen bör även ingå att bygga om en del av ett av servicehusen på Axelsberg till platser för heldygnsomsorg samt att pröva om dessa kan byggas ihop med sjukhemmet. Dessa utredningar och beräkningar bör genomföras innan definitivt beslut fattas kring Kastanjen och Axelsberg.

Ett tillskott av 48 platser i regionen tillkommer i september 2009 då en av de vårdgivare som ingår i ramavtalet om köp av enstaka platser öppnar ett nytt boende i Sätra.

Det finns för få platser för korttidsvård i regionen. Sådana kan troligen tillskapas i Kastanjen sjukhem efter avveckling av sjukhemmet.

Äldreförvaltningen anser att ett ev. stambyte och byten av hissar i de kvarvarande tre husen i Skärholmens servicehus bör göras först, så att det hus som ska avvecklas kan användas för evakuering innan det avvecklas. Avsikten är att huset sedan ska rivas som följd av en plan för utveckling av Skärholmens centrum.

Äldreförvaltningen anser att servicehuset i Långbroberg är för litet för att kunna drivas i egen regi. I finansborgarrådets förslag till budget 2009 föreslås Långbroberg omstruktureras till trygghetsboende.

Kastanjen kommer efter utflyttning av sjukhemmet att kunna omfatta 57 servicehuslägenheter, vilket äldreförvaltningen bedömer vara möjligt att driva som servicehus. När äldreboendedelegationens slutbetänkande föreligger bör dock övervägas att omvandla lägenheterna till någon form av seniorboende/trygghetsboende. I finansborgarrådets förslag till budget 2009 föreslås servicehuslägenheterna i Kastanjen att omstruktureras till trygghets-/seniorboende.

Då fler platser kommer att behövas i regionen föreslår äldreförvaltningen att de stadsdelsförvaltningar som ingår i region västra söderort tillsammans undersöker om något av de kvarvarande servicehusen delvis skulle kunna byggas om till heldygnsomsorg.

## Konsekvensbeskrivning

De förslag som äldreförvaltningen presenterar i detta tjänsteutlåtande får i flera fall ses som en form av inriktning som i vissa delar behöver utredas vidare innan definitivt ställningstagande kan ske för respektive boende som berörs av förslagen. Om de föreslagna förändringarna genomförs kommer tillgängliga platser i egen regi att anpassas till behoven. I nedanstående tabell (19) har de föreslagna förändringarna förts in och kan således jämföras med det överskott av platser som skulle uppkomma om inga förändringar genomförs. De underskott som enligt prognosen uppkommer kompenseras i första hand genom köp av enstaka platser av privata vårdgivare.

Tabell 19

År	2008	2010	2020	2030
Behov av platser (USK)	6412	6290	5920	6860
<i>varav köpta platser</i>	1813	1892	1760	2023
<i>varav i egen regi</i>	4599	4398	4160	4837
<b>Prognos med oförändrat antal platser</b>				
Tillgängliga platser i egen regi	4869	4711	4711	4711
<i>varav korttidsplatser</i>	244	244	244	244
Överskott/underskott av perm. platser	26	69	307	-370
<b>Prognos med föreslagna förändringar</b>				
Tillgängliga platser i egen regi	4869	4628	4304	4304
<i>varav korttidsplatser</i>	244	320	351	351
Överskott/underskott av perm. platser	26	-90	-207	-884

Mot bakgrund av att behoven ökar mellan 2020 och 2030 anser äldreförvaltningen att det är av största vikt att de boenden som föreslås avvecklas kan återtas som vård- och omsorgsboenden när behov återigen uppstår. Dessa lokaler bör därför användas för verksamheter och/eller ändamål som på relativt kort tid kan avvecklas, såsom t.ex. ungdomsbostäder, studentbostäder eller liknande.

Generellt gäller att de fastigheter som stadens vård- och omsorgsboenden och servicehus inryms i är i behov av stora investeringar. Detta kommer att påverka stadsdelsnämndernas kostnader för verksamheten. I de fall avveckling genomförs kommer detta inte att få en ekonomisk effekt för stadsdelsnämnden förrän ca 1 år senare på grund av hyresavtal och personalkostnader.

På grund av de många osäkerhetsfaktorer som just nu råder inom boendefrågor, som också beskrivits i ärendet, är det svårt att fastställa en exakt plan för stadens vård- och omsorgsboenden. Det kan dock konstateras att staden i vissa fall har behov av att avveckla boenden. Äldreförvaltningen anser mot denna bakgrund att det är viktigt att noga följa behovsutvecklingen så att eventuella nya ställningstaganden kan ske över tid.



## **Bilagor**

1. Slutsatser och förslag, utdrag ur Solving, Bohlin & Strömbergs rapport, februari 2008
2. Sammandrag av genomförda undersökningar om intresset för servicehus och seniorboende
3. Sammandrag av Äldreboendedelegationens delbetänkande
4. De kommunala bostadsbolagens planering för de äldre hyresgästerna

## Referensförteckning

1. PM 20/2007 RVI (dnr 327-3789/2007), Vård- och omsorgsboende för äldre i Stockholms stad
2. Planering för vård- och omsorgsboende i Stockholms stad. Solving, Bohlin & Strömberg, februari 2008
3. Intresset för servicehus. Utrednings- och statistikkontoret, 18 januari 2008
4. Inventering av servicehusens status. PM, äldreförvaltningen, augusti 2008
5. Utl. 2007:149, Valfrihetssystem inom äldreomsorgen – centralupphandling av vård- och omsorgsboenden
6. SOU 2007:103, Bo för att leva, Seniorbostäder och trygghetsbostäder
7. SOU 2008:15, LOV att välja – Lag om valfrihetssystem
8. SOU 2008:51, Värdigt liv i äldreomsorg
9. Prognos över antalet äldreomsorgstagare i Stockholm 2007-2040. Utrednings- och statistikkontoret, 14 mars 2007
10. Inventering av servicehusen i Stockholm. Lokal- och byggnadskonsulterna. Socialtjänstförvaltningen, januari 2003
11. Hem ljuva hem. En studie om vad som definierar ett servicehus och ett seniorboende och om hur processen fungerat i Stockholm när servicehus omvandlats till seniorboende. Stiftelsen Äldrecentrum, Rapport 2005:5
12. Seniorbostäder. Så bygger man idag och förbereder för teknikstöd/hjälpmiddel och bostadsanpassning
13. Hur bor morgondagens äldre? PM, äldreförvaltningen 9 november 2007
14. Bostadsanpassningsbidragens utveckling. PM. Stadsledningskontoret, 2006
15. Äldre sökande i Bostad Stockholms kö. Intresset för seniorboende. Utrednings- och statistikkontoret, 2006
16. Reimersudde seniorboende. De boende bedömer sitt boende. Utrednings- och statistikkontoret, 2006
17. Malsätra seniorboende. De boende bedömer sitt boende. Utrednings- och statistikkontoret, 2006
18. Hur bor morgondagens äldre? En nyckelfråga i kommunernas boendeplanering. Boverket, december 2002
19. Från servicehus till seniorboende. En allmännyttig rapport. SABO, februari 2007
20. Äldres boende. En kunskapsöversikt från SABO, mars 2007
21. Senior- och äldreboende. Svenska Bostäder, juli 2002
22. Äldres boende. En lägesrapport från SABO:s utvecklingsprojekt om äldres boende i hyresrätt, oktober 2001
23. Äldres önskemål och behov för god livskvalité. Boende och hemtjänst. Kooperativa institutet, 2002
24. Underlätta äldres boende i det befintliga fastighetsbeståndet. Pilotsutdie i Familjebostäders Blackeberg – del av EU-projektet e-IRFPP. AB Familjebostäder, september 2007
25. Test av teknikstöd i bostäder för äldre. En delrapport inom projektet Hemma med IT. SABO, 2008