

Boendeplan 2018 med utblick mot 2040

Stadsövergripande boendeplan

stockholm.se

Boendeplan 2018 med utblick mot 2040

Dnr: 3.2-496/2017

Kontaktperson: Marita Sundell/ Hanna Markkula

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Planeringsavdelningen

Sammanfattning

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

Totalt har staden tillgång till 6 977 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer, upphandlade enligt LOV. Siffran innefattar vård- och omsorgsboenden inom valfrihetssystemet samt profilboenden såväl stadens egen regi som privata platserna enligt LOV. Dessutom finns totalt 135 korttidsplatser inom staden,

Inom staden finns idag 15 servicehus med totalt 1 491 lägenheter för uthyrning i januari 2017. Tensta servicehus är under avveckling. Genom budgetuppdrag har stadsdelsförvaltningarna föreslagit servicehus som kan bli föremål för omvandling till seniorboende med aktivitetscenter. De som föreslagits är delar av Kista-, Skolörtens-, samt Edö servicehus.

Då befolkningen i åldersgruppen 65 år och äldre kraftigt ökar kommer även efterfrågan på olika former av bostäder för äldre att öka. Behovet av platser på vård- och omsorgsboende prognostiseras öka från 5 675 år 2016 till 7 820 platser år 2040, en ökning med 2 145 platser, 38 procent.

Äldreboendeplaneringen konstaterar att med de idag *beslutade* förändringarna av lokalbeståndet och med de *förslag till avvecklingar* som redovisas i planen så finns det fram till år 2022 tillräckligt med platser för att klara behovet gällande de kommunala platserna räknat på en andel om 60 procent kommunala platser. Med de *förslag till utbyggnad* som presenteras i planen så tillkommer cirka 200 nya kommunala platser till och med 2022. Från och med 2022 ökar behovet med ytterligare cirka 2 300 nya platser fram till 2040.

Totalt föreslås en avveckling av fyra vård- och omsorgsboenden och nyproduktion av 22 vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap. Vidare beräknas det finnas behov av 15 privata etableringar, varav sju definieras som beslutade. Boendenas storlek avgör antalet boenden som behöver nyproduceras.

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 3 |
| Bakgrund | 6 |
| Äldres boende i Stockholms stad | 6 |
| Definitioner särskilda boendeformer | 8 |
| Boendeplan 2018 med utblick 2040 | 9 |
| Utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen | 9 |
| Befolkningsutveckling | 10 |
| Omsorgstagare - behovsprognos äldreomsorg | 11 |
| Behovet av platser på vård- och omsorgsboende | 12 |
| Boendetider | 12 |
| Vård- och omsorgsboende i staden totalt | 13 |
| Beräkningsgrund för LOV-upphandlade platser | 14 |
| Beräkningsgrund för profil- och korttidsboende | 14 |
| 60 procent kommunalt huvudmannaskap och 40 procent privat | 15 |
| Definition - resurser | 15 |
| Behovsutveckling med utblick mot 2040 | 15 |
| Behov av upprustning, ombyggnation och omstruktureringar | 18 |
| Vård- och omsorgsboende i staden totalt | 18 |
| Västerort | 19 |
| Innerstaden | 23 |
| Västra Söderort | 24 |
| Östra Söderort | 26 |
| Entreprenadavtal för vård- och omsorgsboenden som går ut 2018 | 29 |
| Övriga redovisningar | 30 |
| Servicehus | 30 |
| Profilboende | 30 |
| SHIS och HVB | 30 |
| Korttidsboende | 31 |
| Vård i livets slut | 31 |
| Möblerade vård- och omsorgsboenden | 31 |
| Intressentboende | 31 |
| Boende för döva personer | 31 |
| Bostäder för seniorer inom det ordinära bostadsbeståndet | 32 |
| Omvandling till seniorboende med aktivitetscenter | 33 |

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna/regionerna ska årligen i samband med arbetet med äldreboendeplaneringen ta fram ett förslag till plan för de vård- och omsorgsboenden som finns inom stadsdelsnämndsområdet. Äldreboendeplaneringen har utökats genom de uppdrag som getts via ÄBO-utredningen. För att säkerställa att behovet av äldreboende tillgodoses på längre sikt ska en stadsövergripande åtgärdsplan för åren 2020-2040 tas fram, där markplaneringen, stadsplaneringen och äldreboendeplaneringen samordnas.

Utgångspunkten för boendeplaneringen är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas. Arbetet sker i nära samverkan med berörda regioner, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Micasa. Äldrenämnden samordnar arbetet och föreslår beslut om åtgärder. Förslaget till boendeplan behandlas i referensgruppen för boendeplanering och därefter i styrgruppen för äldreboendeplaneringen som ska godkänna de förslag som lagts. Därefter arbetas förslagen successivt in i kommande års äldreboendeplanering.

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

Äldres boende i Stockholm- ÄBO- delrapport

Under 2015 tillsattes den utredning som kom att kallas Äldreboendeutredningen - ÄBO. Följande effektmål angavs för utredningen: "Föreslå hur staden ska tillgodose behovet av anpassat boende för äldre inom Stockholms stad samt tydliggöra funktionen för olika former av bostäder för äldre i syfte att höja trygghet och skapa gemenskap."

Utredningen skulle inte omfatta privata fastighetsägare. Utredningen omfattades inte heller av sådana bedömningar av behovet av särskilda boendeformer på kort och lång sikt som sker inom stadens ordinarie äldreboendeplanering. I utredningen lyfts även frågan om bostäders tillgänglighet fram och bristen på samlad information om tillgänglighet för stadens bostadsbestånd.

Utredningen behandlades i kommunfullmäktige den 28 november 2016 och utredningens förslag tillstyrktes. Det beslutades också att utredningen ska slutrapporteras 2018. Kommunfullmäktiges beslut innebär att:

- staden ska erbjuda tre boendeformer för äldre; seniorboende med aktivitetscenter, servicehus och vård- och omsorgsboende
- inriktningen ska vara att dagens trygghetsboenden och seniorboenden ska omvandlas till seniorboende med aktivitetscentra. Omvandlingen av trygghetsboende till seniorboende med aktivitetscenter startar under 2017 och omvandlingen av dagens seniorboenden påbörjas 2018. Stadsdelsnämnderna ska ansvara för de aktivitetscenter som ska finnas i boendena.
- målgruppen för servicehusen ska tydliggöras och målgruppen ska vara begränsad till äldre med ett omvårdnadsbehov.
- en ny utredning tillsätts med uppdrag att utreda vilka andra fastigheter inom Micasas fastighetsbestånd eventuellt kan omvandlas till seniorboende med aktivitetscenter
- det uppdrag som idag finns för äldreboendeplanering utökas med ett uppdrag att också bedöma dimensioneringen av seniorboende med aktivitetscenter och servicehus på kort och lång sikt.
- Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag att tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden, bostadsbolagen och äldrenämnden ta fram en strategi för det ordinära bostadsbeståndet. Strategins syfte ska vara att underlätta för de äldre att kunna välja ett boende som har en tillgänglighet som medger ett aktivt liv även när rörelseförmågan blir sämre. I strategin bör ingå att verka för att fler inventeringar av tillgängligheten görs, att information om tillgänglighet finns med vid förmedling av lediga lägenheter samt att arbeta med effektiviseringar av bostadsanpassningen och bättre utnyttjande av anpassade lägenheter.
- äldrenämnden får i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna ta fram ett förslag på hur en utökad kommunikation kring boende för äldre kan utformas. Syftet är att underlätta för äldre att hitta ett ändamålsenligt boende genom lättillgänglig information.

Definitioner - särskilda boendeformer

Vård- och omsorgsboende med inriktning mot somatiska sjukdomar

Den som på grund av fysiska och medicinska skäl har behov som kräver särskild vård och omsorg ska erbjudas plats vid ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot somatiska sjukdomar.

Vård- och omsorgsboende med inriktning mot demenssjukdomar

Den som på grund av en diagnostiserad demenssjukdom har behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens ska erbjudas plats vid ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot demenssjukdom.

Korttidsvård

Med korttidsvård avses ett boende med en kortare tids vård- och omsorg, vanligen 1-2 veckor, men vid särskilda skäl kan boendetiden vara längre. Korttidsplatserna används främst för avlösning för anhörigvårdare antingen genom växelvård, regelbundet återkommande avlösning eller mera oregelbundet, när behov uppstår. Vidare används korttidsplatserna för utredning, när biståndshandläggaren behöver ytterligare beslutsunderlag för bedömning och för återhämtning/mobilisering för att återgå till ordinärt boende.

Profilboende

Med profilboende avses idag boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar som kräver specialistkompetens.

Behov av profilboende kan föreligga i de fall den enskilde har specifika behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens som inte kan tillgodoses på ett vård- och omsorgsboende inom valfritt systemet.

Servicehus

Servicehus liknar till sin utformning ett ordinärt boende men med gemensamhetsutrymmen som regel är lokaliserade till entréplanet. Jämfört med vård- och omsorgsboende har den boende hemtjänstinsatser efter behovsprövning och inte tillgång till heldygnsomsorg med måltider.

Boendeplan 2018 med utblick mot 2040

Befolkningen i åldersgruppen 65 år och äldre ökar kraftigt vilket kommer att innebära en ökad efterfrågan på olika former av bostäder för den seniora gruppen, både inom det ordinära boende och i form av särskilda boendeformer. Den äldre åldersgruppen, 85 år och äldre, minskar ett antal år framåt för att omkring år 2022 öka. Ökningen är kraftig och antalet boende i vård- och omsorgsboende beräknas öka från 5 675 år 2016 till ca 7 800 år 2040.

Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna har äldreförvaltningen, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter AB analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta den kommande efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Delar av stadens fastigheter för särskilt boende, inbegripet servicehus, uppfyller inte dagens krav på standard, arbetsmiljö m.m. Det är inte heller alltid möjligt att bygga om för ändamålet till rimliga villkor. Några av fastigheterna är också mindre lämpliga ur verksamhetssynpunkt och begränsar en rationell drift.

Med föreliggande planering har staden totalt ett visst överskott av platser på vård- och omsorgsboende till och med år 2036. Västerort är den region som har ett visst underskott på platser men redan 2020 har det med dagens planering vänt till ett överskott. Den totala överkapaciteten som finns inom staden lämnar ett utrymme att ta vidare ställning till hur befintligt bestånd av särskilt boende ska användas och utvecklas för att motsvara krav från myndigheter samt behov och önskemål hos de äldre.

Beträffande stadens boendeplanering är det viktigt med samordning av planeringsprocessen mellan stadens samtliga aktörer. Från och med 2016 deltar exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i arbetet med boendeplaneringen för att staden ska få ett samlat grepp om planeringen av bostäder. Äldreperspektivet behöver inkluderas i all samhällsplanering.

Utgångspunkter för den stadsövergripande boendeplaneringen

Som underlag för boendeplaneringen ligger:

- Swecos behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende.
- Analys av fastigheternas status och möjligheter att uppfylla de krav som ställs på särskilt boende kvalitativt sett ur ett brukar- och verksamhetsperspektiv samt fastighetsmässigt.

- En beräkningsgrund gällande tillgången på platser baserad på boenden med kommunalt huvudmannaskap (entreprenad och egen regi) och nyttjande av LOV (privat/enskild regi) inom och utanför staden. En planeringsinriktning om att 60 procent av platserna på vård- och omsorgsboende ska ha kommunalt huvudmannaskap och 40 procent ska vara LOV-upphandlat eller avtalat i särskild ordning med privat/enskild utförare.
- Regionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar.
- Äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

Äldreboendeplaneringen

I boendeplanen hänvisas till "äldreboendeplaneringen" vilket i detta sammanhang består av äldreförvaltningen, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter AB.

Regionerna

Stadsdelsnämnderna är i detta sammanhang indelade i fyra regioner, Västerort, Innerstaden, Östra söderort och Västra söderort. Varje stadsdelsnämnd inom respektive region fattar beslut om regionens boendeplan. Eventuella särskilda yttranden för respektive stadsdelsnämnd redovisas under regionens sammanställning.

Befolkningsutveckling- personer över 65 år

Stockholms stads ordinarie befolkningsprognos utgår ifrån den faktiska befolkningen sista december år 2015. Enligt prognosen för åren 2016-2040 förväntas en ökning av antalet 65–79-åringar med knappt 65 procent fram till 2040. Redan till år 2020 ökar åldersgruppen med 18 procent. Ökningen väntas i samtliga områden i staden, störst är ökningen i Söderort. Efter ett antal års minskning av invånare över 80 år väntas gruppen åter att öka även om det tidsmässigt skiljer sig åt mellan regionerna. På sikt, fram till år 2040, förväntas en fördubbling av åldersgruppen 80 år och äldre jämfört med idag.

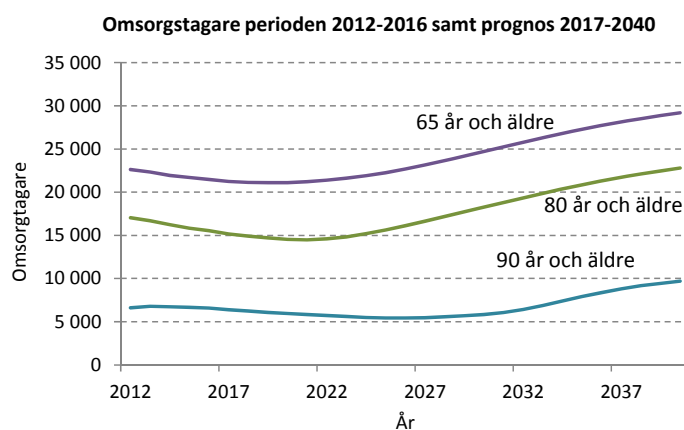
Då omsorgstagandet i de äldsta åldrarna är betydligt högre än bland yngre äldre är det framförallt utvecklingen för dem över 80 år som är av betydelse för utvecklingen av behovet av äldreomsorg, exempelvis särskilt boende. Idag är medianåldern vid inflyttning till vård- och omsorgsboende cirka 87 år. Åldersgruppen 85 år och äldre fortsätter att minska fram till 2024, gruppen beräknas vara i dagens nivå cirka 2025. Tabellen avser befolkningsprognosen för hela staden.

| Befolknings- prognos Stockholm stad | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 | 2040 | Föränd- ring 2017- 2040 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------------|
| Totalt 65- år | 139 890 | 149 920 | 168 640 | 190 860 | 230 570 | 65 % |
| Därav | | | | | | |
| 65-79 år | 104 700 | 113 720 | 123 140 | 134 610 | 157 870 | 51 % |
| 80- år | 35 190 | 36 200 | 45 490 | 56 250 | 72 700 | 107 % |
| 85- år | 19 710 | 18 780 | 20 100 | 27 050 | 38 540 | 95 % |
| 90-år | 8 590 | 8 130 | 7 170 | 8 770 | 15 550 | 81 % |

Omsorgstagare – behovsprognos äldreomsorg

På uppdrag av äldreförvaltningen har Sweco de senaste åren utvecklat en modell för att prognostisera behovet av äldreomsorg. Prognoserna baseras dels på de senaste årens utveckling av omsorgstagande och befolkningens demografiska utveckling, dels på vad forskningen säger om äldres hälsoutveckling. Bland annat ökar befolkningens, framför allt männens, medellivslängd stadigt vilket t.ex. beror på utbildningsnivå, livsstilsfaktorer och födelseland.

Även om äldre i alla åldersgrupper kommer att öka finns det faktorer som pekar på att insatserna från äldreomsorgen inte ökar i motsvarande takt, t.ex. mot bakgrund av ökat sammanboende, den medicinska och tekniska utvecklingen, ökande utbildningsnivå och en generellt förbättrad bostadsstandard och tillgänglighet. Swecos diagram nedan visar omsorgsprognosen fram till år 2040. De omsorgsformer som ingår är hemtjänst, dagverksamhet, vård- och omsorgsboende och korttidsvård.



Behovet av platser på vård- och omsorgsboende

Antalet personer med beslut om vård- och omsorgsboende ökar kraftigt under planperioden. Fram till år 2020 beräknas antalet personer med beslut minska men 2021 vänder kurvan uppåt igen. En kraftig ökning av antalet personer 80 år och äldre väntas och antalet personer med behov av boende i vård- och omsorgsboende beräknas öka från 5 675 år 2016 till 7 820 år 2040, en ökning med 2 145 platser, 38 procent. Nedan antal personer med behov av vård- och omsorgsboende exkl. korttidsboende.

| 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | Förändring 2016-2040 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| 5 675 | 5 500 | 5 720 | 6 340 | 7 130 | 7 820 | 38 % |

Boendetider

För att belysa utvecklingen av boendetiden i vård- och omsorgsboenden och servicehus har boendeperioder med start eller avslut åren 2009 – 2015 studerats. När det gäller ett tioårsperspektiv och analys utifrån slutår så kunde redan i förra årets rapport konstateras att medelboendetiderna för vård- och omsorgsboende sedan år 2012 i stort sett är oförändrade. Det går inte att tydligt se att utvecklingen pekar på vare sig en uppgång eller nedgång. Däremot syns en uppåtående om än svag trend för medianboendetiderna. För boendeperioder i servicehus syns däremot en tydlig nedgång i framförallt medelboendetiderna men även i mediantiderna.

Medianboendetid i månader per boendeform och slutår

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

När det gäller andelen boendeperioder, tabellerna nedan, som avslutats inom 2 månader i vård- och omsorgsboende minskade andelen korta boendeperioder 2012 och 2013. Åren 2014-2015 ökade andelen korta boendeperioder, boende 2 månader eller mindre, från 16,9 procent år 2013 till 17,8 procent år 2015.

Andel boendeperioder på vård- och omsorgsboende i staden som avslutats inom ett visst tidsperspektiv startåret 2009-2010

| Startår | Avslut inom 2 mån | Avslut inom 12 mån | Avslut inom 24 mån |
|---------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 2009 | 18,8 | 44,4 | 59,7 |
| 2010 | 19,9 | 45,8 | 62,1 |
| 2011 | 20,6 | 47,3 | 61,8 |
| 2012 | 18,6 | 45,2 | 60,2 |
| 2013 | 16,9 | 42,0 | 59,0 |
| 2014 | 17,5 | 44,3 | |
| 2015 | 17,8 | | |

Andel boendeperioder på servicehus i staden som avslutats inom ett visst tidsperspektiv startåret 2009-2015

| Startår | Avslut inom 2 mån | Avslut inom 12 mån | Avslut inom 24 mån |
|---------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 2009 | 3,3 | 28,3 | 50,0 |
| 2010 | 5,8 | 30,7 | 46,2 |
| 2011 | 4,4 | 27,2 | 45,4 |
| 2012 | 6,6 | 28,7 | 46,4 |
| 2013 | 7,6 | 28,1 | 42,9 |
| 2014 | 18,7 | 37,0 | |
| 2015 | 21,1 | | |

Andelen boendeperioder som avslutats inom två månader har mer än fördubblades, från 7,6 procent för perioder som startades år 2013 till 18,7 procent år 2014. År 2015 hade andelen ökat ytterligare till 21,1 procent. Vad som ligger bakom förändringen är svårt att säga och det har inte gått att hitta några tydliga förklaringar.

Överlevnadsanalyserna har visat på statistiskt säkerställda skillnader mellan kön och ålder i både vård- och omsorgsboende och servicehus. Skillnader ses även mellan somatiskt boende och demensboende. Mellan år 2009 och 2015 har medianåldern vid boendeperiodens start i vård- och omsorgsboende ökat från 86,6 till 87,5 år. För en 88-åring på ett boende med somatisk inriktning förväntas exempelvis mediantiden fram till avslut på grund av dödsfall vara 482 dagar för kvinnor och 231 dagar för män.

Vård- och omsorgsboende i staden totalt

Totalt har staden tillgång till 6 977 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer. Siffran innefattar vård- och omsorgsboenden inom valfrihetssystemet samt profilboenden såväl stadens egen regi som de privata upphandlade enligt LOV. Dessutom finns totalt 135

korttidsplatser inom staden, dessa är inte medräknade som resurs i årets boendeplan då korttidsplatserna inte ingår i Swecos behovsframskrivning. Korttidsplatserna beräknas separat.

Av de 6 977 platserna drivs 3 630 i stadens egenregi och som entreprenader. Av dessa är 141 platser profilboende. Totalt 2 764 platser är privata platser dvs. privata vårdgivare som har kontrakt med staden. I januari 2016 köpte staden cirka 1 700 av dessa platser, cirka 62 procent. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan upplåtas till ett flertal kommuner vilket innebär att platserna inte alltid står till förfogande direkt när ett behov uppstår. Av det totala antalet finns även ca 450 privata profilboendeplatser.

Av de boende i vård- och omsorgsboende bor 37 procent i boende som drivs av stadens egenregi verksamhet, cirka 30 procent bor i boenden som drivs på entreprenad. 33 procent bor i boenden med en privat utförare.

Antalet lediga platser varierar över tid och i januari 2017 var 115 platser med kommunalt huvudmannskap lediga för uthyrning. Hos de privata utförarna inom staden var 44 platser anmälda lediga.

Servicehus

Inom staden finns i dagsläget 15 servicehus med totalt 1 491 lägenheter för uthyrning i januari 2017.

Beräkningsgrund för LOV-upphandlade platser

LOV-platser som staden har avtalat kan, om de inte via valfrihetssystemet nyttjas av staden, erbjudas till andra kommuner. Med utgångspunkt från faktiskt använda LOV-platser beräknas resursen till 90 procent av platserna inom staden och 35 procent av avtalade platser utanför staden. Platserna utanför staden fördelas proportionellt per region utifrån regionens behov. LOV-platser inom staden tillgodoräknas den region i vilken platserna är belägna. Per den 1 januari 2017 har staden avtal motsvarande 2 764 platser. Med hänsyn till justeringen 35/90 ovan räknas 1 920 platser som en befintlig resurs i planeringen. Antalet avtalade LOV-platser förändras kontinuerligt genom de LOV-upphandlingar som görs fyra gånger per år.

Beräkningsgrund för profil- och korttidsboende

I den samlade behovsberäkningen av vård- och omsorgsboende inkluderas även profilboende. Profilboenden som drivs i egen

regi/kommunalt huvudmannaskap inkluderas fullt som en resurs i boendeplaneringen. Detsamma gäller avtalade profilboenden som drivs i privat/enskild regi belägna inom kommunen. Utomkommunala profilboenden som drivs i privat/enskild regi räknas som resurs motsvarande 15 procent av antalet avtalade platser. Det framräknade antalet platser fördelas proportionellt som resurs per region på samma sätt som utomkommunalt belägna LOV-platser ovan.

Utgångspunkt - 60 procent kommunalt huvudmannaskap och 40 procent privat

Äldreboendeplaneringen har som utgångspunkt att 60 procent av platserna ska ha staden som huvudman. Dessa platser kan drivas antingen i egen regi eller på entreprenad. Strategiskt bör inte denna nivå underskridas då det är viktigt att staden har rådighet över en stor andel av platserna. I en situation med brist på platser finns annars en risk med en utveckling mot högre kostnader för verksamheten. Så länge som staden svarar för majoriteten av platserna så skapas en stabil grund för verksamheten.

Under senare år har det skett en stor omstrukturering av de särskilda boenden som staden äger genom Micasa. Stadsdelsnämnderna har avvecklat platser och delar av detta lokalbestånd har byggts om för privata utförare som hyr direkt av Micasa. Indirekt har staden därmed viss rådighet över dessa platser genom fastighetsägaren Micasa. Fördelningen 60 procent platser med staden som huvudman och 40 procent privata LOV-upphandlade gäller som riktvärde för stadens planering som helhet.

Nedbrutet på de olika regionerna kan fördelningen 60/40 variera beroende på lokala förutsättningar. Vid olika bedömningar i form av förslag inom ramen för äldreboendeplaneringen spelar fördelningen dock roll. För att nå riktvärdet kan bedömningen av olika projekt, exempelvis en begäran om markanvisning från en privat aktör, behandlas mer restriktivt eller mer generöst beroende på hur situationen ser ut lokalt.

Definitioner – resurser

Som *befintlig resurs* räknas befintliga kommunala platser samt förändringar i platsbeståndet beslutade av stadsdelsnämnd i form av inriktningsbeslut eller genomförandebeslut. Sådana förändringar beaktas i redovisningen aktuellt år. För privata LOV-platser gäller att

de ska vara *avtalade* för att de efter justering med 35/90 procent ska räknas med.

Med begreppet *förslag till förändring* avses förslag som det finns en osäkerhet kring både vad gäller när i tiden som resursen kan bli tillgänglig i form av ökat antal platser alternativt minskat antal platser. För den kommunala planeringen gäller beträffande förslag om åtgärd/förändring i äldreboendeplanen att de är att betrakta som en *planeringsinriktning*. Ansvarig stadsdelsnämnd fattar beslut på objektsnivå att påbörja ett projekt både om det gäller ny-, om- och tillbyggnad eller avveckling.

Som *förslag* räknas:

- *Förslag* inom ramen för äldreboendeplaneringen.
- En *aktuell* begäran om eller beviljad *markanvisning* räknas som förslag inom den kommunala planeringen. Detta gäller även sådana *ansökningar* som avser projekt långt fram i tiden och som därför sannolikt inte kommer att bedömas i närtid. Micasa har idag möjlighet att begära markanvisning för särskilt boende för äldre utan uppdrag från en beställande nämnd.
- *Pågående* byggprojekt i staden med privata utförare som byggherre/beställare. Kan vara inom Micasas fastighetsbestånd men även andra fastighetsägare.
- En *beviljad markanvisning* som en privat aktör har erhållit för att kunna uppföra ett särskilt boende för äldre.
- *Beviljat bygglov* som en privat aktör har erhållit för att bygga nytt eller anpassa en befintlig byggnad för särskilt boende för äldre.

Behovsutveckling med utblick mot 2040

Med de idag *beslutade* förändringarna av lokalbeståndet och med de *förslag till avvecklingar* som redovisas i planen så är bedömningen att det fram till år 2022 finns tillräckligt med platser för att klara behovet gällande de kommunala platserna räknat på en andel om 60 procent kommunala platser.

Med de *förslag* till utbyggnad som presenteras i planen så tillkommer cirka 200 nya kommunala platser till och med 2022. Från och med 2022 ökar behovet med ytterligare cirka 2 300 nya platser fram till 2040. Med ett antagande om att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden så motsvarar det en utbyggnad om

knappt 1 400 nya kommunala platser, ca 22 nya vård- och omsorgsboenden. Boendenas storlek avgör antalet boenden som behöver nyproduceras. Med de lagda förslagen beräknas stadens totala investeringsutgift, om det är staden som är byggherre, till cirka 4 miljarder kronor.

Utvecklingen är relativt linjär vilket betyder cirka ett nytt boende per år perioden 2022 till och med 2040. Sannolikheten att det via fortsatt omstrukturering av befintliga boenden ska gå att tillskapa ytterligare platser från och med 2024 bedöms som små. Planeringsinriktningen är därför att detta tillskott huvudsakligen ska ske via nyproduktion. I fjolårets plan redovisades sex utpekade nybyggnadsprojekt med färdigställande fram till år 2024:

- Rinkeby
- Trondheimsgatan
- Bergholmsbacken
- Årsta
- Hagastaden
- Högdalen

Utöver ovan fanns även Slakthusområdet utpekade som ett projekt med färdigställande efter 2024.

I planen konstaterades att endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att påbörja och ansvara för ett specifikt utbyggnadsprojekt och att detta uppdrag lämpligen ges i samband med budget. För att hinna med ett utbyggnadsprojekt krävs normalt en framförhållning om minst 7 år för att klara detaljplanearbete, projektering och byggande. I budget för år 2017 gavs följande nämnder i uppdrag att påbörja arbetet med utbyggnad av ett nytt vård- och omsorgsboende inom sina respektive stadsdelsnämndsområden med färdigställande under åren 2024, 2025 och 2026:

- Skärholmen
- Skarpnäck
- Östermalm

Då utbyggnadsbehovet är omfattande utesluter inte äldreboendeplaneringen att staden kan hyra vård- och omsorgsboenden från andra aktörer än Micasa. Givet kvaliteten är hyreskostnaden en faktor som har betydelse i sammanhanget. Låga lokalkostnader är prioriterat för att resurserna i största möjliga mån ska komma verksamheten till del.

Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboende med staden som beställare är att utvalda tomter ska ha bra tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service. Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboende föreslås följande i prioriteringsordning:

1. Tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt.
2. Behov av nya kommunala platser ur ett regionplaneringsperspektiv.
3. Behov av nya kommunala platser ur ett stadsdelsnämndsområdesperspektiv.

Detaljplanearbete, projektering och byggande tar som konstaterats ovan lång tid och måste beaktas i planeringen. Ur planeringssynpunkt är vård- och omsorgsboenden relativt flexibla. Om behoven ändras kan ett projekt under processen prioriteras för en annan boendeform, exempelvis boenden för andra prioriterade grupper eller bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Äldreboendeplaneringen har även utifrån planeringsinriktningen 60/40 beräknat behovet av privata etableringar. Totalt finns behov av cirka 15 privata etableringar varav äldreboendeplaneringen definierar sju objekt som beslutade.

Upprustning, ombyggnation, avveckling

Sammanlagt privata och kommunala platser har staden ett överskott av platser och har därmed ett antal år för omställning och planering för kommande behov. Med de förslag till nyproduktion som ligger i årets boendeplan kommer det att finnas ett överskott av platser hela planperioden. Cirka 500 platser fram till 2032 varefter siffran sjunker till 100-200 platsers överskott. Det ger möjligheter till rådrum att ta ställning till hur befintligt bestånd av boenden ska användas och utvecklas.

Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna och även mellan stadsdelarna inom regionerna. En ökad samverkan över stadsdelsgränserna inom respektive region behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Samtliga boenden inom äldreomsorg ska ses som stadsgemensamma resurser och särskilt då boenden med särskilda inriktningar, profilboenden och intressentboenden.

Fastighetsbeståndet

Micasa äger idag 58 större fastigheter som innehåller särskilt boende varav 52 uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket (AMV). Inom två vård- och omsorgsboenden planeras ombyggnationer, Edö och Vindragaren. Fem fastigheter kommer att/föreslås avvecklas helt eller delvis:

- Delar av Tensta servicehus
- Akalla vård- och omsorgsboende
- Högdalens vård- och omsorgsboende
- Årsta vård- och omsorgsboende
- Hemmet för Gamla, vård- och omsorgsboende

Utsikten att bygga om dessa fastigheter till godkända vård- och omsorgsboenden är begränsade. I stället kan de prioriteras för andra ändamål. Samtliga servicehus är i behov av upprustning och modernisering. Av servicehusen är hittills ett (Trekanten) godkänt enligt AMV:s regler gällande tillgänglighet i våtrum i särskilt boende. AMV har vid de senaste besöken på servicehus ålagt verksamheten att, för varje boende som flyttar in, göra en bedömning och en planering för hur omvårdnadsarbetet kan utföras på ett arbetsmiljömässigt säkert sätt för varje boende.

Beslut om avveckling av Tensta servicehus finns och utflyttningen beräknas vara klar i mars 2017. Efter dessa förändringar har staden 14 servicehus med 1 443 lägenheter.

Även ett flertal av stadens vård- och omsorgsboenden behöver upprustas och moderniseras.

Västerort

Region Västerort består av stadsdelsområdena Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Bromma och Hässelby-Vällingby. Samtliga stadsdelsnämnder inom region västerort har fattat beslut i enlighet med stadsdelsförvaltningarnas förslag till boendeplan.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har gjort ett särskilt uttalande där nämnden stödjer stadsdelsförvaltningens förslag att "...Koppargården ersätts med lika många nya, moderna, funktionella boendeplatser som är anpassade efter de äldres behov och förväntningar."

Spånga-Tenstas stadsdelsnämnd har gjort ett särskilt uttalande där

behovet av ett trygghetsboende med aktivitetscenter lyfts fram. Nämnden anser att en sådan verksamhet kan etableras i Tensta servicehus. Dock krävs renovering av fastigheten för att ge en god boendestandard till rimliga hyror. Stadsdelsnämnden vill även lyfta fram Fristads servicehus som ett servicehus att bevara i regionen.

Inom region Västerort kommer behovet av vård- och omsorgsboende att öka med 624 platser, 47 procent, fram till år 2040.

Tabell behovsutveckling Sweco 2016

| | 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Behov av vård- och omsorgsboende | 1 326 | 1 320 | 1 390 | 1 580 | 1 780 | 1 950 |

Totalt sett har Västerort ett underskott på platser i vård- och omsorgsboende fram till och med år 2019. Stadsdelsförvaltningarnas samlade bedömning är ändå att det nuvarande utbudet av vård- och omsorgsboende inom regionen tillgodoser behovet under de närmaste åren.

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

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd föreslår att *Koppargården* på sikt avvecklas då lokalerna inte är tillräckligt attraktiva som äldreboende i framtiden. Enligt stadsdelsnämndens bedömning skulle Koppargården kunna avvecklas år 2025.

Då byggnaden, enligt äldreboendeplaneringen, uppfyller alla gällande krav och i övrigt har goda förutsättningar för en kostnadseffektiv och rationell drift så ser äldreboendeplaneringen att Koppargården under lång tid framöver bör vara en resurs för vård- och omsorgsboende. Stora investeringar har gjorts i fastigheten för ändamålet. Mot denna bakgrund ser äldreboendeplaneringen det som problematiskt att avveckla detta boende och ersätta platserna genom kostsamma investeringar i nya boenden. Ett alternativt skulle kunna vara att Micasa hyr ut hela fastigheten till privata aktörer.

Möjligt område för nyproduktion är också, enligt regionen, Bromsten/Spångadalen. Närheten till tre stadsdelar i regionen ses som en stor fördel. Likaså i Hjulstakorset utreds förutsättningarna för ett annat bostadsområde och möjligheten till markanvisningar för nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende kommer att bevakas. Dessa har dock inte tagits med i planeringen nedan.

Med beräkningsgrunden 40/60 föreslår äldreboendeplaneringen följande för Västerort

B=beslutat F=förslag M=möjlig nyproduktion

| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion |
|--|--|
| 2019 F Akalla vård- och omsorgsboende -32 | 2020 B Rinkeby vård- och omsorgsboende + 90 |
| | 2022 F Trondheimsgatan + 54 |
| | 2029 F Bromma + 72 |
| | 2035 F Rinkeby-Kista +72 |
| | 2035 F Hässelby-Vällingby +72 |
| | 2039 F Bromma, +72 |

| Privat avveckling | Privat nyproduktion |
|-------------------|---|
| | 2018, B Ambea/Vardaga, mandelblomman, +54 |
| | 2022, B Vardaga, Riddersvik, +72 |
| | 2020, B Svenska Vårdbyggen AB, Tenstaterassen, +72 |
| | 2027, M Möjlig nyproduktion Bromma, +54 |
| | 2030, M Möjlig nyproduktion, Rinkeby-Kista, +54 |
| | 2032 M Möjlig nyproduktion, Bromma, +54 |

Nytt vård- och omsorgsboende planeras i Rinkeby som ersättning för *Rinkeby vård- och omsorgsboende* som är under avveckling. Nytt boende planeras till år 2020 med 90 platser.

I *Spånga-Tensta* bygger Ambea/Vardaga ett nytt vård- och omsorgsboende med 54 platser som ska öppnas under 2018. Svenska vårdbyggen AB planerar att bygga 72 platser på Tenstaterassen med inflyttning 2020. Behovet av platser på vård- och omsorgsboende i stadsdelsområdet bedöms därmed vara tillgodosett under de närmaste åren.

I *Hässelby-Vällingby* ser stadsdelsförvaltningen inte att det finns behov av nybyggnation de närmsta åren. Vardaga planerar att bygga ett vård- och omsorgsboende i Riddersvik med 54 platser som ska stå klart 2022.

I *Bromma* har Micasa ansökt om två markanvisningar för att bygga nya vård- och omsorgsboenden på vardera 54-90 platser. Boendena beräknas vara klara under den senare hälften av planperioden. De

planerade platserna motsvarar ca 60 procent av behovet. För att tillgodose det totala behovet finns plats för flera aktörer.

I nedanstående diagrammet nedan redovisas behov samt planerade och beslutade avvecklingar och nybyggnationer.



Behov av upprustning /ombyggnation inom regionen

Kista vård- och omsorgsboende med totalt 93 platser drivs på entreprenad av Attendo. Avtalet sträcker sig fram till hösten 2018. Med anledning av Arbetsmiljöverkets inspektion 2013 pågår en ombyggnad för att säkerställa en god arbetsmiljö i fråga om badrumsutrymmena. Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med Micasa planerat för ombyggnad av samtliga badrum och de boende evakueras därför etappvis till lägenheter i Kista servicehus som ligger i fastigheten intill och har anpassats för ändamålet. Hela ombyggnaden av vård- och omsorgsboendet beräknas vara klar till sommaren 2017 och kommer därefter att behållas som ett vård- och omsorgsboende i egen regi.

Akalla vård- och omsorgsboende inrymmer 32 platser varav 16 är för äldre med demens och drivs på entreprenad av Attendo. Avtalet sträcker sig till och med hösten 2017. Boendet har föreläggande från AMV och för godkännande krävs ombyggnation av samtliga badrum. De boende kommer att evakueras till de anpassade lägenheterna på Kista servicehus som idag används av evakuerade från Kista vård- och omsorgsboende. Därefter avser stadsdelsförvaltningen utreda hur lokalerna bäst kan användas utifrån behov och kostnadseffektivitet.

Elinsborgs vård- och omsorgsboende samt Linneans korttidsboende är i behov av renovering.

Fristads servicehus samt *Fristad vård- och omsorgboende* är i behov av renovering. Hur omfattande renoveringsbehovet är behöver utredas liksom förutsättningarna att bedriva vård- och omsorgsverk-samhet i lokalerna. Även de ekonomiska konsekvenserna behöver utredas och stadsdelsförvaltningen kommer att vända sig till Micasa i frågan.

För *Skolörtens servicehus* har beslut tagits om att se över hur delar av servicehuset kan omvandlas till seniorboende med aktivitets-centra.

Innerstaden

Region Innerstaden består av stadsdelsområdena Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm. Stadsdelsnämnderna har fattat beslut i enlighet med stadsdelsförvaltningarnas förslag. Stadsdelsförvaltningarnas föreslagna boendeplan kommer att behandlas i Östermalms stadsdelsnämnd 2017-04-18 och i Kungsholmens stadsdelsnämnd 2017-04-20.

Inom region Innerstaden ökar behovet av platser inom vård- och omsorgsboende 665 platser, 31 procent, fram till år 2040.

Tabell behovsutveckling Sweco 2016

| | 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Behov av vård- och omsorgsboende | 2 146 | 2 090 | 2 170 | 2 340 | 2 580 | 2 750 |

Med lagd planering har Innerstaden ett överskott på kommunala platser i förhållande till de privata platserna, drygt 50 platser fram till år 2024. Möjligheterna för privata aktörer att i ökad omfattning etablera sig i Innerstaden bedöms som begränsade. Av detta skäl bör därför staden inte nödvändigtvis anpassa det egna beståndet till förhållandet 60/40.

B=beslutat F=förslag M=möjlig nyproduktion

| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion |
|---------------------|---------------------------------------|
| | 2025, F Hagastaden +90, Micasa |
| | 2026, F Östermalm +90, |
| | 2033, M Södermalm +90, |
| | 2035, M Östermalm +90, |
| | 2039, M Norrmalm +90, |



Behov av upprustning /ombyggnation inom regionen

Enligt regionen/Kungsholmens stadsdelsnämnd är bedömning att *Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende* är i stort behov av renovering och upprustning. En genomgång av fastigheten ska äga rum under 2017 för att ta ställning till om eventuellt stambyte ska ske. Om stambyte ska ske måste fastigheten evakueras.

Dianagårdens vård- och omsorgsboende har ett föreläggande från Arbetsmiljöverket och arbete i badrummen har förbjudits efter 2019-08-01. Ett alternativ för Dianagården är att bygga om badrummen, ett annat alternativ är att i och med ombyggnation utöka med ytterligare 24 platser. Även tankar om omvandling till seniorboende har aviserats. Äldreboendeplaneringen föreslår att boendet avvecklas.

Äldreboendeplaneringen anser att *Kulltorps vård- och omsorgsboende* behöver anpassas för att bli ett fullgott vård- och omsorgsboende.

Västra söderort

Region Västra söderort består av stadsdelsområdena Älvsjö, Skärholmen och Hägersten-Liljeholmen. Stadsdelsnämnderna i Skärholmen och Älvsjö har fattat beslut i enlighet med stadsdelsförvaltningarnas förslag till boendeplan. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning sammanträder 2017-04-20 och väntas då fatta beslut i ärendet.

Inom region Västra söderort ökar behovet av platser inom vård- och omsorgsboende 446 platser, 52 procent, fram till år 2040.

Tabell behovsutveckling Sweco 2016

| | 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---|------|------|------|------|-------|-------|
| Behov av vård- och omsorgsboende | 854 | 840 | 890 | 980 | 1 130 | 1 280 |

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren men att det finns risk för överkapacitet i regionen. Förändringar har genomförts och kommer att genomföras för att anpassa utbudet av platser utifrån behov och efterfrågan. Antalet platser på *Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende* kommer att minska med 16 platser genom att stänga ett våningsplan. Fem platser på Kristallgården har redan stängts. En privat byggherre, Danator, uppför 72 platser som enligt planerna ska vara i drift 2019.

B=beslutat P=planerat M=möjlig nyproduktion

| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion |
|---------------------|---|
| | 2030, M Hägersten-Liljeholmen+72 |
| | 2034 M Hägersten-Liljeholmen+72 |
| | 2040 M Hägersten-Liljeholmen+72 |

| Privat avveckling | Privat nyproduktion |
|-------------------|--|
| | 2019, F Danator + 72 |
| | 2025, M Hägersten-Liljeholmen,+54 |
| | 2033, M Hägersten-Liljeholmen,+54 |
| | 2037, M Hägersten-Liljeholmen,+54 |
| | 2039, M Hägersten-Liljeholmen,+54 |



Östra söderort

Östra söderort består av stadsdelsområdena Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fattade beslut i enlighet med stadsdelsförvaltningens förslag. Farstas och Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas fatta beslut i ärendet 2017-04-20.

Inom region Östra söderort ökar behovet av platser inom vård- och omsorgsboende med 508 platser, 38 procent, fram till år 2040.

Tabell behovsutveckling Sweco 2016

| | 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Behov av vård- och omsorgsboende | 1 332 | 1 230 | 1 260 | 1 420 | 1 630 | 1 830 |

Med föreliggande planering kommer regionen att ha ett kraftigt överskott av platser fram till år 2040. Det är Enskede-Årsta-Vantör som står för överskottet och det största överskottet ligger på privata platser. Farsta och Skarpnäck stadsdelsområden har underskott på platser. För Skarpnäcks del vänder underskottet år 2020 och för Farstas del först 2030.

B=beslutat F=förslag P=planerat privat

| Kommunal avveckling | Kommunal nyproduktion |
|---|---|
| 2020 F Årsta vård-o oms.bo. -77 | 2019 F Edö, +20 |
| 2022 F Hemmet för gamla -129 | 2022 F Årsta +72 |
| 2023 F Högdalens vård-o oms.bo. -158 | 2022 F Bergsholmsbacken |
| | 2024 F Nya Högdalens vård o oms.bo +90 |
| | 2029 F Slakthusområdet +90+ |
| | 2037 F Skarpnäck +72 |
| | 2038 F Farsta + 90 |
| | 2039 F E-Å-V +90 |

| Privat avveckling | Privat nyproduktion |
|-------------------|---------------------------------|
| | 2020 P Stora Sköndal +80 |
| | 2025 P Årstafältet +54 |
| | 2025 M Skarpnäck +54 |
| | 2030 M Skarpnäck + 54 |

Tre privata byggherrar är intressenter och deltar i ett s.k. jämförelseförfarande för att få bygga bl.a. vård- och omsorgsboende på Årsta-fältet, 48 lägenheter. Varje byggherre lämnar ett förslag på utformning av boendet som sen bedöms och bäst förslag vinner. Boendet beräknas kunna tas i drift 2025.

Möjligheter finns att placera ett nytt boende med 72 lägenheter på befintlig mark i anslutning till det nuvarande *Årsta vård- och omsorgsboende*. Detsamma gäller ersättning för *Högdalens vård- och omsorgsboende* där det finns möjligheter att placera ett nytt boende med 90 lägenheter i anslutning till det befintliga vård- och omsorgsboendet. Bedömningen blir att boendet kan stå färdigt för inflyttning år 2024. Stadsdelsförvaltningen undersöker möjligheten att bygga ett nytt äldreboende med 72 platser på området där Bergholmsskolan tidigare legat. Detta för att ersätta Hemmet för Gamla som troligen inte kommer att godkännas av Arbetsmiljöverket.

Micasa undersöker möjligheten till att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende inom Slakthusområdet som kan stå klart cirka år 2030 och omfatta 72-90 boendeplatser. Närheten till Södermalm gör att området även blir attraktivt för innerstaden som har behov av platser vid den tidpunkten.

Stiftelsen Stora Sköndal bygger ett annex till boendet Solgården och utökar antalet demensplatser med 18 som ska vara inflyttningsklara i september 2017. Stiftelsen planerar också att fram till 2019 genom byggnation utöka platserna på Johannesgården från 25 till 74 lägenheter.



Behov av upprustning /ombyggnation inom regionen

Största delen av badrummen inom *Årsta vård- och omsorgsboende* är inte godkända av Arbetsmiljöverket. Detsamma gäller på *Högda-lens vård- och omsorgsboende* där 32 badrum av totalt 158 är godkända. Eventuella ombyggnationer kommer att bli omfattande. Vidare kommer Arbetsmiljöverket troligen inte att godkänna boende i den gamla delen av *Hemmet för Gamla vård- och omsorgsboende* med 66 platser. Lägenheterna uppfyller inte kraven för ett fullvärdigt boende och planeras därför att avvecklas.

Stadsdelsförvaltningen ser över möjligheten att inom befintligt bestånd omvandla två små vård- och omsorgsboende till mindre boendeenheter till boende för personer under 65 år enligt LSS/SoL. Under 2017 planeras för en omstrukturering av sju platser inom *Poppelgården* till boende enligt LSS. *Poppelgården* är en av tre enheter som ingår i *Skogsläntan*.

Entreprenadavtal för vård- och omsorgsboende som går ut 2018

Ansvar för centrala upphandlingar av vård- och omsorgsboenden har efter beslut i kommunfullmäktige 2016 flyttats över till äldre- nämnden. Planeringen av entreprenadupphandlingarna ingår därmed i den stadsövergripande boendeplanen. Utgångspunkten är att det ska finnas en mångfald av utförare och inriktningar för de äldre att välja bland. En verksamhet som upphandlas ska vara stabil och inrymmas en fastighet som uppfyller ställda krav både vad gäller boendestandard och arbetsmiljö.

| Entreprenadupphandlade vård- och omsorgsboenden där avtalstiden går ut under 2018 | | |
|---|---------------|-------------------------------|
| Kista (AMV föreläggande) | R-by -Kista | Attendo Care AB |
| Riddargården | Norrmalm | Stockholms äldreboende AB |
| Sjöstadsgården | Södermalm | Bräcke Diakoni i Stockholm AB |
| Stureby | E-Å-V | Intraprenad |
| Sofiagården | Södermalm | Bräcke Diakoni i Stockholm AB |
| Elinsborg | Spånga-Tensta | Kavat vård AB |
| Postiljonen | Farsta | Attendo Care AB |
| Rio | Östermalm | Attendo Care AB |

Regionerna har analyserat vilka vård- och omsorgsboenden som har avtal som löper ut år 2018 och som kan anses lämpliga att upphandla genom centrala entreprenadupphandlingar. Regionerna föreslår att *Sjöstadsgården*, *Sofiagården*, *Riddargården* och *Elinsborg* upphandlas på nytt. Äldreboendeplaneringen har inget att erinra mot stadsdelsnämnderna förslag.

Beträffande *Elinsborgs vård- och omsorgsboende* anger stadsdelsnämnden att fastigheten är i behov av generell upprustning inför entreprenadupphandlingen men att det inte utgör ett hinder. *Sjöstadsgården* och *Sofiagården* har privata fastighetsägare och stadsdelsförvaltningen uppger att fastigheterna är i gott skick och inte har några kända behov av mera omfattande renoveringar. De fastigheter som upphandlas måste klara AMV:s normer för god arbetsmiljö.

Övriga redovisningar

Servicehus

Servicehusens storlek i staden varierar mellan 26-181 lägenheter för uthyrning. De flesta stadsdelsförvaltningar rapporterar om en minskad efterfrågan på lägenheter i servicehus. Innerstaden utgör ett undantag.

Profilboende

När det gäller profilboende uppger regionerna behov av boenden med inriktning mot:

- Psykogeriatrik
- Hemlösa med missbruk och eller socialpsykiatrisk problematik
- Yngre personer med demenssjukdom ("yngre äldre")
- Färdigmöblerade rum för de med kort boendetid
- Kvalificerad sjukvård
- Boende för de som idag erbjuds boende på Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, SHIS och Hem för vård och boende, HVB.

Boende för de som idag vistas på SHIS och HVB samt hemlösa med eller utan missbruk eller socialpsykiatrisk problematik. Socialförvaltningens hemlöshetsräkning 2014 visade att cirka 161 personer 65 år och äldre var hemlösa. Från och med 2017 ingår äldreomsorgen i staden hemlöshetsräkning, dock är inte resultaten för årets hemlöshetsräkning klara. Regionerna redovisar att 165 platser köps inom SHIS - Stiftelsen Stockholms Hotellhem, och HVB - Hem för vård- och boende. Dessa boendeformer räknas inte som stadigvarande boendeformer.

Bostäder behöver tillskapas såväl inom det ordinarie beståndet som i form av stödboenden. För närvarande finns äldre som bor inom SHIS-bostäder samt på olika stödboenden som skulle klara att bo inom det ordinarie bostadsbeståndet om lägenheter fanns att tillgå, med eller utan ett visst stöd. En långsiktig strategi måste vara att mera tydligt arbeta för att de som idag erbjuds boende på exempelvis SHIS efter en tids boende kan erbjudas boende inom den ordinarie bostadsmarknaden. I Stadshus AB:s PM från 2016, *Kartläggning av bostäder till grupper med svag ställning på bostadsmarknaden*, beräknas behovet av bostäder för målgruppen äldre hemlösa personer med eller utan missbruk till 50-100 platser.

Korttidsboende

Regionerna påtalar behov av korttidsboende för yngre personer ("yngre äldre") med demenssjukdom. För målgrupper där underlaget inte är stort nog inom respektive stadsdel kan regionala alternativt med stadövergripande verksamheter vara en lösning.

Vård i livets slut

Sedan juni 2014 kan samtliga stadsdelsförvaltningar köpa platser för korttidsvård för äldre i livets slutskede på Serafens vård- och omsorgsboende. Med hjälp av de medel om 1 mnkr som avsatts för detta ändamål även i budget 2017, har ersättningen subventionerats till samma ersättning som för permanent plats med somatiskt inriktning.

Färdigmöblerade lägenheter på vård- och omsorgsboenden

Det finns efterfrågan på möblerade lägenheter på vård- och omsorgsboenden. Dessa skulle främst användas för personer med förmodad kort boendeperiod.

Intressentboenden

Intressentboenden är vård- och omsorgsboenden för personer som önskar bo med personer med samma språklig och/eller kulturell bakgrund, religion eller etnicitet. Inom staden finns sex boenden som samtliga riktar sig mot olika språk och religion. Samtliga drivs av privata vårdgivare.

Det är kö till boendet med Judisk inriktning och ett servicehus med judisk inriktning efterfrågas. Behovet påtalar behovet av boende för personer med arabiska språk, persiska, finska och somaliska.

Möjligheten att ta med sitt husdjur efterfrågas liksom ett boende där maten lagas på plats.

Från bland annat Socialstyrelsen lyfts behovet av vård- och omsorgsboende med HBTQ-inriktning fram. Staden har idag inget vård- och omsorgsboende med denna inriktning, dock ett seniorboende, varför det är angeläget att i planeringen ta till vara denna målgrupps intressen och önskemål.

Boende för döva personer och personer med dövblinda

Äldreförvaltningen uppväktades hösten 2016 av Stockholms Dövas Förening angående behovet av vård- och omsorgsboende för döva och dövblinda personer. I en enkät till samtliga stadsdelsförvaltningar i

december 2016 framkom att det inom staden fanns 27 döva personer med hemtjänstinsatser och fem personer med dövblindhet. Två-tre personer hade behov av vård- och omsorgsboende med tillgång till teckenspråkig personal.

Äldreboendeplaneringen vill poängtera behovet av boende för döva och dövblinda och det är önskvärt att stadsdelsnämnderna undersöker möjligheterna för tillskapande av en mindre enhet för målgruppen. Äldreboendeplaneringen bedömer det angeläget att en boendeenhet, 6-8 platser initialt, tillskapas med tillgång till teckenspråkskunnig personal och där miljön i övrigt är anpassad för målgruppen.

Bostäder för seniorer inom det ordinarie bostadsbeståndet

Äldre ska ges möjlighet att bo kvar i sitt ordinarie boende så länge det är möjligt men kvarboende handlar inte uteslutande om att bo kvar i sin ordinarie bostad. Kvarboende innefattar även att bo kvar i samma fastighet eller närområdet. Tillgänglighetsarbetet behöver prioriteras och innefatta såväl den inre miljön inom fastigheten som i närområdet. Översynen av tillgängligheten inom det ordinarie bostadsbeståndet behöver intensifieras.

Det finns idag ingen samlad information om bostadsfastigheternas tillgänglighet vilket gör att det i dagsläget är svårt att skatta behovet av alternativt boende för de som idag bor i villor och flerbostadshus utan hiss. Begreppet tillgänglighet bör också ses ur ett bredare perspektiv där såväl bostaden, fastigheten som bostadsområdet inbegrips. Närhet till servicefunktioner som kommunikationer, matservice, närbutik och sociala mötesplatser gynnar kvarboendet.

För att möta skiftande behov och önskemål behövs ett mer varierat och anpassat utbud av bostäder. Sannolikt kommer trygghets- och seniorboende i olika upplåtelseformer och med olika inriktningar att utvecklas. Generellt kan ett ökande intresse ses för aktivt deltagande i att utforma sitt eget boende tillsammans med en byggherre/fastighetsägare. På många håll tar kommunen en aktiv roll i rådgivning till intressenter som önskar starta exempelvis kollektivboende.

Omvandling av särskilt boende till seniorboende med aktivitetscenter

Enligt kommunfullmäktiges budget 2017 ska årets äldreboendeplanering utökas med att också bedöma dimensioneringen av seniorboende med aktivitetscenter och servicehus. Vidare ska kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Micasa utreda vilka av de fastigheter som används som särskilda boenden kan omvandlas till seniorboende med aktivitetscenter. De ekonomiska effekterna ska särskilt belysas.

Inledningsvis tolkar äldreboendeplaneringen att begreppet seniorboende med aktivitetscenter primärt kan uppfattas som en beskrivning av de kvaliteter i form av trygghet, gemenskap och aktiviteter som boendeformen förväntas omfatta. Boendeformen seniorboende med aktivitetscentra, som inte är biståndsbedömd, är en boendeform inom den ordinarie bostadsmarknaden.

Äldreboendeplaneringen konstaterar att behovet av seniorboende med aktivitetscenter inte enkelt kan beräknas utifrån olika prognosantaganden. Bostadsförmedlingen anger i januari 2017 att efterfrågan på seniorboende är större än för trygghetsboende. Seniorboendena har generellt sett betydligt längre kötid än trygghetsboendena. Bostädernas läge, närhet till kommunikationer, tillgänglighet i utemiljön och hyresnivåer är avgörande för hur attraktivt boendet är.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att dagens trygghetsboende ska omvandlas till seniorboende med aktivitetscenter med start 2017 och att dagens seniorboenden omvandlas till seniorboende med aktivitetscenter med start 2018. Totalt innehar Micasa idag 12 seniorboenden med totalt 927 lägenheter och 7 trygghetsboenden med 558 lägenheter, cirka 1 500 befintliga lägenheter, vilket äldreboendeplaneringen uppfattar är det bestånd som kommunfullmäktige avser kan prövas för omvandling. Innan en sådan omvandling kan inledas ska den föregås av en behovs- och kostnadsanalys och detta arbete pågår beträffande befintliga trygghetsboenden och seniorboenden.

Idag bor en (1) procent av stadens personer 75 år och äldre, cirka 550 personer, i trygghetsboende. Bedömningen av den framtida dimensioneringen bör därför avvaktas tills de första seniorboendena med aktivitetscenter är realiserade. Äldreboendeplaneringen föreslår även att omvandlingen sker successivt för att om möjligt få en tydligare bild av efterfrågan och lämplig utformning av boendena.

För särskilda boenden, till exempel servicehus, som är föremål för omstrukturering på grund av minskad efterfrågan kan en omvandling till seniorboende med aktivitetscenter prövas parallellt med planeringen för dagens trygghetsboenden och seniorboende.

Beträffande vilka särskilda boenden som kan omvandlas till seniorboende med aktivitetscenter bedömer äldreboendeplaneringen att servicehusen generellt är de mest lämpliga byggnaderna för seniorboende förutsatt att kommunikationer, allmän service och tillgänglighet är goda. Servicehusen har fullvärdiga lägenheter och mer likheter med det reguljära/ordinarie bostadsbeståndet jämfört med vård- och omsorgsboende. Dessa innehåller flera mindre boendeenheter, i regel 8-10 små enrumslägenheter utan separat köksdel. Till varje enhet finns gemensamhetsutrymmen med matrum.

Kostnaden och omfattningen för att anpassa ett befintligt vård- och omsorgsboende till ett adekvat seniorboende med aktivitetscenter med fullvärdiga lägenheter blir sannolikt väsentligt dyrare och mer komplicerat jämfört med att omvandla ett servicehus för ändamålet. Detta har stor betydelse för de framtida hyrorna för boendet vilket är en viktig komponent i prioriteringen. Mot bakgrund av ovanstående förordar Äldreboendeplaneringen att servicehusen prövas för ombildning till seniorboende med aktivitetscenter.

I detta skede väljer äldreboendeplaneringen att inte särskilt föreslå vilka servicehus som är mer eller mindre lämpliga för en omvandling. Inriktningen ovan kan dock anses tillräckligt tydlig för att initialt svara mot kommunfullmäktiges uppdrag att utreda vilka av de fastigheter som används som särskilda boenden som kan omvandlas till denna boendeform.

I sina underlag till äldreboendeplaneringen har regionerna lämnat förslag på fastigheter som kan prövas för omvandling till seniorboende med aktivitetscenter. De objekt som föreslagits är:

- Del av Kista servicehus, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
- Delar av Skolörtens servicehus, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd
- Edö servicehus, Farsta stadsdelsnämnd

Gällande Edö servicehus finns ett inriktningsbeslut men inget genomförande beslut med kostnadsanalys samt hyresoffert.

Äldreboendeplaneringen delar nämndernas uppfattning att dessa servicehus kan lämpliga att omvandla till Seniorboende med aktivitetscenter.

Omvandling av ett servicehus till seniorboende med aktivitetscenter innebär att det biståndsbedömda boendet upphör till förmån för den nya boendeformen. Enligt gällande regler ska sådana avvecklingar/omstruktureringar godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott efter begäran av respektive nämnd. Äldreboendeutredningen förordar att en process med att omvandla ett servicehus till seniorboende med aktivitetscenter sker i två steg:

1. Ett inriktningsbeslut *anmäls* till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
2. Därefter får nämnden återkomma till ekonomiutskottet med ett genomförandebeslut, innehållande en detaljerad genomförandeplan, med en *ansökan om godkännande*.

För uppsägning av hyreskontrakt gentemot boende och Micasa gäller vad som sägs i stadens ramavtal med bolaget, *Ramavtal för särskilda boendeformer mm*.
