

Handläggare
Hanna Markkula
Telefon: 08-508 36 235
Marita Sundell
Telefon: 08-508 36 205

Till
Äldrenämnden
den 17 april 2018

Boendeplan 2019 med utblick mot 2040

Förvaltningens förslag till beslut

1. Äldrenämnden godkänner i sin helhet förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2019 med utblick mot 2040.
2. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till slutrapport av Äldreboendeutredningen/ÄBO.
3. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.



Ann-Christine Hansson
förvaltningschef



Raili Karlsson
avdelningschef

Sammanfattning

Äldreförvaltningen samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplanen i nära samverkan med berörda stadsdelsnämndsregioner, stadsledningskontoret, Micasa och exploateringskontoret. Befolkningen i åldersgruppen 65 år och äldre ökar kraftigt. Från och med 2023 ökar behovet av vård- och omsorgsboende med cirka 2 200 platser fram till 2040. I boendeplanen har behovet av nödvändiga åtgärder analyserats för att möta den kommande efterfrågan av platser. Det redovisas för sju fastigheter som är beslutade eller planerade att avvecklas. Det föreslås nyproduktion av cirka 21 vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap fram till 2040, i dagsläget finns åtta utpekade nybyggnadsprojekt. Vidare beräknas det finnas behov av cirka 8-9 privata nyetableringar för vilka det ännu saknas specifika projekt. Äldreförvaltningen föreslår även att slutrapportering av ÄBO-utredningen sker med föreliggande tjänsteutlåtande.

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna samverka för att årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till boendeplan. Utgångspunkten för boendeplaneringen är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas. Äldreförvaltningen samordnar arbetet med den stadsövergripande planen i nära samverkan med berörda regioner, stadsledningskontoret, Micasa och exploateringskontoret.

För att säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses på längre sikt finns i den stadsövergripande boendeplanen en åtgärdsplan där markplaneringen, stadsplaneringen och boendeplaneringen samordnas. Den planeringsfas som utbyggnadsprojekten av vård- och omsorgsboenden befinner sig i ska i enlighet med budget konkretiseras ytterligare. Likaså ska även dimensioneringen av servicehus och icke biståndsbedömda boenden, seniorboenden, konkretiseras i boendeplanen. Vidare ska analyser göras för beslutsunderlag inför eventuell central entreprenadupphandling samt en behovsanalys av korttidsboenden och dagverksamheter.

Under 2015 tillsattes Äldreboendeutredningen, ÄBO. Utredningen behandlades i kommunfullmäktige den 28 november 2016 och förslagen tillstyrktes. Det beslutades också att utredningen ska slutrapporteras under 2018.

Ärendet

Äldreförvaltningen har tillsammans med stadsledningskontoret, Micasa och stadsdelsförvaltningarna analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta 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.

Staden har för närvarande tillgång till 6 640 platser i vård- och omsorgsboende varav 3 664 drivs med kommunalt huvudmannaskap, inkluderat platser i profilboenden och korttidsvård i egen regi. Platserna i enskild regi, upphandlade enligt Lag om valfrihetssystem, LOV, uppgår till 2 976. Inom staden finns idag 13 servicehus med cirka 1 260 lägenheter för uthyrning.

Enligt Swecos prognos förväntas stadens behov av platser i vård- och omsorgsboende att fortsätta minska ett antal år. Staden har idag ett överskott av platser vilket medger ett antal år för omställning av stadens fastighetsbestånd. I boendeplanen redovisas för sju fastigheter som är beslutade eller planerade att avvecklas helt eller delvis. Med de idag *beslutade* förändringarna av lokalbeståndet är bedömningen att det fram till år 2029 finns tillräckligt med platser för att klara behovet gällande de kommunala platserna.

Från och med 2023 ökar behovet med cirka 2 200 nya platser fram till 2040, en ökning med cirka 40 procent. Med ett antagande om att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden så motsvarar det en utbyggnad om drygt 1 300 nya kommunala platser, cirka 21 nya vård- och omsorgsboenden. Boendenas storlek avgör antalet boenden som behöver nyproduceras. Det finns i dagsläget åtta utpekade nybyggnadsprojekt. Totalt beräknas det finnas behov av cirka 8-9 privata etableringar för vilka det ännu saknas specifika projekt. Ett antal projekt har i jämfört med tidigare planering senarelagts eller utgått för att justera för överskottet av platser.

I boendeplanen beskrivs de vård- och omsorgsboenden som har avtal som löper ut den 31 oktober 2019 och som kan anses lämpliga att upphandla genom centrala entreprenadupphandlingar. I äldreförvaltningens ärende om central entreprenadupphandling 2019 som delgavs äldrenämnden den 27 mars 2018 framgår analys av dessa förslag. Slutligt beslut ska fattas av kommunfullmäktige under våren.

För att öka tillgången av ett tillgängligt boende har Micasa tagit fram en plan för nybyggnad av seniorboende. I boendeplanen sammanfattas det långsiktiga behovet av utbyggnad utifrån antagande om efterfrågan samt vilka områden som bör prioriteras för utbyggnad. Micasa planerar att färdigställa 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040 med fokus på östra söderort. Regionerna har lämnat förslag på ett antal boenden som helt eller delvis, i dialog med fastighetsägaren, kan vara lämpliga att bli seniorboende med aktivitetscenter.

Äldreboendeutredningen - ÄBO

De effektmål som angavs för ÄBO-utredningen var att föreslå hur staden ska tillgodose behovet av anpassat boende för äldre. Målet var också att tydliggöra funktionen för olika former av bostäder för äldre i syfte att höja trygghet och skapa gemenskap. Utifrån de förslag utredningen lade fram har sammanfattningsvis följande skett i staden:

- Micasas trygghetsboenden är omvandlade till seniorboenden. Stadsdelsnämnderna ska ansvara för de aktivitetscenter som ska

finnas i de boenden där så är önskvärt och lämpligt. I dagsläget bedrivs det totalt 13 aktivitetscenter i staden. Nya förmedlingsregler för Micasas seniorboenden är utformade.

- Gällande uppdraget att utreda vilka andra fastigheter inom Micasas fastighetsbestånd som eventuellt kan omvandlas till seniorboende har frågan ställts till respektive stadsdelsnämnd inför boendeplan 2018 samt 2019 och redovisas i den stadsövergripande planen.
- Boendeplanen för äldre kommer från och med 2019 att utökas med ett uppdrag att också bedöma dimensioneringen av seniorboende med aktivitetscenter och servicehus på kort och lång sikt.
- Målgruppen för servicehusen är förtydligat och kriterier för servicehusboende är utformat. Ärendet redovisades i äldrenämnden den 25 april 2017, dnr 3.2-497/2017.
- Stockholms stads Bostadsförmedling AB fick i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, bostadsbolagen och äldrenämnden ta fram en strategi för det ordinära bostadsbeståndet. Bostadsförmedlingen skriver i sin rapport Bostadsförmedling och tillgänglighet, 2017-11-13 att:

”Det finns goda tekniska förutsättningar för att Bostadsförmedlingen ska kunna förmedla information från de kommunala bostadsbolagen om lägenheters tillgänglighet. Detta förutsätter dock att bolagen tar fram en gemensam definition av vad tillgänglighet är, att en ny inventering sker utifrån en sådan gemensam definition/standard och att lägenheter klassificeras på ett likvärdigt sätt. För detta krävs att roller och ansvar tydliggörs, en ökad grad av samverkan mellan bolagen och Bostadsförmedlingen samt ett omtag kring ett övergripande inventeringsarbete av bostadsbestånden.”
- Äldreförvaltningen har tagit fram en gemensam kommunikationsplan med Micasa Fastigheter AB och Bostadsförmedlingen. Kommunikationsplanen beskriver bakgrund, målgrupper och målsättningar för kommunikationsinsatserna kring boende för äldre. Med utgångspunkt i dessa innehåller planen ett antal konkreta förslag på ökad kommunikation om boende för äldre.
- Under 2018 ska äldreförvaltningen ta fram en ny broschyr med samlad information om boende för äldre, samla och utöka informationen på stockholm.se, aktivt sprida informationen i stadens

egna kanaler, så som månadsannonsen Hallå stockholmare, ta fram utökad information för biståndshandläggare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningens planeringsavdelning. Förslaget till boendeplan har behandlats i styrgruppen för äldreboendeplanering den 15 mars, referensgruppen för boendeplanering den 26 mars samt i Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp den 3 april. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 10 april, de fackliga organisationerna i förvaltningsgruppen den 11 april samt det gemensamma för socialnämnd, äldrenämnd och överförmyndarnämnd, rådet för funktionshinderfrågor den 12 april.

Förvaltningens synpunkter och förslag

På sikt förväntas antalet invånare som är 80 år och äldre bli ungefär dubbelt så många jämfört med idag vilket innebär en kraftig ökning av behovet av vård- och omsorgsboenden. Äldreförvaltningen har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta den kommande efterfrågan av vård- och omsorgsboende.

Äldreförvaltningen konstaterar att med de beslut och förslag som redovisas i planen så finns det fram till år 2029 tillräckligt med platser för att klara behovet gällande de kommunala platserna. Ett överskott av platser finns i nuläget vilket ger en möjlighet att ta ställning till hur befintligt bestånd av boenden ska användas, exempelvis kommer två fastigheter att rivras och ersättas med nya moderna boenden.

För att möta behoven när den äldre befolkningen ökar föreslås det en nyproduktion av cirka 21 vård- och omsorgsboenden. Antalet är avhängigt boendenas storlek. I årets boendeplan har definitionerna för de planerade projekten förtydligats för att konkretisera den planeringsfas som projekten befinner sig i. Äldreförvaltningen vill i sammanhanget framhålla vikten av att arbetet med boendeplaneringen sker i nära samverkan med berörda aktörer.

Det är också viktigt med samverkan över stadsdelsgränserna för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Det finns svårigheter att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden. I boendeplanen konstateras att regionerna i ytterstaden i ökad omfattning kommer att behöva avlasta innerstadens behov.

Äldreförvaltningen vill särskilt lyfta fram att den långsiktiga boendeplaneringen baseras på behovsprognoser. Swecos prognos för vård-

och omsorgsboende är i år nedskrivna då det fanns en viss överskattning av behovet för 2017. Med de förslag som redovisas i årets boendeplan har därför ett antal projekt jämfört med tidigare planering senarelagts eller utgått för att minska överskottet av platser. Samtidigt finns skäl att i planeringen utgå från ett visst utbudsöverskott, bland annat på grund av prognososäkerhet, kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser eller evakueringsbehov/avveckling. Det är således viktigt att avstämning av boendeplanen sker årligen.

Antalet äldre som bor i otillgängliga bostäder ökar. Fler tillgängliga lägenheter kan leda till en senareläggning av behovet av vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen ser därmed att utbyggnaden av seniorboenden kan vara strategiskt viktig för staden. Kommunstyrelsen har i samverkan med exploateringsnämnden och äldrenämnden i budget 2018 fått i uppdrag att ta fram en samlad strategisk handlingsplan för att tillgodose behovet av bostäder för äldre. Arbetet har inletts och bedrivs parallellt med, och som ett komplement till, boendeplan 2019.

I de regionala boendeplanerna har stadsdelsförvaltningarna redogjort för tillgång och efterfrågan av dagverksamhet. Äldreförvaltningen kommer att analysera stadens behov av dagverksamheter i ett separat ärende.

Inom ramen för ÄBO-utredningen presenterades ett antal förslag för att tydliggöra funktionen för olika former av bostäder för äldre. Äldreförvaltningen anser att inriktningen för stadens boendeformer har tydliggjorts i och med det arbete som redan har genomförts och planeras i enlighet med förslagen. Mot bakgrund av redovisningen ovan föreslår äldreförvaltningen att slutrapportering av ÄBO-utredningen sker med föreliggande tjänstutlåtande.

Jämställdhetsanalys

Bedömningen är att förslaget till boendeplan inte ger konsekvenser för invånarna beroende på om de är kvinnor eller män. Äldreförvaltningen vill däremot betona vikten av låga produktionskostnader för att eftersträva lägre bostadshyror. Hyror är en faktor för att motverka ekonomisk ojämlikhet då kvinnor statistiskt sett har lägre pension än män.

Bilagor

1. Boendeplan 2019 med utblick mot 2040 – stadsövergripande boendeplan
2. Projektplan kommunala vård- och omsorgsboenden