

Handläggare
Hanna Markkula
Telefon: 08-508 36 235

Till
Äldrenämnden
den 25 augusti 2020

Stadsövergripande boendeplan 2021 med utblick mot 2040

Förvaltningens förslag till beslut

1. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2021 med utblick mot 2040.
2. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.
3. Äldrenämnden överlämnar förslaget till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden för kännedom.

Patric Rylander
Förvaltningschef

Raili Karlsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Äldreförvaltningen har samordnat arbetet med den stadsövergripande boendeplanen i samverkan med berörda aktörer. Fram till 2040 ökar behoven av vård- och omsorgsboende med cirka 2 600 platser. I boendeplanen har behovet av åtgärder analyserats för att möta denna efterfrågan. Det föreslås nyproduktion om cirka 970 nya kommunala platser. Fram till 2029 finns sju kommunala projekt där planering pågår. När det gäller privat nyetablering behövs ytterligare cirka 1 880 platser. Då det i nuläget inte går att ta ställning till i vilken omfattning behoven av vård- och omsorgsboende kommer att påverkas av det rådande läget med pandemin så har inga förändringar i Boendeplan 2021 gjorts. Många särskilda boenden har ett stort behov av underhåll. Det nuvarande överskottet innebär utrymme för underhåll och översyn av beståndet. Sju kommunala vård- och omsorgsboenden är av olika skäl planerade att avvecklas. Det är viktigt med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behoven av äldreomsorg. Micasa planerar för 1 500 nya lägenheter. Det finns behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt. Det är angeläget

att seniorbostäderna stödjer möjlighet till social gemenskap och aktiviteter.

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. 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. Även behovet av icke biståndsbedömda boenden, seniorbostäder, ska framgå i boendeplanen.

Ärendet

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

Totalt har staden tillgång till 7 477 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer. Staden nyttjar inte samtliga platser, framför allt inte alla privata platser utom stadens gränser. Inom staden finns idag 13 servicehus med totalt 1 185 lägenheter.

Med nuvarande planering har staden ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende. Enligt Swecos prognos förväntas behoven av vård- och omsorgsboende minska ytterligare fram till 2021 för att därefter öka. Fram till 2040 är ökningen drygt 2 600 platser. Inom den närmaste tioårsperioden beräknas behoven av vård- och omsorgsboende öka med cirka 900 platser. När det gäller behov av servicehus uppger samtliga regioner en minskad efterfrågan.

Planeringsinriktningen är att 50 procent av platserna i vård- och omsorgsboendena ska ha kommunalt huvudmannaskap och 50 procent ska vara privata LOV-platser. Med denna inriktning

motsvarar behovsökningen en utbyggnad om cirka 970 nya kommunala platser fram till 2040. Beroende på storlek motsvarar det cirka tolv nya kommunala vård- och omsorgsboenden. Fram till 2029 finns sju kommunala projekt där planering pågår i olika skeden.

När det gäller privat nyetablering behövs ytterligare cirka 1 880 platser, cirka 26 boenden beroende på storlek. I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare för nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande så kallade etableringskedjor. Som ett led i detta arbete planeras en etableringslots att inrättas på äldrenämnden.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. I boendeplanen påtalas att det är väsentligt att de nya boenden som staden bygger uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. I boendeplanen föreslås därför att Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering av nya boenden.

För många särskilda boenden, och särskilt stadens servicehus, finns det ett successivt ökande behov av underhåll. Det nuvarande överskottet innebär utrymme att prioritera underhållsinsatser och översyn av beståndet. I boendeplanen föreslås att i samband med behov av större underhåll pröva andra tänkbara alternativ och väga in behovet av fastigheten. Framtida eventuella omställningar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av seniorbostäder.

I boendeplanen anges sju kommunala vård- och omsorgsboenden som sedan tidigare är beslutade, eller planerade, att avvecklas, totalt 347 platser. Det framgår att det finns två servicehus som ska avvecklas varav ett ska omstruktureras till seniorbostäder.

Seniorbostäder

Mot bakgrund av att det finns en stor grupp äldre som bor i otillgängliga fastigheter är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behov av äldreomsorg. Enligt Sweco behöver cirka 2 800 seniorbostäder tillkomma fram till 2040. Micasa planerar för 1 500 lägenheter vilket innebär att 1 000 seniorlägenheter behöver tillkomma hos andra aktörer. I boendeplanen ses behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt.

I boendeplanen lyfts det fram att stadens nyproducerade seniorbostäder ska stödja möjligheten till social gemenskap och gemensamma aktiviteter genom tillgång till en gemensamhetslokal eller ett aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Tillgång till gemensamhetslokaler ska även gälla nyproduktion av seniorbostäder hos allmännyttan och privata fastighetsägare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen. Förslaget till boendeplan har behandlats i referensgruppen för boendeplanering den 26 mars, styrgruppen för äldreboendeplanering den 8 maj samt i Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp den 2 juni. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 19 augusti 2020. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 18 augusti, socialnämndens, äldrenämndens och överförmyndarnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor den 20 augusti.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Swecos behovsprognos utgår från demografisk utveckling, utveckling av omsorgstagandet och forskning om äldres hälsa. Utgångspunkten för prognosen som denna boendeplan bygger på är konsumtion av äldreomsorg i september 2019. Behoven av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare ett par år. Sedan hösten 2019 har stadens köp av platser i vård- och omsorgsboende successivt minskat med cirka ett tjugotal platser varje månad.

Äldreförvaltningen kan konstatera att behovsminskningen har ökat de senaste månaderna till följd av Coronapandemin. Det kan vara så att minskningen är inom den redan prognostiserade behovsminskningen eller att den rådande situationen påverkar och förändrar behoven på annat sätt. Äldreförvaltningen har efterhört med Sweco om möjligheten att göra en preliminär behovsprognos. Då beräkningarna baseras på befolkningsprognoser, som ännu är osäkra, så kommer utvärdering av nuvarande behovsprognos ske inför arbetet med nästkommande boendeplan.

Då det i nuläget inte går att ta ställning till i vilken omfattning behoven av vård- och omsorgsboende kommer att påverkas av det rådande läget så har inga förändringar i Boendeplan 2021 gjorts. Äldreförvaltningen vill särskilt lyfta fram att i och med att planen uppdateras en gång per år finns det utrymme för justeringar. I föreliggande plan, jämfört med förra årets boendeplan, har exempelvis vissa justeringar gjorts till följd av förändrade prognoser.

Äldreförvaltningen konstaterar att med de beslut och förslag som redovisas i planen finns ett överskott av platser. Det finns ett antal skäl att i planeringen utgå från ett visst överskott. Ett överskott medger att otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov eller mindre effektiva boenden kan avvecklas och om möjligt användas till andra ändamål. I planen redovisas för sju kommunala vård- och omsorgsboenden som är beslutade eller planerade att avvecklas, detta pågår eller har genomförts.

Det finns behov av genomgripande underhåll för flera boenden och överskottet innebär ett utrymme att prioritera underhållsinsatser och klara erforderliga evakueringar. Äldreförvaltningen kan konstatera att antalet tomma platser har ökat mer än planerat. Även om de flesta underhållsåtgärder är av långsiktig karaktär och inte kan forceras fram, kan vissa anpassningar göras för att hantera ett stort överskott, exempelvis kan avdelningar stängas tillfälligt, så kallade ”malpåsar”.

Det finns även andra skäl till överskott som anges i boendeplanen såsom prognososäkerhet, osäkerhet av tillgång till privata platser eller oförutsedda händelser som kan föranleda akuta behov av platser. Det sistnämnda har exempelvis i rådande läge inneburit möjligheter att starta kohortvårdsavdelningar. Sammanfattningsvis är det viktigt att avstämning av boendeplanen sker årligen.

På sikt förväntas antalet invånare över 80 år bli dubbelt så många jämfört med idag. Det innebär en betydande ökning av behovet av vård- och omsorgsboende. Inom den närmaste tioårsperioden beräknas i nuvarande prognos behoven av vård- och omsorgsboende öka med cirka 900 platser. Totalt planeras för cirka 580 platser fram till 2029 där det finns sju kommunala projekt som omfattar uppdrag som är beslutade sedan tidigare och planering pågår i olika skeden.

De flesta av dessa projekt, förutom Rinkeby Allé, befinner sig i detaljplaneskede. De kan eventuellt skjutas fram om Swecos utvärdering av prognosen påvisar stor avvikelse mot nuvarande planering. Exempelvis har Bergholmsbacken i föreliggande boendeplan skjutits fram på grund av en komplicerad byggprocess. Äldreförvaltningen anser således att ingen justering bör göras innan nya prognoser har analyserats. Det är viktigt att ha i åtanke att staden på sikt kommer att behöva nya moderna boenden för att möta de ökande behoven.

En anledning till ökning av tomma platser kan bero på minskade antal ansökningar eller att enskilda i större utsträckning tackar nej till erbjudande om plats. Äldreförvaltningen ser att en konsekvens

av pandemin, utöver den demografiska utvecklingen, kan vara ett förändrat konsumtionsmönster på grund av en på sikt förändrad inställning till vård- och omsorgsboende i samhället. En rädsla för smitta kan leda till en önskan om att bo kvar i sitt hem. Regionens utvecklingsarbete med att möjliggöra för fler äldre att få vård i hemmet kan på sikt påverka behoven av särskilt boende.

Det är väsentligt att de nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Det är som äldreförvaltningen ser det angeläget att Micasa:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden är vägledande för nämnderna vid planering av de nya boendena. Micasa ska revidera ramprogrammet där frågan om att begränsa smittspridning ur ett fastighetsperspektiv eventuellt kan belysas ytterligare.

Micasa har även påbörjat ett arbete med att ta fram ett ramprogram för bolagets nyproduktion av seniorbostäder. Detta ska föreslå en standardnivå och utformningskriterier av lägenheter och fastigheter. Äldreförvaltningen ser att det är av särskild vikt att byggkostnader och hyresnivåer kan hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många äldre i Stockholm som möjligt. Det är även viktigt att staden hittar långsiktiga incitament för att öka intresset hos privata aktörer att bygga seniorbostäder med hyresrätt.

Det övergripande syftet med nybyggnationen är att seniorbostäderna ska öka möjligheten för äldre att kunna bo kvar hemma hela livet och därmed minska behovet av vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen anser att det är av stor vikt att utformningen stödjer ett självständigt liv och stödjer möjlighet till social gemenskap, likväl som att främja en god arbetsmiljö för hemtjänstens personal.

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 att eftersträva lägre hyresnivåer. Hyror är en faktor för att motverka ekonomisk ojämlikhet då kvinnor statistiskt sett har lägre pension än män.

Bilaga

Stadsövergripande boendeplan 2021 med utblick mot 2040