

**Handläggare**  
Hanna Markkula  
Telefon: 08-508 36 235

**Till**  
Äldrenämnden  
Den 25 maj 2021

## Stadsövergripande boendeplan 2022 med utblick mot 2040

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2022 med utblick mot 2040.
2. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.
3. Äldrenämnden överlämnar förslaget för kännedom till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Patric Rylander  
Äldredirektör

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 åtgärder analyserats för att möta denna efterfrågan. Det föreslås nyproduktion om cirka 980 nya kommunala platser. Det finns sex projekt där planering pågår. När det gäller privat nyetablering behövs ytterligare 1 600 platser, cirka 20 boenden beroende på storlek. Det finns sju av staden kända privata projekt där planering pågår. Övriga platser förutsätts framför allt tillkomma under andra halvan av 2030-talet. Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser vilket ökat mer än planerat i och med pandemin. Många särskilda boenden har ett stort behov av underhåll. Överskottet innebär utrymme för underhåll och översyn av beståndet. Tre kommunala vård- och omsorgsboenden är av olika skäl planerade att avvecklas.

Boendeplanen ska även beakta behovet av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Micasa planerar för 1 500 nya lägenheter. I enlighet med stadens ambitionshöjning behöver, utöver det som i

dag är planerat, ytterligare mellan 1 200 till 1 800 privata seniorbostäder tillkomma fram till 2040.

### **Bakgrund**

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram en gemensam regionplan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

### **Ärendet**

Äldreförvaltningens arbete med den stadsövergripande boendeplanen har skett i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Som utgångspunkt ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Boendeplanen utgår från analys av fastigheterna samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter som är av vikt att ta hänsyn till och har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de regionala boendeplanerna.

Totalt har staden tillgång till 7 844 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer inom och utom kommunen. Siffran innefattar 174 profilboendeplatser och 117 korttidsplatser i egen regi. Det finns därutöver 411 privata profilboendeplatser.

Stadens valfrihetssystem, platser med inriktning somatik eller demens, omfattar 7 142 platser. Under 2020 nyttjades cirka 85 procent av platserna i valfrihetssystemet inom staden och cirka 20 procent av platserna utom staden. Det finns tolv servicehus med 1 025 lägenheter. Efter beslutade förändringar kommer staden ha elva servicehus med 859 lägenheter. Samtliga regioner uppger en minskad efterfrågan på servicehus.

Enligt Swecos prognos påverkas behoven av vård- och omsorgsboende på kort sikt av pandemin. Behoven förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022 och öka med ca 1000 platser inom de närmaste tio åren. År 2040 beräknas ca 8 050 personer behöva vård- och omsorgsboende, en ökning med 2 600 personer jämfört med år 2022.

Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser under hela 2020-talet. Antalet lediga platser har även ökat mer än planerat i och med pandemin. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga

fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre ändamålsenliga boenden avvecklas. Sedan föregående års plan har sex kommunala boenden avvecklas. Tre ytterligare boenden är planerade att avvecklas. Det kan finnas fler fastigheter som kan bli föremål för annan användning för målgrupper som kräver lösningar ur ett stadsövergripande perspektiv.

För många särskilda boenden finns det ett ökande behov av underhåll. Överskottet innebär utrymme att prioritera underhåll och översyn av beståndet. Det förordas en inriktning att i samband med behov av större upprustning/underhåll bör prioriteras att pröva alternativ användning/avveckling. Vissa äldre fastigheter kan exempelvis ha ett större värde för kommunkoncernen som försäljningsobjekt.

För att möta de ökade behoven på sikt planeras för ett tillskott av cirka 2 610 platser fram till 2040. Inriktningen är att 50 procent ska vara kommunala platser och 50 procent privata. Det innebär en utbyggnad på ca 980 nya kommunala platser, beroende på storlek, elva nya vård- och omsorgsboenden varav sex projekt med 530 platser är pågående. Det innebär cirka 1 630 nya privata platser, ca 20 boenden beroende på storlek. Det finns sju av staden kända privata projekt med 500 platser där planering pågår. Övriga platser förutsätts framför allt tillkomma under andra halvan av 2030-talet.

En förändring mot förra årets plan är den praxis att upp till tio lägenheter per avdelning kan godkännas av IVO (Inspektionen för vård och omsorg) mot tidigare nio. Möjligheten att effektivisera projekten har utökat platsantalet med motsvarande 270 platser. Effekten av detta, samt att fler privata boenden har tillkommit i planeringen, blir att fem ospecificerade, ej utpekade projekt under 2030-talet har tagits bort, fyra privata och ett kommunalt.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga medför stora investeringsutgifter för staden. Om hela den föreslagna kommunala utbyggnaden sker via stadens nyproduktion så motsvarar det en investeringsutgift om 3,5 till 4 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning av befintliga boenden.

Den stadsövergripande boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behovet av seniorbostäder. Staden har i föregående års boendeplan slagit fast en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Staden har för närvarande kännedom om cirka 900 seniorlägenheter med hyres- eller bostadsrätt med beräknat färdigställande fram till år 2029. Micasa planerar för cirka 1 500 lägenheter. I enlighet

med stadens ambitionshöjning behöver ytterligare mellan 1 200 till 1 800 privata seniorbostäder tillkomma fram till 2040.

I boendeplanen lyfts det fram att stadens nyproducerade seniorbostäder ska stödja möjligheten till social gemenskap och gemensamma aktiviteter genom tillgång till gemensamhetslokal. 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 22 mars 2021 och styrgruppen för äldreboendeplanering den 25 mars. Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp har informerats om boendeplanen den 7 april. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 19 maj. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 18 maj och socialnämndens, äldre- och överförmyndarnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor den 20 maj 2021.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utgångspunkten för Swecos behovsprognos som denna boendeplan bygger på är nyttjandet av äldreomsorg i september 2020. Under 2020 har antalet omsorgstagare minskat i snabbare takt av vad som redovisats i tidigare prognos vilket kan antas bero på den pågående pandemin i covid-19. Enligt Sweco påverkas behoven av vård- och omsorgsboende på kort sikt av pandemin, behoven förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022.

Staden hade sedan tidigare ett mindre överskott av platser då andelen äldre i befolkningen successivt har minskat de senaste åren. Men som en konsekvens av pandemin och en minskad efterfrågan har antalet lediga platser ökat mer än planerat. Utöver demografiska orsaker har det förekommit att äldre med beslut om vård- och omsorgsboende har valt att avvakta med flytt med anledning av pandemin. Det har resulterat i en viss ökning av ej verkställda beslut av särskilt boende. En ytterligare orsak kan vara att äldre på grund av pandemin avvaktar med att ansöka om särskilt boende och bor kvar hemma med hemtjänst.

Till följd av överskottet har en del anpassningar skett genom att ett antal platser i stadens boenden är tillfälligt stängda. Möjligheterna finns då att utöka antalet platser igen när behov uppstår. Det finns även skäl att i planeringen utgå från ett generellt överskott, det medger exempelvis att otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov eller

mindre ändamålsenliga boenden kan avvecklas och om möjligt användas till andra ändamål. I planen redovisas för tre kommunala vård- och omsorgsboenden som är beslutade eller planerade att avvecklas.

Då antagandet är att den pågående pandemin endast tillfälligt bidrar till ett minskat omsorgstagande är inriktningen att den långsiktiga planeringen och förslagen inom ramen för boendeplanen behövs för att tillgodose de ökade behoven på sikt. Inga större justeringar i boendeplan 2022 har därför gjorts vad gäller antal platser och projekt. För att möta de ökade behoven på sikt planeras för ett tillskott av cirka 2 600 platser fram till 2040 vilket är jämförbart med föregående års plan.

Det finns sex utpekade kommunala nybyggnadsprojekt, för de fem första finns uppdrag och planering pågår i olika skeden. För det sjätte projektet ska uppdrag ges. Äldreförvaltningen vill lyfta fram för att eftersträva en bättre balans mellan kommunala och privata platser i innerstaden, har det kommunala projektet på Östermalm år 2026 ändrats till att vara ett privat projekt.

Äldreförvaltningen vill framhålla att en större förändring mot förra årets plan är den praxis att upp till tio lägenheter per avdelning kan godkännas av IVO mot tidigare nio. Möjligheten att effektivisera projekten har inneburit att en utökning av platsantalet där effekten blir att fem ospecificerade vård- och omsorgsboenden under 2030-talet har tagits bort, fyra privata och ett kommunalt.

Om utvärdering av kommande prognoser påvisar en trend av fortsatt minskade behov av vård- och omsorgsboende, exempelvis på grund av ett förändrat konsumtionsmönster till följd av inställningen till vård- och omsorgsboende i samhället, vill äldreförvaltningen lyfta fram att i och med att planen uppdateras en gång per år finns det utrymme för justeringar. Samtidigt kommer antalet äldre öka på sikt och staden kommer behöva nya moderna boenden för att möta dessa behov. Utmaningen är dock att tillse att utbudet anpassas efter efterfrågan som framför allt kommer att öka under 2030-talet.

Som framgår av boendeplanen finns ett överskott av platser i vård- och omsorgsboende under hela 2020-talet. Delvis kan detta förklaras med att vissa pågående projekt inte kan senareläggas med färdigställande under 2030-talet då behovet är mer uttalat. Äldreförvaltningen konstaterar att det kommer initiativ från privata aktörer om att starta nya vård- och omsorgsboenden. Dessa privata initiativ är dock inte alltid i linje med den stadsövergripande planen. En förutsättning i planeringen är att den är behovsstyrd och det är viktigt att boendeplanen är vägledande för samtliga nämnder.

Äldreförvaltningen vill framhålla vikten av en stark samordning och gemensamt agerande i hanteringen av förfrågningar från privata aktörer. I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata intressenter av nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden för närvarande med att utveckla stadsövergripande etableringskedjor. En etableringslots kommer inom ramen för detta att inrättas inom äldreförvaltningen för att informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen.

Det sker även en utbyggnad av vård- och omsorgsboende utanför stadens gränser. Äldreförvaltningen noterar en påtaglig ökning av platser i stadens valfrihetssystem i privata boenden utanför kommunens gränser. Nyttjandet av dessa platser har inte ökat i motsvarande takt och det är svårt att bedöma framtida flyttströmmar. Äldreförvaltningen bedömer ändå att andra kommuners planering på sikt kan få en större påverkan på stadens boendeplanering och tillgängliga resurser.

De flesta stadsdelsförvaltningar beskriver en fortsatt minskad efterfrågan av servicehus med tomma lägenheter som följd. Detta faktum kan ge upphov till önskemål om avvecklingar. Äldreförvaltningen anser att en översyn bör göras av servicehusen för att det ska vara möjligt att anpassa nuvarande bestånd om efterfrågan och behovet förändras.

Äldreförvaltningen ser även ett behov av att upprätta en stadsövergripande prioriteringsordning där det klargörs vilka fastigheter som ska behållas som servicehus inom respektive region med utgångspunkt i underhållsbehov, samt att särskilda boenden är stadsgemensamma resurser.

Boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behov av seniorbostäder. I boendeplanen har det därför förtydligats var det utifrån befolkningsutvecklingen kan finnas behov av fler seniorbostäder. Äldreförvaltningen vill särskilt framhålla att dessa förslag endast utgår från demografisk utveckling samt kännedom om nuvarande och planerade lägenheter. När det gäller efterfrågan och viljan att flytta till en seniorbostad finns det en mängd olika faktorer att ta hänsyn till såsom läge, kostnad och olika socioekonomiska aspekter. Äldreförvaltningen ser ett behov av en djupare analys av detta i kommande boendeplan.

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

**Bilaga**

Stadsövergripande boendeplan 2022 med utblick mot 2040