

**Handläggare**  
Charlotta Jaensson  
Telefon: 08-508 36 216  
Therese Rosén  
Telefon: 08-508 36 278

**Till**  
Äldrenämnden  
Den 24 maj 2022

## **Stadsövergripande boendeplan 2023 med utblick mot 2040**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2023 med utblick mot 2040.
2. Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.
3. Äldrenämnden överlämnar förslaget för kännedom till stadsdelsnämnderna, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

### **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 2 700 platser utifrån Swecos huvudprognos. I boendeplanen har åtgärder analyserats för att möta denna efterfrågan. Det föreslås nyproduktion om cirka 980 nya kommunala platser. Det finns, sex projekt med tillsammans 524 platser, där planering pågår. När det gäller privat nyetablering behövs ytterligare 1 650 platser. Det finns, åtta av staden kända privata projekt med tillsammans knappt 600 platser, där planering pågår. Övriga platser förutsätts framför allt tillkomma under 2030-talet. Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser fram till och med 2027. Många särskilda boenden har ett stort behov av underhåll.

Boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behov av servicehus och seniorbostäder. Micasa planerar för 1 500 nya seniorbostäder. I dagsläget finns kännedom om totalt 2 300 planerade seniorbostäder en ökning med cirka 500 bostäder jämfört med förra årets boendeplan.

## Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram regionala äldreboendeplaner. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov av vård- och omsorgsboenden. Boendeplanen ska även beakta behov och efterfrågan av seniorbostäder och servicehus

## Ärendet

Äldreförvaltningens arbete med den stadsövergripande äldreboendeplanen har skett i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Som utgångspunkt ligger Swecos äldreomsorgsprognos. 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.

Då nya delar tillkommit i boendeplanen görs i årets plan, boendeplan 2023, en revidering av dispositionen för att förtydliga och skapa översikt över den stora mängden data.

Enligt Swecos äldreomsorgsprognos 2021, kommer antalet äldre än 65 år att öka med drygt 72 000 personer fram till 2040, vilket är en ökning med cirka 48 procent.

Det är framförallt utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har störst betydelse för behoven av omsorg. Antalet personer över 80 år fördubblas fram till 2040 med en ökning på knappt 35 700. De allra äldsta över 90 år beräknas att öka med 8000 personer till 2040, vilket är en ökning med över 100 procent.

Enligt Swecos huvudprognos beräknas cirka 8 160 personer behöva vård- och omsorgsboende år 2040. Behovet av platser i vård- och omsorgsboende beräknas öka med cirka 1450 platser de närmsta tio åren. Från 2021-2040 beräknas ökningen till drygt 3000 personer, en ökning med 59 procent. Behoven av vård- och omsorgsboenden har påverkats av pandemin men beräknas återgå till normala nivåer under 2022. Det senaste året har antalet personer i vård- och omsorgsboende ökat med 300 personer.

Totalt har staden tillgång till 7 934 platser inom vård- och omsorgsboende, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer inom och utom kommunen. Siffran

innefattar 181 profilboendeplatser och 120 korttidsplatser i egen regi. Det finns därutöver 294 privata profilboendeplatser.

Stadens valfrihetssystem, platser med inriktning somatik eller demens, omfattar 7 201 platser. Av dessa drivs 2 843 med kommunen som huvudman. Det finns 4 358 privata platser upphandlade enligt LOV.

Det finns elva servicehus med 855 lägenheter. Samtliga drivs i egen regi. De elva servicehusen är belägna inom sju stadsdelsförvaltningar.

Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser fram till och med 2027. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre ändamålsenliga boenden avvecklas. I boendeplan 2023 redovisas avvecklingsplaner för två vård- och omsorgsboenden med totalt 221 platser. Fler fastigheter kan bli föremål för annan användning för målgrupper som kräver lösningar ur ett stadsövergripande perspektiv.

För att möta de ökade behoven planeras för ett tillskott av cirka 2 700 platser i vård- och omsorgsboende fram till 2040. Inriktningen är att 50 procent ska vara kommunala platser och 50 procent privata. Det innebär en utbyggnad på cirka 980 nya kommunala platser, beroende på storlek, elva nya vård- och omsorgsboenden varav sex projekt med 524 platser är pågående. Det innebär cirka 1 650 nya privata platser. I dagsläget finns åtta kända projekt med knappt 600 platser. I årets plan uppgår behovet utöver de redan kända till tolv ytterligare boenden fram till 2040.

För många särskilda boenden finns ett ökande behov av underhåll. Överskottet innebär utrymme att prioritera underhåll och översyn av beståndet. Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Om hela den föreslagna kommunala utbyggnaden sker inom kommunkoncernen motsvarar det en investeringsutgift om totalt mellan 3,8 till 4,4 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning av befintliga boenden.

Den stadsövergripande boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behovet av seniorbostäder. Mot bakgrund av att det finns många äldre som bor i otillgängliga fastigheter är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg och skapa goda boendemiljöer för äldre. Micasa planerar för cirka 1 500 lägenheter fram till 2040. I dagsläget finns kännedom om totalt 2300 planerade seniorbostäder en ökning med cirka 500 bostäder jämfört med förra årets boendeplan.

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 avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor. Förslaget till boendeplan har behandlats i referensgruppen för boendeplanering den 4 april 2022 och styrgruppen för äldreboendeplanering den 8 april 2022. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 18 maj. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 17 maj 2022 och socialnämndens, äldrenämndens och överförmyndarnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor den 19 maj 2022.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

För att rörligheten på bostadsmarknaden ska öka måste målet vara att få äldre att flytta till något och inte från något. Detta förutsätter att bostäderna svarar mot efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgrupper vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en kostnad som målgruppen kan klara och vill betala oavsett upplåtelseform. Det finns äldre som ansöker om särskilt boende på grund av att de bor otillgängligt eller upplever otrygghet i sin nuvarande bostad. Under 2021 har stadsdelsförvaltningarna mottagit cirka 270 ansökningar om särskilt boende enbart av den anledningen. Flera regioner påtalar ett ökat behov av tillgängliga seniorbostäder som ett alternativ till servicehus för att möta det ökande antalet äldre på sikt.

Förvaltningen vill särskilt poängtera att en målsättning med en generell satsning på seniorbostäder är att fördröja behovet av vård- och omsorgsboende. Det innebär att staden måste ha beredskap att tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm.

Det finns skäl att i planeringen utgå från ett visst generellt överskott i beståndet för särskilda bostäder. Faktorer kan vara evakueringsbehov/avveckling, prognososäkerhet, utrymme för kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser, andra kommuners planering, att platser nyttjas för

korttidsvård eller olika oförutsedda händelser såsom pandemier som kan föranleda akuta behov av platser.

Utifrån målsättningen att senarelägga behovet av vård- och omsorgsboende blir behovet av ytterligare underlag för olika boendeformer än viktigare. Önskvärt är därför en ny kartläggning av tillgången på seniorbostäder och en översyn av behovsanalysen för ökad långsiktig träffsäkerhet.

Även om nyproduktion av vård- och omsorgsboenden kan utformas areaeffektivt så kommer dessa fastigheter att betinga förhållandevis höga hyreskostnader för nämnderna. Delvis kan detta kompenseras med att en modern utformning kan ge möjlighet för verksamheten att bedrivs mer ändamålsenligt. Detta har stor betydelse då det gäller en personalintensiv verksamhet som äldreomsorg. Nuvarande brist på personal i äldreomsorgen riskerar i framtiden att öka då antalet yrkesverksamma personer minskar i förhållande till antalet äldre med behov av äldreomsorg. Förvaltningen förordar att nyproduktionsprojekt utgår från en ändamålsenlig utformning av fastigheterna liksom verksamhetens långsiktiga möjligheter att drivas effektivt utifrån driftsperspektiv.

Äldreförvaltningen förordar därför också i enlighet med föreliggande äldreboendeplan att dokumentet ”Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden”, ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden.

För många särskilda boenden finns ett behov av upprustning och underhåll. Bedömningen är därför att när planeringen för att ta hand om behovet av upprustningar och underhåll kommit längre kan det komma att behövas ytterligare nyproduktion av vård- och omsorgsboende än vad som anges i årets plan för att kompensera för fastigheter som måste avvecklas. Möjligheten att för ändamålet frigöra mark eller på annat sätt möjliggöra för nyproduktion måste prioriteras vilket förutsätter god samverkan med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden.

#### *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.

Patric Rylander  
Äldredirektör  
Äldreförvaltningen

Linda Hamnes  
Avdelningschef  
Äldreförvaltningen

### **Bilagor**

Stadsövergripande boendeplan 2023 med utblick mot 2040