

Handläggare
Charlotta Jaensson
Telefon: 08-508 36 216

Therese Rosén
Telefon: 08-508 36 278

Till
Äldrenämnden

Den 13 juni 2023

Stadsövergripande boendeplan 2024 med utblick mot 2040

Förvaltningens förslag till beslut

Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2024 med utblick mot 2040.

Äldrenämnden överlämnar förslaget till kommunstyrelsen för beslut.

Äldrenämnden överlämnar förslaget för kännedom till stadsdelsnämnderna, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Sammanfattning

Äldreförvaltningen har samordnat arbetet med den stadsövergripande boendeplanen i samverkan med berörda aktörer. Enligt befolkningsprognosen är 155 204 personer 65 år eller äldre i Stockholms stad. Det är knappt 4 000 fler än förra året. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm. Fram till 2040 beräknas gruppen över 80 år att fördubblas. Totalt har staden tillgång till 8 226 platser inom vård- och omsorgsboende. En ny inventering visar att det finns cirka 6700 seniorbostäder i Stockholms stad. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) samt utifrån den återinförda inriktningen 60/40. Men för att kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion presenteras årets prognosresultat även utifrån ett till alternativ (Nulägesalternativet). Prognosen visar att år 2040 finns 29 840 omsorgstagare enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och 36 310 enligt Nulägesalternativet. För att möta behoven planeras 35 nya vård- och omsorgsboenden med totalt cirka 2 900 platser fram till 2040. Av

dessa boenden planeras 23 inom kommunal produktion och tolv boenden inom privat nyproduktion.

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.

Enligt befolkningsprognosen är 155 204 personer 65 år eller äldre i Stockholms stad. Det är knappt 4 000 fler än förra året. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm. Gruppen över 80 år ökar med cirka 7000 personer de närmsta tre åren. Fram till 2040 fördubblas gruppen över 80 år.

Totalt har staden tillgång till 8 226 platser inom vård- och omsorgsboende. Jämfört med samma tidpunkt året innan är det en ökning med 341 platser. Av det totala antalet platser drivs 3 126 i kommunal regi eller av entreprenör och 5 100 av privata utförare. Av de privata finns 3 050 platser utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser om 8 226 ingår även 260 korttidsplatser och 441 profilboendeplatser.

I december 2022 fanns det elva servicehus med totalt 781 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi och finns inom stadens fyra stadsdelsregioner.

En ny inventering visar att det finns 6 697 seniorbostäder i Stockholms stad. Av dessa ägs 35 procent av allmännyttan, 42 procent av övriga hyresvärdar och 23 procent av bostadsrättsföreningar. En stor andel av seniorbostäderna återfinns i innerstaden. Bostadsrätterna är mest vanligt förekommande i västerort. Totalt sett finns minst antal seniorbostäder i östra söderort.

För att på ett tydligt sätt kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion presenteras årets prognosresultat utifrån två alternativ. Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) utgår från en fortsatt minskning av omsorgskonsumtion medan Nulägesalternativet utgår från nuvarande nivå på omsorgskonsumtion. Om dagens nivå av omsorgskonsumtion fortsätter syns skillnader inom några år. Men framför allt innebär det en exponentiell utveckling där skillnaderna mellan prognosalternativen ökar med tiden.

År 2040 prognostiserar Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) 29 840 omsorgstagare och Nulägesalternativet 36 310 omsorgstagare, en differens på 6 470 omsorgstagare. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Huvudalternativet har hittills stämt väl med utfallet.

I september 2022 bodde 5 368 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med 4,4 procent (239 personer) jämfört med samma period år 2021. Till 2025 förväntas en ökning med 330 personer enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och 520 personer, enligt Nulägesalternativet. Till 2030 förväntas ökningen bli 19 respektive 30 procent. År 2040 förväntas en ökning med cirka 50 procent av vård- och omsorgsplatser enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och en ökning med cirka 80 procent enligt Nulägesalternativet.

Bristen på personal i äldreomsorgen kommer i framtiden att öka då antalet yrkesverksamma personer minskar i förhållande till antalet äldre med behov av äldreomsorg. En teknikomställning med digitalisering och välfärdstjänster innebär nya behov kompetens och andra yrkesgrupper inom äldreomsorgen.

För många särskilda boenden finns det ett behov av totalrenoveringar som kräver tomställning och evakuering av de boende. Det rör cirka 30 fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid. Av dessa är 15 fastigheter vård- och omsorgsboenden med totalt 1100 platser och åtta servicehus. Genomförandet sträcker sig över en period om elva år. Varje projekt beräknas ta cirka fem år att genomföra. Som högst kommer kapacitetsminskningen uppgå till 300 platser och vara störst i innerstaden. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende

eftersom evakueringarna sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen.

Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) samt utifrån den återinförda inriktningen 60/40. För att möta behoven planeras 35 nya vård- och omsorgsboenden med totalt cirka 2 900 platser fram till 2040. Av dessa boenden planeras 23 inom kommunal produktion och 12 boenden inom privat nyproduktion projekt fram till 2040. Kommande boendeplaner kommer att fortsätta följa och analysera de bägge prognosalternativen, utvärdera utfall och revidera framtida planering där efter.

En framskrivning utifrån inventeringen av seniorbostäder visar att det behövs 10 323 seniorbostäder till 2040 för att tillgodose samma andel som idag bor i seniorbostäder. Staden har kännedom om 2 570 seniorbostäder under produktion. Det behöver produceras ytterligare 1 056 seniorbostäder utöver de idag kända projekten fram till 2040 för att tillgodo se den andel som idag bor i seniorbostäder.

I Stockholms stads budget 2023 presenterades en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder genom uppdraget: Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Arbetet med uppdraget är påbörjat och kommer presenteras när utredningen kommit längre.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor. Förslaget till boendeplan har behandlats i referensgruppen för boendeplanering den 27 mars 2023 och styrgruppen för äldreboendeplanering den 8 maj 2023. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 7 juni. Kommunstyrelsen pensionärsråd har tagit del av ärendet den 7 juni. Det för socialnämnden, äldrenämnden och överförmyndarnämnden gemensamma rådet för funktionshinderfrågor har tagit del av ärendet den 8 juni.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholms stad inför en kraftig utbyggnad av både vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder för att möta ett ökat antal äldre. Vi har möjlighet att skapa framtidens boenden för äldre samtidigt som det ställer stora krav på både ökat samarbete och nya arbetssätt.

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

I Stockholms stads budget 2023 ändrades planeringsinriktningen för kommunala och privata vård- och omsorgsboenden från 50/50 till att återinföra inriktningen 60/40, 60 procent med kommunalt huvudmannaskap och 40 procent med privat. Nivån om 60 procent är satt för att öka stadens rådighet över platserna i vård- och omsorgsboende. Samtidigt innebär en ökad nivå av vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap en ökad investeringskostnad för Stockholms stad.

Antalet vård- och omsorgsboenden har enligt den återinförda fördelningen 60/40 inneburit en ökning från 11 till 23 kommunala projekt fram till 2040. Planeringen innebär att inga nya vård- och omsorgsboenden tillkommer genom privat nyetablering utöver de tolv idag kända privata projekten för att uppnå fördelning 60/40. Den återinförda inriktningen 60/40, kommande upprustningar och evakueringar samt ökade ambitioner för byggandet av seniorbostäder innebär ett ökat uppdrag för Micasa fastigheter AB och kommer att

ställa stora krav på samverkan och utvecklade arbetssätt för samtliga berörda förvaltningar och bolag.

Boendeplaneringen ser ett behov av att ytterligare integrera evakueringsplaneringen i boendeplaneringen när Micasas plan är helt fastställd. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende och därmed påverka kommande boendeplanering eftersom evakueringarna sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen. Äldreförvaltningen kommer att tillskapa en arbetsgrupp som ska följa, analysera och föreslå åtgärder utifrån hur kommande upprustningar och evakueringar påverkar den stadsövergripande boendeplaneringen för äldre.

Välfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet. Hälso- och teknikutveckling samt användandet av digitala tjänster är en avgörande del för hur stort behovet blir av vård- och omsorgsplatser framöver. Ett ökat teknikanvändande skapar samtidigt nya utmaningar och behov av andra funktioner och annan kompetens inom äldreomsorgen.

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende, men en stor andel äldre bor i otillgängliga bostäder och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Vid marktilldelning av tomter för seniorbostäder är det viktigt att topografi, omgivning, närhet till service och kollektivtrafik tillgodoses. Seniorbostäder behöver ses som en variation av olika boendeformer där tillgänglighet, trygghet och gemensamhetslokaler utöver tomtgenskaper och läge är gemensamma faktorer, men där själva bostäderna kan ha olika utformning och upplåtelseformer.

Med fler äldre, samt höga investeringskostnader för ombyggnation och nyproduktion, är det viktigt att få en bättre kunskap om lämpliga bostäder för äldre i stadens befintliga bostadsbestånd.

Boendeplaneringen föreslår att se över lämpliga bostäder för äldre inom befintligt bostadsbestånd där projektet med tillgänglighetsmärkning för bostadsbolagen inom allmännyttan får ett prioriterat fokus och där ytterligare insatser övervägs.

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 2024 med utblick mot 2040