

HandläggareCharlotta Jaensson
Telefon: 08-508 36 216**Till**Äldrenämnden
11 juni 2024Therese Rosén
Telefon: 08-508 36 278

Äldreboendeplan 2025 med utblick mot 2050

Förvaltningens förslag till beslut

1. Äldrenämnden godkänner förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2025 med utblick mot 2050 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Äldreförvaltningen har samordnat arbetet med den stadsövergripande boendeplanen i samverkan med berörda aktörer. Enligt befolkningsprognosen är 158 625 personer 65 år eller äldre i Stockholms stad. Det är knappt 3 500 fler än förra året. Fram till 2040 beräknas gruppen över 80 år att fördubblas och den förlängda framskrivningen till 2050 visar att antalet äldreomsorgstagare fortsätter att öka till 2050. Totalt har staden tillgång till 8 321 platser inom vård- och omsorgsboende. Av det totala antalet platser drivs 3 201 i kommunal regi eller av entreprenör och 5 120 av privata utförare. En inventering visar att det finns cirka 6700 seniorbostäder i Stockholms stad.

Framskrivningen av omsorgskonsumtionen utgår från två prognosalternativ för att möta den osäkerhet som finns gällande framtida behov och efterfrågan. År 2040 prognostiserar Huvudalternativet 29 163 omsorgstagare och Nulägesalternativet 35 053 omsorgstagare, en differens på 5 930 omsorgstagare. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet med vissa justeringar. För att möta behoven planeras 36 nya vård- och omsorgsboenden med totalt cirka 3000 platser fram till 2040. Av dessa boenden planeras 23 inom kommunal produktion och 13 boenden inom privat nyproduktion.

Med fler äldre och höga investeringskostnader för nyproduktion och upprustning är det avgörande att så effektivt som möjligt använda de bostäder som redan finns. Då en begränsad andel äldre har ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproduktion blir en

viktig förutsättning för möjligheten till kvarboende att mer effektivt använda det befintliga bostadsbeståndet. De bostäder som redan är tillgänglighetsanpassade, och de som skulle bli det med enklare anpassningar, är en stor tillgång i utmaningen med ett snabbt ökande omsorgsbehov. Möjligheten att bo kvar i ordinarie bostad kommer att få en direkt påverkan på behovet av antal platser inom särskilt boende. En bättre kunskap om äldres nuvarande boendesituation och möjligheter till anpassningar i det befintliga bostadsbeståndet skapar förutsättningar för säkrare äldreomsorgsprognoser och förlängt kvarboende.

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. Äldreboendeplanen utgår från en analys av antalet platser samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter som är av vikt och har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de regionala boendeplanerna.

Enligt befolkningsprognosen är 158 625 personer 65 år eller äldre i Stockholms stad. Det är knappt 3 500 fler än förra året. Det innebär att äldre över 65 år utgör 16 procent av stadens totala befolkning. Gruppen över 80 år ökar med cirka 7 000 personer de närmsta tre åren. Fram till 2040 fördubblas gruppen över 80 år.

Totalt har staden tillgång till 8 321 platser inom vård- och omsorgsboende. Av det totala antalet platser drivs 3 201 i kommunal regi eller av entreprenör och 5 120 av privata utförare. Av de privata finns 3 070 platser utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser om 8 321 ingår även 275 korttidsplatser och 450 profilboendeplatser.

I december 2023 fanns det tio servicehus med totalt 784 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi och finns inom stadens fyra stadsdelsregioner.

En 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 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 29 163 omsorgstagare och Nulägesalternativet 35 053 omsorgstagare, en differens på 5 930 omsorgstagare. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet med vissa justeringar.

I september 2022 bodde 5 526 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med 2,9 procent (158 personer) jämfört med samma period år 2021. Till 2030 förväntas ökningen bli 15 respektive 24 procent. År 2040 förväntas en ökning med cirka 45 procent av vård- och omsorgsplatser enligt Huvudalternativet och en ökning med cirka 69 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 25 fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid. Av dessa är 15 fastigheter vård- och omsorgsboenden med totalt 1 050 platser och åtta servicehus. Genomförandet sträcker sig över en period om cirka 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 med några justeringar. För att möta behoven planeras 36 nya vård- och

omsorgsboenden med totalt cirka 3000 platser fram till 2040. Av dessa boenden planeras 23 inom kommunal produktion och 13 boenden inom privat nyproduktion. Det innebär en något högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov. Planering för att möta behovet mellan 2040 – 2050 kommer att inarbetas i framtida boendeplaner. Kommande boendeplaner kommer att fortsätta följa och analysera de bägge prognosalternativen, utvärdera utfall och revidera framtida planering där efter.

I Stockholms stads budget 2023 presenterades en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder genom målet att alla som vill ska kunna få en seniorbostad. I rapporten som är framtagen utifrån uppdraget har beräkningar gjorts av hur många äldre som har förutsättningar att efterfråga en nyproducerad seniorbostad. Rapporten presenterar också tre olika framskrivningar av seniorbostäder.

En begränsad andel hushåll, äldre än 70 år, har ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade seniorbostäder i hyresrätt eller bostadsrätt. Möjligheten att kunna efterfråga såväl en ny hyresrätt som bostadsrätt skiljer sig kraftig mellan olika stadsdelar. Av ensamhushållen över 70 år har 8-19 procent ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerad seniorbostad i hyresrätt beroende på kalkylmetod. Av sammanboende hushåll har 27-29 procent ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerad seniorbostad i hyresrätt. Den lägre siffran utgår från förutsättningen att hushållen lägger samma andel av sin inkomst på bostaden som idag, vilket motsvarar 36 procent av disponibel inkomst. Knappt 13 procent av ensamhushållen har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet och motsvarande siffra för sammanboende hushåll är 18 procent.

Om samma andel som idag, 4,3 procent, ska ha möjlighet att bo i seniorbostäder år 2040 ökar behoven till närmare 8400. Om den framtida planeringen utgår från exploateringskontorets budgetmål om 300 markanvisade seniorbostäder i hyresrätt per år, ökar behovet av seniorbostäder till knappt 14 400 till 2040. Detta skulle ge 7,5 procent av äldre över 65 år möjligheten att efterfråga en seniorbostad i nyproduktion. Skulle planeringen istället utgå från den lägsta nivån av andel av ensamhushåll som har möjlighet att efterfråga en nyproducerad seniorbostad, 8 procent, är behovet 15 600 seniorbostäder år 2040.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor. Förslaget till boendeplan har behandlats i referensgruppen för boendeplanering den 25 mars 2024 och i

styrgruppen för äldreboendeplanering den 18 april 2024. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 5 juni. Kommunstyrelsen pensionärsråd har tagit del av ärendet den 4 juni. Det för socialnämnden, äldrenämnden och överförmyndarnämnden gemensamma rådet för funktionshinderfrågor har tagit del av ärendet den 5 juni.

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.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholms stad står inför en kraftig utbyggnad av både vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder för att möta ett ökat antal äldre. Att skapa framtidens boenden för äldre som både nu och långsiktigt möter behoven ställer stora krav på ökad samverkan, planering och nya arbetssätt.

Utifrån de osäkerhetsfaktorer som finns gällande behov och efterfrågan är det viktigt att följa prognosutfallet de närmsta åren och skapa beredskap för att omsorgskonsumtionen kanske inte fortsätter att sjunka som tidigare förväntats. Det är också viktigt att få en större kunskap om hur äldres fysiska och kognitiva funktioner utvecklas över tid och vilken form av insatser som bäst motsvarar olika nivåer av behov. Oavsett bibehållen eller minskande nivå på omsorgskonsumtion är den demografiska utvecklingen de kommande åren i sig en utmaning. Såväl nyproduktion som renovering av vård- och omsorgsbostäder innebär stora investeringskostnader för staden. För att dessa investeringar för kommande byggnation och upprustning ska möta behoven av bostäder för äldre krävs ett kvalitetssäkringsarbete i planeringsprocess och genomförande.

I dagsläget är en hög andel av de tillgängliga platserna inom vård- och omsorgsboenden privata. Det är viktigt att lyfta svårigheten att framöver bedöma antalet tillgängliga privata platser på vård- och omsorgsboenden då staden inte råder över dessa platser på samma sätt som platser inom kommunal regi eller på entreprenad. En växande konkurrens mellan kommuner kan innebära en minskning av nyttjandegraden vilket skulle kunna innebära att staden får tillgång till färre privata LOV-platser. Samtidigt kan det ökande antalet äldre också innebära ett större intresse från privata aktörer. Detta kan bidra till fler privata platser i lägen där det idag är svårt att få fram mark till kommunala vård- och omsorgsboenden. Avvägningen mellan antalet kommunala och privata platser är komplext.

Såväl nyproduktionsprojekt som renoveringar måste utgå från en ändamålsenlig utformning av fastigheterna liksom verksamhetens långsiktiga möjligheter att drivas effektivt utifrån driftsperspektiv. Micasas ramprogram fyller en viktig funktion för att säkerställa att utformning och kvaliteter motsvarar nuvarande och kommande behov. För att förstärka beställarstödet förordar äldreboendeplaneringen att utreda möjligheten till ett kompletterande funktionsprogram för vård- och omsorgsboenden där stadsdelsförvaltningarnas beställarperspektiv är i fokus.

För att möta behov och efterfrågan av platser i vård- och omsorgsboende när antalet äldre ökar är det avgörande att planerad nyproduktion och upprustning genomförs enligt tidplaner. En stadsövergripande samverkan och planering krävs för att säkerställa tillgången på antalet platser. Boendeplaneringen ser ett behov av att ytterligare integrera evakueringsplaneringen i äldreboendeplaneringen när Micasas plan är helt fastställd. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende och därmed påverka kommande äldreboendeplanering eftersom evakueringarna sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen.

Vid marktilldelning för bostäder för äldre är det viktigt att ta med flera perspektiv för att de bostäder som byggs också blir långsiktigt hållbara. Det finns anledning att i planerandet bostäder för äldre ta hänsyn till frågor om byggnaders placering och lokalisering utifrån klimatförändringar med fler värmeböljor vilket utgör en ökande hälsorisk särskilt för gruppen äldre. För att skapa förutsättningar för kvarboende krävs också 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.

Även om nyproduktion av vård- och omsorgsboenden kan utformas areaeffektivt så kommer dessa fastigheter att innebära 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.

Välfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet för de äldre. Samtidigt kan det effektivisera äldreomsorgen under förutsättning att befintlig och kommande teknik verkligen används. För att skapa framtida

förutsättningar för ett välfärdstekniska lösningar måste detta finnas med i både planering och genomförande av såväl ombyggnationer som nyproduktion riktad mot gruppen äldre. Ett ökat teknikanvändande skapar samtidigt nya utmaningar och behov av andra funktioner och annan kompetens inom äldreomsorgen.

Med fler äldre och höga investeringskostnader för nyproduktion och upprustning är det avgörande att så effektivt som möjligt använda de bostäder som redan finns. Möjligheten att bo kvar i ordinarie bostad kommer att få en direkt påverkan på behovet av antal platser inom särskilt boende. En bättre kunskap om äldres nuvarande boendesituation skapar förutsättningar för säkrare äldreomsorgsprognoser.

Då en begränsad andel äldre har ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproduktion blir en viktig förutsättning för möjligheten till kvarboende att mer effektivt använda det befintliga bostadsbeståndet. De bostäder som redan är tillgänglighetsanpassade, och de som skulle bli det med enklare anpassningar, är en stor tillgång i utmaningen med ett snabbt ökande omsorgsbehov. Fler äldre har ekonomiska förutsättningar att efterfråga dessa bostäder jämfört med nyproduktion. För att öka antalet tillgängliga bostäder och förlänga möjligheten till kvarboende bör lägenheter som redan har anpassats med högre tillgänglighet ha kvar dessa anpassningar och förtur ges till någon med liknande behov. De allmännyttiga bostadsbolagens tillgänglighetsmärkning skulle kunna vara en komplettering för att snabbare kartlägga lämpliga seniorbostäder.

Boendeplaneringen har i årets boendeplan presenterat ett antal åtgärdsförslag. Syftet är att tydliggöra vilka konkreta åtgärder och vilken samverkan mellan stadens olika aktörer som krävs för att möta kommande behov. För vissa åtgärdsförslag råder äldreförvaltningen över genomförandet, i andra kan andra förvaltningar ha ledande funktion. Äldreförvaltningen har ett ansvar att följa upp arbetet med genomförandet av samtliga åtgärder. I äldreförvaltningens roll ingår också att informera boendeplaneringens referensgrupp om status för åtgärdsförslagets genomförande. Vid eventuella hinder eller komplexa frågeställningar för genomförande kan detta även lyftas till boendeplaneringens styrgrupp. Då genomförande av många åtgärdsförslag involverar och berör flera förvaltningar och andra aktörer inom staden är förutsättningen för genomförandet en god kommunikation mellan involverade parter.

Patric Rylander
Äldredirektör
Äldreförvaltningen

Jonna Hermansson
Avdelningschef
Äldreförvaltningen

Bilagor

Äldreboendeplan 2025 med utblick mot 2050