

Regional boendeplan för äldre 2024 med utblick mot 2040

Region östra söderort

Stadsdelsförvaltningar:
Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck

[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Regional boendeplan för 2024

Dnr:

Region: Östra söderort

Handläggare: Frida Jonasson, Linn Ljunglov, Isabelle Wall

Innehåll

1. Sammanfattning	4
2. Bakgrund	4
Utgångspunkt	4
Processen	5
3. Befolkning och behov i region östra söderort	5
Regionens befolkningsutveckling	5
Prognos framtida omsorgskonsumtion av särskilt boende	6
Demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtion	7
Flyttströmmar	8
Konsekvenser av Covid-19-pandemin	9
4. Nulägesanalys och tillgång till boende i östra söderort	10
Översikt av tillgång särskilt boende med NHK	10
Kostnader för lokaler	11
Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende	12
Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende	13
Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende	13
Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende	14
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende	14
Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar	15
Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning	16
Korttidsboende	16
SHIS och HVB-hem och stödboende	17
Nuläge tillgång Servicehus	18
Förändringar i platsantal i servicehus, tomställda platser och lediga lägenheter	19
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus	19
Seniorbostäder	20
5. Boendeplanering framåt	21
Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende	211
Förutsättningar för nyproduktion i regionen	22
Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion	22

1. Sammanfattning

Varje år samverkar stadsdelsförvaltningarna i region östra söderort kring att ta fram en gemensam regional boendeplan för äldre, som tjänar som underlag till stadens gemensamma äldreboendeplan. I boendeplanen beskrivs regionens gemensamma behov av ombyggnation, avveckling och nyproduktion av bostäder för äldre. Även driftsformer och inriktningar sammanfattas och analyseras.

Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region östra söderort. Fram till 2040 prognosticeras åldersgruppen öka med 16 375 personer, vilket innebär en ökning med 55 procent. Demografiska faktorer så som befolkningens medellivslängd, ensamboende, utbildningsnivå och födelseland påverkar omfattningen av omsorgskonsumtionen.

Sammanfattningsvis tillgodoses behovet av platser på vård- och omsorgsboende inom region östra söderort genom befintligt och planerat bestånd. Behovet av seniorboenden bedöms vara större än det befintliga beståndet inom regionen, vilket medför att byggnation av seniorbostäder fortsatt behöver vara en prioriterad fråga trots redan planerade byggprojekt.

2. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget samverkar stadsdelsnämnderna regionvis för att årligen ta fram ett gemensamt förslag till en äldreboendeplan per region. Även behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår i boendeplaneringen.

Boendeplanen ska vara en regional plan för boende för äldre, ett dokument där regionens gemensamma behov av ombyggnation, avveckling, nyproduktion, driftsformer och inriktningar sammanfattas och analyseras. Boendeplan 2023 beslutades av äldrenämnden den 24 maj 2022 och beslutades i kommunstyrelsen i november 2022.

Utgångspunkt

Stadens gemensamma boendeplan är ett underlag för att klara behovet av bostäder för äldre på kort och lång sikt. Planens huvudsyfte är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen. De regionala planerna är en viktig del av underlaget för stadens gemensamma boendeplanering. Utgångspunkten i all prioritering av olika åtgärder är att utbudet av boende för äldre är en gemensam resurs för hela staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen.

Processen

Äldreförvaltningen samordnar arbetet med att ta fram förslag till en stadsövergripande boendeplan i samarbete stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter. Till stöd för arbetet finns en referensgrupp med representanter för de fyra regionerna, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Äldreförvaltningen ska tillsammans med stadsledningskontoret och Micasa bearbeta de regionala förslagen från stadsdelsnämnderna och göra en sammanvägd bedömning av behov ur ett stadsövergripande perspektiv. Boendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av stadsledningskontoret.

3. Befolkning och behov i region östra söderort

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2022	2025	2030	2040
Totalt 65- år	29 759	31 916	36 847	46 134
<i>Därav</i>				
65-79 år	22 497	23 878	26 844	32 081
80- 84 år	3 313	4 130	5 208	6 685
85- 89 år	2 147	2 214	3 046	4 441
90- år	1 802	1 695	1 749	2 927

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2022, Sweco

Regionens befolkningsutveckling

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2022, har region östra söderort 29 759 invånare 65 år och äldre. Det är en total ökning med 559 personer jämfört med 2021. I åldersgruppen 65-79 år har prognosen ökat med 527 personer, i åldersgruppen 80-84 år har det ökat med 93 personer.

Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region östra söderort. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 7 088 personer och fram till 2040 med 16 375 personer, vilket innebär en ökning med 55 procent.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg. I östra söderort förväntas antalet personer i åldern 80-84 år öka från 3 313 personer år 2022 till 6 685

Östra söderorts regionala boendeplan

6 (22)

personer år 2040, vilket innebär en ökning med 3 372 personer. Detta motsvarar en ökning med 102 procent.

Antalet personer i åldern 85-89 år förväntas öka från 2 147 personer år 2022 till 4 441 personer år 2040, vilket innebär en ökning med 2 294 personer. Detta motsvarar en ökning med 107 procent.

Antalet personer i åldern 90 år och äldre prognosticeras öka från 1 802 personer år 2022 till 2 927 personer år 2040, vilket innebär en ökning med 1 125 personer. Detta motsvarar en ökning med 62 procent.

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i regionen

Ålder	2022	2025	2030	2040
Totalt netto*	4 451	4 710	5 219	6 502
Därv				
Vård- och Omsorgboende**	1 208	1 239	1 361	1 771
Hemtjänst***	3 232	3 465	3 852	4 735

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2022, Sweco

*) Totalt netto inkluderar dagverksamhet, hemvårdsbidrag och korttidsvård.

**) Vård och omsorgsboende innebär heldygnsomsorg

***) Hemtjänst innebär hemtjänst i ordinärt boende samt i servicehus inklusive hemvårdsbidrag

Det totala antalet omsorgstagare i regionen ökar från 4 451 personer år 2022 till 6 502 år 2040, vilket innebär en ökning med totalt 2 051 omsorgstagare. Omsorgstagare av insatsen vård- och omsorgsboende ökar med totalt 563 personer från år 2022 till år 2040, vilket är en ökning med 47 procent. För hemtjänst i eget boende och servicehus är ökningen 1 503 personer från 2022 till 2040, vilket en ökning på 47 procent.

Prognos framtida omsorgskonsumtion av särskilt boende

Tabell 3. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2022-2040
Enskede-Årsta-Vantör	499	494	553	715	43%
Farsta	493	504	529	669	36%
Skarpnäck	216	240	279	388	80%
Region östra söderort Totalt	1 208	1 239	1 361	1 771	47%

Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2023 – 2040. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco

Demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtion

Den förväntade medellivslängden har under långt tid ökat stadigt i Sverige, både hos män och kvinnor. Flickor som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,4 år och pojkar på 82,3 år. Kvinnor lever längre än män, men skillnaden i livslängd mellan könen förväntas minska samtidigt som medellivslängden fortsätter att öka för båda könen. Förutom den förändrade medellivslängden finns andra demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtionen, exempelvis ensamboende, utbildningsnivå och födelseland.¹

Ensamboende

I Swecos analyser av samband mellan ensamboende och omsorgstagande går det att se att ensamboende äldre i betydligt högre utsträckning än samboende äldre har insatser från äldreomsorgen.

Stadsdelsområde Skarpnäck har högst andel ensamboende i staden sett till befolkningen i åldern 65-79 år samt 80-91 år. Stadsdelsområde Enske-Årsta-Vantör har tredje högst andel ensamboende i staden i samma ålderskategorier. Stadsdelsområde Farsta ligger närmare stadens snitt och har dessutom näst lägst andel ensamboende i staden sett till befolkningen i åldern 92 år och äldre. Omsorgsbehovet och omsorgskonsumtionen kan därmed skilja sig åt inom regionen.

Andel ensamboende av befolkningen 2021 per stadsdelsförvaltning²

	65-79 år	80-91 år	92 år och äldre
E-Å-V:	54,7 %	68,2 %	90,1 %
Farsta:	52,4 %	65,0 %	87,0 %
Skarpnäck:	57,9 %	74,4 %	90,1 %

Utbildningsnivå

Det finns skillnader i medellivslängd och omsorgskonsumtion mellan olika sociala grupper. En faktor med tydlig betydelse för livslängd är utbildningsnivå. Personer med kortare utbildning har i genomsnitt högre dödlighet än personer med längre utbildning. Personer med högre utbildning har i lägre utsträckning äldreomsorg än de med lägre utbildning.³

Högsta utbildningsgrad skiljer sig åt inom region östra söderort. I Skarpnäck har 64,2 procent av invånarna eftergymnasial utbildning, i Enske-Årsta-Vantör 55,3 procent och i Farsta 51,5 procent. Stadens snitt för eftergymnasial utbildning ligger på 61 procent.

¹ Sweco, Äldreomsorgsprognos 2022

² Sweco, Äldreomsorgsprognos 2022

³ SCB 2016:2 Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper

Utrikesfödda

Konsumtionsgrad och utformning av äldreomsorg kan också variera mellan äldre som är födda i Sverige och äldre som är utrikesfödda.

Antalet utrikesfödda bland äldre (65+ år) varierar inom stadens olika stadsdelsområden, likaså inom region östra söderort. Inom samtliga stadsdelsområden är det fler utrikesfödda från övriga världen än från Norden och EU.

Flest antal utrikesfödda, sett till kategorin *övriga världen*, har Enskede-Årsta-Vantör. Därefter kommer stadsdelsområde Farsta och sist Skarpnäck. Enskede-Årsta-Vantör har enligt Swecos mätning⁴ näst flest antal utrikesfödda i staden sett till utrikesfödda från övriga världen, medan Skarpnäck har lägst antal utrikesfödda i samma kategori.

Flyttströmmar

Valfrihetssystemet i Stockholms stad gör det möjligt för äldre att välja det boende de önskar när de fått ett beslut om vård- och omsorgsboende. Av de äldre i region östra söderort som under 2022 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 66 procent (723 platser) att bo kvar i östra söderort, 11 procent (228 platser) flyttade till innerstaden, 6 procent (62 platser) valde västerort och 16 procent (119 platser) västra söderort. Elva procent (117 platser) valde att flytta ifrån Stockholm stad till vård- och omsorgsboenden i andra kommuner som ingår i stadens valfrihetssystem.

Äldreförvaltningens sammanställning av flyttströmmar visar förhållandevis små skillnader över tid för regionen.

Tabell 4. Andel som väljer boende inom samma region

Region	2018	2019	2020	2021	2022
Västerort	71%	69%	70%	71%	70%
Innerstaden	72%	71%	72%	71%	67%
Östra söderort	73%	71%	69%	70%	66%
Västra söderort	62%	59%	59%	54%	52%
Medel	70%	68%	67%	66%	66%

Källa: Äldreförvaltningens statistik om flyttströmmar, januari 2023.

⁴ Sweco, Äldreomsorgsprognos 2022

Konsekvenser av Covid-19-pandemin

Nedanstående analys om faktorer som eventuellt kan härledas som konsekvenser av coronapandemin ska betraktas som antaganden. Underlag för att dra definitiva slutsatser finns inte.

Inom region östra söderort var efterfrågan på vård- och omsorgsboende lägre under 2020-2021 än vad som var fallet innan pandemins utbrott. Efterfrågan på vård- och omsorgsboenden har däremot ökat under 2022, antalet ansökningar varierar mellan stadsdelsområdena.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har ansökningar om vård- och omsorgsboende ökat under 2022. En möjlig förklaring är att äldre i behov av vård- och omsorgsboende valt att avvakta att ansöka om plats under pandemin på grund av oro för smitta. När restriktioner upphävdes och möjlighet till vaccination fanns ökade känslan av trygghet och därmed också ansökningarna om särskilt boende.

I Farsta stadsdelsområde har antalet beviljade platser inom vård- och omsorgsboende successivt ökat under år 2022. Farsta har haft sammanlagt 42 fler beviljade insatser om vård- och omsorgsboende år 2022 jämfört med 2021.

I Skarpnäcks stadsdelsområde har efterfrågan på vård- och omsorgsboende varit fortsatt lägre än normalt även om en försiktig ökning skett under året. Förvaltningen ser inga tendenser till att de som beviljats plats på vård- och omsorgsboende väljer att avvakta med att flytta in, vilket var fallet under 2020 och delar av 2021. Under 2022 har nämndens vård- och omsorgsboende i egen regi, *Hemmet för gamla*, varit fullbelagt.

Under pandemin ökade behovet av hemtjänst till följd av att flera äldre tackade nej till erbjuden plats på vård- och omsorgsboende. Flera äldre valde att bo kvar hemma med omfattande hemtjänstinsatser istället för att flytta till vård- och omsorgsboende. Den relativt snabba utvecklingen av ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboenden kan vara ett resultat av pandemins vårdskuld, där flertalet befarat ha avvaktat med att ansöka om insatser inom äldreomsorgen under pandemiåren. Detta kan komma att medföra ökade kostnader under 2023.

Anpassningar och förändringar till följd av pandemin

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning lade 16 demensplatser inom vård- och omsorgsboende i tillfällig malpåse under 2022 i syfte att balansera den förhållandevis låga beläggningen.

Farsta stadsdelsförvaltning lade nio demensplatser inom vård- och omsorgsboende i tillfällig malpåse under våren 2022 i syfte att balansera den

förhållandevis låga beläggningen mot budget. Platserna ligger fortsatt i malpåse och kan öppnas upp med kort varsel.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har inte gjort några anpassningar eller förändringar av särskilda boenden till följd av pandemin.

4. Nulägesanalys och tillgång till boende i östra söderort

I denna del presenteras tillgången på olika boendeformer för äldre uppdelat i vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Antalet platser, förändringar i platser från föregående år, tomställda platser, uppdelningar av olika former av platser samt behov av upprustning och eventuella avvecklingar.

Översikt av tillgång särskilt boende med NHK

I och med att staden står inför en nyproduktion av vård- och omsorgsboende finns behov av att föra in ett ekonomiskt perspektiv kring lokaler i boendeplanen. Syftet är att kunna relatera kostnaderna för kommande nyproduktion till nuvarande localsituation. En del i detta är att kunna jämföra olika vård- och omsorgsboenden vad gäller hur effektiva de är avseende hyreskostnaden. Nettohyreskostnaden är skillnaden i kostnad mellan den hyra som stadsdelsnämnden betalar till fastighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende och möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms.

I uträkningen av NHK tas hänsyn till storlek och därmed kostnaden för både den uthyrningsbara bostadsytan och gemensamma ytor. För bostadsytan finns en omsorgsmomskompensation som sänker kostnaden. Den är inte applicerbar på gemensamma ytor som korridorer, personalutrymmen, gemensamhetslokaler etc.

I uträkningen av NHK kan tas hänsyn till förhållandet mellan uthyrbar och icke uthyrbar yta samt storleken på boendet, och därmed kan en jämförelse göras för den totala kostnaden för varje boendeplats.

Tabell 5. Vård och omsorgsboenden och servicehus i region östra söderort (permanent platser)

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighetsägare	Antal permanenta platser	Driftsform	Utförare	Nettohyreskostnad
Enskede-Årsta-Vantör						
	Rågsveds servicehus	Micasa	72	Egen regi	EÄV sdf	133 kr/dygn
	Stureby vård- och omsorgsboende	Micasa	90	Egen regi	EÄV sdf	126 kr/dygn
	Enskede nya servicehus	Micasa	66	Egen regi	EÄV sdf	73 kr/dygn
	Högdalens vård- och omsorgsboende	Micasa	158	Egen regi	EÄV sdf	96 kr/dygn
	Tussmötegården	Micasa	80	Entreprenad	Attendo	160 kr/dygn
Farsta						
	Edö vård- och omsorgsboende	Micasa	107	Egen regi	Farsta sdf	135 kr/dygn
	Postiljonens vård- och omsorgsboende	Micasa	51	Egen regi	Farsta sdf	240 kr/dygn
	Ångsö vård- och omsorgsboende	Brf Ångsö	13	Egen regi	Farsta sdf	106 kr/dygn
Skarpnäck						
	Hemmet för gamla demens	Micasa	31	Egen regi	Skarpnäcks sdf	70 kr/dygn
	Hemmet för gamla somatik	Micasa	32	Egen regi	Skarpnäcks sdf	75 kr/dygn

Kostnader för lokaler

Inom regionen varierar NHK per vård- och omsorgsboende kraftigt, där ett lågt värde ska tolkas som det mest kostnadseffektiva. Skillnaderna i NHK kan bero på att andelen av ytan i fastigheten som används till lägenheter varierar mellan de olika boendena. Med antagande om att en mindre avsatt yta för lägenheter i förhållande till hela ytan skapar ett högre NHK. Andra faktorer som kan tänkas påverka NHK är byggnadens ålder och skick, nyliga renoveringar, byggandens utformning (exempelvis balkonger) och hyressättning.

Farsta stadsdelsförvaltning framhåller att kostnaderna för nyproduktion respektive ombyggnation bör antas bero på byggnadens skick och omfattningen av ombyggnadsåtgärder. Däremot kan det finnas andra fördelar med att bygga helt nytt utifrån nya verksamhetsmässiga förutsättningar och krav. Förutsättningarna för annan användning av en fastighet med ombyggnads-

behov bör även beaktas, som exempelvis *Edö servicehus* som omstruktureras till seniorbostäder.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har i närtid inte gjort några ombyggnationer och planerar inte heller att göra det, därför har förvaltningen i dagsläget ingen uppfattning gällande kostnader för ombyggnation. De fastigheter som förvaltningen bedriver vård- och omsorgsboende i ägs av Micasa fastigheter och omfattas därmed av samverkansavtalet som reglerar kostnader för ombyggnation. Förvaltningens planerade nyproduktion *Bergholmsbackens vård- och omsorgsboende* är beräknat att färdigställas till år 2027. Vid nyproduktion behöver gemensamma ytor planeras effektivt för att på så sätt hålla förvaltningens hyreskostnad på en låg nivå. Förutsättningarna för den tomt som ska boendet ska byggas på påverkar kostnaderna, vid *Bergholmsbacken* krävs sprängnings- och schaktningsarbeten vilket medför ökade kostnader.

Nettohyreskostnaderna skiljer sig åt jämfört med föregående år inom regionen.

I Enskede-Årsta-Vantör har NHK ökat för tre boenden jämfört med föregående år, medan de resterande två boendena har minskat sin NHK. Ökningen beror på att förvaltningen har fått höjda hyror, vilket i sin tur inte motsvarar de ökade hyresintäkterna.

I Farsta skiljer sig NHK åt från föregående års boendeplan, två av tre boenden har fått marginellt högre NHK mot förra året. NHK skiljer sig även mellan de olika boendena inom stadsdelsområdet. Att NHK för *Postiljonens vård- och omsorgsboende* är betydligt högre än för de andra beror sannolikt på att hyreskostnaden för de 39 tomställda lägenheterna fortsatt bekostats av boendet.

I Skarpnäck har NHK minskat marginellt med en krona per vård- och omsorgsboende.

Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende

Inom regionen fanns i december 2022 totalt åtta vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad samt 13 vård- och omsorgsboenden i privat regi.

Sammanlagt fanns inom regionen 1319 platser på vård- och omsorgsboende, varav 774 platser för äldre med demenssjukdom och 446 platser för äldre med somatisk sjukdom.

Av dessa var tolv platser (29 platser 2021) för personer med demenssjukdom respektive sju platser (sex platser 2021) för personer med somatisk sjukdom lediga vid mät datumet 1/12 2022.

Fördelningen av antal platser mellan somatik och demens upplevs stämma överens med efterfrågan inom regionen.

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2023	Tillfälligt stängda platser (malpåsar)
Enskede-Årsta-Vantör					
Egen regi	67	140	207	0	25
Entreprenad	18	62	80	0	0
Privat	49	122	171	0	0
Farsta					
Egen regi	57	114	171	0	9
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	175	256	431	0	0
Skarpnäck					
Egen regi	32	31	63	0	0
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	36	48	84	0	0
Region östra söderort Totalt antal platser	434	773	1207	0	34

Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende är oförändrat jämfört med föregående år inom region östra söderort.

I boendeplan 2023 hade totalt antal platser i egen regi inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde felaktigt räknats ihop till 265 platser. Platsantalet var förra året totalt 207 platser (67 somatik och 140 demens), alltså samma antal platser som redovisas i årets tabell.

Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

Inom region östra söderort finns totalt 34 tillfälligt tomställda platser, vilka kan öppnas upp igen när behov finns.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har 25 platser på *Högdalens vård- och omsorgsboende* tillfälligt tomställts, på grund av låg efterfrågan.

I Farsta stadsdelsområde har totalt nio platser på *Edö vård- och omsorgsboende* tillfälligt tomställts på grund av låg efterfrågan.

I Skarpnäcks stadsdelsområde finns i nuläget inga tillfälligt tomställda platser.

Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende

Enligt statistik från äldreförvaltningen fanns vid mätdatum 1/12 2022 totalt 19 lediga lägenheter inom region östra söderort. Tolv av dessa lägenheter är för personer med demenssjukdom, och sju av lägenheterna är för personer med somatisk sjukdom.

Antalet lediga lägenheter har minskat något inom regionen jämfört med föregående år. I december 2021 fanns totalt 35 lediga lägenheter inom regionen, 29 platser med inriktning demens och sex platser med inriktning somatisk sjukdom.

Det finns inga större skillnader mellan stadsdelsförvaltningarna gällande antal lediga lägenheter. Efterfrågan på vård- och omsorgsboende har ökat under året jämfört med pandemiåren vilket medfört en högre beläggning på boendena.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde planeras det för nybyggnation av tre vård- och omsorgsboenden, vilket det närmare redogörs för under rubriken Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende.

Inom Farsta stadsdelsområde är 39 platser på *Postiljonens vård- och omsorgsboende* förlagda med verksamhetsförbud av Arbetsmiljöverket. 33 av dessa platser, varav 23 är vob-platser och 10 är korttidsplatser, planeras att sägas upp under 2023.

De övriga sex platserna inom *Postiljonens vård- och omsorgsboende* ligger i en annan del av byggnaden och är inte tillgängliga på grund av verksamhetsförbudet.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde finns inget behov av ombyggnation eller upprustning av vård- och omsorgsboendet *Hemmet för gamla*.

Avveckling av vård- och omsorgsboende

Inom Enskede-Årsta-Vantör och Farsta stadsdelsområde finns ingen planerad avveckling av vård- och omsorgsboende.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde planeras avveckling av *Hemmet för gamla* i samband med att vård- och omsorgsboendet *Bergholmsbacken* står färdigt, vilket i dagsläget är planerat till år 2027. Syftet är att undvika

att ha kvar äldre fastigheter för att skapa en hållbar lösning på sikt, att behov av större ombyggnationer inte ska uppstå. *Bergholmsbacken* kommer att ha 72 platser, inriktningen är ännu inte beslutad om.

Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar

Med profilboende avses ett vård- och omsorgsboende som har specialiserade kunskaper om en viss målgrupp med särskilda behov utifrån en specifik diagnos eller funktionsnedsättning. Profilboendeplatser som finns i staden är inte LOV-upphandlade och ingår inte i valfrihetssystemet. Inom region östra söderort finns inga profilboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad. Inom regionen finns *Gamlebo* som är ett profilboende som riktar sig till äldre hemlösa med missbruksproblematik och som till följd av fysisk- och/eller psykisk ohälsa har ett omvårdnadsbehov. Boendet drivs i kommunal regi av socialförvaltningen.

Region östra söderort bedömer att behov och efterfrågan av denna typ av boenden är relativt låg. Viss specifik efterfrågan finns för boenden med inriktning psykiatrik, Parkinsons sjukdom och beroendesjukdom (lågtröskelboende). Den förändrade målgruppen inom hemtjänsten, i kombination med den ökande äldre befolkningen, innebär dock sannolikt att behov och efterfrågan på profilboende med psykiatrisk inriktning kommer att öka framöver.

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Antal platser	Ange inriktning	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2023
Enskede-Årsta-Vantör				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	0		0	0
Farsta				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	9	Psykiatrik	9	0
Skarpnäck				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	9	Huntingtons sjukdom	9	0
Region östra söderort	18		18	0
Totalt antal platser				

Mätdatum: 2022-12-01. Uppgifter om antal platser inom LOV är ifylld av äldreförvaltningen.

I föregående års boendeplan har nio platser på *Attendo Flygarhöjdens vård- och omsorgsboende*, inom Skarpnäcks stadsdelsområde, av misstag fallit bort från äldreförvaltningens inventering av platser i profilboenden. Platserna ingår i äldreförvaltningens ramavtal sedan 1 juni 2021. De nio platserna i privat regi inom Skarpnäcks stadsdelsområde finns med i årets tabell, men inga faktiska förändringar har skett i platsantal jämfört med boendeplan 2023.

Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning

Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning riktar sig till äldre utifrån olika intresseområden såsom språk, kultur och etnicitet. Inom region östra söderort finns inga vård- och omsorgsboenden med särskild inriktning i egen regi eller på entreprenad. Inom regionen finns ingen större efterfrågan på boenden med särskild inriktning. Den efterfrågan som finns inom region östra söderort tillgodoses genom det befintliga beståndet.

Vad det gäller särskild efterfrågan på boenden med hbtqi-inriktning finns ingen känd efterfrågan inom region östra söderort. Det kan dock inte uteslutas att det finns ett eventuellt mörkertal gällande sådana önskemål och behov. Angående särskild efterfrågan på vård- och omsorgsboende inom ramen för förvaltningsområde för finska, meänkieli och samiska så finns ingen efterfrågan vad det gäller samiska och meänkieli. Efterfrågan på boende med inriktning på finska finns i viss utsträckning inom hela regionen, efterfrågan tillgodoses genom det befintliga utbudet inom staden.

Efterfrågan på boenden med inriktning övriga språk har inte identifierats inom regionen.

Korttidsboende

Tabell 8. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Varav möjliga platser för anhörigstöd	Förändringar jmf Boendeplan 2023
Enskede-Årsta-Vantör	18	0	18	0	+6
Farsta	0	6	6	0	0
Skarpnäck	0	0	0	0	0
Region östra söderort	18	6	24	0	+6
Totalt antal platser					

Region östra söderort har totalt 24 korttidsplatser, vilket är en ökning med sex platser sedan föregående års boendeplan. Av regionens 24 platser har 18 platser inriktning somatik och sex platser inriktning demens.

Det utökade antalet korttidsplatser återfinns på *Högdalens vård- och omsorgsboende* i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde. Platserna har blivit fler till följd av ökad efterfrågan.

Inom Farsta stadsdelsområde bedöms behovet av korttidsboende tillgodoses inom befintligt bestånd. Efterfrågan på korttidsplatser upplevs dock ha ökat, korttidsboende i egen regi har under året haft en högre beläggning än prognostiserat.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde finns inga korttidsboenden. Efterfrågan är låg, det rör sig vanligtvis om enstaka platser per månad som tillgodoses på befintliga korttidsboenden inom staden.

SHIS och HVB-hem och stödboende

Tabell 9. SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2023
Enskede-Årsta-Vantör	13	11	12	-11 platser
Farsta	7	14	8	-1 plats
Skarpnäck	7	7	4	+2 platser
Region östra söderort	27	32	24	-10 platser
Totalt				

Mät datum: 1 december 2022.

Totalt har antalet köpta platser på SHIS, HVB och stödboende minskat med 10 platser inom region östra söderort jämfört med föregående år.

Antalet köpta platser på SHIS, Stiftelsen hotellhem i Stockholm, för personer 65 år och äldre är totalt 27 platser inom östra söderort. Vilket är åtta platser fler föregående år.

Antalet köpta platser på HVB-hem, Hem för vård och boende, för personer 65 år och äldre är totalt 32 platser inom regionen. Vilket är tio färre platser än föregående år. Det har således skett en minskning i efterfrågan på platser på HVB-hem för andra året i rad inom regionen.

Antalet köpta platser på övriga stödboenden är 24 platser, vilket är åtta platser färre än föregående år.

Region östra söderort ser att vissa särskilda målgrupper inom äldreomsorgen tenderar att öka, grupper som kräver anpassade och tillgängliga boendeformer. Antalet äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk ökar inom äldreomsorgen med anledning av att fler ärenden än tidigare överförs från

Östra söderorts regionala boendeplan

18 (22)

individ- och familjeomsorgen. Inom regionen har det även uppmärksamats ett behov av permanenta boendelösningar för målgruppen hemlösa över 65 år.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har antalet köpta placeringar minskat med elva platser jämfört med föregående års boendeplan. Året dessförinnan sågs dock en kraftig ökning av köpta platser. Anledningen till att antalet placeringar nu börjat minska bedöms kunna vara en effekt av det proaktiva arbete som förvaltningen initierat under 2021 för att minska hemlösheten bland äldre i stadsdelsområdet. Till en början sågs en kraftigt ökad efterfrågan, men i och med att arbetet fortsatt har efterfrågan stabiliserats.

I Farsta stadsdelsområde har antalet köpta placeringar minskat med en plats. Stadsdelsförvaltningen bedömer att behovet tillgodoses genom befintliga platser.

I Skarpnäcks stadsdelsområde har antal köpta placeringar ökat för andra året i rad. Behovet kan tillgodoses inom befintlig tillgång av platser. Ökningen bedöms vara en effekt av förvaltningens arbete med att skapa en mer strukturerad övertagandeprocess av ärenden från vuxenheten till beställarenheten för äldre. I Skarpnäck har beställarenheten för äldre under året avslutat ett projekt kring god och nära vård i syfte att förbättra samverkan kring äldre som är i behov av hjälp från flera olika aktörer. Projektet har visat god effekt genom att fler målgruppsanpassade placeringar på stödboenden istället för på HVB.

Nuläge tillgång Servicehus

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde finns två servicehus. Inga servicehus finns i Farstas eller Skarpnäcks stadsdelsområde.

Tabell 10. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändringar jmf Boendeplan 2023
Enskede-Årsta-Vantör	2	138	1	0
Farsta	0	0	0	0
Skarpnäck	0	0	0	0
Region östra söderort Totalt	2	138	1	0

Mätdatum: 1 december 2022. Tomställda platser räknas inte med i antal lägenheter eller lediga lägenheter.

Förändringar i platsantal i servicehus, tomställda platser och lediga lägenheter

Inom region östra söderort finns ett minskat behov av servicehuslägenheter vid jämförelse över tid, där regionen istället ser ett ökat behov av seniorbostäder.

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har Micasa under våren 2022 kartlagt behovet av renovering på *Rågsveds servicehus* i samarbete med förvaltningen. Utifrån det har beläggningen snabbt minskat, *Rågsved servicehus* hade 71 tomställda platser i december 2022. Verksamheten bedöms vara helt tomställd i mars 2023.

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde genomgår *Enskededalens servicehus* en omstrukturering från servicehus till seniorboende med aktivitetscenter. *Enskede Nya servicehus* hade i december en ledig lägenhet av 66. På längre sikt finns ett omfattande behov av renovering av *Enskede Nya servicehus*.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde planeras avveckling av *Rågsveds servicehus*. Efterfrågan av lägenheter i servicehus har de senaste åren minskat inom stadsdelsområdet och inom staden i stort. Behovet och efterfrågan ser ut att fortsätta att minska samtidigt som efterfrågan av seniorbostäder ökar alltmer. *Rågsveds servicehus* med 72 lägenheter är nästan helt tomställt och fastigheten är i behov av omfattande renovering. Stadsdelsförvaltningen föreslår därför en avveckling av boendeplatserna i servicehuset.

Seniorbostäder

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder, i olika upplåtelseformer, som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg. Boendeplanen ska beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

Stadsdelsnämnd	Antal allmännyttiga hyresrätter	Antal bostadsrätter	Antal privata hyresrätter	Totalt antal
Enskede-Årsta-Vantör	60	0	0	60
Farsta	69	58	0	127
Skarpnäck	129	33	30	192
Östra söderort Totalt antal platser	258	91	30	379

Antal seniorbostäder uppdelat per stadsdelsnämnd och upplåtelseform.

Källa: Swecos rapport *Framtidens behov av seniorbostäder 2021*

Enligt Swecos rapport om framtidens behov av seniorbostäder⁵ finns det totalt 379 seniorbostäder inom region östra söderort. Enligt prognosen är behovet större än befintligt bestånd där det sedan år 2017 finns behov av ytterligare 689 seniorbostäder. Denna prognos är beräknat utifrån fördelning av seniorbostäder efter befolkningsstorleken. Fram till år 2040 finns behov av totalt 1814 lägenheter i seniorboende, vilket innebär att ytterligare 746 lägenheter behövs för att möta upp invånarnas behov inom regionen.

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde pågår en omställning av *Enskededalens servicehus* till seniorboende med 210 lägenheter och ett aktivitetscenter. Etappvis inflyttning sker från och med hösten 2023. Även i anslutning till nya *Årsta vård- och omsorgsboende*, *Högdalens vård- och omsorgsboende* samt det planerade vård- och omsorgsboendet i *Slakthusområdet* planeras det för seniorboende med sammanlagt 179 lägenheter.

Inom Farsta stadsdelsområde pågår ombyggnation av 100 nya seniorbostäder i *Edö vård- och omsorgsboendes* gamla lokaler. Kopplat till seniorboendet finns planer på ett aktivitetscenter.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde planeras det för nyproduktion av seniorboenden vid två olika platser. På Nytorps gårde planerar Seniorgården att bygga 78 seniorbostäder med hyresrätt. Preliminär byggstart tidigast

⁵ Sweco, *Framtidens behov av seniorbostäder, 2021*

2026. I anslutning till vård- och omsorgsboendet *Hemmet för gamla* planerar Micasa för 50 seniorbostäder med hyresrätt. Antagande i stadsbyggnadsnämnden planeras under kvartal 3, 2024.

I Enskede-Årsta-Vantör finns aktivitetscenter kopplat till seniorlägenheter i anslutning till *Rågsved servicehus* och *Enskede nya servicehus*. I Farsta finns träffhuset/aktivitetscentret *Taben* för seniorer. I Skarpnäck finns aktivitetscenter i seniorboendet beläget i Hammarbyhöjden.

Region östra söderort delar Micasas och Swecos bedömningar gällande behovet av seniorbostäder, och ställer sig positiv till de förslag och åtgärder som lyfts fram i framskrivna rapporter. För att kunna möta framtida behov av boende för målgruppen äldre behöver staden planera för byggande av fler seniorbostäder, både inom region östra söderort och i övriga delar av staden.

Förutsatt att tillgången på seniorboenden inom region östra söderort ökar, bedöms det samlade behovet av äldreomsorg inom regionen kunna minska. Äldres behov av att flytta till vård- och omsorgsboende eller servicehus skulle då troligen kunna skjutas högre upp i åldrarna. En ökad tillgång på seniorbostäder kan även komma att minska antalet placeringar på SHIS-boende inom region östra söderort.

I Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning har fem ansökningar om särskilt boende kommit in till beställarenheten för äldre under 2022 där otillgänglig bostad anges som skäl. I Farsta stadsdelsförvaltning har sex ansökningar om särskilt boende där otillgänglig bostad angetts som skäl behandlats under 2022. I Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har omkring tre ansökningar om särskilt boende behandlats där otillgänglig bostad angivits som anledning eller som en av flera anledningar till ansökan.

5. Boendeplanering framåt

Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

Inom region östra söderort upplevs nuvarande bestånd tillsammans med planerade nybyggnationer av vård- och omsorgsboende som tillräckligt inom regionen som helhet. Omsorgsbehovet ser enligt prognos ut att vara tillgodosett genom befintliga platser fram till år 2040.

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde pågår projektering av vård- och omsorgsboende i Årsta med 72 platser, inflyttning planeras till 2027. I Slakthusområdet pågår projektering av vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, inflyttning planeras till 2029. I Högdalen pågår projektering av vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, inflyttning planeras till 2030.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde planeras nybyggnationen av vård- och omsorgsboendet *Bergholmsbacken* vara färdigbyggt 2027. Samrådet är genomfört och planeringen fortsätter med utgångspunkt i ramprogrammet, tidplanen bedöms som rimlig.

Förutsättningar för nyproduktion i regionen

Stadsdelsförvaltningarna ser inga större hinder för nyproduktion inom regionen. Skarpnäcks stadsdelsförvaltning anser att marktillgång finns inom stadsdelsområdet, risker för överklaganden är beroende av vald plats och utgår främst från naturvärden.

Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion

Den rådande lågkonjunkturen och ökande priser på byggmaterial och byggnation medför en överhängande risk för kraftig fördyring av planerade projekt. Kostnaderna för byggnation och nettohyreskostnad bör därför ses över. Befolkningsmängden och antal äldre kommer däremot öka, likaså behovet av vård- och omsorgsboenden samt seniorboenden. En förändrad behovsbild inom regionen är att behovet av mer avancerad hälso- och sjukvård samt omvårdnad ökar på särskilda boenden. Region östra söderort anser att detta är viktigt att beakta vid planeringen av den fysiska utformningen av särskilda boenden, både vid nybyggnation och vid ombyggnation.

Regionen bedömer även att ökad tillgång på seniorbostäder inom staden kan ha positiva effekter ur ett kommunalekonomiskt perspektiv, då ett ökat antal seniorbostäder inom staden möjligtvis skulle kunna bidra till en flyttkedja som frigör lägenhetsyta på bostadsmarknaden. För att äldre ska vilja flytta till seniorbostäder krävs dock att lägenheterna är tillgängliga och att de får en hyressättning som målgruppen efterfrågar.

Träffpunkter och aktivitetscenter bör planeras i områden där målgruppen äldre i stor utsträckning bor. Lokalerna behöver också placeras i närheten av fungerande kommunikationer. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har idag ett flertal träffpunkter, vid behov av ytterligare träffpunkter ses resurser över och prioriteras. Skarpnäcks stadsdelsförvaltning tar ställning till förfrågan om lokal för aktivitetscenter eller träffpunkt vid varje enskilt tillfälle. Hyresnivåerna är avgörande, tillsammans med möjligheten att använda lokalen för andra verksamheter när seniorverksamheten inte har öppet. Förvaltningen ser en begränsning i de ekonomiska förutsättningarna för att öppna ytterligare aktivitetscenter eller träffpunkter.