

Handläggare
Anneli Rydström
Denisa Fazlji
Telefon: 08-508 22 068
Telefon: 08-508 24 983

Till
Äldreförvaltningen
2020-02-15

Boendeplan för äldre i regionen Västra Söderort 2022 med utblick mot 2040

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningarna Skärholmen och Hägersten-Älvsjö har enligt uppdrag från äldreförvaltningen reviderat den gemensamma äldreboendeplanen för regionen Västra Söderort.

Den pågående pandemin i covid-19 påverkar 2020 års prognos. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka, men med en något långsammare ökningstakt än i 2019 års framskrivning. År 2020 är antalet äldre över 21 620 och beräknas öka till 35 680 personer år 2040. Antalet äldre över 85 år väntas öka från 2 740 till 5 580 år 2040.

Behovet av vård- och omsorgsboende ökar till 2040. Detta innebär att det kommer att finnas en överskottskapacitet på 1 000 boenden år 2040.

Västra Söderort erbjuder tre olika boendeformer för äldre, vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende med och utan aktivitetscenter. Vård- och omsorgsboenden finns med olika inriktningar såsom för äldre med omfattande omvårdnadsbehov eller behov av särskilda insatser och korttidsboende.

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Den överkapacitet som finns sedan tidigare samt en något minskad efterfrågan under pandemin har medfört att avdelningar på vård- och omsorgsboende är tillfälligt stängda, lagts i malpåse.

Äldreboendena är en gemensam resurser för staden. Kostnaderna för tomgångshyror som drabbat förvaltningarna under flera år är bekymmersamt. Det är angeläget att äldreomsorgens resurser används till verksamhet och inte till att finansiera tomgångshyror.

Det finns en betydande överkapacitet av servicehuslägenheter samt ett behov av modernisering och upprustning av flera boenden. Regionen anser att upprustnings- och omställningsbehovet bör prioriteras den närmaste tiden för att möta det framtida behovet av trygga och anpassade boendeformer för äldre.

En omstrukturering till seniorboende gör det möjligt för fler äldre att kunna flytta till en tillgänglig och anpassad bostad för ett självständigt och aktivt liv.

En del av Fruängsgårdens servicehus kommer byggas om till ett seniorboende med ett 80-tal lägenheter och stå klart 4:e kvartalet 2022. Utredning för omstrukturering av Älvsjö servicehus till seniorboende samt översyn av Solberga vård- och omsorgsboende kommer att genomföras under 2021.

Befolkning och behov

Antalet äldre personer över 65 år i Stockholms stad beräknas öka de kommande åren enligt stadens officiella befolkningsprognos. På uppdrag av Stockholms stad har Sweco utvecklat en modell för att prognostisera äldreomsorg. Modellen är baserad på de senaste årens utveckling av omsorgstagande och befolkningens demografiska utveckling samt på vad forskningen säger om äldres hälsoutveckling.

För år 2020 har antalet omsorgstagare sjunkit relativt mycket på grund av den pågående pandemin i covid-19. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka, men med en något långsammare ökningstakt än i 2019 års framskrivning. Skillnaderna mellan prognoserna på sikt är dock relativt små, vilket hänger samman med att förändringarna i befolkningsprognoserna är små. På kort sikt påverkar den pågående pandemin 2020 års prognos vilket ger ett lägre antal omsorgstagare än i förra årets prognos de närmaste åren.

Befolkningsutveckling

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. De som föds nu har en förväntad medellivslängd på 84,2 år för kvinnor och 81,6 år för män. och 80,5 år. För de som redan uppnått åldern 65 år är den förväntade återstående medellivslängden 21,9 år för kvinnor och 19,2 år för män. Snabbast har ökningen varit för män och i framtiden väntas både kvinnors och mäns medellivslängd fortsätta öka samtidigt som de närmar sig varandra ytterligare.

Den minskande skillnaden mellan mäns och kvinnors medellivslängd kan vara en bakomliggande faktor till att andelen äldre som bor ensamma minskar. Ensamboende äldre har behov av äldreomsorg i högre utsträckning än de som bor med en partner. Den minskande andelen ensamboende kan därför väntas bidra till ett minskande behov av omsorg.

Befolkningsutveckling i Västra Söderort

År 2020 är antalet äldre över 65 år 21 620 och antalet 65 år äldre över 85 år 2 740. Antalet äldre över 65 år ökar och år 2040 beräknas antalet vara 35 680. Antalet äldre över 85 år ökar och beräknas vara 5 580 år 2040.

Tabell 1. Befolkningsprognos 2020

	21 620	22 980	24 950	28 860	35 680
	16 330	17 420	18 490	20 830	24 800
	5 290	5 560	6 460	8 030	10 880
	2 740	2 770	2 900	3 780	5 580
	1 170	1 140	1 110	1 240	2 170

Tabell. Befolkningsutveckling. Stockholms stads befolkningsprognos, 2020.

Källa: Sweco

Befolkningsprognos 2019

	21370	23320	25350	29300	37700
	15960	17660	18770	21130	26320
	5410	5660	6580	8170	11370
	2860	2850	2960	3840	5820
	1250	1180	1150	1260	2230

Tabell. Befolkningsutveckling. Stockholms stads befolkningsprognos, 2019.

Källa: Sweco

Behov av särskilt boende

Den pågående pandemin i covid-19 påverkar 2020 års prognos.

Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att

öka, men med en något långsammare ökningstakt än i 2019 års framskrivning. Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas öka till 820 platser år 2022. Detta är ett stort behov som bör beaktas med en försiktighet eftersom prognosen utgått från befolkningsprognosen från juni 2020. Det innebär att fullständiga effekter av covid-19 inte ingår i äldreomsorgsprognosen. Endast större delen av första vågen utav pandemin ingick i den prognosen. Det finns därför skäl att misstänka att behovet överskattas något i äldreomsorgsprognosen.

För jämförelse redovisas nedan både 2020 års prognos och 2019 års prognos.

Tabell 2. Behov av vård- och omsorgsboende

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	523	590	610	690	910	74 %
	211	230	240	260	300	23 %
	734	820	850	950	1210	65 %

Tabell. Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2019 – 2040. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	615	600	630	710	950	H-L 52 % Älvsjö 57 %
	225	230	230	250	300	28 %
	840	830	860	960	1250	46 %

Tabell. Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2018 – 2040. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco

Regionens flyttströmmar

Flyttströmmar mellan regioner samt till flytt till kommun utanför Stockholm.

VoB (inom valfrihets-systemet)	Västerort		Innerstaden		Östra söder		Västra söderort		Utanför Stockholm		Sa år 2020
Västerort	697	70%	130	13%	46	5%	38	4%	87	9%	998
Innerstaden	74	4%	1 292	72%	193	11%	69	4%	172	10%	1 800
Östra söderort	39	4%	116	11%	701	69%	83	8%	81	8%	1 019
Västra söderort	28	4%	110	16%	96	14%	405	59%	45	7%	684
											4 502

Andel som väljer boende inom samma region som man bor i

	Dec.2012	Okt.2013	Okt.2014	Okt.2015	Okt.2016	Okt.2017	Okt.2018	Okt.2019	Okt.2020
Västerort	76%	73%	71%	70%	71%	73%	71%	69%	70%
Innerstaden	81%	82%	78%	78%	73%	72%	72%	71%	72%
Östra söderort	73%	73%	75%	73%	73%	68%	73%	71%	69%
Västra söderort	82%	73%	70%	68%	69%	66%	62%	59%	59%

Valfriheten innebär att den äldre kan välja till vilket vård- och omsorgsboende som man vill flytta till.

Ovanstående tabell visar att färre personer får sina beställningar verkställda inom Västra söderort än övriga staden. De analyser som regioner gjort visar inget tydligt mönster utan att det kan bero på flera olika saker.

- Man vill bo nära sina anhöriga
- Man vill flytta till mer kända och profilerade boenden i innerstaden
- Man flyttar till boende direkt från sjukhus och har då inte möjlighet att välja.

Konsekvenser av covid-19-pandemin

Hägersten-Älvsjö

Förvaltningens verksamheter har påverkats av den pågående pandemin. Verksamheterna har behövt fokusera på kärnuppdraget och satsningar inom kompetens och kvalitetsutveckling har behövt stå tillbaka eller riktas om. Inom förvaltningens särskilda boenden har kontinuerliga utbildningssatsningar skett kring basala hygienrutiner.

Förvaltningen har haft flera tomma platser än normalt och det faktorer som påverkat är att boendena drabbats hårt av pandemin, speciellt två av förvaltningens vård- och omsorgsboenden. Sen finns även de faktorerna att ansökningar till vård- och omsorgsboenden var lägre än normalt, samt att de som beviljats har i större utsträckning tackat nej under de perioder smittspridningen har varit hög i samhället.

Situationen med många tomma platser inom förvaltningen har förvaltningen behövt anpassa antalet platser genom att lägga platser i malpåse. Det kommer ta tid för förvaltningen att öka beläggningen igen och en följande konsekvens av pandemin kan tänkas vara effekten av den bild som äldreomsorgen fått och rykten kring specifika boenden som gör att efterfrågan minskar till följd av det även när pandemin är över.

Skärholmen

Förvaltningens verksamheter har till stor del påverkats av pågående pandemi. Kärnverksamheten har kunnat prioriteras men istället har kvalitetsutveckling och utbildningssatsningar fått stå tillbaka vilket kan påverka verksamheternas utvecklingsarbete över tid.

Förvaltningen ser risk för ökad ohälsa och isolering hos målgruppen mot bakgrund av att öppna träffpunkter och sociala aktiviteter varit helt stängda under större delen av året. Det kan också ta tid för äldre att hitta tillbaka till verksamheterna och ur detta perspektiv är det viktigt att fortsätta planera och utveckla alternativ till de aktiviteter som normalt erbjuds på träffpunkter och mötesplatser. Det kan till exempel handla om att erbjuda digitala aktiviteter eller aktiviteter som kan genomföras utomhus året runt.

Sätra vård- och omsorgsboende har under året haft fler tomma platser än normalt. En förklaring är att äldre tackar nej till platsen av rädsla för att bli smittade. Förvaltningen ser att det kan ta tid att fylla dessa platser. Förvaltningen ser också att det finns en risk att äldre inte få den hjälp de är i behov av och att anhöriga tvingas ta ett större ansvar att vårda närstående med stora och omfattande vårdbehov i hemmet. Detta kan i förlängningen också påverka anhöriga som i större utsträckning kan komma att behöva avlastning och avlösning i hemmet.

Västra Söderort

Under våren minskade behovet av platser av vård- och omsorgsplatser, bland annat på grund av att färre personer ansökte om vård- och omsorgsboende. Detta då det fanns en oro och rädsla

att bli smittad av covid-19, om man flyttade till äldreboende. Under hösten ökade behovet något och de som beviljades boende visade sig ha stora omvårdnadsbehov och skulle eventuellt behövt flytta tidigare. Trenden är återigen en minskad efterfrågan.

Behovet av hemtjänst har samtidigt ökat, det är inte fler personer som har hemtjänst, utan de som har hemtjänst har behov av fler insatser och timmar. Detta visar att många personer med stora omvårdnadsbehov bor kvar hemma längre.

Behovet och efterfrågan på servicehusboende har minskat i region från 102 personer i december 2019 till 77 personer i december 2020.

Placeringar i heldygnsomsorg 2020-januari 2021

	Jan	feb	mars	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	Jan 2021
Hägersten-Älvsjö	620	619	636	584	541	537	535	540	550	548	556	550	540
Skärholmen	237	243	241	233	220	219	216	219	219	220	219	215	218
Västra Söderort	857	862	877	817	761	756	751	759	769	768	775	765	758

Tabell: Boendestatistik från beställarna, januari 2020 till januari 2021, som omfattar platser i heldygnsomsorg, såsom vård- och omsorgsboende, profilboende, korttidsboende, HVB och stödboende.

Tabellen visar de förändringar som skett under året 2020 gällande behov och efterfrågan av heldygnsomsorg under pandemin. Det är tydligt hur placeringarna av heldygnsomsorgen inom regionen följt pandemiutvecklingen.

Vård- och omsorgsboende, permanent boende

Tabell 3. Platser i vård- och omsorgsboende

	133	226	359	-4
		29	29	0
	27	178	205	0

	0	67	67	0
	69	54	123	-16
	229	554	783	- 20

Tabell. Antal platser i vård- och omsorgsboende, inriktning och driftform. Mätdatum: 2020-12-01

Förändringar i platsantal som genomförts 2020

Hägersten-Älvsjö

På Älvsjögården har antalet platser för somatisk vård minskat med fyra platser för omställning till fyra korttidsplatser.

Skärholmen

Minskning med 20 platser hos privat utförare (LOV).

Västra Söderort

Totalt en minskning med 24 platser i vård- och omsorgsboende i regionen.

Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende per 1 december 2020 i Västra Söderort

Totalt hade regionen 59 lediga platser i vård- och omsorgsboende den 1 december 2020.

Egen regi och entreprenad hade totalt 29 lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende.

LOV-upphandlade vård- och omsorgsboende, totalt 30 lediga lägenheter.

Statistiken är hämtad en specifik dag vilket kan resultera i missvisande siffror. Uppgiften om lediga lägenheter är från den centrala köhanteringen. Antalet inrapporterade lägenheter kan skilja sig från faktiska antalet lediga lägenheter då ansvaret ligger på varje boende att meddela den centrala köhanteringen om sina lediga lägenheter.

Tillfälligt stängda platser (malpåse)

I regionen finns ett antal platser, lägenheter som är tillfälligt stängda "i malpåse", detta för att det i n t e platser öppna. Möjligheterna finns att snabbt utöka antalet platser igen när behov uppstår genom att öppna de tillfälligt stängda platserna. Inom regionen finns totalt 65 platser som är tillfälligt stängda. I Skärholmen sju platser och resterande 58 platser i Hägersten-Älvsjö.

Hägersten - Älvsjö

Axelsbergs vård- och omsorgsboende har en avdelning i malpåse med somatiska platser nio platser varav två korttidsplatser.

Solberga vård- och omsorgsboende har en demensavdelning med 17 platser i malpåse.

Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende har två avdelningar i malpåse. En avdelning för somatisk vård med 16 platser, som varit tomställd under längre tid och som används för evakuering av LSS-gruppobostad. En avdelning för demensvård med 16 platser är också i malpåse.

Skärholmen

Sätra vård- och omsorgsboende har sju platser i malpåse.

Händelser och förändringar under 2020, utöver pandemin, som påverkar årets boendeplanering
Inga händelser under 2020.

Särskilt avdelade platser för vård i livets slut

Regionen har inga särskilt avdelade platser för ändamålet.

Förelägganden från Arbetsmiljöverket

Inga av regionens boenden har kända förelägganden från Arbetsmiljöverket.

Behov av ombyggnationer och/eller större investeringar

Att regionen har moderna, funktionella och fräscha boenden och lokaler är viktigt både ur boende- och arbetsmiljöperspektiv. Att stadsdelsförvaltningarna kan ha ett engagerat samarbete och god samverkan med Micasa och övriga fastighetsägare är en förutsättning för detta. Åtgärder behöver finansieras och planeras in löpande. Regionen har idag flera boenden som behöver moderniseras och upprustas.

Hägersten-Älvsjö

Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende är i behov av modernisering och upprustning. Micasa har genomfört en inventering av Fruängsgårdens servicehus avseende fastighetens skick och standard, vilket visat på ett omfattande underhållsbehov, exempelvis stambyte i servicehus C. I samband med översynen av byggnadens underhållsbehov studeras möjligheter till att ställa om byggnaden till ett vård- och omsorgsboende.

På Älvsjögården genomfördes 2008 en ombyggnad/upprustning på tre av de nu befintliga fyra avdelningarna. Den fjärde avdelningen är fortfarande inte åtgärdad, vilket behövs. Ett helhetsgrepp över hela boendet behövs för att uppnå en uppdaterad gemensam standard.

Älvsjö servicehus är slitet och i behov av modernisering och upprustning framförallt i gemensamhetslokaler och allmänutrymmen. Senaste upprustningen genomfördes 2001. 2019 gjorde Micasa en ytskiktsrenovering av entré, toaletter och korridorer. Omställning av servicehuset till seniorboende kommer att utredas.

Solberga vård- och omsorgsboende är i behov av modernisering och upprustning. Lokalerna är gamla, slitna och otidsenliga med långa korridorer. Senaste renoveringarna skedde 2001-2003. De enskilda lägenheterna saknar Trinetter eller andra kokmöjligheter.

Fastighetsägaren har sagt upp avtalet för villkorsändring med ett avtalsförslag som innebär försämringar. Nämnden kan inte se att det är möjligt att möta fastighetsägarens krav om ett nytt hyresavtal, som innebär hyreshöjning och försämrade villkor bland annat övertagande av underhållsansvar, som innebär ökade kostnader för nämnden. Förvaltningen har i uppdrag se över och utreda frågan om Solberga vård- och omsorgsboende.

Skärholmen

Inga pågående renoveringsbehov i dagsläget.

Hur regionen kan verka och agera för att styra mot den politiska planeringsinriktningen 50/50

Staden har som målsättning att 50 % av vård- och omsorgsboende ska drivas i egen regi och 50 % i privat regi.

På lång sikt finns ett ökat behov platser i vård- och omsorgsboende. Regionen kan ta fram behovsunderlag till stadsbyggnadskontoret

och exploateringskontoret för utbyggnad av vård- och omsorgsboende. Boenden för drift i privat regi (LOV).

Vård- och omsorgsboende - intressentboende med inriktning mot exempelvis språk, kultur, etnicitet

I nuläget bedöms stadens samlade bestånd täcka regionens behov.

Språkinriktning

I regionen finns vård- och omsorgsboendet La Casa, 33 lägenheter, med spanska som språkinriktning.

Efterfrågan av boende med HBTQ-inriktning

Det finns inga kända förfrågningar efter boende med HBTQ-inriktning i regionen.

Efterfrågan av boende inom ramen för förvaltningsområde för finska, meänkieli och samiska

Det finns inga kända förfrågningar efter boende med dessa inriktningar i regionen.

Vård- och omsorgsboende – profilboende utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar

Platser i profilboende

Tabell 4. Platser i profilboende

	0	0	0	
	0	0	0	
	Huntingtons		11	
	Kognitiv svikt		11	
	Frontallobs demens		7	
	Social psykiatri +55		18	
	0	0	0	
	47	0	47	

Inga förändringar har skett jämfört

Det finns behov av vård och omsorg för äldre med psykisk ohälsa

Korttidsboende

Tabell 5. Korttidsboende

Tabell. Antal korttidsplatser per inriktning. Mätdatum: 2020-12-01

Det finns totalt 16 korttidsplatser i regionen, fem med demensinriktning och 11 med somatisk inriktning. Utifrån ett ökat behov av korttidsplatser och minskad efterfrågan på permanenta platser, har Älvsjögården utökat sina korttidsplatser från fem platser till nio platser. På Axelsbergs vård- och omsorgsboende finns det två korttidsplatser/växelvård på en avdelning för somatisk vård, som lags i ”malpåse”.

Servicehus

Tabell 6. Servicehus

	3	191	10	-3 lediga lgh
	0	0	0	
	3	191	10	-3 lediga lgh

Tabell. Antal servicehus, lägenheter och lediga lägenheter, 2020-12-01

I regionen finns totalt 191 servicelägenheter. På servicehusen används några lägenheter till administrativa utrymmen.

Det finns en överkapacitet av servicehuslägenheter i regionen samt outhyrda lägenheter.

Kommentar - Statistiken är hämtad en specifik dag vilket kan resultera i missvisande siffror. Uppgiften om lediga lägenheter är från den centrala köhanteringen. Antalet inrapporterade lägenheter

kan skilja sig från faktiska antalet lediga lägenheter då ansvaret ligger på varje servicehus att meddela den centrala köhanteringen om sina lediga lägenheter.

2020 (september) bodde 87 personer från regionen på servicehus med hemtjänstinsatser, enligt Swecos prognos.

Hägersten-Älvsjö

Boendeplaneringen syftar till att anpassa boendeformerna utifrån äldreomsorgens behov och efterfrågan samt att utnyttja förvaltningens lokaler och resurser effektivt. På kort sikt ett något minskat behov samt ett överskott av servicehuslägenheter och platser i vård- och omsorgsboende ger utrymme att planera och genomföra förändringar för att möta det framtida behovet av tillgängliga bostäder för äldre.

En del av Fruängsgårdens servicehus, A-huset, med 63 lägenheter har tomställts för omställning till seniorboende med ett 80-tal lägenheter. Genom omstruktureringen kan fler äldre erbjudas en seniorbostad. Ombyggnation planeras 2021-2022 och beräknas vara klar kvartal 4, 2022. I väntan på start av ombyggnationen hyr Micasa ut fastigheten till SHIS som hyr ut lägenheterna till nyanlända. Regionen har fortsatt en överkapacitet av servicehuslägenheter.

Älvsjö servicehus kommer att utredas för omstrukturering till seniorboende.

På längre sikt finns ett ökat behov av vård- och omsorgsboende och en utredning pågår av Micasa om möjligheten att omstrukturera Fruängsgårdens servicehus, C-huset, till vård- och omsorgsboende.

Det finns även behov av ökad kvalitet i boendet för äldre med psykiska funktionsnedsättningar.

Inga lediga lägenheter används som evakueringslägenheter för närvarande och ingen korttidsvård bedrivs på servicehusen.

Samtliga servicehus har behov av modernisering och upprustning.

Skärholmen

Skärholmen har inget servicehus.

HVB-hem (Hem för vård eller boende)

Tabell 7. SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser

	3	18	5	+5
	3	6	1	+2
	6	24	6	+7

Tabell. Antal platser i profilboende, inriktning och driftform. Mätdatum:2020-12-01

SHIS/stödboende

Regionen köpte totalt sex platser via SHIS.

HVB-hem

Regionen köpte totalt 24 platser på HVB-hem, varav åtta i andra kommuner.

Stödboende

Regionen köpte totalt sex platser i stödboende av andra utförare.

Västra Söderort

Jämfört med boendeplanen 2021 har behovet ökat med sju platser. Regionen kan se att det finns ett ökat behov av olika former av stödboenden för äldre, det är ofta utsatta äldre, där det kan finnas missbruksproblem, psykisk ohälsa och våld i nära relationer.

Seniorboende

Att Stockholm stad kan erbjuda ett boende för äldre som fyller deras särskilda behov är viktigt. Idag finns det enligt Micasa Fastigheter cirka 3 680 seniorbostäder med hyresrätt i Stockholm och det skulle krävas runt 2 400 nya lägenheter fram till och med år 2040 för att behålla balansen mellan antalet seniorbostäder och antalet i befolkningen 65 år och äldre.

I Västra söderort finns det 930 lägenheter för personer 65 år och äldre på seniorboende fördelat på åtta boenden. 534 lägenheter är allmännyttiga hyresrätter, 52 bostadsrätter och 344 privata hyresrätter. (Sweco)

Micasa är fastighetsägare för nedanstående seniorbostäder i regionen.

På seniorboendena finns också aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningarna.

- Axelsbergs seniorboende med aktivitetscenter
- Långbrobergs seniorboende med aktivitetscenter
- Kastanjens seniorboende, inget aktivitetscenter
- Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Björken
- Måsholmens seniorboende för döva, vid Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Tallen
- Malsättras seniorboende, inget aktivitetscenter i samma byggnad. Aktivitetscentret Aspen ligger i närliggande lokal, dock inte i samma byggnad.

Många äldre bor idag i fastigheter som är utan hiss eller på annat sätt otillgängliga. För de som inte uppfyller kriterierna för servicehus eller vård- och omsorgsboende blir seniorboendet ett bra alternativ. Tillgängliga och anpassade bostäder ökar de äldres möjligheter till ett självständigt och aktivt liv.

Under 2020 har 31 personer som ansökt om särskilt boende fått avslag, där orsaken endast varit otillgänglig bostad och/eller social isolering, varav 16 personer som ansökt om vård- och omsorgsboende och 15 personer som ansökt om servicehusboende.

Micasas plan för ombyggnad av befintliga fastigheter till seniorbostäder i regionen är följande.

Hägersten-Älvsjö

- Fruängsgården, Fruängen, ombyggnad av Fruängsgårdens servicehus A-hus. Ca 80 lägenheter, klart kvartal 4, 2022.
- Prästgårdshagen, SHIS del/Älvsjö.
Ca 50 lägenheter, kvartal 4, 2022 eller senare.

Kostnader för lokaler

Tabell 8 Särskilda boenden i regionen

	Vård- och omsorgsboende	128	Kommunal		Micasa	53
	Vård- och omsorgsboende	49	Kommunal		Micasa	68
	Vård- och omsorgsboende	54	Kommunal		Micasa	229
	Vård- och omsorgsboende	99	Kommunal		Hemsö AB	191
	Vård- och omsorgsboende	45	Kommunal		Micasa	65
	Vård- och omsorgsboende	29	Entreprenad	Humana Omsorg	HEFAB	7
	Servicehus	41	Kommunal		Micasa	359
	Servicehus	89	Kommunal		Micasa	21
	Servicehus	61	Kommunal		Micasa	56
	Vård- och omsorgsboende	33	Privat	Kavat vård AB	Micasa	
	Vård- och omsorgsboende	50	Privat	Attendo	Micasa	
	Vård- och omsorgsboende	72	Privat	Blomsterfonden	Blomsterfonden	
	Vård- och omsorgsboende	50	Privat	Attendo	Hemsö AB	
	Vård- och omsorgsboende	67	Kommunal		Micasa	286
	Profilboende	47, varav			Micasa	215
	Social psykiatri	18	Kommunal		Micasa	206
	Frontallobsdemens	7	Kommunal		Micasa	223
	Kognitiv svikt	11	Kommunal		Micasa	149
	Huntington	11	Kommunal		Micasa	200
	Vård- och omsorgsboende	34	Privat	Föreningen Edsättra vänner	Föreningen Edsättra vänner	
	Vård- och omsorgsboende	47	Privat	Attendo	Bobackens fastigheter AB	
	Vård- och omsorgsboende	42	Privat	Kavat vård AB	Micasa	

Vid Axelsbergs vård- och omsorgsboende, Solberga och Älvsjögården finns också korttidsplatser som ingår i totalt antal
 Boendeplan för äldre i regionen Västra
 Söderort 2022 med utblick mot 2040
 plats

Hägersten-Älvsjö

Nettohyreskostnaden per dag i Hägersten-Älvsjö (NHK) varierar från ca 7 kr till 359 kr. Förvaltningen konstaterar att Axelsbergs, Solbergas vård- och omsorgsboendet samt Fruängsgårdens servicehus C är dyra i förhållande till hyresintäkter. Förvaltningen noterar att det kan finnas ett behov av en stadsgemensam översyn av andrahandshyror. Hyresnivån ska vara skäligen och stämma överens med skick, standard och bruksvärdet. En prövning av hyresnivåer bör ske genom en stadsgemensam process och ansökan till hyresnämnden. Flertalet äldreboenden är i behov av modernisering och renovering och i samband med den processen bör hyresnivåer prövas. När det gäller införhyrningskostnader av Fruängsgårdens servicehus C planerar förvaltningen en översyn av hyresfördelningen mellan övriga äldreboendeformer på Fruängsgården.

Tomgångshyror uppgick år 2020 till 10,1 mnkr i Hägersten-Älvsjö. Kostnaderna slår hårt mot äldreomsorgens verksamheter och medför stora svårigheter att kunna balansera kostnader och intäkter. Den största ökningen av tomgångshyror har skett inom vård- och omsorgsboenden medan tomgångshyror för servicehuslägenheter förbättrats något p.g.a. av omställningen av Fruängsgårdens servicehus A till seniorbostäder.

Förvaltningen ser över en fortsatt omställning för att hantera den ekonomiska utvecklingen.

Hägersten-Älvsjö har inga egna projekt för att kunna jämföra kostnader för nyproduktion mot ombyggnation. Förvaltningen kan dock konstatera att nybyggnation medför markkostnader som drar upp kostnaderna för en kostnadseffektiv byggnation medan ombyggnationer ofta har en relativt hög byggkostnad per kvadratmeter inte har några extra markkostnader, dock eventuellt evakueringskostnader.

Skärholmen

Nettohyreskostnaden per dag i Skärholmen varierar från ca 149 kr till 286 kr. Förvaltningen konstaterar att hyresintäkterna motsvarar ca hälften av hyreskostnaderna.

Prognosen för tomgångshyror för 2020 förväntas landa på cirka 0,6 mnkr i Skärholmen vilket är tre gånger större jämfört med föregående års kostnader. Detta beror främst på den minskade beläggningsgraden på särskilt boende i samband med Covid-19.

För närvarande har Skärholmens stadsdelsförvaltning inga planerade nyproduktioner och/eller ombyggnationer.

Synpunkter

Äldreboendena är en gemensam resurser för staden.

Stadsdelsförvaltningarna får stå för tomgångshyrorna när platser står tomma på äldreboendena. Kostnaderna för tomgångshyror som drabbat förvaltningarna under flera år är bekymmersamt. Detta är resurser som istället borde gå till äldreomsorgens verksamhet.

Vid en avveckling/tomställning av servicehuslägenheter för omställning till seniorbostäder får också stadsdelsförvaltningen stå för hyreskostnaden för tomma servicehuslägenheter. Det är angeläget att fastighetsägaren Micasa kan hyra ut lägenheterna så snart som möjligt. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har ett bra samarbete med Micasa, såsom vid avvecklingen av Fruängsgårdens servicehus.

Stadsdelsförvaltningarna i Västra Söderort anser att staden ska ta fram en lösning som innebär att stadsdelsförvaltningarna inte drabbas av tomgångskostnader, såväl när platser står tomma som vid avveckling eller omställning av boendeformer.