

Regional boendeplan för äldre 2025 med utblick mot 2050

Region västra söderort

Stadsdelsförvaltningar:
Hägersten-Älvsjö och Skärholmen

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

Regional boendeplan för 2025

Dnr: SKHLM 2024/42, HÄ 2024/110

Region: Västra söderort

Handläggare: Frida Petersson och Anneli Rydström

Innehåll

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

1. Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningarna Skärholmen och Hägersten-Älvsjö har enligt uppdrag från äldreförvaltningen reviderat äldreboendeplanen för region västra söderort.

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2023, har region västra söderort 23 319 invånare 65 år och äldre. Stadsdelsområdena skiljer sig utifrån befolkningsmängd och befolkningsstruktur. Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region västra söderort. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 4 470 personer och till 2040 med 10 747 personer, vilket innebär en ökning med 46 procent. Fram till 2050 förväntas antalet personer över 65 år att öka med ytterligare 6 281, vilket innebär en total ökning med 73 procent från 2023 till 2050.

Stadens boendeformer för äldre är en gemensam resurs för staden. Västra söderort erbjuder tre olika boendeformer för äldre, det är vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende med och utan aktivitetscenter.

Behovet av vård- och omsorgsboende förväntas öka inom regionen från 821 omsorgstagare 2023, 931 omsorgstagare 2030, 1 163 omsorgstagare 2040 samt till 1 379 omsorgstagare 2050. Detta innebär en total ökning med 68 procent från 2023 till 2050.

Efterfrågan på vård- och omsorgsboendeplatser minskade under pandemin. En förklaring är att färre personer ansökte om vård- och omsorgsboende på grund av oro och rädsla att bli smittade av covid-19 vid flytt till boende. I slutet av 2022 har antalet boende på vård- och omsorgsboenden återgått till de nivåer som var före pandemins utbrott. I Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde skedde en något ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboende från hösten 2021 och har sedan fortsatt att öka. Det är först under senare delen av 2023 som man är tillbaka på en förväntad normal nivå.

Genom valfrihetsmodellen har den äldre möjlighet att välja vård- och omsorgsboende. 49 procent valde att bo kvar inom regionen när de beviljades boende. I regionen finns det totalt 628 platser, varav 347 platser i egen regi eller på entreprenad samt 281 platser i privat regi. Fördelningen egen regi eller entreprenad är 55 procent och privat är 45 procent. Det finns 12 vård- och omsorgsboenden i regionen, varav fem vård- och omsorgsboenden i egen regi, en på entreprenad och sex i privat regi. Vid Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende finns 16 platser som är tillfälligt stängda, i malpåse. Inklusivt dessa platser finns totalt 644 platser i vård- och omsorgsboende.

Servicehus ingår i valfrihetsmodellen. Inom regionen i Hägersten-Älvsjö finns det tre servicehus med totalt 192 lägenheter.

I regionen finns det sex seniorboenden, totalt 489 seniorlägenheter, i fastighetsägarens Micasas regi. Ett av Micasas seniorboenden är för döva och personer med dövblindhet. Seniorlägenheterna vänder sig till äldre från 65 år och förmedlas via bostadsförmedlingen. Äldre med särskilda bostadsbehov kan få företräde till Micasas seniorlägenheter.

För de som inte uppfyller kriterierna för servicehus eller vård- och omsorgsboende kan seniorboende vara ett bra alternativ. Tillgängliga och anpassade bostäder ökar de äldres möjligheter till ett självständigt och aktivt liv. Fruängsgårdens servicehus, A-huset, har byggts om till seniorboende med cirka 80 lägenheter. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2024.

I regionen finns behov av renovering och upprustning av servicehusen och vård- omsorgsboendena i olika omfattning. För att möta kommande behov behövs fler vård- och omsorgsboenden och seniorboenden. I stadens boendeplanering finns förslag på nyproduktion av fler vård- och omsorgsboenden i västra söderort, specifika och ospecifika projekt. För att möta kommande behov samt för en

effektiv resursanvändning anser regionen att det vore angeläget att i den fortsatta planeringen undersöka möjligheterna med en kombination av nyproduktion och ombyggnation.

2. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget samverkar stadsdelsnämnderna regionvis för att årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till en äldreboendeplan. Behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår även 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 2024 beslutades av äldrenämnden den 13 juni 2023 och i kommunstyrelsen i oktober 2023.

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 stadsdelsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen.

Processen

Äldreförvaltningen samordnar arbetet med att ta fram förslag till en stadsövergripande boendeplan i samarbete med 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 västra söderort

Regionens befolkningsutveckling

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2023	2030	2040	2050
Totalt 65- år	23 319	27 789	34 066	40 347
<i>Därav</i>				
65-79 år	17 567	20 093	23 754	27 111
80-84 år	2 964	4 065	5 030	6 089
85- 89 år	1 663	2 391	3 209	4 323
90- år	1 126	1 240	2 073	2 824

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2023, Sweco.

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2023, har region västra söderort 23 319 invånare 65 år och äldre. Det är en total ökning med 591 personer jämfört med 2022.

Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region västra söderort. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 4 470 personer och till 2040 med 10 747 personer vilket innebär en ökning med 46 procent. Fram till 2050 förväntas antalet över 65 år att öka med ytterligare 6 281 personer vilket innebär en total ökning med 73 procent mellan åren 2023 till 2050.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg. I region västra söderort förväntas antalet personer 80-84 år öka från 2 964 personer 2023 till 5 030 personer 2040 vilket innebär en ökning med 2 066 personer. Detta motsvarar en ökning med 70 procent. Till 2050 ökar denna grupp med ytterligare 1 059 personer vilket innebär en total ökning med 105 procent från 2023 till 2050.

Antalet personer 85-89 år förväntas öka från 1 663 personer 2023 till 3 209 personer 2040, vilket innebär en ökning med 1 546 personer. Detta motsvarar en ökning med 93 procent. Till 2050 ökar antalet personer mellan 85-89 år med ytterligare 1 114 personer vilket innebär en total ökning med 160 procent från 2023 till 2050.

Antalet personer 90 år och äldre prognosticeras öka från 1 126 personer 2023 till 2 073 personer 2040 vilket innebär en ökning med 947 personer. Detta motsvarar en ökning med 84 procent. Till 2050 ökar antalet personer över 90 år med ytterligare 751 personer vilket innebär en total ökning med 151 procent från 2023 till 2050.

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i regionen

	2023	2025	2030	2040	2050
Totalt netto*	3 103	3 155	3 619	4 361	4 986
<i>Därav</i>					
Vård- och omsorgsboende**	821	836	931	1 163	1 379
Hemtjänst***	2 289	2 335	2 696	3 221	3 647

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2023, 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 3 103 år 2023 till 4 361 år 2040. Detta innebär en ökning med 1 258 omsorgstagare. Av omsorgstagare i vård- och omsorgsboende är ökningen från 2023 till 2040, 342 personer vilket innebär en ökning med 42 procent. Till 2050 ökar antalet omsorgstagare i vård- och omsorgsboende med ytterligare 216 personer vilket innebär en total ökning med 68 procent från 2023 till 2050.

För hemtjänst i eget boende samt servicehus inklusive hemvårdsbidrag är ökningen från 2023 till 2040, 932 personer vilket innebär en ökning på 41 procent. Till 2050 ökar antalet omsorgstagare med hemtjänst med ytterligare 426 personer vilket innebär en total ökning med 59 procent från 2023 till 2050.

Demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtion

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. Flickor som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,7 år och pojkar 82,3 år. Kvinnor lever fortfarande längre än män, men skillnaden i livslängd mellan könen förväntas minska samtidigt som medellivslängden fortsätter att öka för båda könen.

För Stockholms stad ökar befolkningens medellivslängd stadigt sett ur ett längre perspektiv. I Hägersten-Älvsjö är den förväntade medellivslängden för kvinnor 85,8 år och för män 81,7 år. I Skärholmen 84,7 år för kvinnor och 80,7 år för män. Tre faktorer som visat sig ha betydelse för livslängd och som till viss del också påverkar konsumtionen av omsorg är ensamboende, utbildningsnivå och utrikes födda äldre.¹

I region västra söderort 2023 var det 13 procent av befolkningen 65 år och äldre som hade någon form av äldreomsorg. I Hägersten-Älvsjö var det 12 procent av befolkningen 65 år och äldre som hade någon form av äldreomsorg varav 3,5 procent vård- och omsorgsboende. I Skärholmen var det 16,4 procent av befolkningen 65 år och äldre som hade någon form av äldreomsorg varav 3,6 procent vård- och omsorgsboende.

¹ SCB 2016:2, Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper.

I Swecos analyser av samband mellan ensamboende och omsorgstagande går det att se att ensamboende äldre i betydligt högre utsträckning än samboende har äldreomsorg. Det kan göra att omsorgen skiljer sig inom regionen. I västra söderort ligger andelen ensamboende av befolkningen 80 + år på samma nivå som staden i helhet, 67 procent. För Skärholmens del ligger andelen ensamboende på 67 procent, en oförändrad nivå sedan 2017 medan den har minskat något för Hägersten-Älvsjö och ligger på 68 procent.

Det finns skillnader i medellivslängd och omsorgskonsumtion mellan olika sociala grupper. Personer med högre utbildning har i lägre utsträckning omsorgskonsumtion än de med lägre utbildning. Konsumtionsgrad och utformning av äldreomsorg kan också variera mellan svenskfödda och utrikes födda. Det kan även vara en förklaring varför antalet omsorgstagare skiljer sig åt mellan olika regioner och stadsdelsområden. Andelen med eftergymnasial utbildning bland 65-74 år ökar både i staden och stadsområdena. Totalt i staden har 51,0 procent bland 65-74 år eftergymnasial utbildning. I Hägersten-Älvsjö är denna siffra 48,1 procent och i Skärholmen 32,2 procent.

Skärholmen har en högre andel utrikes födda än Hägersten-Älvsjö. Andelen äldre utrikes födda i ett stadsdelsområde har dock inte en signifikant betydelse för omsorgstagandet utan kan hänga samman med andra faktorer såsom till exempel inkomst.

Prognos framtida omsorgskonsumtion av särskilt boende

Tabell 3. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2023	2025	2030	2040	2050	Förändring % 2023-2050
Hägersten-Älvsjö	629	649	733	933	1 104	+76%
Skärholmen	192	187	198	230	275	+43%
Region västra söderort Totalt	821	836	931	1 163	1 379	+68%

Källa: Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2023 – 2050. Framskrivning av äldreomsorgsbehov, Sweco.

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.

Tabell 4. Andel som väljer boende inom samma region

Region	2019	2020	2021	2022	2023
Västerort	69 %	70 %	71 %	70 %	69 %
Innerstaden	71 %	72 %	71 %	67 %	65 %
Östra söderort	71 %	69 %	70 %	66 %	64 %
Västra söderort	59 %	59 %	54 %	52 %	49 %
Medel	68 %	67 %	66 %	66 %	62 %

Källa: Paraplysystemet. Mätmånad oktober.

Av de äldre i region västra söderort som under 2023 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 49 procent att bo kvar i västra söderort, 16 procent flyttade till innerstaden, 4 procent valde väs-

terort och 14 procent östra söderort. 16 procent har flyttat ifrån Stockholm till vård- och omsorgsboenden i andra kommuner som ingår i Stockholms stads valfrihetssystem.

Ovanstående tabell visar att färre personer får sina beställningar verkställda inom västra söderort än övriga staden. Det finns inget tydligt mönster utan det kan till exempel bero på att:

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

Konsekvenser av Covid-19-pandemin

Hägersten-Älvsjö

Efterfrågan på vård- och omsorgsboende minskade under pandemin. Äldre tackade nej till platsen då det fanns en oro för att bli smittad av covid-19. En något ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboende skedde från hösten 2021 och har sedan fortsatt att öka. Det är först under senare delen av 2023 som man är tillbaka på en förväntad normal nivå.

Skärholmen

Under pandemin minskade efterfrågan på vård- och omsorgsboende. En förklaring var att äldre tackade nej till platsen av rädsla för att bli smittade. Under 2022 återgick antalet boende på vård- och omsorgsboenden till de nivåer som var före pandemins utbrott och där ligger de kvar.

4. Nulägesanalys och tillgång till boende i region västra 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 lokalsituation. En del i detta är att kunna jämföra olika vård- och omsorgsboenden vad gäller hur effektiva de är avseende hyreskostnaden. Nettohyreskostnaden (NHK) 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 etcetera. 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 västra söderort (permanenta platser)

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighetsägare	Antal permanentplatser	Driftsform	Utförare	Netto-Hyreskostnad
Hägersten-Älvsjö						
Axelsberg	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Micasa	54	Kommunalt	Egen regi	266
Axgårdén	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Micasa	49	Kommunalt	Egen regi	88
Fruängsgården	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Micasa	128/112	Kommunalt	Egen regi	57
Älvsjögården	Vård- och omsorgsboende Somatik	Micasa	36	Kommunalt	Egen regi	62
Åsengården	Vård- och omsorgsboende demens	HEFAB	29	Entreprenad	Humana omsorg	26
Attendo Spadvägen (Långbroberg)	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Micasa	50	Privat	Attendo	
Attendo Bergtallen (Långbrogården)	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens		50	Privat	Attendo	
La Casa	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Micasa	33	Privat	Kavat vård AB	
Liseberg	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens		72	Privat	Blomsterfonden	
Fruängsgården	Servicehus	Micasa	41	Kommunalt	Egen regi	285
Trekanten	Servicehus	Micasa	89	Kommunalt	Egen regi	72
Älvsjö	Servicehus	Micasa	62	Kommunalt	Egen regi	118
Skärholmen						

Sätra vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende Demens	Micasa	67	Kommunalt	Egen regi	306
Edsättra hemmet	Vård- och omsorgsboende Somatik och demens	Föreningen Edsättras vänner	34	Privat	Föreningen Edsättras vänner (ideell förening)	
Björksättra	Vård- och omsorgsboende Somatik	Micasa	42	Privat	Kavat vård AB	

Kostnader för lokaler

Hägersten-Älvsjö

Nettohyreskostnaden per dygn för vård- och omsorgsboende i egen regi och entreprenad varierar från 26 kr per dygn (Åsengårdens vård- och omsorgsboende, entreprenad) till 266 kr per dygn (Axelsbergs vård- och omsorgsboende, egen regi). Den högre nettohyreskostnaden beror på boendets standard och hyreskostnader/hyresintäkter. Axelsbergs vård- och omsorgsboende och Fruängsgårdens servicehus är dyra i förhållande till hyresintäkter.

Stadsdelsförvaltningen har också tagit med de tre servicehusen där det är stora skillnader mellan nettohyreskostnaderna.

Beläggningen på vård- och omsorgsboende och servicehus har ökat något jämfört med 2022. Den genomsnittliga snittbeläggningen under 2023 för vård- och omsorgsboende var 94 procent, att jämföra med beläggningen 2022 på 93 procent. Tomgångshyrorna 2023 för vård- och omsorgsboende har fortsatt att minska och uppgick till cirka 1,62 mnkr att jämföra med 2022 då de uppgick till 2,30 mnkr.

Den genomsnittliga snittbeläggningen under 2023 för servicehus var 87,8 procent, att jämföra med beläggningen 2022 som var 81,8 procent. Tomgångshyrorna 2023 för servicehusen uppgick till cirka 1,88 mnkr att jämföra med 2022 då de uppgick till 2,38 mnkr.

Skärholmen

Nettohyreskostnaden per dygn för Sätra vård- och omsorgsboende (egen regi) är 306 kr. Den genomsnittliga snittbeläggningen under 2023 var 95 procent (varav 93,3 procent demensboende och 96 procent profilboende).

Tomgångshyrorna 2023 uppgick till cirka 1,0 mnkr att jämföra med 2022 då de uppgick till 1,2 mnkr. Orsaken till den högre nettohyreskostnaden är främst lägre beläggningsgrad jämfört med 2022 samt hyresindexökningar om 10,9 procent.

Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende

Platser i vård- och omsorgsboende för somatik och demens

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2024	Tillfälligt stängda platser (malpåsar)
Hägersten-Älvsjö					
Egen regi	118	133	251/267	0	16
Entreprenad		29	29	0	
Privat	27	178	205	0	
Skärholmen					
Egen regi	0	67	67	0	
Entreprenad	0	0	0	0	
Privat	69	7	76	0	
Region västra söderort	214	414	628/644	0	16
Totalt antal platser					

Kommentar. I Hägersten-Älvsjö finns totalt 267 platser i vård- och omsorgsboende, inklusive 16 platser i malpåse.

Inom regionen fanns i december 2023 totalt 347 platser på vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad samt 281 platser på vård- och omsorgsboenden i privat regi. Sammanlagt fanns i regionen 628 platser på vård- och omsorgsboende, varav 414 platser för äldre med demenssjukdom och 214 platser för äldre med somatisk sjukdom.

Totalt finns det 644 platser på vård- och omsorgsboende inklusive de 16 platserna vid Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende som är i malpåse. När dessa platser återöppnas kan de användas för inriktning somatik eller demens, utifrån behov och efterfrågan.

Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende har inte förändrats jämfört med föregående år inom region västra söderort.

Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

Hägersten-Älvsjö

Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende har 16 platser i malpåse. De 16 platserna används till annan verksamhet under ombyggnationen av Fruängsgårdens servicehus, A-huset, till seniorboende.

Skärholmen

Sätra vård- och omsorgsboende har i nuläget inga platser i malpåse.

Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende

Den 1 december 2023 hade regionen 27 lediga platser på vård- och omsorgsboende, varav 24 med inriktning demens och tre med inriktning somatik. Vård- och omsorgsboenden i egen regi hade sju lediga platser och entreprenad noll lediga platser. Vård- och omsorgsboende i privat regi hade 20 lediga platser. Detta kan jämföras med 1 december 2022 då regionen totalt hade sex lediga platser.

Totalt fanns det 158 lediga platser i staden den 1 december 2023, varav 41 i kranskommunerna.

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

Att regionen har moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden och lokaler är viktigt både ur ett boende- och arbetsmiljöperspektiv. Åtgärder behöver finansieras och planeras. Dialog sker löpande mellan förvaltningarna och fastighetsägaren Micasa om behoven.

Regionen ser en utmaning på större framtida renoveringar. Evakueringsmöjligheter behöver planeras i god tid och olika möjligheter bör även undersökas såsom exempelvis blockförhyrning av verksamheter. En extra utmaning är även när renoveringar av profilplatser ska genomföras och de äldres behov ska tillgodoses inom en annan verksamhet under renoveringstiden.

Hägersten-Älvsjö

Vård- och omsorgsboendena är i behov av modernisering och upprustning i olika omfattning. Fastighetsägaren Micasa planerar för detta.

Axelsbergs vård- och omsorgsboende har god standard med mindre behov såsom ytskicksrenovering.

På Axcårdens vård- och omsorgsboende behöver köken renoveras samt en del ytskicksrenovering.

På Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende är köken renoverade. Visst behov av ytskicksrenovering finns. Hissarna behöver bytas ut. Önskemål finns om en ändamålsenlig hiss för att transportera matvagnar och vårdsängar.

På Älvsjögården finns behov av att ta ett helhetsgrepp för att uppnå en modern standard.

Skärholmen

Inga renoveringsbehov i dagsläget.

Avvecklingar vård- och omsorgsboende

Regionen har inga pågående avvecklingar av vård- och omsorgsboenden.

Förelägganden från Arbetsmiljöverket

Inga av regionens boenden har förelägganden från Arbetsmiljöverket.

Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Huntington	Kognitiv svikt	Frontallobsdemens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2024
Hägersten - Älvsjö					
Egen regi	0	0	0	0	0
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0	0
Skärholmen					
Egen regi	11	11	7	29	0
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0	0
Region västrasöderort	11	11	7	29	0
Totalt antal platser					

Mätdatum: 2023-12-01

I Skärholmen finns Sätra vård- och omsorgboende med totalt 29 profilplatser vilket är samma antal platser som föregående år.

Det finns behov av vård- och omsorgsboende med inriktning socialpsykiatri.

Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning

(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 HBTQI-inriktning

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

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

Det finns efterfrågan av finska vård- och omsorgsboenden.

Korttidsboende

Tabell 8. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Varav möjliga platser för anhörigstöd	Förändringar jmf Boendeplan 2024
Hägersten-Älvsjö	9	0	9		0
Skärholmen	6	0	6		0
Region västra söderort	15	0	15		0
Totalt antal platser					

Det finns totalt 15 korttidsplatser med somatisk inriktning i regionen. I Skärholmen finns sex korttidsplatser med somatisk inriktning på Björksätra vård- och omsorgsboende. I Hägersten-Älvsjö finns nio korttidsplatser med inriktning somatik på Älvsjögårdens vård- och omsorgsboende.

SHIS och HVB-hem och stödboende

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

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2024
Hägersten-Älvsjö	10	27	7	+14
Skärholmen	0	2	5	-1
Region västra söderort	10	29	12	+13
Totalt antal platser				

Mätdatum: 2023-12-01

Behoven av SHIS, HVB-hem och stödboende

Regionen bedömer att det finns behov av fler platser på HVB i Stockholmsregionen. Önskemål finns även om fler HVB med anpassning för personer med funktionsnedsättning samt boenden för personer med missbruksproblem. Regionen ser också att det finns ett ökat behov av olika former av stödboenden. Det rör sig om utsatta äldre där det finns en missbruksproblematik, psykisk ohälsa samt våld i nära relation.

Nuläge tillgång Servicehus

Det finns tre servicehus i regionen vilka är belägna i Hägersten-Älvsjö. Det är Fruängsgårdens servicehus med 41 lägenheter, Trekantens servicehus med 89 lägenheter och Älvsjö servicehus med 62 lägenheter. Totalt 192 servicehuslägenheter. Alla lägenheter är inte uthyrningsbara utan vissa lägenheter nyttjas av andra verksamheter i stadsdelsförvaltningen. Lägenheter som annars stått tomma.

Den 1 december 2023 var det 52 personer inom regionen som var beviljade lägenhet i servicehus, varav Hägersten-Älvsjö 35 personer och Skärholmen 17 personer. Merparten av de boende som bor på regionens servicehus kommer från andra stadsdelsområden.

41 personer från regionen, varav 30 personer från Hägersten-Älvsjö och elva personer från Skärholmen, bor på servicehus i den egna regionen och elva personer på andra servicehus i staden.

Servicehusen har ett omfattande renoveringsbehov. Micasa är fastighetsägare för samtliga servicehus.

Tabell 10. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändringar jmf Boendeplan 2024
Hägersten-Älvsjö	3	192	7	0
Skärholmen	0	0	0	0
Region västra söderort	3	192	7	0
Totalt antal platser				

Mätdatum: 2023-12-01

Siffran gällande lediga lägenheter avser de lägenheter som var anmälda lediga just detta datum.

Förändringar i platsantal i servicehus

Det totala antalet lägenheter i servicehus har inte förändrats jämfört med föregående år inom region västra söderort.

Tillfälligt tomställda platser på servicehus

På servicehusen finns lägenheter som inte är tillgängliga på grund av renoveringsbehov. Det finns också tomma lägenheter som används till andra verksamheter.

Lediga lägenheter i servicehus

Den 1 december 2023 fanns det 48 lediga lägenheter i staden, en ökning med 12 lediga lägenheter jämfört med föregående år.

I Hägersten-Älvsjö fanns det sju lediga lägenheter vilket är en minskning med en lägenhet jämfört med föregående år. Statistiken har hämtats en specifik dag och kan variera över tid. Verksamheterna anmäler lediga lägenheter till köhanteringen.

Kö till servicehus

Totalt i staden står 83 personer i kö till servicehus, varav 16 personer från regionen.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus

Boendeplaneringen syftar till att anpassa boendeformerna utifrån äldreomsorgens behov och efterfrågan samt att utnyttja förvaltningens lokaler och resurser effektivt. Det kan till exempel handla om omstrukturering av servicehus och se över möjliga framtida lösningar.

De tre servicehusen är i stort behov av modernisering och upprustning.

Fruängsgårdens servicehus, C-huset, har ett omfattande underhållsbehov. En utredning pågår av Micasa om möjligheten att omstrukturera Fruängsgårdens servicehus, C-huset, till vård- och omsorgsboende på sikt, när behovet ökar.

Trekantens servicehus är i behov av modernisering, upprustning och stambyte.

Älvsjö servicehus är slitet och i behov av modernisering och upprustning, framförallt i gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen. 2019 gjorde Micasa en ytskiktsrenovering av entré, toaletter och korridorer.

Fruängsgårdens servicehus, A-huset, har byggts om till seniorboende med cirka 80 lägenheter. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2024.

Avvecklingar servicehus

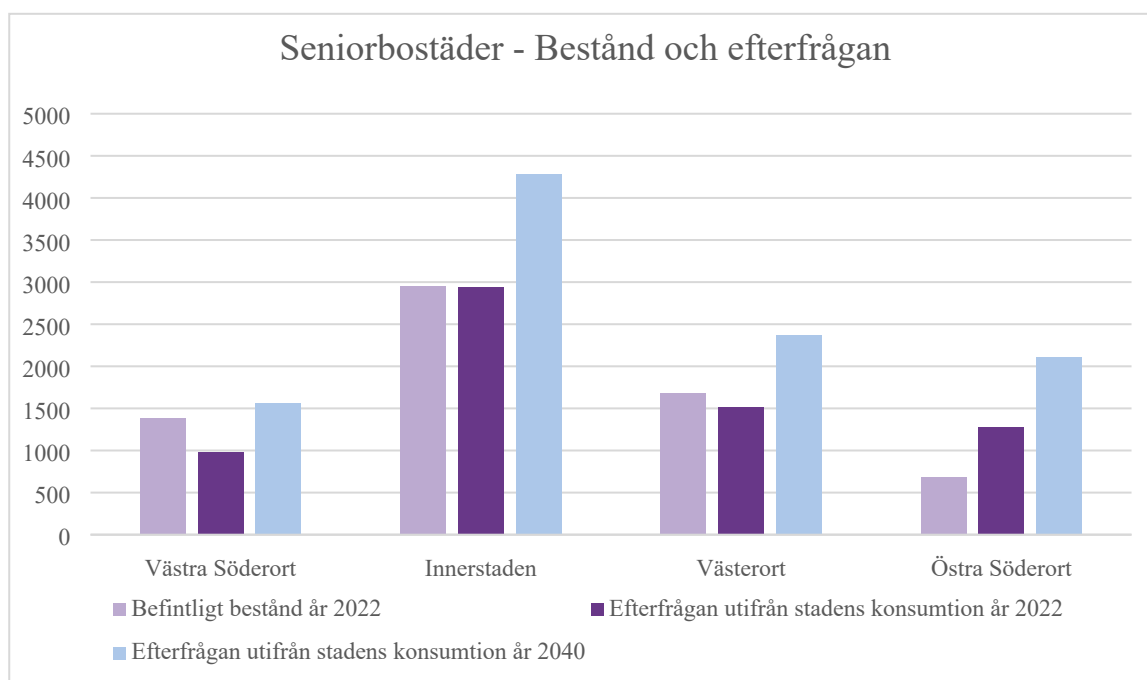
Regionen/Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har inga pågående avvecklingar av servicehus.

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.

Att Stockholms stad kan erbjuda ett boende för äldre som fyller deras särskilda behov är viktigt. I staden finns en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorboende. I inventeringen av seniorbostadsbeståndet identifierades 6 697 seniorbostäder i Stockholms stad. Baserat på den demografiska utvecklingen och andel personer som bor i seniorbostäder år 2022 beräknas behovet öka till drygt 10 300 år 2040, förutsatt att konsumtionen är densamma då som år 2022. Det skulle innebära en ökning på cirka 3 600 bostäder under hela perioden eller i genomsnitt 200 bostäder per år fram till år 2040.

Det är viktigt att seniorbostäderna ligger i nära anslutning till service och i möjligaste mån kollektivtrafik samt har gemensamhetslokaler. Boendeplanen ska beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.



I västra söderort finns det 1 381 lägenheter på seniorboende, varav 606 lägenheter är allmännyttiga hyresrätter, 319 bostadsrätter och 456 övriga hyresrätter. Efterfrågan utifrån stadens konsumtion år 2022 var 974 lägenheter.

Enligt prognos baserad på befolkningsutveckling i regionen finns behov av 1 564 seniorbostäder 2040. (Swecos rapport *Seniorbostäder i Stockholms stad, 2023*). I västra söderort finns kännedom om cirka 360 nya lägenheter, varav 310 med hyresrätt, som preliminärt kommer vara färdigställda fram till 2028.

**Micasa är fastighetsägare för nedanstående seniorbostäder i region västra söderort.
Totalt 489 seniorlägenheter.**

På seniorboenden finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningarna:

- Axelsbergs seniorboende med aktivitetscenter, 126 lgh
- Långbrobergs seniorboende med aktivitetscenter, 31 lgh
- Kastanjens seniorboende, inget aktivitetscenter, 82 lgh
- Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Björken, 152 lgh
- Måsholmens seniorboende för döva och personer med dövblindhet och med teckenspråk som förstaspråk vid Skärholmens seniorboende med aktivitetscenter Tallen, 35 lgh
- Malsättras seniorboende, inget aktivitetscenter i samma byggnad. Aktivitetscentret Aspen ligger i närliggande lokal, dock inte i samma byggnad, 63 lgh.

Äldre med särskilda bostadsbehov kan få företräde till Micasas seniorlägenheter.

Micasas plan för ombyggnad av befintliga fastigheter till seniorbostäder i regionen är följande. Totalt cirka 160 seniorlägenheter.

Hägersten-Älvsjö

- Fruängsgården, Fruängen, ombyggnad av Fruängsgårdens servicehus A-hus till seniorboende, ca 80 lägenheter. Klart för inflyttning andra kvartalet 2024.
- Axelsbergs seniorboende/Jungfru Lona utökas med ca 30 lägenheter. Inflyttning andra kvartalet 2025.
- Utredning: Prästgårdshagen 2/Älvsjö. Ca 50 lägenheter i del som idag har hyrts av Stockholms SHIS. Tidplanen är oklar.

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

Till Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har det inkommit sex ansökningar om vård- och omsorgsboende, där främst otillgänglig bostad eller social isolering anges som skäl för ansökan samt två ansökningar om servicehusboende.

Till Skärholmens stadsdelsnämnd har det inkommit tre ansökningar om vård- och omsorgsboende, där främst otillgänglig bostad anges som skäl för ansökan.

Vid seniorboende finns träffpunkter/aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningarna. För att kunna driva träffpunkter/aktivitetscenter vid seniorboende är det viktigt att stadsdelarna tilldelas medel för detta.

5. Boendeplanering framåt

Målsättningen är att staden och regionerna ska kunna tillgodose de äldres behov av vård- och omsorgsboende, som är moderna och funktionella. Vård- och omsorgsboenden som också erbjuder en god arbetsmiljö för personalen.

Vård- och omsorgsboende ingår i stadens valfrihetssystem. Detta innebär att den äldre som har beviljats vård- och omsorgsboende har möjlighet att välja till vilket boende denne vill flytta.

Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i västra söderort

Den stadsövergripande äldreboendeplanen 2024 med utblick mot 2040 listar följande projekt inom region västra söderort. De som står med icke fet text avser icke specifika projekt utifrån behov eller förslag. Årtal avser planerat färdigställande.

Tabell 11. Planerad nybyggnation vård- och omsorgsboende i regionen

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2033 Hägersten-Älvsjö +60
	2034 Skärholmen +80
	2037 Hägersten-Älvsjö +60
	2038 Hägersten-Älvsjö +80
	2039 Hägersten-Älvsjö, +60
	2040 Hägersten-Älvsjö +80
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Skärholmen, Gräsholmsv. +54
	2033 Hägersten-Älvsjö +25

Källa: Boendeplan 2024 med utblick mot 2040, stadsövergripande äldreboendeplan.

Totalt planeras för 499 platser i vård- och omsorgsboende inom regionen varav 420 i egen regi och 79 i privat regi.

Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

Det behövs fler vård- och omsorgsboenden i region västra söderort och i staden totalt för att kunna möta det ökade behovet.

I regionen ökar behovet av vård- och omsorgsboende fram till 2030 med 110 platser, till 2040 med 342 platser och till 2050 med 558 platser. (*Swecos prognos*, se tabell 3).

Inom ramen för stadens valfrihetsmodell väljer den äldre vård- och omsorgsboende. Det kan vara inom regionen, andra regioner eller andra kommuner. 2023 valde 49 procent att flytta inom den egna regionen.

Förutsättningar för nyproduktion i regionen

I regionen finns behov av renovering och upprustning av servicehusen och vård- omsorgsboendena i olika omfattning. För att möta kommande behov behövs fler vård- och omsorgsboenden och seniorboenden. I stadens boendeplanering finns förslag på nyproduktion av fler vård- och omsorgsboenden i västra söderort, specifika och ospecifika projekt. För att möta kommande behov samt för en

effektiv resursanvändning anser regionen att det vore angeläget att i den fortsatta planeringen undersöka möjligheterna med en kombination av nyproduktion och ombyggnation.

Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion

Vård- och omsorgsboende är en gemensam resurs för staden. För att regionen ska kunna driva flera vård- och omsorgsboenden behövs det ekonomiska förutsättningar för detta samt till exempel ersättning för eventuella outhyrda lägenheter, så kallade tomgångskostnader.

Det finns både för- och nackdelar med nyproduktion jämfört med att omstrukturera befintliga fastigheter. En nyproduktion kan bli dyrare då både mark- och byggnadskostnader är högre än tidigare byggnationer. Vid nybyggnation tillkommer kostnader för uppstart av verksamheten samt tomgångskostnader för tiden innan alla lägenheter har tagits i bruk.

Fördelen med nyproduktion är att lägenheter och lokaler kan bli mer funktionella och anpassade utifrån de boendes och personalens behov. Vid en ombyggnation kan det ibland finnas vissa begränsningar utifrån fastighetens konstruktion. De äldre måste även flytta till andra boenden vilket kan vara påfrestande. En avveckling innebär bland annat tomgångskostnader.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Eva Alama, avdelningschef	2024-03-26