

PM Rotel 1 och 8 (Dnr KS 2018/738)

Boendeplan för år 2019 med utblick mot 2040

Uppdrag från budget

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Boendeplan 2019 med utblick mot 2040 godkänns i enlighet med bilaga 2 till promemorian och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.
2. Inriktning för utbyggnad av seniorbostäder godkänns i enlighet med bilaga 3 till promemorian och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.
3. Äldrenämnden uppmanas att i samarbete med exploateringsnämnden bedöma behov och efterfrågan av seniorbostäder i den årliga boendeplanen.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher anför följande.

Ärendet

Stadsdelsnämnderna/-regionerna ska enligt budget 2018 per region årligen ta fram ett gemensamt förslag till plan för att klara vård- och omsorgsboendebehovet. Arbetet samordnas av äldrenämnden som bearbetar förslagen från nämnderna i stadens boendeplan. I budget 2018 beslutades att boendeplanen för 2019 ska innehålla en djupare behovsanalys avseende korttidsboenden och dagverksamheter. Vidare beslutades att planeringen för utbyggnaden av icke biståndsbedömda boenden, så kallade seniorbostäder, ska konkretiseras i planen. I budget 2018 beslutade kommunfullmäktige också att kommunstyrelsen ska ta fram en handlingsplan för utbyggnad av seniorbostäder.

Beredning

Ärendet har beretts av Äldrenämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är i huvudsak positiv till äldrenämndens förslag till boendeplan och redovisar även ett kompletterande uppdrag om behovet av seniorlägenheter. Samtidigt understryker kontoret att efterfrågan och behovet kan vara väsentligt större då bedömningen utgår från dagens situation. Därutöver uppmanas äldrenämnden att i samarbete med exploateringsnämnden bedöma behov och efterfrågan av seniorbostäder i den årliga boendeplanen.

Våra synpunkter

Vår majoritet har tagit avgörande steg mot en långsiktig samhällsplanering som säkrar att alla äldre ska få rätt till ett tryggt och anpassat boende i vår stad. Genom en ny vision om att bygga 10 000 bostäder anpassade för äldre fram till år 2040 kan vi säkra framtidens behov. Ungefär hälften av bostäderna ska vara vård- och

omsorgsboende och seniorbostäder och den andra hälften hyresbostäder anpassade för äldre i vanliga flerfamiljshus. Genom en stegvis utvecklad äldreboendeplanering i samverkan med mark- och stadsplanering möter vi därmed på ett ansvarsfullt sätt stadens demografiska utmaningar. För första gången på flera decennier tar staden ett långsiktigt och heltäckande grepp om äldreboendeplaneringen. Det behövs många olika typer av bostäder för äldre och de bostäderna behöver vi börja planera nu. Förutom nya vård- och omsorgsboenden är utbyggnaden av seniorlägenheter prioriterad då många äldre stockholmare vill ha mer trygghet och gemenskap och behöver bo tillgängligt med hiss. En årlig revidering för behovsbedömning och analyser för såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder säkerställer att staden har ett uppdaterat underlag för kommande markanvisningar och beslut i berörda nämnder.

Vi är oerhört stolta över att Micasa Fastigheter i Stockholm AB nu börjar bygga nya vård- och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia även bygger nya seniorlägenheter. För att trygga stockholmarnas ökade behov av bostäder för äldre behöver staden också ha ett gott samarbete med externa aktörer. Vi har därför under mandatperioden genomfört ett stort antal uppskattade branschråd med privata aktörer, i syfte att stärka förståelsen för behovet av olika typer av bostäder för äldre i olika delar av staden och att öka stödet under markanvisnings- och planprocessen.

För att staden ska ha en god grund för planeringen av seniorbostäder har två rapporter om behoven tagits fram. Det är dock svårt att ta fram behovsprognoser på grund av de långa tidsperspektiven och med en rad svårbedömda faktorer att ta hänsyn till. Eftersom bedömningarna baseras på att en lika stor andel äldre bor i seniorbostäder som idag kan efterfrågan och behovet vara väsentligt större. Från politikens sida vill vi därför höja ribban och utöver prognosticerade vård- och omsorgsboenden och seniorboenden möta övriga behov av bostäder hos våra äldre stockholmare. Det behöver exempelvis byggas hyresrätter med låga hyror för de som har missbruks- eller hemlöshetsproblematik eller låg pension och skulder, många äldre vill bo i kollektivhus och det behöver också byggas bostadsrätter för seniorer som önskar denna boendeform. Nu lägger vi fram en vision och färdplan för hur en majoritet av dessa bostäder ska byggas. Att Stockholm bygger i rekordtakt lovar gott för möjligheten att uppnå målen.

Vi vill understryka vikten av att utbyggnaden av seniorbostäder kommer stockholmare i störst behov till del enligt den inriktning som gäller för Micasas seniorbostäder. Vi ser exempelvis gärna att 85+ prioriteras till en del av de privatbyggda seniorlägenheterna. Ur de äldres perspektiv är det en fördel att seniorlägenheter inte kräver biståndsbeslut för att få flytta in. Ökad gemenskap och trygghet i seniorboende kan bidra till att fler bor kvar längre i ordinärt boende och kan skapa mer effektiva flyttkedjor som frigör fler befintliga större bostäder för exempelvis barnfamiljer. Vi är övertygade om att i takt med att allt fler stockholmare i god tid planerar för sitt seniorliv, ställer sig i bostadsköer och ser möjligheter till gemenskap och trygghet i seniorboende med aktivitetscenter, kommer andelen äldre som söker icke biståndsbedömda bostäder att öka betydligt.

Liksom stadsledningskontoret vill vi även klargöra att regionernas förslag om boenden som kan vara lämpliga för omvandling till seniorboende med aktivitetscenter är just förslag. Mer ingående utredningar behövs för att ta ställning i sak. Stadsdelsnämnderna ska vid en eventuell fortsatt utredning ha de äldres bästa i fokus. En omvandling till seniorboende med aktivitetscenter ska alltid innebära ett

mervärde för stadens äldre. Inga omvandlingar är aktuella så länge det inte är klarlagt att det är tekniskt möjligt att skapa seniorlägenheter med rimliga hyresnivåer i fastigheten. Stadsdelsnämnderna måste också redovisa hur kvarboende äldre med servicehuskontrakt ska kunna få fortsatt likvärdigt stöd och service.

Vi föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Boendeplan 2019 med utblick mot 2040 godkänns i enlighet med bilaga 2 till promemorian och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.
2. Inriktning för utbyggnad av seniorbostäder godkänns i enlighet med bilaga 3 till promemorian och med hänvisning till vad som sägs i promemorian.
3. Äldrenämnden uppmanas att i samarbete med exploateringsnämnden bedöma behov och efterfrågan av seniorbostäder i den årliga boendeplanen.

Stockholm den 7 juni 2018

KARIN WANNGÅRD OCH TORUN BOUCHER

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Boendeplan 2019 med utblick mot 2040
3. Framtidens behov av seniorbostäder, Sweco 2018
4. Kartor

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anføres följande.

I Stockholm ska ingen behöva vara rädd för att bli gammal. Man ska heller inte förlora sitt självbestämmande bara för att man behöver andras hjälp. Den som vill bo kvar i sitt ordinarie boende ska få göra det, med stöd av hemtjänst. För den som vill flytta ska det finnas trygga och anpassade alternativ, och man ska kunna flytta i tid. Det är en fråga om trygghet, värdighet och om frihet.

Boendetiden på stadens vård- och omsorgsboenden har minskat kraftigt över åren. År 2016 var det 25 procent av samtliga boende som avlidit eller flyttat inom två månader, vilket är en anmärkningsvärt hög siffra. Särskilt i jämförelse med att motsvarande andel för år 2013 och tidigare låg under 8 procent.

Det är bra att majoriteten nu inser behovet av att öka tempot i byggandet av äldreboenden för att möta en åldrande befolkning. Det är viktigt att de planerade nybyggnationerna inte förblir papperskonstruktioner utan omvandlas till konkreta planer, samt att såväl nuvarande som kommande markanvisningar bevakas för att inte förlora sin aktualitet. Vi noterar exempelvis att antalet hemlösa över 65 år ökar kraftigt i Stockholm utan att det finns konkreta planer på en bostadslösning för denna utsatta grupp.

Vi vill i detta sammanhang åter lyfta betydelsen av att staden i sin mark- och stadsbyggnadspolitik har en beredskap för att tillhandahålla mark för samtliga äldreboenden

som behöver byggas – inte bara dem i kommunal regi. De prognoser som ligger till grund för behovsframskrivningen bygger på den demografiska utvecklingen och på antagandet att såväl nationella som kommunala regler och riktlinjer ligger fast. Riktlinjerna för biståndsbedömning är inget politiskt axiom och därmed kan förutsättningarna ändras. Alliansen anser dessutom att alla över 85 år som upplever oro, otrygghet och ensamhet och som så vill ska ha rätt till en plats på ett äldreboende i staden.

Behovsprognosen bygger på ett antagande om en fördelning 60/40 mellan kommunalt inrättade boenden. För att nå riktvärdet 60/40 föreslår förvaltningen att bedömningen av olika projekt, exempelvis beroende på hur situationen ser ut lokalt. Vi anser att det därmed finns en påtaglig risk att kväva privata och välbehövliga initiativ till att bygga äldreboenden i sin linda enbart för att upprätthålla formeln 60/40. I det fall då en privat aktör vill bygga ett äldreboende bör staden principiellt inta en positiv attityd.

Micasa Fastigheter hyr ut boenden med sammanlagt 600 platser till äldreomsorg i privat regi. Därmed anses kommunen ha rådighet över även dessa platser, vilket innebär att det finns en felaktig bild av det rådande riktvärde, som borde justeras uppåt (60) respektive neråt (40). Likaså behöver förslaget till lokalisering av nya vård- och omsorgsboenden på tomter där förutsättningarna bedöms ge ett kostnadseffektivt/rationellt byggande problematiseras vidare. Per definition är mark i anslutning till goda kommunikationer och service dyr i Stockholm, vilket riskerar att innebära att äldreboenden kommer att byggas i mer perifera lägen. Därmed riskerar vi att bygga äldreboendesolitärer, vilket vi kraftigt motsätter oss.

Vi ser gärna att nya äldreboenden byggs som en del i en kvartersstruktur i samklang med övrig stadsbebyggelse. Tanken i äldreboendeutredningens delrapport var att såväl trygghetsboende med aktivitetscenter som servicehus skulle tas med i boendeplaneringen. Så har inte skett fullt ut. Utan en siffersatt och komplett målbild blir ambitionsnivån godtycklig. Beträffande korttidsvård planerar förvaltningen en avveckling av tio av sammanlagt 143 platser i staden. Även om Tryggt mottagande i hemmet i vissa fall ersätter behovet av korttidsplats är en avveckling av funktionella platser inom äldreomsorgen - mot bakgrund av det kraftigt utökade behov som staden står inför – ett olyckligt beslut.

De ansvariga borgarråden konstaterar i ”mina synpunkter” att det behöver byggas hyresrätter med låga hyror för de som har missbruks- eller hemlöshetsproblematik och för de som har låg pension och skulder. Hur det ska åstadkommas i praktiken framgår inte i ärendet. Med tanke på att de utlovade låga hyrorna i Stockholmshuset inte blir så låga när det kommer till kritan är det än intressantare att få ta del av vilken lösning den rödgrönrosa majoriteten ser för att åstadkomma detta när det gäller boendeplanen.

Vi noterar att Västerort har ett underskott av boendeplatser, förvaltningen köper 27 procent av platserna. Ändå planeras en avveckling av tre boende, vilket ter sig märkligt. Vi förutsätter att förvaltningen bemödar sig om att äldre i samtliga regioner i staden har likvärdig tillgång till äldreboendeplatser, både i privat och i egen regi.”

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Erlund (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Äldrenämnden har tillsammans med stadsledningskontoret, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Boendeplaneringen utgår bland annat från Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende, analys av fastigheternas status, regionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar samt äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

Staden har för närvarande tillgång till 6 640 platser i vård- och omsorgsboende varav 3 664 drivs med kommunalt huvudmannskap. Platserna i enskild regi, upphandlade enligt Lag om valfrihetssystem, LOV, uppgår till 2 976. Inom staden finns idag 13 servicehus med cirka 1 260 lägenheter för uthyrning.

Enligt Swecos prognos förväntas stadens behov av platser i vård och omsorgsboende att fortsätta minska ett antal år. Staden har idag överskott vilket medger ett antal år för omställning av stadens fastighetsbestånd. I boendeplanen redovisas sju fastigheter som är beslutade eller planerade att avvecklas helt eller delvis. Med de idag beslutade förändringarna av lokalbeståndet är bedömningen att det fram till år 2029 finns tillräckligt med platser för att klara behovet av de kommunala platserna.

Från och med 2023 ökar behovet med cirka 2 200 nya platser fram till 2040, en ökning med cirka 40 procent. Med ett antagande om att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden så motsvarar det en utbyggnad om drygt 1 300 nya kommunala platser, cirka 21 nya vård- och omsorgsboenden. Boendenas storlek avgör antalet boenden som behöver nyproduceras. Det finns i dagsläget åtta utpekade nybyggnadsprojekt. Totalt beräknas ett behov av cirka 8-9 privata etableringar för vilka det ännu saknas specifika projekt. Ett antal projekt har i jämfört med tidigare planering senarelagts eller utgått för att justera för överskottet av platser.

För att öka tillgången av tillgängligt boende har Micasa Fastigheter i Stockholm AB tagit fram en plan för utbyggnad av seniorboende. I boendeplanen sammanfattas det långsiktiga behovet utifrån antagande om efterfrågan samt områden som bör prioriteras. Micasa Fastigheter i Stockholm AB planerar att färdigställa 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040 med fokus på östra söderort. Regionerna har lämnat förslag på boenden som helt eller delvis, i dialog med fastighetsägaren, kan vara lämpliga att bli seniorboende med aktivitetscenter.

I budget 2018 beslutade även kommunfullmäktige att kommunstyrelsen ska ta fram en handlingsplan för utbyggnad av seniorbostäder, vilket redovisas i ärendet.

Äldrenämnden

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 april 2018 att godkänna förvaltningens förslag till stadsövergripande boendeplan för 2019 med utblick mot 2040 samt förvaltningens förslag till slutrapport av Äldreboendeutredningen/ÄBO och att överlämna förslagen till kommunstyrelsen för beslut.

Reservation anfördes av Michaela Hollis (KD), Dennis Wedin m.fl. (alla M) och Ann-Katrin Åslund (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Torun Boucher (V), Mirja Räihä m.fl. (alla S) och Anders Ödmark m.fl. (alla MP), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Alfred Askeljung (C) som instämde i KD:s, M:s och L:s reservation.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Vallström (Fi) som instämde i V:s, S:s och MP:s särskilda yttrande.

Äldreförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 26 mars 2018 har i huvudsak följande lydelse.

På sikt förväntas antalet invånare som är 80 år och äldre bli ungefär dubbelt så många jämfört med idag vilket innebär en kraftig ökning av behovet av vård- och omsorgsboenden. Äldreförvaltningen har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta den kommande efterfrågan av vård- och omsorgsboende.

Äldreförvaltningen konstaterar att med de beslut och förslag som redovisas i planen så finns det fram till år 2029 tillräckligt med platser för att klara behovet gällande de kommunala platserna. Ett överskott av platser finns i nuläget vilket ger en möjlighet att ta ställning till hur befintligt bestånd av boenden ska användas, exempelvis kommer två fastigheter att rivas och ersättas med nya moderna boenden.

För att möta behoven när den äldre befolkningen ökar föreslås det en nyproduktion av cirka 21 vård- och omsorgsboenden. Antalet är avhängigt boendenas storlek. I årets boendeplan har definitionerna för de planerade projekten förtydligats för att konkretisera den planeringsfas som projekten befinner sig i. Äldreförvaltningen vill i sammanhanget framhålla vikten av att arbetet med boendeplaneringen sker i nära samverkan med berörda aktörer. Det är också viktigt med samverkan över stadsdelsgränserna för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Det finns svårigheter att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden. I boendeplanen konstateras att regionerna i ytterstaden i ökad omfattning kommer att behöva avlasta innerstadens behov.

Äldreförvaltningen vill särskilt lyfta fram att den långsiktiga boendeplaneringen baseras på behovsprognoser. Swecos prognos för vård och omsorgsboende är i år nedskrivna då det fanns en viss överskattning av behovet för 2017. Med de förslag som redovisas i årets boendeplan har därför ett antal projekt jämfört med tidigare planering senarelagts eller utgått för att minska överskottet av platser. Samtidigt finns skäl att i planeringen utgå från ett visst utbudsöverskott, bland annat på grund av prognososäkerhet, kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser eller evakueringsbehov/avveckling. Det är således viktigt att avstämning av boendeplanen sker årligen.

Antalet äldre som bor i otillgängliga bostäder ökar. Fler tillgängliga lägenheter kan leda till en senareläggning av behovet av vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen ser därmed att utbyggnaden av seniorboenden kan vara strategiskt viktig för staden. Kommunstyrelsen har i samverkan med Exploateringsnämnden och Äldrenämnden i budget 2018 fått i uppdrag att ta fram en samlad strategisk handlingsplan för att tillgodose behovet av bostäder för äldre. Arbetet har inletts och bedrivs parallellt med, och som ett komplement till, boendeplan 2019.

I de regionala boendeplanerna har stadsdelsförvaltningarna redogjort för tillgång och efterfrågan av dagverksamhet. Äldreförvaltningen kommer att analysera stadens behov av dagverksamheter i ett separat ärende.

Inom ramen för ÄBO-utredningen presenterades ett antal förslag för att tydliggöra funktionen för olika former av bostäder för äldre.

Äldreförvaltningen anser att inriktningen för stadens boendeformer har tydliggjorts i och med det arbete som redan har genomförts och planeras i enlighet med förslagen. Mot bakgrund av redovisningen ovan föreslår äldreförvaltningen att slutrapportering av ÄBO-utredningen sker med föreliggande tjänstutlåtande.

Jämställdhetsanalys

Bedömningen är att förslaget till boendeplan inte ger konsekvenser för invånarna beroende på om de är kvinnor eller män. Äldreförvaltningen vill däremot betona vikten av låga produktionskostnader för att eftersträva lägre bostadshyror. Hyror är en faktor för att motverka ekonomisk ojämlikhet då kvinnor statistiskt sett har lägre pension än män.

Beredning

Ärendet har initierats av Äldrenämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Boendeplan för år 2019 med utblick mot 2040

Stadsledningskontoret är i huvudsak positiv till äldrenämndens förslag till *Boendeplan 2019 med utblick mot 2040*. Boendeplanen beskriver på ett övergripande plan inriktning, strategier och förutsättningarna för att Stockholms stad på sikt ska klara behov och önskemål om olika boendeformer för äldre. Vidare anser stadsledningskontoret att planen är ett strategiskt viktigt verktyg i stadens arbete med att nå visionen om *Ett Stockholm för alla* och mål 1.7 *Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg med god kvalitet*.

I enlighet med budget 2018 innehåller planen en behovsanalys avseende korttidsboenden och icke biståndsbedömda boenden (seniorbostäder). Stadsledningskontoret kan dock konstatera att det saknas en djupare behovsanalys av dagverksamheter och vill poängtera vikten av att detta beaktas i framtagande av planen för 2020.

Förslag om omvandling till seniorboende med aktivitetscenter

I regionernas boendeplaner redovisas förslag på servicehus som kan vara lämpliga att omvandla till seniorboende med aktivitetscenter. Stadsledningskontoret vill betona att detta endast är förslag och att det behövs en mer ingående utredning för att ta ställning till detta. Vid en eventuell omvandling behöver aspekter som de enskildes livskvalitet samt behov och kostnad beaktas.

Regionernas boendeplaner

Av äldrenämndens boendeplan framgår att utöver Edö, som ska vara klart 2019, finns det 7 utpekade nybyggnadsprojekt som ska vara färdigställda fram till år 2028. Planering för dessa projekt pågår och i planen definieras de som ”beslutade förändringar”.

Stadsledningskontoret föreslår att ett av dessa projekt, *Trondheimsgatan* (beläget i Husby i region Västerort), utgår på grund av ändrad behovsbild. Därefter finns följande 6 projekt kvar i planeringen fram till och 2028:

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen) (2021)
- Årsta (Ottsjövägen) 2022)
- Bergholmsbacken (Bergholmsbacken) (2023)
- Högdalen (Ripsavägen) (2024)
- Hagastaden (etapp 2) (2025)
- Östermalm (2026)

Vidare föreslår stadsledningskontoret att ett privat projekt, *Gåsö* (beläget i Farsta strandplan i region Östra söderort) som tillkommit efter framtagandet av underlaget för äldrenämndens beslut, kompletteras planen som ett planerat projekt med färdigställande 2020.

Utöver ovan finns ytterligare ett kommunalt projekt som enligt de definitioner som gäller för äldreboendeplaneringen är att betrakta som en ”beslutad förändring”. Det gäller ett vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet i Johanneshov med planerat färdigställande år 2029 och där detaljplanearbete som inkluderar ändamålet pågår.

Med ovanstående förändringar bifogas *Boendeplan 2019 med utblick mot 2040* ärendet. Planeringen avseende vård- och omsorgsboende redovisas regionvis schematiskt på bifogat kartunderlag.

Stadsledningskontoret avser att återkomma i samband med budget 2019 med förslag om specifika uppdrag till berörda nämnder att säkerställa att den redovisade planeringen av utbyggnad av vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannskap till och med 2028 realiseras.

Framtidens behov av seniorbostäder

Förslag till inriktning för utbyggnad av seniorbostäder

Stadsledningskontoret anser att både Micasa:s och Sweco:s rapporter utgör användbara underlag för inriktningen för utbyggnaden av seniorbostäder. Inom Micasas fastighetsbestånd riktar sig seniorboende till personer som är 65 år eller äldre. Stadsledningskontoret anser dock att begreppet seniorbostad bör definieras som en bostad särskilt anpassad för minst en person i ålder över 55 år, så kallad 55 plus bostad.

Micasa:s planering av utbyggnad av seniorbostäder, inklusive 400 ombyggda lägenheter, utgör cirka 53 procent av det samlade prognosticerade behovet till 2040. Den del av Micasa:s planering som omfattar omvandling av befintliga resurser för ändamålet är ur ett fastighetsutvecklingsperspektiv rimlig. Stadsledningskontoret utesluter dock inte att delar av de cirka 1 100 lägenheter som bolaget planerar som nyproduktion lika väl kan realiseras via externa byggaktörer, beroende på hur förmedlingen av externt upplåtna seniorbostäder i hyresrätt regleras. Relationen mellan privat byggda och av allmännyttan byggda seniorbostäder bör fortsatt värderas. Om allmännyttans andel av utbudet av seniorbostäder ska öka, jämfört med dagens nivå om cirka 42 procent, behöver det därför analyseras ytterligare.

Stadsledningskontoret anser att behovsprognosen om cirka 2 800 bostäder kan utgöra en bas för fortsatt arbete. Tillsammans med den föreslagna geografiska fördelningen kan prognosen användas inför kommande markanvisningar i exploateringsnämnden och planering i stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att behovsbedömningen för seniorbostäder samt analyserna av utvecklingen avseende denna del av marknaden årligen bör revideras och därefter utgöra underlag för kommande markanvisningar och beslut i berörda nämnder. Detta bör ske samlat i samband med att boendeplanen för äldre beslutas i kommunstyrelsen. Äldrenämnden i samarbete med exploateringsnämnden bör ges ett särskilt uppdrag att ansvara för denna årliga bedömning av behov och efterfrågan.

Stadsledningskontoret anser utöver bedömningarna ovan att andra antaganden skulle kunna leda till att väsentligt fler seniorbostäder skulle behöva byggas. Om särskilda insatser vidtas, i form av till exempel ökade informationsinsatser, ökad efterfrågan identifieras eller om andra institutionella förändringar såsom skatteändringar införs, kan behovet och efterfrågan öka.

Flera andra önskvärda effekter kan uppnås genom en ökad takt i byggandet av seniorbostäder. Mer effektiva flyttkedjor kan uppnås då bostäder i det befintliga beståndet bättre kan nyttjas. Fler befintliga större bostäder, både i form av större lägenheter och småhus/radhus kan antas frigöras. Fler bostäder som idag har lägre hyresnivåer än vad nyproduktionen medger kan frigöras. Mer effektiv hemtjänst kan uppnås genom att fler äldre i behov av särskilt stöd samlas.

En ökad gemenskap och därmed ökad trygghet som seniorboende kan medge bör enligt stadsledningskontoret även bidra till att fler äldre kan bo kvar hemma längre, vilket i sin tur kan leda till att trycket på vård- och omsorgsboenden kan avta. Det betyder ökad kvalitet för den enskilde samtidigt resurser inom äldreomsorgen kan prioriteras mer rationellt.

Ett minskat behov skulle kunna vara ett resultat av en ökad takt i byggandet av ordinarie hyresrätter. De bostäder som idag byggs har generellt en hög standard framför allt gällande tillgänglighet. Efterfrågan på nyproduktion med relativt höga boendekostnader begränsas och hänger, precis som bostadsmarknaden i övrigt, ihop med läge i staden.

I de fall det är möjligt bör seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden kunna samlokaliseras och därmed eventuellt öka samnyttjandet av gemensamma funktioner och lokaler.

Stadens utbyggnad av seniorbostäder har som framgår ovan många angelägna syften varav ett är att fördröja behovet att flytta till vård- och omsorgsboende till förmån för möjlighet till ökat kvarboende. För att denna nytta ska komma staden till del är inriktningen, i likhet med vad som gäller för Micasa:s seniorbostäder för målgruppen 65 år eller äldre, att i första hand stockholmare ska prioriteras i samband med förmedling av seniorbostäder för personer 55 år eller äldre. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har en viktig roll i att säkerställa förmedlingsregler som stöder denna inriktning och i den fortsatta planeringen får utredas hur regler och rutiner för detta kan utformas. Stadsledningskontoret har för avsikt att överväga förslag i kommande budget för 2019 med uppdrag till bolaget om detta. Av samma skäl kan det finnas anledning att i samband med markanvisningar och exploateringsavtal som rör utbyggnad av seniorbostäder se över möjligheterna att säkerställa den av staden önskade inriktningen i dessa skeden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att *Boendeplan 2019 med utblick 2040* och förslaget till *inriktning för utbyggnad av seniorbostäder* godkänns med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår också att kommunstyrelsen uppmanar äldrenämnden att i samarbete med exploateringsnämnden bedöma behov och efterfrågan avseende seniorbostäder i den årliga boendeplanen.

Reservationer m.m.

Äldrenämnden

Reservation anfördes av Michaela Hollis (KD), Dennis Wedin m.fl. (M) och Ann-Katrin Åslund (L) enligt följande.

Vi yrkar att Äldrenämnden beslutar
- att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut.
- att anföra följande:

I Stockholm ska ingen behöva vara rädd för att bli gammal. Man ska heller inte förlora sitt självbestämmande bara för att man behöver andras hjälp. Den som vill bo kvar i sitt ordinarie boende ska få göra det, med stöd av hemtjänst. För den som vill flytta ska det finnas trygga och anpassade alternativ, och man ska kunna flytta i tid. Det är en fråga om trygghet, värdighet och om frihet. Boendetiden på stadens vård- och omsorgsboenden har minskat kraftigt över åren. År 2016 var det 25 procent av samtliga boende som avlidit eller flyttat inom två månader, vilket är en anmärkningsvärt hög siffra. Särskilt i jämförelse med att motsvarande andel för år 2013 och tidigare låg under 8 procent.

Det är bra att majoriteten nu inser behovet av att öka tempot i byggandet av äldreboenden för att möta en åldrande befolkning. Det är viktigt att de planerade nybyggnationerna inte förblir papperskonstruktioner utan omvandlas till konkreta planer, samt att såväl nuvarande som kommande markanvisningar bevakas för att inte förlora sin aktualitet. Vi noterar exempelvis att antalet hemlösa över 65 år ökar kraftigt i Stockholm utan att det finns konkreta planer på en bostadslösning för denna utsatta grupp.

Vi vill i detta sammanhang åter lyfta betydelsen av att staden i sin mark- och stadsbyggnadspolitik har en beredskap för att tillhandahålla mark för samtliga äldreboenden som behöver byggas – inte bara dem i kommunal regi.

De prognoser som ligger till grund för behovsframskrivningen bygger på den demografiska utvecklingen och på antagandet att såväl nationella som kommunala regler och riktlinjer ligger fast. Riktlinjerna för biståndsbedömning är inget politiskt axiom och därmed kan förutsättningarna ändras.

Vi i stadshusalliansen anser dessutom att alla över 85 år som upplever oro, otrygghet och ensamhet och som så vill ska ha rätt till en plats på ett äldreboende i staden.

För det andra bygger hela behovsprognosen på ett antagande om en fördelning 60/40 mellan kommunalt inrättade boenden (såväl i egen regi som på entreprenad) och privat drivna boenden som förmedlas via LOV. Skulle regeringen gå fram med ett skarpt förslag i linje med Valfärdsutredningens delbetänkande om ett mycket snävt överskottstak i välfärden och skulle det förslaget vinna politisk majoritet så kommer såväl vinstdrivande som icke-vinstdrivande aktörer att slås ut. Både den idéburna sektorn och företagarorganisationer har skickat tydliga varningssignaler om att så kommer att bli fallet. Detta skulle betyda att staden kommer att behöva stå för hela expansionen av äldreomsorgen i framtiden. Redan den långsiktiga osäkerheten om spelreglerna för branschen riskerar att skrämja bort aktörer som hade velat investera i den svenska välfärden. Detta är en konkret risk som måste beaktas i planeringen.

För att nå riktvärdet 60/40 föreslår förvaltningen att bedömningen av olika projekt, exempelvis en begäran om markanvisning från en privat aktör behandlas mer restriktivt eller generöst beroende på hur situationen ser ut lokalt. Vi anser att det därmed finns en påtaglig risk att kväva privata och välbehövliga initiativ till att bygga äldreboenden i sin linda enbart för att upprätthålla formeln 60/40. I det fall då en privat aktör vill bygga ett äldreboende bör staden principiellt inta en positiv attityd.

Micasa Fastigheter hyr ut boenden med sammanlagt 600 platser till äldreomsorg i privat regi. Därmed anses kommunen ha rådighet över även dessa platser, vilket innebär att det finns en felaktig bild av det rådande riktvärde, som borde justeras uppåt (60) respektive neråt (40).

Likåsom behöver förslaget till lokalisering av nya vård- och omsorgsboenden på tomter där förutsättningarna bedöms ge ett kostnadseffektivt/rationellt byggande problematiseras vidare. Per definition är mark i anslutning till goda kommunikationer och service dyr i Stockholm, vilket riskerar att innebära att äldreboenden kommer att byggas i mer perifera lägen. Därmed riskerar vi att bygga äldreboendesolitärer, vilket vi kraftigt motsätter oss. Vi ser gärna att nya äldreboenden byggs som en del i en kvartersstruktur i samklang med övrig stadsbebyggelse.

Tanken i äldreboendeutredningens delrapport var att såväl trygghetsboende med aktivitetscenter som servicehus skulle tas med i boendeplaneringen. Så har inte skett fullt ut. Utan en siffersatt och komplett målbild blir ambitionsnivån godtycklig.

Beträffande korttidsvård planerar förvaltningen en avveckling av tio av sammanlagt 143 platser i staden. Även om Tryggt mottagande i hemmet i vissa fall ersätter behovet av korttidsplats är en avveckling av funktionella platser inom äldreomsorgen - mot bakgrund av det kraftigt utökade behov som staden står inför – ett olyckligt beslut.

Vi noterar att Västerort har ett underskott av boendeplatser, förvaltningen köper 27 procent av platserna. Ändå planeras en avveckling av tre boende, vilket ter sig märkligt. Vi förutsätter att förvaltningen bemödar sig om att äldre i samtliga regioner i staden har likvärdig tillgång till äldreboendeplatser, både i privat och i egen regi.”

Särskilt uttalande gjordes av Torun Boucher (V), Mirja Räihä m.fl. (S) och Anders Ödmark m.fl. (MP) enligt följande.

Alla äldre ska ha rätt till ett tryggt och anpassat boende i vår stad. Vår majoritet har tagit avgörande steg mot en långsiktig samhällsplanering för att uppnå den viktiga målsättningen mot våra äldre och på ett ansvarsfullt sätt möta de demografiska utmaningarna. En stegvis utvecklad äldreboendeplanering där mark- och stadsplaneringen i allt högre grad samordnas med äldreboendeplaneringen har lett fram till *Boendeplan 2019 med utblick mot 2040*.

Äldreboendeplaneringen är ett pågående utvecklingsarbete och inför nästa års plan kommer analysen av behovet av seniorlägenheter att fördjupas. För första gången sedan seklets början bygger Micasa Fastigheter AB nya vård- och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia byggs nya seniorlägenheter. Även privata aktörer behöver delta i utbyggnaden av bostäder för äldre och ett flertal uppskattade rundabordsamtal har därför förts med privata aktörer för att stärka förståelsen för stadens behov av bostäder för äldre och ge dem ökat stöd under markanvisnings- och planprocessen.

Vi behöver bygga 37 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040, varav fem redan är markanvisade och fler är på gång. Utbyggnaden av seniorlägenheter är också kraftigt prioriterad av vår majoritet för att möta det stora och ökade behovet av tillgängliga lägenheter med möjlighet till trygghet och gemenskap. Exploateringsnämnden har därför från år 2018 fått en indikator om att bygga 300 seniorlägenheter med hyresrätt, vilket fram till år 2040 innebär närmare 7 000 nya kommunala och privata seniorlägenheter. Tillskapandet av aktivitetscenter i anslutning till så många av Micasas befintliga seniorboenden som möjligt ökar samtidigt servicen för hyresgästerna och skapar fler öppna träffpunkter i vår stad. Nio aktivitetscenter har redan öppnats runt om i staden och ytterligare tio är under planering.

I regionernas förslag redovisas boenden som kan vara lämpliga för att bli seniorboende med aktivitetscenter. Vi vill understryka att redovisningen inte innebär att vi tar slutgiltigt ställning till regionernas förslag. En eventuell omvandling ska alltid utgå från ett äldreperspektiv och det ska innebära ett mervärde för stadens äldre att omvandla till seniorboende med aktivitetscenter i fastigheten. Inga omvandlingar är heller aktuella så länge det inte finns en utredning som visar att det är tekniskt möjligt att tillskapa seniorlägenheter med rimliga hyresnivåer i den aktuella fastigheten, samt att stadsdelen kan redovisa hur kvarboende äldre med servicehuskontrakt kan erhålla samma stöd och service som innan

omvandlingen. Dessutom kan eventuell planerad nyproduktion av seniorlägenheter i närområdet påverka ett framtida ställningstagande.