

# Boendeplan 2023 med utblick mot 2040

Stadsövergripande äldreboendeplan

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

**Boendeplan 2023 med utblick mot 2040**

**Dnr:** ALD 2022/117

**Förvaltning:** Äldreförvaltningen

**Avdelning:** Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

**Kontaktperson:** Lotta Jaensson och Therese Rosén

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>6</b>
<b>1. Bakgrund</b>	<b>9</b>
<b>Planeringsprocessen</b>	<b>9</b>
<b>Referensgruppen för boendeplanering</b>	<b>10</b>
<b>Lokalresursplanering</b>	<b>10</b>
<b>Boendeplanens upplägg</b>	<b>10</b>
<b>Definitioner</b>	<b>11</b>
<b>2. Befintliga resurser i särskilt boende</b>	<b>13</b>
<b>Beräkning av resurser</b>	<b>13</b>
Privata platser med LOV-avtal	13
Privata profilboenden med ramavtal enligt LOU	13
<b>Planeringsinriktning 50/50</b>	<b>14</b>
<b>Nettohyreskostnad per boendedygn</b>	<b>14</b>
<b>Konsekvenser av pandemin</b>	<b>14</b>
<b>Kommunerna inom Stockholms län</b>	<b>15</b>
Stadsgemensamma resurser	15
Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet	16
Utomkommunala ansökningar – särskilt boende	16
Länsöverenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende	16
<b>Flyttströmmar</b>	<b>16</b>
<b>Stadens platser i särskilt boende</b>	<b>17</b>
Vård- och omsorgsboende	18
Servicehus	20
Profilboende	22
Korttidsboende	23
Boende med särskild inriktning – språk, kultur	23
Nationella minoriteter	23
Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik	24
<b>Sammanställning av regionernas boendeplaner</b>	<b>24</b>
Västerort	24
Ombyggnation och upprustning	26
Innerstaden	26
Östra söderort	28
Västra söderort	31
<b>3. Behovsprognos och boendeplanering</b>	<b>33</b>
<b>Om äldreomsorgsprognosen</b>	<b>33</b>
Alternativa prognoser	33
Utvärdering av prognos 2021	34
<b>Befolkningsutveckling</b>	<b>34</b>
Den äldre befolkningen i Stockholms stad	34
Medellivslängden ökar	35
<b>Behovsprognos 2022-2040</b>	<b>37</b>
Ett minskat omsorgstagande utom för de äldsta	37

## Boendeplan 2023 med utblick mot 2040

4 (77)

Skillnader i staden	37
Prognos äldreomsorgstagare	38
Prognos vård- och omsorgsboende 2021-2040	38
Behovsprognos korttidsvård	39
Behov och efterfrågan profilboende	40
Behov och efterfrågan nationella minoriteter	41
Behov hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik	41
<b>Boendetider i särskilt boende</b>	<b>42</b>
Vård- och omsorgsboende	42
Servicehus	42
<b>Att möta behoven stadsövergripande</b>	<b>43</b>
Privat nyproduktion	43
Kommunal nyproduktion	44
Kommunal avveckling	44
<b>Att möta behoven - förslag per region</b>	<b>45</b>
Region västerort	45
Region innerstaden	47
Region östra söderort	48
Region västra söderort	50
<b>4. Seniorbostäder</b>	<b>52</b>
Definition	52
Förmedling	53
Befintliga seniorbostäder	54
Målsättning för utbyggnad av seniorbostäder	54
Känd nyproduktion	56
Ökad befolkning skapar behov av nyproduktion	59
Ramprogram för seniorbostäder	59
Efterfrågan seniorbostäder	59
Framtida behov av seniorbostäder	60
Behov av ökad kartläggning av seniorbostäder	60
<b>5. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter</b>	<b>62</b>
<b>Trygga, tillgängliga bostäder fördröjer vårdbehov</b>	<b>62</b>
Icke anpassade bostäder ökar behov av särskilt boende	62
Seniorbostäder kan leda till fler år i eget boende	63
Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende	64
<b>Samordnad boendeplanering, en förutsättning</b>	<b>65</b>
Följsamhet till boendeplanen	65
Privat nyetablering – etableringskedjor	65
Detaljplaner och bygglov	66
<b>Fördelning kommunalt/privat 50/50</b>	<b>66</b>
<b>Omstrukturering fastighetsbestånd</b>	<b>67</b>
Framtida vägval för fastighetsbeståndet	67
Överskott ger möjligheter till ombyggnation	68
Risk för akuta behov av underhåll	69
Servicehusens behov av upprustning och modernisering	69
Efterfråge- och målgruppsanalys vid omstrukturering	70
<b>Inriktning för nyproduktion</b>	<b>71</b>
Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden	71
Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende	71

<b>Ekonomiska överväganden vid boendeplanering</b>	<b>72</b>
Val av fastighetsägare	72
Höga investeringskostnader för nyproduktion	73
Nettohyreskostnad	74
<b>Referenslista – källor och litteratur</b>	<b>77</b>

## Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram en gemensam regionplan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta efterfrågan och behov av servicehus och seniorbostäder.

Äldreförvaltningens arbete med den stadsövergripande boendeplanen sker i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Som utgångspunkt ligger Swecos äldreomsorgsprognos 2021. Vidare utgår boendeplanen från Micasas analys av fastigheterna och exploateringskontorets uppgifter kring pågående och planerade projekt. Boendeplanen utgår även från ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter samt relevant forskning som är av vikt att ta hänsyn till och har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

Totalt har staden tillgång till 7 934 platser inom vård- och omsorgsboende. Av dessa drivs 2 843 med kommunen som huvudman och 943 platser drivs på entreprenad. Stadens valfrihetssystem, platser med inriktning somatik eller demens, omfattar 7 201 platser. Under 2021 nyttjades cirka 87 procent av platserna i valfrihetssystemet inom staden och cirka 24 procent av platserna utom staden. I staden finns det elva servicehus med totalt 855 lägenheter. Samtliga drivs i egen regi.

Befolkningsprognosen visar att antalet personer över 80 år förväntas fördubblas fram till 2040. De allra äldsta över 90 år beräknas minska fram till 2025 för att därefter öka. Behovet av platser beräknas öka med cirka 1 300 platser inom den närmaste tioårsperioden. År 2040 beräknas cirka 8 160 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende jämfört med cirka 5 430 år 2022, en ökning med 2 730 personer. Behoven av vård- och omsorgsboende har på kort sikt påverkas av pandemin. Bedömningen är att behovet återgår till normala nivåer under året.

För att möta de ökade behoven planeras för ett tillskott av cirka 2 700 platser, motsvarande 31 nya vård- och omsorgsboenden, fram till 2040. Med planeringsinriktningen att 50 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen en utbyggnad om cirka 980 nya kommunala platser fram till 2040. Detta inkluderar även ersättning för

220 platser som har beslutats att avvecklas. Med ett antagande om 80-100 platser per nytt boende motsvarar det ungefär elva nya vård- och omsorgsboenden.

Staden har för närvarande ett överskott av platser. Med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov samt mindre ändamålsenliga boenden avvecklas. För många särskilda boenden finns det ett ökande behov av underhåll och modernisering. Innerstaden bedöms ha det största behovet. Överskottet innebär utrymme att prioritera underhåll och översyn av beståndet. Det förordas en inriktning att i samband med behov av större upprustning/underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns.

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus anser äldreboendeplaneringen att stadsledningskontoret och äldreförvaltningen i samråd med Micasa och stadsdelsförvaltningarna ska kunna samordna planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa servicehus som biståndsbedömd boendeform i regionerna även på längre sikt. Omstruktureringar av servicehus ska ske parallellt med en satsning på utbyggnad av moderna seniorbostäder med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning till boendet.

Enligt äldreboendeplaneringen är det väsentligt att stadens nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Äldreboendeplaneringen förordar att Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden.

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Om hela den föreslagna kommunala utbyggnaden sker via stadens nyproduktion så motsvarar det en investeringsutgift om 3,5 till 4,0 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning av befintliga boenden.

Mot bakgrund av de stora investeringsutgifterna finns behov av att staden kan hyra vård- och omsorgsboenden av andra aktörer. Micasa kan i dessa fall tillämpa tredjepartsinhyrningar. När det gäller hyressättningen, lyfts upp att marknadsbaserade externa inhyrningar kan, till skillnader från kommunal inhyrning, leda till ökande hyreskostnader över tid.

Kommunstyrelsen har slagit fast en maxgräns för vad nya vård- och omsorgsboenden får kosta per boendedygn. I årets regionala boendeplaner redovisar nämnderna som en jämförelse uppgifter om nettohyreskostnad för befintliga vård- och omsorgsboenden, vissa överstiger maxgränsen.

Då detta nyckeltal är relativt nytt i planeringen måste beräkningarna kvalitetssäkras för att jämförelser mellan boenden ska bli så korrekta som möjligt.

I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare av nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande etableringskedjor. En etableringslots har inrättats inom äldreförvaltningen för att informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen.

Under ett planeringsår kan det komma initiativ från privata aktörer om att starta nya vård- och omsorgsboenden vilka inte alltid är i linje med boendeplanen. I boendeplanen framhålls att enligt kommunfullmäktige ska boendeplanen, som är behovsstyrd, vara vägledande för samtliga nämnder gällande planering och förändringar av äldreboendebeståndet.

Boendeplanen ska även beakta efterfrågan samt behovet av seniorbostäder. Mot bakgrund av att det finns en stor grupp äldre som bor i otillgängliga fastigheter är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg.

Staden har slagit fast en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Stadens mål ska uppgå till 3 600-4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Målet blir då att det ska finnas 8 900-9 500 lägenheter jämfört med det senast uppskattade beståndet (2021) på drygt 5 300 lägenheter. Höjningen syftar till att en andel om 2,6 istället för 2,3 procent av befolkningen över 55 år ska ha möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040.

Det är av stor vikt att det finns en mångfald av aktörer och upplåtelseformer. Äldreboendeplaneringen ser behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt. Äldreboendeplaneringen anser vidare att nyproducerade seniorbostäder ska ha tillgång till en gemensamhetslokal i eller nära anslutning till boendet.



# 1. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för behovet av vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov. Boendeplanen ska även beakta behov och efterfrågan av servicehus och seniorbostäder. Arbetet sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Utgångspunkten för boendeplaneringen är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas. Vid prioritering av åtgärder är utgångspunkten att utbudet av biståndsbedömda boenden är en gemensam resurs för staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen. För att säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses på längre sikt finns i den stadsövergripande boendeplanen en åtgärdsplan för åren 2022-2040 där markplaneringen, stadsplaneringen och äldreboendeplaneringen samordnas.

## Planeringsprocessen

Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplanen och föreslår beslut om åtgärder. Förslaget till boendeplan behandlas i referensgruppen för boendeplanering. Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp tar del av förslaget. Styrgruppen för äldreboendeplanering ska godkänna de förslag som lagts. Därefter arbetas förslagen successivt in i kommande års boendeplanering.

Efter antagande av planen i äldrenämnden ska den godkännas av kommunstyrelsen. Den är vägledande för samtliga nämndernas löpande beslut gällande större förändringar av stadens äldreboendebestand eller som annars berör planeringen. Kommunfullmäktige ger stadsdelsnämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt i enlighet med planeringen.

## Referensgruppen för boendeplanering

Äldreförvaltningen samordnar stadens referensgrupp för boendeplanering. Gruppen inrättades ursprungligen genom beslut av kommunfullmäktige år 2000. I gruppen ingår äldreomsorgschefer som representanter för respektive region, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Referensgruppen har normalt möten en gång per månad och ärenden ska anmälas till äldreförvaltningen senast en vecka innan mötet.

Syftet med referensgruppen är bland annat att säkerställa att dialog har skett i enlighet med förslagen i den stadsövergripande boendeplanen. Stadsdelsförvaltningarnas önskemål om förändringar i beståndet ska förankras i referensgruppen i god tid innan beslut i stadsdelsnämnd. Förändringar som avses är ny-, om- och tillbyggnad, tillfällig stängning, avveckling, ändrad inriktning med mera. Gruppen ska bedöma alla ärenden, inklusive ansökningar om olika stimulansbidrag för lokaländamål, som är föremål för vidare prövning av kommunstyrelsen.

## Lokalresursplanering

I stadens strategiska arbete med lokalförsörjningen ingår en stadsövergripande lokalresursplanering. Den baseras på nämndernas årliga lokal-försörjningsplaner som ingår i ärendet Budgetunderlag och inriktning följande år och aggregeras till en samlad plan för staden som ska föreläggas kommunstyrelsen. Denna lokalresursplanering, som för närvarande inte omfattar bostäder utan endast lokaler, kommer att utvecklas successivt. På sikt är ambitionen att pröva om även äldreboendeplaneringen ska integreras i den samlade och stadsövergripande lokalresursplaneringen.

## Boendeplanens upplägg

Som utgångspunkt för boendeplanen ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplanen från Micasas analys av fastigheterna samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter samt relevant forskning som har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

Då boendeplanen växt snabbt och nya delar tillkommit görs i årets plan, Boendeplan 2023, en revidering av dispositionen för att förtydliga och skapa översikt över den stora mängden data. För att öka möjligheten att enkelt få grepp om sammanhang, stora mängder data och hur olika delar påverkar boendeplaneringen, är boendeplanen indelad i ett antal numrerade kapitel. Utöver sammanfattning och bakgrund har

de delar av tidigare boendeplaner som beskriver nuläget, det vill säga befintliga resurser i olika former av boenden, huvudsakligen lagts i kapitel ”2. **Befintliga resurser i särskilt boende**”. Här presenteras hur resurserna beräknas, vilka resurser som finns övergripande i staden och nedbrutet på regionnivå.

Efter genomgången av stadens platser i särskilt boende blickar vi framåt i nästa kapitel ”3. **Befolkningsutveckling och behovsprognos**”. Först görs en beskrivning av den demografiska utvecklingen för gruppen äldre. Sedan följer en prognos för omsorgsbehoven och en fördjupning om hur behovet ser ut i olika boendeformer. Slutligen redogörs för planering av hur de identifierade behoven ska mötas, först på en stadsövergripande nivå och sedan på regionnivå.

Kapitel ”4. **Seniorbostäder**” gör en övergripande beskrivning av seniorbostädernas nuvarande och potentiellt ökande roll för stadens utbud av bostäder för äldre.

Boendeplanen avslutas med kapitel ”5. **Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter**”. I det sista kapitlet lyfts frågor och områden som är av speciell vikt att ta i beaktande vid den framtida planeringen. En analys görs av överväganden som är viktiga för att möta de framtida boende- och omsorgsbehoven. Reflektioner och synpunkter samlas framför allt under rubriken ”Äldreboendeplaneringens synpunkter”, i slutet av varje stycke.

## Definitioner

### Vård- och omsorgsboende

En gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg. Det är en biståndsprövad insats enligt socialtjänstlagen. I Stockholms stad finns vård- och omsorgsboenden för personer med somatisk sjukdom eller demenssjukdom. Det finns profilboenden som har specialkunskap utifrån en särskild diagnos eller funktionsnedsättning, exempelvis psykisk sjukdom. Vissa vård- och omsorgsboenden har inriktning mot exempelvis olika språkgrupper, kultur eller etnicitet.

### Servicehus

I servicehus bor den enskilde i en egen lägenhet med trygghetslarm och har tillgång till exempelvis viss gemensam service, gemensamma lokaler och sjuksköterska. Servicehus är en biståndsbedömd insats. Hemtjänstinsatser ges efter behovsprövning.

### Korttidvård

En kortare periods vård och omsorg på ett vård- och omsorgsboende. Orsaken kan vara växelvård eller avlastning för den som vårdar en

närstående i bostaden. Korttidsvård kan även vara aktuellt av andra orsaker, exempelvis under pågående utredning av den enskildes omvårdnadsbehov.

### **Seniorbostäder**

Seniorbostäder är lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för äldre över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och tillgång till gemensamma lokaler. Vid vissa av stadens seniorboenden driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Stockholms stads kommunala bolag tillhandahåller endast seniorbostäder som hyresrätt för målgruppen 65 år och äldre.

## 2. Befintliga resurser i särskilt boende

Nedan redovisas befintliga resurser i särskilt boende för äldre. Redovisningen syftar till att beskriva de platser som finns i särskilt boende från ett övergripande perspektiv samt uppdelat på de fyra regionerna inom staden. Den översiktliga sammanställningen består av platser i vård- och omsorgsboende, servicehus, profilboende och korttidsvård. Efter den finns en sammanställning av de fyra regionernas boendeplaner vad gäller behov och tillgång för vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning samt servicehus. Respektive stadsdelsnämnd har fattat beslut om den regionala planen.

### Beräkning av resurser

Utgångspunkten vid beräkning av antal platser baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannaskap - entreprenad och egen regi - samt nyttjande av privata platser upphandlade enligt LOV (lag om valfrihetssystem) och LOU (lag om offentlig upphandling), inom och utanför stadens geografiska område. Antalet LOV-platser förändras kontinuerligt genom de LOV-upphandlingar som görs fyra gånger per år.

### Privata platser med LOV-avtal

LOV-platser som ingår i stadens avtal kan, om de under vissa förutsättningar inte nyttjas av staden, erbjudas till andra kommuner. Antalet LOV-platser inom staden anges inom den region där platserna är belägna. Med utgångspunkt från de senaste årens faktiska nyttjande av LOV-platser beräknas resursen till 90 procent av de avtalade platserna inom staden. Resursen beräknas till cirka 20 procent av de avtalade platser belägna utanför staden. Detta har justerats ner från 25 procent i årets plan i och med att antalet platser utanför kommunen har ökat väsentligt, däremot inte nyttjandet.

### Privata profilboenden med ramavtal enligt LOU

I den samlade behovsberäkningen av vård- och omsorgsboende inkluderas även profilboende. Både profilboenden som drivs med kommunen som huvudman och avtalade privata profilboenden belägna inom kommunen inkluderas fullt ut som resurs i boendeplaneringen, för närvarande 229. De utomkommunala profilboendena, totalt 246 platser, räknas som resurs motsvarande 25 procent av antalet avtalade platser, det vill säga 62 platser, vilket ungefär motsvarar antalet av de utomkommunala platserna som staden köper.

## Planeringsinriktning 50/50

Beräkning av antal platser i vård- och omsorgsboende baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannskap (entreprenad och egen regi) samt nyttjande av privata platser enligt beräkningen ovan. De 126 platserna för korttidsvård räknas inte som en resurs i denna planering. Planeringsinriktningen är att 50 procent av platserna ska ha kommunalt huvudmannskap och 50 procent ska vara privata LOV-platser.

## Nettohyreskostnad per boendedygn

För närvarande utgår en ersättning mellan nämnderna i form av en lokalschablon om 115 kronor per dygn för lokalkostnader när en person inom ramen för kundvalet väljer vård- och omsorgsboende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. Denna ersättning är tänkt att kompensera för skillnaden i kostnader mellan den hyra som nämnden betalar till fastighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende samt möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms.

I årets boendeplan redovisar nämnderna uppgifter om nettohyreskostnad per vård- och omsorgsboende utifrån en teoretisk beläggning om 100 procent. Variationen är stor mellan olika boenden inom staden. Det viktade medelvärdet för samtliga vård- och omsorgsboenden uppgår till 76 kronor per boendedygn. Med hänsyn till att det i princip aldrig råder 100 procents beläggning så anser äldreboendeplaneringen att den nuvarande ersättningen om 115 kronor per dygn kan vara adekvat.

Verksamhet	NHK - Intervall högst-lägst	NHK - Viktat genomsnitt
Gruppboende soma/demens	minus 58 - 335	76

## Konsekvenser av pandemin

Under den pågående pandemin har belägningsgraden på de särskilda boendena minskat. Antal månadsplatser har minskat med i snitt cirka 124 månadsplatser i jämförelse med år 2020. Antalet ej verkställda beslut på vård- och omsorgsboende har minskat under 2021. Vid årets slut fanns 121 beslut som var ej verkställda, jämförelsevis med 188 beslut 2020. Det kan härledas till minskad oro med anledning av en hög vaccinationsgrad i samhället, som bidragit till att fler äldre väljer att flytta till vård- och omsorgsboende. Den främsta orsaken till att be-

sluten om särskilt boende inte verkställts är att den enskilde inte upplever sig redo att flytta eller väntar på ett specifikt vård- och omsorgsboende.

Det går att se att beläggningen börjat stiga igen under 2021. Den minskade efterfrågan på vård- och omsorgsboenden kan dock innebära en risk för innevarande vårdskuld vilket på sikt kan komma att medföra en ökad andel äldre som behöver få sina behov tillgodosedda genom akuta placeringar när behovet inte längre kan tillgodoses med hemtjänstinsatser eller med stöd från anhöriga.

Pandemin påvisar även att en fastighets utformning kan försvåra ett effektivt smittskydd. Exempelvis kan det saknas möjligheter till avskilda besöksrum, uteplatser behöver anpassas, få omklädningsrum för personalen kan leda till trängsel och få in- och utgångar inverkar på möjligheten att hålla avstånd.

## **Kommunerna inom Stockholms län**

I och med att antalet äldre i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar görs en utblick hur det ser ut i kommunerna inom Stockholms län. Av länets övriga 25 kommuner har tretton kommuner valfrihetssystem för vård- och omsorgsboende. Stockholms stads valfrihetssystem omfattar i dagsläget privata boenden som är belägna i 20 av länets övriga kommuner.

### **Stadsgemensamma resurser**

Det är viktigt att framhålla att samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma resurser. Genom kundvalet är det den enskilde som väljer boende. Som framgår i avsnittet ”Flyttströmmar” väljer i snitt cirka 30 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan region än den egna, cirka hälften väljer ett boende i en annan stadsdelsförvaltning. Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna och även inom regionerna. Samverkan över stadsdels- och regiongränserna behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Exempelvis finns en påtaglig svårighet att hitta lämpliga platser för nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden vilket påverkar förutsättningarna och påvisar behov av samverkan.

### **Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet<sup>1</sup>**

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsundersökning där kommunerna anger nuläget beträffande tillgång på särskilt boende samt en bedömning av framtida behov och tillgång. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2021 uppger tre kranskommuner en obalans i form av underskott av platser. Övriga kommuner rapporterar balans mellan utbud och efterfrågan.

### **Utomkommunala ansökningar – särskilt boende**

Socialtjänstlagen ger den enskilde rätt att i vissa fall ansöka om särskilt boende i en annan kommun. Den kommun som får en sådan ansökan utreder, fattar beslut och ansvarar för biståndet om ansökan beviljas.

Under 2021 har staden mottagit 353 utomkommunala ansökningar. Av dessa inkom 143 ansökningar från personer bosatta i kommuner inom länet, flest från Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Solna och Södertälje. Dessa kommuner har valt att inte ingå i länsöverenskommelsen som beskrivs nedan. Av de 202 ansökningar som har lett till beslut har 103 beviljats. Staden har ingen statistik för de äldre från Stockholms stad som har ansökt och beviljats särskilt boende i andra kommuner.

### **Länsöverenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende**

Sedan den 1 juli 2019 ingår staden i en överenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende mellan kommuner i Stockholms län. I dagsläget ingår 13 av länets 26 kommuner i denna överenskommelsen som innebär att utflyttningskommunen fattar biståndsbeslut, behåller ansvaret för den enskilde och köper plats av inflyttningskommunen.

Under 2021 har staden förmedlat plats till 103 personer från andra kommuner i enlighet med länsöverenskommelsen. Flest förmedlingar har skett till kommunerna Nacka, Norrtälje och Täby.

### **Flyttströmmar**

Stadens valfrihetssystem gör det möjligt för äldre att välja vilket boende de önskar när de fått beslut om vård- och omsorgsboende eller servicehus. Det ingår både boenden med kommunen som huvudman och privata vårdgivare, upphandlade enligt LOV. Majoriteten av de äldre väljer ett

---

<sup>1</sup> Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021



boende inom den region man redan bor i men tendensen är att flyttbenägenheten ökat de senaste åren.

Snittet för 2021 är att 67 procent väljer ett boende inom sin region jämfört med 70 procent för år 2017. Personer från övriga regioner väljer främst att flytta till innerstaden. Västra söderort är den region som har haft den största andelen utflyttningar de senaste åren. Regionen ser ingen specifik orsak till detta men antal boenden inom regionen är förhållandevis få. Innerstaden har störst andel som väljer att flytta till annan kommun inom valfrihetssystemet.

**Tabell.** Flyttströmmar mellan regioner samt flytt utanför Stockholm inom valfrihetssystemet. Källa: Paraplysystemet, oktober 2021.

Region inom vilket beslutet verkställts samt verkställighet utanför Stockholms stad											
VoB		Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm	
	Västerort	758	71%	125	12%	54	5%	33	3%	101	9%
	Innerstaden	75	4%	1 356	71%	197	10%	64	3%	224	12%
	Östra söderort	37	4%	126	12%	731	70%	71	7%	84	8%
	Västra söderort	24	4%	114	17%	108	16%	366	54%	68	10%

**Tabell.** Andel som väljer boende inom samma region. Paraplysystemet, oktober 2021<sup>2</sup>.

Region	2017	2018	2019	2020	2021
Västerort	73%	71%	69%	70%	71%
Innerstaden	72%	72%	71%	72%	71%
Östra söderort	68%	73%	71%	69%	70%
Västra söderort	66%	62%	59%	59%	54%
Medel	70%	70%	68%	68%	67%

## Stadens platser i särskilt boende

Nedan finns en stadsövergripande beskrivning av stadens platser i särskilt boende, aktuella inriktningar, nyttjandet av platserna samt en beskrivning av efterfrågan inom de olika inriktningarna. Uppgifterna har

<sup>2</sup> Beräkningar från Paraplysystemet, oktober 2021

hämtas från regionernas boendeplaner, Sweco och stadens verksamhets-system som Paraplysystemet med mera.

### Vård- och omsorgsboende

I stadens valfrihetssystem ingår vård- och omsorgsboenden med somatisk- och/eller demensinriktning. Det finns vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap, det vill säga i stadens egen regi eller entreprenad samt privata vård- och omsorgsboenden som staden har tillgång till genom avtal som upphandlats enligt LOV. Stockholms valfrihetssystem omfattar i dagsläget cirka 140 vård- och omsorgsboenden. Gällande de privata boendena som ingår i stadens LOV-avtal är dessa belägna i 20 av länets övriga 25 kommuner. Profilboende och korttidsvård ingår inte i stadens valfrihetssystem och upphandlas därför enligt LOU.

Tabell: Antal platser i vård- och omsorgsboende - mars 2022.

Region	Somatik och demens inom valfrihetssystemet	Korttidsplats	Profilboende	Totalt
<b>Västerort</b>	<b>1 030</b>			<b>1 168</b>
varav egen regi/entreprenad	532	46	55	633
varav privat	498	7	30	535
<b>Innerstaden</b>	<b>1 900</b>			<b>2 021</b>
varav egen regi/entreprenad	1 415	49	72	1 536
varav privat	485	0	0	485
<b>Västra söderort</b>	<b>615</b>			<b>686</b>
varav egen regi/entreprenad	334	11	54	399
varav privat	281	6	0	287
<b>Östra söderort</b>	<b>1 248</b>			<b>1 319</b>
varav egen regi/entreprenad	562	14	0	576
varav privat	686	39	18	743
<b>Egen regi/entreprenad</b>	<b>2 843</b>	<b>120</b>	<b>181</b>	<b>3 144</b>
<b>Privat inom kommunen</b>	<b>1 950</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>2 050</b>
<b>Privat utom kommunen</b>	<b>2 408</b>	<b>86</b>	<b>246</b>	<b>2 740</b>
<b>Totalt</b>	<b>7 201</b>	<b>258</b>	<b>475</b>	<b>7 934</b>

Staden har som framgår av tabellen ovan för närvarande totalt tillgång till **7 934** platser i vård- och omsorgsboende vilket omfattar alla inriktningar och driftsformer. Av det totala antalet platser drivs **3 144** med kommunalt huvudmannaskap, inkluderat platser i profilboenden och korttidsvård. Av dessa platser drivs 943 på entreprenad.

Valfrihetssystemet som omfattar platser med inriktning somatik eller demens omfattar **7 201** platser. Av dessa drivs 2843 med kommunen som huvudman. Det finns 4358 privata platser upphandlade enligt LOV. Av dessa finns 1 950 inom kommunen och 2 408 i andra kommuner i länet.

### Nyttjande/köp

Under 2021 köptes totalt sett i snitt 4 467 månadsplatser inom stadens valfrihetssystem vilket är en liten minskning från 4 591 för år 2020. Av det totala antalet var 2 765 månadsplatser i egen regi/entreprenad, närmare 62 procent av de kommunala platserna. Av de privata platserna inom staden köpte staden 1703 platser, cirka 87 procent av tillgången. Staden köpte utöver ovan, 574 platser, cirka 24 procent, av privata vårdgivare av LOV-platser i andra kommuner. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan vara tillgängliga för andra kommuner. Dessutom köpte staden ett trettiotal platser på individavtal i andra kommuner, det är platser som inte ingår i valfrihetssystemet.

### Lediga och tillfälligt stängda platser

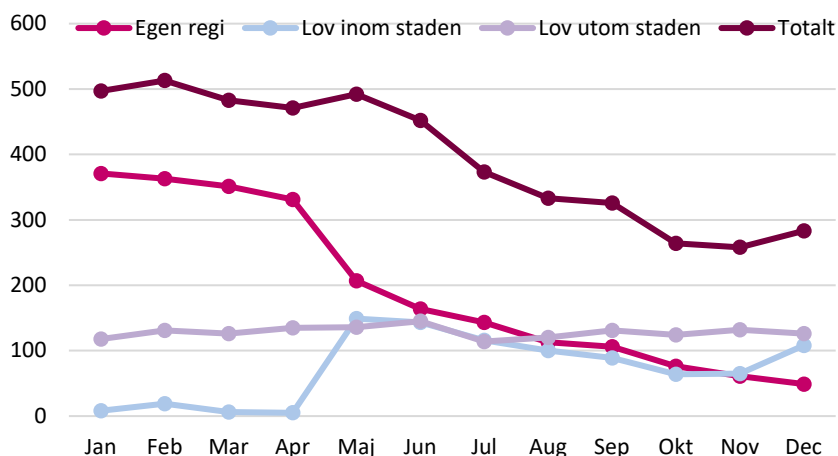
Antalet lediga platser varierar över tid och påverkas av olika faktorer. Det rör sig ofta om enstaka platser per boende. Det har sedan några år funnits ett överskott då antalet äldre successivt har minskat. Det skiljer sig åt mellan regionerna, exempelvis är efterfrågan på platser på boenden i innerstaden vanligtvis hög.

Som en konsekvens av pandemin och en minskad efterfrågan har antalet lediga platser ökat. Utöver demografiska orsaker har det förekommit att äldre med beslut om vård- och omsorgsboende valt att avvakta med inflyttning med anledning av pandemin. Det har resulterat i en viss ökning av ej verkställda beslut av särskilt boende. En ytterligare orsak kan även vara att äldre på grund av pandemin även avvaktar med att ansöka om särskilt boende och bor kvar hemma med hemtjänst.

Till följd av överskottet har en del anpassningar skett genom att ett antal platser är tillfälligt stängda. Möjligheterna finns då att snabbt utöka antalet platser igen när behov uppstår. En del platser har tillfälligt ställt om till korttidsboende för äldre med konstaterad covidsmitta. För närvarande är 227 platser tillfälligt stängda vilket är 40 fler än förra året då 188 platser var vilande. Fördelat per region finns 13 i västerort, 96 i innerstaden, 65 i västra söderort och 53 i östra söderort. Dessa är inte anmälda till den centrala köhanteringen och ingår inte i statistiken nedan.

Diagram. Antal lediga platser på vård- och omsorgsboende per månad 2021.

Källa: Stockholms Trygghetsjour



Uppgifterna i diagrammet om lediga platser är inhämtade från stadens köhantering. Det avser endast antalet lediga lägenheter som har anmälts till köhanteringen vid ett visst mätdatum. Antalet inrapporterade lägenheter kan således skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter då ansvaret ligger på varje verksamhet att meddela de lediga lägenheterna.

Antalet lediga platser inom kommunala boenden minskade kraftigt under året. Från januari när det fanns 373 lediga platser till december då det fanns 49 lediga platser. En minskning med 87 procent. En trolig förklaring till minskningen är minskade antal platser i kombination med att personer som tidigare avvaktat med att flytta in under 2020, på grund av pandemin, nu flyttat in.

## Servicehus

I februari 2022 fanns elva servicehus i staden med totalt 855 lägenheter. Servicehusens storlek varierar mellan 25-135 lägenheter. Samtliga drivs i egen regi. De elva servicehusen är belägna inom sju stadsdelsförvaltningar, vilket innebär att sex stadsdelsförvaltningar således inte har något servicehus.

Tabell. Servicehus i staden, februari 2022

	Servicehus	Lägenheter	Lediga lägenheter* feb 2022	Förändring jmf Boendeplan 2022
Västerort	2	163	12	-4
Innerstaden	4	363	20	0
Västra söderort	3	191	12	0
Östra söderort	2	138	7	-166
<b>Staden totalt</b>	<b>11</b>	<b>855</b>	<b>51</b>	<b>-170</b>

\* Lediga lägenheter, uppgifter från Stockholms Trygghetsjour

### Avveckling, omvandling och övriga förändringar

Antalet servicehuslägenheter har minskat med 170 lägenheter jämfört med föregående boendeplan. Under 2021 pågick arbetet med att avveckla Enskededalens servicehus med 166 lägenheter som tomställdes under 2021 och ska omvandlas till seniorlägenheter. I och med ombyggnationer och evakueringar inom Kista servicehus har kapaciteten minskat något.

**Västerort:** Kista servicehus genomgår stambyte och renovering 2021-2022. Efter genomförd renovering och flytt till de renoverade lokalerna våren 2022 finns 76 lägenheter. Det hus som används för evakuering är ett tidigare avvecklat servicehus som kommer att anpassas till seniorbostäder när de evakuerade flyttat tillbaka. Skolörtens servicehus är i behov av upprustning och behovet att ha kvar servicehuset bör ses över inom de närmaste åren. En samordning av detta bör ske inom regionen.

**Innerstaden:** Fridhemmets servicehus är i behov av omfattande renovering och upprustning. Upprustningsbehov har även utretts i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens servicehus.

**Östra söderort:** Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har avvecklat Enskededalens servicehus som kommer att genomgå underhåll och anpassas till seniorbostäder. På lite längre sikt finns ett omfattande behov av renovering av Enskede Nya servicehus och Rågsveds servicehus. För Rågsveds servicehus har förvaltningen och Micasa kommit överens om att bolaget ska utreda möjligheten till att inrymma seniorbostäder i fastigheten istället för servicehus.

**Västra söderort:** Under 2019 har en del av Fruängsgårdens servicehus med 63 lägenheter tomställts. Denna del av servicehuset kommer underhållas och anpassas till cirka 80 seniorbostäder vilket kommer vara färdigställt 2023. En annan del av servicehuset har utretts för framtida omvandling till vård- och omsorgsboende. Älvsjö servicehus är i behov av modernisering och upprustning. Micasa utreder möjligheterna till omställning till seniorbostäder.

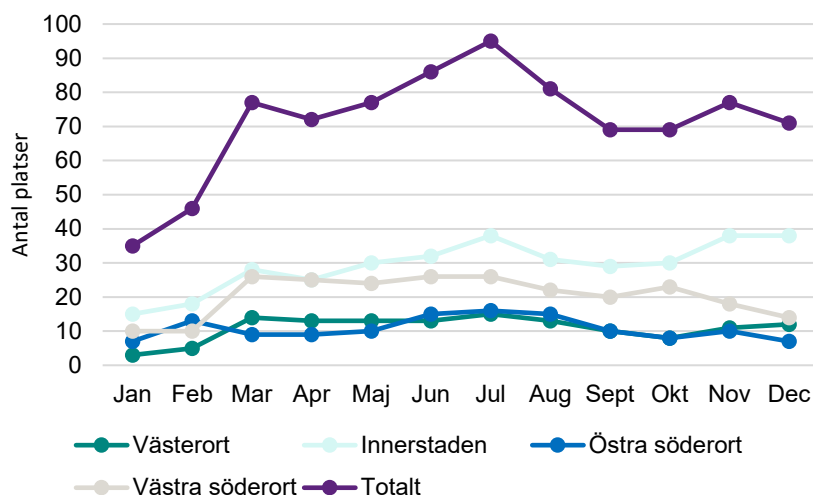
### Lediga platser i servicehus

Vid mät datum i februari 2022 fanns 51 lägenheter lediga för uthyrning. Det är en minskning från 76 lägenheter samma period 2021. Minskningen kan härledas till att antalet lägenheter har anpassats under 2021. Lediga lägenheter i andra servicehus har erbjudits inom ramen för omstruktureringarna. Innerstaden framför att de till följd av pandemin har

fler lediga lägenheter än normalt då efterfrågan på servicehus i innerstaden vanligtvis är hög. Diagrammet nedan visar utvecklingen under 2021. Antalet kan skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter om de inte är inrapporterade som lediga.

Diagram. Antal lediga lägenheter i servicehus per månad 2021.

Källa: Stockholms Trygghetsjour.



## Efterfrågan

De flesta stadsdelsförvaltningar beskriver en fortsatt minskad efterfrågan av servicehus under pandemin. Den efterfrågan som finns tillgodoses inom befintligt bestånd för närvarande. Stadsdelsförvaltningarna med servicehus i innerstaden lyfter att det var efterfrågan på platser i servicehus där innan pandemin och att efterfrågan sannolikt kommer att öka ytterligare om fler servicehus läggs ner i andra stadsdelar. Antalet verkställda beslut har minskat inom samtliga förvaltningar.

## Profilboende

Med profilboende avses ett vård- och omsorgsboende som har en profilering mot en särskild målgrupp med särskilda behov utifrån någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning. Det kan vara boenden med inriktning mot psykogeriatrisk problematik/psykiatriska diagnoser eller boenden för personer med svåra demenssjukdomar med beteendemässiga och psykiska symtom.

Totalt har staden tillgång till 475 platser i profilboende inom kommunen och i andra kommuner. Av dessa är 181 platser, profilboende med Stockholms stad som huvudman. I västerort finns totalt fyra profilboenden, inkluderat två privata, med sammanlagt 85 platser. I innerstaden finns tre profilboenden med 72 platser varav 63 är profilerade mot psykogeriatrisk och nio mot personer som drabbats av stroke. I västra

söderort finns ett boende med 54 platser med profilering mot Huntington, frontallobsdemens respektive psykiatri. Inom östra söderort finns inga profilboenden som drivs i egen regi men ett privat med 18 platser.

Det finns 294 platser i privata profilboenden som är upphandlade enligt LOU. Av dessa är 48 platser belägna inom stadens gränser. I kranskommunerna Täby, Österåker, Solna, Salem, Sundbyberg, Huddinge och Nacka finns det totalt 181 platser som ingår i samma ramavtal. Restande 65 platser är belägna i Eksjö, Nässjö respektive Hässleholm.

#### Nyttjande/köp

Under 2021 köptes totalt sett i snitt 267 månadsplatser i profilboende. Av dessa var 148 platser med kommunalt huvudmannskap.

#### Korttidsboende

Det finns i dagsläget 172 platser för korttidsvård inom staden. Antalet korttidsplatser är olika fördelat mellan stadsdelsförvaltningarna och regionerna. I genomsnitt köptes cirka 133 månadsplatser inom staden. På individavtal köptes 15 månadsplatser inom staden och sex månadsplatser i andra kommuner.

#### Boende med särskild inriktning – språk, kultur

Inom staden finns ett servicehus som kan erbjuda finsk inriktning, ett seniorboende med HBTQI-inriktning samt ett seniorboende för döva. Det finns ett antal vård- och omsorgsboenden inom stadens valfrihetssystem som, utöver inriktning mot demenssjukdom eller somatisk sjukdom, har inriktning mot språk eller kultur. Staden kan i dagsläget erbjuda boenden som riktar sig till äldre som talar finska, arabiska, persiska, spanska eller har en judisk bakgrund. Samtliga drivs av privata utförare inom LOV.

#### Nationella minoriteter

Sveriges fem nationella minoriteter är sverigefinnar, samer, tornedalingar, judar och romer. Staden är förvaltningsområde för finska, samiska och meänkieli och efterfrågan av äldreomsorg för dessa grupper måste bevakas och tillgodoses. Staden ska även verka för romsk inkludering. I Staden finns två vård- och omsorgsboenden med inriktning finsktalande. Det finns ytterligare ett privat boende med finsk inriktning i Hanninge kommun. Det finns ett vård- och omsorgsboende med med judisk inriktning. Det finns inget vård- och omsorgsboende med särskild inriktning för de samiska eller tornedalska minoritetsgrupperna. I dagsläget finns inte heller någon känd efterfrågan.

## **Hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik**

Socialförvaltningens hemlöshetsräkning från 2020 visar att 179 personer 65 år och äldre var hemlösa vid mättilfället. Majoriteten av personerna hade en mera stadigvarande boendesituation som exempelvis Hem för vård eller boende (HVB) och stödboende som båda är genomgångsbostäder. En mindre del hade en mer akut boendesituation: akutboende, camping eller sov utomhus.

SHIS Bostäder ingår inte i hemlöshetsräkningen, de är genomgångsbostäder med en maximal boendetid på fem år. Under 2021 köpte stadsdelsförvaltningarna totalt 59 platser på SHIS, 125 platser på HVB och 79 platser på stödboende.

Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorboenden via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden, exempelvis på grund av skulder. Hittills har Micasa hyrt ut 53 lägenheter till SHIS där äldre får andrahandskontrakt. De hyresavtal som SHIS har föreslagit ska tas över av andrahandshyresgästen har alla fungerat bra och hittills har 28 personer fått förstahandskontrakt.

## **Sammanställning av regionernas boendeplaner**

Nedan följer en sammanfattande genomgång av de fyra regionernas boendeplaner vad gäller behov och tillgång för vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning samt servicehus. Respektive stadsdelsnämnd har fattat beslut om den regionala planen.

### **Västerort**

Region västerort omfattar stadsdelsnämndsområdena Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby och Bromma. Respektive stadsdelsnämnd har fattat beslut i enlighet med den regionala boendeplanen.

### **Befolkningsutveckling**

I hela regionen beräknas en hög inflyttning under de kommande åren utifrån den pågående samt planerade nyproduktionen av bostäder i samtliga stadsdelsnämndsområden. Andelen invånare över 65 år beräknas öka med 51 procent i regionen fram till år 2040. Antalet personer 80 år och äldre förväntas öka med över 95 procent.

### **Regionens prognostiserade behov av vård- och omsorgsboendeplatser**

Fram till 2040 ökar behovet med 614 platser i vård- och omsorgsboende i regionen, motsvarande 51 procent jämfört med idag. Behovet av



vård- och omsorgsboende varierar stort mellan de olika stadsdelsförvaltningarna vilket delvis kan förklaras av skillnader i faktorer ensamboende, utbildningsnivå och andel utrikes födda äldre. Men den största påverkan på variationen hänger samman med inkomstnivå.

Tabell. Prognos antal äldreomsorgstagare i vård- och omsorgsboende. Källa Sweco 2021

Stadsdelsnämnd	2021	2025	2030	2040	Förändring % 2021-2040
Rinkeby-Kista	181	210	250	320	+77%
Spånga-Tensta	140	150	170	210	+50%
Hässelby-Vällingby	474	470	500	610	+29%
Bromma	401	450	510	660	+65%
<b>Västerort – totalt</b>	<b>1 196</b>	<b>1 280</b>	<b>1 430</b>	<b>1 800</b>	<b>+51%</b>

### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns totalt 1 030 platser i vård- och omsorgsboende. Av det totala antalet drivs 532 platser i egen regi och 498 platser i privat regi. Därutöver finns det totalt i regionen fyra profilboenden med sammanlagt 85 platser med inriktning äldrepsykiatri och 53 platser för korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har platserna är platserna oförändrade.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. Mars 2022. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

Stadsdelsnämnd	Egen regi	Entreprenad	LOV	Totalt	Tillfälligt stängda	Jmf boendeplan 2021
Rinkeby-Kista	93	0	71	164	13	0
Spånga-Tensta	0	0	84	84	0	0
Hässelby-Vällingby	129	0	177	306	0	0
Bromma	310	0	166	476	0	0
<b>Västerort – totalt</b>	<b>532</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>1 030</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

### Behov i relation till platser

Bedömningen är att det nuvarande utbudet av vård- och omsorgsboenden inom regionen tillgodoser behovet under de närmaste åren med ett visst överskott av platser. Under 2021 har överskottet på somatiska platser minskat medan antalet lediga platser i demensboende har ökat. På grund av minskad efterfrågan finns för närvarande 13 somatikplatser som är tillfälligt stängda. Regionen påtalar ett ökat behov av platser med demensinriktning samt korttidsvård. En del av de befintliga somatiska platserna kan på sikt behöva konverteras till demensplatser eller korttidsvårdsplatser.

### Avveckling, omvandling och övriga förändringar

**Rinkeby-Kista:** Kista vård- och omsorgsboende har 13 platser i malpåse. Platserna är stängda tillsvidare på grund av låg efterfrågan, men vid behov används åtta av dessa som korttidsplatser. **Hässelby-**

**Vällingby:** Hässelgårdens vård- och omsorgsboende har avvecklats under 2021. Därefter har lokalen hyts av en privat vårdgivare.

**Bromma:** Mälarbackens vård- och omsorgsboende har kvar sex demensplatser som korttidsvårdsplatser på grund av överskott av platser.

### Ombyggnation och upprustning

I **Spånga-Tensta, Bromma och Hässelby-Vällingby** föreligger för närvarande inga behov av större ombyggnationer eller upprustningar.

**Rinkeby-Kista:** Kista servicehus, Kista Torg 5, genomgår stambyte och renovering under 2021-2022. Det avvecklade servicehuset på Kista Torg 3 används för evakuering. Efter evakueringar och sambyten finns planer på att Kista Torg 3 omvandlas till seniorbostäder.

### Kommunal nybyggnation

**Rinkeby-Kista:** Ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende med 90 platser byggs i Rinkeby. Det beräknas vara klart för inflyttning hösten 2022.

### Privat nybyggnation

**Spånga-Tensta:** Magnolia Bostad/Vardaga planerar för ett boende i Spånga, Ferdinand 9. Svenska Stadsbyggen planerar för ett vård- och omsorgsboende på Tenstaterassen. **Hässelby-Vällingby:** Ambea/Vardaga planerar för ett vård- och omsorgsboende i Riddersvik. **Bromma:** Efib AB planerar för ett nytt boende i Abrahamsberg och Stockholms Sjukhem planerar öppna ett nytt boende inom Bromma sjukhus.

### Innerstaden

Innerstaden består av stadsdelsnämndsområdena Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

### Befolkningsutveckling

Innerstadsregionen har 2021 drygt 66 000 invånare 65 år eller äldre. Det är en ökning med 1280 personer jämfört med 2020, 670 personer i åldersgruppen 65-79 år och 610 personer i åldersgruppen 80-85 år. Gruppen +65 år väntas öka stort i innerstadsregionen. Fram till 2030 förväntas åldersgruppen öka med 13 250 personer och till 2040 med knappt 25 000 personer.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har betydelse för att beräkna behovet av äldreomsorg. I innerstadsregionen beräknas antalet personer över 80 år öka från 15 280 personer år 2021, till 25 350 år 2030 och till 30 690 år 2040. Det innebär en ökning med 15 410 personer och en dryg fördubbling av antalet personer över 80 år på mindre än 20 år.

Av ovanstående grupp över 80 år förväntas antalet personer över 85 år öka från 7 190 personer år 2021 till 16 840 personer 2040, vilket innebär en ökning med 9650 personer. Äldre över 90 år ökar från 2 960 personer år 2021 till 7 190 personer år 2040.

### Regionens prognostiserade behov av platser

I innerstaden beräknas antalet omsorgstagare att öka på kort och lång sikt. Antalet personer i behov av vård- och omsorgsboende antas öka med 1 480 personer till år 2040, vilket är en ökning med 72 procent. Fram till år 2025 förväntas behovet öka med cirka 340 platser jämfört idag. Den största ökningen sker mellan år 2030 och 2040.

Tabell. Prognos antal äldreomsorgstagare i vård- och omsorgsboende.  
Källa Sweco 2021

Stadsdelsnämnd	2021	2025	2030	2040	Förändring % 2021-2040
Kungsholmen	393	470	540	680	+73%
Norrmalm	369	430	500	660	79%
Östermalm	579	650	720	950	64%
Södermalm	709	840	980	1 240	75%
<b>Östra söderort – totalt</b>	<b>2 050</b>	<b>2 390</b>	<b>2 740</b>	<b>3 530</b>	<b>+72%</b>

### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns 1 900 platser i vård- och omsorgsboende med somatisk och demensinriktning. Av dessa är 1415 platser med kommunalt huvudmannaskap varav 834, cirka 59 procent, drivs på entreprenad. Det finns därutöver 49 platser för korttidsvård och 72 platser i profilboende med kommunalt huvudmannaskap. Inom regionen finns det också 485 platser med somatik- och demensinriktning i privata boenden. Jämfört med föregående års boendeplan har egen regi ökat med 6 platser. Platserna i entreprenad är oförändrade. Detta gäller även för de privata vård- och omsorgsboendena.

## Boendeplan 2023 med utblick mot 2040

28 (77)

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. Mars 2022. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

Stadsdelsnämnd	Egen regi	Entreprenad	LOV	Totalt	Tillfälligt stängda	Jmf boendeplan 2021
Kungsholmen	248	86	97	431	42	0
Norrmalm	63	151	92	306	0	0
Södermalm	190 (184)	318	184	692 (686)	43 (15)	6
Östermalm	80	279	112	471	11 (0)	0
Innerstaden - totalt	581 (575)	834	485	1 900 (1894)	96 (15)	6

### Avveckling, omvandling och övriga förändringar

På grund av minskad efterfrågan på platser under pandemin har stadsdelarna Kungsholmen, Södermalm och Östermalm tillfälligt tomställt totalt 96 platser på vård- och omsorgsboende men dessa kan öppnas igen när behov finns.

**Norrmalm:** Micasa har en pågående utredning om lokalen för det nedlagda Vasens vård- och omsorgsboende kan användas för seniorboende.

### Behov av ombyggnation och upprustning

Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket inom regionens boenden. **Kungsholmen:** Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende är i behov av renovering och upprustning. Micasa har under 2019 genomfört en undersökning av renoveringsbehoven, dialog pågår i frågan. **Norrmalm:** I fastigheten som inrymmer Väderkvarnens vård- och omsorgsboende är arbetet med de liggande stammarna färdigt. Eventuellt behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten utreds av Micasa. **Östermalm:** Micasa genomför undersökning av stammarna på Rio vård- och omsorgsboende och beräknar kunna ge besked under 2022 om behov av åtgärder och konsekvenser för verksamheten. På **Södermalm** finns inga behov av större ombyggnationer de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov.

### Kommunal nybyggnation

**Norrmalm:** Planeringen fortgår för Micasas nya vård- och omsorgsboende år 2027 i Hagastaden, omfattande 90 platser.

### Östra söderort

Östra söderort består av stadsdelsnämndsområdena Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

### Befolkningsutveckling

I östra söderort prognostiseras en ökning av antalet yngre äldre, 65-79 år, med cirka 50 procent fram till år 2040. Under ett antal år har antalet

invånare i östra söderort över 80 år minskat men nu förväntas målgruppen öka med totalt 96 procent fram till år 2040 med anledning av de senaste årens ökning av de yngre äldre. Äldre över 90 år ökar under samma period med 56 procent.

### Regionens prognostiserade behov av platser

Mellan år 2021 och 2023 sker en minskning av behovet av vård- och omsorgsboende, med cirka 30 platser. Behovet börjar successivt öka mellan år 2024 och 2040 med 460 platser motsvarande drygt 39 procent.

Tabell. Prognos antal äldreomsorgstagare i vård- och omsorgsboende.

Källa Sweco 2021

Stadsdelsnämnd	2021	2025	2030	2040	Förändring % 2021-2040
Enskede-Årsta-Vantör	472	490	530	690	+46%
Skarpnäck	215	240	280	380	+77%
Farsta	450	460	500	620	+38%
<b>Östra söderort – totalt</b>	<b>1 137</b>	<b>1 190</b>	<b>1 310</b>	<b>1 690</b>	<b>+49%</b>

### Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

I regionen finns totalt 1 248 platser i vård- och omsorgsboende med somatik- och demensinriktning. Av dessa är 562 platser i vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudmannaskap samt därutöver 14 platser för korttidsvård. Det finns 686 platser i privata boenden, 18 privata platser i profilboenden samt 39 platser för korttidsvård i privat regi. Antalet platser i egen regi/entreprenad har totalt sett minskat med 72 platser jämfört med föregående år.

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. Mars 2022. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.<sup>3</sup>

Stadsdelsnämnd	Egen regi	Entreprenad	LOV	Totalt	Tillfälligt stängda	Jmf boendeplan 2021
<b>E-Å-V</b>	248	80(152)	171	499 (571)	45 (53)	-72
Farsta	171	0	431	602	39	0
Skarpnäck	63	0	84	147	0	0
<b>Östra söderort – totalt</b>	<b>482</b>	<b>80 (152)</b>	<b>686</b>	<b>1 248 (1320)</b>	<b>84 (53)</b>	<b>-72</b>

<sup>3</sup> Analysfil specialversion mars 2022.

## Avveckling, omvandling och övriga förändringar

### **Enskede-Årsta-Vantör:**

Nuvarande Högdalens och Årsta vård- och omsorgsboenden ska avvecklas och rivras då de inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Årsta vård- och omsorgsboende har stängts på grund av minskad efterfrågan inför kommande rivning. På Enskededalens servicehus pågår omstrukturering till seniorbostäder. Det tidigare vård- och omsorgsboendet Mårtensgården avvecklades under 2021.

**Skarpnäck:** I Skarpnäck planeras Hemmet för gamla med 63 lägenheter att avvecklas i samband med att det nya vård- och omsorgsboendet Bergholmsbacken. Det nya boendet är planerat att ha 72 platser och planeras att stå färdigt år 2028. Syftet är att undvika att ha kvar äldre fastigheter i behov av större ombyggnationer.

## Behov av ombyggnation och upprustning

**Farsta:** I Farsta finns liksom föregående ett trettiotal lägenheter tomställda i Postiljonens vård- och omsorgsboende då ombyggnation krävs. Av dessa kommer majoriteten av platserna inte att vara tillgängliga och sex platser utreds för eventuell ombyggnation.

## Kommunal nybyggnation

**Enskede-Årsta-Vantör:** Årsta vård- och omsorgsboende ska rivras för att ge platser till ett nybyggt boende. Projektet har skjutits fram på grund av oklarheter i detaljplanarbetet. I anslutning till det nya boendet planeras seniorbostäder. Även Högdalens vård- och omsorgsboende ska rivras, för att ge plats till nytt boende, men i ett senare skede. Under byggperioden kan de boende erbjudas evakuering till det då nybyggda Årsta vård- och omsorgsboende. Även i anslutning till Högdalen planeras seniorbostäder. Det planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter inom Slakthusområdet invid Globen. Möjlighet till servicelägenheter undersöks även i projektet.

**Skarpnäck:** I Bagarmossen på Bergholmsbacken planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende. Enligt nuvarande tidplan är det planerat till år 2028, projektet har skjutit fram på grund av en omfattande byggprocess.

## Privat nybyggnation

**Farsta:** I området Telestaden har ett nytt vård- omsorgsboende öppnat under 2021, Attendo Mårbackagatan.

## Västra söderort

Västra söderort består av stadsdelsnämndsområdena Hägersten-Älvsjö och Skärholmen. Samtliga stadsdelsnämnder har beslutat i enlighet med den regionala boendeplanen.

## Befolkningsutveckling

Antalet invånare över 65 år beräknas öka med 60 procent i regionen fram till år 2040. Den största ökningen ses hos personer över 80 år där åldersgruppen förväntas mer än fördubblas fram till 2040, från cirka 5 300 personer till drygt 10 700 personer.

## Regionens prognostiserade behov av platser

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas börja öka i regionen i slutet av 2020-talet, ökningen är relativt kraftig de närmaste tjugo åren. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med drygt 400 platser i regionen, motsvarande en ökning med 56 procent jämfört med idag.

Tabell. Prognos antal äldreomsorgstagare i vård- och omsorgsboende.

Källa: Sweco 2021

Stadsdelsnämnd	2021	2025	2030	2040	Förändring % 2021-2040
Hägersten-Älvsjö	533	600	670	880	+68%
Skärholmen	203	210	230	270	+28%
<b>Ostra söderort – totalt</b>	<b>736</b>	<b>810</b>	<b>900</b>	<b>1 150</b>	<b>+57%</b>

## Befintliga platser i vård- och omsorgsboende

Inom regionen finns 644 platser med somatik- och demensinriktning. Av dessa drivs 334 med kommunalt huvudmannaskap varav 29 platser, cirka nio procent, drivs på entreprenad. I den totala summan ingår 281 platser i privat regi. I egen regi finns därutöver 54 platser i profilboenden med fyra olika inriktningar samt elva platser för korttidsvård. I privat regi finns därutöver även sex platser för korttidsvård. Jämfört med förra årets boendeplan har antalet platser minskat med 139 platser i regionen.

Stadsdelsnämnd	Egen regi	Entreprenad	LOV	Totalt	Tillfälligt stängda	Jmf boende- plan 2021
Hägersten-Älvsjö	267 (359)	29	205	501 (593)	25	-92
Skärholmen	67	0	76 (123)	143 (190)	42	-47
<b>Västra söderort – Totalt</b>	<b>334</b>	<b>29</b>	<b>281</b>	<b>644 (783)</b>	<b>67</b>	<b>-139</b>

Tabell. Platser i vård- och omsorgsboende, demens och somatik per regiform. Mars 2022. Siffror inom parentes avser förändring från föregående års boendeplan.

### Behov i relation till platser

Regionens samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Den överkapacitet som finns sedan tidigare samt minskad efterfrågan under pandemin har medfört att det i slutet av 2021 finns 65 platser som är tillfälligt stängda.

### Avveckling, omvandling och övriga förändringar

**Hägersten-Älvsjö:** Under hösten 2021 avvecklades Solberga vård- och omsorgsboende med 94 demensplatser och fem korttidsplatser, på grund av otidsenlig utformning och avsaknad av kokmöjligheter. Axelsbergs vård- och omsorgsboende har haft en avdelning med nio platser i malpåse, som återöppnats. Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende har haft två avdelningar i malpåse. En avdelning med 16 platser, som varit tomställd sedan 2017 och som under perioder använts för evakueringar av verksamheter inom LSS. Avdelningen är fortsatt i malpåse medan en avdelning för demensvård med 16 platser återöppnats i samband med avvecklingen av Solberga vård- och omsorgsboende. **Skärholmen:** Ekehöjdens vård- och omsorgsboende, privat med 47 platser, stängdes i början av 2021 för omfattande renovering. Sätra vård- och omsorgsboendets platser inom äldreomsorgen, som tidigare legat i malpåse, ska under början av år 2022 öppnas inom profilboendet med inriktning socialpsykiatri +55 (sju platser).

### Behov av ombyggnation och upprustning

**Skärholmen:** Inga pågående renoveringsbehov i dagsläget. **Hägersten-Älvsjö:** Fruängsgårdens A-hus som tidigare avvecklades som servicehus kommer under 2022/2023 att underhållas och anpassas till seniorbostäder, cirka 80 lägenheter. C-huset som idag innehåller både servicehus och vård- och omsorgsboende har utretts för att i framtiden bara innehålla vård- och omsorgsboende. Förvaltningen och Micasa har kommit överens om att Micasa ska utreda möjligheten att anpassa Älvsjögårdens servicehus till seniorboende. I samband med det kan vård- och omsorgsboendet i fastigheten påverkas av att ett underhåll måste genomföras i hela fastigheten.

### Privat nybyggnation

Danator planerar ett vård- och omsorgsboende på Gräsholmsvägen i Skärholmen med beräknat 54 platser. Tidigare beräknad inflyttning 2024 framflyttad till 2028.



## 3. Behovsprognos och boendeplanering

I följande kapitel görs en genomgång av den demografiska utvecklingen och andra faktorer som styr det framtida behovet av äldreomsorg. Sedan följer en prognos för behoven och en fördjupning om hur behovet ser ut i olika boendeformer. Slutligen redogörs för planering av hur de identifierade behoven ska mötas, först på en stadsövergripande nivå och sedan på regionnivå.

### Om äldreomsorgsprognosen

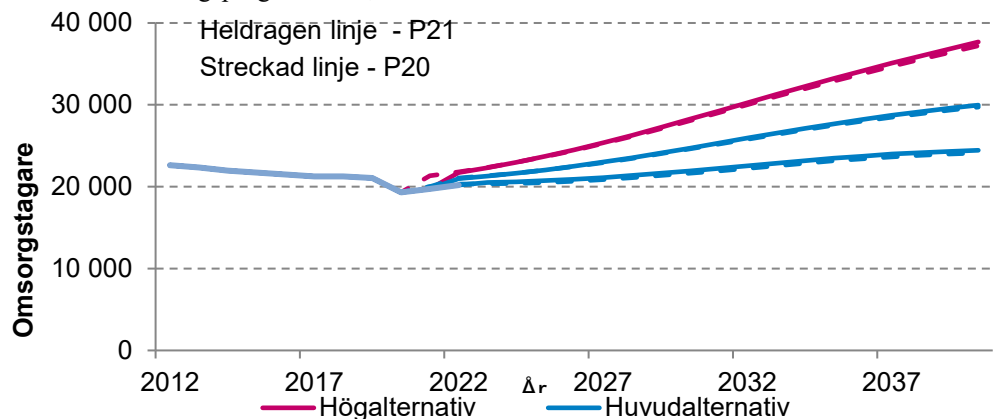
På uppdrag av Stockholms stad har Sweco utvecklat en modell för att prognostisera stadens behov av äldreomsorg där insatserna hemtjänst, vård- och omsorgsboende och korttidsvård ingår. Prognosen utgår från demografisk utveckling, utveckling av omsorgstagandet, boendetider och forskning om äldres hälsa. Utgångspunkten är att insatserna motsvarar de faktiska behov som finns samt att biståndsbedömning, avgifter och balans mellan behov och budgetram förblir oförändrade.

### Alternativa prognoser<sup>4</sup>

Förutom den prognos som utgör huvudalternativet och som baseras på den minskade äldreomsorgskonsumtionen, som beskrivits längre ner, tas ytterligare två alternativa prognoser fram av Sweco. Avsikten är att dessa ska användas för att svara på frågan: ”Vad händer om konsumtionsutvecklingen blir högre eller längre än antagandena i huvudprognosen?”

Alternativa beräkningar av antalet äldreomsorgstagare 65+ år utifrån olika om antaganden om hälsoförbättring hos äldre, fram till 2040.

Källa: Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco



<sup>4</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

I **högalternativet** antas konsumtionen för olika åldrar vara oförändrad jämfört med i dag. Om inte omsorgsbehovet minskar på grund av bättre hälsa, tekniska hjälpmedel och medicinsk utveckling beräknas antalet omsorgstagare öka med nästan 18 000 till prognosperiodens slut år 2040.

I **lågalternativet** antas istället konsumtionen minska dubbelt så snabbt som i huvudalternativet. I detta alternativ beräknas antalet år i livet med äldreomsorg minska tack vare bättre hälsa, tekniska hjälpmedel och medicinsk utveckling. Antalet omsorgstagare skulle då öka med drygt 4 700 fram till 2040. I lågalternativet tas dessutom hänsyn till covid-19 och ett scenario där pandemin påverkar konsumtionen under prognosperiodens inledande prognosår.

### Utvärdering av prognos 2021<sup>5</sup>

I Swecos senaste framskrivning prognosticerades 19 987 äldreomsorgstagare för 2021, utfallet blev 19 705 äldreomsorgstagare. Liksom år 2020 blev det för 2021 en felskattning av antalet äldreomsorgstagare, men årets felskattning är betydligt mindre med endast 282 personer mellan prognos och utfall. Anledningen till fortsatt underskattning är sannolikt att pandemin fortsatt påverkat utfallet. I tabellen nedan visas skillnaden mellan förra årets prognos och utfall för olika omsorgsformer.

Tabell. Äldreomsorgstagare uppdelat på omsorgsform år 2021 enligt prognos 2020 och faktiskt utfall. Källa: Sweco

Insats	Huvudalternativ i prognos-20	Utfall	Differens
Vård- och omsorgsboende	5 115	5 129	14
Hemtjänst i servicehus	863	653	-210
Hemtjänst i ordinärt boende	14 009	13 923	-86
<b>Äldreomsorgstagare totalt, netto</b>	<b>19 987</b>	<b>19 705</b>	<b>-282</b>
Därav 80 - år	13 639	13 382	-257

## Befolkningsutveckling

### Den äldre befolkningen i Stockholms stad

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, december 2021, hade staden drygt 975 500 invånare varav cirka 151 600<sup>6</sup> personer är 65 år eller äldre, vilket utgör cirka 15 procent. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

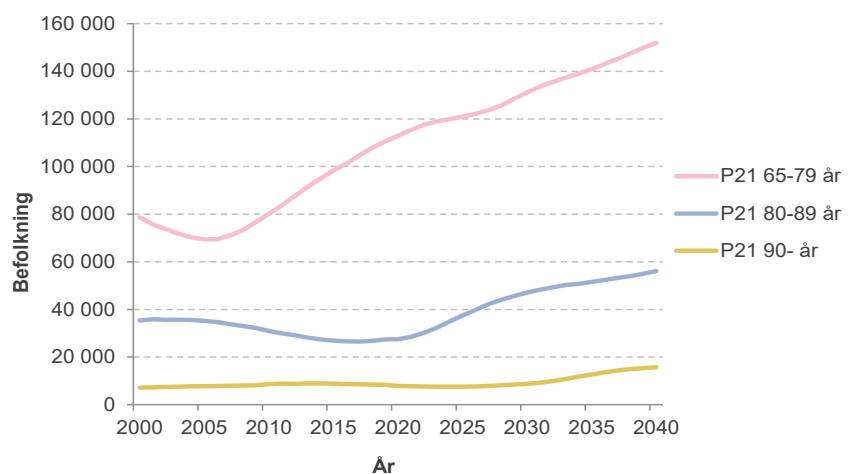
<sup>6</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

<sup>7</sup> Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2021

Antalet yngre äldre, under 80 år, väntas öka stort i stadens samtliga områden. Inom en tioårsperiod har åldersgruppen ökat med cirka 15 700 personer för att år 2040 uppgå till cirka 152 000 personer. Dessa siffror är något lägre än motsvarande siffror i förra årets prognos. Det beror sannolikt på antalet dödsfall i samband med coronapandemin och kan inte ses som någon förändring i trend. Det är framför allt utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har störst betydelse för behoven av omsorg. Efter ett antal års minskning ökar nu denna grupp. Till år 2025 är ökningen knappt 10 500 personer. Fram till år 2040 väntas mer än en fördubbling av personer över 80 år jämfört med idag, från cirka 36 170 till cirka 71 850 personer. Ökningen är störst i innerstaden. De allra äldsta, över 90 år, beräknas minska fram till år 2025 för att därefter öka, med cirka 8 200 personer. Det innebär en dryg fördubbling av de allra äldsta mellan 2025 och 2040<sup>8</sup>.

I diagrammet nedan visas den faktiska utvecklingen av den äldre befolkningen åren 2000-2021 samt prognosen för antalet äldre 2021-2040.

Figur. Befolkning perioden 2000–2021 och prognos 2021–2040. Källa: Sweco<sup>9</sup>



### Medellivslängden ökar<sup>10</sup>

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. De som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,2 år för flickor och 81,8 år för pojkar. År 2019 var den förväntade återstående medellivslängden vid 65 års ålder 21,9 år för kvinnor och 19,2 år för män, vilket är en ökning med cirka fem respektive sex år sedan 70-talet. Snabbast har ökningen varit för män och i framtiden väntas både kvinnors och mäns medellivslängd fortsätta öka samtidigt som de närmar sig varandra ytterligare.

<sup>8</sup> Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2021

<sup>9</sup> Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2021

<sup>10</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

Medellivslängden påverkas av ett antal faktorer. I de kommande tre avsnitten beskrivs utvecklingen av ensamboende/samboende, utbildningsnivå och utrikes födda i den äldre befolkningen i Stockholms stad. Detta är viktiga faktorer att studera då de hänger samman med livslängd och delvis även har visat sig ha betydelse för omsorgsbehovet.

### Ensamboende och samboende<sup>11</sup>

Ensamboende äldre har i betydligt högre utsträckning behov av äldreomsorg än de som har en partner, vilket bland annat visats i Swecos analyser av samband mellan ensamboende och omsorgstagande. Samboende lever också längre än ensamstående<sup>12</sup>. Andelen ensamboende varierar dessutom kraftigt mellan olika stadsdelsförvaltningar vilket är en viktig förklaring till skillnaden i omsorgsbehov mellan olika områden. Det finns en sjunkande trend av ensamstående i åldersgruppen 80-91 år, vilket kan antas vara en följd av att mäns och kvinnors medellivslängd närmar sig varandra. Då männens medellivslängd ökar snabbare än kvinnors kan kvinnor antas leva ensamma färre år än tidigare. För övriga åldersgrupper har andelen ensamstående de senaste åren varit relativt stabil.

### Utbildningsnivå<sup>13</sup>

Det finns statistiskt säkerställda skillnader i medellivslängd mellan olika sociala grupper<sup>14</sup>. Exempel på en social faktor med tydlig betydelse för livslängd är utbildningsnivå. Personer med kortare utbildning har i genomsnitt högre dödlighet än personer med längre utbildning. Utbildningsnivån i befolkningen påverkar även den förväntade sjukligheten och behovet av äldreomsorg. Personer med högre utbildning har i lägre utsträckning omsorg än de med lägre utbildning.

### Utrikes födda äldre<sup>15</sup>

För staden är det viktigt att följa den demografiska utvecklingen av utrikes födda äldre eftersom det exempelvis kan uppkomma önskemål om äldreboenden anpassade för olika gruppers bakgrund. Då behov och utformning av äldreomsorg kan variera mellan svenskfödda och utrikes födda kan det även vara en viktig förklaring till att behovet skiljer sig åt mellan olika stadsdelsförvaltningar. Generellt har andelen utrikes födda ökat stadigt i alla åldersgrupper under hela perioden 2008 till 2020, med undantag för 75 till 84 åringar vars andel minskat under de senaste fyra åren.

---

<sup>11</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

<sup>12</sup> SCB 2016:2 Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper

<sup>13</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

<sup>14</sup> SCB 2016:2 Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper

<sup>15</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

## Behovsprognos 2022-2040<sup>16</sup>

Utöver antalet äldre i olika åldersgrupper är andelen äldre omsorgstagare avgörande för antalet omsorgstagare på sikt. Här nedan beskrivs prognosen för framtida behov av äldreomsorg mellan 2022 och 2040. Utgångspunkten för prognos 2021 är konsumtion av äldreomsorg i september 2021.

### Ett minskat omsorgstagande utom för de äldsta

Även om antalet äldre ökar finns det olika faktorer som pekar på att behovet av omsorg inte ökar i motsvarande takt. Forskning påvisar vissa hälsoförbättringar och minskad omsorgskonsumtion för gruppen yngre äldre. För de allra äldsta, över 90 år, sker marginell, eller ingen minskning av omsorgstagandet. För de allra äldsta pekar forskningen istället på något förlängd tid med omsorgskrävande år i slutet av livet.

En förklaring till det uppskjutna omsorgstagandet för yngre äldre är medicinsk och teknisk utveckling som gör det möjligt att klara sig utan omsorg trots somatisk sjukdom. Forskningen visar dock inte samma förbättringar för de kognitivt nedsatta som för de med somatiska sjukdomar.

Andra faktorer som påverkar behoven är befolkningens ökande utbildningsnivå samt att sammanboendet i åldersgruppen från 80 till 90 år ökar, exempelvis har par ofta mindre omsorg än ensamboende. Det beror på att medellivslängden ökar, särskilt för män. Det är framför allt utvecklingen av äldres kognitiva hälsa som bedöms som avgörande för behoven av omsorg. Särskilt sårbara grupper är äldre som både är ensamboende och barnlösa.

### Skillnader i staden

Faktorer som har betydelse för behovet av omsorg såsom ensamboende/samboende, utbildningsnivå och utrikes födda äldre kan till viss del förklara att omsorgsbehovet skiljer sig åt mellan och inom regioner. Vissa stadsdelar har exempelvis en hög andel ensamboende äldre som i betydligt högre utsträckning än samboende har behov av äldreomsorg. Stadsdelar med en hög grad av personer med lägre utbildning och låg inkomstnivå kan också påverka och ge skillnader i omsorgsbehovet.

---

<sup>16</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

## Prognos äldreomsorgstagare

Antalet äldreomsorgstagare 65 år och äldre förväntas öka från 19 700 år 2021 till cirka 24 700 år 2030. Fram till år 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre att öka till cirka 30 000, vilket är en något snabbare ökningstakt än i förra årets prognos. För samtliga omsorgsformer beräknas antalet omsorgstagare stadigt öka mellan 2021-2040.<sup>17</sup> Antagandet är att pandemin endast tillfälligt påverkat till ett minskat omsorgstagande och att i takt med att smittspridningen minskat förväntas konsumtionen att öka. Konsumtionen antas öka och nå normala nivåer under 2022, det vill säga samma nivå som 2019, innan pandemin.

## Prognos vård- och omsorgsboende 2021-2040<sup>18</sup>

I september 2021 som prognosen baseras på, bodde 5 129 personer i vård- och omsorgsboende, cirka tre procent av stadens befolkning 65 år och äldre. Det är en ökning med cirka 260 personer jämfört med samma period 2020. Behovet av vård- och omsorgsboende förväntas återgå till mer normala nivåer år 2022. Från 2021 till 2040 beräknas ökningen till cirka 3040 personer, eller 59 procent.<sup>19</sup>I slutet av planperioden beräknas cirka 8 160 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2021-2040. Källa:Sweco

	2021	2025	2030	2040
<b>Staden totalt*</b>	<b>5 129**</b>	<b>5 680</b>	<b>6 400</b>	<b>8 160</b>
Västerort	1 196	1290	1430	1810
Innerstaden	2050	2380	2750	3520
Västra söderort	736	810	900	1150
Östra söderort	1137	1 190	1300	1680

\*För hela staden ingår de personer där Enheten för hemlösa är biståndsbeslutande.

\*\*Faktiska siffror september 2021.

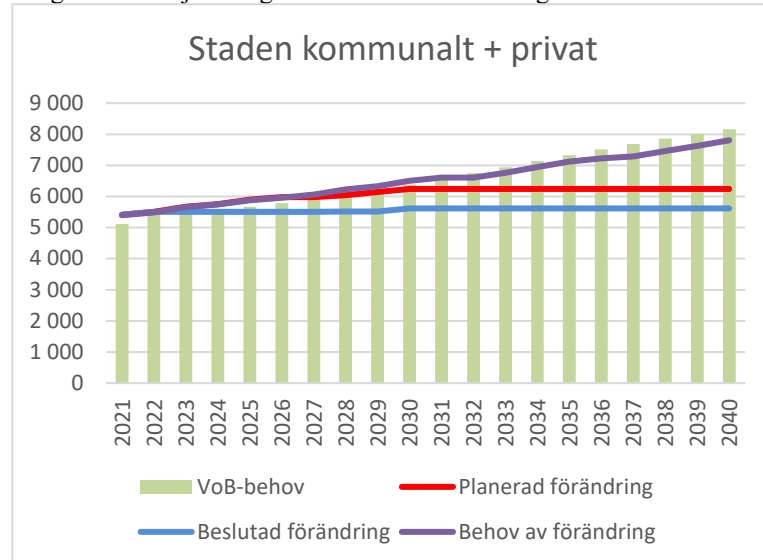
<sup>17</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

<sup>18</sup> Swecos tabellbilaga

<sup>19</sup> Ökningen 59% till 2040 är hög jämfört med ökningen i förra årets prognos där motsvarande siffra för ökning till 2040 var 45%. Anledningen är att förra årets boendeplan räknade från år 2022. Motsvarande ökning i procentandel med samma utgångsläge som , dvs år 2022 hade ändå varit 50 procent, dvs ändå en tydlig ökning. Vi återgår dock till att mäta från aktuellt år då det varit svårt att göra antaganden pga corona.

Diagrammet nedan visar stadens totala prognostiserade behov av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden.

Diagram. En linje framgår om beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



### Behovsprognos korttidsvård

Omsorgsformerna korttidsvård omfattas av växelvård, avlastning för anhöriga samt övrig korttidsvård. Då underlaget är litet redovisas prognosen endast stadsövergripande.

### Behov och efterfrågan korttidsplatser

Enligt Swecos prognos beräknas antalet personer med beslut om korttidsvård att öka med cirka 100 personer från 2021 till 2040. Vilka effekter stadens arbete med Tryggt mottagande i hemmet kommer att ha är ännu för tidigt att säga och under pandemin har arbetssättet till stor del pausats och teamens medarbetare har istället engagerats i förvaltningarnas arbete med förstärkningsteam för att ge stöd och vård till äldre med misstänkt eller konstaterad covid-19.

Flera regioner uppger att behovet av korttidsvårdsplatser har ökat. Regionerna har utökat antalet korttidsplatser för att möta efterfrågan. Några regioner menar att det bland annat kan antas bero på att Tryggt mottagande periodvis ställts om till förstärkningsteam under pandemin. Bedömningen är att behovet kommer att återgå till normala nivåer när smittspridningen minskar. Med ökningen av antalet äldre kan däremot behovet av platser för avlastning för personer som vårdar en anhörig att öka.

Cirka 380 personer var beviljade korttidsvård under september 2021 i jämförelse med drygt 310 personer 2020. Den kraftiga ökningen från

förra året är ett resultat av det ökade antalet platser i korttidsvård på grund av pandemin, och bör räknas som speciella omständigheter mer än en del av framtida utveckling.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2021 – 2040. Källa: Sweco

	2021	2025	2030	2040
<b>Staden totalt</b>	380*	370	420	480
<b>Ökning i antal jmf med 2020</b>	+70	+60	+100	+170

\*Faktiska siffror september 2021 pga utökade korttidsplatser i samband med pandemin.

### **Behov och efterfrågan profilboende**

Behov av profilboende beräknas inte separat i Swecos prognos utan ingår i prognosen för vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Från regionerna efterfrågas profilboenden främst för äldre personer med psykisk ohälsa, personer med dubbeldiagnoser som till exempel psykisk ohälsa i kombination med missbruk, och/ -eller samlarbetande samt för personer i hemlöshet med eller utan missbruk.

Utifrån regionernas beskrivelser kan äldreförvaltningen se ett behov av profilboenden för personer med psykisk ohälsa i kombination med missbruk och äldre personer som lever i hemlöshet, med eller utan missbruk.

### **Behov och efterfrågan boenden med särskild inriktning**

Utifrån befolkningsstrukturen där vissa stadsdelsförvaltningar har en hög andel äldre som är utrikesfödda kommer sannolikt fler äldre med annan etnisk bakgrund att flytta till vård- och omsorgsboende. Västerort lyfter fram ett kommande behov av att utveckla boendeenheter med olika språk- och kulturinriktningar. Spånga-Tensta lyfter fram att stadsdelens största språkgrupp, utöver svenska, är somaliska vilket med kommande generationer kan generera önskemål om denna språkinriktning.

Många äldre i Rinkeby-Kista har hemvårdsbidrag för att bo hemma och få hjälp från närstående. Det kan antas att en högre andel av de äldre kommer ansöka om särskilt boende då kvinnor i stadsdelsområdet i högre grad än tidigare beräknas förvärvsarbета framöver. Inriktningen för det nya boendet i Rinkeby, vilket kommer att öppnas under hösten/vintern 2022, är ännu inte bestämt. Det kan innefatta avdelningar med språk- och kulturinriktning samt möjlighet till parboende.

Gällande boende med HBTQI- inriktning finns ingen känd efterfrågan enligt regionerna. Det kan dock finnas ett mörkertal gällande önskemål



och behov. Region innerstaden efterlyser en central undersökning i samarbete med intresseorganisationer för att få en bättre bild av framtida efterfrågan.

### **Behov och efterfrågan nationella minoriteter**

Enligt swecos prognos kan behoven av vård- och omsorgsboende för finskfödda boende i Sverige antas öka från dagens 280 till 330 år 2035 för att sedan sjunka något till 310 år 2040. Det är dock svårt att bedöma hur många av dessa som kommer att efterfråga omsorg på finska. Om tillgång och efterfrågan är densamma som idag ökar behovet av vård- och omsorgsboende med finsk inriktning från 62 till 70 platser mot prognosperiodens slut. Om hänsyn även tas till andra generationen behövs ytterligare cirka tio platser.

Det finns ingen befolkningsstatistik för samer och tornedalingar. Utifrån tillgängliga uppgifter uppskattar Sweco dagens samiska omsorgstagare till cirka fem med en ökning till cirka 25 omsorgstagare år 2040. Uppskattningen baseras på antaganden och är osäkra. När det gäller tornedalingar finns det cirka 225 medlemmar i föreningen Tornedalingar i Stockholm som uppges vara 70 år eller äldre. Sannolikt är behovet av äldreomsorg på meänkieli större än behovet av äldreomsorg på samiska. Hur stort behovet kan antas vara har inte kunnat bedömas utifrån tillgängliga uppgifter.

Äldreförvaltningen genomförde under 2020 en kartläggning av efterfrågan på alla fem minoritetsspråk. Kartläggningen påvisade att det framför allt finns en efterfrågan av omsorg på finska och endast marginellt eller inget på de övriga minoritetsspråken. Regionerna har inte heller noterat någon efterfrågan på boenden med inriktning mot samiska och meänkieli.

Det är svårt att bedöma hur många omsorgstagare inom respektive minoritetsgrupp som kommer efterfråga vård- och omsorgsboende med språklig inriktning. Det kan finnas ett mörkertal då alla äldre inte har kännedom om minoritetslagens rättigheter och inte efterfrågar äldreomsorg på minoritetsspråk.

### **Behov hemlösa personer med eller utan missbruk och/eller socialpsykiatrisk problematik**

Samtliga regioner i staden ser ett behov av fler boenden för äldre i hemlöshet, som ofta har en kombination av socialpsykiatrisk problematik och/eller missbruk. Det noteras en ökning av personer i hemlöshet och det finns behov av boende för de personer som av olika skäl inte klarar

ett ordinärt boende men som inte heller är i behov av särskilt boende med omsorg dygnet runt. Monumentets stödboende för personer över 55 år och de seniorboenden som Micasa förmedlar till SHIS lyfts som bra exempel på insatser för målgruppen.

## Boendetider i särskilt boende

Sweco har beräknat boendetiderna i vård- och omsorgsboenden samt servicehus. Boendetiden visar hur länge en person har bott i boendet fram till att denne flyttar ut eller avlider. Den kan exempelvis påverkas av de äldres ålders- och könsstruktur. Medianboendetiden är det antal månader efter vilket hälften av boendeperioderna är avslutade. Bedömningen är att boendetiderna inom stadens vård- och omsorgsboenden är så pass långa att dessa inte har någon inverkan på beräkningen av behovet av platser inom ramen för boendeplaneringen. I boendeplaneringen är således antalet personer med behov av en vård- och omsorgsboendeplats det samma som behovet av antalet platser.

## Vård- och omsorgsboende

Statistiken för median- och medelboendetid visar en stor spridning av boendetider, från några dagar upp till flera år. Boendetiderna är generellt längre inom demensboenden än inom somatisk inriktning. Medianboendetiden 2020 i ett boende med somatisk inriktning var 14 månader jämfört med drygt 23,5 månader i ett boende med demensinriktning. Medelboendetiden för somatisk inriktning var drygt 22,5 månader och för demensinriktning nästan 29 månader.

Tabell. Median- och medelboendetid i månader per boendeform och slutår. <sup>20</sup>

Slutår	VOB - somatik		VOB - demens	
	Medel	Median	Medel	Median
2015	23,8	13,5	27,3	19,9
2016	22,2	10,3	27,2	20,0
2017	25,5	13,9	27,2	20,3
2018	22,9	12,0	27,8	20,9
2019	21,3	10,2	28,3	21,5
2020	22,6	14,0	28,8	23,7

Källa: Sweco 2021

## Servicehus<sup>21</sup>

Boendetiderna för servicehus är betydligt längre än vad som tidigare redovisats. Från och med 2021 har mätperioden förlängts från tio år

<sup>20</sup> Excelrapport Boendetider i VOB o Servicehus, Sweco, 2021

<sup>21</sup> Excelrapport Boendetider i VOB och Servicehus, Sweco, 2021.

bakåt i tiden till nuvarande 15 år för att ge ett säkrare underlag. Eftersom boendetiderna har uppdaterats enligt nya uppgifter stämmer inte tidigare års tabeller utan de nya siffror som anges här ger en rättvisare bild av den faktiska boendetiden i servicehus också vid tidigare år.

Medelvärdet för boendetiderna i servicehus har ökat. Ökningen för medelvärdet är cirka 31 procent från 2016-2020. Liknande utveckling kan ses gällande medianvärdet där utvecklingen gått från 24,2 månader 2016 till 40,4 månader 2020, vilket ger en ännu större ökning på cirka 67 procent.

Tabell. Median- och medelboendetid i månader i servicehus med slutår.

Slutår	Medelvärde	Medianvärde
2016	36,5	24,2
2017	36,6	25,4
2018	44,8	35,5
2019	41,8	29,1
2020	48,2	40,4

Källa: Sweco 2021

## Att möta behoven stadsövergripande

Totalt sett planeras för ett tillskott av cirka 2 700 platser, motsvarande 31 nya vård- och omsorgsboenden, fram till 2040. Med planeringsinriktningen att 50 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 980 nya kommunala platser fram till 2040. Detta inkluderar även ersättning för 220 platser som har beslutats att avvecklas. Med ett antagande om 80 till 100 platser per nytt boende motsvarar det ungefär elva nya vård- och omsorgsboenden.

## Privat nyproduktion

För att uppnå fördelningen 50/50 förutsätts cirka 1 650 platser i vård- och omsorgsboende tillkomma genom privat nyetablering. I dagsläget finns åtta kända projekt med cirka 600 platser. Resterande platser förutsätts tillkomma framför allt under andra halvan av 2030-talet. På motsvarande sätt är de privata boendenas storlek utgångspunkten för antal boenden som antas behövas i enlighet med prognoserna. I årets boendeplan uppgår behovet utöver de redan kända till 12 ytterligare privata boenden till 2040. I avsnittet ”Att möta behoven - förslag per region” framgår behov av nyproduktion per region, stadsdelsområde och årtal, texten och tabellerna.

## **Kommunal nyproduktion**

Endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att påbörja och ansvara för ett specifikt utbyggnadsprojekt av vård- och omsorgsboende. Detta uppdrag ges lämpligen i samband med budget. I kommunstyrelsens ärende om Boendeplan 2022 (KS 2021/740) redovisades nedan sex utpekade nybyggnadsprojekt vilka motsvaras av 524 platser. För de fem första av dessa finns uppdrag beslutat<sup>22</sup> sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår i olika skeden, år anges för planerat färdigställande. Två projekt, Årsta och Högdalen, har senare lagts något på grund av förseningar i processen.

- Rinkeby Allé (Kvarnvalsen) 90 platser, Rinkeby-Kista (2022)
- Årsta (Ottosjövägen) 72 platser, E-Å-V (2027)
- Hagastaden (etapp 2) 90 platser, Norrmalm (2027)
- Högdalen (Ripsavägen) 100 platser, E-Å-V (2030)
- Bergholmsbacken, 72 platser, Skarpnäck (2028)
- Slakthusområdet, 100 platser, E-Å-V (2029)

## **Kommunal avveckling**

Micasa äger idag 42 större fastigheter som innehåller särskilt boende varav 41 uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket. Avvecklingen av de kommunala boendena nedan kan härledas till de senaste årens överkapacitet som medgett utrymme för översyn av beståndet. Målsättningen är att inte behålla boenden som är i behov av större ombyggnationer, inte uppfyller dagens krav på utformning eller andra verksamhetsmässiga hänseenden såsom alltför små verksamheter. Med avveckling avses i detta inte sådana boenden som övergått från kommunalt till privat huvudmannaskap. Sex vård- och omsorgsboenden med totalt 134 platser har sedan föregående års boendeplan avvecklats.

## **Beslutad eller planerad avveckling**

Det finns två vård- och omsorgsboenden som är beslutade eller planerade att avvecklas. De befinner sig i olika skeden av avveckling.

- Högdalens vård- och omsorgsboende, 158 platser, E-Å-V, 2027
- Hemmet för Gamla, 63 platser, Skarpnäck, 2028

Högdalen kommer att ersättas av nyproduktion på befintlig tomt. Hemmet för Gamla kan prioriteras för andra ändamål.

---

<sup>22</sup> Kommunfullmäktige Budget 2017 + Slakthuset i Kommunfullmäktiges bokslut/årsredovisning 2020.

## Att möta behoven - förslag per region

Tabellerna nedan beskriver äldreboendeplaneringens förslag per region. I enlighet med definition av resurser anges utpekade projekt med specifika namn med fet stil, ospecifika projekt utifrån behov med ordinarie text för stadsdelsnämndsområdet. Årtal anges för planerat färdigställande.

Boendeplatser kan bestå av:

- Befintliga platser med kommunalt huvudmannaskap och andelar av avtalade privata LOV-platser.
- Beslutade förändringar i beståndet av vård- och omsorgsboenden. Sådana förändringar beaktas i redovisningen aktuellt år.
- För privata LOV-platser gäller att de ska vara avtalade med staden för att räknas som befintlig resurs.

Schematiskt utgår äldreboendeplaneringen från följande begrepp och definitioner. Oavsett vilken fas som en förändring kan befinna sig i finns alltid en tidsangivelse för färdigställande/verkställighet utifrån det prognosticerade behovet av platser.

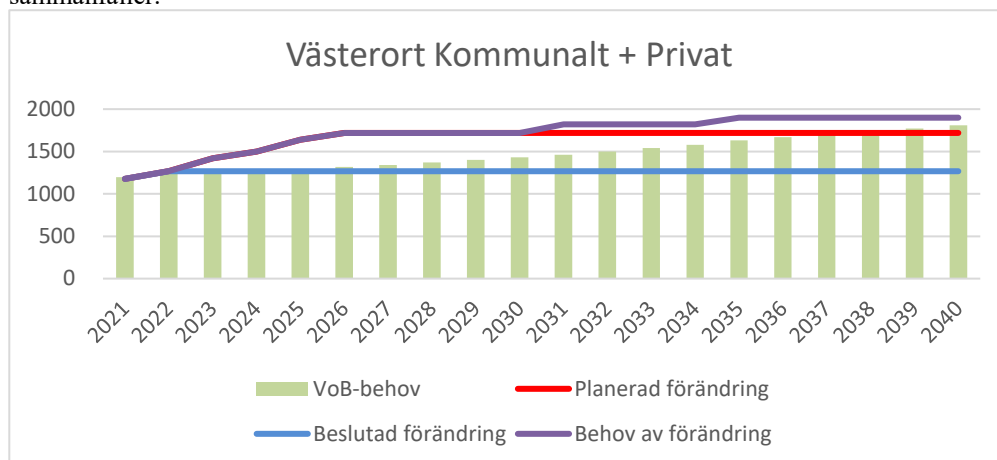
Förändring	Kommunal planering	Privat planering
<b>Beslutade</b> förändringar	Markanvisning har erhållits eller detaljplanearbete har påbörjats för ett <b>specifikt projekt</b> . Utrednings-, inriktnings- eller genomförandebeslut finns avseende ett <b>specifikt projekt</b> gällande ny, om- och tillbyggnad eller avveckling.	Begreppet ej relevant då beslutat innebär att avtal har tecknats och platserna blir därmed befintliga.
<b>Planerade</b> förändringar	Markanvisning har sökts för ett <b>specifikt projekt</b> . I planen föreslagna <b>specifika</b> förändringar, framåtsyftande avseende ett nytt projekt eller förändring av befintliga resurser	Identifierat pågående projekt, markanvisning erhållen, detaljplane- eller bygglovsprocess pågår, byggnation pågår.
<b>Behov</b> av förändringar	Identifierat behov av utbyggnad, <b>specifika projekt saknas</b> . Ospecificerad markanvisning kan ha sökts.	Identifierat behov av utbyggnad, <b>specifikt projekt saknas</b> .

### Region västerort

Inom regionen ökar behoven av platser successivt under planperioden. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med 630 platser inom regionen, motsvarande en ökning med 57 procent jämfört med idag<sup>23</sup>. Rinkeby vård- och omsorgsboende med 90 platser är ännu inte medräknade.

<sup>23</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 722 platser i regionen fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden, se tabellen nedan. Cirka 450 av dessa platser avser privat nyproduktion, samtliga inom de närmaste fem åren vilket leder till en överetablering de närmaste åren. Planeringsinriktningen är att västerort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om cirka 89 platser år 2040.

Under 2021/2022 har ett kommunalt vård- och omsorgsboende avvecklats, Hässelgårdens vård- och omsorgsboende har avvecklats som kommunal verksamhet i samband med att entreprenadvtalet löpte ut. Därefter har lokalen hyrts ut till en privat vårdgivare. Förändringen har inte någon större inverkan på regionens fördelning av 50/50. En privat utförare har utökat sin verksamhet med totalt 32 platser på Villa Vesta vård- och omsorgsboende på Vallörten.

I jämförelse mot föregående års boendeplan har ett antal pågående projekt av olika anledningar blivit senarelagda. Ett privat projekt i Bromma har justerats till kommunalt för att eftersträva balansen på staden som helhet med bäring på innerstaden.

Nedan sammanfattas genomförda förändringar jämfört mot boendeplan 2021 i tabellen som visar behov och känt nuläge i västerort.

Tabell. Utpökade projekt med specifika namn är markerade i **fet text**. Övrig projekt avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerad färdigställan.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	<b>2022 Rinkeby Allé + 90</b>
	2031 Bromma +100
	2035 Hässelby-Vällingby +80
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	<b>2023 Spånga, Magnolia Bostad/Vardaga, Ferdinand 9 + 80</b>
	<b>2023 Bromma, Vectura/Stockholms Sjukhem, Bromma sjukhus + 72</b>
	<b>2024 Tensta, Svenska Stadsbyggen, Tenstaterassen +80</b>
	<b>2025 Hässelby, Vardaga, Riddersvik +60</b>
	<b>2025 Bromma, Efib, Geografiboken +80</b>
	<b>2026 Vällingby, Åke Sundvall Bygg, Hemsamariten 1, +80</b>

## Region innerstaden

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden framför allt på 2030-talet. Till 2040 ökar behovet med cirka 1 500 platser jämfört med idag, en ökning på cirka 78 procent<sup>24</sup>. I dagsläget finns ett överskott av platser i regionen, framför allt av kommunala platser. Det vänder inom kort till ett underskott som ökar väsentligt på sikt.

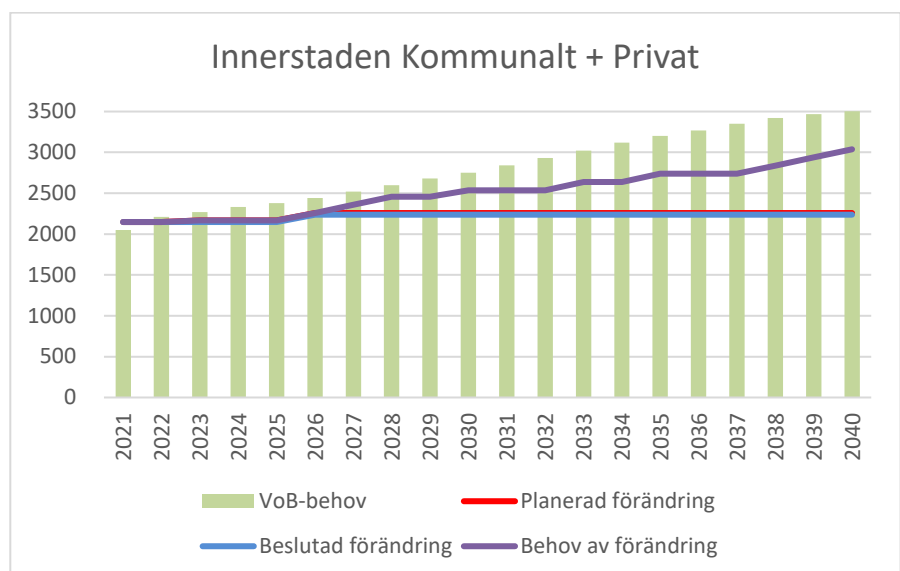


Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.

<sup>24</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 860 platser fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 680 av dessa platser avser privat nyproduktion. År 2040 beräknas underskottet vara drygt 480 platser enligt nuvarande planering.

Anledningen till underskottet är de påtagliga svårigheterna att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion i innerstaden. Med ett aktivt arbete i frågan om mark eller möjliga projekt i innerstaden för vård- och omsorgsboende ska underskott i det längsta undvikas och om möjligt justeras i kommande boendeplaner. Det generella målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig. Men på grund av svårigheter med utbyggnad i innerstaden är det inte realistiskt. Detta faktum innebär att övriga regioner på sikt kommer att få täcka vissa behov i innerstaden.

Det finns ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att fler privata aktörer etablerar sig i innerstaden. Tabellen visar behov och känt nuläge i innerstaden.

Tabell: Utpökade projekt med specifika namn är markerade med **fet stil**. Övrig text avser ospecifika projekt utifrån behov eller boendeplaneringens förslag. Året avser planerat färdigställande.

<b>Kommunal avveckling</b>	<b>Kommunal nyproduktion</b>
	<b>2027 Norrmalm, Hagastaden +90</b>
	2033 Södermalm +100
<b>Privat avveckling</b>	<b>Privat nyproduktion</b>
	<b>2026 Södermalm, +90, kv Sommaren</b>
	2027 Östermalm +100
	2030 Kungsholmen +80
	2035 Östermalm +100
	2038 Kungsholmen +100
	2039 Norrmalm +100
	2040 Södermalm +100

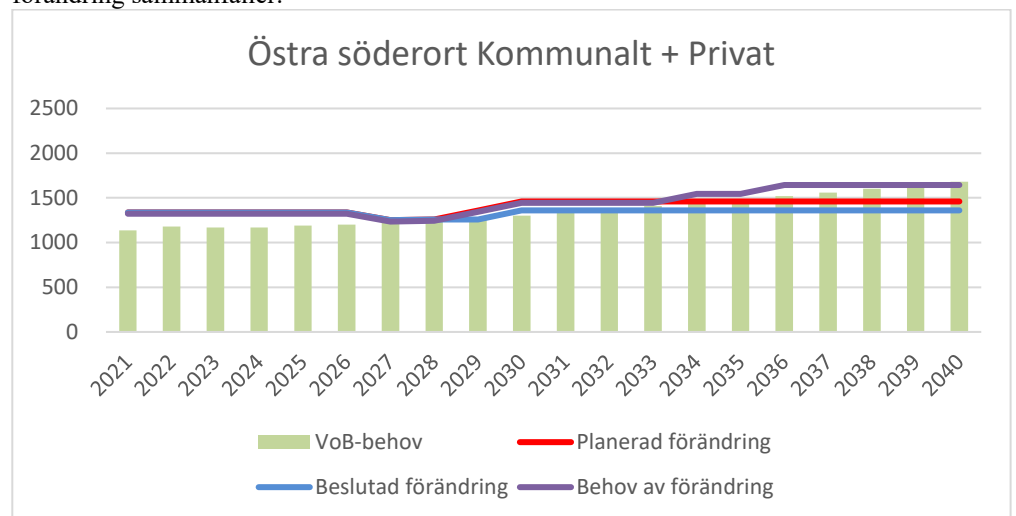
## **Region östra söderort**

Från och med 2022 ökar succesivt behovet av vård- och omsorgsboende med cirka 540 platser fram till 2040<sup>25</sup>.

<sup>25</sup>Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021



Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av privata platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på drygt 540 platser i regionen fram till 2040, motsvarande fem nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 440 av dessa platser avser kommunal nyproduktion motsvarande fem boenden. I planeringen ingår att två befintliga kommunala boenden ska ersättas fram till 2027, drygt 200 platser. Planeringsinriktningen är att östra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka det beräknade underskottet i innerstaden. Med nuvarande planering blir det inte ett överskott till 2040, det finns därför ett behov att lägga in fler bostäder i kommande planering om denna region ska kunna avlasta underskottet i innerstaden.

Äldreboendeplaneringen anser att ytterligare platser i vård- och omsorgsboende bör planeras för nyproduktion i östra söderort för att kunna avlasta innerstadens underskott.

Överskottet av kommunala platser har minskat sedan föregående års plan. Mårtensgården avvecklades våren 2021 med 54 platser. På grund av fortsatt överskott har detta medgett utrymme för avveckling av fler boenden som kan vara svåra att driva ändamålsenligt.

Ett trettio-tal lägenheter inom Postiljonens vård- och omsorgsboende uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav. Efter Farsta stadsdelsnämnds beslut har lägenheterna tomställs under våren 2021. Fastigheten kan eventuellt användas till annan verksamhet men fastigheten har troligen behov av en omfattande renovering inom några år.

Tabellen visar behov och känt nuläge i östra söderort.

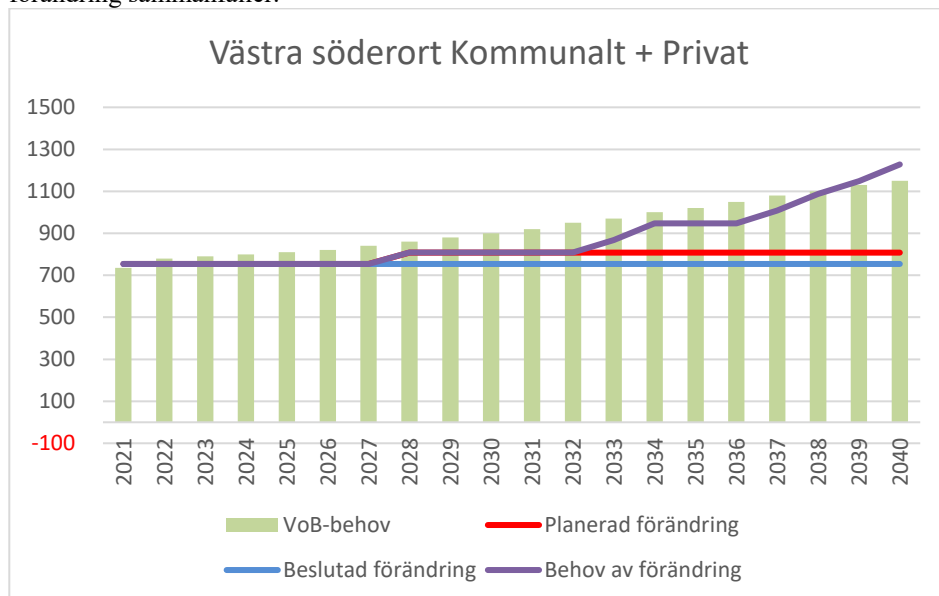
Tabell: Utpekade projekt med specifika namn är markerade i **fet text**. Övriga projekt text avser ospecifika projekt utifrån behov eller boendeplaneringens förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
<b>2027 Högdalens vob -158</b>	<b>2027 E-Å-V, Nya Årsta vob +72</b>
2028 Hemmet för gamla -63	<b>2028 Skarpnäck, Bergholmsbacken +72</b>
	<b>2029 E-Å-V, Slakthusområdet +100</b>
	<b>2030 E-Å-V, Nya Högdalens vob + 100</b>
	2034 Farsta +100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2036 E-Å-V +100

## Region västra söderort

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas nu börja öka i regionen. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med drygt 400 platser, motsvarande en ökning med 57 procent jämfört med idag<sup>26</sup>. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas främst andra halvan av 2030-talet.

Diagram. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av kommunala platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på knappt 480 platser i regionen fram till 2040, motsvarande sju nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 400 av dessa platser avser privat nyproduktion. Planeringsinriktningen i västra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden.

<sup>26</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Sweco, 2021

Det finns därav ett planerat överskott om cirka 78 platser år 2040, fram till dess finns ett underskott på platser.

Då det finns ett överskott av kommunala platser i förhållande till privata platser är det önskvärt att fler privata aktörer på sikt etablerar sig i regionen, framför allt inom Hägersten-Älvsjö.

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn markeras i **fet text**. Övriga projekt avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

<b>Kommunal avveckling</b>	<b>Kommunal nyproduktion</b>
	2038 Hägersten-Älvsjö +80
<b>Privat avveckling</b>	<b>Privat nyproduktion</b>
	<b>2028 Skärholmen, Gräsholmsv. Danator +54</b>
	2033 Hägersten-Älvsjö +60
	2034 Skärholmen +80
	2037 Hägersten-Älvsjö +60
	2039 Hägersten-Älvsjö,+60
	2040 Hägersten-Älvsjö +80

## 4. Seniorbostäder

I enlighet med budget 2022 ska boendeplanen beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

De flesta av stadens äldre bor i ordinärt boende och många bor i otillgängliga fastigheter. En tillgänglig och anpassad bostad ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg. Bedömningen är dock att det inte finns tillräckligt med bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Enligt regionerna har omkring 270 personer ansökt om särskilt boende under 2021 där otillgänglig bostad angetts som skäl. De anledningar som beskrivs är i huvudsak att det är svårt att ta sig ut och in i byggnaden, att bostaden är trång och svår att ta sig runt i, höga trösklar in till badrummet eller att det föreligger trappor mellan port och hiss. Även önskemål om att ha nära till samvaro och måltider med andra anges som skäl.

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har tillräckliga skäl för att beviljas särskilt boende, men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som senior. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet. Det är likväl viktigt att utformningen främjar en god arbetsmiljö bland annat för hemtjänstens personal.

### Definition

Seniorbostäder är vanliga lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och med tillgång till gemensamma lokaler för social samvaro. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende och kan variera i utformning. I vissa fall är det enda utmärkande att alla som bor i fastigheten är över en viss ålder, medan andra boenden erbjuder service och aktiviteter. Vid behov av vård och omsorg får den enskilde vända sig till kommunen eller sjukvården.

### Vid nyproduktion

Vid nyproduktion bör seniorbostäder definieras som en tillgänglig lägenhet avsedd för en person över en viss ålder där det finns tillgång till

gemensamhetslokal. Därför bör stadens nyproducerade seniorbostäder möjliggöra social gemenskap och aktiviteter genom tillgång till gemensamhetslokal eller aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Målsättningen ska vara att även äldre i närområdet kan delta i aktiviteterna som ett led i att minska ensamhet och isolering. För seniorbostäder där gemensamhetslokal saknas bör möjligheterna för tillskapande av sådant ses över. Gemensamhetslokal kan vara beläget inom fastigheten eller i nära anslutning till den.

Äldreboendeplaneringen anser att tillgång till gemensamhetslokal även ska gälla nyproduktion av seniorbostäder hos allmännyttan och för de privata fastighetsägarna. När det gäller gemensamhetslokal hos privata fastighetsägare efterfrågas olika incitament såsom samarbete med kommunen.

### **Aktivitetscenter**

Vid vissa av Micasas seniorbostäder driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Enligt regionernas boendeplaner finns aktivitetscenter i 16 av Micasas 22 seniorbostäder. Aktivitetscentren tillhandahålls som en service för stadens äldre och kräver inget biståndsbeslut. Syftet är att ordna aktiviteter och främja social gemenskap, motverka otrygghet samt bidra till fysisk aktivitet för de boende i seniorboendet och äldre i närområdet.

### **Förmedling**

Seniorbostad med hyresrätt förmedlas bland annat genom Stockholms stads bostadsförmedling. De förmedlingsregler som gäller är att seniorbostäder förmedlas till den som är 55 eller 65 år eller äldre och står i bostadsförmedlingens kö.

Prioriterad förmedling ger företräde i kön vid förmedling av Micasas seniorlägenheter. Reglerna gäller för den över 65 år som är folkbokförd i Stockholm sedan två år och som känner sig ensam och orolig eller som på grund av nedsatt rörlighet har svårt att bo kvar i sin nuvarande bostad. Intyg krävs från vårdpersonal i Region Stockholm eller av biståndshandläggare anställd av Stockholms stad. För personer över 85 år krävs inget intyg. Micasa har beslutat om en revidering av förtursreglerna. Det rör ändrad fördelning av lägenheter, karenstid och utökad kontroll av att de sökande uppfyller kriterierna för särskild förmedling. Ändringarna gäller från 1 april 2021.

### **Köer och efterfrågan**

För närvarande står det cirka 59 000 personer över 65 år i bostadsförmedlingens kö, det är en ökning med 4 000 personer sedan förra årets mätning. Av dessa är knappt 19 000 över 75 år, jämfört med 17 000

förra året, en ökning med knappt tolv procent på ett år. Cirka 31 000 är folkbokförda i Stockholm. Från den ordinarie bostadskön förmedlades under 2021 totalt 133 seniorlägenheter och 269 hyresrätter inom stadens kommunala bostadsbolag till personer över 65 år. Det förmedlades två privata seniorlägenheter och nio seniorlägenheter i andra kommuner. Inom Micasas seniorlägenheter förmedlade Bostadsförmedlingen 74 seniorlägenheter till personer från den ordinarie kön, 87 personer genom de särskilda förmedlingsreglerna och 20 från intern byteskö<sup>27</sup>.

### Befintliga seniorbostäder

Sweco genomförde år 2018 en analys av bostadsmarknaden för seniorer. I inventeringen används seniorbostad som ett samlingsbegrepp för samtliga hyres- och bostadsrätter som är avsedda för personer 55+ eller 65+ i Stockholm<sup>28</sup>. I totalt 4 449 lägenheter identifierade Sweco att det bodde minst en senior, totalt 5 681 individer. Det innebär att det bor i genomsnitt 1,28 individer per seniorbostad. Vissa är sammanboende med en person under 55 år. Åldersfördelningen bland de boende visar att det framför allt är personer mellan 70-89 år som bor i bostäderna.

I analysen identifierade Sweco 5 282 seniorbostäder fördelat på 76 fastigheter. Upplåtelseformen utgörs framför allt av privata eller allmännyttans hyresrätter. Det finns sannolikt ett bortfall av lägenheter som inte har kunnat härledas till tillgängliga register då det inte finns någon klassificering av bostäder avsedda för äldre. Framför allt antalet bostadsrätter antas vara underskattat.

Den privata hyresmarknaden tillhandahåller ungefär lika många lägenheter som allmännyttan, men av fler aktörer. Majoriteten av bostadsrätterna har uppförts av Senorgården AB. När det gäller allmännyttan har Micasa flest seniorbostäder med cirka 1680 lägenheter. De övriga kommunala bostadsbolagen har knappt 600 lägenheter riktade till seniorer.

### Målsättning för utbyggnad av seniorbostäder

Swecos prognostiserade behov av seniorbostäder till och med år 2040 baseras på antagandet att dagens bestånd tillgodoser efterfrågan samt att dagens preferenser för att bo själv eller sammanboende även gäller år 2040. Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen i åldersgruppen 55 år eller äldre vara 53 procent större år 2040. Det innebär att beståndet behöver öka i samma takt för att tillgodose det antagna behovet.

År 2017 bedömdes att 2,3 procent av befolkningen som är 55 år eller äldre bor i en seniorbostad. Om en lika stor andel av befolkningen över

---

<sup>27</sup> Bostadsförmedlingen

<sup>28</sup> Framtidens behov av seniorbostäder – Sweco 2018

55 år ska ha möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040, behöver beståndet öka till grovt uppskattat mellan 6 900 till 8 100 lägenheter. Detta om hänsyn enbart tas till det ökade antalet i åldersgruppen. Dock är dessa siffror osäkra då mätproblemen redan vid rapportens framtagande var kända.

Enligt Swecos beräkningar från 2017 innebär det att mellan 2 400 och 2 800 lägenheter måste tillkomma fram till år 2040 med en årstakt på runt 100-120 lägenheter årligen. Då detta baseras på dåvarande befolkningsprognos (2017) och det identifierade beståndet som bedömts underskattat, är dessa siffror osäkra och beståndet är sannolikt betydligt högre än vad som uppgetts i Swecos beräkningar. I rapporten redogörs för svårigheterna att kartlägga antalet seniorbostäder, framför allt seniorbostäder i bostadsrätt, och att det är oklart hur hög andel av seniorbostäderna som kan bedömas ha identifierats i kartläggningen.

I kommunstyrelsens ärende om Boendeplan 2021 (KS 2020/1084) redovisades en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Stadens mål ska uppgå till 3 600 till 4 200 nya seniorbostäder till år 2040. Målet blir då att det ska finnas 8 900 till 9 500 lägenheter jämfört med det senast uppskattade beståndet (2021) på drygt 5 300 lägenheter. Höjningen syftar till att en andel om 2,6 istället för 2,3 procent av befolkningen över 55 år ska ha möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040.

Det är av stor vikt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder samt att det finns olika upplåtelseformer. Gruppen som efterfrågar seniorbostäder är heterogen. Både av den anledningen samt att utbyggnaden av trygga och tillgängliga seniorbostäder också bedöms skjuta upp behovet av omsorgsbehovet, behövs en bredd av aktörer med olika boendelösningar. Äldre behöver möjligheten att efterfråga seniorbostäder i kommunal hyresrätt, privat hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Exploateringskontoret har en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorbostäder med hänsyn till variation av utbudet både gällande utformning, upplåtelseform och kostnadsnivå.

Äldreboendeplaneringen ser behov av fler privata seniorbostäder med hyresrätt då tillgången skiljer sig åt i staden. Även bostadsrätter är ojämnt fördelade inom vissa regioner. Det är viktigt att staden hittar långsiktiga incitament för att öka intresset hos privata aktörer att bygga seniorbostäder med hyresrätt. Äldreboendeplaneringen ser att det är av särskild vikt att byggkostnader och hyror kan hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många äldre i Stockholm som möjligt.

## **Känd nyproduktion**

För att öka tillgången av seniorbostäder är Micasas ambition att färdigställa cirka 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040. Enligt planeringsunderlag från 2017. Cirka 750 kan tillkomma genom ombyggnad i befintliga fastigheter och cirka 1 100 lägenheter kan tillkomma inom nybyggnation. Denna siffra håller på att revideras.

Micasa kommer, där det är lämpligt, att samlokalisera seniorbostäder i samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Micasa kommer revidera bolagets plan för nyproduktion av seniorbostäder och det kommer tillkomma fler lägenheter inom befintliga fastigheter än som anges nedan.

Utifrån Micasas nuvarande planering med en utökning av cirka 1 500 lägenheter behöver, mot bakgrund av den högre ambitionsnivån, mellan 2 100 och 2 700 seniorlägenheter tillkomma hos andra aktörer än Micasa. Staden har för närvarande kännedom om 23 privata projekt med cirka 1 345 seniorlägenheter med hyres- eller bostadsrätt. I förra årets plan fanns kännedom om 900 seniorbostäder i privata projekt..

## **Per region**

I tabellerna nedan redovisas kända projekt per region. Majoriteten av projekten är bostadsrätter. I region västerort finns kännedom om cirka 472 nya lägenheter fram till 2027 varav 245 med hyresrätt.



Västerort	Allmännyttan - hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Spånga-Tensta	Micasa - befintlig fastighet. Stranninge/Tensta	60	2023
Rinkeby-Kista	Micasa - befintlig fastighet. Köpenhamn/Kista	90	2023
Hässelby-Vällingby	Svenska Bostäder - nyproduktion. Friherregatan	55	2028
	<b>Privat - hyresrätt</b>		
Spånga-Tensta	Svenska stadsbyggen – nyproduktion.Tenstaterrassen	40	2025
	<b>Totalt HR</b>	<b>245</b>	
	<b>Privat – bostadsrätt</b>		
Spånga-Tensta	Seniorgården AB - nyproduktion. Spångaviadukten	40	2024
Bromma	Riksbyggen AB - nyproduktion. Olovslunds station	19	2024
Hässelby-Vällingby	Riksbyggen AB - nyproduktion. Melongatan/Hässelby	43	2027
Bromma	Seniorgården AB - nyproduktion. Solvallastaden	50	2027
Bromma	Seniorgården - nyproduktion. Bällstahamnen	75	2032
	<b>Totalt BR</b>	<b>227</b>	
	<b>Totalt för regionen</b>	<b>472</b>	

I region innerstaden finns kännedom om närmare 541 nya lägenheter fram till 2030 varav 315 med hyresrätt.

Innerstaden	Allmännyttan - hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Östermalm	Micasa - befintlig fastighet. Drevkarlen/Hjorthagen	60	2022
	<b>Privat - hyresrätt</b>		
Södermalm	Stockholms Borgerskap - nyproduktion. Yxan 4/Högalid	180	2026
Södermalm	Blomsterfonden - nyproduktion. Eriksdalslunden.	45	2028
Södermalm	Einar Mattsson. – nyproduktion Sommaren.	30	2028
	<b>Totalt HR</b>	<b>315</b>	
	<b>Privat - bostadsrätt</b>		
Kungsholmen	Seniorgården AB - nyproduktion. Kristinebergs Slott/Hornsberg	50	2025
Södermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Persikan/Sofia	50	2025
Norrmalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Västra Hagastaden	80	2029
Östermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Donostia, Värtan/Hjorthagen	46	2030
	<b>Totalt BR</b>	<b>226</b>	
	<b>Totalt för regionen</b>	<b>541</b>	

I region östra söderort finns kännedom om cirka 1032 nya lägenheter fram till 2033, varav 951 med hyresrätt.

## Boendeplan 2023 med utblick mot 2040

58 (77)

<b>Östra söderort</b>	<b>Allmännyttan - hyresrätt</b>	<b>Antal lägenheter - cirka</b>	<b>Prel. år för färdigställande</b>
E-Å-V	Micasa - befintlig fastighet. Dalen 20/Enskededalen	200	Etappvis 2022-2024
Farsta	Micasa - befintlig fastighet. Edö hus B/Farsta strand	100	2024
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Ånn/Årsta	80	2027
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Hemsystern/Högdalen	50	2030
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Tjärdalen/Hagsätra	80	2025
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. De gamlas vänner/Stureby	50	2025
	<b>Totalt HR</b>	<b>560</b>	
	<b>Privat - hyresrätt</b>		
Farsta	K2A - nyproduktion. Stora Sköndal Etapp 2	59	2027
E-Å-V	Svea Fastigheter - nyproduktion. Sägverksgatan/Stureby	86	2027
E-Å-V	Sveafastigheter - nyproduktion. Sockenplan	31	2027
Skarpnäck	Bergsundet -nyproduktion. Entré Bagarmossen	45	2027
Skarpnäck	Seniorgården AB - nyproduktion. Nytorps gårde/Kärrtorp	70	2029
E-Å-V	Ikano Bostrad – nyproduktion. Örbyleden	100	2033
	<b>Totalt HR</b>	<b>391</b>	
	<b>Privat - bostadsrätt</b>		
E-Å-V	Sveafastigheter - nyproduktion. Sockenplan	31	2027
E-Å-V	Seniorgården – nyproduktion. Årstafältet	50	2030
	<b>Totalt BR</b>	<b>81</b>	
	<b>Totalt för regionen</b>	<b>1032</b>	

I region västra söderort finns kännedom om cirka 255 nya lägenheter fram till 2026 varav 205 med hyresrätt.

<b>Västra söderort</b>	<b>Allmännyttan - hyresrätt</b>	<b>Antal lägenheter - cirka</b>	<b>Prel. år för färdigställande</b>
Hägersten-Älvsjö	Micasa - befintlig fastighet. Fruängsgården/Fruängen	80	2022
Hägersten-Älvsjö	Micasa - befintlig fastighet. Prästgårdshagen/Älvsjö	50	2023
	<b>Privat - hyresrätt</b>		
Hägersten-Älvsjö	Botrygg - nyproduktion. Vasaloppsvägen	75	2026
	<b>Totalt HR</b>	<b>205</b>	
	<b>Privat - bostadsrätt</b>		
Hägersten-Älvsjö	Seniorgården AB - nyproduktion. Årstaberget I/Liljeholmen	50	2025
	<b>Totalt för regionen</b>	<b>255</b>	

### **Ökad befolkning skapar behov av nyproduktion**

Utifrån ambitionshöjningen om 2,6 procent i relation till befolkningsutvecklingen för personer över 55 år behövs fler seniorbostäder som ett alternativt till de otillgängliga och otrygga bostäder som många äldre bor i idag. När det gäller efterfrågan och viljan att flytta till en seniorbostad finns en mängd olika faktorer att ta hänsyn till såsom läge, lägenhetens utformning och kostnad, se avsnittet efterfrågan om seniorbostäder. Det finns även stadsdelsförvaltningar med en förhållandevis hög andel avslag till servicehus. Det kan bero på ett generellt otillgängligt fastighetsbestånd inom stadsdelsnämndsområdet och således indikera att behov av fler tillgängliga lägenheter för seniorer inom det området.

### **Ramprogram för seniorbostäder**

Micasa har tagit fram ett ramprogram som redovisades för styrelsen i december 2021. Programmet ska leda till att utformningsprinciper som är funktionsmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara kan återupprepas och utvecklas i kommande projekt. Med tanke på målgruppens behov och önskemål och den ökande andelen äldre i Stockholms stad med ett ökande behov av hemtjänst anger Micasa att bolagets nybyggnation ska sikta mot följande mål:

- Seniorbostäderna ska öka möjligheten för äldre att kunna bo kvar hemma hela livet och därmed minska behovet av platser inom vård- och omsorgsboende.
- Seniorbostädernas utformning ska stödja ett självständigt liv och därför ha en hög grad av tillgänglighet.
- Seniorbostädernas utformning ska främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten.
- Seniorbostäderna ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter.
- Byggekostnader och hyresnivåer ska hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många stockholmare som möjligt.

Äldreboendeplaneringen anser därutöver att det är viktigt att seniorbostäderna byggs i nära anslutning till service och i möjligaste mån kollektivtrafik.

### **Efterfrågan seniorbostäder**

Mot bakgrund av att det finns en stor grupp äldre som bor i otillgängliga fastigheter är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg. Det finns emellertid många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att

flytta till en seniorbostad. En central fråga är att det finns stora skillnader mellan både olika hushåll och olika utbud. Äldre utgör inte en homogen grupp. På samma sätt som för andra grupper i samhället skiljer sig äldres förutsättningar åt i form av preferenser, ekonomisk styrka, familjeställning, nuvarande boende och hälsostatus med mera.

Sweco har på uppdrag av Micasa gjort en omfattande utredning av äldres önskemål kring nya seniorbostäder<sup>29</sup>. Utredningen ger god inblick i önskade kvaliteter i bostäder bland seniorer och ligger till grund för Micasas utformande av ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder.

Sammantaget visar studien ett de aspekter som upplevs som mest angelägna är bostadsområdet då många vill bo kvar i samma del av staden där man redan bor. Vidare är aspekter kopplade till lägenheten som balkong, kök och badrum viktigt och två rum och kök är mest eftertraktat. Avgiften anses vara angelägen och deltagarna betraktar överlag avgifterna för serviceboenden som höga och stå i illa paritet till de bostäder och avgifter som de har idag. Aspekter som hade generell stor betydelse var trygghet, upplåtelseform och tillgänglighetanpassning.

### **Framtida behov av seniorbostäder**

Det är sammanfattningsvis svårt att bedöma det framtida behovet och efterfrågan av seniorbostäder eftersom gruppen seniorer blir allt mer heterogen, exempelvis med en ökande grupp ekonomiskt svaga pensionärer. Dels bedöms behovet av hyreslägenheter med rimliga hyror, både privata och kommunala fastighetsägare, vara stort för framtidens seniorer, dels bedöms det även finnas ett behov av ett större utbud av mer attraktiva seniorbostäder med bostadsrätt som kan skapa flyttkedjor från villor och större lägenheter. Många äldre vill bo i den del av staden där de redan är etablerade. Därav kan det finnas ett behov av ett varierat bestånd med olika upplåtelseformer i fler regioner i staden än idag.

### **Behov av ökad kartläggning av seniorbostäder**

Det är svårt att kartlägga antalet seniorbostäder, vilket konstaterades i den sammanställning som togs fram av Sweco 2018. Samtidigt är det nödvändigt att försöka få en bättre uppfattning av hur många seniorbostäder som finns, var de ligger och i vilken upplåtelseform. När det gäller kommunens seniorbostäder i hyresrätt finns aktuell data, men för att bedöma det totala behovet är det viktigt att också få en så aktuell och heltäckande bild som möjligt också av seniorbostäder i privata hyresrätter och bostadsrätter. Det är också viktigt att få en tydligare bild av mål-

---

<sup>29</sup> Seniorbostäder – Efterfrågan och behov, Sweco 2019

gruppens behov och efterfrågan av seniorbostäder. Det är därför nödvändigt att ta fram metoder för en mer omfattande kartläggning av seniorbostäder som utgångsläge för framtida bostadsplanering för äldre.

Inom ramen för stadens arbete med handlingsplan för äldrevänlig stad pågår ett pilotprojekt för att få fram äldrevänliga bostäder med rimlig hyra. Projektet har identifierat behov av ytterligare kartläggning av befintliga seniorbostäder.

En annan viktig aspekt av en större kartläggning är äldres behov av mer information om alternativa bostäder som ett led i att motivera till ökad rörlighet i gruppen äldre.

Äldreboendeplaneringen har som målsättning att tillsammans med Sweco utveckla de tidigare metoder som använts för den kartläggning av bostadsrätter som gjordes 2017-2018 för att få fram uppdaterade och mer heltäckande underlag för framtida beräkningar.

## 5. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter

I detta kapitel lyfts frågor och områden som är av speciell vikt att ta i beaktande vid den framtida planeringen. En analys görs där boendeplaneringen har särskilda reflektioner. Synpunkter samlas framför allt under rubriken ”Äldreboendeplaneringens synpunkter”, i slutet av varje stycke.

### Trygga, tillgängliga bostäder fördröjer vårdbehov

Om rörligheten på bostadsmarknaden ska öka måste målet vara att få äldre att flytta till något och inte från något. Detta förutsätter att bostäderna svarar mot efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgrupper vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en kostnad som målgruppen kan klara och vill betala oavsett upplåtelseform.

### Icke anpassade bostäder ökar behov av särskilt boende

Det finns äldre som ansöker om särskilt boende på grund av att de bor otillgängligt eller upplever otrygghet i sin nuvarande bostad. Enligt stadens riktlinjer är detta inte enskilt grund för att beviljas särskilt boende. Under 2021 har regionerna mottagit cirka 270 ansökningar om särskilt boende enskilt av den anledningen. Flertalet ansökningar är från äldre som bor i områden som kan ha ett otillgängligt fastighetsbestånd som Bromma, Hässelby-Vällingby och Hägersten-Älvsjö. Flera regioner påtalar ett ökat behov av tillgängliga seniorbostäder som ett alternativ till servicehus för att möta det ökande antalet äldre på sikt.

Efterfrågan på befintligt bestånd, framför allt i innerstaden, kan komma att öka om fler servicehus avvecklas. Även behovet av plats på vård- och omsorgsboenden kan öka i och med att ett antal av de personer som behöver flytta kan antas vara i behov av och ansöker om plats på vård- och omsorgsboende i stället för att flytta till ett annat servicehus.

I stadens riktlinjer för handläggning inom äldreomsorgen framgår att vid ansökan om servicehus ska, utöver en bedömning av omsorgsbehovet, hänsyn tas till den enskildes upplevelse av otrygghet och höga ålder. Riktlinjerna har reviderats och beslutades av kommunfullmäktige våren 2021. I de nya riktlinjerna har hög ålder definierats till 85 år och äldre vilket kan leda till en ökning av beslut om servicehus. Enligt Swecos prognos för hemtjänst i servicehus ökar gruppen 85 år och äldre med cirka 600 personer fram till 2040.

Regionerna framför att det finns en viss efterfrågan av plats på särskilt boende, speciellt servicehus, i grupper som enligt nuvarande riktlinjer för biståndsbedömning inte har rätt till särskilt boende.

### **Seniorbostäder kan leda till fler år i eget boende**

I en rapport om bostadsmarknaden för äldre<sup>30</sup> framtagen på uppdrag av ett flertal samhällsbyggnadsaktörer, beskrivs vilka faktorer som skapar rörlighet bland äldre hushåll på bostadsmarknaden. En utgångspunkt är att äldres rörlighet av teoretiska skäl är lägre än för andra hushållsgrupper. Av rapporten framgår att äldre i hög grad är nöjda med sitt nuvarande boende. Många äldre har bott länge i sin bostad och har haft många år på sig att hitta det boende man önskar. Låga kostnader för nuvarande boende, men också bristen på attraktiva alternativ, gör att kvarboendet bland äldre är högt.

Vidare framgår att många anser att de fortfarande är tillräckligt friska för att sköta sitt boende. Äldre hushålls position i livscykeln motiverar således inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Nyttan av att byta bostad väger i många fall inte upp de sociala och finansiella transaktionskostnader som kan följa av en flytt.

Av de som vill flytta är anledningarna för sammanboende att de vill ha ett mindre, mer lättskött och funktionellt boende. Ensamboende drivs av att de blivit ensamma och då är kostnadsfaktorn också en viktig anledning. Av ensamstående som har flyttplaner inom två respektive fem år är det en mycket hög andel som efterfrågar framför allt seniorboende men även i viss utsträckning trygghetsboende. Seniorboende har definierats som bostadsrätt och trygghetsboende som hyresrätt i enkäten.

Rapporten avslutar med en diskussion hur rörligheten bland äldre skulle kunna öka. Där nämns bland annat högre bostadsbidrag till hushåll med låga inkomster och att investeringsstödet till hyresrätter skulle kunna utvecklas. Utvärderingar av nuvarande investeringsstöd visar att det gynnat både hushåll och kommuner relativt slumpmässigt.

Som helhet ger dock rapporten stöd för att det är av intresse både för kommuner och enskilda hushåll att tillförsäkra att äldre kan bo kvar i en bostad där man klarar sig på egen hand men har större möjlighet till gemenskap än vad många upplever idag. Önskemål om bostadsstorlekar och bostadskvaliteter stämmer väl överens med resultatet i Swecos utredning som nämns ovan.

---

<sup>30</sup> Bostadsmarknaden för äldre, rörlighet, preferenser och betalningsvilja, Evidens 2021

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Äldreboendeplaneringen vill särskilt poängtera att målsättningen med en generell satsning på seniorbostäder är att fördröja behovet av vård- och omsorgsboende. Det innebär att staden måste ha beredskap att tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm. Ett ökat antal seniorlägenheter kan minska behovet av vård- och omsorgsboende. Detta förutsätter att stadens seniorlägenheter som boendeform svarar upp mot efterfrågade behov vad gäller tillgänglighet, trygghet och gemenskap samt en hyressättning som målgruppen kan klara. Micasa har tagit fram en plan för utbyggnad av seniorboende med hyresrätt, se mer under avsnittet om seniorboende. Även privata initiativ bör stimuleras för att uppnå en mångfald av boendeformer som kan attrahera olika målgrupper.

### **Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende**

De ökade behoven av vård- och omsorgsboende innebär att staden står för stora investeringar inom nyproduktion. En viktig utgångspunkt är att, parallellt med boendeplaneringen, ha strategier för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet med fokus på förebyggande arbete. Detta med målsättning att fördröja, eller i vissa fall undvika, behov av vård- och omsorgsboende.

Staden driver sedan flera år tillbaka ett utvecklingsarbete inom hemtjänsten. Särskilt viktiga faktorer är fungerande ledarskap, god arbetsmiljö och en förmåga till förändrade arbetssätt. Av stor vikt för att utveckla äldreomsorgen är användandet av olika innovativa och tekniska lösningar, exempelvis digital nattillsyn, som kan underlätta och leda till en effektivisering av tid och resurser. I detta sammanhang är det viktigt att ta del av forskning inom välfärdsteknik och omvårdnad för att se till vilka resultat insatserna ger. Under pandemin har flertalet äldre med större vård- och omsorgsbehov valt att bo kvar hemma med hemtjänstinsatser. Det påvisar hemtjänstens kapacitet men även de ökade krav ett ökat kvarboende ställer.

Olika förebyggande insatser, såsom korttidsvård, dagverksamhet och öppna träffpunkter, är viktiga insatser som kan möjliggöra att fler äldre kan bo kvar längre i sitt ordinarie boende. Detta kan även vara viktiga insatser som avlastning för anhöriga som vårdar en närstående. Likaså samverkan med regionen och frivilligorganisationer är av stor betydelse för en fungerande hemsituation för den äldre.



## Samordnad boendeplanering, en förutsättning

### Följsamhet till boendeplanen

Äldreboendeplaneringen konstaterar att det under ett planeringsår kommer initiativ från privata aktörer om att starta nya vård- och omsorgsbonden. En förutsättning och utgångspunkt i planeringen är att den ska vara behovsstyrd. Dessa privata initiativ är dock inte alltid i linje med den stadsövergripande planen som beslutas av kommunstyrelsen och som enligt kommunfullmäktige ska vara vägledande för samtliga nämnder gällande planering och förändringar av äldreboendebeståndet.

Trots dialog om detta internt inom staden förekommer att sådana privata initiativ ändå bejakas. Resultatet blir att andra projekt måste omprioriteras för att skapa balans mellan utbud och efterfrågan. Det är olyckligt om staden riskerar bli otydlig gentemot externa aktörer om vilka behov som förväntas tillgodoses via dem.

### Privat nyetablering – etableringskedjor

Under 2021 har en etableringslots inrättats inom äldreförvaltningen. Etableringslotsen ska stödja och informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen. Etableringslotsen har vid behov dialog med berörda förvaltningar i staden. Kontakt med äldreförvaltningens etableringslots:

[Funktion.ALD.etableringslotsaldre@stockholm.se](mailto:Funktion.ALD.etableringslotsaldre@stockholm.se)

Etableringsstödet utgår från de behovsbedömningar som görs enligt äldreboendeplanen. Följande kriterier gäller vid förfrågningarna:

- etableringen är i linje med äldreboendeplanen
- antalet platser i förhållande till behovet
- tid för färdigställande i förhållande till behovet
- huvudmannen för verksamheten bidrar till mångfald inom kundvalet/valfrihet och berörd region

I bedömningen av privata förfrågningar måste viss flexibilitet tillämpas. Det finns alltid osäkra faktorer i en byggprocess varför till exempel ett angivet årtal för ett specifikt projekt måste kunna anpassas något eller några år för att få en matchning till planeringen som helhet.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Det är viktigt med förstärkt samordning och agerande i hanteringen av förfrågningar från privata aktörer för att öka följsamheten till den stads-

övergripande boendeplaneringen. Till viss del kan detta arbete framåtsyftande komma att förbättras via de etableringskedjor som beskrivs ovan.

### Detaljplaner och bygglov

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av hög efterfrågan där olika incitament finns att förvärva och utveckla fastigheter. Det är av vikt vid bostadsplaneringen vilka ändamål en detaljplan anger för en fastighets användning. Resurser i form av vård- och omsorgsboende kan även i detta avseende behöva säkras för fortsatt användning för avsett ändamål.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Äldreboendeplaneringen förordar därför att detaljplaner entydigt anger vård- och omsorgsboende när det handlar om denna boendeform. Denna inriktning gäller oavsett om det är en privat eller kommunal fastighetsägare och oavsett kommunal eller privata huvudmannaskap. Äldreboendeplaneringen har vetskap om det finns privata äldreboenden som är baserade på tidsbegränsade bygglov. Om sådana platser måste ersättas på grund av att bygglovet inte kan förlängas så kan det betyda behov av ytterligare utbyggnad utöver vad som beräknas. Äldreboendeplaneringen menar att det är angeläget att säkra information om sådana förhållanden. Ambitionen är att utveckla planeringen i detta avseende.

### Fördelning kommunalt/privat 50/50

Planeringsinriktningen 50/50 av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden, gäller som riktvärde för stadens planering som helhet. I de olika regionerna kan detta variera beroende på lokala förutsättningar. Vid olika bedömningar av förslag spelar fördelningen roll. För att nå riktvärdet ska bedömningen av olika projekt, exempelvis en begäran om markanvisning eller bygglov från en privat aktör, behandlas mer generöst eller mer restriktivt beroende på hur situationen ser ut övergripande för staden och/eller regionvis. Det är viktigt att stadens samtliga nämnder beaktar äldreboendeplaneringens inriktning och styrning, detta inbegriper även stadens stadsbyggande nämnder som ofta har att hantera förfrågningar om markansvisningar och bygglov från privata aktörer.

Stadens nyinrättade etableringskedjor kan underlätta olika prioriteringar i detta avseende. Det är viktigt att denna funktion är väl insatt i äldreboendeplaneringen och med den som stöd kan informera och hjälpa privata intressenter som vill bidra till utbyggnaden av vård- och omsorgsboende.

Indirekt har staden viss rådighet över något fler platser än vad som definieras av begreppet kommunalt huvudmannaskap. Tidigare omstruktureringar av särskilt boende har lett till att stadsdelsnämnderna har avvecklat platser och delar av detta lokalbestånd har byggts om för privata utförare som hyr direkt av Micasa. Cirka 670 platser i vård- och omsorgsboende hyrs för närvarande ut direkt av Micasa till privata utförare.

Inom verksamhetsområdet vård- och omsorgsboende agerar för närvarande ett flertal privata aktörer som specialiserat sig på att tillhandahålla samhällsfastigheter för ändamålet respektive som svarar för verksamheten. Det finns enligt äldreboendeplaneringen därmed idag en fungerande marknad vad gäller utbud och tillgång på platser inom ramen för LOV.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Nivån om 50 procent är satt då det är viktigt att staden har rådighet över en stor andel av platserna. Så länge staden svarar för huvudmannaskapet för hälften av platserna bedömer äldreboendeplaneringen att det finns en tillräckligt stabil grund att över tiden säkra kostnadsbilden. Minskar andelen kan det inte uteslutas att staden exponeras mot en risk för ökade kostnader. I en eventuell situation med framtida utbudsbrist skulle detta kunna få stora ekonomiska konsekvenser om privata utförare då väljer att stå utanför LOV samtidigt som staden är beroende av dessa platser för det kommunala uppdraget. En annan kostnadsdrivande effekt av en bristsituation skulle även kunna bli att olika kommuner tvingas konkurrera med höjda ersättningsnivåer för att tillförsäkra sig erforderliga privata LOV-platser.

## Omstrukturering fastighetsbestånd

För många särskilda boenden finns det ett behov av upprustning/underhåll. Det samverkansavtal mellan Micasa och staden som trädde i kraft den 1 juni 2019 förtydligar detta behov och reglerar arbetet med underhållsplaneringen. Sådana åtgärder kommer att kräva evakueringar. De närmaste årens beräknade nedgång i efterfrågan frigör utrymme för sådana evakueringar. Tillfället är därför ur denna synpunkt för närvarande gynnsamt att prioritera olika underhållsinsatser.

### Framtida vägval för fastighetsbeståndet

I nuläget genomför Micasa underhållsinsatser framför allt i fastigheter som är uppsagda av stadsdelsnämnderna och som är föremål för omvandling till seniorbostäder. Vad gäller underhållsinsatser i befintliga vård- och omsorgsboenden planeras de ske inom en tioårsperiod.

Sannolikheten för att det via fortsatt omstrukturering av befintliga vård- och omsorgsboenden, eller andra lokaliteter som till exempel servicehus, ska gå att tillskapa ytterligare vård- och omsorgsboendeplatser bedöms som små. Många boenden är av äldre ursprung och har en utformning och disposition som begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling, många har stora gemensamhetsytor. De kan även ha begränsningar för att kunna driva verksamheten ändamålsenligt.

Äldre fastigheter med behov av större underhåll kan därför ha ett större värde för kommunkoncernen som till exempel försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna eller för omfattande upprustning/underhåll. Planeringsinriktningen är därför att den fortsatta utbyggnaden av framtidens moderna vård- och omsorgsboenden huvudsakligen ska ske via nyproduktion. Där det är ekonomiskt fördelaktigt så väl på kort som lång sikt ska befintliga resurser underhållas och rustas så att de kan behållas för framtiden, samtidigt begränsas då behovet av att ersätta dessa platser med investeringar i nyproduktion.

För några fastigheter bedömer äldreboendeplaneringen att en upprustning kostar mer än nyproduktion av motsvarande antal lägenheter. Dessutom riskerar resultatet att inte bli optimal för att gälla ett modernt framtida äldreboende eftersom mycket kompromisser kommer att krävas med hänsyn till den befintliga byggnadens disposition och utformning. Samtidigt kan en sådan fastighet ha ett värde i en annan användning som vida överstiger erforderliga i investeringsutgifter för en upprustning.

En rimlig slutsats blir då att det kan vara bättre att avyttra fastigheten om det saknas ett långsiktigt behov av denna för andra verksamheter i staden och ersätta de lägenheter som avvecklas med nyproduktion som kan utformas optimalt för verksamheten och med bra miljöprestanda. Det överskott av platser som redovisas under de närmaste åren kan vara strategiskt för att klara omflyttningar med mera för att möjliggöra sådana omstruktureringar.

### **Överskott ger möjligheter till ombyggnation**

Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser. Delvis kan detta förklaras av att vissa pågående nya projekt har starka samband med annan planering varför de inte kan senareläggas med färdigställande under 2030-talet då behovet är mer uttalat. Med de beslutade förändringarna av lokalbeståndet och förslag till avvecklingar kommer det kommunala överskottet att minska något. Det finns skäl att i planeringen utgå från ett visst generellt överskott. Faktorer kan vara evakueringsbe-

hov/avveckling, prognososäkerhet, utrymme för kundval, utomkommunala ansökningar, osäkerhet av tillgång till privata platser, andra kommuners planering, att platser utnyttjas för korttidsvård eller olika oförutsedda händelser såsom pandemin som kan föranleda akuta behov av platser. Samtidigt ger överskottet möjligheter. De närmaste årens nedgång i efterfrågan och överskott av platser medger utrymme för erforderliga evakueringar och nödvändig omställning och planering för kommande behov.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Micasa har påbörjat samordning av arbetet och de prioriteringar som behöver förberedas med kommunstyrelsen, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB. Äldreboendeplaneringen bedömer att när planeringen för att ta hand om behovet av upprustningar och underhåll kommit längre är det inte osannolikt att det kommer att behövas ytterligare nyproduktion av vård- och omsorgsboende för att kompensera för fastigheter som måste avvecklas då de inte är rationella att investera i för fortsatt verksamhet. Möjligheten att för ändamålet frigöra mark eller på annat sätt möjliggöra för nyproduktion måste prioriteras vilket förutsätter god samverkan med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden.

### Risk för akuta behov av underhåll

Micasa förutsätts generellt arbeta förebyggande vad gäller underhållsinsatser. Många fastigheter har dock åldrade tekniska system som börjar bli uttjänta. Det kan därför inte uteslutas att behovet av underhåll kan uppkomma akut, vilket kräver en förmåga att snabbt fatta beslut om olika åtgärder och vägval. I många fall handlar det om totalrenoveringar som kräver tomställning. Det är därför väsentligt att Micasa på ett strukturerat sätt har en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna om olika fastigheters status. Viktigt är också att Micasa tillsammans med regionerna och den övergripande planeringen verkar för att det finns en beredskap och handlingsalternativ för hastigt uppkomna situationer. Region innerstaden har för närvarande det största behovet i detta avseende.

### Servicehusens behov av upprustning och modernisering

Samtliga servicehus är i hög grad i behov av upprustning och modernisering. I Kista servicehus pågår upprustning och beräknad inflyttning sker under maj 2022. Servicehusen ska värnas som boendeform så länge efterfrågan och behovet för detta boende finns kvar. Det ska vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras. Efterfrågan har minskat och anpassningar av antalet ser-

vicehuslägenheter har gjorts de senaste åren. Det sker successiva förändringar av beståndet och för närvarande finns det cirka 860 lägenheter i elva fastigheter.

Äldreboendeplaneringen konstaterar ett successivt ökande behov av upprustning/periodiskt underhåll av berörda byggnader. I samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden ska investeringsutgifterna såväl som tillkommande hyreseffekter vägas mot behovet av fastigheten och andra tänkbara alternativ. I den planering som sker kring upprustningsbehovet av Micasa och stadsdelsförvaltningarna gemensamt är det viktigt att väga in det långsiktiga behovet såväl som efterfrågan av servicehuset innan åtgärder vidtas.

### **Äldreboendeplaneringens synpunkter**

Äldreboendeplaneringen förordar därav en inriktning som anger att i samband med behov av större upprustning/periodiskt underhåll av särskilda boenden pröva andra tänkbara alternativ och väga in behovet av fastigheten. Framtida eventuella omställningar av servicehus kan med fördel ske parallellt med en satsning på utbyggnad av seniorboenden med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning. Seniorboende kan därmed kompensera som boendeform om servicehus måste avvecklas.

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus finns ett behov att säkerställa att de äldre som har rätt till det också har tillgång till denna biståndsbedömda boendeform. Därför anser äldreboendeplaneringen att stadsledningskontoret och äldreförvaltningen i samråd med Micasa och stadsdelsförvaltningarna ska samordna planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa denna biståndsbedömda boendeform i regionerna även på längre sikt. Inriktningen är att det ska finnas väl fungerade servicehus inom varje region. Därmed ska det vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan ändras.

### **Efterfråge- och målgruppsanalys vid omstrukturering**

Samtliga regioner lyfter att det saknas lämpliga boendeformer för äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk som har svårigheter att i ordinärt boende hantera sin livssituation. Det kan även vara hemlösa med eller utan psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. Målgruppen är heterogen och olika behov behöver mötas av skilda boendelösningar sett ur ett stadsövergripande perspektiv. Äldreboendeplaneringen anser att det kan finnas befintliga fastigheter som kan tas under övervägande för omstrukturering till någon av ovan nämnda målgrupper. Äldreboendeplaneringen ser inom ramen för detta behov av en tydlig efterfråge- och

målgruppsanalys kopplat till en fastighets utformning och geografiska läge.

## **Inriktning för nyproduktion**

Stadens vård- och omsorgsboenden är en gemensam resurs för samtliga nämnder. Enligt äldreboendeplaneringen är det väsentligt att de nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs för lång tid framåt. Sådana investeringar måste kvalitativt vara säkrade. Det är därför inte optimalt om en viss nämnd som ska svara för beställning av ett specifikt boende har allt för stor egen påverkansmöjlighet gällande utformning, funktionalitet, med mera.

## **Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden**

För att hinna med ett utbyggnadsprojekt krävs normalt en framförhållning om minst sju år för att klara detaljplanearbete, projektering och byggande. Det måste beaktas i planeringen. Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboende med staden som beställare är att utvalda tomter ska vara lämpliga ur ett äldreperspektiv, ska ha god tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service.

## **Äldreboendeplaneringens synpunkter**

Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboende föreslår äldreboendeplaneringen följande i prioriteringsordning:

1. Tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt.
2. Behov av nya kommunala platser ur ett regionplaneringsperspektiv.
3. Behov av nya kommunala platser ur ett stadsdelsnämndsområdesperspektiv.

## **Ramprogram för nya vård- och omsorgsboende**

Det kommer att behöva byggas ett stort antal nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Många nya vård- och omsorgsboenden beövers byggas med stadsdelsnämnderna som beställare de närmsta tjugo åren. De flesta stadsdelar är nya i sin roll som beställare av nyproducerade boenden och det finns ett behov av generella riktlinjer för moderna välfungerande boenden. Detta för att underlätta den fortsatta planerings- och projektprocessen för nya boenden. Micasa har därför tagit fram ett ramprogram i samarbete med en referensgrupp med representanter från

stadsdelsnämnderna och äldrenämnden. Samråd har också skett med representanter från relevanta intresseorganisationer och forskare i frågor relaterade till bostadsplanering.<sup>31</sup>

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Äldreboendeplaneringen förordar att dokumentet ”Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden”, ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden. Programmet behöver uppdateras löpande och en revidering pågår med planerat färdigställande till sommaren 2022. En fastighets utformning vad gäller smittskydd berörs redan i ramprogrammet men erfarenheter från pandemin kommer tas i beaktande vid revideringen. Det samma gäller för arbetet med värmeböljor med mera.

## Ekonomiska överväganden vid boendeplanering

Den kommande utbyggnaden och upprustningen av stadens vård- och omsorgsboenden medför ekonomiska konsekvenser. Nedan görs en genomgång av speciella faktorer som påverkar både investerings- och driftskostnaderna för planeringen av bostäder för äldre.

### Val av fastighetsägare

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning och underhåll av befintliga boenden medför stora investeringsutgifter för staden. Även om det är ändamålsenligt att ha Micasa som hyresvärd så är det inget självändamål. 87 procent av de vård- och omsorgsboendeplatser som staden är huvudman för idag hyrs i lokaler som ägs av kommunkoncernen. För att begränsa de investeringsutgifter som denna lokalhållning medför bör andra lösningar kunna prövas om det är gynnsamt ur ekonomiska och verksamhetsmässiga perspektiv.

För närvarande pågår ett arbete i staden med att ta fram så kallade etableringskedjor för att underlätta för dessa att delta i utbyggnaden, se närmare beskrivning i avsnittet ”Privat nyetablering – etableringskedjor”.

Det samverkansavtal som finns mellan staden och Micasa möjliggör att Micasa kan hyra in boenden för stadens behov och därefter hyr ut dessa till berörda nämnder, så kallade tredjepartsinhyrningar. För nämnderna

---

<sup>31</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden, Micasa, 2017



kan detta innebära välkända och inarbetade hyresförhållanden med tydliga ansvarsfördelningar samtidigt som kommunkoncernen inte behöver belastas av investeringsutgifter för utbyggnaden.

Hyressättningen mellan staden och Micasa för nya vård- och omsorgsboenden baseras till del på särskilda hyrestillägg. I takt med att hyrestilläggen amorteras och skrivs av så bör stadens kostnader avseende dessa poster successivt sjunka. Detta till skillnad från mer marknadsbaserade externa inhyrningar som normalt har en generell tendens till enbart ökande hyreskostnader över tiden.

Om staden direkt, eller via Micasa, hyr vård- och omsorgsboenden av externa hyresvärdar kan det ha betydelse hur hyresvillkoren upprättas för att långsiktigt säkra ett hyresförhållande. Stadens ställning som hyresgäst påverkas av om det sker via ett lokal-, blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

#### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Äldreboendeplaneringen anser att mot bakgrund av detta måste staden i viss omfattning även hyra av andra aktörer som tillhandahåller samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden. Det finns en stor efterfrågan från privata utförare som vill bidra till utbyggnaden av nya äldreboenden inom staden. I enlighet med nuvarande rättspraxis och för att säkra hyresförhållandet förordar äldreboendeplaneringen att stadens inhyrningar av vård- och omsorgsboenden från privata fastighetsägare i första hand ska ske via blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

#### Höga investeringskostnader för nyproduktion

Om det är kommunkoncernen som svarar för utbyggnaden, till exempel genom Micasa, blir det stora investeringsutgifter. Projektförutsättningarna varierar stort men en utgift om 3,5 till 4,0 miljoner kronor, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan idag tjäna som grovt riktmärke. Detta är en hög nivå och ambitionen måste vara att sänka dessa kostnader och effektivisera ny- och ombyggnadsprojekten. Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas öka med cirka 2 700 platser till år 2040. Till viss del kan det tillgodoses genom att utnyttja den överkapacitet som finns idag. I föreliggande planering redovisas ett utbyggnadsbehov om cirka 1 000 nya platser med kommunalt huvudmannaskap fram till år 2040. Om hela denna utbyggnad sker via nyproduktion inom kommunkoncernen så motsvarar det en investeringsutgift om totalt mellan 3,8 till 4,4 miljarder kronor. Till detta kommer kostnader för upprustning och anpassning av ett stort antal befintliga boenden för att kunna behålla dessa platser som framtida resurs.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden utgår riktade stimulansbidrag till nämnderna. Äldreboendeplaneringen beräknar med nuvarande utformning av bidragen en kostnad om drygt 0,2 miljoner kronor per ny lägenhet. Den kommunala utbyggnaden, om cirka 1 000 nya lägenheter motsvarar en kostnad för bidragen om cirka 200 mnkr fram till 2040.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Även om nyproduktion kan utformas areaeffektivt så kommer dessa fastigheter att betinga förhållandevis höga hyreskostnader för nämnderna. Delvis kan detta kompenseras med att en modern utformning kan ge möjlighet för verksamheten att bedrivas mer rationellt jämfört med äldre dito. Detta har stor betydelse då det gäller en personalintensiv verksamhet som äldreomsorg. Nuvarande brist på personal i äldreomsorgen kommer i framtiden sannolikt att öka då antalet yrkesverksamma personer minskar i förhållande till antalet äldre med behov av äldreomsorg. Äldreboendeplaneringen förordar att nyproduktionsprojekt utgår från en rationell utformning av fastigheterna liksom verksamhetens långsiktiga möjligheter att drivas effektivt utifrån driftsperspektiv.

### Nettohyreskostnad

Beräkningen av nettohyreskostnaden (NHK) förutsätter intäkter genom att den enskilda individen betalar hyra för sitt boende. Äldreboendeplaneringen konstaterar att dessa hyresintäkter indirekt kan påverka avgifter för vård- och omsorg och kost genom att dessa i vissa fall kan minskas. Det kan till exempel gälla om en boende har en hög hyra i förhållande till inkomst. Månadshyrorna för stadens vård- och omsorgsboendelägenheter varierar mellan cirka 4 300 till 12 700 kronor, genomsnittshyran uppgår till 6 600 kronor. I sammanhanget bedömer äldreboendeplaneringen att hyresnivåerna för privata utförare inom LOV ligger något högre än de kommunala. Det kan finnas olika förklaringar till detta. Samtidigt kan stadens kostnader genom minskade avgifter för dessa påverkas på samma sätt som gäller för stadens egna verksamheter. En aspekt på denna omständighet är även att förhållandet mellan andelen verksamhet med kommunal respektive privat huvudmannaskap övergripande kan påverka både de boendes och stadens kostnader.

Som framgår ovan så har det under senare tid funnit ett utbudsöverskott motsvarande cirka 500 platser per år. Också framåtsyftande beräknas ett visst stort överskott de närmaste åren men som successivt minskar. Även om verksamheten kan anpassa organisation och bemanning med mera till situationen så kvarstår kostnader för lokaler samt hyresintäkter uteblir. Detta är inget idealt förhållande. Det torde

inte heller vara någon skillnad om det är staden eller en privat utförare som drabbas. Baserat på nettohyreskostnad och genomsnittlig hyresintäkt kan grovt antas att en tom vård- och omsorgsboendelägenheter betingar en merkostnad i hyreshänseende om cirka 300 kronor per dygn. Beräknat på 500 tomma lägenheter motsvarar det mellan 50-60 miljoner kronor per år. Det är givetvis olyckligt med varje krona som läggs på tomma lokaler i stället för att gå till prioriterad verksamhet. Äldreboendeplaneringen måste därför ytterligare fokusera på att löpande styra mot en rimlig balans mellan utbud och behovet av platser.

<b>Verksamhet</b>	<b>NHK - Intervall högst-lägst</b>	<b>NHK - Viktat genomsnitt</b>
Gruppboende soma/demens	minus 58 - 335	76

Nettohyreskostnaden för gruppboende varierar enligt de regionala boendeplanerna mellan en negativ kostnad (minus) 58 kronor/boendedygn och en kostnad per 335 kronor/boendedygn. Det kan bli ekonomiskt kännbart för nämnder med boenden med höga nettohyreskostnader om många personer inom ramen för kundvalet kommer från andra stadsdelsnämndsområden. Det vill säga om ersättningen om 115 kronor per dygn inte täcker de egna kostnaderna. I snitt väljer 50 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan stadsdelsnämnd än den egna, drygt 30 procent i annan region.

Kommunstyrelsen har, i samband med att olika byggprojekt prövats, slagit fast en maxgräns om 300 kronor per boendedygn för vad nya vård- och omsorgsboenden får kosta. Utifrån en genomsnittlig (somatisk- och demensinriktning) ersättning om 2 163 kronor per dygn motsvarar det cirka 15 procent. Gränsen är satt efter avräkning för kostnader som betalas via det bidrag om 100 kronor per dygn och lägenhet som kan utgå under tre år för merkostnader för nya vård- och omsorgsboenden.

Äldreboendeplaneringen konstaterar att det enligt nämndernas underlag finns vård- och omsorgsboenden med nettohyreskostnad som överstiger 300 kronor per dygn, det finns även boenden med negativa kostnader. Det kan inte uteslutas att nämnderna konterar olika lokalkostnader på varierande sätt vilket kan påverka resultatet. Detta nyckeltal är fortfarande relativt nytt i samband med planeringen och arbetet med att kvalitetssäkra dessa beräkningar ska fortsätta. Redovisningen av servicehusens nettohyreskostnader i årets regionala planer behöver förbättras för att kunna sammanställas och redovisas.

### Äldreboendeplaneringens synpunkter

Äldreboendeplaneringen anser att ur ett långsiktigt driftkostnads-  
spektiv är det viktigt att värdera och beakta framtida hyreskostnader vid  
utbyggnaden av vård- och omsorgsboende med kommunalt huvudman-  
naskap. Samtidigt är äldreboendeplaneringen väl medveten om kom-  
munkoncernens behov att minska de egna investeringsutgifterna.

## Referenslista – källor och litteratur

Beräkningar från Paraplysystemet, oktober 2021

Bostadsförmedlingen, Stockholms stad

Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2021

Evidens, Bostadsmarknaden för äldre, preferenser och betalningsvilja, 2021

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ramprogram för vård och omsorgsboenden

SCB 2016:2 Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper

Stockholms stads budget 2017

Sweco, Framtidens behov av seniorbostäder , 2018

Sweco, Efterfrågan och behov, 2019

Sweco, Äldreomsorgsprognos, 2021

Sweco, Äldreomsorgsprognos, tabellbilaga, 2021