

Regional boendeplan för äldre 2024 med utblick mot 2040

Region innerstaden

Stadsdelsförvaltningar: Kungsholmen,
Norrmalm, Östermalm och Södermalm

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

Regional boendeplan för 2024

Dnr: 2023/64 (Kungsholmen), 2023/164 (Östermalm), 2023/163 (Södermalm), 2023/26 (Norrmalm)

Region: Innerstaden

Handläggare: Elin Sundberg, Cecilia Werge, Nicoletta Zoannos, Berit Johansson, Julian Garcia

Innehåll

1. Sammanfattning	3
2. Bakgrund	5
Syfte och utgångspunkt	5
Processen	5
3. Befolkning och behov i region innerstaden	7
Regionens befolkningsutveckling	7
Behov av äldreomsorgsinsatser	8
Flyttströmmar	9
Konsekvenser av covid-19-pandemin	10
4. Nulägesanalys och tillgång till boende i innerstaden	11
Översikt av tillgång särskilt boende med nettohyreskostnad	11
Kostnader för lokaler	13
Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende	13
Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende	14
Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende	14
Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende	15
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende	15
Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar	16
Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning	18
Korttidsboende	18
SHIS Bostäder och Hem för vård eller boende samt stödboende	19
Nuläge tillgång Servicehus	20
Förändringar i platsantal i servicehus	20
Tillfälligt tomställda platser på servicehus	21
Lediga lägenheter i servicehus	21
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar av servicehus	21
Seniorbostäder	21
5. Boendeplanering framåt	24
Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i innerstaden	24
Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende	24
Förutsättningar för nyproduktion i regionen	25
Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion	25

1. Sammanfattning

Stockholms stad tar varje år fram en stadsövergripande boendeplan för äldre. Varje stadsdelsnämnd kan inte helt tillgodose sina invånares behov av och önskemål om vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende och det är därför nödvändigt med en samordning över staden.

Som underlag till den stadsövergripande planen tar stadsdelsnämnderna fram regionvisa boendeplaner med beskrivning av regionens behov av ombyggnation, avveckling, nyproduktion, driftsformer och inriktningar beskrivs och analyseras. Regionernas planer baseras på underlag från Sweco, Micasa samt uppgifter hämtade från stadens sociala system.

Region innerstadens boendeplan för äldre 2024 med utblick mot 2040 har tagits fram gemensamt av stadsdelsförvaltningarna Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm och Östermalm. Nedanstående punkter sammanfattar regionens medskick till arbetet med den stadsövergripande boendeplanen för äldre:

- Planerad nybyggnation av vård- och omsorgsboende i innerstaden bedöms vara osäker och helt otillräcklig utifrån den prognosticerade demografiska utvecklingen.
- Staden behöver ta ett samlat grepp kring hur nybyggnationsprojekt ska kunna genomföras i innerstadens täta stadsmiljöer med begränsade tomter, både till antal och storlek.
- Om tillgången till tomter för nybyggnation är begränsad måste andra möjligheter ses över till exempel ombyggnationer av befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad.
- Det finns behov av fler seniorbostäder. För att inte påverka antalet platser som finns och behövs inom vård- och omsorgsboenden behövs fler fastigheter.
- Staden behöver aktivt arbeta med att hitta anpassade insatser för äldre personer i hemlöshet, psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. De boendeformer som finns inom stadens äldreomsorg är i många fall inte anpassade för målgruppen, då de inte har ett behov av vård- och omsorgsboende eller tillhör målgruppen för servicehus. Det finns även ett antal personer som idag har gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som har omfattande omsorgsbehov och börjar bli äldre. Staden behöver se över hur deras behov lämpligen ska tillgodoses.

- Det krävs god framförhållning och långsiktig planering vid renovering av särskilda boendeformer. Om evakuering av de boende krävs ska det samplaneras med nybyggnation.
- Utbudet av profilboenden står till stor del i relation till efterfrågan.
- För intressentboenden med inriktning HBTQI+ samt minoritetsspråk finns idag ingen stor efterfrågan. Det är dock svårt att utifrån det bedöma behovet eftersom det inte är tydligt att de kan efterfrågas. För att få en bild av behovet bör en undersökning göras bland seniorer i staden, gärna tillsammans med intresseorganisationer.
- Region innerstaden ser behov av särskilda platser för yngre personer med demenssjukdom, 65-80 år, eftersom deras behov inte alltid kan tillgodoses på ett bra sätt på vård- och omsorgsboende med demensinriktning. Frågan bör beredas tillsammans med socialnämnden och deras planering för boende för yngre personer med demenssjukdom.
- Pandemin har gett erfarenheter som behöver tas tillvara vid planeringen av gemensamma ytor vid framtida ny- och ombyggnation.

2. Bakgrund

Stockholm stad tar årligen fram en stadsövergripande boendeplan med utsikt mot år 2040 där efterfrågan samt behov av bostäder för äldre framgår. Även behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår i boendeplaneringen. Boendeplan 2023 beslutades av äldrenämnden den 24 maj 2022 och beslutades i kommunstyrelsen i november 2022.

Till grund för den stadsövergripande boendeplanen ligger regionala boendeplaner vilka som består av flera stadsdelsnämnder som gemensamt beskriver regionens specifika behov och förutsättningar, enligt beslut av kommunfullmäktige. Respektive stadsdelsnämnd/region kan inte helt tillgodose de olika behov och önskemål om vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende som efterfrågas inom det egna geografiska området vilket är orsaken till samordningen och framtagandet av en stadsövergripande boendeplan. Region innerstaden består av Kungsholmens, Norrmalms, Östermalms samt Södermalms stadsdelsnämnder.

Boendeplanen för region innerstaden bygger på Swecos reviderade framskrivning av äldreomsorgsbehovet i Stockholms stad och Micassas plan för utbyggnad av seniorboenden. Uppgifter om antalet bostäder och personer med insatser i form av vård- och omsorgsboende eller servicehus samt kö, flyttströmmar och lediga platser är hämtade ur stadens sociala system.

Detta underlag har tagits fram i samarbete mellan stadsdelsförvaltningarna Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm och Östermalm.

Syfte och utgångspunkt

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

Processen

Äldreförvaltningen samordnar arbetet med att ta fram förslag till en stadsövergripande boendeplan i samarbete stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter. Till stöd för arbetet finns en referensgrupp med representanter för de fyra regionerna, stadsled-

ningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Äldreförvaltningen ska tillsammans med stadsledningskontoret och Micasa bearbeta de regionala förslagen från stadsdelsnämnderna och göra en sammanvägd bedömning av behov ur ett stadsövergripande perspektiv. Boendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av stadsledningskontoret.

3. Befolkning och behov i region innerstaden

Regionens befolkningsutveckling

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2022, har region innerstaden 67 571 invånare 65 år och äldre. Det är en total ökning med 1 561 personer jämfört med 2021, 416 personer i åldersgruppen 65-79, 867 personer i åldersgruppen 80-84 år samt 278 personer 85 år och äldre.

Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region innerstaden. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 11 807 personer och till 2040 med 22 007 personer, vilket innebär en ökning med 33 procent.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg.

I region innerstaden förväntas antalet personer 80-84 år öka från 8 957 personer 2022 till 13 817 personer 2040, vilket innebär en ökning med 4 860 personer. Detta motsvarar en ökning med 54 procent.

Antalet personer 85-89 år förväntas öka från 4 470 personer 2022 till 9 657 personer 2040, vilket innebär en ökning med 5 184 personer. Detta motsvarar en ökning med 116 procent.

Antalet personer 90 år och äldre prognosticeras öka från 2 997 personer 2022 till 7 212 personer 2040, vilket innebär en ökning med 4 215 personer. Detta motsvarar en ökning med 141 procent.

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2022	2025	2030	2040
Totalt 65- år	67 571	71 561	79 378	89 578
Därav				
65-79 år	51 146	51 253	53 850	58 891
80-84 år	8 957	11 886	13 277	13 817
85- 89 år	4 470	5 322	8 447	9 657
90- år	2 997	3 100	3 804	7 212

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2022, Sweco

Behov av äldreomsorgsinsatser

För att bedöma hur befolkningsökningen kommer att påverka behovet av äldreomsorg har Sweco de senaste åren, på uppdrag av Stockholms stad, utvecklat en modell för att prognostisera behovet av äldreomsorg.

Sweco har tagit fram årliga prognoser för hela staden, för de stadens fyra regioner samt för de tretton stadsdelsområdena. Omsorgsbehovet prognostiseras baserat på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, befolkningens demografiska utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling.

Det totala antalet omsorgstagare prognostiseras öka i regionen från 7 728 år 2022 till 11 779 år 2040. Detta innebär en ökning med 4 051 omsorgstagare. Av omsorgstagare med vård och omsorgsboende är ökningen från 2022 till 2040, 1 318 personer vilket innebär en ökning med 61 procent. För hemtjänst i eget boende och servicehus är ökningen från 2022 till 2040, 2 806 personer, vilket innebär en ökning på 51 procent.

Utöver att antalet omsorgstagare prognostiseras att öka finns det en rad olika anledningar till att behovet av äldreomsorg i gruppen 65 år och äldre förändras över tid. Faktorer som kan påverka är att äldre lever längre och är friskare. Sweco beskriver i att det i deras prognos antas ett fortsatt minskat omsorgstagande och att forskning pekar på vissa hälsoförbättringar och minskad omsorgskonsumtion för gruppen yngre äldre.

För de allra äldsta pekar forskningen istället på något förlängd tid med omsorgskrävande år i slutet av livet. Sweco menar att en förklaring till det uppskjutna omsorgsbehovet hos gruppen yngre äldre är den medicinska och tekniska utvecklingen. Även en högre medellivslängd för män, ökat sammanboende samt en framtida högre utbildningsnivå antas påverka behovet.

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i regionen

Ålder	2022	2025	2030	2040
Totalt netto*	7 728	8 692	9 929	11 779
Därav				
Vård- och omsorgsboende**	2 162	2 377	2 745	3 480
Hemtjänst***	5 548	6 308	7 189	8 354

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2022, Sweco

*) Totalt netto inkluderar dagverskamhet, hemvårdsbidrag och korttidsvård.

***) Vård och omsorgsboende innebär heldygnsomsorg

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

Den prognostiserade framskrivningen av äldreomsorgstagare tar hänsyn till att behovet av äldreomsorg minskar med anledning av bland annat hälso- och teknikutveckling. Om prognosen istället grundas på framskrivning enligt nuvarande omsorgsbehov för de olika ålderkategorierna, är andelen äldreomsorgstagare 20 procent högre år 2040. Med anledning av de stora skillnaderna i de olika prognosmodellerna är det väsentligt att följa ifall omsorgsbehoven faktiskt minskar såsom modellen förutspår.

Tabell 3. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdel-snämnd	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2022-2040
Kungsholmen	414	453	516	640	+55%
Norrmalm	404	442	519	684	+69%
Östermalm	599	641	711	916	+53%
Södermalm	745	842	998	1 240	+66%
Region innerstaden	2 162	2 377	2 745	3 480	+61%
Totalt					

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

Den prognostiserade framskrivningen av äldreomsorgstagare tar hänsyn till att behovet av äldreomsorg minskar med anledning av bland annat hälso- och teknikutveckling. Om prognosen istället grundas på framskrivning enligt nuvarande omsorgsbehov för de olika ålderkategorierna, är andelen med behov av vård- och omsorgsboende år 2040 17 procent högre i region innerstaden. Med anledning av de stora skillnaderna i de olika prognosmodellerna är det väsentligt att följa ifall omsorgsbehoven faktiskt minskar såsom modellen förutspår.

Region innerstaden ser att vård- och omsorgsboenden i allt högre grad tar emot enskilda med behov av omfattande hälso- och sjukvårdsinsatser och samma trend gäller för servicehusen.

Flyttströmmar

Valfrihetssystemet i Stockholms stad gör det möjligt för äldre att välja det boende de önskar när de fått ett beslut om vård- och omsorgsboende.

Tabell 4. Andel som väljer boende inom samma region

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

Källa: Paraplysystemet. Mätmånad oktober.

Av de äldre i region innerstaden som under 2022 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 67 procent att bo kvar i innerstaden, 5 procent flyttade till västerort, 11 procent valde östra söderort och 3 procent västra söderort. 13 procent har flyttat ifrån Stockholm till vård- och omsorgsboenden i andra kommuner som ingår i Stockholms stads valfrihetssystem.

Konsekvenser av covid-19-pandemin

Under covid-19-pandemin minskade andelen som flyttade in på vård- och omsorgsboende och antalet hemtjänstagare minskade också, särskilt bland dem med enbart serviceinsatser. Efter att pandemin upphörde våren 2022 är andelen som flyttat in på vård- och omsorgsboende nästan tillbaka på nivån som var innan pandemin. Avseende servicehusen är efterfrågan tillbaka på nivån som var innan pandemin.

På grund av den minskade efterfrågan under pandemin tomställde region innerstaden platser och dessa är fortfarande tomställda men är redo att öppnas igen vid behov.

Den pågående pandemin har gett erfarenheter som bör tillvaratas. För att minska risken för smittspridning får inte de gemensamma utrymna såsom kök och allrum vara för små och det krävs större förrådsutrymmen för engångsmaterial än vad som beräknats tidigare.

4. Nulägesanalys och tillgång till boende i innerstaden

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

Översikt av tillgång särskilt boende med nettohyreskostnad

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

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

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

Nettohyreskostnaden för privata vård- och omsorgsboendena upphandlade enligt LOV har inte redovisats då region innerstaden inte har tillgång till uppgifter om hyreskostnader samt hyresintäkter för dessa boenden.

Tabell 5. Vård- och omsorgsboenden och servicehus i region innerstaden (permanenta platser)

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighets-Ägare	Antal permanenta platser	Driftsform	Utförare	Nettohyreskostnad
Kungsholmen						
	Solbackens VOB	Olov Lindgrens Byggnads AB	56	Entreprenad	Vardaga	138
	St:Eriks vård- VOB	Brf via Fastighetskontoret	30	Entreprenad (övergår till egen regi 2024-02-01)	Norlandia	-62
	Serafens VOB	Micasa	167	Egen regi		131
	Alströmerhemmets VOB	Micasa	113	Egen regi		41
	Fridhemmets servicehus	Micasa	135	Egen regi		13
	Pilträdet servicehus	Micasa	115	Egen regi		34
	Mariebergs VOB	Wivallius brf	18	Privat LOV	Vardaga	
	Vallgossens VOB	Stockholms sjukhem	79	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms sjukhem	
Norrmalm						
	Adolf Fredrik och Johannes, Sabbatsbergsbyn VOB	Micasa	40	Entreprenad (övergår till egen regi 2023-10-01)	Attendo i Sverige AB	42
	Klockhuset, Sabbatsbergsbyn VOB	Micasa	66	Entreprenad (övergår till egen regi 2023-10-01)	Attendo i Sverige AB	167
	Riddargårdens VOB	Micasa	45	Entreprenad	Humana Omsorg AB	212
	Väderkvarnen VOB	Micasa	92	Egen regi		130
	Väderkvarnens servicehus	Micasa	25	Egen regi		6
	Dalahöjdens VOB	Micasa	38	Privat LOV	Attendo i Sverige AB	
	Birger Jarl VOB	Micasa	54	Privat LOV	Kavat vård	
Östermalm						
	Kampementet VOB	Micasa	96	Entreprenad (övergår till egen regi 2023-10-01)	A och O Temabo AB till 30/9 2023	-39
	Kattrumpstullen VOB	Micasa	97	Entreprenad	Kosmo Norlandia AB	-37
	Linnégården VOB	Micasa	86	Entreprenad	Ersta diakoni	-38
	Rio VOB	Micasa	80	Egen regi		-95
	Löjtnantsgården VOB		48	Privat LOV	Immanuelskyrkans vård AB	

	Brahem VOB		64	Privat LOV	Kavat vård AB	
Södermalm						
	Bergsunds VOB	Micasa	123	Entreprenad (övergår till egen regi 2023-10-01)	A & O Temabo AB	30
	Guldbröllophemmet VOB	Micasa	33	Entreprenad	Vardaga	84
	Magdalenagården VOB	Micasa	66	Egen regi		38
	Nytorpgården VOB	Andersson & Co	27	Egen regi		133
	Katarinagården VOB	Katarinagruppen HB	55	Egen regi		36
	Hornskroken VOB	Wallenstam AB	53	Entreprenad	Stockholms Sjukhem	221
	Kulltorp VOB	SBB i Norden AB	42	Egen regi		160
	Sofitagården VOB	Olov Lindgren AB	50	Entreprenad	Vardaga	171
	Sjöstadsgården VOB	Katarinagruppen HB	59	Entreprenad	Humana omsorg AB	52
	Hornstulls servicehus	Micasa	88	Egen regi		
	Hornstull VOB	Micasa	36	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Attendo Lignagatan VOB	Micasa	54	Privat LOV	Attendo	
	Reimersholme VOB	Micasa	34	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Borgerskapet Äldrehem VOB	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	60	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	

Kostnader för lokaler

Beräkningarna baseras på kostnaderna för uthyrningsbara lokaler som redovisas i stadens gemensamma verksamhetsystem för hantering av hyresadministration (LOIS). Det är svårt i LOIS att få en enhetlig bild på vad som inte är boyta då det redovisas där på olika sätt vilket innebär att siffrorna inte är helt tillförlitliga. Det man däremot kan se är att de vård- och omsorgsboenden som har en högre nettohyreskostnad oftast har stora gemensamma ytor på våningsplanen, i entréerna eller i källarplanen eller till exempel omförhandling av hyresavtal.

Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende

Inom regionen fanns i december 2022 totalt 29 vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad samt 10 vård- och omsorgsboenden i privat regi. Sammanlagt fanns i regionen 1901 platser på vård- och omsorgsboende, varav 1047 platser för äldre med demenssjukdom och 854 platser för äldre med somatisk sjukdom. Av dessa var 3 platser för personer med demenssjukdom och 10 platser för personer med somatisk sjukdom lediga vid mät datumet 1 decem-

ber 2022 (2021 var antalet lediga platser 7 stycken). Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende för somatik och demens

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2023	Varav tillfälligt stängda platser (malpåsar)
Kungsholmen					
Egen regi	126	131	257	9	42
Entreprenad	0	86	86	0	0
Privat	62	35	97	0	0
Norrmalm					
Egen regi	18	45	63	0	0
Entreprenad	25	126	151	0	0
Privat	53	39	92	0	0
Östermalm					
Egen regi	48	32	80	0	0
Entreprenad	139	140	279	0	13
Privat	67	45	112	0	0
Södermalm					
Egen regi	85	109	194	0	28
Entreprenad	154	164	318	0	15
Privat	89	95	184	0	0
Region innerstaden	854	1047	1901	9	98
Totalt antal platser					

Källa: Paraplysystemet. Mätdatum 1 december 2022.

Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende har ökat med 9 platser jämfört med föregående år inom region innerstaden. Skillanden består av att de 9 platserna tidigare registerades som strokeplatser. Då efterfrågan av inriktningen har varit låg har avdelningen succesivt omvandlats till en somatisk avdelning.

Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

På grund av minskad efterfrågan på platser under pandemin har stadsdelarna Kungsholmen, Södermalm och Östermalm tillfälligt tomställt totalt 98 platser på vård- och omsorgsboende, detta är en ökning med 30 platser. Ökningen beror på att Kulltorps vård- och omsorgsboende

har fått tillbaka 28 platser som tidigare användes av andra verksamheter och är tillfälligt tomställda. Resterande ökning på två platser består av en administrativ felskrivning i föregående boendeplan. Platserna är endast tillfälligt tomställda och kan öppnas upp igen när behov finns.

- På Kungsholmen är 42 platser på Serafens och Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende fortsatt tillfälligt tomställda. Dessa platser är redo att öppnas vid behov.
- På Södermalm har 15 platser på Bergsunds vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställts. Dessa planeras att öppnas upp under andra kvartalet 2023. På Kulltorps vård- och omsorgsboende är 28 platser tillfälligt tomställda. 14 platser planeras att öppnas under andra kvartalet 2023 och resterande 14 platser planeras att öppnas under andra halvåret 2023.
- På Östermalm har 13 somatiska platser på Katrumpstullens vård och omsorgsboende tillfälligt tomställts. Stadsdelsförvaltningen har dialog med entreprenören om att åter öppna dem under 2023.

Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende

Vård- och omsorgsboende ingår i stadens valfrihetssystem. Ett vanligt år, utan covid-19-pandemi, finns det som regel få lediga lägenheter på innerstadens vård- och omsorgsboenden. Enligt äldreförvaltningens statistik var totalt 13 lägenheter anmälda som lediga i innerstaden den 1 december 2022 att jämföra med vid samma tidpunkt 2021 då 7 lägenheter var anmälda som lediga. Efterfrågan på platser på boenden i innerstaden är vanligtvis hög. Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

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

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa genomförde 2019 en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Micasa planerar att göra en ny undersökning av renoveringsbehoven.

Inom Norrmalms stadsdelsområde har arbetet med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens vård- och omsorgsboende färdigställts under hösten 2022. Micasa utreder i nuläget eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten. För Sabbatsbergsbyn och Riddargården planeras mindre underhållsarbeten. Micasa har påbörjat en utredning kring om lokalerna för nedlagda Vasens vård- och omsorgsboende kan användas för seniorboende.

Förvaltningen ser ett behov av ett aktivitetscenter i fastigheten. Allra tidigast byggstart för ett sådant projekt är hösten 2023.

Inom Östermalms stadsdelsområde genomför Micasa undersökning av stammarna på vård- och omsorgsboendena i stadsdelen. Under 2023 beräknas besked kunna ges om vilka åtgärder som eventuellt är aktuella och vilka konsekvenser det kan komma att ha för verksamheten.

Inom Södermalms stadsdelsområde finns inga behov av större ombyggnationer eller investeringar de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov på vissa av boendena. I dagsläget sker en yt-skiktsreovering och reovering av fönster på Sofiagården.

Region innerstaden vill framhålla nödvändigheten av en god framförhållning och långsiktig planering i samband med reoveringar av särskilda boenden. Framför allt om det krävs evakuering av de äldre som bor där. För att ha tillgång till evakueringslägenheter ska reoveringar samplaneras med nybyggnation.

Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket på boenden tillhörande stadsdelsområden i region innerstaden.

Avvecklingar vård- och omsorgsboende

Det finns i dagsläget inga planerade avvecklingar av vård- och omsorgsboenden i region innerstaden.

Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar

Med profilboende avses boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser eller funktionsnedsättningar där det behövs specialkompetens, exempelvis psykiatriska sjukdomar. Behov av profilboende finns när vården och omsorgen inte kan tillgodoses på ett vård- och omsorgsboende. Profilboende ingår inte i stadens valfrihetssystem och det krävs biståndsbeslut för vård- och omsorgsboende med inriktning profilboende.

I region innerstaden finns idag 63 profilboendeplatser totalt med inriktning geropsykatri. 23 av dessa platser inom Kungsholmens stadsdelsområde, 29 platser inom Norrmalm samt 11 platser inom Södermalm. Kungsholmen hade tidigare 9 platser med inriktningen stroke men då efterfrågan har varit låg har platserna omvandlats till en somatisk inriktning. Östermalms stadsdelsområde har inget profilboende. Region innerstaden bedömer att utbudet av profilboenden i stort sett står i proportion till efterfrågan.

Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom

Region innerstaden ser behov av boendeplatser för yngre personer, 65-80 år, med demenssjukdom. Det faller inte under kategorin profilboende men regionen vill ändå lyfta fram behov av särskilda platser för målgruppen eftersom deras behov inte alltid kan tillgodoses på ett bra sätt på ordinarie vård- och omsorgsboende med demensinriktning. Frågan bör beredas tillsammans med socialnämnden och deras planering för boende för yngre personer med demenssjukdom.

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Geropsykia- tri	Stroke	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2023
Kungsholmen				
Egen regi	23	0	23	-9*
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
Norrmalm				
Egen regi	29	0	29	0
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
Östermalm				
Egen regi	0	0	0	0
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
Södermalm				
Egen regi	0	0	0	0
Entreprenad	11	0	11	0
Privat	0	0	0	0
Region innerstaden Totalt antal platser	63	0	63	-9

Mätdatum 2022-12-01

*Kungsholmens stadsdelsområde har tidigare redovisat 9 strokeplatser men behovet av den inriktningen är låg vilket innebär att avdelningen successivt har omvandlats till en somatisk avdelning.

Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning

Intressentboende ingår i stadens valfrihetssystem och är boenden som riktar sig till målgrupper utifrån intresseområden såsom språk, kultur eller religion.

Region innerstaden bedömer att utbudet av intressentboenden står i proportion till efterfrågan. Vad gäller boenden med inriktning HB-TQI+ samt minoritetsspråk finns enligt förvaltningarna idag ingen stor efterfrågan. Region innerstaden bedömer dock att efterfrågan inte säkert kan sägas spegla behov eller önskemål. Eftersom det idag i princip inte finns något utbud av dessa inriktningar är det heller inte tydligt att de kan efterfrågas. Region innerstaden föreslår därför att det bör göras en stadsövergripande undersökning bland seniorer i staden, gärna tillsammans med intresseorganisationer.

Korttidsboende

Korttidsplatser används för avlastning och växelvård vilket är ett värdefullt stöd till den som är anhörigvårdare.

Av tabellen framgår att det i innerstaden finns totalt 49 platser för korttidsvård, varav 21 platser har inriktning demens och 28 platser har somatisk inriktning. Utifrån behov, används vissa korttidsplatser inom Kungsholmens stadsdelsområde som anhörigstöd i form av avlastning och växelvård, inom Östermalm används 10 platser och för detta ändamål och inom Södermalm används 8 platser.

Södermalm har den 31 december 2022 omvandlat Nytorpgårdensvård- och omsorgsboendes 4 korttidsplatser med inriktning demens till permanenta demensplatser. Två korttidsplatser på Kulltorps vård- och omsorgsboende korttidsavdelning viks för personer med behov av platser med demensinriktning. Det finns även möjlighet att växla upp antalet korttidsplatser på Kulltorps vård- och omsorgsboende om behov föreligger.

Tabell 8. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	varav möjliga platser för anhörigstöd	Förändring jmf Boendeplan 2023
Kungsholmen	9	8	17	7	0
Norrmalm	0	0	0	0	0
Östermalm	10		10	10*	0
Södermalm	9	13*	22	8	0
Region innerstaden	28	21	49	18	0
Totalt antal platser					

Mätdatum: 2022-12-01.

**Inom Kungsholmen och Östermalm finns en flexibilitet vad gäller antal möjliga platser för anhörigstöd och det är det dagsaktuella behovet som styr. 4 korttidsplatser för demens på Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende görs om till renodlade demensplatser 31 dec 2022.*

SHIS Bostäder och Hem för vård eller boende samt stödboende

SHIS Bostäder är Stockholms stads bostadssociala resurs med uppdrag att tillhandahålla bostäder för personer som av olika anledningar inte kan få en egen lägenhet. Inom region innerstaden har totalt 19 personer över 65 år fått bostad genom SHIS. Antalet köpta platser hos SHIS har minskat med 14 platser jämfört med föregående år.

Hem för vård eller boende, HVB, är en verksamhet inriktad på omvårdnad och stöd. Samtliga stadsdelsnämnder i innerstaden köper platser på HVB-hem. För närvarande har totalt 38 personer i innerstaden 65 år eller äldre plats på HVB hem vilket är en minskning med 3 platser jämfört med föregående år.

Stödboende är en verksamhet med boende och boendestöd till personer med allvarliga och långa psykiska funktionsnedsättningar. Stödboende riktar sig i första hand till personer under 65 år, men enskild får bo kvar efter sin 65-årsdag. För närvarande köper region innerstaden totalt 22 platser med individavtal, vilket är en ökning med 1 plats sedan föregående år.

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

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2023
Kungsholmen	0	8	9	-2
Norrmalm	3	9	7	+1
Östermalm	4	10	4	+2
Södermalm	12	11	2	-13
Region innerstaden Totalt	19	38	22	-12

Mätdatum: 2022-12-01

Behov av anpassade insatser och boendeformer

Region innerstaden ser ett ökande behov av att staden aktivt arbetar med att hitta anpassade insatser för äldre personer i hemlöshet, psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. De boendeformer som finns inom stadens äldreomsorg är i många fall inte anpassade för målgruppen, då de inte har ett behov av vård- och omsorgsboende och inte tillhör målgruppen för servicehus. Istället kan det vara aktuellt med permanenta boendeformer med olika nivåer av stöd som är mer anpassade utifrån målgruppens problematik. Att det finns personal som kan utföra hemtjänst och boendestöd på boendet ses som viktigt

då det skapar trygghet och minskar den sociala isoleringen. Det finns även ett antal personer som idag har gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som har omfattande omsorgsbehov och börjar bli äldre. Staden behöver se över hur deras behov lämpligen ska tillgodoses.

Nuläge tillgång Servicehus

Det finns totalt fyra servicehus inom region innerstaden, det finns inga servicehus inom Östermalms stadsdelsområde.

I Stockholms stads riktlinjer för handläggning inom socialtjänstens äldreomsorg finns målgruppen för servicehus beskriven. Där framgår att servicehus inte är lämpligt för personer med framskriden demenssjukdom, aktivt pågående missbruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom. I brist på alternativ händer det att personer ur dessa målgrupper ändå flyttar in på servicehusen. Det leder till problem både genom att boendeformen inte kan ge dem rätt stöd och hjälp och genom att det skapar störningar och otrygghet för övriga boende.

Tabell 10. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga Lägenheter*	Förändringar antal lägenheter jmf Boendeplan 2023
Kungsholmen	2	250	12	0
Norrmalm	1	25	6	0
Östermalm	0	0	0	0
Södermalm	1	88	0	0
Region innerstaden	4	363	18	0
Totalt				

Mätdatum: 1 december 2022

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

Förändringar i platsantal i servicehus

Det totala antalet platser i servicehus är oförändrat jämfört med föregående år inom region innerstaden.

Tillfälligt tomställda platser på servicehus

Inga platser är tomställda inom region innerstaden.

Lediga lägenheter i servicehus

Totalt var 18 lägenheter anmälda som lediga i innerstaden i december 2022, och avser Kungsholmens samt Norrmalms stadsdelsområde. Antalet lediga lägenheter är färre jämfört med december 2021 då 42 lägenheter var anmälda som lediga. Orsaken till att det är färre lediga lägenheter är att servicehus i andra stadsdelar har lagts ned under de senaste åren vilket ger en större efterfrågan på de servicehus som finns kvar. I Norrmalms stadsdelsområde har efterfrågan av servicehuslägenhet på Väderkvarnens servicehus minskat successivt sedan år 2018.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar av servicehus

Inga servicehuslägenheter i region innerstaden är för närvarande under ombyggnad eller används för evakuering eller korttidsvård.

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Fridhemmets servicehus i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa genomförde 2019 en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Micasa planerar att göra en ny undersökning av renoveringsbehoven.

Inom Norrmalms stadsdelsområde har arbetet med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens servicehus färdigställt under hösten 2022. Micasa utreder i nuläget eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten. Förvaltningen ser en minskad efterfrågan för Väderkvarnens servicehus och planerar att se över det nuvarande beståndet.

Avvecklingar servicehus

Det finns idag inga beslutade avvecklingar av servicehus i region innerstaden.

Seniorbostäder

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

En övervägande majoritet av de äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt Micasas rapport ”Plan för nybyggnad av seniorboende 2018-2040” har stora delar av stadens bestånd idag en bristande tillgänglighet för äldre. Enligt rapporten betalar stadsbyggnadskontoret ut cirka 100 mnkr om året för bostadsanpassningar av lägenheter inom det ordinarie beståndet. Framförallt handlar det om badrumsanpass-

ningar, dörrautomatik och hissinstallationer. Rapporten beskriver att utöver ökade kostnader för bostadsanpassning leder otillgängliga bostäder till försämrad livskvalitet för äldre.

Enligt stadens boendepplan 2023 planeras det för 541 seniorbostäder fram till år 2030. Sommaren 2022 färdigställdes 60 seniorbostäder i Hjorthagen. Region innerstaden bedömer att det är otillräckligt och att fler seniorboenden behövs i hela regionen. På Kungsholmen saknas idag seniorboende och för att äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sin stadsdel bör den delen av innerstaden prioriteras. Region innerstaden anser att det är mycket viktigt att seniorbostäder inte tillskapas genom omvandling av servicehus eller vård- och omsorgsboenden med tanke på det prognosticerade underskottet av platser i vård- och omsorgsboende.

Enligt de uttalade önskemålen från de som är 65 år och äldre och står i kö hos bostadsförmedlingen är innerstaden mest attraktiv vid en flytt till seniorboende, följt av närförort. Möjlighet att hitta enskilda tomter i innerstaden är begränsade och som det ser ut idag finns stadsutvecklingsmöjligheter främst i Norra Djurgårdsstaden på Östermalm.

Seniorbostäder finns även i privat regi, både i form av hyresrätter och bostadsrätter och det är svårt att ha en överblick över det totala beståndet. Region innerstaden känner i dagsläget till följande nyproduktion av privata aktörer:

- Inom Kungsholmens stadsdelområde har Borätt/Seniorgården sökt markanvisning för ca 50 seniorbostäder i form av bostadsrätter i Hornsbergskvarteren. Området är dock drabbat av bullerproblematik vilket gör det oklart om bostäder kommer kunna byggas.
- Inom Norrmalms stadsdelsområde har Borätt/Seniorgården fått en markanvisning för seniorbostäder i bostadsrätt om ca 70 lägenheter i Västra Hagastaden. Byggstart kan ske tidigast år 2027.
- Inom Södermalms stadsdelsområde, kvarteret Yxan, skapar stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbus 177 lägenheter med inflyttning 2027. I Kvarteret Persikan bygger Seniorgården 40-50 seniorbostäder med bostadsrätt. Idag oklart när inflyttning kan ske.

Totalt har 35 ansökningar om särskilt boende inkommit till region innerstaden under 2022 där otillgänglig bostad angetts som främsta skäl till ansökan vilket är 8 fler än föregående år. Av de 35 ansökningarna har 10 inkommit till Norrmalm, 13 till Östermalm 12 till Södermalm

och 0 till Kungsholmen. På Kungsholmen har däremot 1 ansökan inkommit till servicehus där otillgänglig bostad var enda skälet.

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.

Siffrorna grundar sig på en manuell granskning av avslagsbeslut och är osäkra. Antalet ansökningar där otillgänglig bostad angetts som skäl är fler än föregående år, vilket region innerstaden framförallt bedömer beror på att söktrycket generellt nu ökat efter att ha minskat under pandemin.

5. Boendeplanering framåt

Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i innerstaden

I budget 2023-2025 har inriktningen för andel kommunalt ägda vård- och omsorgsboenden samt privat ägda boenden ändrats från 50/50 till 60/40 för kommunen. En ny planering av nyproduktion för kommunalt respektive privat nyproduktion kommer att beskrivas i den stadsövergripande boendeplanen 2024 med utblick mot 2040.

För region innerstaden finns enligt kännedom planering för följande nyproduktion; inom Norrmalms stadsdelsområde är ett inriktningsbeslut fattat för att gå vidare med förprojektering av ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden. Det nya vård- och omsorgsboendet med 90 platser kommer att ha Micasa som hyresvärd och inflyttning planeras till år 2028. Inom Östermalms stadsdelsområde, i Norra Djurgårdstaden, har företaget Nrep fått markanvisning för att bygga cirka 80 vård- och omsorgslägenheter med byggstart tidigast 2027 och inflyttning tidigast 2029¹. På Kungsholmen har ett inledande initiativ tagits till att utöka det privata boendet Vallgossen (före detta Stockholms sjukhem) med 60 vård- och omsorgsplatser, det är dock i ett mycket tidigt skede i planeringsprocessen.

Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

År 2040 förväntas 3480 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende vilket är en ökning med 1318 personer (61%) jämfört med år 2022. I förra årets stadsövergripande äldreboendeplan, framgår att det i region innerstaden planeras för nya kommunalt samt privat ägda vård- och omsorgsboenden motsvarande 860 platser till år 2040, vilket bedömdes vara ett underskott på 480 platser. Orsaken till underskottet anges vara påtagliga svårigheter att hitta lämpliga platser för nybyggnation i innerstaden. Som en följd kommer därför övriga regioner på sikt få täcka delar av innerstadens behov. Bedömningen i stadens övergripande boendeplan är att det inte är realistiskt att innerstaden kommer kunna nå det generella målet om att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig.

Region innerstadens erfarenheter är att de flesta önskar bo kvar i sin stadsdel eller region även när de har fått behov av vård- och

¹ [Tidplan - Stockholm växer \(vaxer.stockholm\)](https://vaxer.stockholm) (2023-01-17)

omsorgsboende. För att det ska vara möjligt även för äldre i innerstaden måste staden höja ambitionerna och tillskapa betydligt fler boendeplatser än vad som idag planeras i region innerstaden.

Förutsättningar för nyproduktion i regionen

Region innerstaden bedömer att det idag är mycket svårt att få en helhetsbild av läget kring markanvisningar, nybyggnationsprocesser med mera. Regionen bedömer att ett helhetsgrepp i staden behöver tas gällande planering och genomförande av nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i staden samt att det behövs en utsedd funktion som bevakar äldreomsorgens intressen avseende markanvisningarna för att säkerställa att de inte går till andra aktörer/ändamål som är lägre prioriterade i staden.

Vid planering av nybyggnation bedömer region innerstaden att det är av stor vikt att planera byggnationen utifrån rådande forskning så att byggnaden och lokalerna är utformad utifrån målgruppen. Ett exempel skulle kunna vara tvättande toaletter, inga mönster på väggarna, gröna miljöer samt välplanerade rum som gör att även en sängliggande har utsikt genom fönstret.

Enligt Micasa söks markanvisningen för ett vård- och omsorgsboende i enlighet med äldreboendeplanen, cirka sju år före önskat färdigställandeår. Eftersom planerings- och byggnadsprocessen är så lång behöver arbetet med att planera för nybyggnation samt anskaffande av markanvisningar i innerstaden komma igång snarast. Region innerstaden ser annars en stor risk att underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden i slutet av planperioden kommer att bli ännu större än vad prognosen visar.

Brådskande behov av att titta på alternativa möjligheter

Eftersom det är ont om ändamålsenliga tomter för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i innerstaden vill region innerstaden framföra vikten av att parallellt undersöka andra möjligheter, till exempel ombyggnation av redan befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad.

Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion

Av stadsdelsförvaltningarna i innerstaden är det Norrmalm som har erfarenhet av nybyggnation av vård- och omsorgsboenden. Norrmalms stadsdelsförvaltning förprojekterar tillsammans med Micasa ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med planerad byggstart 2025 och beräknad inflyttning år 2028.

Processen kring en nybyggnation har en lång planeringshorisont där framtida budgetförutsättningar är svåra att bedöma. Processen innehåller flera osäkerhetsfaktorer och risker där de ekonomiska konsekvenserna ska hanteras av stadsdelsnämnden. Det råder bland annat osäkerhet kring den slutliga nettohyreskostnaden och även för det statliga investeringsstödet som det inte finns några garantier för att det finns kvar vid byggstart. I händelse av att projektet inte kan slutföras kommer stadsdelsnämnden ändå att behöva stå för de kostnader som uppkommit inom ramen för förprojekteringen. Processen för nybyggnation får ekonomiska konsekvenser för stadsdelsnämnden och kompenseras inte för det i stadens resursfördelningssystem.