

Regional boendeplan för äldre 2025 med utblick mot 2050

Region innerstaden

Stadsdelsförvaltningar: Norra innerstaden,
Kungsholmen och Södermalm

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

Regional boendeplan för 2025

Dnr: 2024/39 (Norra innerstaden), 2024/45 (Kungsholmen), 2024/84 (Södermalm)

Region: Innerstaden

Handläggare: Samia Choudhury, Elin Sundberg, Susanna Stål Karlström

Innehåll

1. Sammanfattning	3
2. Bakgrund	5
Syfte och utgångspunkt	5
Processen	5
3. Befolkning och behov i region innerstaden	6
Regionens befolkningsutveckling	6
Behov av äldreomsorgsinsatser	7
Flyttströmmar	9
Konsekvenser av Covid-19-pandemin	9
4. Nulägesanalys och tillgång till boende i innerstaden	10
Översikt av tillgång särskilt boende med NHK	10
Kostnader för lokaler	12
Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende	12
Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende	13
Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende	13
Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende	14
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende	14
Profilboende	15
Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning	16
Korttidsboende	16
SHIS och HVB-hem och stödboende	17
Nuläge tillgång Servicehus	18
Förändringar i platsantal i servicehus	19
Tillfälligt tomställda platser på servicehus	19
Lediga lägenheter i servicehus	19
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus	19
Seniorbostäder	20
5. Boendeplanering framåt	21
Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i innerstaden	21
Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende	22
Förutsättningar för nyproduktion i regionen	23
Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion	24

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 2025 med utblick mot 2050 har tagits fram gemensamt av stadsdelsförvaltningarna Norra innerstaden, Kungsholmen och Södermalm. 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.
- Omvärldsfaktorer som inflation, ränteläge och energipriser påverkar det planerade tillskottet av nyproduktion och region innerstaden ser en stor risk att underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden kommer att bli ännu större än vad prognosen visar.
- 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 behövs fler seniorbostäder. De bör inte tillskapas genom omvandling av servicehus eller vård- och omsorgsboenden med tanke på det prognosticerade underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden.
- 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 renowing 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 där efterfrågan samt behov av bostäder för äldre framgår. Även behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår i boendeplaneringen. Boendeplan 2024 beslutades av äldre-nämnden den 13 juni 2023 och beslutades i kommunstyrelsen i oktober 2023.

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 Norra innerstadens, Kungsholmens och Södermalms stadsdelsnämnder.

Boendeplanen för region innerstaden bygger på Swecos reviderade framskrivning av äldreomsorgsbehovet i Stockholms stad, som från och med i år har utblick mot 2050 och Micasas 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 Norra innerstaden, Kungsholmen och Södermalm.

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, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Äldreförvaltningen ska tillsammans med stadsledningskontoret och Mica 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, 2023, har region innerstaden 68 995 invånare 65 år och äldre. Det är en total ökning med 1 424 personer jämfört med 2022.

Antalet personer 65 år och äldre väntas öka stort i region innerstaden. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 9 894 personer och till 2040 med 18 472 personer, vilket innebär en ökning med cirka 27 procent. Fram till 2050 förväntas antalet personer över 65 år att öka med ytterligare 5 214, vilket innebär en total ökning med 34 procent från 2023 till 2050.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg. I innerstaden förväntas antalet personer 80-84 år öka från 9 919 personer 2023 till 13 417 personer 2040, vilket innebär en ökning med 3 498 personer. Detta motsvarar en ökning med 35 procent. Till 2050 ökar denna grupp med ytterligare 1 646 personer, vilket innebär en total ökning med 52 procent från 2023 till 2050.

Antalet personer 85-89 år förväntas öka från 4 776 personer 2023 till 9 461 personer 2040, vilket innebär en ökning med 4 685 personer. Detta motsvarar en ökning med 98 procent. Till 2050 ökar antalet personer mellan 85-89 år med ytterligare 2 189 personer, vilket innebär en total ökning med 144 procent från 2023 till 2050.

Antalet personer 90 år och äldre prognosticeras öka från 3 039 personer 2023 till 7 163 personer 2040, vilket innebär en ökning med 4 124 personer. Detta motsvarar en ökning med 136 procent. Till 2050 ökar antalet personer över 90 år med ytterligare 1 298 personer, vilket innebär en total ökning med 178 procent från 2023 till 2050.

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2023	2030	2040	2050
Totalt 65- år	68 995	78 889	87 467	92 681
<i>Därav</i>				
65-79 år	51 261	53 478	57 426	57 508
80-84 år	9 919	13 095	13 417	15 063
85- 89 år	4 776	8 442	9 461	11 650
90- år	3 039	3 874	7 163	8 461

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2023, 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 elva stadsdelsområdena. Omsorgsbehovet prognostiseras baserat på de senaste årens utveckling av omsorgsgående, befolkningens demografiska utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling.

Det totala antalet omsorgstagare ökar i regionen från 7 879 år 2023 till 11 542 år 2040. Detta innebär en ökning med 3 663 omsorgstagare. Till 2050 ökar antalet omsorgstagare ytterligare med 579 personer. Av omsorgstagare med vård och omsorgsboende är ökningen från 2023 till 2040, 1 170 personer vilket innebär en ökning med 52 procent. Till 2050 ökar antalet omsorgstagare i vård- och omsorgsboende med ytterligare 297 personer, vilket innebär en total ökning med 65 procent från 2023 till 2050.

För hemtjänst i eget boende och servicehus är ökningen från 2023 till 2040, 2 537 personer, vilket innebär en ökning på 45 procent. Till 2050 ökar antalet omsorgstagare med hemtjänst med ytterligare 312 personer, vilket innebär en total ökning med 51 procent från 2023 till 2050.

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i Innerstaden

	2023	2025	2030	2040	2050
Totalt netto*	7 879	8 247	9 868	11 542	12 121
Därav					
Vård- och omsorgboende**	2 244	2 342	2 729	3 414	3 711
Hemtjänst***	5 629	5 927	7 142	8 166	8 478

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2023, Sweco.

*) Totalt netto inkluderar dagverksamhet, hemvårdsbidrag och korttidsvård.

**) Vård och omsorgsboende innebär heldygnsoomsorg

***) 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 (huvudalternativ). Om prognosen istället grundas på framskrivning enligt nuvarande omsorgsbehov för de olika ålderkategorierna (nulägesalternativ), är andelen äldreomsorgstagare 14 procent högre år 2050. Med anledning av 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

Stadsdelsnämnd	2023	2025	2030	2040	2050	Förändring % 2023-2050
Kungsholmen	407	422	489	596	657	+61%
Norra innerstaden	1 060	1 102	1 272	1 623	1 768	+67%
Södermalm	777	818	969	1 195	1 286	+66%
Region innerstaden	2 244	2342	2 729	3 414	3 711	+65%
Totalt						

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

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 beskriver¹ att det i deras prognos antas ett fortsatt minskat omsorgstagande och att forskning pekar på vissa hälsoförbättringar och minskad omsorgskonsumtion för gruppen yngre äldre.

¹ Äldreomsorgsprognos 2023, Framskrivning av antalet äldreomsorgstagare perioden 2023-2050, Sweco, sidan 7.

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.

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

Källa: Paraplysystemet. Mätmånad oktober 2023.

Av de äldre i region innerstaden som under 2023 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 69 procent att bo kvar i innerstaden, sex procent flyttade till västerort, elva procent valde östra söderort och fyra procent västra söderort. 14 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. Även antalet hemtjänsttagare minskade, 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 i stort sett tillbaka på nivån som var innan pandemin.

På grund av den minskade efterfrågan under pandemin tomställde region innerstaden platser på vård- och omsorgsboende. Under året har totalt 50 platser öppnats upp igen när efterfrågan har ökat.

Pandemin har gett erfarenheter som bör tillvaratas. För att minska risken för smittspridning får inte de gemensamma utrymmena såsom kök och allrum vara för små och det krävs större förrådsutrymmen för engångsmaterial än vad som beräknats tidigare. Arbetet med kontinuitetsplanering för till exempel elbortfall ställer högre krav på lagerhållning. Även möjlighet att kunna kyla ner lokalerna vid värmebölja och tillgång till reservkraft skulle behöva belysas vid nyproduktion.

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 upprustning och eventuella avvecklingar.

Översikt av tillgång särskilt boende med NHK

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

I uträkningen av NHK tas hänsyn till storlek och därmed kostnaden för både den uthyrningsbara bostadsytan och gemensamma ytor. För bostadsytan finns en omsorgsmomskompensation som sänker kostnaden. Den är inte applicerbar på gemensamma ytor som korridorer, personalutrymmen, gemensamhetslokaler 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 permanentplatser	Driftsform	Utförare	Nettohyreskostnad
Kungsholmen						
	Solbackens VOB	Olov Lindgrens Byggnads AB	56	Entreprenad	Vardaga	176
	St:Eriks vård- VOB	Brf via Fastighetskontoret	30	Entreprenad (övergår till egen regi 2024-02-01)	Norlandia	-29
	Serafens VOB	Micasa	167	Egen regi		144
	Alströmerhemmet VOB	Micasa	113	Egen regi		51
	Fridhemmet servicehus	Micasa	135	Egen regi		19
	Pilträdet servicehus	Micasa	115	Egen regi		43
	Mariebergs VOB	Wivallius brf	18	Privat LOV	Vardaga	
	Vallgossens VOB	Stockholms sjukhem	79	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms sjukhem	
Norra innerstaden						
	Sabbatsbergsbyns VOB	Micasa	106	Egen regi		142
	Riddargårdens VOB	Micasa	45	Entreprenad	Humana Omsorg AB	377
	Väderkvarnen VOB	Micasa	92	Egen regi		239
	Väderkvarnens servicehus	Micasa	25	Egen regi		80
	Dalahöjdens VOB	Micasa	38	Privat LOV	Attendo i Sverige AB	
	Birger Jarl VOB	Micasa	54	Privat LOV	Kavat vård	
	Kampementet VOB	Micasa	96	Egen regi		121
	Katrupstullen VOB	Micasa	97	Entreprenad	Kosmo Norlandia AB	55
	Linnégården VOB	Micasa	86	Entreprenad	Ersta diakoni	36
	Rio VOB	Micasa	80	Egen regi		195
	Löjtnantsgården VOB		48	Privat LOV	Immanuelskyrkans vård AB	
	Brahem VOB		64	Privat LOV	Kavat vård AB	
Södermalm						

	Bergsunds VOB	Micasa	123	Egen regi		95
	Guldbröllophemmet VOB	Micasa	44	Entreprenad	Vardaga	71
	Magdalenagården VOB	Micasa	66	Egen regi		65
	Nytorngården VOB	Andersson & Co	31	Egen regi		173
	Katarinagården VOB	Katarinagruppen HB	55	Egen regi		62
	Hornskroken VOB	Wallenstam AB	53	Entreprenad	Stockholms Sjukhem	256
	Kulltorp VOB	SBB i Norden AB	56	Egen regi		168
	Sofiagården VOB	Olov Lindgren AB	50	Entreprenad	Vardaga	176
	Sjöstadsgården VOB	Katarinagruppen HB	59	Entreprenad	Humana omsorg AB	77
	Hornstulls servicehus	Micasa	88	Egen regi		47
	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 Äldreboende 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 2023 totalt 24 vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad samt tio vård- och omsorgsboenden i privat regi. Sammanlagt fanns i regionen 1884 platser på vård- och omsorgsboende, varav 1038 platser för äldre med demenssjukdom och 846 platser för äldre med somatisk sjukdom. Av dessa var sex platser för personer med demenssjukdom och 14 platser för personer med somatisk sjukdom lediga vid mät datumet 1 december 2023 (2022 var antalet lediga platser totalt 13 stycken). Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2024	Tillfälligt stängda platser (malpåsar)
Kungsholmen					
Egen regi	126	122	248	-9	21
Entreprenad	0	86	86	0	0
Privat	62	35	97	0	0
Norra innerstaden					
Egen regi	130	215	345	+202	13
Entreprenad	100	128	228	-202	0
Privat	120	84	204	0	0
Södermalm					
Egen regi	192	125	317	+123	14
Entreprenad	27	148	189	-123	0
Privat	89	95	184	0	0
Region innerstaden	846	1038	1884	-9	48
Totalt antal platser					

Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende har minskat med nio platser jämfört med föregående år inom region innerstaden. Inom Kungsholmen har nio platser omvandlats till profilplatser för yngre personer med demenssjukdom. Inom Norra innerstaden och Södermalm består skillnaden i antalet platser av att stadsdelarna återtagit vård- och omsorgsboenden från entreprenad till egen regi.

Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

Under pandemin tomställde stadsdelarna platser tillfälligt på vård- och omsorgsboende på grund av minskad efterfrågan. Under året har totalt 50 platser öppnats upp igen när efterfrågan har ökat. I dagsläget har region innerstaden tillfälligt tomställt totalt 48 platser på vård- och omsorgsboende. Platserna som är tomställda kan öppnas upp igen när behov finns.

- På Kungsholmen är 21 platser på Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende fortsatt tillfälligt tomställda. Dessa platser är redo att öppnas vid behov. Tidigare tomställda platser på Serfarens vård- och omsorgsboende öppnades under 2023.
- På Södermalm har 15 tidigare tomställda platser på Bergsund öppnats upp. Vidare har ett våningsplan tillgängliggjorts på Kulltorps vård- och omsorgsboende och ytterligare 14 platser har öppnats.

- I Norra innerstaden har 13 somatiska platser på Kattrumpstulens vård och omsorgsboende tillfälligt tomställt. Stadsdelsförvaltningen övertar verksamheten den 1 februari 2024 och platserna kan öppnas upp igen när behov finns.

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 20 lägenheter anmälda som lediga i innerstaden den 1 december 2023 att jämföra med vid samma tidpunkt 2022 då 13 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 har gjort en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten.

Inom Norra innerstadens stadsdelsområde genomför Micasa undersökning av stammarna på vård- och omsorgsboendena i stadsdelen. Under 2024 beräknas besked kunna ges om vilka åtgärder som eventuellt är aktuella och vilka konsekvenser det kan komma att ha för verksamheten. Tidigare Vasens vård- och omsorgsboende ska renoveras och ställas om till seniorlägenheter. I samband med det kommer stadsdelsförvaltningen att starta ett aktivitetscenter i fastigheten. Renoveringen förväntas vara klar tredje kvartalet 2025.

Inom Södermalms stadsdelsområde pågår planering för kommande renoveringar på samtliga av stadsdelens boenden under kommande tioårsperiod.

Region innerstaden vill framhålla nödvändigheten av en god framförhållning och långsiktig planering i samband med renoveringar av särskilda boenden. Framför allt om det krävs evakuering av de äldre som bor där. För att ha tillgång till evakueringslägenheter ska renoveringar 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 geropsykiatriska 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 72 profilboendeplatser. 32 av dessa platser finns inom Kungsholmens stadsdelsområde, 29 platser inom Norra innerstaden samt elva platser inom Södermalm. Region innerstaden bedömer att utbudet av profilboenden i stort sett står i proportion till efterfrågan.

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Ange inriktning	Ange inriktning	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2024
Kungsholmen	Geropsykiatri	Demens 65 år <		
Egen regi	23	9	32	+9*
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
Norra innerstaden	Geropsykiatri			
Egen regi	29	0	29	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	63	9	72	+9
Totalt antal platser				

Mätdatum: 2023-12-01.

*En av de tomställda avdelningarna som tidigare varit demensplatser har omvandlats till inriktning yngre med demens då denna inriktning efterfrågas inom staden.

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 region innerstaden finns totalt 43 platser för korttidsvård, varav tio platser har inriktning demens och 33 platser har somatisk inriktning. Det är en minskning med sex platser från föregående år. I Norra innerstaden beror minskningen på att två dubbelrum på Rio korttidsboende är omvandlade till enkelrum för att minska risken för smittspridning. Vid behov kan dessa åter öppnas som dubbelrum. Minskningen på Södermalm beror på att fyra korttidsplatser på Nytorpgården omvandlats till permanenta platser. Utifrån behov, används vissa korttidsplatser som anhörigstöd i form av avlastning och växelvård, inom Norra innerstaden används åtta platser för detta ändamål och i Södermalm används fyra platser och inom Kungsholmen används elva platser.

Två korttidsplatser på Kulltorps vård- och omsorgsboende korttidsavdelning är avvika 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 2024
Kungsholmen	9	8	17	11	0
Norra innerstaden	8	0	8	8	-2
Södermalm	16	2	18	4	-4
Region innerstaden	33	10	43	27	-6
Totalt antal platser					

Mätdatum: 2023-12-01.

*Det finns en flexibilitet vad gäller antal möjliga platser för anhörigstöd och det är det är behovet som styr.

SHIS och HVB-hem och 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 20 personer över 65 år fått bostad genom SHIS. Antalet köpta platser hos SHIS har ökat med en plats 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 13 personer i innerstaden 65 år eller äldre plats på HVB hem vilket är en minskning med 25 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 27 platser med individavtal, vilket är en ökning med fem platser sedan föregående år.

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

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2024
Kungsholmen	0	2	5	-10
Norra innerstaden	4	5	7	-21
Södermalm	16	6	15	+12
Region innerstaden	20	13	27	-19
Totalt				

Mätdatum: 2023-12-01.

Behoven av SHIS, HVB-hem och stödboende

Behovet av SHIS, HVB-hem och stödboende finns framförallt bland äldre under 75 år utan stora omsorgsbehov. Det handlar framförallt om personer som av olika anledningar blivit bostadslösa, personer med tidigare eller pågående missbruksproblematik och personer med psykisk ohälsa. Region innerstaden ser en viss ökning av personer över 65 år som är bostadslösa och saknar förmåga att skaffa bostad. Målgruppen är heterogen med komplexa behov och det kan finnas svårigheter att hitta en boendeform med lämplig inriktning.

Region innerstaden ser därför 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 och omsorg 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.

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	Förändringar jmf Boendeplan 2024	Lediga lägenheter
Kungsholmen	2	250	0	1
Norra innerstaden	1	25	0	0
Södermalm	1	88	0	0
Region innerstaden	4	363	0	1
Totalt				

Mätdatum: 2023-12-01. Siffran gällande lediga lägenheter avser de lägenheter som var anmälda lediga just detta datum.

Förändringar i platsantal i servicehus

Det totala antalet 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 en lägenhet anmäld som ledig i innerstaden den 1 december 2023, och avser Kungsholmen. Antalet lediga lägenheter är färre jämfört med december 2022 då 12 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 Norra innerstaden var sex lägenheter anmälda som lediga på Väderkvarnens servicehus den 7 december 2023. Efterfrågan på servicehuset är fortsatt låg och beläggningen har minskat från 52 procent i december 2022 till 32 procent i december 2023.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för 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 har gjort en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten.

Enligt Micasas utredning är Väderkvarnens servicehus inom Norra innerstaden i behov av så pass omfattande renovering att det kan leda till behov av evakuering 2027.

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

Enligt stadens boendeplan 2024 planeras det för 566 seniorbostäder fram till år 2031, både inom allmännyttan och i privat regi. Inom allmännyttan planerar Micasa att färdigställa ett seniorboende med cirka 85 lägenheter i nedlagda Vasens vård- och omsorgsboende, färdigställt tidigast år 2025. Region innerstaden bedömer att stadens planering av antal seniorboenden är otillräcklig och att fler seniorboenden behövs i hela regionen. 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 som är beläget i Norra innerstaden.

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 planerar Borätt/Seniorgården för ca 50 seniorbostäder i form av bostadsrätter i Hornsbergskvarteren.

- Inom Norra innerstadens stadsdelsområde planerar Borätt/Seniorgården för seniorbostäder i bostadsrätt om ca 70 lägenheter i Västra Hagastaden och ca 46 lägenheter i Hjorthagen. Färdigställande kan ske tidigast år 2030.
- Inom Södermalms stadsdelsområde, kvarteret Yxan, skapar stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus ca 180 lägenheter med inflyttning 2026. I Kvarteret Persikan bygger Seniorgården 40-50 seniorbostäder med bostadsrätt med planerad inflytt 2025. Inom kvarteret Kvastmakaren planerar seniorgården att bygga 17 seniorbostäder med planerad inflytt 2027.

Totalt har 13 ansökningar om särskilt boende inkommit till region innerstaden under 2023 där otillgänglig bostad angetts som främsta skäl till ansökan vilket är 23 ansökningar färre än föregående år. Av de 13 ansökningarna har nio inkommit till Norra innerstaden, två till Södermalm och 0 till Kungsholmen. På Kungsholmen har däremot två ansökningar 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 främsta skäl är färre än föregående år. Det förekommer däremot att otillgänglig bostad är ett av flera skäl till ansökan om vård- och omsorgsboende till följd av innerstadens äldre bostadsbestånd.

5. Boendeplanering framåt

Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i innerstaden

I Stockholms stads budget 2023 har inriktningen för andel kommunalt ägda vård- och omsorgsboenden samt privat ägda boenden ändrats från 50/50 till 60/40 (60 för kommunen och 40 för privat). Det innebär att för att uppnå fördelningen 60/40 förutsätts att inga nya vård- och omsorgsboenden tillkommer genom privat nyetablering utöver de tolv idag kända privata projekten i staden. Tre av dessa projekt finns inom region innerstaden.

För region innerstaden finns enligt kännedom planering för följande nyproduktion, ett kommunalt och tre privata. Inom Norra innerstadens stadsdelsområde är ett inriktningsbeslut fattat för att gå vidare med förprojektering av ett nytt kommunalt 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 Norra innerstadens stadsdelsområde, i Norra Djurgårdsstaden, har företaget Nrep fått markanvisning för att bygga cirka 80 vård- och omsorgslägenheter med inflyttning tidigast 2028. På Södermalms stadsdelsområde finns förslag att Einar Mattsson ska bygga ca 90 vård- och omsorgsplatser i kvarteret Sommaren, tidigast inflytt är år 2028. Inom stadsdelsområdet ska Stiftelsen Stockholms Borgerskap bygga ca 70 vård- och omsorgsboendepalser i kvarteret Yxan, tidigast färdigställande är år 2028. Peab planerar för 160 vård- och omsorgsboendepalser i privat regi på Lilla Essingen. Peab hoppas kunna nå en produktionsstart under 2024 med planerad inflyttning runt årsskiftet 2026/2027.

Tabell 11. Planerad nybyggnation vård- och omsorgsboende i regionen

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

Planerad nyproduktion	Behov nyproduktion*
2028 Norra innerstaden, Hagastaden +90	2030 Kungsholmen +80
	2033 Södermalm +100
	2035 Norra innerstaden +100
	2038 Kungsholmen +100
	2040 Södermalm +100
Privat nyproduktion	
2026/2027 Kungsholmen +160, Lilla Essingen	
2028 Södermalm, +90, kv Sommaren	
2027 Södermalm, +70 Yxan 4	
2028 Norra innerstaden, +100 Hjorthagskransen	

Källa: Boendeplan 2024 med utblick mot 2040, stadsövergripande äldreboendeplan, dnr ALD 2023/60. *Under förutsättning att den planerade nyproduktionen färdigställs.

Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

Enligt den stadsövergripande boendeplanen 2024 förväntas 3414 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende år 2040 vilket är en ökning med 1170 personer (52%) jämfört med år 2023.

I den stadsövergripande boendeplanen 2024 framgår att det i region innerstaden planeras för nya kommunalt- samt privatägda vård- och omsorgsboenden motsvarande 830 platser till år 2040, vilket bedöms vara ett underskott på ca 491 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 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. Omvärdsfaktorer som inflation, ränteläge och energipriser påverkar det planerade tillskottet av nyproduktion och region innerstaden ser en stor risk att underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden kommer att bli ännu större än vad prognosen visar.

Region innerstaden ser stora utmaningar att genomföra den omfattande nyproduktion av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder, samtidigt som staden har i uppdrag att genomföra omfattande renoveringar av stora delar av stadens fastighetsbestånd. Det är av yttersta vikt att renovering av särskilda boendeformer samplaneras med nybyggnation, om evakuering av de boende krävs.

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 Norra innerstaden som har erfarenhet av nybyggnation av vård- och omsorgsboenden. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning förprojekterar tillsammans med Micasa ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden 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.