



Datum
2023-04-28

Diarienummer
Dnr MIC 2023/179

Handläggare
Hanna Markkula
08-508 36 118

Till
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av Motion om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm - SSAB 2023/31

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 15 maj 2023. I motionen beskrivs att det behövs fler seniorbostäder med olika profil och inriktning som kan attrahera stadens äldre och bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Enligt motionen finns många aktörer som är villiga att bidra med fler seniorbostäder men ett problem har varit att nå en god ekonomi i projekten. Det föreslås därav att det tas fram en handlingsplan och förslag till åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder.

Micasa Fastigheter instämmer med motionens intention att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder. I stadens boendepplan görs bedömningen att fler seniorbostäder behöver byggas av en mångfald av aktörer med olika inriktning för att möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Micasas ambition är att färdigställa cirka 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040, både i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Nyproduktionen utgår från bolagets ramprogram som baseras på seniorers önskemål och behov.

Utöver det stadsövergripande arbetet utifrån äldreboendepplanen så pågår arbete med olika uppdrag för att tillgodose goda boendeformer för äldre. Micasa ser därav inget behov av en ytterligare handlingsplan i frågan. Det är däremot viktigt att inom ramen för pågående arbeten fortsatt identifiera och analysera frågor som kan försvåra eller utgöra incitament för tillskapandet av fler seniorbostäder.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



Ärendet

Stockholms Stadshus AB har remitterat en motion från Johan Nilsson (M) om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm. Motionen är ställd bland annat till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

I motionen beskrivs att andelen äldre i Stockholm väntas öka. Invånarna klarar sig längre utan äldreomsorg om det egna boendet är tillgängligt. Ett flertal äldre bor dock kvar i stora och ej anpassade boenden, en orsak kan vara att det saknas attraktiva seniorbostäder. Enligt motionären behöver det tillskapas fler seniorbostäder, både vad gäller olika upplåtelseformer och olika profiler, som kan attrahera och få äldre att flytta. Att lösa behovet av seniorbostäder leder även till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket kan gynna barnfamiljer i behov av större boenden.

Det finns många aktörer på marknaden som är villiga att bidra med detta. Enligt motionären har ett problem varit att få en rimlig ekonomi för bostäderna, bland annat för gemensamhetsytor, kopplat till höga kostnader för mark i Stockholm. Det föreslås olika åtgärder såsom hur i stadsplaneringen hitta lämplig mark, hitta lösningar att samnyttja ytor och justerad tomträttsavgäld.

I enlighet med motionen behöver Stockholm ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa hos äldre och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga den här typen av bostäder. I en sådan analys kan med fördel kommunens långsiktiga, positiva, effekter inom äldreomsorgen vägas in.

Motionären föreslår därför att berörda nämnder och bolag ges i uppdrag att ta fram en handlingsplan och förslag till åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder.

Ärendets beredning

Micasa Fastigheter har berett yttrandet som ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 15 maj 2023. I ärendets beredning



har samråd skett med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och äldreförvaltningen vilka också har fått remissen för besvarande.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter instämmer med motionens intention att det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder i staden. Många äldre bor i fastigheter med sämre tillgänglighet. Det kan exempelvis leda till svårigheter att klara sina vardagsbestyr, ofrivillig ensamhet och ökade behov av hjälpinsatser. Ett flertal rapporter och statliga utredningar ger också stöd för att det finns ett behov av och intresse för bostadsformer som erbjuder mer trygghet, gemenskap och större tillgänglighet än en reguljär bostad.

Staden gör årligen en äldreboendeplan som godkänns av kommunstyrelsen. I boendeplanen beskrivs att tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som senior samt bidra till att minska eller senarelägga behovet av äldreomsorg. Det anges en inriktning att seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet.

I boendeplanen definieras, utöver behov av vård- och omsorgsboende, även behov och önskemål av seniorbostäder. För att få en så heltäckande kartläggning som möjligt av stadens tillgång på seniorbostäder, oavsett upplåtelseform, har äldreförvaltningen inom ramen för kommande boendeplan låtit göra en inventering vilket är ett viktigt kunskaps- och planeringsunderlag för staden.

Utifrån inventeringen görs bedömningen att det inte finns tillräckligt med bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Utöver dagens befintliga seniorbostäder och dem som finns i pågående planering, behöver ytterligare cirka 1 000 seniorbostäder tillkomma fram till 2040 för att tillgoda den andel som idag bor i seniorbostäder.

För att öka tillgången av seniorbostäder i enlighet med boendeplanen är Micasas ambition att färdigställa cirka 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040, både genom nyproduktion och i bolagets be-



fintliga fastigheter. Utifrån detta mål så arbetar bolaget för närvarande med åtta fastigheter för att anpassa dessa till seniorbostäder. Projekten ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning inom de närmaste åren. Det pågår även planering för sex nybyggda seniorbostäder, vissa i samband med nya vård- och omsorgsboenden, som omfattar cirka 300 lägenheter.

Som motionären framför är äldres rörlighet på bostadsmarknaden lägre än för andra grupper. Om rörligheten ska öka är det viktigt att seniorbostäderna svarar upp mot efterfrågade behov och är en attraktiv boendeform som äldre vill flytta till. Micasa har därav genomfört en omfattande undersökning av seniorers önskemål kring nya seniorbostäder. Undersökningen ger god inblick i önskade kvaliteter i bostäder för seniorer och ligger till grund för bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder.

Målen med Micasas seniorbostäder är bland annat att de ska ha en hög grad av tillgänglighet och trygghet samt genomtänkt planering för möjlighet till kvarboende hela livet. Det ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap och aktiviteter. Utformning ska också främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten. Målet är också att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många av stadens seniorer som möjligt. I flertalet av Micasas seniorbostäder driver stadsdelsnämnderna aktivitetscenter. Det förs alltid en dialog kring att det ska finnas aktivitetscenter även i bolagets nya seniorbostäder.

Utöver det stadsövergripande arbetet med äldreboendeplanen så arbetar stadens förvaltningar och bolag på olika sätt för att tillgodose goda boendeformer för äldre. Ett exempel är budgetuppdraget att utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Utredning pågår under ledningen av exploateringskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret, äldreförvaltningen och Micasa.

Ett annat exempel i frågan sker inom ramen med att implementera handlingsplanen för en äldrevänlig stad där staden har definierat två pilotområden, ”utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra” och ”äldrevänliga bostäder i samverkan med akademi och näringsliv”. Även detta arbete leds av exploateringskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret, äldreförvaltningen och Micasa.



Bland annat har dialogmöten med representanter för kommunstyrelsens pensionärsråd, ideella organisationer, akademi och näringsliv hållits.

Äldre är inte en homogen grupp och det finns många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att flytta till en seniorbostad, inte minst ekonomiska. Utöver Micasas bidrag till tillskapandet av fler seniorbostäder är det av stor vikt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder samt att det finns olika upplåtelseformer och inriktningar.

Mot bakgrund av det arbete som redan bedrivs i staden för att tillgoda behovet av ett tryggt och tillgängligt boende för äldre ser Micasa inte behov av ytterligare en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas. Det är däremot viktigt att inom ramen för pågående arbeten fortsatt identifiera och analysera frågor som kan försvåra eller utgöra incitament för tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder, exempelvis finns det kommuner i landet som ger subventioner för gemensamhetslokal och trygghetsvärd.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm
VD