

Till Stockholms Stadshus AB

**Yttrande om motion om att ta fram en
handlingsplan samt åtgärder för att förenkla
tillskapandet av fler attraktiva se-niorbostäder i
Stockholm**

Bifogat finner ni remissvar på remiss med diarienummer BOST
2023/64.

Med vänlig hälsning,

Lars Ericsson
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
<https://bostad.stockholm.se>

Yttrande om motion om att ta fram en handlingsplan samt åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder i Stockholm

Svar på motion från Stockholm Stadshus AB

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att

Bostadsförmedlingen överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 28 september 2023.

Christer Edfeldt
VD

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
stockholm.se

Ärendet

Johan Nilsson (M) föreslår i en motion att berörda nämnder och bolag inom staden ges i uppdrag att ta fram en handlingsplan och förslag till åtgärder för att förenkla tillskapandet av fler attraktiva seniorbostäder.

Sammanfattning av remissen

I motionen föreslås 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.

Stockholm behöver fler bostäder, men det också är viktigt att se vad som byggs, hur flyttkedjor ser ut och vilka behov i övrigt som kommunen har att tillmötesgå de kommande åren. Andelen äldre i Stockholm väntas öka av-sevärt och många barnfamiljer har behov av större boenden. Ett flertal äldre bor i stora bostäder och drar sig för att flytta av flera skäl

Staden har framöver en utmaning i att klara behovet av välfärd när andelen äldre ökar. Kommunalekonomiskt sett är det gynnsamt ju bättre invånarna mår och klarar sig längre utan äldreomsorg. När insatser är aktuella är mått-liga hemtjänstinsatser i eget boende ofta det mest önskade och samtidigt det mest effektiva för kommunen. Detta förutsatt att det egna boendet är till-gängligt och uppfyller krav för hjälp i hemmet.

Ett sätt att delvis lösa detta är att tillskapa fler och olika sorters seniorbostä-der av olika upplåtelseformer. Detta behöver vara attraktiva boenden med tilltalande profil och miljö som gör att stadens seniorer vill bo där och är beredda att flytta dit från sitt nuvarande hem. Detta kan handla om profil-boenden med attraktiva gemensamhetsytor för exempelvis restaurang, boulebana med mera. Den sociala sammanhållningen beskrivs som stor vid sådana boenden vilket gynnar ensamstående äldre. Dessa seniorbostäder är också lättillgängliga och anpassade för att enkelt kunna utföra hemtjänstinsatser.

Ett problem har varit att få en rimlig ekonomi i det hela eftersom gemensamhetsytor kräver markyta vilket ökar kostnaden för marken. Kända kon-cept från andra delar av Sverige är för dyra att etablera i Stockholm. Staden behöver hitta lämplig mark, ta fram lösningar för samnyttjande av ytor, medverka till tredimensionella fastighetsbildningar med mera

Stockholm behöver ta fram en handlingsplan för hur fler seniorbostäder kan tillskapas, hur de kan bidra till en bättre social hälsa bland äldre och hur de ekonomiska och tekniska frågorna kan

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
stockholm.se

lösas så att det finns ekonomiska möjligheter att bygga dessa bostäder. I en sådan analys kan med fördel kommunens långsiktiga, positiva, effekter inom äldreomsorgen vägas in.

Bostadsförmedlingens synpunkter

Behovet av seniorbostäder kan betraktas utifrån befolkningsutvecklingen, äldre personers behov och efterfrågan och stadens perspektiv som helhet.

Antalet äldre invånare i staden förväntas öka avsevärt framöver. Enligt stadens prognoser gäller detta särskilt åldersgruppen 80 år och äldre som förväntas öka med ca 20 000 personer (49,4%) mellan 2021 och 2031. Personer i gruppen 65-79 år beräknas öka med omkring 17 000 personer (13,2%).

När det gäller äldres behov ska det beaktas att de flesta av stadens omkring 149 000 äldre personer bor i ordinarie boende. I stadens äldreboendeplan konstateras att flertalet bor i otillgängliga fastigheter vilket på sikt kan försvåra möjligheten för dem att klara sig på egen hand. För att möta behoven hos stadens äldre behövs därför fler bostäder med god tillgänglighet. Vidare är även andra faktorer gällande boendet som social miljö, närhet till kommunikationer, service, natur med mera viktiga för de äldres trivsel och hälsa. För äldre som mår bra och har praktiska förutsättningar stärks möjligheten att bo kvar hemma. Bostäder med god tillgänglighet är också väl anpassade för hjälp från hemtjänst när den äldre personen behöver det.

De äldres efterfrågan på seniorbostäder kan belysas med statistikuppgifter från Bostadsförmedlingen. Under 2022 förmedlade bolaget totalt 174 seniorlägenheter inom Stockholms stad varav 15 till personer 55-64 år, 100 till gruppen 65-74 år och 59 till personer 75 år och äldre. Ett relativt bra mått på efterfrågan är den genomsnittliga kötiden som krävdes för att få en bostad som i tur och ordning var 10,5 år, 12,1 år och 13,5 år för de respektive ålderskategorierna ovan. Detta indikerar i sig en god efterfrågan på seniorbostäderna eftersom det här handlar om relativt långa kötider. Samtidigt ska det konstateras att kötiderna var längre för vanliga hyresrätter inom staden för samma åldersgrupper (medel 14,7 och 14,9 år). Det ska i sammanhanget beaktas att efterfrågan inte enbart handlar om de bostadssökandes behov och önskemål, utan också om möjligheten att efterfråga lägenheterna. Detta inte minst med tanke på inkomstkrav och att ha råd med den bostad som erbjuds. Seniorbostäder är moderna och har en högre hyra än många

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
stockholm.se

successionslägenheter i det äldre beståndet vilket kan ha en betydelse i det här sammanhanget.

En faktor som också kan påverka efterfrågan gällande seniorbostäderna är äldre personers kännedom om att Bostadsförmedlingen förmedlar dessa lägenheter. Vid en undersökning riktad till bolagets kundpanel under 2022 framkom att 51% av de tillfrågade i åldern 55-64 kände till detta. Motsvarande siffra för grupperna 65-74 år och 75 år och över var 62% respektive 63%. Vidare är det troligt att efterfrågan i någon mån kan påverkas av om de äldre har kunskap om de fördelar som en seniorbostad kan innebära, även i ett längre tidsperspektiv.

När det gäller efterfrågan är det viktigt att beakta vilka behov och önskemål äldre personer i staden har när det gäller seniorbostäderna. I stadens boende-plan för äldre 2022 med utblick mot 2040 framhålls de äldres behov tillgänglighet, trygghet, självständighet, social gemenskap och aktiviteter. Bostadsförmedlingen kan här lägga till att de många av de äldre i bolagets kundpanel också lyfter fram att faktorerna närhet till kommunikationer, till kommersiell service och till centrala staden är viktiga, liksom trygghet i området och närhet till naturområden.

Vad avser seniorbostäderna sett ur stadens perspektiv bedöms i boendeplanen att dessa lägenheter bidrar till att öka möjligheterna för äldre att kunna bo kvar hemma. Förutom att detta ofta önskas av den äldre själv är detta oftast bra även sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Staden har enligt Sweco (2021) omkring 5 175 seniorbostäder varav ca 4 500 hyresrätter och 700 bostadsrätter. Av hyresrätterna har Micasa ca 1 600 seniorbostäder, övriga bostadsbolag inom staden ca 600 och privata fastighetsbolag ca 2 300. De 174 seniorbostäder som Bostadsförmedlingen förmedlade 2022 utgjorde ca 1,5% av alla lägenheter som förmedlades inom staden. Andelen personer i åldern 55 år och äldre som bor i en seniorlägenhet var 2017 2,3% och om denna andel ska behållas behöver mellan 2400 och 2800 lägenheter byggas till år 2040 vilket innebär en årstakt om 100-120 bostäder per år.

Sett ur stadens synvinkel är det viktigt att överväga hur rörligheten i bostads-beståndet kan öka. Detta för att minska trångboddheten och bidra till att bo-städerna i högre grad kan göras tillgängliga och svara mot stockholmarnas varierande behov. I den mån attraktiva seniorbostäder som kan efterfrågas kan bidra till det är detta givetvis positivt.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
stockholm.se

Bostadsförmedlingen konstaterar sammanfattningsvis att det mot bakgrund av ovan finns ett stort behov av att bygga och tillskapa bostäder som passar äldre inom staden. Att dessa bostäder har god tillgänglighet och i övrigt egenskaper som på olika sätt främjar de äldres trivsel och hälsa är också viktigt, både sett utifrån de äldres behov och ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Seniorbo-städer är en etablerad form av bostad som kan utvecklas och bidra till detta på ett positivt sätt. För att kunna göra dessa bostäder tillgängliga för de äldre som har behov av dem är det även viktigt att beakta hur de bostadssökande ska ha råd att efterfråga dessa lägenheter. Bolaget tar i övrigt inte ställning till förslaget i motionen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Palmfeltsvägen 5C
Box 7026
121 07 Stockholm-Globen
Telefon 08-7858942
Växel 08-785 88 30
Fax
registrator.291@bostad.stockholm.se
stockholm.se