

## Sammanfattning av regionernas boendeplaner

### Faktaunderlag

Antalet platser i vård- och omsorgsboende och lägenheter i servicehus är uppgifter hämtade från regionernas förslag till boendeplanering som redovisats till äldreförvaltningen i januari 2014. Tomma platser i vård- och omsorgsboende redovisades från köhanteringsenheten 2014-02-15 och bygger på inrapporterade tomma platser från respektive stadsdelsförvaltning samt de privata utförarna. Uppgiften om antalet tomma lägenheter i servicehus är hämtade från LOIS, stadens lokaladministrativa system, 2014-02-15.

### Vård och omsorgsboende

| Somatik och demens   | Antal platser jan-13 | Antal platser jan-14 | Tomma      | Diff.      | Andel tomma platser |
|----------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|---------------------|
| Västerort            | 899                  | 790                  | 7          | -109       | 1%                  |
| Innerstaden          | 1 742                | 1731                 | 16         | -11        | 1%                  |
| Västra söderort      | 466                  | 488                  | 6          | +22        | 1%                  |
| Östra söderort       | 924                  | 903                  | 10         | -21        | 1%                  |
| Inom SDN             | 4 031                | 3912                 | 39         | -119       | 1%                  |
| Ramavtal             | 2 315                | 2357                 | 69         | +42        | 3%                  |
| <b>Staden totalt</b> | <b>6 346</b>         | <b>6269</b>          | <b>108</b> | <b>-77</b> | <b>2%</b>           |

### Västerort – Rinkeby- Kista, Spånga- Tensta, Hässelby- Vällingby och Bromma

En stor andel av fastigheterna i regionen klarar inte de myndighetskrav som ställs på boendets utformning. En långsiktig planering krävs för att anpassa stadens boenden för att möta framtida behov och önskemål. Vad gäller det ordinarie bostadsbeståndet inom Västerort, främst i Bromma och i Hässelby-Vällingby, är många av bostadsfastigheterna trevåningshus utan hiss. Det behöver skapas alternativ för de

äldre som önskar och behöver ett mer tillgängligt boende. Utifrån stadsdelsområdets befolkningsstruktur i Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta, med en stor andel utrikesfödda, kommer det i allt större utsträckning finnas behov av att utveckla vård- och omsorgsboenden med olika språk- och kulturinriktning. I exempelvis Rinkeby-Kista stadsdelsområde utgör de utrikesfödda nästan 60 procent av åldersgruppen över 65 år.

Inom Västerort finns i dagsläget tolv vård- och omsorgsboenden i egen regi eller med entreprenaddrift, med total 790 bostäder varav 518 för äldre med demenssjukdom. Det finns behov av upprustning av befintliga boenden, alternativt nybyggnad, för att långsiktigt möta framtida behov och för att tillgodose dagens myndighetskrav. Generellt anses att platser som avvecklas i vård- och omsorgsboende behöver ersättas.

- De fastigheter där Rinkeby vård- och omsorgsboende är beläget är slitna. Delar av fastigheterna är uthyrda till andra grupper som ungdomar samt personer med sociala problem vilka har upplevts som störande för de äldre. Om det nuvarande äldreboendet i Rinkeby avvecklas måste det ersättas av ett nytt.
- Kista vård- och omsorgsboende uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på hygienutrymmen och verket har ställt krav på ombyggnation. Stadsdelsförvaltningen planerar tillsammans med Micasa för ombyggnation av samtliga badrum.
- Inom Tensta servicehus finns flera enheter för vård- och omsorgsboende. Två av husen behöver både stambyte och ombyggnation av badrummen.
- Akalla vård- och omsorgsboende med 32 platser är i behov av renovering/ombyggnation av flertalet badrum.
- Plan 7 och 8 på Koppargården har lämnats tillbaka till Micasa. Förhandlingar pågår om att hyra ut de två våningsplanen, med vardera 29 platser, till en privat utförare.
- Skolörtens vård- och omsorgsboende, Vallörten, har 16 lägenheter som inte har godkända hygienutrymmen, dessutom har samtliga huskroppar dåliga personalutrymmen. Stadsdelsförvaltningens förslag är att Micasa får i uppdrag att se över möjligheten att ersätta Vallörten med nyproduktion i stadsdelsområdet.

- Då Arbetsmiljöverket utfärdat förbud att efter den 1 oktober 2014 bedriva verksamhet vid Blackebergs vård- och omsorgsboende flyttar verksamheten till en del av Tranebergs trygghetsboende som nu byggs om till vård- och omsorgsboende. Det nya vård och omsorgsboendet på Traneberg kommer att heta Sörklippans vård- och omsorgsboende. Hit kommer även Pensionat Kinesen att flytta.

## Innerstaden

De närmaste åren minskar antalet äldre med behov av vård- och omsorgsboende för att från 2022 långsamt börja öka igen. Utifrån planeringsförutsättningarna i årets boendeplanering har Innerstaden i januari 2014 ett överskott om ca 330 platser i egen regi, entreprenad och privata vård- och omsorgsboenden. Utifrån Sweco:s prognos konstaterar Innerstaden att den äldre befolkningen antas öka snabbare i årets prognos vilket främst beror på ett högre flyttningsnetto, förbättrad hälsa samt planering av betydligt fler bostäder än i tidigare prognos. Regionen poängterar att staden bör vara uppmärksam på det ökade antalet äldre som befolkningsprognosen visar då det kan uppkomma ett ökat behov av vård- och omsorgsplatser som prognosen inte tar hänsyn till exempelvis förändringar i biståndsbedömningen som beslut utifrån ålder, oro och ensamhet, budgetramen eller avgiftsförändringar.

Flyttströmmar visar att andelen vård- och omsorgsboendebeslut som verkställs inom regionen är 82 procent, flertalet väljer således att bo kvar inom Innerstaden. I och med kundvalssystemet tas bostäderna i Innerstaden även i anspråk av personer från andra regioner. Efterfrågan på bostäder med stadskvaliteter är således stor även när det gäller särskilt boende. Regionen har även jämförelsevis en hög andel ansökningar från personer från andra kommuner. Stadsdelsförvaltningarna i Innerstaden gör bedömningen att inget vård- och omsorgsboende inom regionen bör avvecklas utöver beslutade utan att ersättningsboende planeras. För att möta det ökade behovet om knappt tio år ser Innerstaden gärna att man i möjligaste mån behåller befintliga fastigheter och renoverar dem med bra utformning och läge.

Från år 2021/22 väntas behovet av platser på vård- och omsorgsboende långsamt börja öka igen för att år 2030 ha ökat med drygt 250 platser. Innerstaden ser ett långsiktigt ökat behov på grund av flyttströmmar till Innerstaden från andra stadsdelar och på grund av nya bostadsområden som byggs i Hagastaden och Nya Djurgårdsstaden.

- Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende är i behov av renovering och uppfräschning. Om avveckling blir aktuell behövs ett ersättningsboende.
- Vasens vård- och omsorgsboende kan behöva avvecklas om det inte finns möjligheter till om- eller nybyggnation. Boendet måste i så fall ersättas.
- Linnégården har fyra lägenheter där badrummen behöver byggas om.
- Dianagårdens vård- och omsorgsboende: en plan för successiv avveckling av boendet kommer att redovisas i början av 2014. Det krävs en ombyggnation av badrummen och fastigheten är i behov av ett omfattande stambyte.
- Hornstull: Micasa har påbörjat projekteringen av en ombyggnation till ett modernt vård- och omsorgsboende på Hornstull. Micasa fastigheter förhandlar med privata utförare för att få hyresgäster till de ombyggda lokalerna. En utförare har visat intresse för att hyra lokaler till ett vård- och omsorgsboende med 36 lägenheter.
- Vindragarens vård- och omsorgsboende har otidsenliga lokaler som är insprängda i Reimersuddes seniorboende. Lokalerna är utspridda i två huskroppar och på fyra våningsplan vilket försvårar samordningen av verksamheten.
- Kulltorps vård- och omsorgsboende bör ersättas av ett nytt boende under planeringsperioden. Avdelningarna är stora med 14 lägenheter per våningsplan. Våningarna går inte att avgränsa och det saknas balkonger. Alla fönster sitter för högt för att få ”utekontakt” för rullstolsburna och sängliggande. Möjligheterna till utevistelser i direkt anslutning till boendet är begränsade.

## Västra söderort

I Västra söderort finns ett brett utbud av olika boendeformer för äldre som drivs i såväl egen regi som på entreprenad och av privata utförare.

Förvaltningarnas samlade bedömning är att utbudet av vård- och omsorgsboende kan tillgodose behovet under de närmaste åren. Förvaltningarna bedömer att det finns en viss risk för överkapacitet av vård- och omsorgsboende i regionen. Valfrihetsmodellen för vård- och omsorgsboende innebär

samtidigt att de äldre har rätt att välja boende och då även välja boende utanför regionen.

### Östra söderort

Flera av regionens vård- och omsorgsboenden kommer inte att godkännas enligt Arbetsmiljöverkets skärpta krav. Enligt regionen kommer det att på sikt krävas omfattande ombyggnationer om fastigheterna ska hålla godtagbar standard.

Med befintligt antal platser 2014 i vård- och omsorgsboende inom regionen och med den utveckling som prognostiseras kommer Östra söderort att ha överkapacitet på vård- och omsorgsboende fram till år 2036. En stor del av den förväntade överkapaciteten finns i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde.

- På Årsta vård- och omsorgsboende är 11 av 77 badrum godkända av Arbetsmiljöverket.
- Högdalens vård- och omsorgsboende har 32 av 158 badrum godkända.
- Edö gruppboende har föreläggande angående brister i hygienutrymmena som ska vara åtgärdade senast januari 2019.
- Hemmet för gamla med 66 platser uppfyller inte kraven för fullvärdigt boende.
- Ersta Diakoni öppnar 83 platser inom före detta Åsen, beläget i anslutning till Enskededalens servicehus.
- Stiftelsen Stora Sköndal öppnar 54 nya boendeplatser i mars 2014.
- Fastighetsbolaget Danator AB planerar nyproduktion av 72 platser vård- och omsorgsboende i Farsta.
- Micasa har lämnat in ansökan om markanvisning för vård- och omsorgsboende men 54-72 platser i Farsta och 72 platser i Skarpnäck.
- Farsta vård- och omsorgsboende med 66 platser kommer att avvecklas.

## Servicehus

|                      | Antal platser jan-13 | Antal platser jan-14 | Tomma      | Diff.       | Andel tomma platser |
|----------------------|----------------------|----------------------|------------|-------------|---------------------|
| Västerort            | 554                  | 547                  | 88         | -7          | 16%                 |
| Innerstaden          | 514                  | 452                  | 42         | -62         | 9%                  |
| Västra söderort      | 286                  | 255                  | 44         | -31         | 17%                 |
| Östra söderort       | 506                  | 484                  | 78         | -22         | 16%                 |
| <b>Staden totalt</b> | <b>1860</b>          | <b>1738</b>          | <b>252</b> | <b>-122</b> | <b>14%</b>          |

### Västerort

Efterfrågan på servicehuslägenheter inom Västerort minskar. Inom regionen finns fyra servicehus med sammanlagt 547 lägenheter, varav 88 i dagsläget är outhyrda. Därutöver finns Blackebergs servicehus i Bromma med beslut om uthyrningsstopp. Regionen planerar för en anpassning av antalet servicehuslägenheter utifrån efterfrågan. För ett effektivt resursutnyttjande måste alternativa användningsområden tas fram. En viktig fråga inom regionen är servicehusens standard. Hygienutrymmena i regionens servicehus förväntas inte uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. Regionens bedömning är att ombyggnation krävs för att myndigheten ska godkänna fastigheten för omvårdnadsarbete.

- Regionen gör bedömningen att Skolörtens servicehus behöver en upprustning då bostädernas hygienutrymmen inte uppfyller Arbetsmiljöverkets normer. Vid en mätning i januari 2014 hade Skolörten 15 personer i kö.
- Kista servicehus med 178 lägenheter har konstant haft många tomma lägenheter och har i dagsläget 54 outhyrda lägenheter. Lägenheternas hygienutrymmen är i behov av ombyggnation för att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning planerar därför att på sikt avveckla en av huskropparna på Kista servicehus.
- På Tensta servicehus har lägenheterna under en längre tid varit svåruthyrda och i dagsläget är sex av 48 lägenheter outhyrda.
- Lägenheterna i Fristad servicehus har under en längre tid varit svåruthyrda och i dagsläget är 20 av 153 lägenheter outhyrda. Under året har antalet outhyrda lägenheter legat mellan 15 och 26 stycken.

## Innerstaden

- Fridhemmets servicehus är i behov av renovering.
- Pilträdet servicehus är i behov av renovering.

Om dessa boenden ska kunna fortsätta att fungera i framtiden så krävs att de får en standard som kan hålla över lång tid. Det gäller såväl ventilation som lägenheternas och gemensamhetsutrymmenas standard.

## Västra söderort

I regionen finns tre servicehus, Fruängsgården, Trekanten och Älvsjö, med totalt 255 servicehuslägenheter. Efterfrågan på servicehus minskar år efter år varför en anpassning av antalet servicehuslägenheter har fortgått.

- Den framtida planeringen för Fruängsgårdens servicehus är en fortsatt viktig fråga, där stadsdelsförvaltningen följer behov och efterfrågan.
- På Älvsjö servicehus har en huskropp med 31 servicehuslägenheter återlämnats till fastighetsägaren Micasa på grund av minskad efterfrågan.

## Östra söderort

I regionen finns fyra servicehus; Rågsveds, Enskededalens, Edö och Enskede nya Servicehus med sammanlagt 484 lägenheter. Inget av servicehusen uppfyller Arbetsmiljöverkets krav på hygienutrymmen varför förvaltningarna tillsammans med Micasa ska ta fram tids- och ombyggnadsplaner. Inom Enskede Nya servicehus har 22 lägenheter avvecklats under 2013.

## Korttidsvård

| Somatik och demens | Antal platser jan-13 | Antal platser jan-14 | Diff. |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------|
| Västerort          | 28                   | 42                   | +14   |
| Innerstaden        | 61                   | 56                   | -5    |
| Västra söderort    | 25                   | 25                   | 0     |
| Östra söderort     | 16                   | 22                   | +6    |
| Inom SDN           | 130                  | 145                  | +15   |

### Västerort

Inom regionen finns i dag tre korttidsboenden i egen regi med sammanlagt 42 platser. Därutöver finns ett korttidsboende, Pensionat Kinesen, med fyra platser avsedda för avlastning av anhöriga som vårdar en demenssjuk närstående. Detta är en kommunövergripande verksamhet som drivs av Bromma stadsdelsnämnd. Regionen bedömer att behovet av korttidsvård inte kommer att öka de närmaste åren, men menar att korttidsvården behöver utvecklas för att möta framtida behov. Boendetiderna i vård- och omsorgsboende är i många fall mycket korta. Ett alternativ skulle kunna vara att inrätta en typ av äldreboende som är ett mellanting mellan korttidsvård och permanent boende.

### Innerstaden

Inom Innerstaden finns totalt 56 platser för korttidsvård varav 26 platser avser demens och 30 platser avser somatisk inriktning. Det har skett en omfördelning av platser med somatisk och demensinriktning och en minskning av totalt fem platser sedan förra årets äldreboendeplanering. Behovet av korttidsvård har minskat de senare åren inom hela Innerstaden. Enligt stadsdelsförvaltningens bedömning beror det minskade behovet på, förutom befolkningsminskningen, att den äldre personen endast i undantagsfall erbjuds en korttidsplats i väntan på att en permanent bostad i ett vård- och omsorgsboende blir ledig.

- Inom Östermalm finns behov av att köpa korttidsvård med demensinriktning då det saknas i stadsdelen. För att möta ett eventuellt ökat framtida behov av korttidsplatser planerar Östermalm för ett tiotal platser inom det nya boendet i kvarteret Brofästet i Norra Djurgårdstaden.
- Innerstaden ser i dagsläget inget behov av att avveckla de befintliga platserna för korttidsvård. Efterfrågan på

växelvårdsplatser kommer att bevakas då dessa kan skapa möjligheter för fler äldre att bo kvar i ordinärt boende.

## Västra söderort

I regionen finns 27 platser i korttidsboende.

Stadsdelsförvaltningarna bedömer att behovet kommer att vara på samma nivå som idag och vara relativt konstant under planperioden. Även om antalet äldre inte ökar i de äldsta åldersgrupperna så lever fler längre i sina parförhållanden. Korttidsplatserna används i huvudsak till avlastning för personer som vårdar en anhörig, vilket är ett fortsatt behov.

## Östra söderort

Totalt har stadsdelsnämnderna tillgång till 22 korttidsvårdplatser för personer över 65 år i regionen, sju på Årsta vård- och omsorgsboende och 15 på Postiljonen. Utöver det använder Enskede-Årsta-Vantör sammanlagt 14 lägenheter på servicehus till korttidsboende för personer för bedömning av rätt boendeform och vårdnivå. Stadsdelsförvaltningarna ser inget behov av ytterligare platser för korttidsvård, möjligen kommer i stället behovet att minska de närmaste åren.

## Profilboenden

|                      | <b>Antal<br/>platser<br/>jan-13</b> | <b>Antal<br/>platser<br/>jan-14</b> | <b>Diff.</b> |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Västerort            | 29                                  | 55                                  | +26          |
| Innerstaden          | 65                                  | 76                                  | +11          |
| Västra söderort      | 9                                   | 36                                  | +27          |
| Östra söderort       | 0                                   | 0                                   | 0            |
| <b>Inom SDN</b>      | <b>103</b>                          | <b>167</b>                          | <b>+64</b>   |
| <b>Privat regi</b>   | 207 <sup>1</sup>                    | 207                                 | +149         |
| <b>Staden totalt</b> | <b>161</b>                          | <b>374</b>                          | <b>+213</b>  |

## Västerort

Inom regionen finns från och med 2013, i egen regi, 55 platser i vård- och omsorgsboende med psykiatrisk inriktning.

Liviagården i Hässelby-Vällingby har 29 platser och Mälarbackens profilboende med 26 platser. Stadsdelarna köper också platser i profilboende från privata vårdgivare. Regionen ser

ett fortsatt behov av profilboende med psykiatri-inriktning och av inriktningsboende för äldre med dubbeldiagnoser som psykisk sjukdom och missbruk.

### **Innerstaden**

Enligt regionen behövs det anpassade boenden för äldre personer med exempelvis psykisk funktionsnedsättning, demens med utåtagerande beteende eller missbruks-problematik. I Innerstaden finns totalt 67 bostäder med äldrepsykiatrisk inriktning och nio bostäder med inriktning stroke. På Guldbrölloppshemmet inom Södermalm finns 11 bostäder med äldrepsykiatrisk inriktning. Förvaltningarna i Innerstaden gör bedömningen att antalet bostäder inom äldrepsykiatrin idag är tillräckligt men att det är nödvändigt att följa utvecklingen för framtida behov då antalet köp av platser ökat något.

### **Västra söderort**

Inom regionen finns det 26 platser i profilboende som drivs i egen regi för personer med frontallobsdemens och Huntington. Ytterligare två profilboende finns med sammanlagt 16 platser. Inga förändringar planeras.

### **Östra söderort**

Inom region ser förvaltningarna att det finns behov av boende med inriktning mot äldre med psykiska problem. Utöver det finns inga särskilda behov av nya inriktningar. Däremot är det viktigt att nytillskott av boenden planeras flexibelt, för att möjliggöra ändrad inriktning om efterfrågan förändras.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

Inom följande områden har Micasa ansökt om markanvisningar för vård- och omsorgsboende:

- Hagastaden, 72 lägenheter
- Söderstaden, 72 lägenheter
- Årstafältet, 72 lägenheter
- Annedal, 72 lägenheter
- Liljeholmen, 72 lägenheter
- Farsta, 72 lägenheter
- Nordvästra Kungsholmen, 72 lägenheter
- Skarpnäck, 72 lägenheter
- Rinkeby, 72 lägenheter

## **Privata aktörer**

Aleris har ansökt om markanvisning inom Årstafältet för 55 lägenheter vård- och omsorgsboende.