



**PROGNOS FÖR ÄLDRES BEHOV
AV BOSTÄDER 2019–2035**

Innehåll

.....	1
Sammanfattning.....	3
Bakgrund.....	3
Definitioner – boendeformer.....	3
Kundval.....	4
Befintliga särskilda boenden i kommunen.....	5
Karta över befintliga boenden.....	5
Beläggning.....	6
Kundfakta i korthet.....	6
Bostadsfakta i korthet.....	6
Prognos.....	7
Demografisk utveckling.....	7
Medelbeläggning.....	7
Pågående planering till och med 2035.....	8
Inflyttning från andra kommuner.....	8
Känslighetsanalys.....	9
Planering av nya boenden.....	10
Preliminär tidplan.....	10
Prognos och kartor per delområde.....	11
Sicklaön.....	11
Saltsjö-Boo.....	12
Fisksätra/Saltsjöbaden.....	13
Älta.....	14
Trygghetsbostäder.....	15
Hur vill äldre personer bo?.....	15
Hur vill Nackas seniorer bo?.....	16
Pågående planering.....	18
Investeringsstöd för trygghetsbostäder.....	18
Investeringsstödet i korthet.....	18

Sammanfattning

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder utifrån demografi och antalet kunder på befintliga särskilda boenden för äldre i olika åldersgrupper.

Under januari till och med september 2018 bodde i medeltal cirka 1 procent av alla personer i Nacka mellan 65 och 79 år, 9 procent av alla personer mellan 80 och 89 år och 35 procent av personerna 90 år och äldre på särskilt boende.

Enligt prognosen kommer ytterligare cirka 650 personer att ha behov av särskilt boende för äldre till och med 2035. För att täcka behovet behöver ytterligare platser tillkomma under de sista fyra åren i prognosperioden, framför allt på Sicklaön.

Det finns ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ska användas med stor försiktighet då behovet av platser kan öka eller minska.

Trygghetsbostäder för seniorer planeras i samtliga centrum, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Bakgrund

Äldrenämnden ska verka för att äldre personer får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Under året följer äldreheten beläggningen på de särskilda boendena månad för månad. Även ålder och andel av platserna på de privata boendena som Nackas kunder väljer att flytta till följs upp.

Det pågår kontinuerligt ett nära samarbete med andra berörda enheter i kommunen, vårdföretag, fastighetsutvecklare, byggföretag, intresseorganisationer med flera för att säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses.

När projektdirektiv för stadsbyggnadsprojekten tas fram ligger prognosen till grund för behoven av bostäder för äldre. Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar därefter för att sammanväga behovet av bostäder och lokaler till en gemensam långsiktig prognos. Prognosen preciserar hur mycket som behöver byggas, på vilken plats och när.

Bostäder för äldre kan med fördel placeras nära kommunikationer, service, handel, eller i anslutning till en park, ett torg eller ett grönområde. Boenden kan lokaliseras tillsammans med ungdomsbostäder, förskolor eller kulturverksamheter. Ett samnyttjande av lokaler kan främja möten mellan generationer och ge ekonomiska fördelar.

Definitioner – boendeformer

Särskilt boende för äldre

Särskilt boende är en boendeform för äldre personer med omfattande behov av vård och omsorg. För att få flytta till särskilt boende krävs ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns två inriktningar av särskilt boende; en för personer med demenssjukdom och en för personer med behov av somatisk vård och omsorg.

Profilboende

Med profilboende avses boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån språk, religion, gemensamma sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar som kräver specialistkompetens. Profilboende kan behövas då den enskilde har specifika behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens som inte kan tillgodoses inom kundvalssystemet.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är hyres- eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i nära anslutning till bostäderna. Det ska finnas tillgång till personal och bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år. Det krävs inget biståndsbeslut för att flytta till en trygghetsbostad. Det statliga investeringsstödet utgår numera endast för trygghetsbostäder i form av hyresrätter.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är en boendeform som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorbostäder, som i likhet med trygghetsbostäder är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan en seniorbostad och en trygghetsbostad.

Kundval

Kundvalet för särskilt boende för äldre innebär att kunderna väljer vilket boende de vill flytta till efter att de har fått ett biståndsbeslut om särskilt boende. Om den enskilde väljer ett boende som för tillfället inte har någon ledig plats kan han/hon bo kvar i det egna hemmet, eller välja ett annat boende där det finns plats, i avvaktan på att få förstahandsvalet tillgodosett. Under 2017 flyttade 60 procent av kunderna till sitt förstahandsval, 25 procent till sitt andra- eller tredjehandsval. 15 procent valde inte själva utan blev placerade enligt ickevalsalternativet som innebär att man får den första lediga platsen som geografiskt ligger närmast nuvarande bostad. Kundvalet innebär också en möjlighet att byta boende. För närvarande står cirka 35 personer i byteskö.

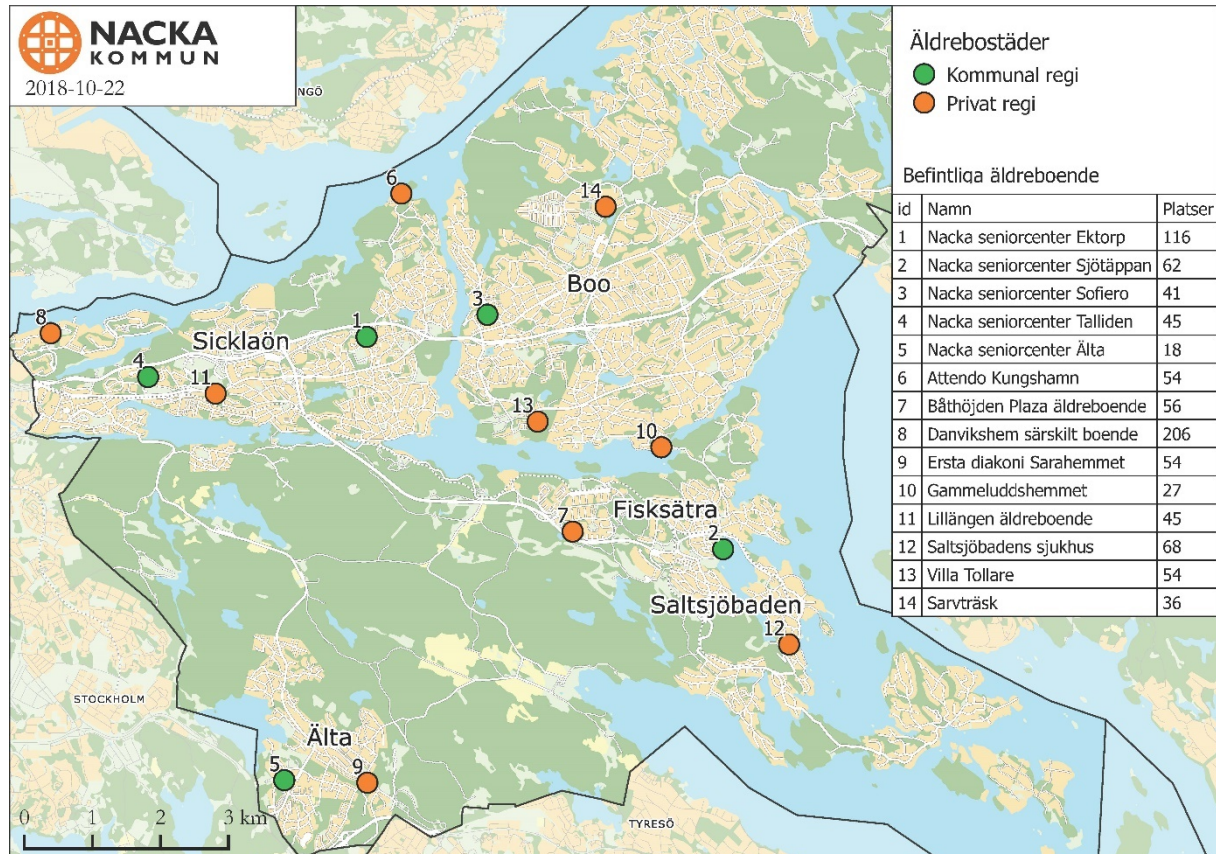
Samtliga privata boenden i Nacka, liksom de flesta privata boenden i länet ingår i Stockholms kundval. Detta innebär att Stockholm behåller kostnadsansvaret för de stockholmare med behov av särskilt boende som flyttar till ett av staden godkänt boende oavsett var i länet det ligger. Även andra kommuner i länet köper platser på de privata boendena i Nacka till sina invånare. Det kan handla om såväl enstaka platser som ramupphandlade avdelningar.

Nacka kommun tecknar inte avtal om att få tillgång till ett visst antal platser på de privata boendena utan antalet beror helt på de val som kunderna gör.

Platstillgången för Nackas kunder påverkas bland annat av kommunernas ersättningsnivåer. Det är därför viktigt att Nackas ersättning ligger i nivå med eller över närliggande kommuners för att fortsatt få tillgång till lika många eller fler platser på de privata boendena

Befintliga särskilda boenden för äldre i kommunen

Karta över befintliga boenden



Antal platser

Kommunala	Platser
Nacka seniorcenter Ektorp	116
Nacka seniorcenter Sjöträppan	62
Nacka seniorcenter Sofiero	41
Nacka seniorcenter Talliden	45
Nacka seniorcenter Älta	18
Summa kommunala platser	282

Privata	Platser
Attendo Kungshamn	54
Båthöjden Plaza äldreboende	56
Danvikshem särskilt boende	206
Ersta diakoni Sarahemmet	54
Gammeluddshemmet	27
Lillängen äldreboende	45
Saltsjöbadens sjukhus	68
Sarvträsk äldreboende	36
Villa Tollare	54
Summa privata platser	600
Totalt antal platser	882

Beläggning

Av de totalt 882 platserna i kommunen var 662 belagda av Nackabor under september månad. På de privata boendenas övriga platser bodde personer från andra kommuner.

Behovet av platser varierar mycket över tid. Under april bodde, till exempel, 35 Nackabor färre på särskilt boende än i september.

Antalet kundvalsplatser har förändrats, Villa Tollare har numera arton profilplatser med psykiatrisk inriktning. Detta innebär att antalet kundvalsplatser där har minskat med samma antal. På Båthöjden har en korttidsenhet med nio platser och på Danvikshem en med tio platser omvandlats till särskilt boende vilket har ökat antalet kundvalsplatser på respektive boende med lika många platser. Nacka kommun upphandlar dessutom cirka 35 platser i andra kommuner i så kallade profilboenden.

Kundfakta i korthet

- Förra året var medelåldern vid inflyttning till särskilt boende cirka åttiosex år, något lägre för män och aningen högre för kvinnor.
- Väntetiden från beslut till platserbjudande var ungefär tjugo dagar.
- Kortaste boendetid: två dygn
- Längsta boendetid: fjorton och ett halvt år.
- Boendetid i snitt: två och ett halvt år.
- 150 kvinnor och 90 män flyttade in under 2017

Bostadsfakta i korthet

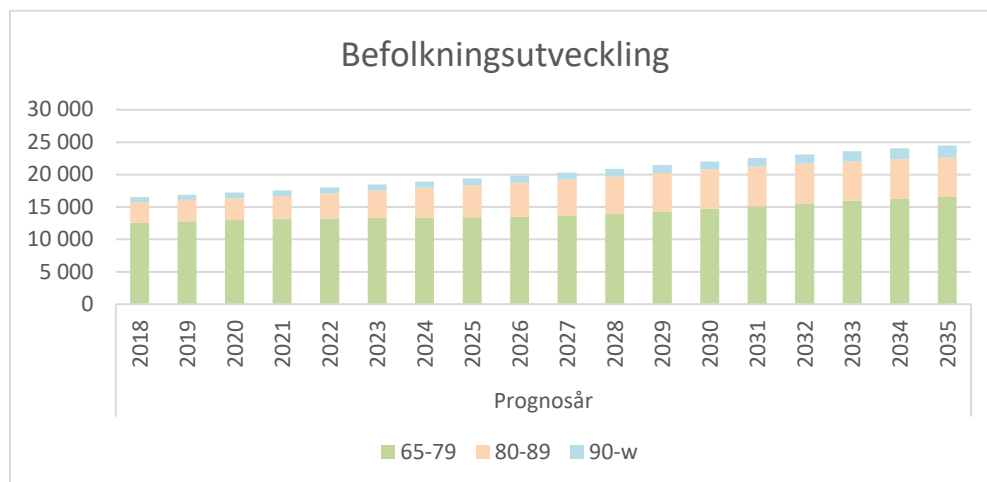
- Lägsta hyra: 3 737 kronor per månad.
- Högsta hyra: 8 990 kronor per månad.
- Minsta lägenhet: 20 kvadratmeter.
- Största lägenhet: 48 kvadratmeter (2 rum och kök.)
- Snittstorlek på lägenheter i de tre senast byggda boendena: 32 kvadratmeter.
- Medelhyran för en lägenhet i de tre senast byggda boendena: 8 263 kronor.

Prognos

Demografisk utveckling

Årets prognos sträcker sig fem år längre fram i tiden än den senaste vilket gör att antalet personer med behov av särskilt boende för äldre är fler än i förra årets prognos.

Befolkningsprognosen visar att antalet personer 65 år och äldre i Nacka kommer att öka med cirka 8 000 till och med 2035. Även om äldre i alla åldersgrupper kommer att öka finns det faktorer som pekar på att insatserna från äldreomsorgen inte kommer att öka i motsvarande takt. Det gäller till exempel utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling, tillgång till trygghets- och seniorbostäder som kan komma att påverka behovsutvecklingen.



Antalet personer 65 år och äldre kommer att öka med knappt 8 000 till och med 2035

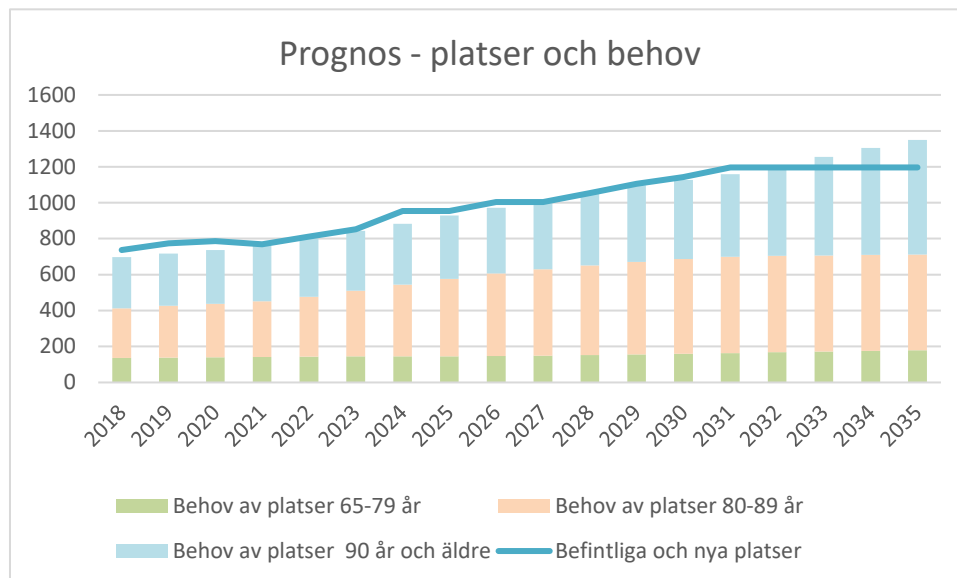
Medelbelägning

Eftersom beläggningen på de särskilda boendena varierar mycket över tid utgår prognosen från årets medelbelägning till och med september. Genom att utgå från andelen personer i respektive åldersgrupp kan behovet av platser i särskilt boende framöver uppskattas grovt.

Medelbelägning inklusive profilplatser under januari-september

Åldersgrupp	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	135	1%
80–89 år	273	9%
90 + år	270	35%
Totalt	678	

Pågående planering till och med 2035



Nedan följer de siffror som ligger till grund för diagrammet ovan.

Prognos över behov av och tillgång till nya platser baserat på att Nacka har tillgång till samtliga kommunala platser och 70 procent av de privata																		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Behov	663	682	702	726	767	808	847	894	936	980	1022	1061	1091	1124	1169	1220	1270	1315
Platser	702	740	740	763	805	818	919	919	969	1023	1073	1124	1162	1162	1162	1162	1162	1162
Prognos	39	57	38	37	39	10	71	24	33	43	52	63	70	38	-8	-58	-109	-154

Enligt prognosen kommer ytterligare 652 personer att ha behov av särskilt boende för äldre till och med 2035. Den kommande planeringen av boenden i Nacka visar ett prognosticerat tillskott med 641 platser. Eftersom Nacka sannolikt kommer att få tillgång till 70 procent av de privata platserna saknas 190 platser för att täcka behovet. Dessa platser kommer att behöva bli inflyttningsklara 2032 – 2035. Någon planering för dessa finns ännu inte men om man utgår från att människor vill bo kvar i närområdet skulle boendena behöva byggas på Sicklaön där skillnaden är störst mellan förväntat behov och planerad utbyggnad.

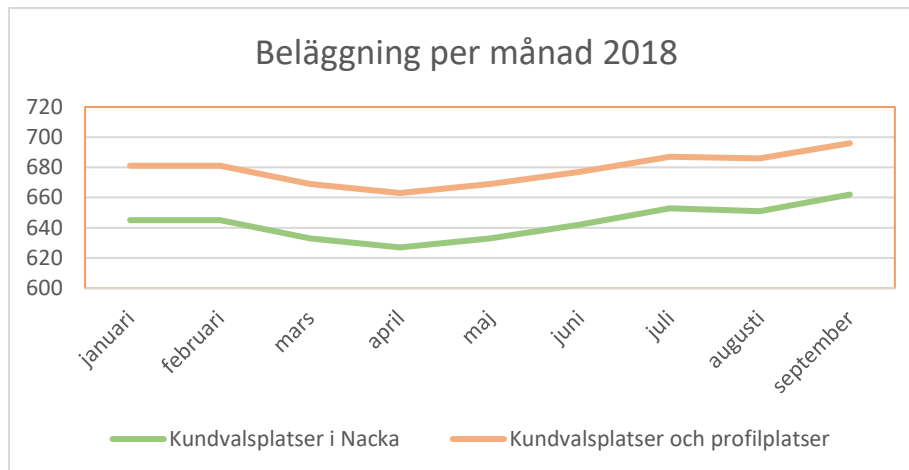
Inflyttning från andra kommuner

Befolkningsprognosen som ligger till grund för behovet av platser i särskilt boende tar hänsyn till att även äldre personer flyttar till Nacka. Förra året beviljades 27 personer från andra kommuner plats på särskilt boende vilket ledde till att Nacka fick kostnadsansvaret. Hitills i år har 30 personer från andra kommuner beviljats plats. Av dessa kom åtta från Stockholms län och de övriga från andra delar av landet. Det huvudsakliga skälet till att söka sig till Nacka är att anhöriga antingen bor här eller har vägarna förbi på väg till och från arbetet. Med tanke på att Nacka växer kommer sannolikt fler personer att ansöka om särskilt boende i kommunen.

Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende för äldre i andra kommuner eftersom dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

Känslighetsanalys

Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre under året. I april bodde till exempel 35 personer färre på särskilt boende än i september.



Nacka har tillgång till samtliga platser på de kommunala boendena. Under ett flertal år har cirka 65 procent av kunderna i Nacka valt att flytta till privata särskilda boenden i kommunen. I år har denna andel ökat till cirka 70 procent. Effekten av denna ökning är, om trenden håller i sig, ett minskat behov av nya särskilda boenden i Nacka.

Antal platser som behöver byggas för att Nacka ska få tillgång till hundra platser

Regiform	Nackas tillgång till platser	Antal platser som behöver byggas
Kommunal	100%	100
Privat	70%	143
Privat	65%	154

Det finns en mängd andra faktorer såsom utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling, tillgång till trygghets- och seniorbostäder som kan komma att påverka behovsutvecklingen.

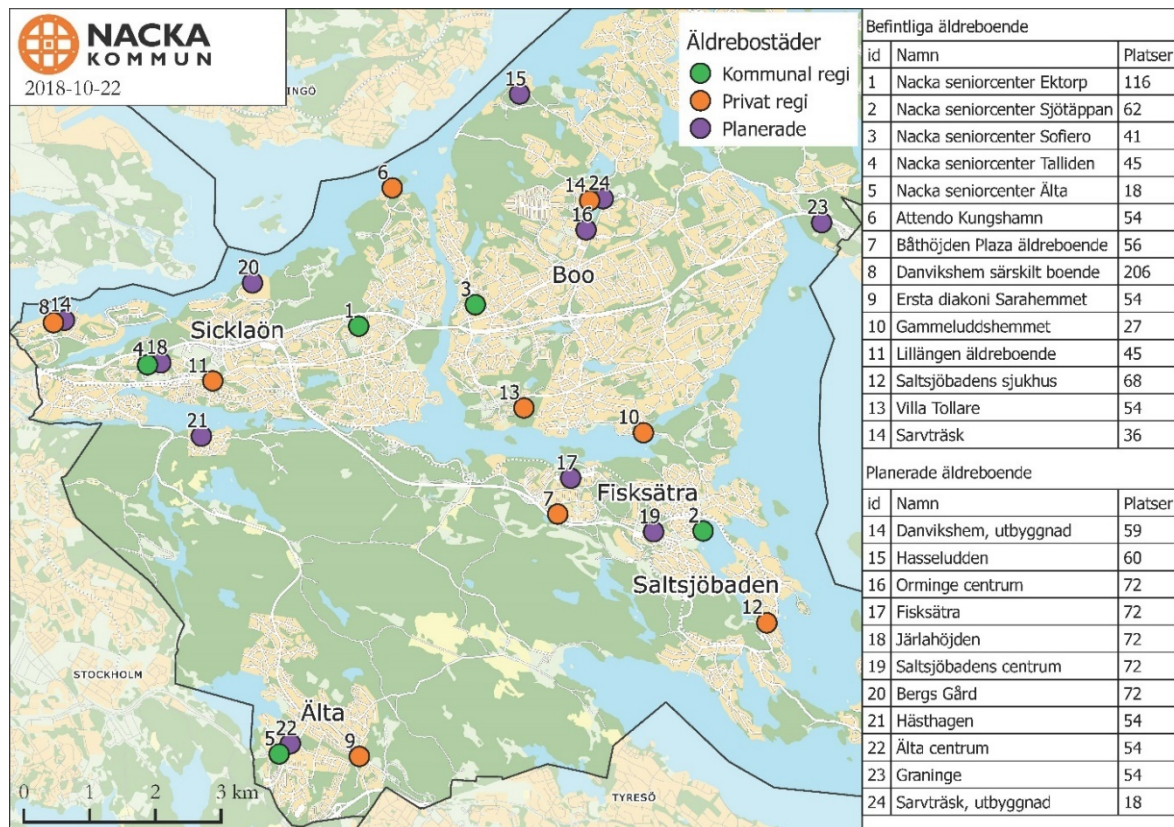
Osäkerheten i prognosen ökar ju längre fram i tiden vi kommer. Mycket kan hända som påverkar byggandet av särskilda boenden, som till exempel överklaganden, övrig planering av VA och infrastruktur, beroendeförhållanden gentemot närliggande projekt och sanering av förorenad mark.

Det finns alltså ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ska användas med stor försiktighet då behovet kan öka eller minska bland annat beroende på dessa faktorer.

Planering av nya boenden

Samtliga kartor redovisar det totala antalet befintliga och planerade platser.

Karta över befintliga och planerade boenden



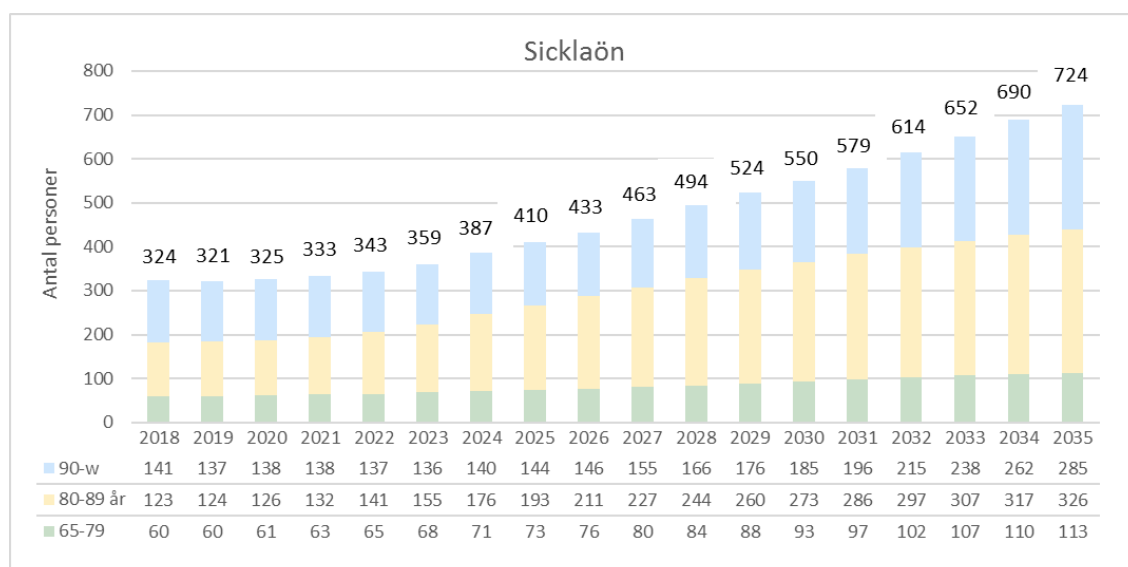
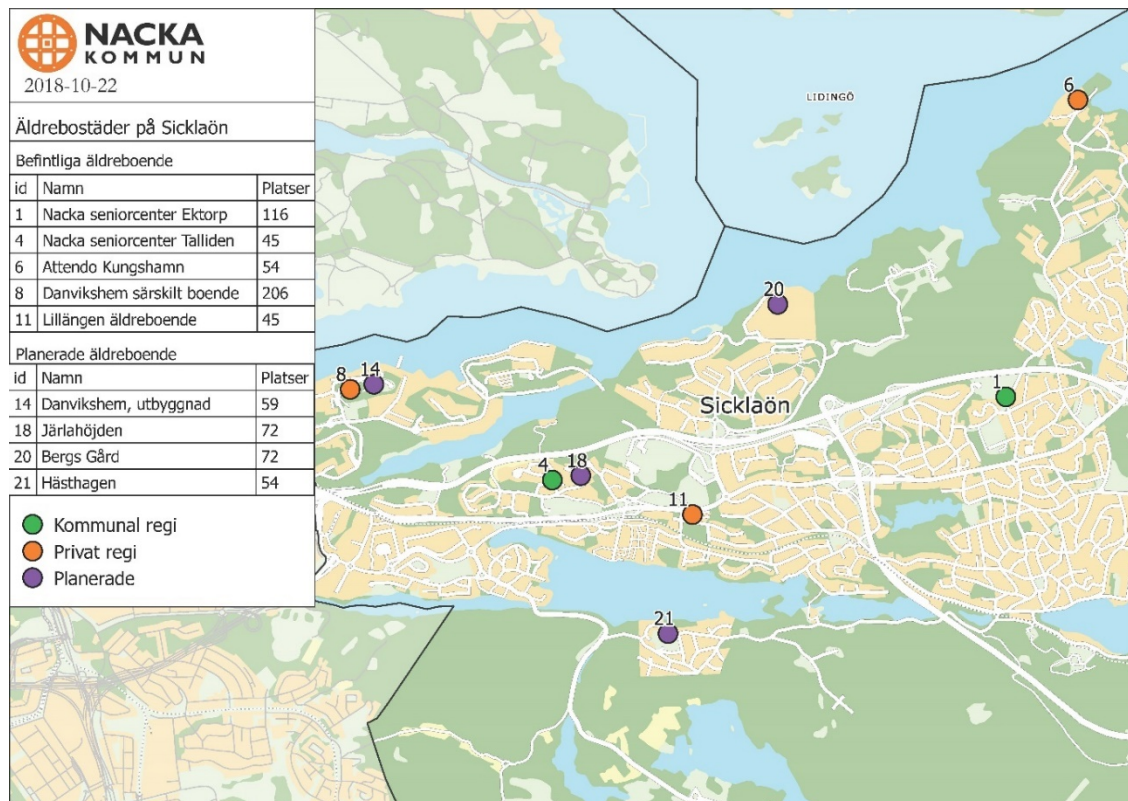
Preliminär tidplan

Boende	Platser	Preliminärt inflyttningsår
Graninge	54	2019
Danvikshem (utbyggnad)	59	2021
Hasseludden	60	2022
Sarvträsk	18	2023
Orminge centrum	72	2024
Fisksätra	72	2024
Järlahöjden	72	2026
Älta centrum	54	2027
Saltsjöbadens centrum	72	2028
Bergs Gård	72	2029
Hästhagen	54	2030
Summa nya platser	659	

Prognos och kartor per delområde

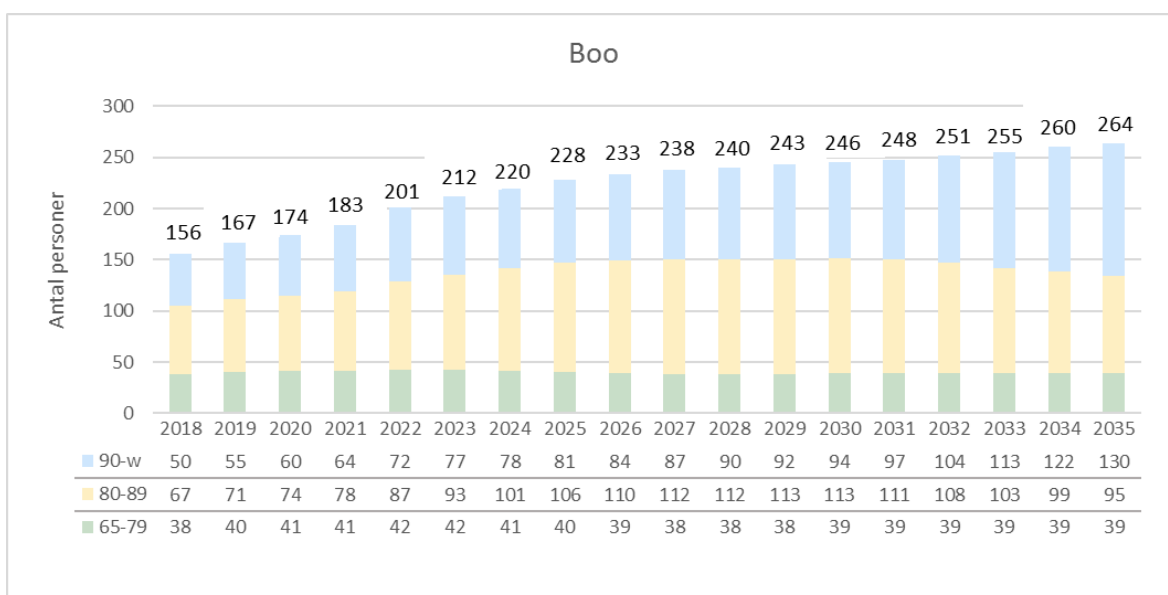
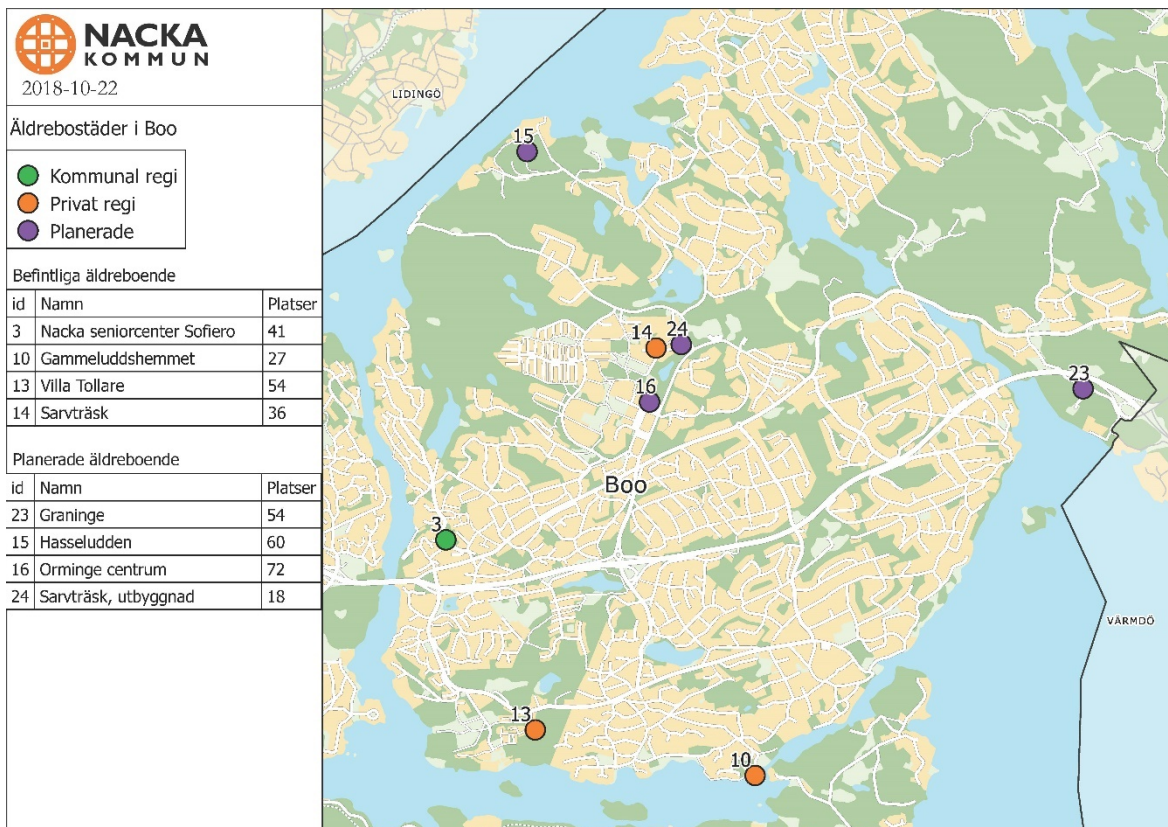
Sicklaön

Nuvarande platsantal, 466 – planerat platsantal totalt, 723



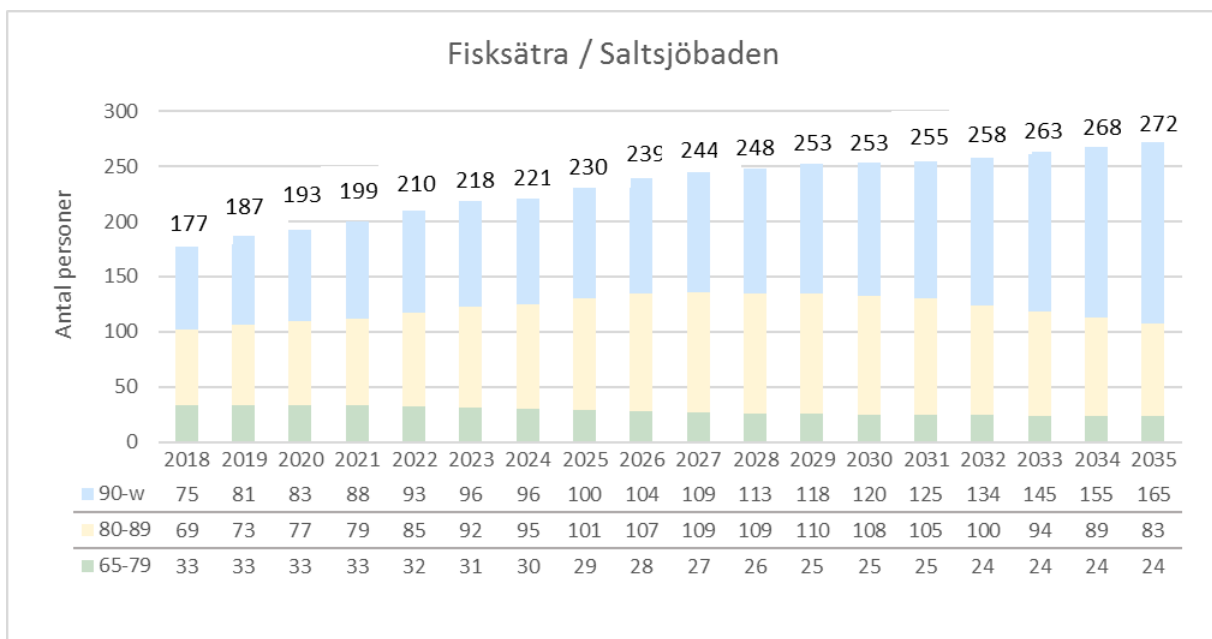
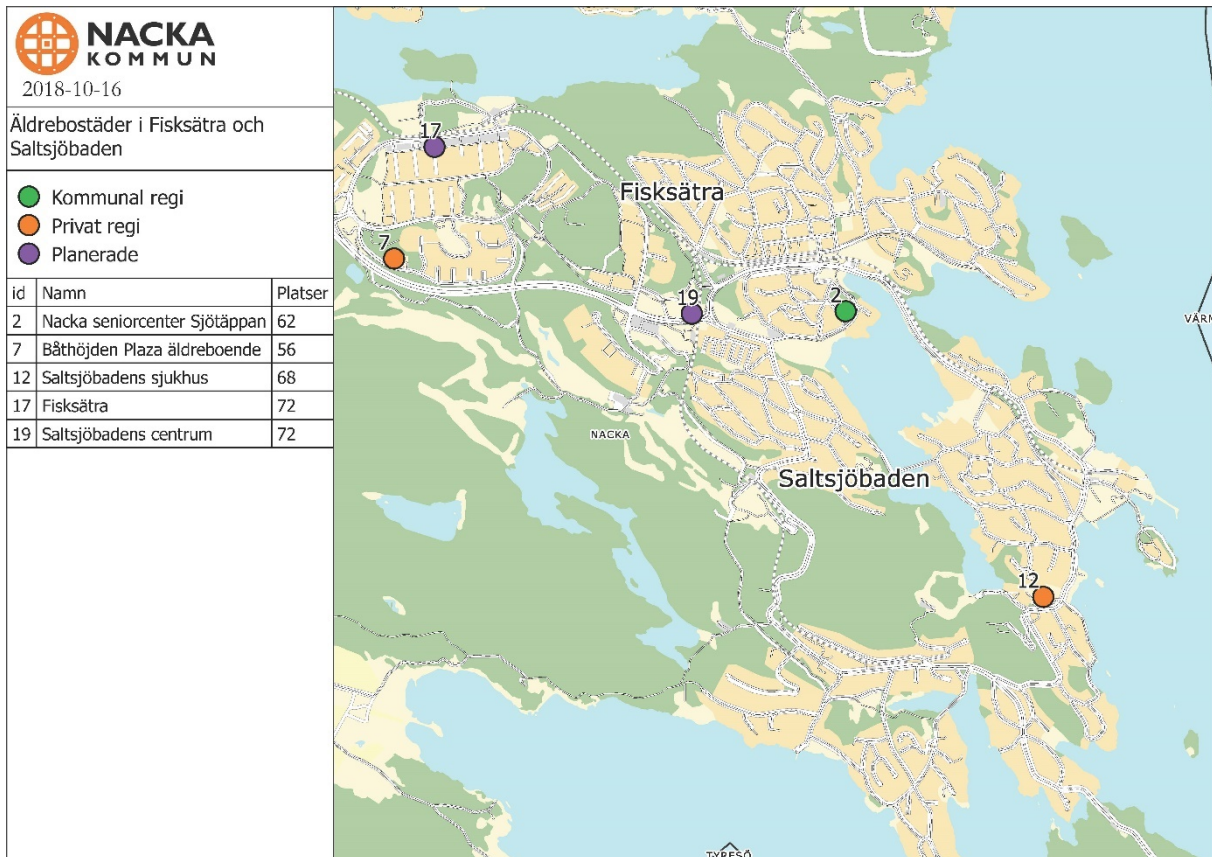
Saltsjö-Boo

Nuvarande platsantal, 158 – planerat platsantal totalt, 362



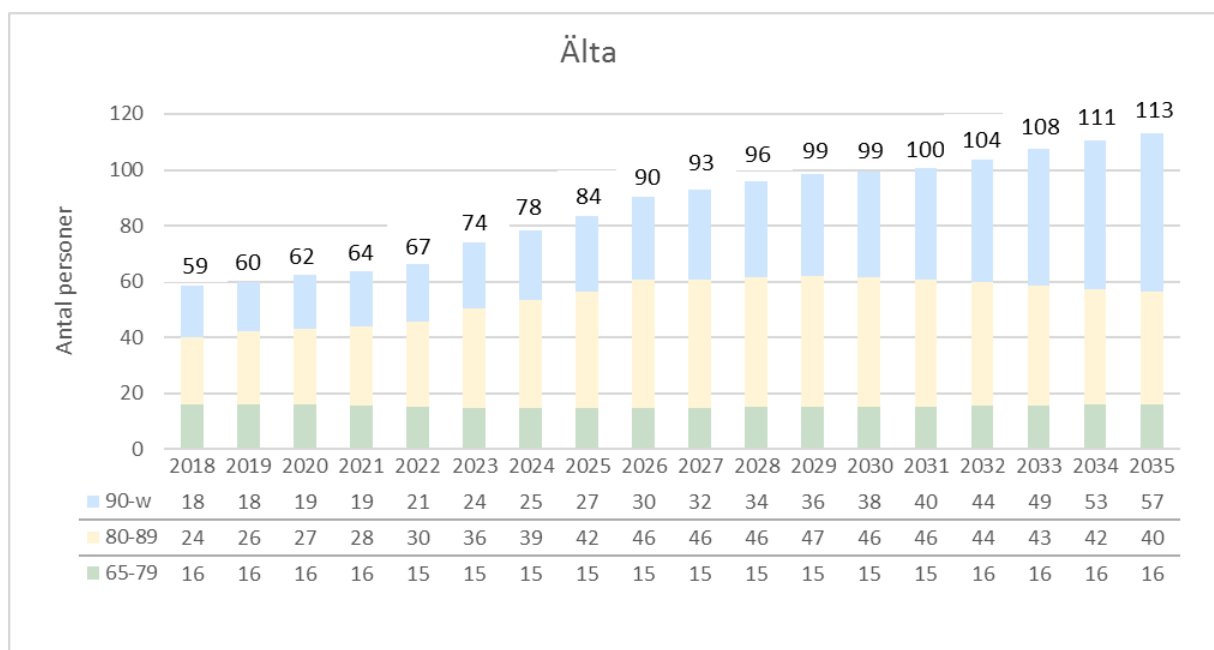
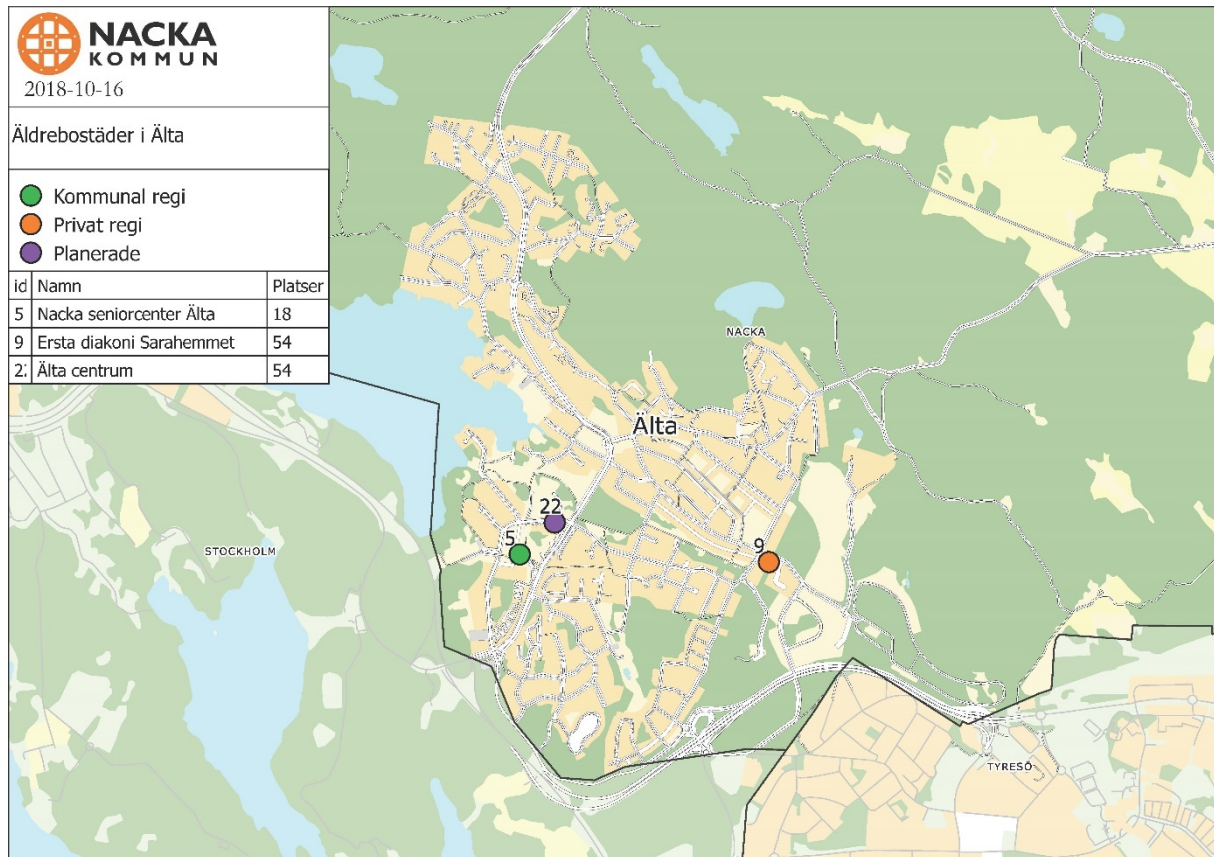
Fisksätra/Saltsjöbaden

Nuvarande platsantal, 186 – planerat platsantal totalt, 330



Älta

Nuvarande platsantal, 72 – planerat platsantal totalt, 108 om Nacka seniorcenter Älta stänger



Trygghetsbostäder

I beslutet för äldrenämndens mål och budget för 2016–2018 föreslår nämnden att kommunstyrelsen ”uppdrar åt äldrenämnden, i samverkan med planprocessen och fastighetsprocessen, att under 2016 ta fram en strategi som leder till att det byggs och utvecklas trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer i flera delar av Nacka”.

Trygghetsbostäder är hyresrätter eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehåsa av personer som fyllt 65 år. För att flytta till en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut.

Seniorbostäder är en boendeform som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och som också finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition av vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorbostäder, som i likhet med trygghetsbostäder är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan en seniorbostad och en trygghetsbostad.

Hur vill äldre personer bo?

Enligt en rapport som Äldrecentrum publicerade 2017¹ vill de flesta personer som är 75 år och äldre bo kvar i sina nuvarande bostäder där de trivs och känner sig trygga. De är dock införstådda med att de kommer att behöva flytta om de inte kan klara sig själva. En fjärdedel stod i någon form av bostadskö.

Den vanligaste orsaken till att vilja byta bostad var att planera för framtiden. Andra orsaker var nedsatt funktionsförmåga och att slippa trappor. Två tredjedelar var intresserade av att flytta till trygghetsboende med aktivitetscentrum.

Den faktor som hade störst betydelse för intresset att flytta till trygghetsboende var att boendet hade god fysisk tillgänglighet. Närhet till service och kommunikationer var också viktigt. Två tredjedelar ansåg också att tillgången till restaurang hade stor betydelse. Nästan hälften av dem som var intresserade av att flytta till trygghetsboende ansåg att tillgången till gym och friskvård var viktig. I enkäten var det 40 procent som ansåg att det var av stor betydelse att det fanns en värd eller värdinna i trygghetsboendet. Det framkom även önskemål att det skulle finnas hälso- och sjukvårdspersonal på plats. Det var inte ovanligt med kommentarer som framhöll att servicehus var ett bättre alternativ.

Enligt enkätsvaren ville de flesta ha två rum och kök och var beredda att betala 6 000 – 8 000 kronor i månaden. Flera av de intervjuade hade synpunkter på den höga hyresnivån i trygghetsboende och ville inte betala mer för att bo i trygghetsboende än vad de gjorde i den nuvarande bostaden.

¹ Bostäder anpassade för äldre, 2017:4 ISSN 1401–5129

Studien baseras på resultaten från en enkätundersökning riktad till 3 500 personer mellan 75 och 85 år, intervjuer med 30 personer 75 år eller äldre samt ett gruppsamtal med Stockholm kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp. Majoriteten av de svarande var ensamboende. Enkäten besvarades av 2 438 personer, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 71 procent.

Hur vill Nackas seniorer bo?

I maj 2016 arrangerade Nacka kommun i samverkan med Nacka Seniorråd en halvdag med fokus på hur framtidens bostäder för äldre kan komma att utformas.

Tolv fastighetsutvecklare/utställare presenterade innovativa och unika förslag på bostäder med olika upplåtelseformer anpassade för seniorer.

I samband med dagen svarade 100 personer på enkäten - Hur skulle du vilja bo i framtiden?

Här presenteras svaren på några av frågorna:

Hur vill Nackas seniorer bo?

- Bostadsrätt 46 %
- Hyresrätt 34 %
- Villa 9 %
- Kooperativ, trygghetsbostad, gemensamhetsboende, radhus 11 %

Det är viktigt eller mycket viktigt att:

Ha nära till handel, kultur och service	88%
Ha nära till kommunikationer	87 %
Ha rätt prisläge	70 %
Ha tillgång till service i boendet	58%
Ha tillgång till gemensamma lokaler	48 %

I enkäten fanns ett antal öppna frågor, bilden nedan visar ord som ofta förekom, ju större text desto fler gånger förekom orden i svaren.



Pågående planering

Planering av trygghetsbostäder för seniorer har påbörjats, preliminär inflyttning:

- Graninge 135 lägenheter, inflyttning mellan 2019 och 2023.
- Nya Gatan 24 lägenheter, inflyttning 2021.
- Orminge centrum cirka 50 lägenheter, inflyttning 2024.

Trygghetsbostäder planeras också att byggas i Saltsjöbadens- och Älta centrum med närhet till handel, service och kommunikationer.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med förslag på olika bostadslösningar har presenterats för kommunen. Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer skulle med största sannolikhet underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende.

Investeringsstöd för trygghetsbostäder

I november 2016 infördes det statliga investeringsstödet för trygghetsbostäder igen. Den stora förändringen gentemot det tidigare stödet är att stödet nu ges endast för hyresrätter, en höjning av ersättningen, en sänkning av åldern till 65 år och att de gemensamma utrymmena kan finnas i anslutning till boendet vilket innebär att hyreskostnaden kan komma att bli lägre.

Trygghetsbostäder kan med fördel byggas tillsammans med eller i anslutning till ett särskilt boende. På så sätt kan gemensamma lokaler och personal samnyttjas.

Investeringsstödet i korthet

Nytt statligt stöd för trygghetsbostäder

- Ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden
- Anpassning av gemensamma utrymmen i eller i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt.

Med trygghetsbostäder för äldre avses bostäder som

- Har utrymmen för gemensamma måltider, samvaro som främjar gemenskap och trygghet i eller i anslutning till bostäderna
- Har personal som finns tillgänglig vissa tider dagligen, alternativt har tillgång till andra gemensamma tjänster
- Innehas av personer som har fyllt 65 år

Stödets storlek

- För nybyggnad 3 600 kronor per kvadratmeter boarea
- Vid ombyggnad 3 200 kronor per kvadratmeter boarea
- För bostad för en person utgår bidrag för som mest 50 kvadratmeter, varav 15 kvm för gemensamma utrymmen
- För bostad för två personer utgår bidrag för högst 70 kvadratmeter, varav 20 kvm för gemensamma utrymmen
- Ekonomiskt stöd för personal