



# PROGNOS FÖR ÄLDRES BEHOV AV BOSTÄDER 2021-2040

ÄLN 2020/150

2020-12-16

Lotta Nordqvist Yvonne Holmström

**NACKA**  
KOMMUN



# Sammanfattning

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder utifrån demografi och nuvarande antal kunder på befintliga särskilda boenden för äldre.

Nacka kommun har en väl planerad utbyggnad av särskilda boenden som kommer att täcka det förväntade behovet framöver.

Enligt prognosen kommer ytterligare cirka 790 personer att ha behov av särskilt boende till och med 2040. Den kommande planeringen av nya boenden i Nacka visar ett prognosticerat tillskott med cirka 670 platser under samma period. Underskottet uppstår i slutet av prognosperioden och förklaras av att planeringen av särskilt boende för äldre så långt fram i tiden ännu inte har påbörjats.

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

Trygghetsbostäder för seniorer planeras med närhet till handel, service och kommunikationer.

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Definitioner – boendeformer .....	3
1.1.1.	Särskilt boende för äldre .....	3
1.1.2.	Profilboende .....	3
1.1.3.	Trygghetsbostäder .....	3
1.1.4.	Seniorbostäder.....	4
1.2.	Kundval för särskilt boende .....	4
1.3.	Länsöverenskommelse .....	4
1.4.	Bostadstillägg.....	5
<b>2.</b>	<b>Befintliga särskilda boenden för äldre i kommunen.....</b>	<b>6</b>
2.1.1.	Karta över befintliga boenden.....	6
2.1.2.	Tillkommande platser .....	6
2.1.3.	Avveckling Nacka Seniorcenter Älta.....	7
2.1.4.	Antal kunder januari – november.....	7
<b>3.</b>	<b>Prognos.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Demografisk utveckling.....	8
3.2.	Medelbeläggning.....	9
3.3.	Pågående planering till och med 2040 .....	9
3.4.	Flytt mellan kommuner .....	10
3.5.	Känslighetsanalys .....	10
3.6.	Planering av nya boenden .....	11
3.7.	Preliminär tidplan .....	11
<b>4.</b>	<b>Planering och kartor per delområde .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Sicklaön.....	12
4.2.	Saltsjö-Boo.....	13
4.3.	Fisksätra/Saltsjöbaden.....	14
4.4.	Älta .....	15
<b>5.</b>	<b>Bostäder för seniorer .....</b>	<b>16</b>
5.1.	Pågående planering.....	16
<b>6.</b>	<b>Slutsatser.....</b>	<b>17</b>

## I. Bakgrund

Kommunerna är enligt 5. kap. 5 § socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

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 månad för månad

- beläggningsen på de särskilda boendena
- kundernas ålder
- procentuell andel av nackabor på respektive boende

Det pågår kontinuerligt ett nära samarbete med andra berörda enheter i kommunen, vårdföretag, fastighetsutvecklare, byggföretag, intresseorganisationer med flera för att säkerställa det framtida behovet av bostäder. Enheten för strategisk stadsutveckling bevakar de markstrategiska frågorna. När projektdirektiv för nya stadsbyggnadsprojekt tas fram ligger denna prognos till grund för att tillgodose behovet av bostäder för äldre.

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

### I.1. Definitioner – boendeformer

#### I.1.1. 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 social vård och omsorg.

#### I.1.2. 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.

#### I.1.3. Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är hyres- eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i nära anslutning till bostäderna. I eller i anslutning till bostadslägenheterna och de

gemensamma utrymmena ska det antingen finnas daglig personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, eller tillgång till andra gemensamma tjänster. Bostäderna är vikta för personer som har fyllt 65 år. Om ett gift par eller sambopar flyttar in räcker det med att den ena personen har 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 och kooperativa hyresbostäder.

#### **1.1.4. 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.

I vissa fall är det liten eller ingen skillnad mellan en seniorbostad och en trygghetsbostad.

#### **1.2. Kundval för särskilt boende**

I Nacka finns särskilt boende för äldre som kundval. Detta innebär att den enskilde väljer vilket boende han/hon vill flytta till efter att ha 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.

Nacka kommun tecknar inga avtal om att få tillgång till ett visst antal platser på varken de kommunala eller de privata boendena som ingår i kundvalet. Antalet platser som nyttjas beror därför helt på de val som kunderna gör.

Under 2019 flyttade

- 63 procent av kunderna till sitt förstahandsval
- 17 procent till sitt andra- eller tredjehandsval
- 21 procent till ickevalsalternativet vilket innebär att de inte själva gjorde ett aktivt val utan flyttade till den första lediga platsen som geografiskt låg närmast den nuvarande bostaden.

#### **1.3. Länsöverenskommelse**

Länsöverenskommelsen innebär att när en person ansöker om plats i en annan kommun fattar utflyttningkommunen beslut samt behåller ansvaret för både kostnad och myndighetsutövning. Femton av länets kommuner ingår i denna överenskommelse gällande bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende för äldre från och med den 1 juli 2019.



Under november månad 2020 valde tio nackabor att bo på särskilt boende utanför Nacka kommun enligt länsöverenskommelsen. Under samma period bodde tretton personer från andra kommuner i Nacka.

#### **1.4. Bostadstillägg**

Det högsta bostadstillägget en ensamstående person kan få år 2020 är 6 540 kronor per månad. Sammanboende kan som mest få 3 270 kronor var per månad. Personer som inte lever tillsammans med sin partner kan i vissa fall få bostadstillägg som för ensamstående. Ett exempel på när detta kan vara när en av parterna flyttar till ett särskilt boende.

*Nacka seniorcenter Sjöträppan*

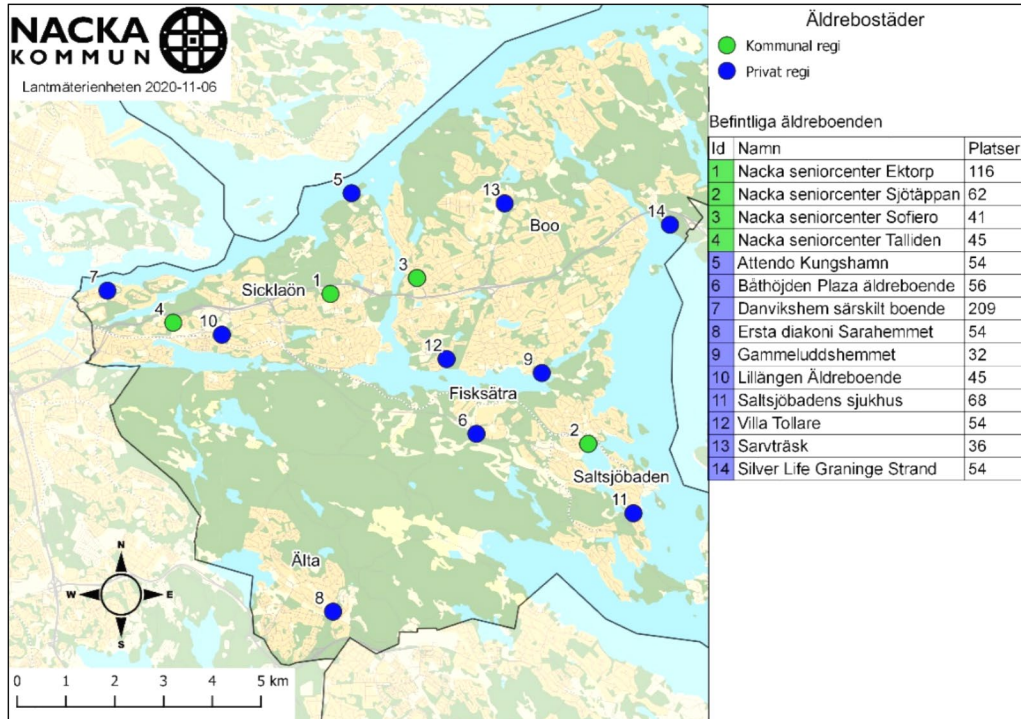


*Danviksberget*



## 2. Befintliga särskilda boenden för äldre i kommunen

### 2.1.1. Karta över befintliga boenden



#### Antal platser

Kommunala	Platser
Nacka seniorcenter Ektorp	116
Nacka seniorcenter Sjöträpan	62
Nacka seniorcenter Sofiero	41
Nacka seniorcenter Talliden	45
<b>Summa kommunala platser</b>	<b>264</b>

Privata	Platser
Attendo Kungshamn	54
Båthöjden Plaza, Vardaga	56
Danvikshem särskilt boende	209
Ersta diakoni Sarahemmet	54
Gammeluddshemmet	32
Lillängen, Vardaga	45
Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
Sarvträsk, Vardaga	36
Villa Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	54
Silver Life, Graninge Strand	54
<b>Summa privata platser</b>	<b>662</b>
<b>Totalt antal platser</b>	<b>926</b>

### 2.1.2. Tillkommande platser

Danvikshem kommer under de kommande åren att bygga ut med 61 platser, 30 av dessa är klara för inflyttning vid årsskiftet och finns inte med ibland årets platser.

### 2.1.3. Avveckling Nacka Seniorcenter Älta

Nacka seniorcenter i Älta, med 18 platser, avvecklades i början av 2020.

### 2.1.4. Antal kunder januari – november

På de totalt 926 platserna i kommunen bodde i snitt 648 personer, de övriga platserna var belagda med personer från andra kommuner eller så var de för tillfället outhyrda.

Nacka kommun köper dessutom cirka 40 platser i andra kommuner, både så kallade profilboenden och platser enligt länsöverenskommelsen. Dessa kallas tillsammans fortsättningsvis externa platser.

*Beläggning januari till och med november 2020*

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	snitt
Kundval	657	652	650	628	624	629	649	657	659	664	656	648
Externa	36	38	41	41	39	37	36	39	42	45	45	40
Totalt antal	693	690	691	669	663	666	685	696	701	709	701	688

#### Kundfakta i korthet

- 15 personer som flyttat in hittills i år var över 100 år
- 7 personer som flyttat in hittills i år var under 70 år
- Väntetiden var i medeltal 30 dagar från ansökningsdatum till första erbjudna inflyttningsdatum för de personer som fick ett erbjudande under första halvåret 2020.
- Medianen från ansökningsdatum till första erbjudna inflyttningsdatum var 16 dagar för de personer som fick ett erbjudande under första halvåret 2020.

#### Boendefakta i korthet

- Lägsta hyra, enrumslägenhet: 3 600 kronor
- Högsta hyra, enrumslägenhet: 9 330 kronor
- Medelkostnad för en lägenhet i de fyra senast byggda boendena 8 245 kronor
- Snittstorlek på lägenheter i de fyra senast byggda boendena: 32 m<sup>2</sup>

## 3. Prognos

Äldrenämndens strategi för hälsosamt åldrande pekar ut strategiska vägval för hur utmaningarna med den demografiska utvecklingen ska mötas. Arbetet med att utveckla Nacka till en mer äldrevänlig kommun bedrivs inom sex utvecklingsområden. Det handlar bland annat om att öka seniorers möjlighet att



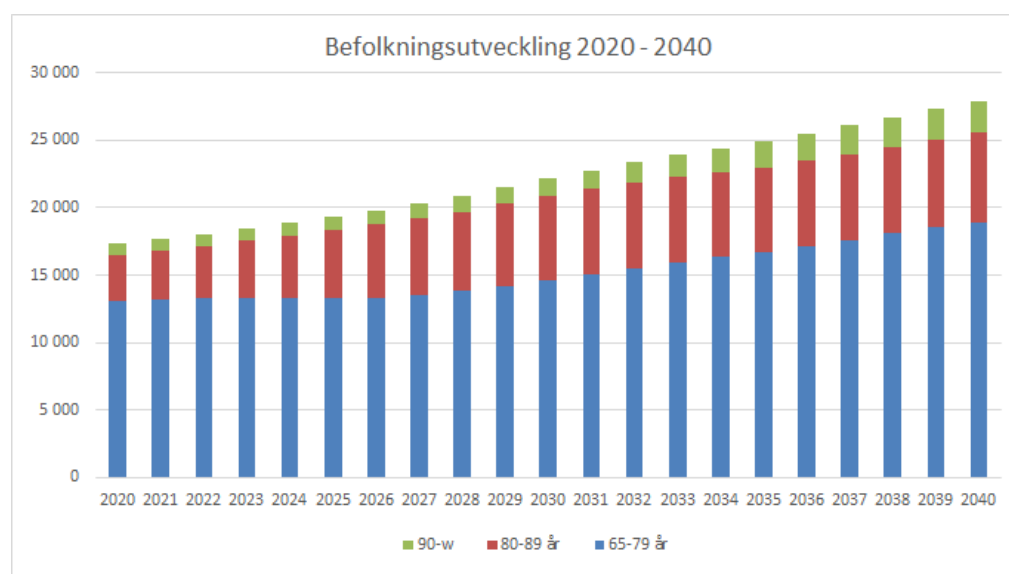
välja bostäder anpassade efter deras behov genom att främja ett stort utbud av seniorbostäder i samtliga kommundelar där seniorer kan bo i gemenskap med andra samt främja en mångfald av seniorbostäder med olika upplåtelseformer. Vidare handlar det om att främja en mångfald av särskilda boenden som är specialiserade på seniorers olika behov. Ett annat utvecklingsområde handlar om att möjliggöra för seniorer att bo kvar hemma längre. I planeringen av nya bestånd kan placeringen av bostäder/särskilda boenden/bostadsområden bidra till att främja generationsöverskridande möten som motverkar social utsatthet och ålderism. Ett särskilt boende för äldre placerat i närheten av till exempel en förskola eller en skola som skapar möjlighet till utbyten över generationsgränserna. Genom att skapa goda förutsättningar för hälsosamt åldrande säkerställer äldrenämnden att Nackas seniorer kan fortsätta leva med god hälsa, uppleva välbefinnande och bidra till samhället så länge som möjligt.

### 3.1. Demografisk utveckling

Befolkningsprognosen visar att antalet personer mellan 65 och 79 år kommer att öka med cirka 5 900, gruppen 80 till och med 89 år med 3 200 samt gruppen 90 år och äldre med cirka 1 500 personer till och med 2040.

Jämfört med förra årets befolkningsprognos minskar ökningen för åldersgruppen 65 till och med 89. Däremot kommer antalet personer 90 år och äldre att bli cirka 200 personer fler än vad förra årets prognos visade.

Även om äldre i alla åldersgrupper kommer att öka finns faktorer som pekar på att behovet av insatser från äldreomsorgen inte kommer att öka i motsvarande takt. Utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling, tillgång till trygghets- och seniorbostäder kan också komma att påverka behovsutvecklingen.



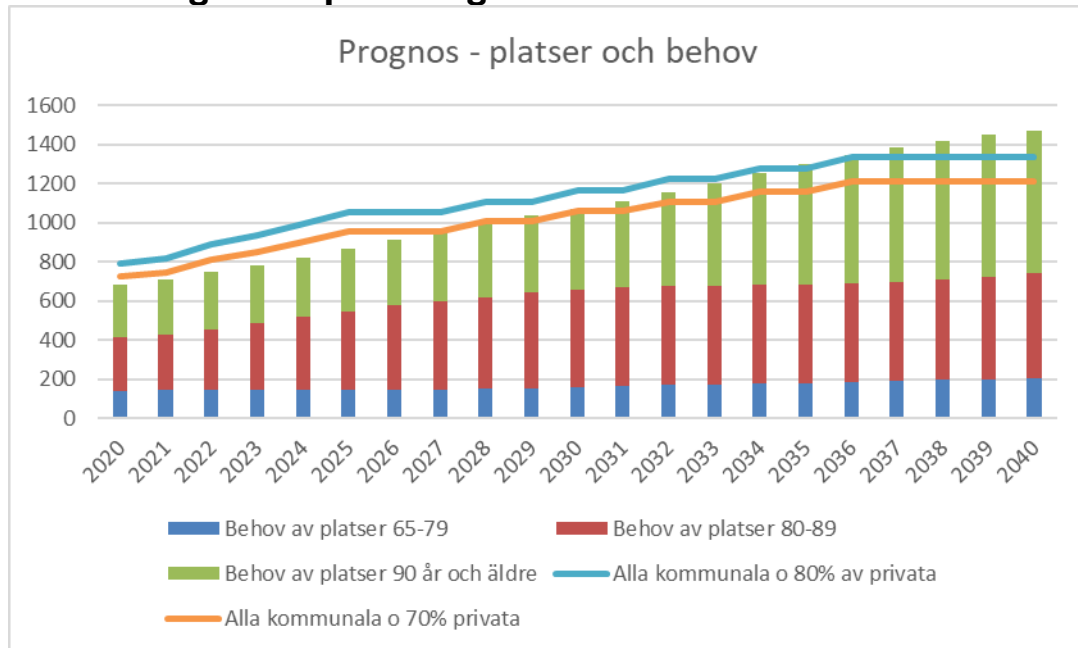
*Antalet personer 65 år och äldre kommer att öka med cirka 10 600 till och med 2040*

### 3.2. Medelbeläggning

Medelbeläggning inklusive externa platser januari – november 2020

Åldersgrupp	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	141	1%
80–89 år	272	8%
90+ år	268	32%

### 3.3. Pågående planering till och med 2040



Staplarna i diagrammet visar det förväntade behovet av platser på särskilt boende till och med 2040 per åldersgrupp.

Linjerna visar hur många platser som beläggs av Nackabor under förutsättning att de väljer hundra procent av de kommunala boendena och sjuttio respektive åttio procent av de privata.

Enligt prognosen kommer ytterligare cirka 790 personer att ha behov av särskilt boende för äldre till och med 2040. Den kommande planeringen av nya boenden i Nacka visar ett prognosticerat tillskott med cirka 670 platser under samma period. Värt att notera är att alla dessa platser sannolikt inte kommer att kunna beläggas av Nackabor då boendena även säljer platser till andra kommuner.

Underskottet i slutet av prognosperioden förklaras av att planeringen av särskilt boende för äldre ännu inte har påbörjats. Att i nuläget kunna förutse om behov av ytterligare bostäder kommer att behövas så långt fram i tiden är inte möjligt.

### 3.4. Flytt mellan kommuner

Befolkningsprognosen som ligger till grund för behovet av platser i särskilt boende tar hänsyn till att även personer från andra kommuner, efter att ha ansökt och beviljats plats på särskilt boende flyttar till Nacka. Hittills under 2020 har 61 personer ansökt om insatsen. Av dessa har 31 personer fått ett gynnande beslut.

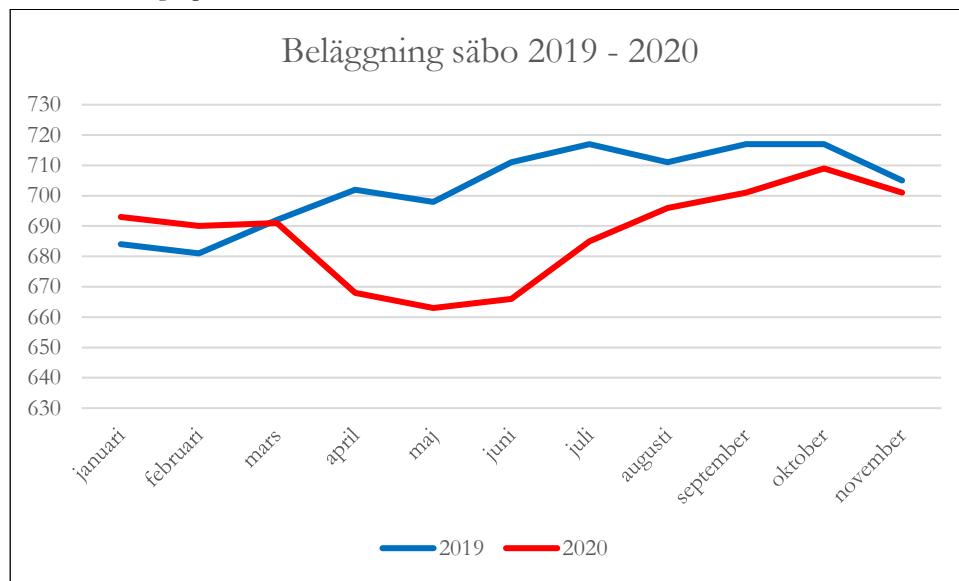
Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende för äldre i andra kommuner eftersom dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningkommun.

### 3.5. Känslighetsanalys

Behovet av platser varierar mycket under årets månader. De senaste åren har skillnaden i beläggningsgrad varit så stor som 40 platser mellan två månader.

Tidigare har vi sett en ökning av antalet belagda platser från år till år. I år ser vi i stället en minskning under en stor del av året. Med största sannolikhet har denna lägre beläggning orsakats av Corona pandemin. Dels genom att fler personer avled medan andra valde att inte flytta till särskilt boende av rädsla för att bli smittade.

*Totalt antal belagda platser inklusive externa*

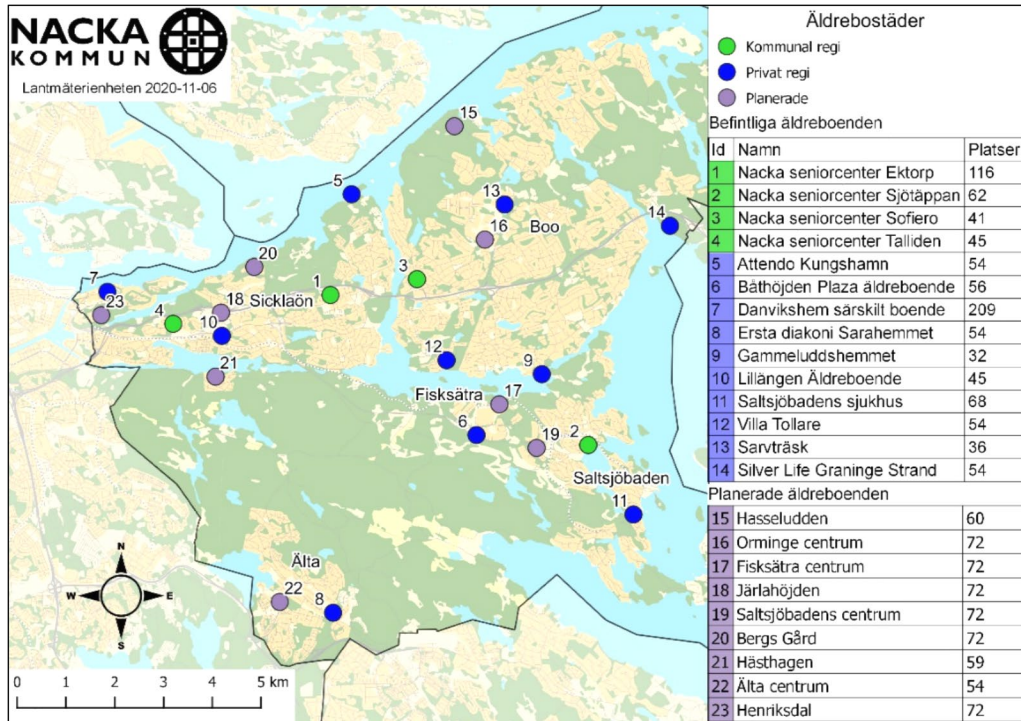


Mycket kan hända som påverkar tillkomsten av nya särskilda boenden; bland annat projekt som av olika anledningar inte blir av eller försenas på grund av att de överklagas. Det finns därmed ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ska användas med stor försiktighet. Dessutom kan behovet komma att öka eller minska bland annat beroende på utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling.

### 3.6. Planering av nya boenden

Samtliga kartor visar det totala antalet befintliga och planerade platser.

#### Karta över befintliga och planerade boenden



### 3.7. Preliminär tidplan

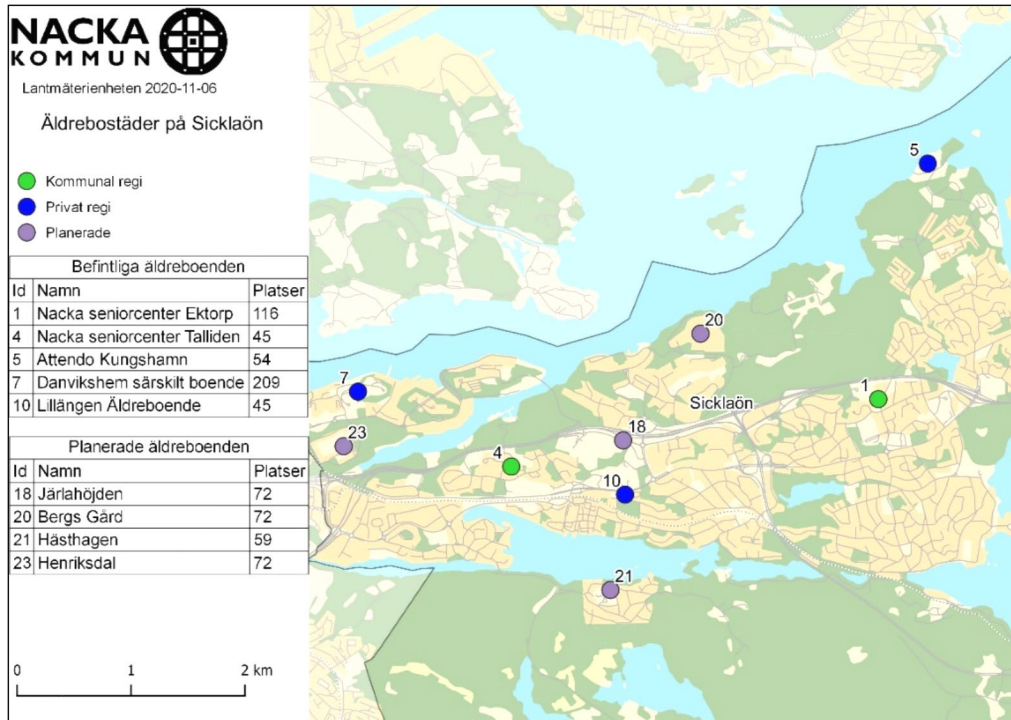
#### Preliminär tidplan

Boende	Platser	Preliminärt inflyttningsår
Danvikshem (utbyggnad)	61	2021
Hästhagen	59	2022
Hasseludden	60	2023
Fisksätra	72	2024
Orminge centrum	72	2025
Älta centrum	54	2028
Saltsjöbadens centrum	72	2030 - 2040
Järlahöjden	72	2030 - 2040
Henriksdal	72	2030 - 2040
Bergs Gård	72	2030 - 2040
Sarvträsk	Preliminär utbyggnad	
<b>Summa nya platser</b>	<b>666</b>	

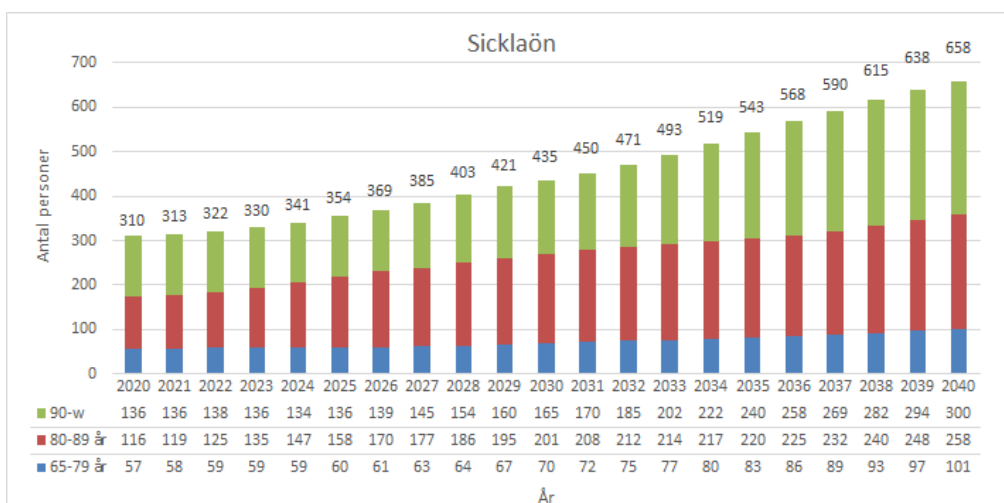
## 4. Planering och kartor per delområde

### 4.1. Sicklaön

Nuvarande platsantal, 469 – med planerat platsantal totalt 744



Ytterligare fyra särskilda boenden planeras på Sicklaön, i Hästhagen, Järlahöjden, Henriksdal och Bergs Gärd, det innebär en ökning med ytterligare 272 platser.

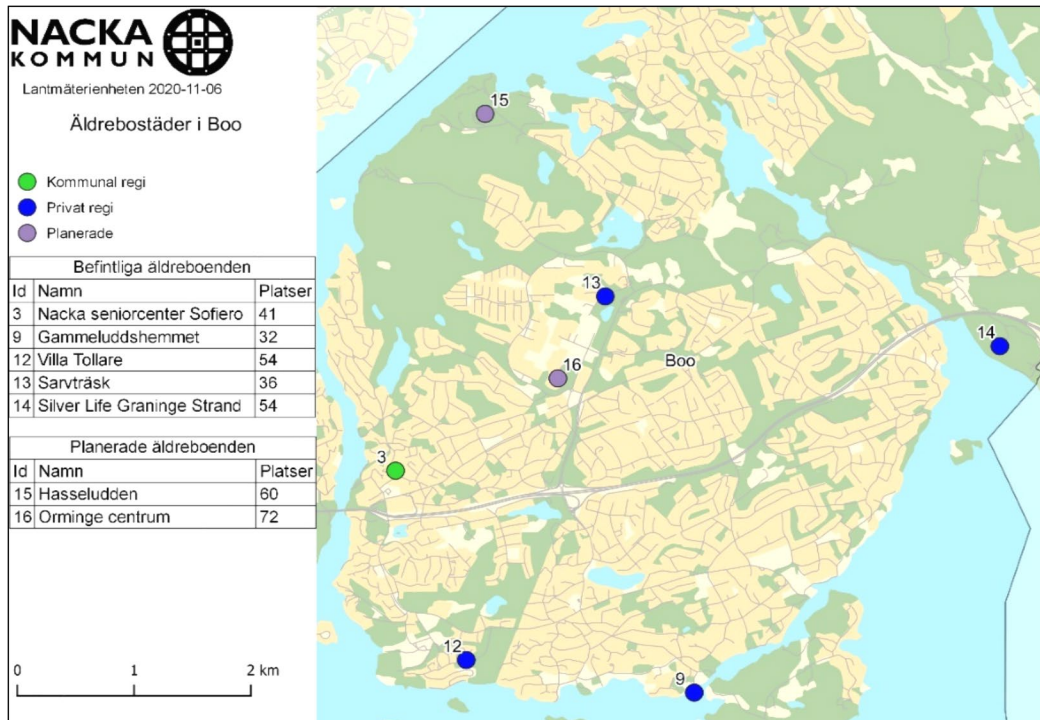


Antalet nackabor mellan 65 år och äldre kommer att öka med cirka 350 personer på Sicklaön till och med 2040.

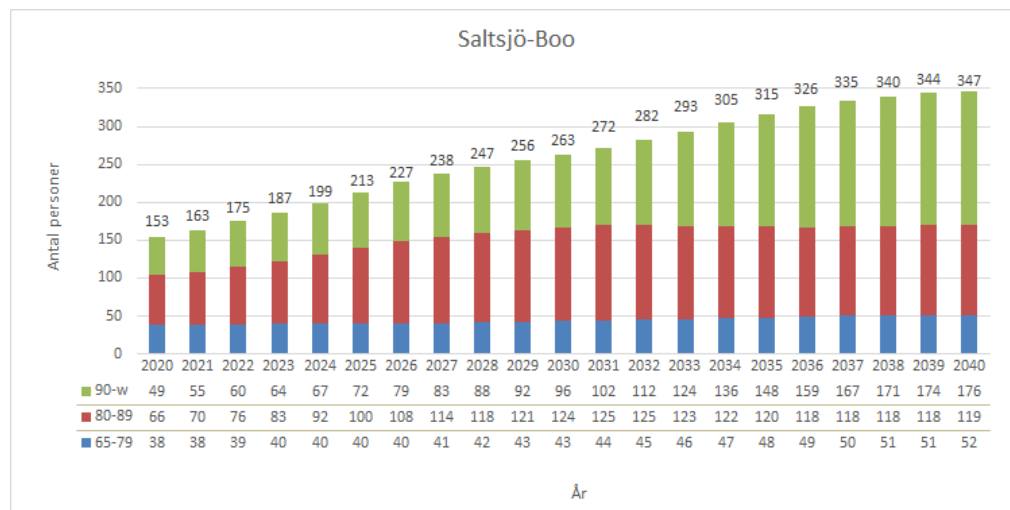


## 4.2. Saltsjö-Boo

Nuvarande platsantal, 217 – med planerat platsantal totalt, 349



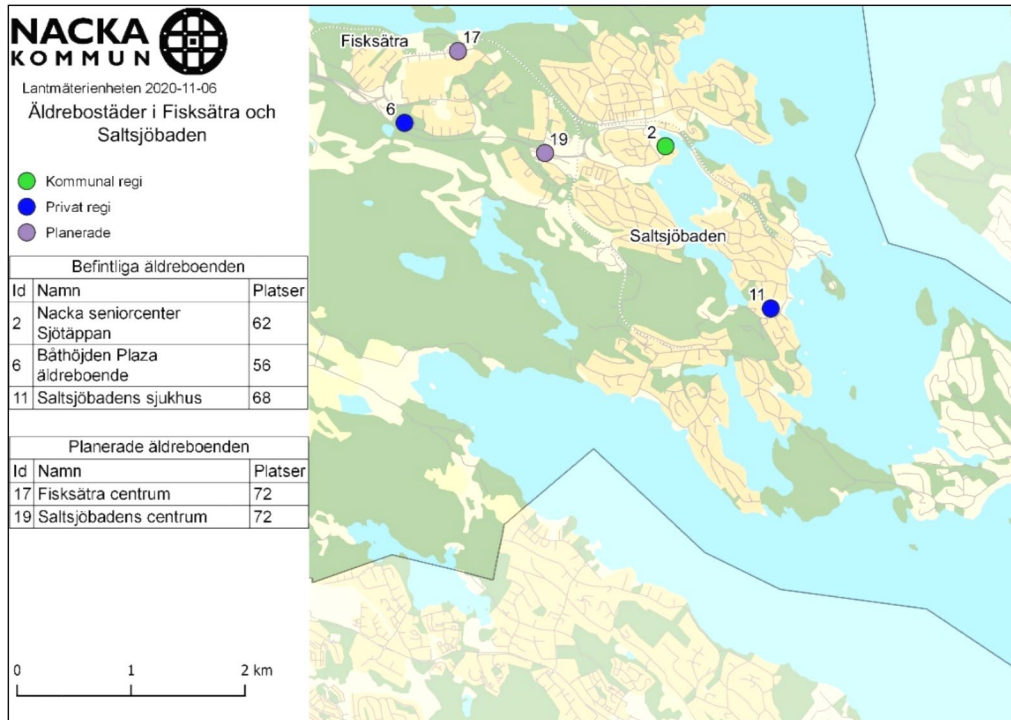
Ytterligare två särskilda boenden planeras i Saltsjö-Boo, i Hasseludden och Orminge centrum, det innebär en ökning med ytterligare 132 platser.



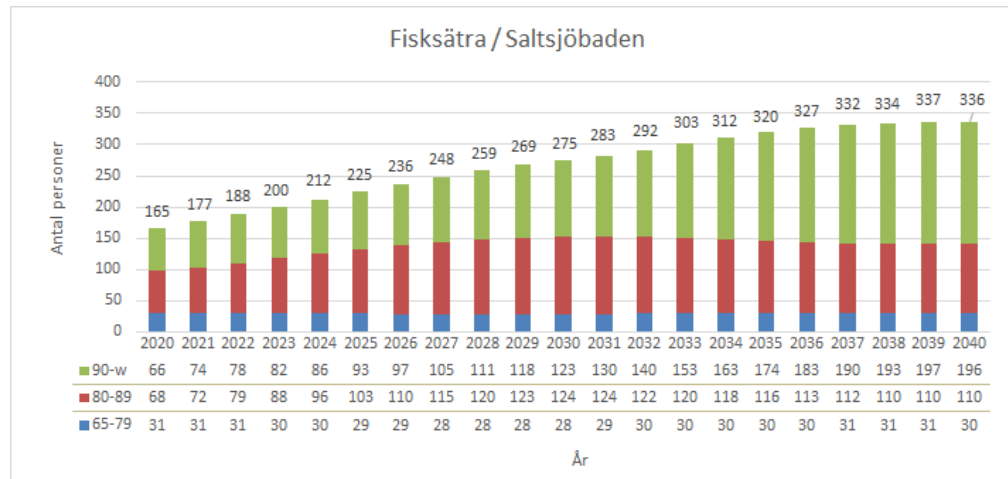
Antalet nackabor mellan 65 år och äldre kommer att öka med cirka 194 personer i Saltsjö-Boo till och med 2040.

### 4.3. Fisksätra/Saltsjöbaden

Nuvarande platsantal, 186 – med planerat platsantal totalt, 144



Ytterligare två särskilda boenden planeras i Fisksätra och Saltsjöbaden, det innebär en ökning med ytterligare 144 platser.

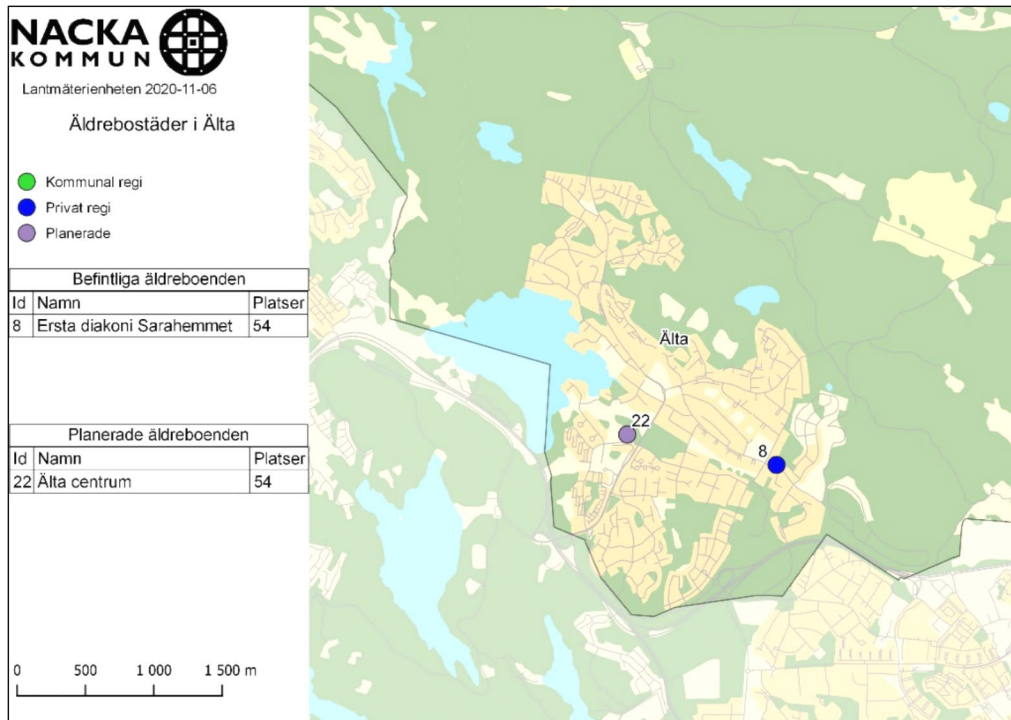


Antalet nackabor mellan 65 år och äldre kommer att öka med cirka 171 personer i Saltsjö-Boo till och med 2040.

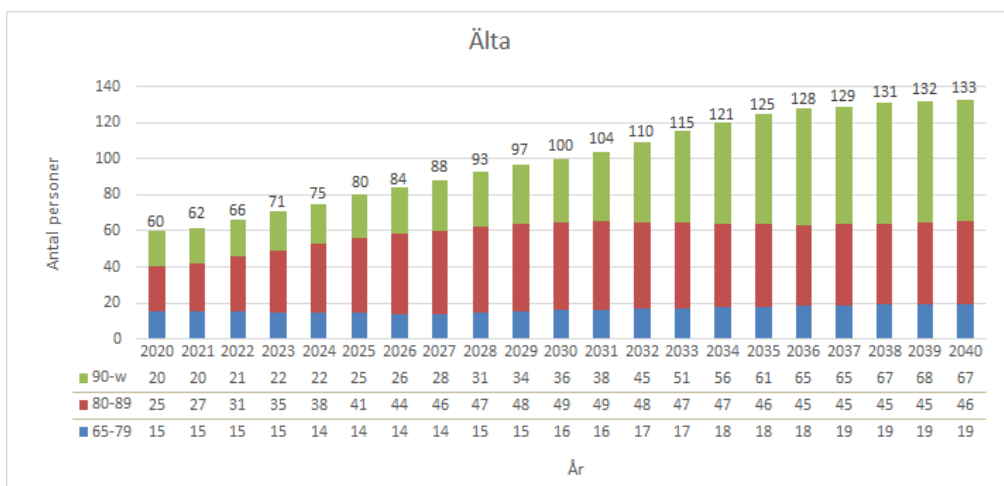
## 4.4. Älta

**Nuvarande platsantal, 54 – med planerat antal platser totalt, 108**

Ytterligare två särskilda boenden planeras i Fisksätra och Saltsjöbaden, det innebär en ökning med ytterligare 144 platser.



Ytterligare ett särskilt boende planeras i Älta centrum, det innebär en ökning med 54 platser



Antalet nackabor mellan 65 år och äldre kommer att öka med cirka 73 personer i Älta till och med 2040.

## 5. Bostäder för seniorer

Trygghetsbostäder är hyresrätter eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehas av personer som har 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 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 senior- och en trygghetsbostad.

### 5.1. Pågående planering

Planering av trygghetsbostäder för seniorer har påbörjats med preliminär inflyttning:

- Gränge, cirka 130 lägenheter, inflyttning påbörjades 2019
  - 43 hyresrätter, inflyttning 2021
  - 35 bostadsrätter, inflyttning 2022.
- Nya Gatan, 48 lägenheter, inflyttning 2022.
- Orminge centrum cirka 50 lägenheter, inflyttning 2025.

Trygghetsbostäder planeras också att byggas i Älta centrum med närhet till handel, service och kommunikationer. När det gäller Saltsjöbaden är planerna mer osäkra.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med förslag på olika bostadslösningar har presenterats för kommunen. Det pågår en dialog med ett antal fastighetsutvecklare om att bygga seniorbostäder på flera platser i kommunen. Nackas seniorråd uttrycker ett stort intresse för seniorbostäder av olika slag.

## 6. Slutsatser

Nacka kommun har en väl planerad utbyggnad av särskilda boenden som med största sannolikhet kommer att täcka det förväntade behovet framöver. Det finns ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ändå ska användas med stor försiktighet. Dels kan planerade byggprojekt försenas eller nya tillkomma. Äldres förbättrade hälsa liksom eventuella framtida pandemier kan komma att påverka behovet av särskilt boende på ett sätt som inte går att förutse.

Med anledning av pandemin pågår en dialog mellan vårdföretag och byggherrar om hur särskilda boenden för äldre i framtiden ska kunna byggas. Detta för att på ett bättre sätt minimera risken för smittspridning och möjliggöra besök av anhöriga på ett säkrare sätt vid eventuella framtida sjukdomsutbrott.

Olika förebyggande insatser, såsom korttidsboende, dagverksamhet och öppna mötesplatser, är viktiga insatser som kan möjliggöra att fler äldre kan bo kvar längre i sitt ordinära boende. Detta kan även vara viktiga insatser som avlastning för anhöriga som vårdar en närstående. Samverkan med frivilligorganisationer är också av mycket stor betydelse för en fungerande hemsituation.

Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer skulle med största sannolikhet också underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende.

I äldrenämndens strategi ”Hälsosamt åldrande Nacka en äldrevänlig kommun” är sex utvecklingsområden utpekade. Dessa är samstämmiga med slutsatserna i prognosen för äldres behov av bostäder ur flera perspektiv.