



PROGNOS FÖR ÄLDRES BEHOV AV BOSTÄDER 2023 - 2040

ÄLN 2022-00164
2022-12-16
Äldreenheten

Sammanfattning

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder i Nacka kommun inom äldrenämndens ansvarsområde utifrån aktuella behov och befolkningsprognos. I rapporten redovisas behovet av bostäder för äldre personer med behov av bostad med särskilt stöd. Prognoserna som beskrivs i rapporten ska användas med försiktighet då förutsättningar så som byggnadstakt och behov av bostäder kan ändras under perioden.

I Nacka kommun finns det en väl planerad utbyggnad av särskilda bostäder för äldre och det finns 13 olika anordnare att välja mellan i kundvalet. Trots detta har det under året varit en lägre andel tillgängliga platser än beräknat. Det har inneburit att det periodvis uppstått kö till särskilda boenden. Anledning till att det funnits en lägre andel tillgängliga platser än tidigare beräknat är att en anordnare avauktorerades och fick lämna kundvalet i slutet på 2021. Det har även varit en tillfälligt minskad tillgång till platser med anledning av renovering och utbyggnation av befintliga verksamheter. I början på 2023 förväntas en ny anordnare tillkomma i kundvalet och detta stabiliserar tillgången till platser.

Nacka kommun påverkas även av att anordnare i kundval förmedlar platser till andra kommuner. Andelen platser som finns tillgängliga för Nacka kommun påverkas därför av hur många platser som tilldelats andra kommuner. Under 2022 har andelen Nackabor på de särskilda boendena i kundval i genomsnitt varit 70 – 75 procent. Men för att möta behovet av platser på kort och lång sikt behöver andelen platser som förmedlas till Nackabor uppgå till ett genomsnitt av 80 – 85 procent. För att möta Nacka kommuns långsiktiga behov av platser pågår ett arbete för att bibehålla och öka andelen platser som förmedlas till Nackabor.

Innehållsförteckning

- 1. Sammanfattning behov av bostäder 2023 - 2040**
- 2. Bakgrund**
 - 2.1 Kommunens ansvar
 - 2.2 Boendeformer för äldre
 - 2.2.1 Behovsprövade boendeformer för äldre
 - 2.2.2 Icke behovsprövade boendeformer för äldre
 - 2.3 Avtal- och upphandlingsformer
 - 2.4 Länsöverenskommelse
- 3. Bostäder för äldre i Nacka kommun**
 - 3.1 Befintliga särskilda bostäder för äldre
 - 3.1 Tillkommande särskilda bostäder för äldre
 - 3.1.1 Karta befintliga särskilda bostäder för äldre
 - 3.1.2 Kartor särskilda bostäder för äldre per delområde
 - 3.2 Befintliga trygghetsboenden och seniorbostäder
 - 3.2.1 Tillkommande trygghetsboenden och seniorbostäder
- 4. Befolkningsprognos**
 - 4.1 Beviljade biståndsbeslut
 - 4.2 Antalet placerade på Särskilt boende
 - 4.3 Beläggningsgrad på Särskilt boende
- 5. Behovsprognos**

2. Bakgrund

2.1 Kommunens ansvar

Kommunen är enligt socialtjänstlagen skyldig att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Äldrenämnden ska utöver det även 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.

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.

2.2 Boendeformer

I Nacka kommun har äldre personer en stor möjlighet att med stöd av hemtjänstinsatser bo kvar i sin bostad så länge de själva önskar. I de fall stöd via hemtjänst inte längre är tillräckligt kan det bli aktuellt med ett annat boende. I Nacka kommun finns det flera olika boendeformer som riktar sig till äldre personer. Vissa boendeformer är behovsprövade och erbjuds efter biståndsbeslut, medan andra boendeformer är öppna för alla seniorer att ställa sig i kö till eller köpa. I nedanstående textstycken beskrivs de olika boendeformerna för äldre:

2.2.1 Behovsprövade boendeformer

Behovsprövade boendeformer avser de boendeformer som beviljas via biståndsbeslut av äldrenämnden utifrån den äldres individuella stödbehov. Dessa bostäder förmedlas av kommunen och kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa att antalet platser som erbjuds motsvarar behov och efterfrågan.

- **Särskilt boende för äldre**

Den samlade beteckningen från socialtjänstlagen och som Nacka kommun främst använder är *särskilt boende för äldre* och förkortningen säbo, men andra benämningar som förekommer är vård- och omsorgsboende, servicehus, sjukhem, demensboende, ålderdomshem, äldreboende, omsorgsboende, omvårdnadsboende och gruppboende. Det avser boenden för äldre personer med behov av omsorg dygnet runt och som inte kan få sina behov av omvårdnad och säkerhet tillgodosedda i det egna hemmet.

- **Profilboende**

Med profilboende avses boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån 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

- **Korttidsboende och växelvård**

Korttidsboende och växelvård är tillfälliga insatser och den enskilde behåller därför sin ordinarie bostad. Korttidsboende och växelvård erbjuds för rehabilitering, eftervård, avlastning som stöd till anhöriga, diagnostisering, utredning av behov och för vård i livets slutskede.

2.2.2 Icke behovsprövade boendeformer

Icke behovsprövade boendeformer för äldre är boendeformer som återfinns på den reguljära bostadsmarknaden. Dessa bostäder förmedlas inte via kommunen, utan utifrån respektive fastighetsbolag eller anordnares egna regler och riktlinjer. Utvecklingen av dessa bostadsformer följs dock med stort intresse från äldrenämnden då de är en del av att skapa attraktiva bostadsformer för äldre i Nacka kommun.

- **Trygghetsboende**

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. Ofta är 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.

- **Seniorlägenheter**

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. Det krävs inget biståndsbeslut för att flytta till en seniorbostad.

I vissa fall är det liten eller ingen skillnad mellan en seniorlägenhet och en trygghetsbostad men generellt kan det beskrivas som att stödnivån är lite högre i en trygghetsbostad jämfört med en seniorlägenhet.

2.3 Avtal- och upphandlingsformer

Nacka kommuns styrprincip om konkurrens genom kundval och upphandling är grunden för hur äldrenämnden införskaffar de boendeformer som erbjuds efter behovsprövat biståndsbeslut.

2.3.1 Kundval

Kundval regleras av auktorisationsvillkor och anordnare ansöker om att bli auktoriserade. Avtalen är inte tidsbegränsade och anordnare kan välja att gå ut ur kundvalet. Anordnare kan även sälja platser till andra kommuner och det finns ingen garanti för vilket antal platser som Nacka kommun erbjuds. Det är kunden som själv väljer mellan de olika anordnare som ingår i kundvalet.

2.3.2 Upphandling ramavtal

Upphandlingen beskriver ramarna för vilka avtal sedan kan tecknas. Kunden har inte möjlighet att själv välja utförare av insatsen, då det styrs av vilken rangordning som företaget har fått i upphandlingen. Avtalen är tidsbegränsade och inför en ny upphandling sker en utvärdering av behovet som ligger till grund för villkoren i upphandlingen.

2.4 Länsöverenskommelsen

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

Under första halvåret 2022 valde i genomsnitt 31 nackabor i månaden att bo på ett särskilt boende beläget utanför Nacka kommun med stöd av länsöverenskommelsen. Under samma period bodde i genomsnitt 19 personer från andra kommuner i Nacka utifrån länsöverenskommelsen.

Länsöverenskommelsen innefattar enbart de verksamheter som inte omfattas av lagen om valfrihet (LOV). Det innebär att anordnare som har sin verksamhet geografiskt beläget i Nacka kommun kan välja att ingå i andra kommuners kundval och förmedla platser via dessa.

Det är inte känt hur många personer från andra kommuner som bor i Nacka kommun utifrån andra kommuners kundval, men en uppskattning utifrån anordnares platskapacitet och beläggningsgrad av kunder från Nacka kommun är att det är cirka 150 - 200 personer. Nacka kommun har inte anordnare utanför Nacka kommuns geografiska gränser inom kundval särskilt boende, och det är således ingen Nackakund som har placerats i en annan kommun utifrån kundval för särskilt boende.

3. Bostäder för äldre i Nacka kommun

3.1.1 Befintliga särskilda bostäder för äldre

Det finns 13 särskilda bostäder för äldre som är auktoriserade i Nacka kommuns kundval. Dessa erbjuder totalt cirka 930 platser. Av dessa 930 platser erbjuds cirka 251 av kommunens egen utförarverksamhet Nacka Seniorcenter och cirka 679 av privata utförare. Antalet tillgängliga platser varierar dock under året med anledning av att utförare även erbjuder andra kommuners invånare platser. Platsantalet påverkas även av antalet parboende samt om möjligheten till parboende räknas in i det ordinarie platsantalet.

Namn och utförare	Platser
Ektorp, Nacka Seniorcenter	118
Sjötäppan, Nacka Seniorcenter	62
Sofiero, Nacka Seniorcenter	41
Talliden, Nacka Seniorcenter	48 (30)
Båthöjden Plaza, Vardaga	56
Danvikshem Särskilt boende, Stiftelsen Danviks Hospital	238
Kungshamn, Attendo	54
Sarahemmet, Ersta Diakoni	54
Lillängen, Vardaga	45
Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
Villa Sarvträsk, Vardaga	36
Villa Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	72
Graninge strand, Silver life	56

Nacka seniorcenter Sjötäppan

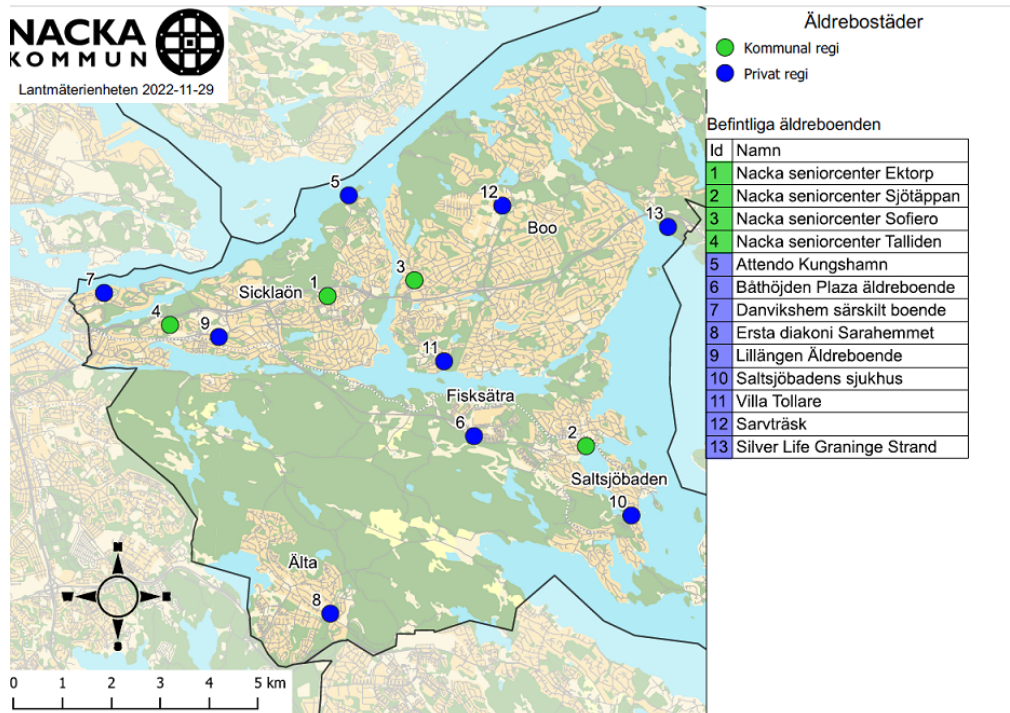


3.1.2 Tillkommande särskilda bostäder för äldre

Under perioden 2023 - 2040 förväntas det tillkomma 653 nya platser i kundvalet för särskilt boende för äldre. Utökning av platser på befintligt boende står för 99 av dessa platser och genom nya verksamheter förväntas det tillkomma ytterligare 554 platser.

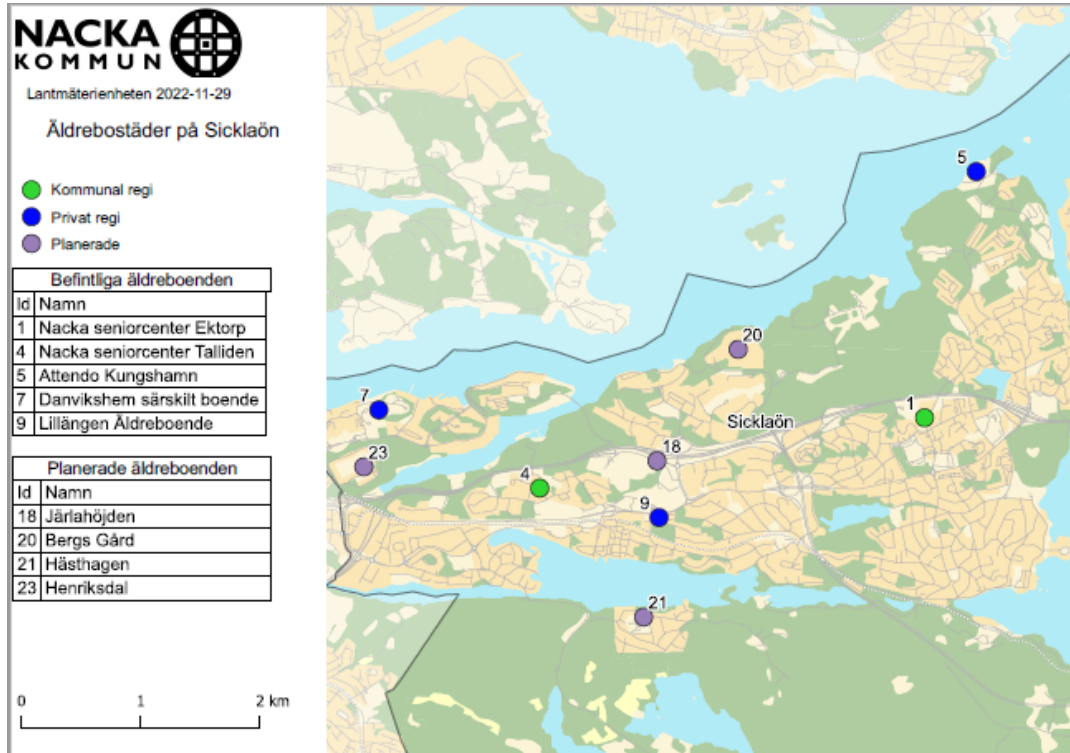
Start	Område	Namn, utförare	Platser
2023	Hästhagen	Ednahemmet, Ersta diakoni	60
2023	Sicklaön	Talliden, Nacka seniorcenter	14
2023, utökning	Sicklaön	Danvikshem, Stiftelsen Danvikshospital	61
2024	Fisksätra/Saltsjöbaden	Fisksätra Entré, Blomsterfonden	84
2025, utökning	Saltsjö-Boo	Villa Sarvträsk, Vardaga	38
2025	Sicklaön	Solsunda, Bräcke Diakoni	68
2030 - 2040	Saltsjö-Boo	Orminge centrum	72
2030 - 2040	Fisksätra/saltsjöbaden	Saltsjöbadens centrum	54
2030 - 2040	Sicklaön	Järlahöjden	72
2030 - 2040	Sicklaön	Bergs gård	72
2030 - 2040	Sicklaön	Henriksdal	72

3.1.3 Karta befintliga särskilda bostäder för äldre

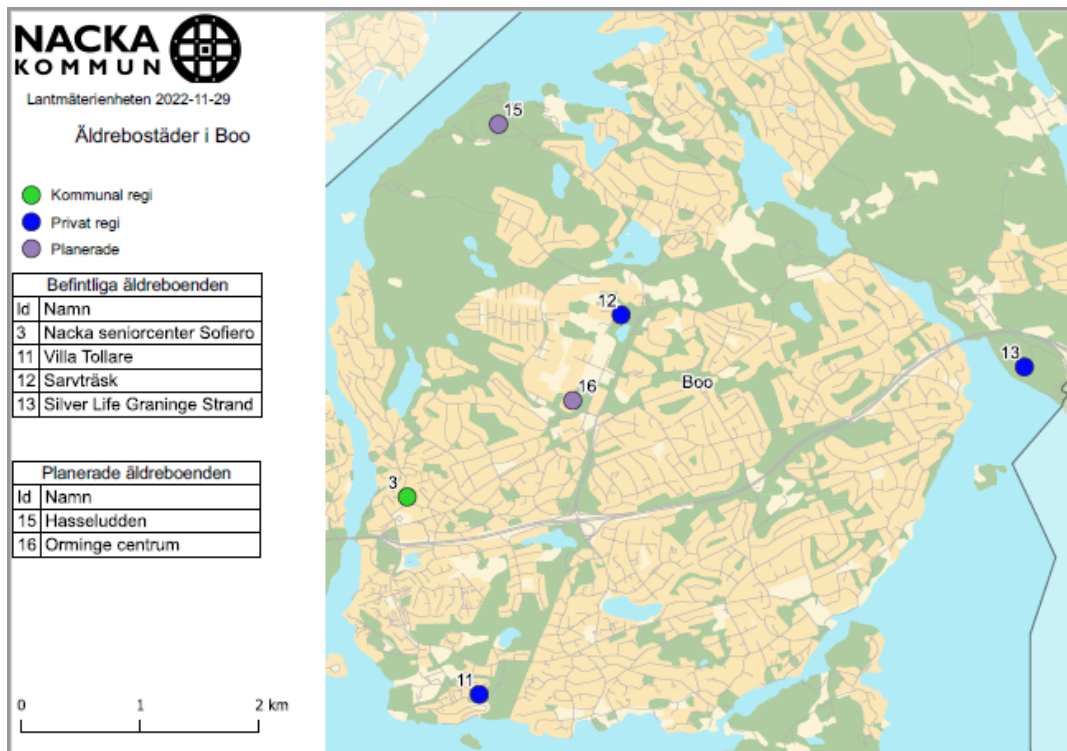


3.1.4 Kartor per delområde

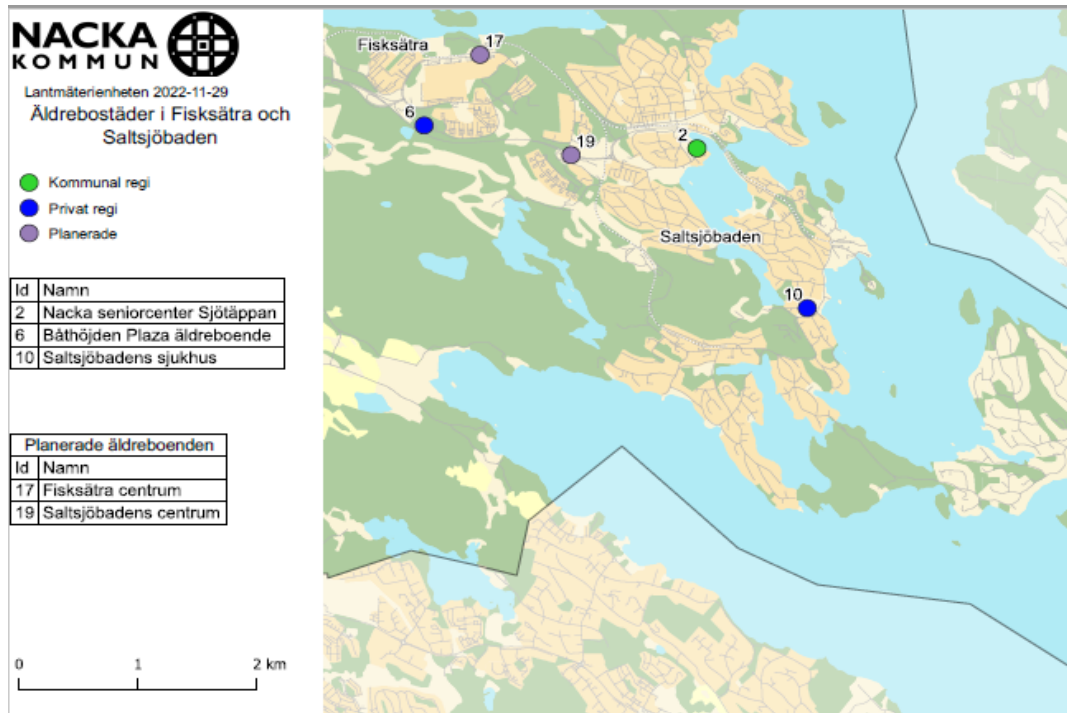
Sicklaön



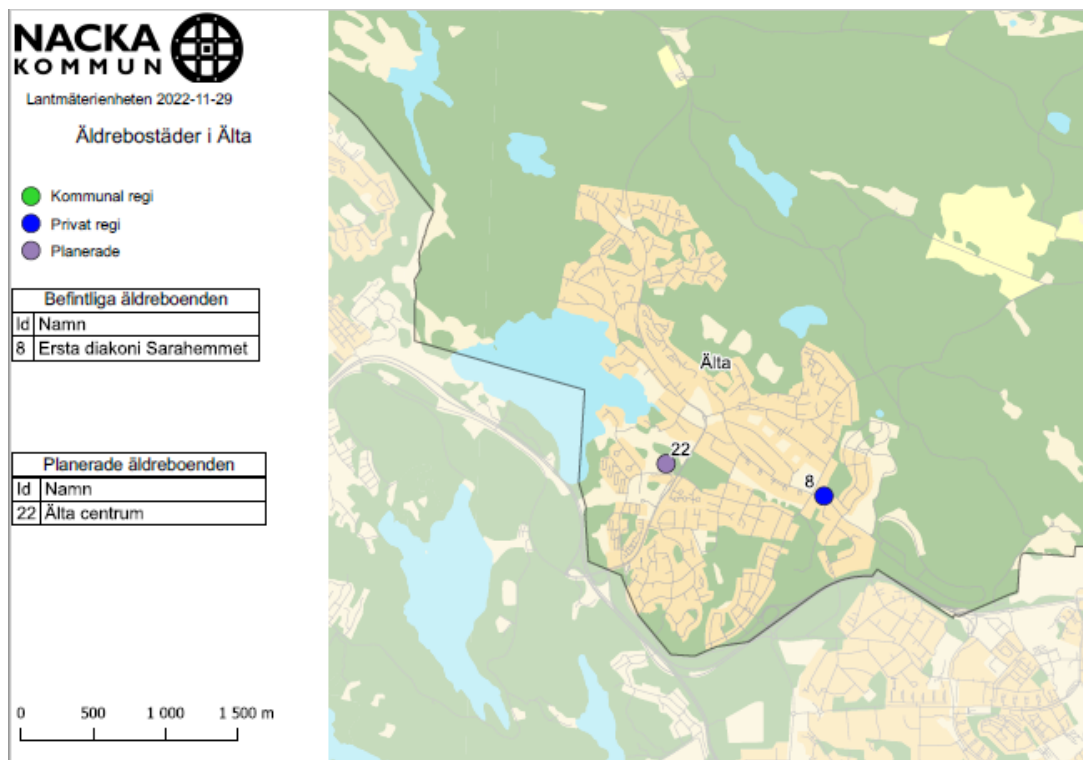
Saltsjö-boo



Fisksätra/Saltsjöbaden



Älta



3.2 Befintliga trygghetsboenden och seniorbostäder

Trygghetsboenden och seniorlägenheter förmedlas inte via Nacka kommun utan återfinns på den reguljära bostadsmarknaden. Det kan därför förekomma fler trygghetsboenden och seniorboenden än vad som beskrivs nedan och listan kompletteras löpande:

Fastighetsbolag	Område
HSB Stockholm	Finnbodaberget, Nacka
Silver Life Graninge	Graninge
HSB Brf Rågen	Nacka Forum
Svea fastigheter	Nya Gatan
Boo Seniorhem	Saltsjö-Boo

4.2.1 Tillkommande trygghetsboenden och seniorbostäder

Planering av trygghetsbostäder och seniorlägenheter har påbörjats med preliminär inflyttning:

- Orminge centrum, cirka 25 lägenheter, inflyttning 2025.
- Pågående planering även för Älta Centrum. Antal lägenheter och inflyttning är dock inte fastställt.

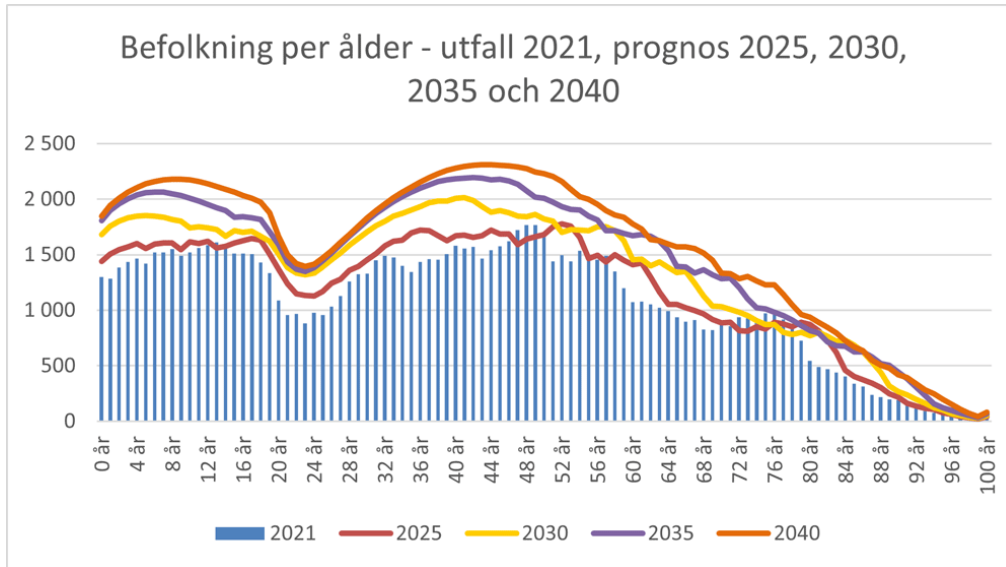
5. Befolkningsprognos

Befolkningsprognos för Nacka kommun visar att fram till år 2040 kommer antalet personer inom olika åldersgrupper öka med:

- 65 till 79 år att öka med cirka 6000 personer
- 80 till 89 år att med cirka 2900 personer
- 90 år att och äldre med cirka 1 400 personer.

Totalt beräknas gruppen 65+ öka till totalt 28 477. Det innebär cirka 10 000 fler seniorer i Nacka kommun från år 2022 till år 2040.

Men 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 samt äldres preferenser avseende boendeform kan komma att påverka behovsutvecklingen.



5.1. Antal Nackabor på särskilt boende för äldre

Antalet Nackabor på särskilt boende för äldre - månadsvis januari-augusti 2022:

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug
Totalt antal seniorer på SäBo:	720	719	727	724	729	728	727	727
<i>Fördelning enligt nedanstående</i>								
Säbo kundval	664	661	667	666	664	662	657	657
Profilplatser	15	15	9	9	10	10	10	10
Direktupphandlade SäBo-platser	18	17	23	22	24	22	22	21
Utflyttade utifrån LÖK*	23	26	28	27	31	34	38	39

* *Länsöverenskommelsen, se sidan 5.*

Under 2022 har Nacka kommun periodvis haft kö till sina särskilda boenden. Det beror på att antalet tillgängliga platser varit lägre än beräknat med anledning av att en anordnare avauktorerades och fick lämna kundvalet i slutet på 2021. Det har även varit en tillfälligt minskad tillgång till platser med anledning av renovering och utbyggnation av befintliga verksamheter. I början på 2023 förväntas en ny anordnare tillkomma i kundvalet och detta stabiliserar tillgången till platser.

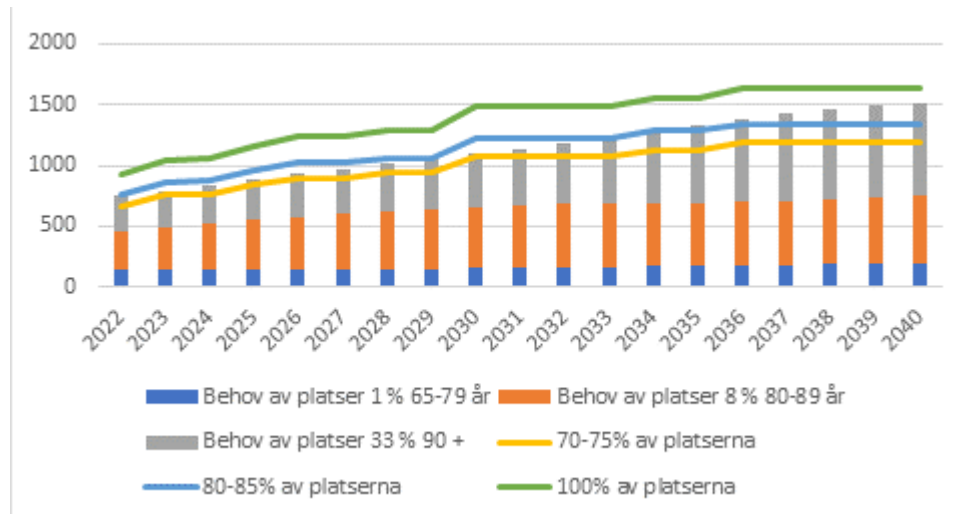
Inspektionen för vård och omsorg (IVO) beskriver att personer som beviljats en insats inom 90 dagar ska ha påbörjat insatsen. Om kommunen inte har genomfört detta, ska det rapporteras till IVO.

I början av november var det 9 kunder i Nacka kommun som inte hade fått sitt första erbjudande om särskilt boende inom 90 dagar. Totalt var det i november 17 kunder som inte fått en placering inom 90 dagar.

6. Behovsprognos

Den nuvarande behovsprognosen bygger på antagandet att de bostäder som är inplanerade som tillkommande kommer att byggas på utsatt tid. Prognosen bygger också på att behovet av bostäder procentuellt kommer omfatta en lika stor andel av befolkningen som i nuläget. Det är många faktorer som kan påverka så att utfallet blir annorlunda mot prognosen. Tillkomsten av nya boenden kan påverkas av många faktorer; bland annat projekt som av olika anledningar inte blir av eller försenas på grund av att de överklagas. Behovet av bostäder kan också komma att öka eller minska bland annat beroende på utvecklingen av befolkningens hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling.

Förväntat behov av platser på särskilt boende för äldre



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

Linjerna visar hur antalet platser motsvarar behovet av platser när Nackabor tilldelas en andel platser på 70 – 75 procent, andel av platser på 80 – 85 procent samt 100 procent andel av platser.

Nacka kommuns andel av platserna i kundvalet för särskilt boende under 2022 har varit cirka 70 – 75 procent. För att uppnå balans mellan efterfrågan på bostäder, utbud av bostäder och tillkommande bostäder behöver andelen uppgå till 80 – 85 procent. För att uppnå detta behöver det genomföras en ökad samverkan med anordnare och omkringliggande kommuner samt ett fortsatt arbete för att attrahera anordnare att etablera sig i Nacka kommun.