



# PROGNOS FÖR ÄLDRES BEHOV AV BOSTÄDER 2023 - 2040

ALN-2023-00079

2023-05-08

Äldreenheten

**NACKA**  
KOMMUN



# Sammanfattning

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder i Nacka kommun inom äldremyndens 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 14 olika anordnare att välja mellan i kundvalet. Trots detta har det under 2022 varit en lägre andel tillgängliga platser än beräknat. Anledning bakom att det funnits en lägre andel tillgängliga platser är att en anordnare i slutet på 2021 avauktorerades och fick lämna kundvalet. Det har även varit en tillfälligt minskad tillgång till platser med anledning av renovering och utbyggnation av befintliga verksamheter. I början på 2023 öppnades ett nytt särskilt boende med 60 platser och denna verksamhet har en pågående inflyttning samt stabiliserar till viss del tillgången till platser.

För att fullt ut uppnå en stabil och balanserad tillgång till platser behöver dock en högre andel av platser på särskilda boenden i kundvalet erbjudas till Nacka kommun. I nuläget fortsätter Nacka kommun påverkas av att anordnare i kundval förmedlar platser till andra kommuner, vilket innebär att tillgången till platser på särskilda boendena inte ökar i förväntad takt med att nya särskilda bostäder öppnas.

Under första tertialen 2023 är den procentuella andelen Nackabor på de särskilda boendena i kundval i genomsnitt varit 70 – 75 procent. För att möta behovet av platser behöver andelen platser som förmedlas till Nackabor under prognosperioden öka till ett genomsnitt av 80 – 85 procent.

# 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 boenden för äldre
  - 3.1.1 Karta befintliga särskilda boenden för äldre
- 3.2 Tillkommande särskilda boenden för äldre
- 3.3 Kartor särskilda boenden för äldre per delområde
- 3.4 Befintliga trygghetsboenden och seniorbostäder
- 3.5 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.

- **Gemenskapsboende**

Gemenskapsboende är ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen, grannar emellan. I ett gemenskapsboende har varje hushåll sin egen lägenhet, fullt

utrustad, och därutöver tillgång till utrymmen för gemensamma aktiviteter. Det finns olika inriktningar på gemenskapsboenden och de kan rikta sig mot olika målgrupper, bland annat seniorer. Det krävs inget biståndsbeslut för att flytta till ett gemenskapsboende i Nacka kommun.

## **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 utflyttningkommunen 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 tertialen 2023 valde i genomsnitt 51 nackabor i månaden att bo på ett särskilt boende beläget utanför Nacka kommun med stöd av 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.

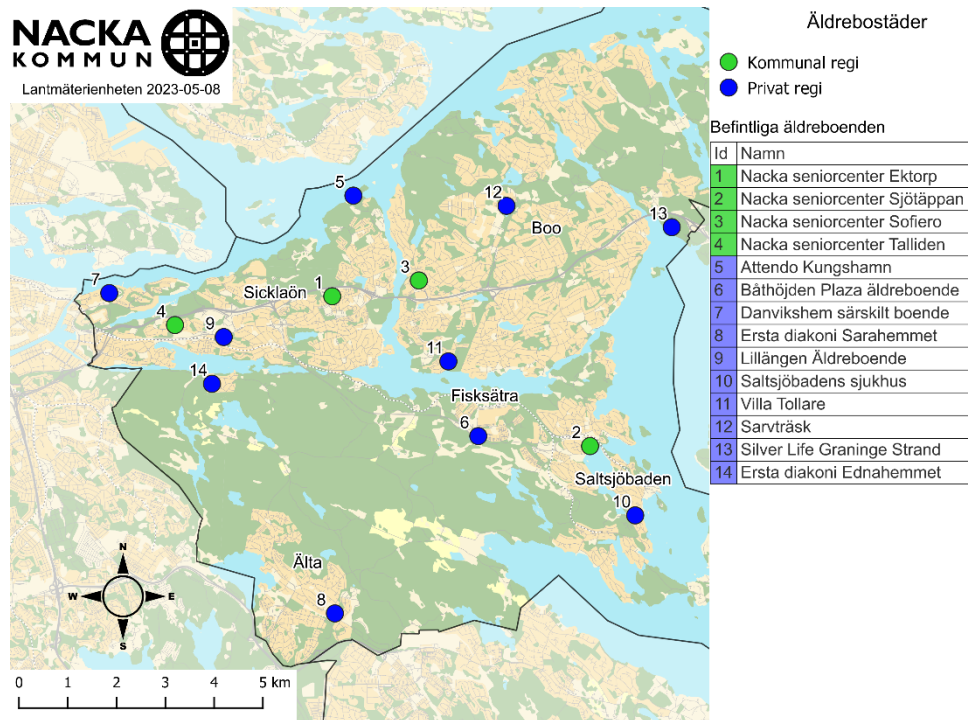
### 3. Bostäder för äldre i Nacka kommun

#### 3.1.1 Befintliga särskilda boenden för äldre

Det finns 14 särskilda boenden för äldre som är auktoriserade i Nacka kommuns kundval. Dessa erbjuder totalt cirka 975 platser. Av dessa 975 platser erbjuds cirka 250 av kommunens egen utförarverksamhet Nacka Seniorcenter och cirka 725 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. Under 2023 kommer vi även att se en ökning med 10 platser då det pågår utbyggnationer på ett befintligt boende.

Namn och utförare	Platser
Ektorp, Nacka Seniorcenter	118
Sjötäppan, Nacka Seniorcenter	62
Sofiero, Nacka Seniorcenter	41
Talliden, Nacka Seniorcenter. (utök. under året)	29 - 38
Båthöjden Plaza, Vardaga	56
Danvikshem Särskilt boende, Stiftelsen Danviks Hospital	224
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
Ednahemmet, Ersta Diakoni	60

### 3.1.2 Karta befintliga särskilda boenden för äldre



### 3.1.3 Tillkommande särskilda boenden för äldre

Under perioden 2024 - 2040 förväntas det tillkomma 668 nya platser i kundvalet för särskilt boende för äldre. Utökning av platser på befintligt boende står för 60 av dessa platser och genom nya verksamheter förväntas det tillkomma ytterligare 608 platser.

Start	Område	Namn, utförare	Platser
2024	Fisksätra/Saltsjöbaden	Fisksätra Entré, Blomsterfonden	84
2025	Saltsjö-Boo	Hasseludden, Stockholm sjukhem	60
2025, utökning	Sicklaön	Talliden, Nacka Seniorcenter	22
2025, utökning	Saltsjö-Boo	Villa Sarvträsk, Vardaga	38
2025	Sicklaön	Solsunda, Bräcke Diakoni	68
2028	Saltsjö-Boo	Orminge centrum	72
2029	Älta	Älta centrum	54
2030 – 2040	Fisksätra/saltsjöbaden	Saltsjöbadens centrum	54
2030 – 2040	Sicklaön	Järlahöjden	72
2030 – 2040	Sicklaön	Bergs gård	72
2030 – 2040	Sicklaön	Henriksdal	72

668



### 3.1.4 Kartor per delområde

#### Sicklaön



Lantmäterienheten 2023-05-05

#### Äldrebostäder på Sicklaön

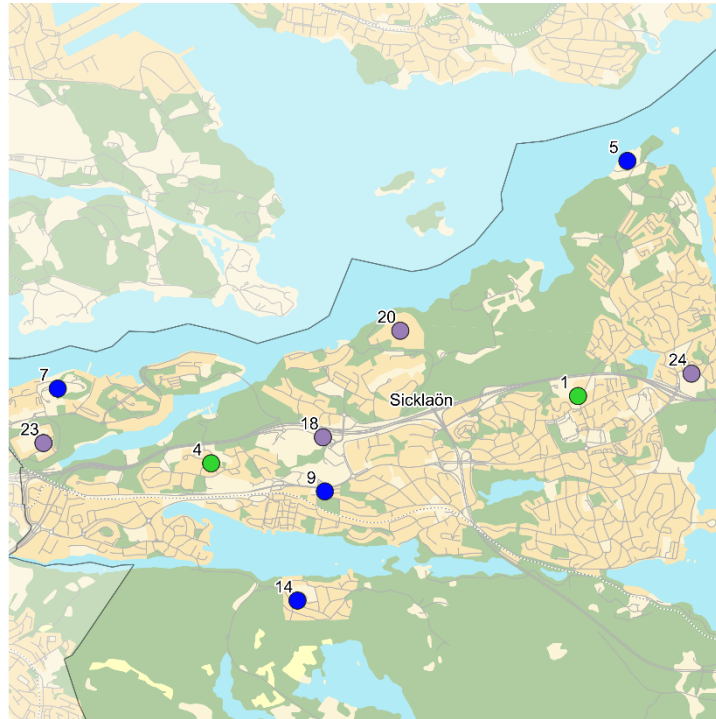
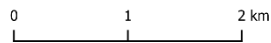
- Kommunal regi
- Privat regi
- Planerade äldreboenden

##### Befintliga äldreboenden

Id	Namn
1	Nacka seniorcenter Ektorp
4	Nacka seniorcenter Talliden
5	Attendo Kungshamn
7	Danvikshem särskilt boende
9	Lillängen Äldreboende
14	Ersta diakoni Ednahemmet

##### Planerade äldreboenden

Id	Namn
18	Järlahöjden
20	Bergs Gård
23	Henriksdal
24	Solsunda



#### Saltsjö-boo



Lantmäterienheten 2022-11-29

#### Äldrebostäder i Boo

- Kommunal regi
- Privat regi
- Planerade

##### Befintliga äldreboenden

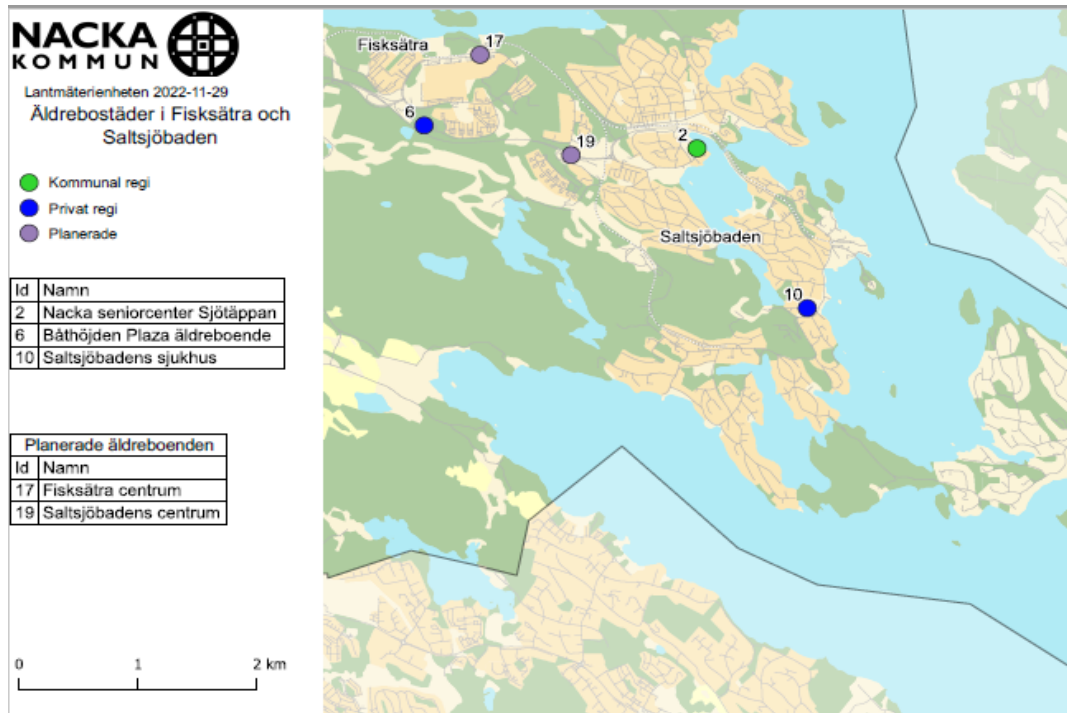
Id	Namn
3	Nacka seniorcenter Sofiero
11	Villa Tollare
12	Sarvträsk
13	Silver Life Graninge Strand

##### Planerade äldreboenden

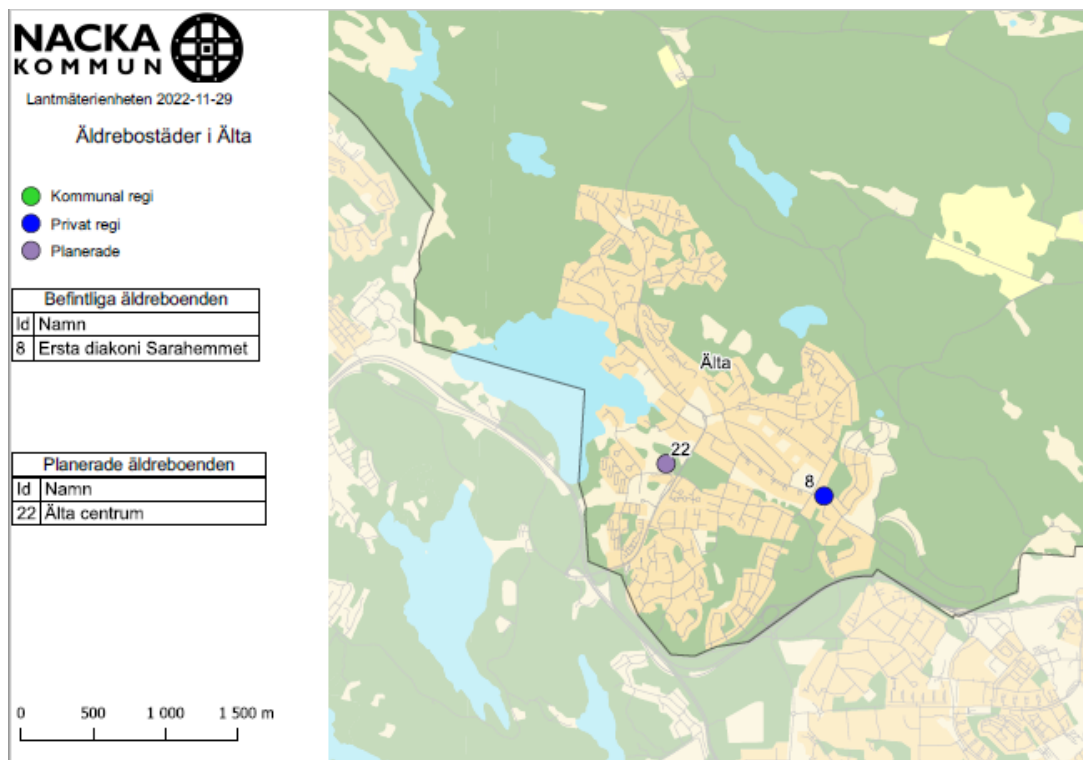
Id	Namn
15	Hasseludden
16	Orminge centrum



## Fisksätra/Saltsjöbaden



## Älta



### 3.2 Befintliga trygghetsboenden, seniorbostäder och gemenskapaboende

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

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

#### 4.2.1 Tillkommande trygghetsboenden, seniorbostäder och gemenskapsboende

Planering av nya 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 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 2023 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 under tertial 1 2023.

T1 2023				
	jan-23	feb-23	mar-23	apr-23
<b>Totalt antal seniorer på SäBo:</b>	<b>730</b>	<b>738</b>	<b>736</b>	<b>741</b>
<i>Fördelning enligt nedanstående</i>				
Säbo kundval	650	657	653	658
Särskilt boende avtal	31	31	30	30
Utflyttade utifrån LÖK*	49	50	53	53

\* *Länsöverenskommelsen, se sidan 5.*

Under 2022 har det i perioder varit ett färre antal tillgängliga 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 kundval. Med tillkommande verksamheter under början på 2023 så har tillgången till platser stabiliserats.

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

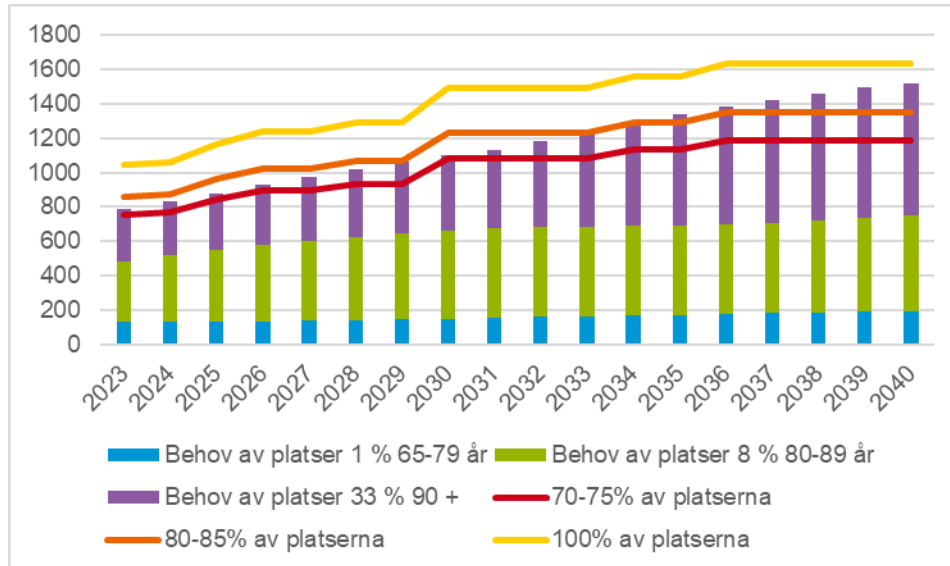
I slutet på tertial 1 2023 var det 7 kunder Nacka kommun som inte hade fått sitt första erbjudande om särskilt boende inom 90 dagar. Det förekommer även ett flertal personer som beviljats insats och som har erbjudits en plats på ett särskilt boende, men som tackat nej.

## 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 och början på 2023 har varit cirka 70 – 75 procent. För att antalet platser som erbjuds på särskilt boende för äldre ska motsvara behovet av platser, behöver andelen platser under prognosperioden öka 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.