

2016-12-07

Rapport

Äldrenämnden

Behovsprognos för äldres behov av bostäder 2017-2030

Sammanfattning och slutsatser

Det är svårt att bedöma hur Nacka kommuns ökade befolkning mängd kommer att påverka behovet av bostäder för äldre. Det ökade behovet av särskilt boende har sannolikt ett ganska svagt samband med befolkningstillväxten. Rapporten gör ett försök att ge en ram för en möjlig behovsökning utifrån demografi och inflyttning från andra kommuner.

I november månad bodde 625 personer på särskilt boende, 279 på de kommunala boendena, där kommunen har tillgång till samtliga platser och 346 på de privata. Av det totala antalet platser på de privata boendena hade kommunen i november tillgång till cirka 65 % av platserna.

I år bor cirka 1 % av alla personer mellan 65 och 79 år, 10 % av alla personer mellan 80 och 89 år och 31 % procent av personer 90 år och äldre på särskilt boende. Om trenden består kommer ytterligare cirka 500 personer att ha behov av särskilt boende 2030.

Det pågår en planering för ytterligare 10 särskilda boenden och en tillbyggnad av två av de befintliga vilket innebär ett tillskott med 642 platser. Om Nacka även av dessa platser får tillgång till 65 % skulle detta innebära ett tillskott med 420 platser.

I nuläget är det inte klart hur många bostäder som kan komma att byggas på samtliga ställen vilket innebär att ytterligare platser kan tillkomma.

Under året har en planering för byggande av trygghetsbostäder för seniorer påbörjats. Vid markanvisningar kommer trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer planeras i samtliga centrumområden, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Bostäder för äldre kan med fördel placeras nära kommunikationer, service, handel, eller i anslutning till en park, ett torg, eller grönområde. Boenden kan lokaliseras tillsammans med trygghets/seniorbostäder, ungdomsbostäder, förskolor eller kulturverksamheter. Ett samnyttjande av lokaler främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Arbetet med nya detaljplaner måste ta hänsyn till prognosen och möjliggöra att fler särskilda boenden för äldre byggs. Det är av största vikt att arbetet sker i samverkan med andra nämnder, presumtiva fastighetsägare och verksamhetsanordnare.

Bakgrund

Äldrenämnden ska verka för att äldre personer får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden samt ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Bostäder för äldre kan med fördel placeras nära kommunikationer, service, handel, eller i anslutning till en park, ett torg, eller grönområde. Boenden kan lokaliseras tillsammans med trygghets/seniorbostäder, ungdomsbostäder, förskolor eller kulturverksamheter. Ett samnyttjande av lokaler främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Befintliga och planerade särskilda boenden



Äldrebostäder i Nacka

● kommunal regi	
Seniorcenter, Ektorp	116 platser
Seniorcenter Talliden, Finntorp	40 platser
Seniorcenter Sofiero, Björknäs	40 platser
Seniorcenter Sjötäppan	62 platser
Seniorcenter, Älta	21 platser
totalt	279 platser
● privat regi	
Darvikshem, Sicklaön	190 platser
Lillängen, Sicklaön	45 platser
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser
Gammeluddshemmet, Lännersta	28 platser
Sarvträsk äldreboende, Orminge	38 platser
Villa Tollare, Boo	72 platser
Båthöjden Plaza, Fisksätra	47 platser
Saltsjöbadens Sjukhus	68 platser
totalt	542 platser
● öppnar inom 3 år	
Darvikshem, Sicklaön, utbyggnad	30 platser
Graninge, 2018	54 platser
Sarvträsk äldreboende, utbyggnad	18 platser
Ältadalen, 2018	54 platser
totalt	156 platser
● planarbete pågår	
Hästhagen	
Hasseludden	
Centrala Nacka	
Bergs gård	
Orminge centrum	
Fisksätra	
Saltsjöbadens centrum	
Älta centrum	

Befintliga särskilda boenden i kommunen

I kommunal regi;

Nacka Seniorcenter, Ektorp	116 platser
Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs	40 platser
Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp	40 platser
Nacka Seniorcenter Älta	21 platser
Nacka Seniorcenter Sjötäppan, Saltsjöbaden	62 platser
Totalt antal platser	279 platser



I privat regi;

Danvikshem, Sicklaön	190 platser, Stiftelsen Danviks hospital
Saltsjöbadens Sjukhus, Saltsjöbaden	68 platser, Vardaga AB
Lillängen, Sicklaön	45 platser, Vardaga AB
Sarvträsk äldreboende, Orminge	38 platser, Aleris Omsorg AB
Gammeluddshemmet, Lännersta	28 platser, Familieägt AB
Båthöjden Plaza, Fisksätra	47 platser, Aleris AB
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser, Attendo Omsorg AB
Villa Tollare	72 platser,
Totalt antal platser	542 platser

Totalt antal platser i kommunen 821

Pågående planering av särskilda boenden

Under den närmsta treårsperioden kommer fyra särskilda boenden att vara klara för inflyttning.

- Ältadalen 54 platser
- Graninge 54 platser
- Danvikshem 30 platser, utbyggnad
- Sarvträsk 18 platser, utbyggnad

Pågående planer t o m 2030;

- Älta centrum 54 platser
- Orminge centrum 72 platser
- Saltsjöbadens centrum 54 platser
- Centrala Nacka 72 platser
- Fisksätra 54 platser
- Hästhagen 54 platser
- Hasseludden 54 platser
- Bergs Gård 72 platser

Totalt antal nya platser 642 platser

I nuläget är det inte klart hur många bostäder som kan komma att byggas på samtliga ställen vilket innebär att ytterligare platser kan tillkomma.

Nuvarande platsantal

Av det totala antalet platser i kommunen var i november 625 kunder Nackabor, behovet av platser varierar däremot mycket över tid. De övriga platserna är belagda av personer från andra kommuner. Nacka kommun köper också cirka 50 platser i andra kommuner, så kallade profilplatser. En profilplats innebär att den enskildes behov inte kan tillgodoses inom ramen för kommunens kundval. Det kan till exempel handla om platser till personer med demenssjukdom och ett utåtagerande beteende, eller platser på boenden med en specifik religion, eller där det talas ett annat språk än svenska.

Demografiskt tryck på boenden för äldre personer

Befolkningsprognosen visar att antalet äldre personer kommer att öka markant under de kommande åren. Ökningen beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora gruppen födda på 40-talet kan komma att behöva särskilda boendeformer.

Den procentuella fördelningen i tabellen nedan är beräknad utifrån att 650 personer bor i särskilda boenden. I november bodde 625 Nackabor i särskilda boenden. Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre.

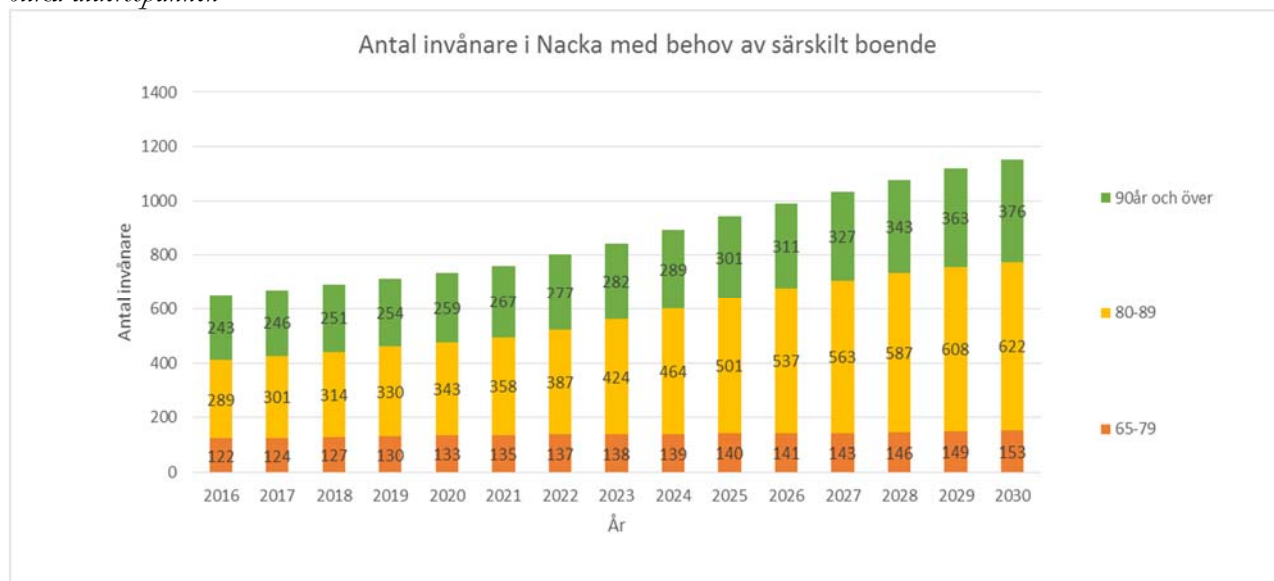
	Antal personer i särskilt boende	Antal personer totalt i åldersgruppen
65-79 år	135	1 %
80-89 år	290	10 %
90 + år	225	31 %

Används fördelningen ovan, som visar andelen personer i särskilt boende per åldersgrupp, kan behovet av antal platser i särskilt boende framöver uppskattas. Det finns dock en mängd faktorer såsom utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, tillgång till trygghets/servicebostäder och flyttmönster som kan komma att påverka behovsutvecklingen.

Prognos

För att uppskatta det kommande behovet av antalet platser har tabellen med procentsatser kopplats till befolkningsprognosen för motsvarande åldersgrupper.

”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersspannen



Demografin visar på en kommande ökning av behovet med cirka 500 platser.



Inflyttning från andra kommuner

Det är inte möjligt att förutspå hur inflyttningen från andra kommuner kommer att påverka behovet av platser de kommande åren. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljats särskilt boende i andra kommuner. En sammanställning som KSL genomfört i länet visar dock att inflyttningen till Nacka kommun från andra kommuner är väsentligt mycket större än utflyttningen till särskilt boende från personer bosatta i kommunen.

Varje år ansöker ett antal personer från andra kommuner om särskilt boende i Nacka kommun.

Under de tre senaste åren ansökte och beviljades:

2016, 1 december

69 inkomna ansökningar

23 beviljade

19 under utredning

2015

54 ansökningar

29 beviljade

2014

38 ansökningar

20 beviljade

Behov av platser utifrån demografi och inflyttning från andra kommuner

Utifrån den teoretiska framskrivningen över antalet personer i olika åldersgrupper med behov av särskilt boende kommer ytterligare cirka 500 personer ha behov av boende 2030.

Av de 650 personer som bor på Nackas särskilda boenden är ungefär 30 inflyttade från andra kommuner i landet. Eventuellt kommer den andelen att öka p.g.a.

befolkningsstillväxten i Nacka kommun. Nya Nackabor med anhöriga som bor i andra delar av landet kan komma att vilja ha sina äldre släktingar med behov av särskilt boende på nära håll.

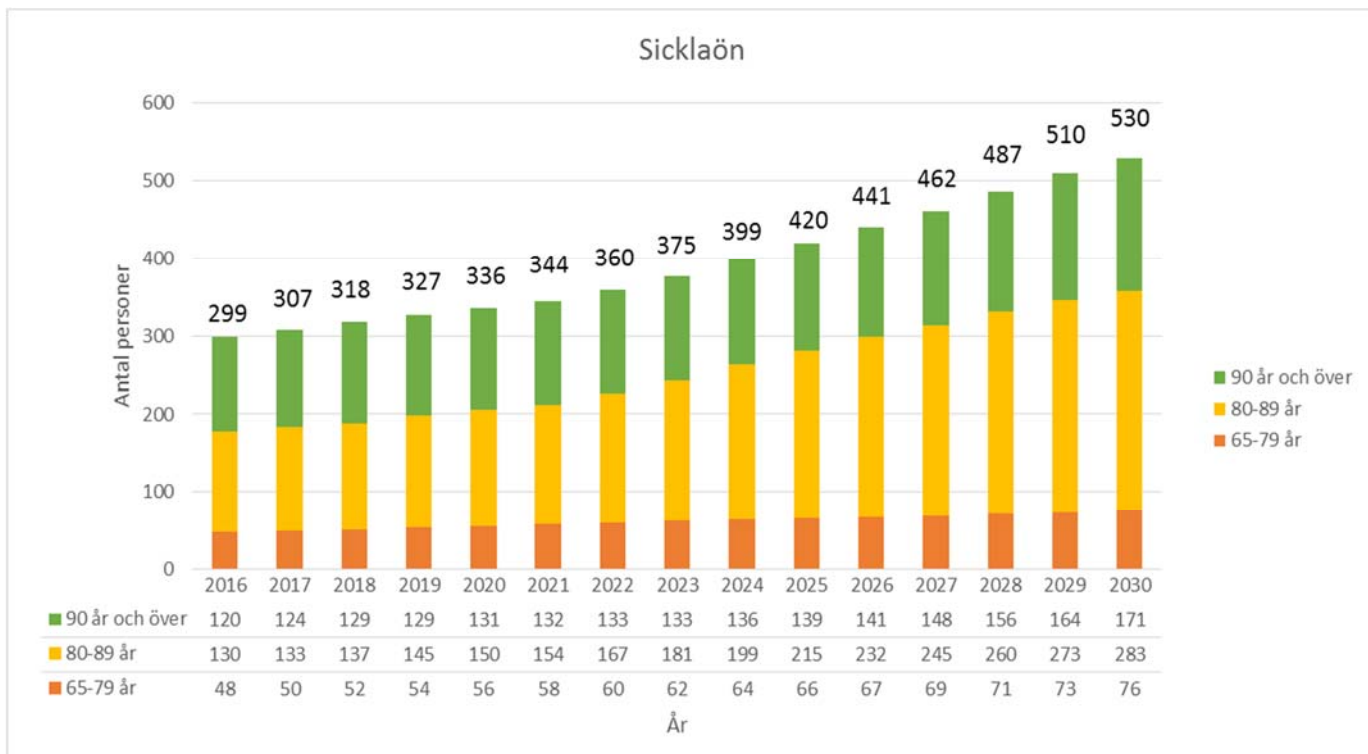
Kundvalet för särskilt boende innebär att de privata anordnarna inte garanteras ett visst antal platser av Nacka kommun utan beläggningen är helt baserad på de val kunden gör. Det innebär att anordnarna även säljer platser till andra kommuner.

Tillgången till platser för Nackas kunder på de privata boendena påverkas av kommunernas olika 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.

Prognos och kartor per delområde

”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersspannen per kommunedel

Sicklaön



Nuvarande platsantal: 445

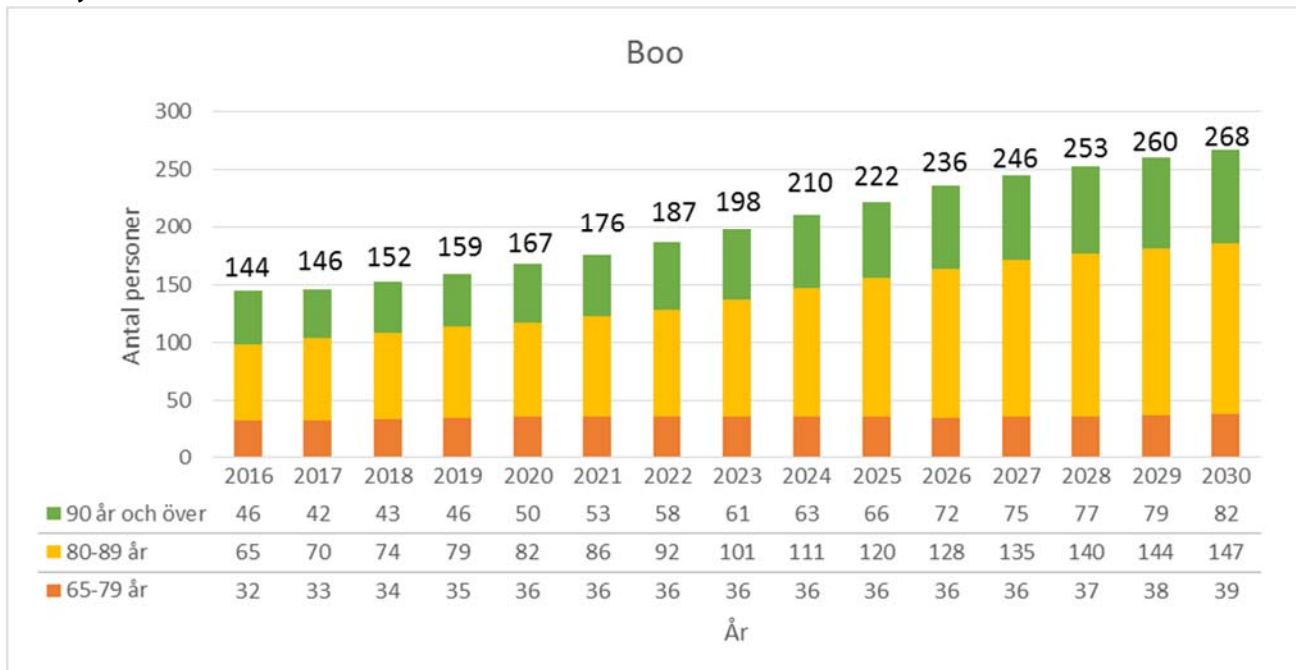
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 673



Äldreboendestäder på Sicklaön

- **kommunal regi**
 Nacka Seniorcenter, Ektorp 116 platser
 Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp 40 platser
- **privat regi**
 Danvikshem, Sicklaön 190 platser
 Lillängen, Sicklaön 45 platser
 Kungshamn, Norra Skuru 54 platser
- **öppnar inom 3 år**
 Danvikshem, Sicklaön, utbyggnad 30 platser
- **planarbete pågår**
 Hästhagen
 Centrala Nacka
 Bergs gård

Saltsjö-Boo

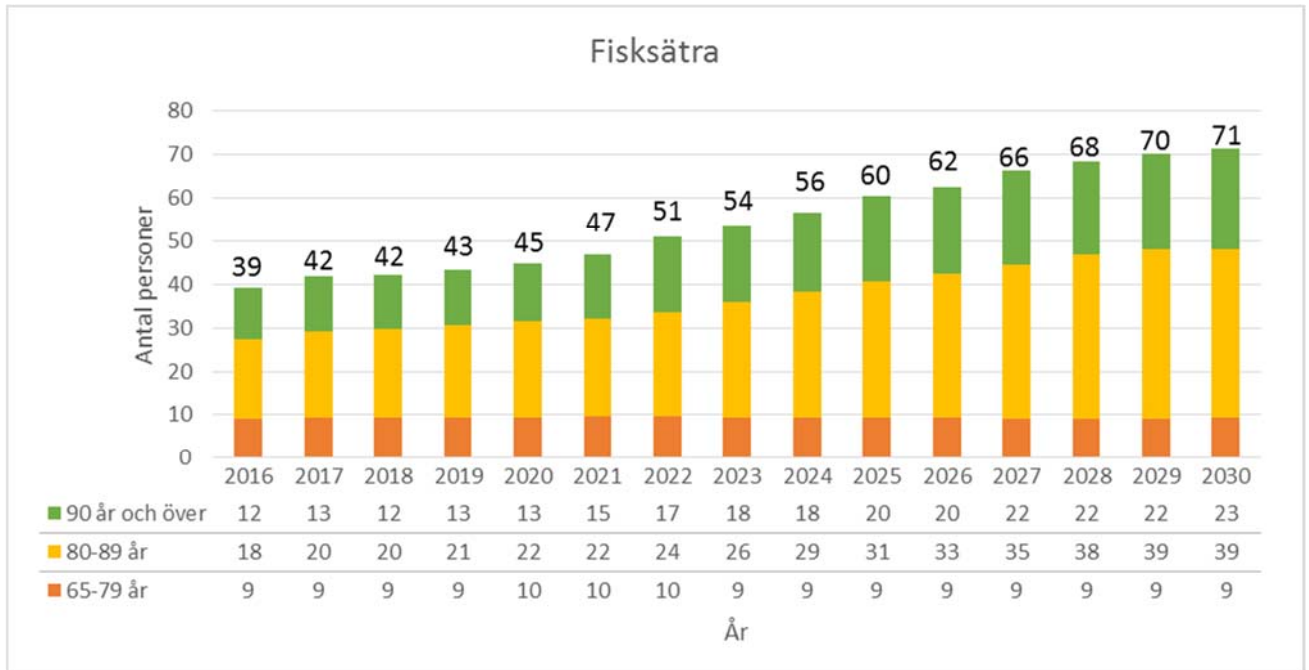


Nuvarande platsantal: 178

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 322



Fisksätra



Nuvarande platsantal: 47

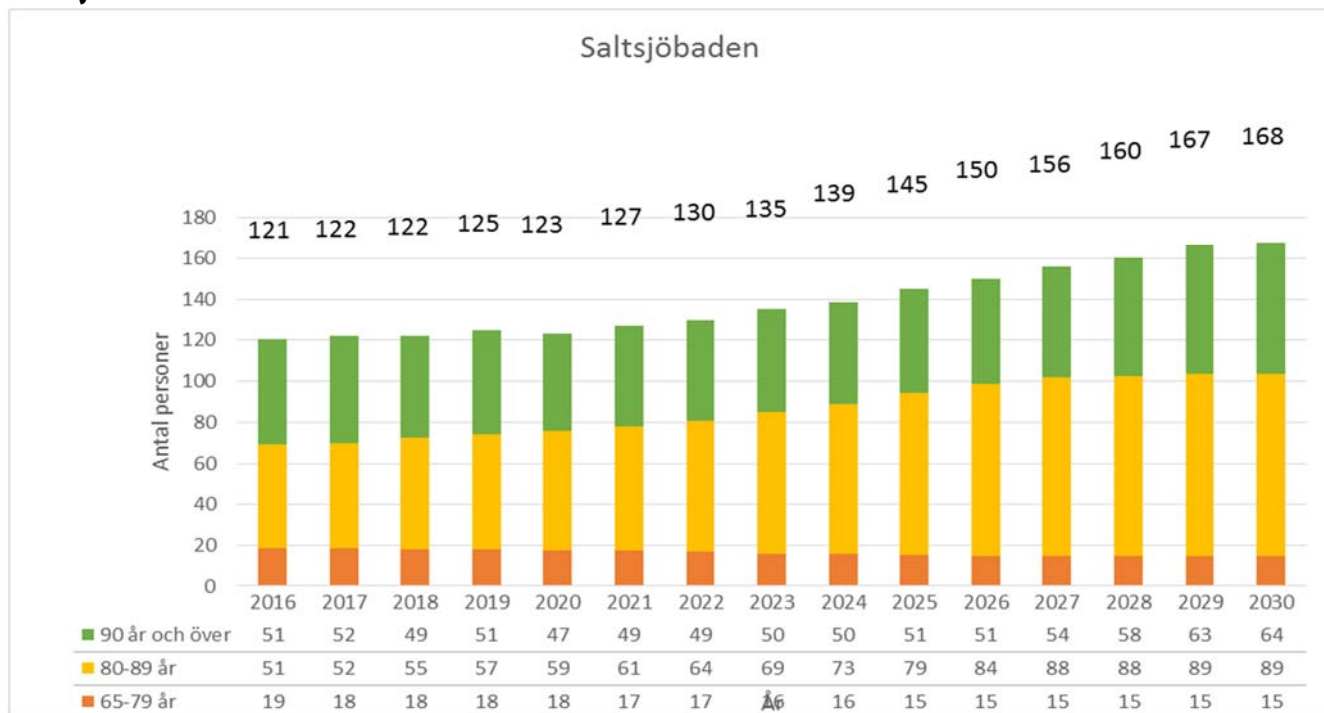
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 101



Äldreboväder i Fisksätra

- **privat regi**
Båthöjden Plaza, Fisksätra 47 platser
- **planarbete pågåar**
Fisksätra

Saltsjöbaden

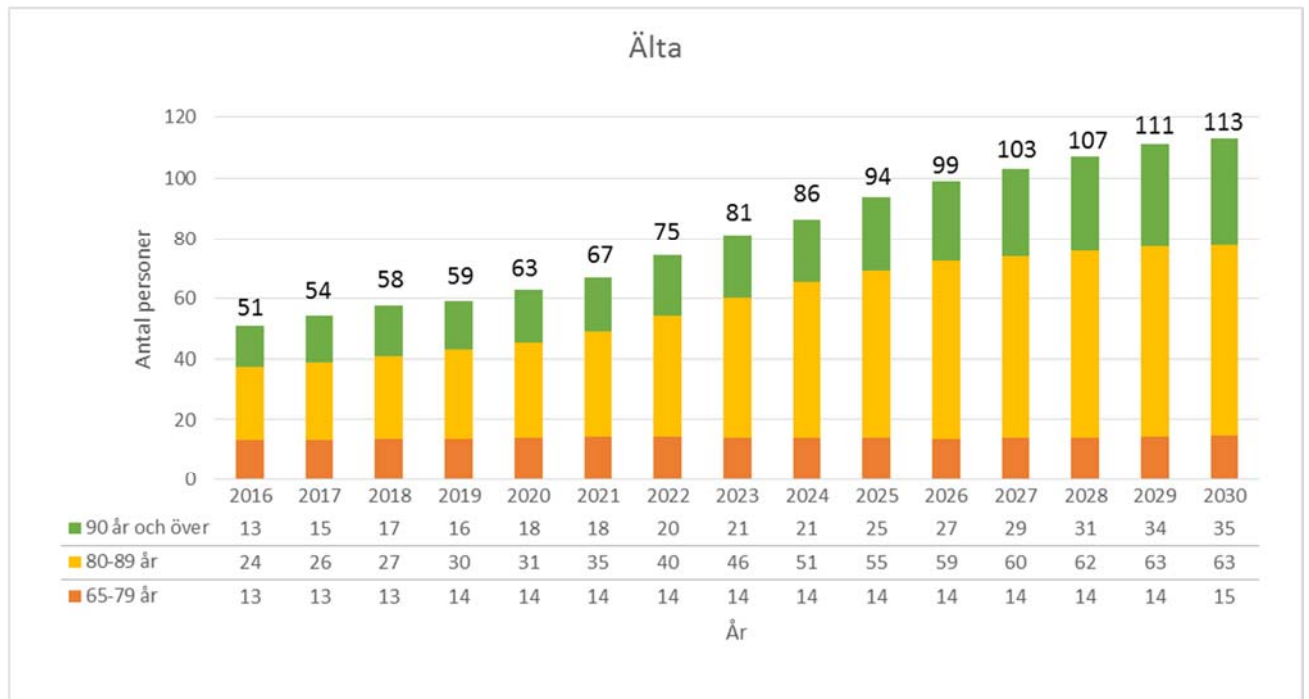


Nuvarande platsantal: 130

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 184

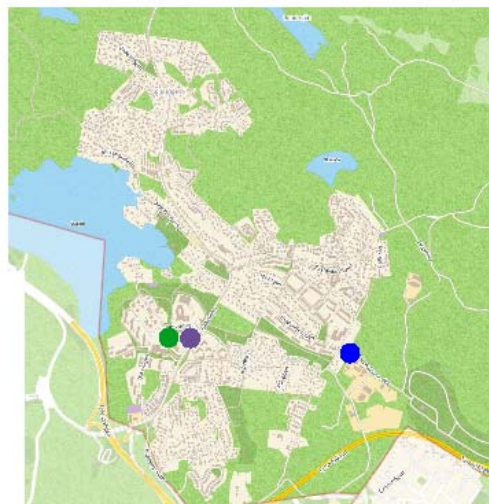


Älta



Nuvarande platsantal: 21

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 108 om det nuvarande boendet i Älta centrum med 21 platser flyttar till de nya lokalerna.



Äldreboendestäder i Älta

- **kommunal regi**
Nacka Seniorcenter, Älta 21 platser
- **öppnar inom 3 år**
Ältadalen, 2018 54 platser
- **planarbete pågår**
Älta centrum



Trygghetsboende

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 trygghetsboenden med olika upplåtelseformer i flera delar av Nacka”

Pågående planering

Under året har en planering för byggande av trygghetsbostäder för seniorer påbörjats. Vid markanvisningar kommer trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer planeras i Centrala Nacka, Orminge Centrum, Saltsjöbadens Centrum och Älta Centrum, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med förslag på olika bostadslösningar har presenterats. 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.

Framtidens boende för äldre

I maj 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 anpassade för seniorer med olika upplåtelseformer.

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, trygghetsboende, 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.



Investeringsstöd för trygghetsboende

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

- 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, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt

Vad avses med hyresbostäder för äldre

- Utrymmen för gemensamma måltider, samvaro som främjar gemenskap och trygghet
- Gemensamhetsutrymmen ska finnas i eller i anslutning till bostäderna
- Personal ska finnas tillgänglig vissa tider dagligen, alternativt ska det finnas tillgång till andra gemensamma tjänster
- Bostäderna ska innehas av personer som har fyllt 65 år

**Stödets storlek**

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