

2017-11-23

Rapport

Äldrenämnden

Prognos för äldres behov av bostäder 2018–2030

Sammanfattning

Rapporten, Prognos för äldrenämndens behov av bostäder 2018–2030, syftar till att ge en ram för en möjlig ökning av bostäder utifrån demografi och antalet kunder på befintliga boenden i olika åldersgrupper.

Cirka 1 procent av alla personer mellan 65 och 79 år, 11 procent av alla personer mellan 80 och 89 år och 28 procent av personer 90 år och äldre bodde under september på särskilt boende i Nacka kommun. Om trenden består kommer ytterligare cirka 500 personer att ha behov av särskilt boende till och med 2030.

En planering av trygghetsbostäder för seniorer planeras i samtliga större centrum, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Bakgrund

Äldrenämndens årliga behovsprognos ligger till grund för den långsiktiga planeringen av bostäder för äldre.

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att sammanväga alla nämnders behov av bostäder och lokaler till en gemensam långsiktig prognos. Prognosen preciserar vad som behöver byggas, på vilken plats och när. Prognosen ligger till grund när projektdirektiv för de olika stadsbyggnadsprojekten tas fram. I direktiven kommer bland annat behovet av bostäder för äldre att finnas med. Detta för att säkerställa att nämndernas behov tillgodoses. Dessutom förenklas processen kring alla yttranden.

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.

Särskilt boende är en biståndsbedömd insats som prövas enligt socialtjänstlagen (SoL). Det är en boendeform för äldre människor med omfattande behov av vård och omsorg.

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

Platstillgången för Nackas kunder på de privata boendena påverkas 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.

Trygghetsbostäder är hyres- eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år. Trygghetsbostäder är inte en biståndsbedömd insats.

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.

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 främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Befintliga och planerade särskilda boenden

Översikt äldreboenden

- kommunal regi
- privat regi
- planerade, öppnar inom 3 år
- planeras öppna före 2030





Befintliga särskilda boenden i kommunen

I kommunal regi;

Nacka Seniorcenter, Ektorp	116 platser
Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs	41 platser
Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp	45 platser
Nacka Seniorcenter Älta	21 platser
Nacka Seniorcenter Sjötäppan, Saltsjöbaden	62 platser
Totalt antal platser	285 platser

I privat regi;

Danvikshem, Sicklaön	192 platser, Stiftelsen Danviks hospital
Saltsjöbadens Sjukhus, Saltsjöbaden	68 platser, Vardaga Graniten AB
Lillängen, Sicklaön	45 platser, Vardaga Opalen AB
Sarvträsk äldreboende, Orminge	36 platser, Aleris Omsorg AB
Gammeluddshemmet, Lännersta	31 platser, Familjeägt AB
Båthöjden Plaza, Fisksätra	47 platser, Aleris Omsorg AB
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser, Attendo Sverige AB
Villa Tollare	72 platser, Stiftelsen Stora Sköndal
Totalt antal platser	545 platser
Totalt antal platser i kommunen	830

Pågående planering av särskilda boenden

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

- Ältadalen 54 platser 2018
- Graninge 54 platser 2019

Pågående planer t o m 2030:

• Hasseludden	60 platser
• Sarvträsk	18 platser, utbyggnad
• Danvikshem	59 platser, utbyggnad
• Älta centrum	54 platser
• Fisksätra	72 platser
• Orminge centrum	72 platser
• Finntorp	54 platser,
• Saltsjöbadens centrum	72 platser
• Järlahöjden	72 platser
• Bergs Gård	72 platser
• Hästhagen	54 platser
Totalt antal nya platser	767 platser

Befintliga boenden som stänger

• Nacka seniorcenter Älta	21 platser, flyttar till nya lokaler
• Nacka seniorcenter Talliden	45 platser, byggs nytt, 54 platser
Tillskott antal platser	701 platser



Nuvarande platsantal

Av de 830 platserna i kommunen var 656 av kunderna Nackabor under november. De övriga platserna på de privata boendena var belagda av personer från andra kommuner. Behovet av platser kan variera mycket över tid. Under mars bodde 30 Nackabor färre på särskilt boende än i november. Nacka kommun upphandlade också cirka 40 platser i andra kommuner, så kallade profilplatser. Detta görs när den enskildes behov inte kan tillgodoses i något av de särskilda boendena i Nacka. Profilboenden riktar sig till personer med någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning alternativt med inriktning på en specifik religion eller ett språk.

Demografiskt tryck på särskilda boenden för äldre personer

Befolkningsprognosen visar att antalet äldre personer kommer att öka markant till och med 2030. 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 683 personer bor i särskilda boenden. I november bodde 656 Nackabor i särskilda boenden i kommunen och cirka 40 i så kallade profilboenden. Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre under året.

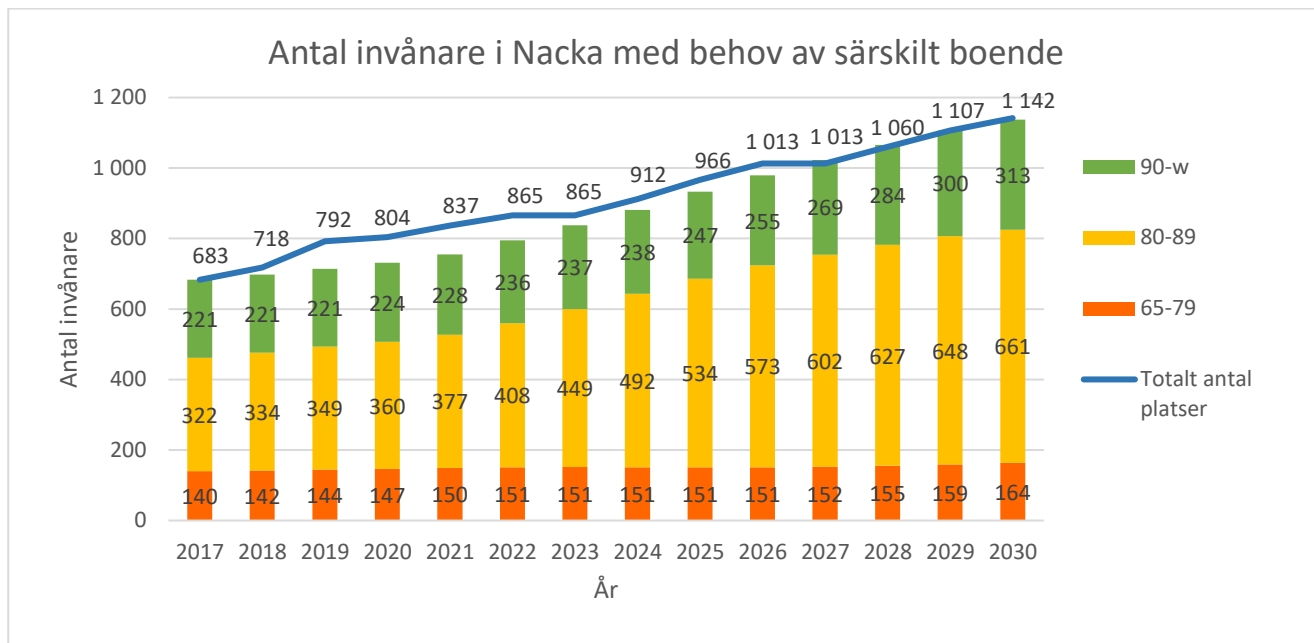
Åldersgrupp	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65-79 år	140	1 %
80-89 år	322	11 %
90 + år	221	28 %

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, flyttmönster, tillgång till trygghets- och seniorbostäder som kan komma att påverka behovsutvecklingen.

Prognos

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

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



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

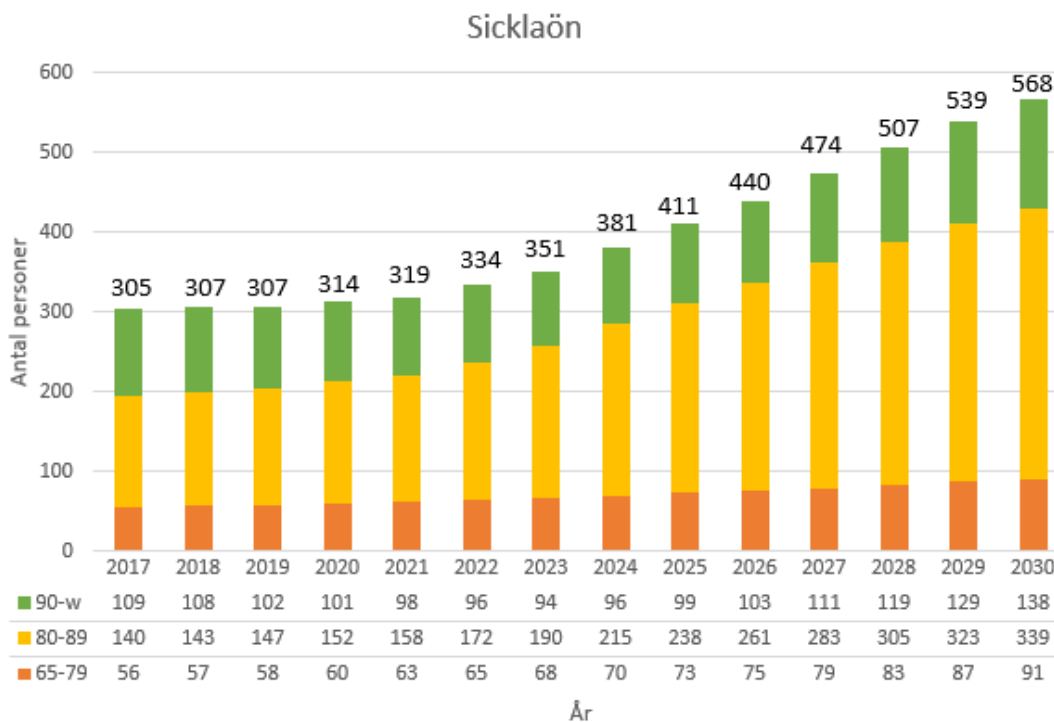
Inflyttning från andra kommuner

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 beviljas särskilt boende i andra kommuner. En sammanställning som Storstockholm, tidigare 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.

Prognos och kartor per delområde

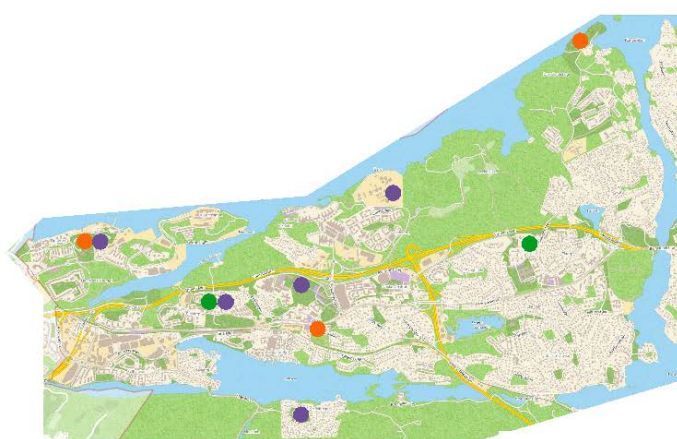
”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersspannen per kommundel

Sicklaön



Nuvarande platsantal: 452

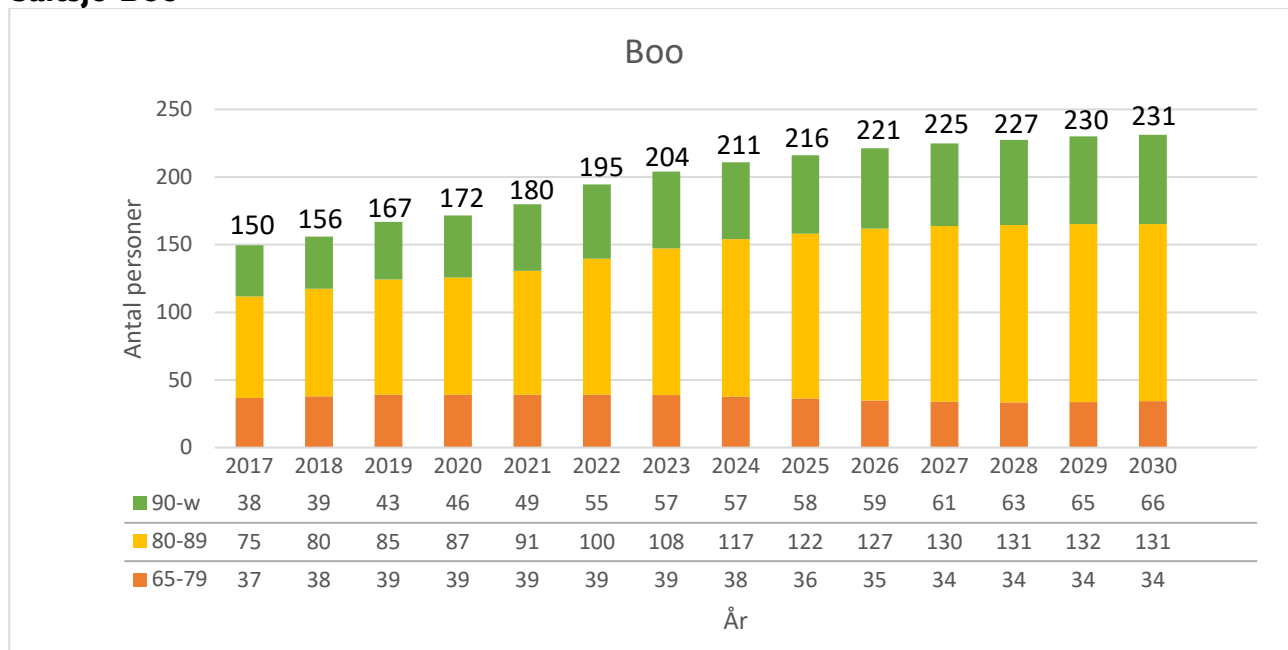
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 718



Äldrebostäder på Sicklaön

- **kommunal regi**
 Seniorcenter Ektorp 116 platser
 Seniorcenter Talliden, stänger 2022 45 platser
- **privat regi**
 Danvikshem, Henriksdal 192 platser
 Lillängen, Sicklaön 45 platser
 Kungshamn, Norra Skuru 54 platser
- **planeras öppna före 2030**
 Danvikshem, Henriksdal, utbyggnad
 Hästhagen
 Järlahöjden
 Bergs gård
 Finntorp, Nya Talliden

Saltsjö-Boo



Nuvarande platsantal: 180

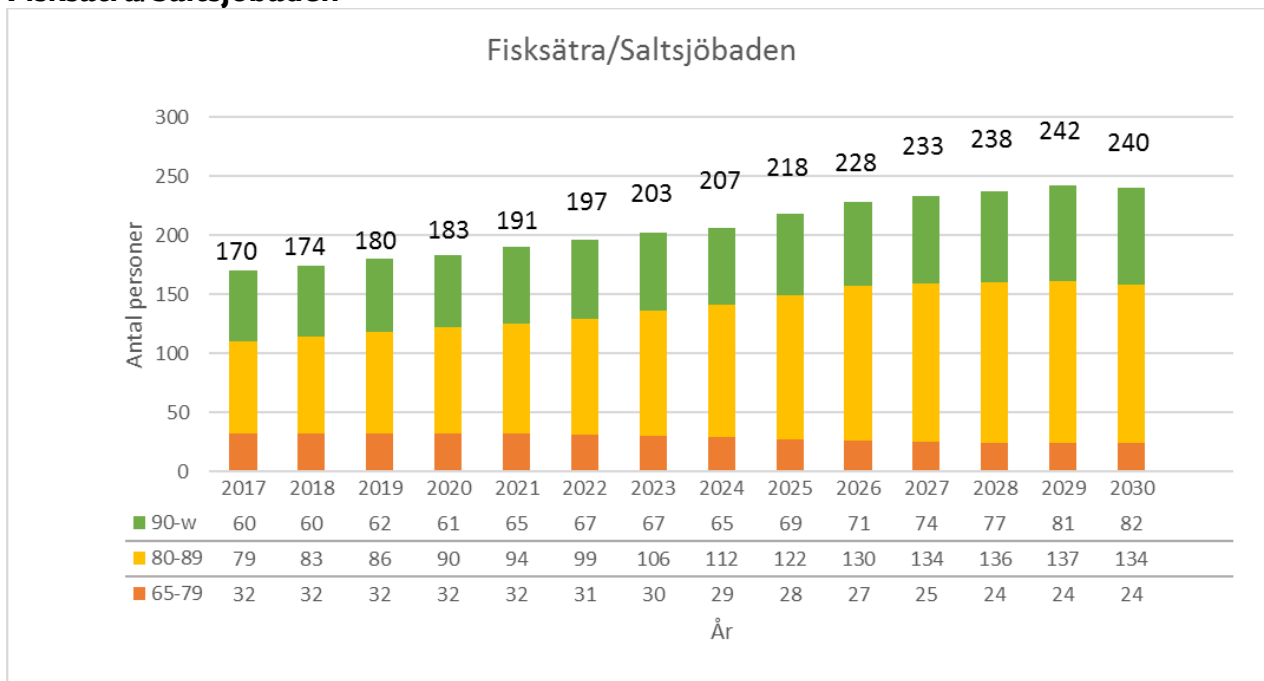
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 384



Äldrebostäder i Boo

- **kommunal regi**
 Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs 41 platser
- **privat regi**
 Gammeluddshemmet, Lännersta 31 platser
 Sarvträsk äldreboende, Orminge 36 platser
 Villa Tollare 72 platser
- **öppnar inom 3 år**
 Gränge, 2019 54 platser
 Hasseludden, 2019 60 platser
 Sarvträsk äldreboende, utbyggnad 18 platser
- **planeras öppna före 2030**
 Orminge centrum

Fisksätra/Saltsjöbaden

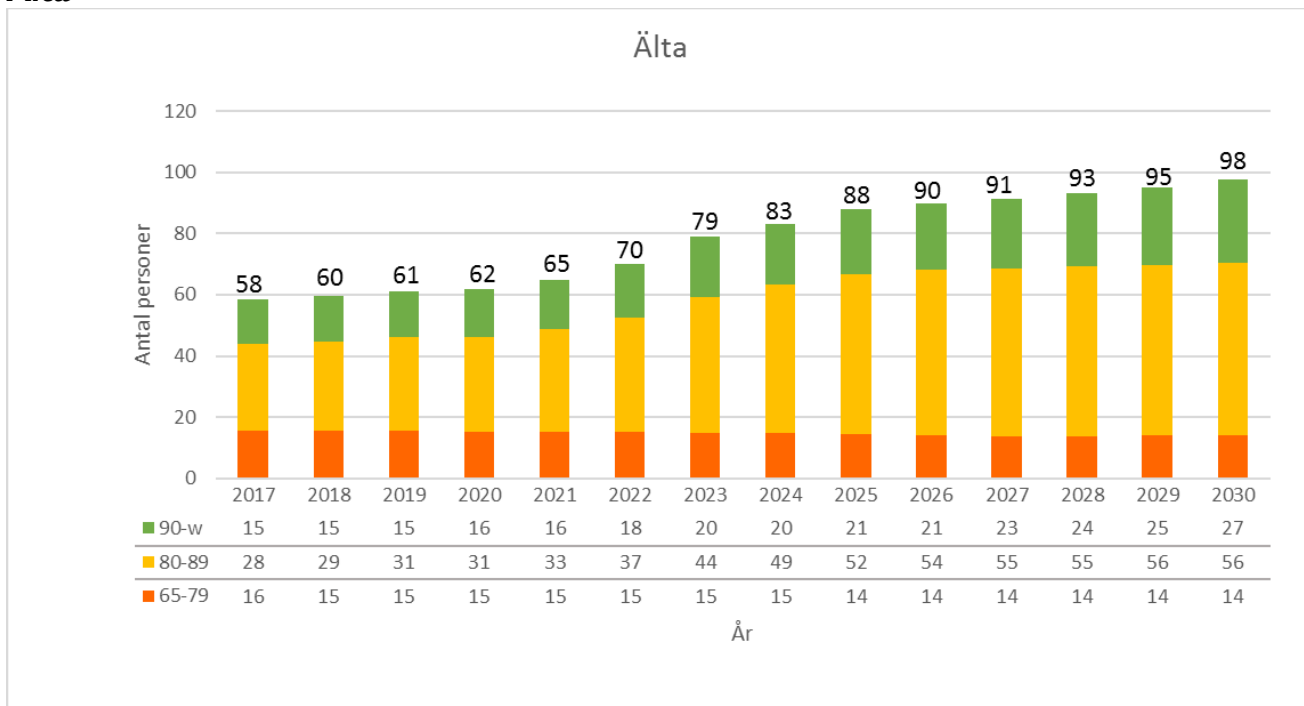


Nuvarande platsantal: 177

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 321

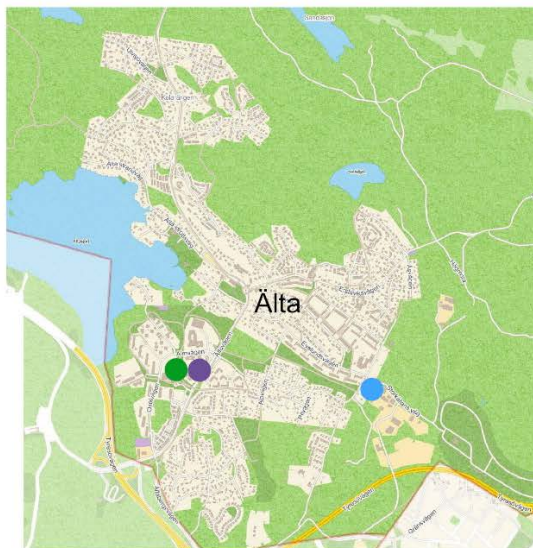


Älta



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.



Äldreboenden i Älta

- **kommunal regi**
 Seniorcenter Älta, stänger 2021 21 platser
- **öppnar inom 3 år**
 Ältadalen, 2018 54 platser
- **planeras öppna före 2030**
 Älta centrum



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 innehas 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.

Pågående planering

Under året har en planering för byggande av trygghetsbostäder för seniorer påbörjats. Vid markanvisningar kommer trygghetsbostäder 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 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.

Framtidens boende för äldre

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.





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