



# PROGNOS FÖR ÄLDRES BEHOV AV BOSTÄDER 2022-2041

ÄLN 2021/183

2021-12-15

Yvonne Holmström och Sofia Rooth Andersson

**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 2041. Den kommande planeringen av nya boenden i Nacka visar ett prognosticerat tillskott med cirka 588 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 .....	4
1.1.4.	Seniorbostäder.....	4
1.2.	Kundval för särskilt boende.....	4
1.3.	Länsöverenskommelse .....	4
1.4.	Bostadstillägg.....	4
<b>2.</b>	<b>Befintliga särskilda boenden för äldre i kommunen.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Karta över auktoriserade särskilda boenden i kundvalet.....	5
2.2.	Avauktionering av Gammeluddshemmet.....	6
2.3.	Antal kunder januari – oktober 2021 .....	6
<b>3.</b>	<b>Prognos.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Demografisk utveckling fram till 2040 .....	6
3.2.	Medelbeläggning.....	7
3.3.	Platser och behov till och med 2040 .....	8
3.4.	Flytt mellan kommuner .....	8
3.5.	Känslighetsanalys .....	9
3.6.	Planering av nya särskilda boenden .....	10
3.7.	Planering av övriga boenden för seniorer.....	11
<b>4.</b>	<b>Slutsatser.....</b>	<b>11</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

- beläggningen 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 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. Nacka kommun har även möjlighet att genom, länsöverenskommelsen, använda profilboenden som riktar sig mot särskild kultur eller språk.

### **1.1.3. 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.

## **1.3. Länsöverenskommelse**

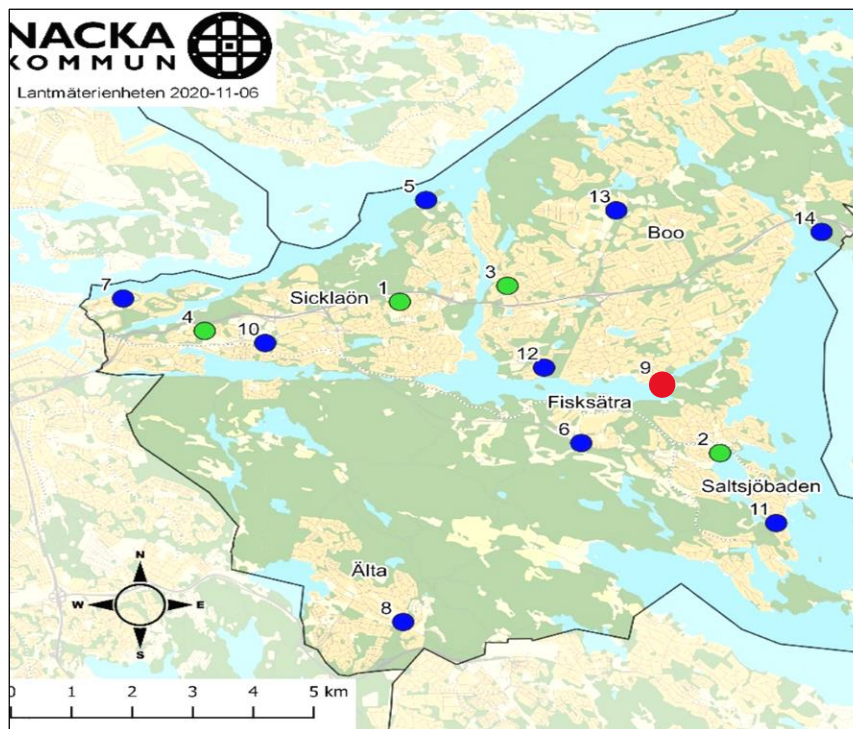
Länsöverenskommelsen innebär att när en person ansöker om plats i en annan kommun fattar utflyttningskommunen beslut samt behåller ansvaret för både kostnad och myndighetsutövning. Femton av länets kommuner ingår i denna överenskommelse gällande bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende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

## **1.4. Bostadstillägg**

Det högsta bostadstillägget en ensamstående person kan få år 2021 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.

## 2. Befintliga särskilda boenden för äldre i kommunen

### 2.1. Karta över auktoriserade särskilda boenden i kundvalet



Boende nr	Kommunala boenden	Platser
1	Nacka seniorcenter Ektorp	116
2	Nacka seniorcenter Sjöträppan	62
3	Nacka seniorcenter Sofiero	41
4	Nacka seniorcenter Talliden	45
	<b>Summa kommunala platser</b>	<b>264</b>

Boende nr	Privata boenden	Platser
5	Attendo Kungshamn	54
6	Båthöjden Plaza, Vardaga	56
7	Danvikshem särskilt boende	238
8	Ersta diakoni Sarahemmet	54
9	Gammeluddshemmet, avauktoriseras 2021-12-16	0
10	Lillängen, Vardaga	45
11	Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
12	Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	36
13	Villa Sarvträsk, Vardaga	54
14	Silver Life, Graninge Strand	54
	<b>Summa privata platser</b>	<b>659</b>
	<b>Totalt antal platser</b>	<b>923</b>

## 2.2. Avauktorisation av Gammeluddshemmet

I december 2021 avauktoriseras Gammeluddshemmet utifrån brister i verksamheten. Gammeluddshemmet har 32 platser.

## 2.3. Antal kunder januari – oktober 2021

På de totalt 923 platserna i kommunen bodde i snitt 667 personer från Nacka kommun, de övriga platserna var belagda med personer från andra kommuner eller så var de för tillfället outhyrda.

Nacka kommun köper dessutom cirka 44 platser i andra kommuner, både så kallade profilboenden och platser enligt länsöverenskommelsen. Dessa kallas tillsammans fortsättningsvis externa platser.

*Beläggning januari till och med oktober 2021*

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	snitt
Kundval	633	638	659	671	683	689	681	673	673	663	667
Externa	41	42	45	42	41	43	45	48	49	51	44
Totalt antal	674	680	704	713	724	732	726	721	722	714	711

## 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.

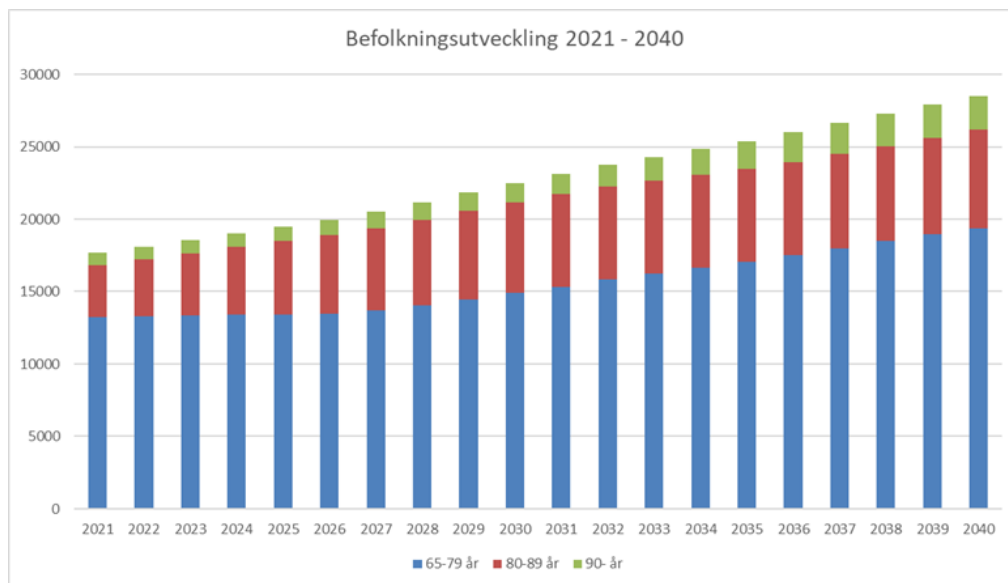
### 3.1. Demografisk utveckling fram till 2040

Befolkningsprognosen visar att antalet personer i åldersgruppen 65 till 79 år kommer att öka med cirka 6100, åldersgruppen 80 till och med 89 år med 3 200

personer samt åldersgruppen 90 år och äldre med cirka 1 400 personer till och med 2040. Totalt kommer antalet personer 65 år och äldre kommer att öka med cirka 10 700 fram till och med 2040.

Jämfört med förra årets befolkningsprognos beräknas ökningen för åldersgruppen 65 till 79 år bli 200 personer fler, den beräknade ökningen för åldersgruppen 80 till 89 år är oförändrad medan den beräknade ökningen för åldersgruppen 90 år och äldre beräknas bli 100 personer färre.

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.



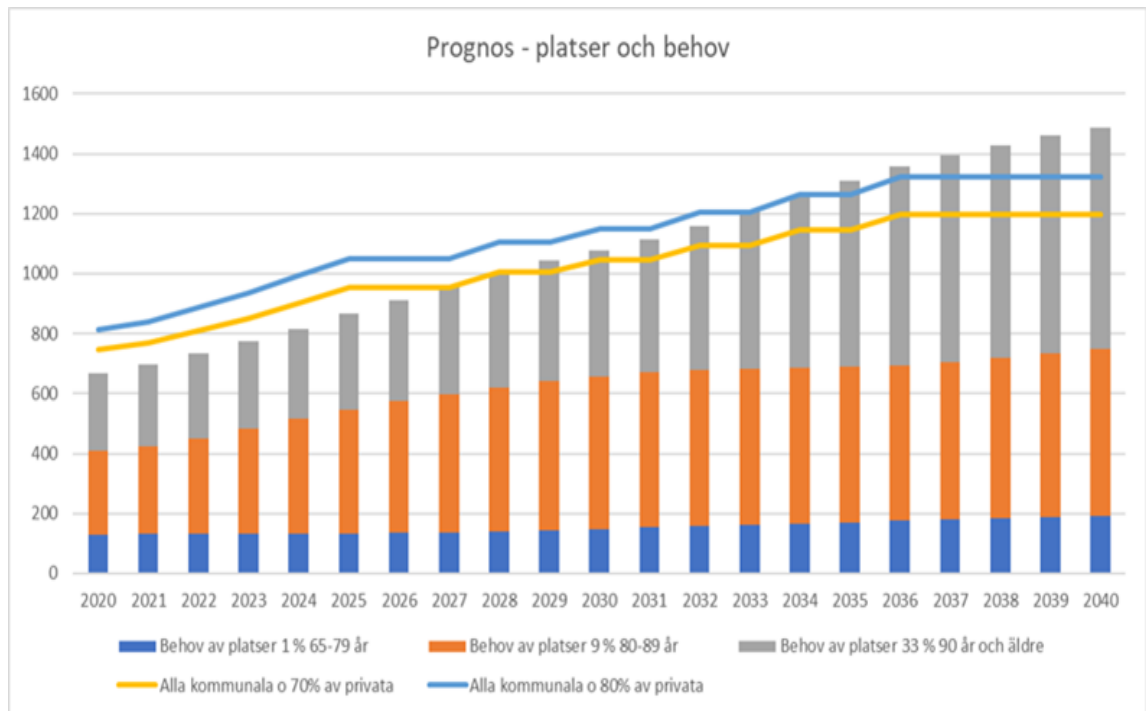
### 3.2. Medelbeläggning

Prognos antal platser 2021

Åldersgrupp	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	148	1%
80–89 år	279	8%
90+ år	250	32%



### 3.3. Platser och behov 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 680 fler personer att ha behov av särskilt boende för äldre 2040 jämfört med dagens läge. Den kommande planeringen av nya boenden i Nacka visar ett prognosticerat tillskott med cirka 588 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 2022 har 60 personer från kommuner som inte är med i länsöverrenskommelsen ansökt om

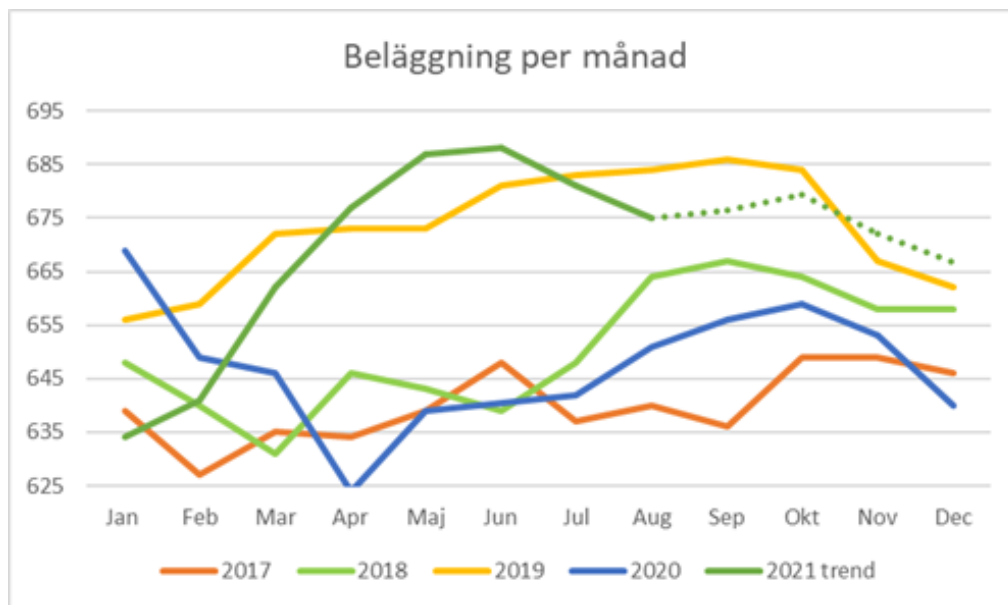
särskilt boende i Nacka. Av dessa har nio fått bifall, två har fått avslag och övriga har antingen återtagit ansökan eller är under handläggning. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljats särskilt boende i andra kommuner (som inte är med i länsöverrenskommelsen) då dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

I november 2021 bor 20 kunder från Nacka kommun på särskilt boende i annan kommun via länsöverrenskommelsen. Samtidigt bor 21 kunder från andra kommuner i Nacka i enlighet med länsöverrenskommelsen och ytterligare fyra står i kö.

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

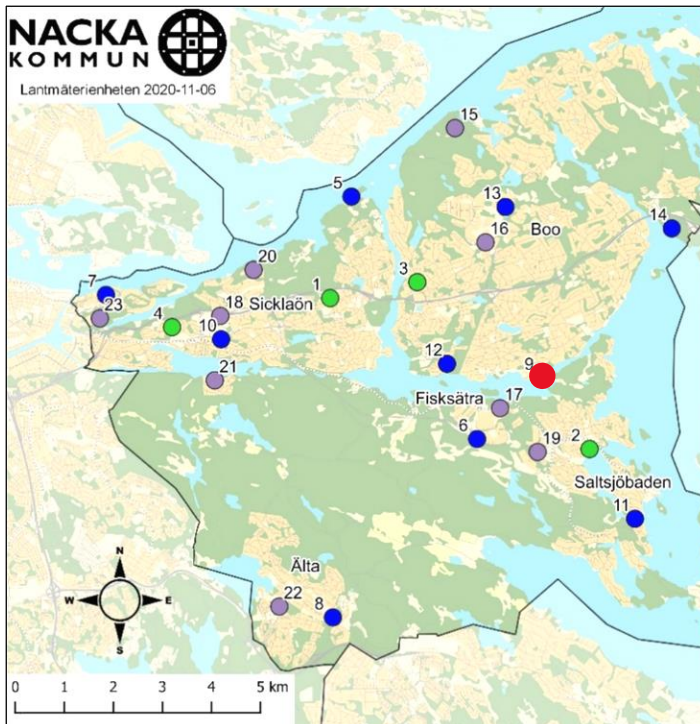
### 3.5. Känslighetsanalys

Behovet av platser varierar vanligtvis mycket under årets månader. Under pandemin har variationerna varit större än tidigare och under våren 2021 var ökningen extremt stor.



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 särskilda boenden



Planerade boenden

Befintliga boenden

Boende nr	Befintliga särskilda boenden	Platser
1	Nacka seniorcenter Ektorp	116
2	Nacka seniorcenter Sjötäppan	62
3	Nacka seniorcenter Sofiero	41
4	Nacka seniorcenter Talliden	45
5	Attendo Kungshamn	54
6	Båthöjden Plaza, Vardaga	56
7	Danvikshem särskilt boende	238
8	Ersta diakoni Sarahemmet	54
9	Gammeluddshemmet avaktiveras 2021-12-16	0
10	Lillängen, Vardaga	45
11	Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
12	Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	36
13	Villa Sarvträsk, Vardaga	54
14	Silver Life, Graninge Strand	54

Boende nr	Boende	Platser	Preliminär inflyttning år
21	Hästhagen	59	Hösten 2022
15	Hasseludden	60	2023/2024
17	Fisksätra	72	2024
16	Orminge centrum	72	2025
22	Älta centrum	54	2028
19	Saltsjöbadens centrum	72	2030 - 2040
18	Järlahöjden	72	2030 - 2040
23	Henriksdal	72	2030 - 2040
20	Bergs Gärd	72	2030 - 2040
13	Sarvträsk	Preliminär utbyggnad	
	<b>Summa nya platser</b>	<b>666</b>	

### 3.7. Planering av övriga boenden för seniorer

- Silverlife i Graningestrand. Inflyttning påbörjades 2019
  - 42 hyresrätter med inflyttning december 2021
  - 23 bostadsrätter, inflyttning sista kvartalet 2022.
- Nya Gatan, 24 hyreslägenheter, inflyttning augusti 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 ovissa.

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

## 4. 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.

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.