

2017-03-15

## Rapport

Socialnämnden

# Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2017-2030

## Sammanfattning och slutsatser

Det är svårt att bedöma hur Nacka kommuns ökade befolkningsmängd kommer att påverka behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning och personer som av olika skäl inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Rapporten gör ett försök att ge en ram för en möjlig behovsökning utifrån aktuella behov och demografi.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas till och med 2030. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosen ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns 135 lägenheter inplanerade till och med 2030. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.

## Bakgrund

### Socialnämndens ansvar

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt till bostad. Endast tre grupper i samhället har en lagstadgad rätt till bostad. Det är personer med funktionsnedsättning vilket är socialnämndens ansvar, bostäder för äldre som på grund av sina svårigheter inte klarar av att bo i ett ordinarie boende vilket är äldrenämndens ansvar och personer som fått permanent uppehållstillstånd som är arbets- och företagsnämndens ansvar.

Kommunen har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens intention är att Nacka ska vara en bra kommun att bo i för personer med funktionsnedsättning samt personer som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kräver samordnad planering och fokus på hållbar utveckling, både mänskligt och miljömässigt. Nacka kommun står inför en stor utmaning under de kommande åren. Behovet av bostäder för ovan nämnda målgrupper ökar markant och i all kommande stadsplanering måste dessa behov beaktas. Det är av största vikt att ha en god kontakt och träffa överenskommelser

med fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till bostäder för prioriterade målgrupper. Det ställer stora krav på samverkan mellan olika aktörer, såväl interna som externa.

## Planering av bostäder

Utifrån de olika nämndernas behovsprognoser tar fastighetsprocessen årligen fram en bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommunedel. Planeringen samordnas med enheten för strategisk fastighetsutveckling. Det sker genom ett nära samarbete med berörda enheter.

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att skriva projektdirektiv när nya planer tas fram. I direktiven ska bland annat behovet av bostäder för de olika nämnderna finnas med. Detta för att förenkla processen kring alla yttranden och för att tillförsäkra sig att behoven tillgodoses.

Socialnämndens behov av grupp- och servicebostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL<sup>1</sup>) finns med i den långsiktiga planeringen. Arbets- och företagsnämnden och socialnämnden arbetar för att behovet av bostäder för nyanlända och personer som står utanför den ordinarie arbetsmarknaden tillgodoses. Arbetet sker genom att kontinuerligt samarbeta med fastighetsutvecklare och fastighetsägare.

## Målgrupper

En funktionsnedsättning är en nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Personer med funktionsnedsättning kan få olika former av stöd av socialtjänstlagen om de själva inte kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt (4 kap. 1 § SoL).

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig assistans, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolungdom över 12 år, bostad med särskild service för barn och ungdomar, bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna och daglig verksamhet.

För att få rätt till LSS ska man tillhöra någon av lagens tre personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder till följd av skada eller sjukdom.
3. Personer med varaktiga eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen

---

<sup>1</sup> Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

## **Boende enligt lagen om stöd och service**

LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

### **Boendialternativ**

Det finns tre alternativa boendeformer, för samtliga gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte har en institutionell prägel.

### **Gruppboende**

En gruppboende är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

### **Serviceboende**

En serviceboende består av ett antal lägenheter, cirka 10 -12 som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas stöd i den omfattning som han eller hon behöver.

### **Annan särskilt anpassad bostad**

Med ”annan särskilt anpassad bostad för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov men utan fast bemanning

## Befintliga och planerade grupp- och servicebostäder LSS



● befintliga LSS-bostäder    ● planerade LSS-bostäder

## **Befintliga grupp- och servicebostäder LSS**

### **I kommunal regi:**

• Bergåsen	9 platser
• Draken	7 platser
• Laken	8 platser
• Skymningsvägen	6 platser
• Kvarnvägen	6 platser
• Vattenverksvägen	6 platser
<b>Totalt antal platser</b>	<b>42 platser</b>

### **I privat regi, entreprenadupphandlade:**

• Ametisten södra	4 platser
• Ametisten norra	6 platser
• Kompassen	5 platser
• Rodret	5 platser
• Rudsjövägen	6 platser
• Skogalundsklippan	15 platser
• Kantatvägen	6 platser
• Solsidevägen	6 platser
• Tellusvägen	6 platser
• Hedvigslund 1	7 platser
• Hedvigslund 2	7 platser
<b>Totalt antal platser</b>	<b>73 platser</b>
	<b>115 platser</b>

### **I privat regi, ej upphandlade**

Henriksdal	3 platser
Braxen	7 platser
Platser i andra kommuner	32 platser
<b>Antal platser totalt 2016</b>	<b>157 platser</b>

## Planerade grupp- och servicebostäder LSS

• Tollare Port	10 platser
• Nya Gatan	12 platser
• Apelvägen	6 platser
• Storängen	5 platser
• Kvarnholmen	6 platser
• Nobelberget	6 platser
• Älta centrum	6 platser
• Centrala Nacka	6 platser
• Centrala Nacka	12 platser
• Orminge centrum	12 platser
• Saltsjöbadens centrum	6 platser
• Saltsjöbadens centrum	12 platser
• Ektorps centrum	6 platser
• Henriksdal	12 platser
• Henriksdal	6 platser
• Bergs Gård	12 platser
<b>Totalt antal platser</b>	<b>135 platser</b>

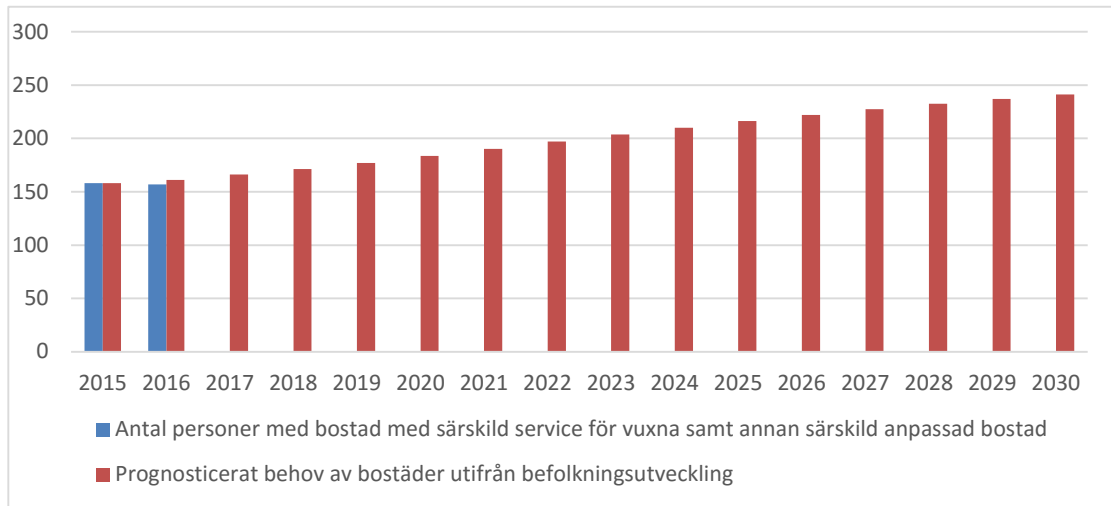
## Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2005 hade 329 personer LSS-insatser och i oktober 2016 hade 565 personer beslut om insatser, en ökning med cirka 70 %. Av dessa bodde 157 personer, cirka 30 procent, i grupp- service eller annan särskilt anpassad bostad.

Personerna med LSS-insats motsvarar 0,565 procent av Nackas befolkning. Denna siffra är något lägre än motsvarande siffra för Stockholms län som är 0,6 procent och genomsnittet för riket som är 0,7 procent.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosen ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och utveckling av behov inom målgruppen då denna ökar kontinuerligt. Troliga förklaringar är en ökad diagnosticering av personer inom autismspektrumtillstånden. Flera av dem kommer att kunna bo i ordinärt boende med annan insats. Bedömning av behov och rätt till olika insatser kan även påverkas av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplanen ska därför användas med viss försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder finns 135 lägenheter inplanerade. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.



## Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

### Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning

#### I kommunal regi:

- 197:an 7 platser
- Måsen 8 platser

**Totalt antal platser 15 platser**

#### I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ektorps 6 platser
- Skogalundsklippan 5 platser

**Totalt antal platser 11 platser**

Gruppboendena i Ektorps och på Skogalundsklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter.

## Hyreslägenheter

Hyresrätterna är relativt ojämnt fördelade i kommunen. En stor andel hyresrätter finns i Fisksätra och i Björknäs medan det i Saltsjöbaden inte finns några hyresrätter alls. Även i Orminge och Ektorp är andelen hyresrätter låg.

Fördelningen av nya hyresrätter kommer att göras dels genom en avvägning för att främja en jämnare fördelning av hyresrätter i kommunens olika delar, dels med en viss hänsyn till markpriserna i Nacka.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

### Sociala hyreskontrakt

Socialtjänsten hyr cirka 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år. Alla kontrakt benämns som sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger, bostadsrätter som kommunen hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar. Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

### Tidsbegränsade kontrakt

De sociala hyreskontrakten som beviljas är tidsbegränsade för en period på 4+4 år och förenade med särskilda villkor. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Utredning om socialt hyreskontrakt kan göras av socialsekreterare från antingen socialnämnden, äldre- eller arbets- och företagsnämnden. Den stora utmaningen är att 140 av kommunens 201 hyresgäster har bott väldigt länge i sin bostad. Socialtjänsten har därför påbörjat ett utvecklingsarbete, med omarbetade riktlinjer för att tydligare koppla de sociala hyreskontrakten till en bostadssocial insats.

Under 2016 startade en översyn med fokus på att se över lägenheternas storlek i förhållande till nuvarande familjesituation. Det har lett till att ett antal hyresgäster har sagts upp och erbjudits en ny mer anpassad bostad och några har på egen hand ordnat bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är av stor vikt att arbeta aktivt med de sociala kontrakten för att undvika att fler får besittningsrätt på lägenheterna.

### Behov av hyreskontrakt

Den stora befolkningstillväxten som kommunen nu planerar för kommer sannolikt innebära ett ökat behov av sociala bostäder, hur omfattande är däremot mycket svårt att förutspå.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

I den kommande planeringen av bostäder behövs ett nära samarbete med de privata fastighetsägarna.