



## RAPPORT

---

# PROGNOS FÖR SOCIALTJÄNSTENS BEHOV AV BOSTÄDER 2015-2030

2014-12-01  
Lotta Nordkvist  
SÄN 2014/503-709



## Sammanfattning

Prognosen för social- och äldre nämndens behov av bostäder ligger till grund för den fortsatta planeringen. Prognosen ger en bild över behovet av bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och individ- och familjeomsorgens målgrupper.

Nacka kommun står inför en stor utmaning under de kommande åren. Behovet av bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och inte minst gruppen flyktingar ökar markant. Det är av största vikt att Nacka kommun etablerar en god kontakt och träffar överenskommelser med etablerade och framtida fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till fler hyresbostäder för prioriterade målgrupper. Det ställer stora krav på samverkan mellan enheter internt, med fastighetsägare och byggföretag.

Befolkningsmängden kommer att öka från ca 96 000 till cirka 140 000 år 2030 om det planerade bostadsbyggandet genomförs. Utbyggnaden kommer att ligga på nivåer som är mer än dubbelt så höga jämfört med den senaste tioårsperioden.

Det är svårt att bedöma hur denna utveckling kommer att påverka behovet av bostäder till personer med behov av stöd från socialtjänsten. Befolkningsstillväxten har sannolikt ett ganska svagt samband med de ökade behoven men kan komma att öka inom vissa områden. I rapporten görs ett försök att ge en ram för en möjlig behovsökning, utifrån befolkningsutveckling och demografi.

## Särskilt boende för äldre

Antalet äldre personer kommer att öka under de kommande åren. Det beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora grupp födda på 40-talet kan komma att behöva särskilda boendeformer.

### *En preliminär prognos av behovet på särskilt boende för äldre*

Det demografiska trycket kommer att innebära en kraftig ökning av platsbehovet i särskilt boende för äldre. Under de närmaste fem åren beräknas behovet av platser att öka med 20 per år och därefter med 35 platser per år t o m 2030, vilket skulle kunna innebära ett behov av ytterligare 485 platser.

Anordnarna garanteras inte 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.

## Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste 10 års- perioden. År 2005 hade 329 personer LSS insatser och i oktober 2014 hade 525 personer beslut om insatser. Det innebär att personer med LSS beslut har ökat med cirka 22 personer per år. Av dessa bor cirka 30 procent i gruppboende, serviceboende eller särskilt anpassad bostad, en ökning med ungefär 6 bostäder per år.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare 90 lägenheter att behöva byggas mellan åren 2015-2030.

Det är troligt att behovet av lägenheter kommer att öka ytterligare under perioden på grund av den stora inflyttningen. I vilken utsträckning behoven kommer att öka i förhållande till befolkningsmängd är mycket svårt att beräkna.

### **Individ- och familjeomsorg**

Det är av största vikt att Nacka kommun etablerar en god kontakt och träffar överenskommelser med etablerade och framtida externa fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till fler hyresbostäder för prioriterade målgrupper. Ett flertal hyresrätter har de senaste åren omvandlats till bostadsrätter vilket gör att tidigare möjligheter till att få ett förstahandskontrakt nu begränsas avsevärt.

I dagsläget hyr kommunen ut drygt 200 lägenheter, bostäder som hushåll hyr i andra hand. Antalet bostäder har legat konstant, cirka 200 lägenheter sedan år 2010. Den starka befolkningstillväxt som kommunen står inför kommer sannolikt att innebära att behovet av sociala bostäder ökar. Det är dock mycket svårt att göra antaganden om i vilken takt behovsökningen kommer att ske. Låter man antalet bostäder öka i takt med befolkningsökningen skulle antalet behovet av bostäder öka från cirka 200 i dagsläget till nästan 300 år 2030, enligt bilden nedan.

## **Bakgrund**

### **Socialtjänstens bostadsansvar**

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt till bostad, endast tre grupper i samhället har lagstadgad rätt till bostad. Dessa grupper är personer med funktionsnedsättning, äldre som på grund av sina svårigheter inte klarar av att bo tryggt i ett ordinärt boende samt personer som söker asyl i Sverige

Övriga personer som kan behöva socialtjänstens stöd är personer med en svag ställning på bostadsmarknaden. En svag ställning innebär att den enskilde inte kan eller har stora svårigheter att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden eller löper en överhängande risk att bli av med sin bostad. En av svårigheterna är att fastighetsägarna ställer allt för höga krav på de bostadssökande.

### **Särskilt boende för äldre**

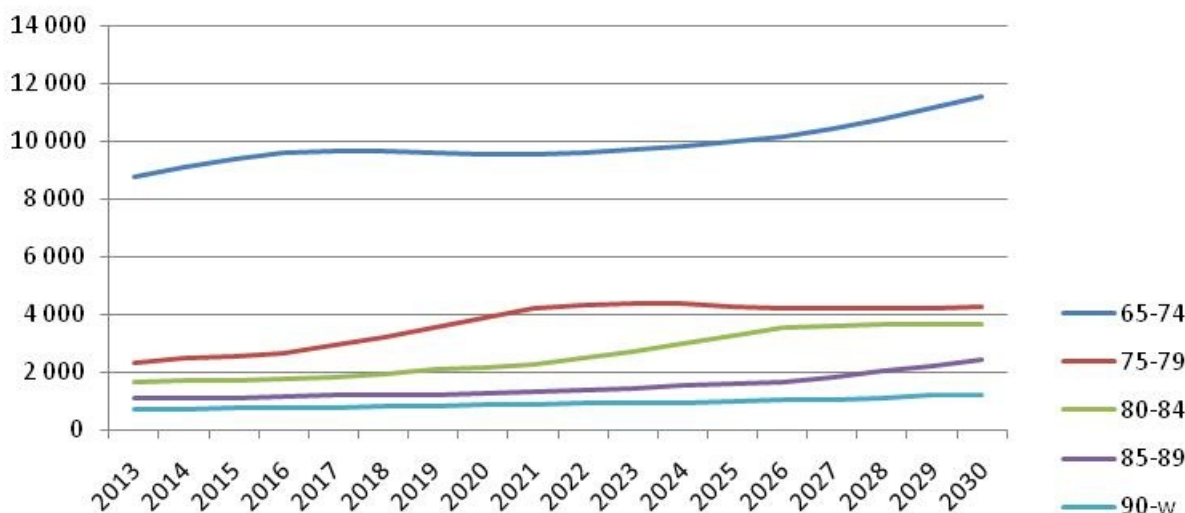
Social- och äldrenämnden ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer med service och omvårdnad för äldre personer i behov av särskilt stöd.

Det finns ett brett utbud av särskilda boenden för äldre med stor valfrihet och hög kvalitet i Nacka. Idag bor cirka 580 Nackabor i särskilt boende för äldre. Behovet av platser varierar mycket över tid. I nuläget är väntetiden 30 dagar för att få en plats men behoven kan förändras mycket snabbt. Personer som flyttar till särskilt boende idag har en snittålder på 85 år och ett omfattande behov av omvårdnad. Hälften av de personer som flyttar in idag bor kvar under en kortare period än ett år på det särskilda boendet.

## Bostadsprognos

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

*Nedan visas befolkningsprognosen i olika åldersgrupper.*



*Det är främst i de äldre åldersgrupperna som behov av särskilt boende kan uppstå. I tabellen nedan visas andelen personer som år 2013 bodde i särskilt boende i Nacka kommun*

65-74 år	1 %
75-79 år	3 %

80-84 år	7 %
85-89 år	14 %
90 + år	32 %
65+ år	4 %

För att uppskatta det kommande behovet av särskilt boende kan ovanstående procentsatser kopplas till befolkningsprognosen för motsvarande åldersgrupper.

Det finns en mängd osäkra faktorer som kan påverka prognosen:

- Äldres hälsa och därmed förändrade behov av omsorg
- Förändrade lagkrav som kan påverka bedömningen av behovet av bostad
- Äldre personers flytt mönster

I majoritetspartiernas politiska plattform för 2015-2018 går att läsa;

”äldrenämnden ska bl a verka för att fler boenden för äldre byggs, både för personer med och utan vårdbehov. Det kan handla om särskilda vårdboenden med olika inriktning, trygghetsboenden och seniorlägenheter med både hyres- och bostadsrätter. Äldre ska också kunna söka sig till de boenden de önskar i hela länet.”

Detta kan naturligtvis komma att påverka behovet av särskilt boende i Nacka kommun. Metoden ger ändå en fingervisning av hur behovet av särskilt boende kan komma att utvecklas.

#### *En preliminär prognos av behovet på särskilt boende för äldre*

Det demografiska trycket kommer att innebära en kraftig ökning av platsbehovet i särskilt boende för äldre. Under de närmaste fem åren beräknas behovet av platser att öka med 20 per år och därefter med 35 platser per år t o m 2030, vilket skulle innebära ett behov av ytterligare 485 platser. Planeringen av tre särskilda boenden pågår vilket innebär ett tillskott på cirka 150 platser.

De privata anordnarna garanteras inte 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.

## Planerade och kommande behov av bostäder

Under den närmsta femårsperioden kommer tre särskilda boenden att vara klara för inflyttning.

- Tollare 54 platser
- Graninge 54 platser
- Ältadalen 45 platser

När Nacka Bygger Stad är det av stor vikt att planeringen av ytterligare särskilda boenden påbörjas snarast.

## Boende enligt lagen om stöd och service enligt LSS

Verksamheten enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som lagen omfattar. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med LSS är att säkerställa rätten till en bostad.

### Boendialternativ

En bostad kan vara utformad på olika sätt men tre huvudformer kan urskiljas:

- gruppboende
- serviceboende och
- annan särskilt anpassad bostad.

För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel.

### Gruppboende

Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett litet antal fullvärdiga lägenheter(max6) som är grupperade kring gemensamma utrymmen.

### Serviceboende

En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensamma utrymmen och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och kan ligga samlade i samma eller kringliggande hus.

Serviceboende är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboende. Liksom lägenheterna i en gruppboende ska även serviceboendets lägenheter vara fullvärdiga. En serviceboende består av cirka 12 lägenheter.

### Annan särskilt anpassad bostad

Med ”annan särskilt anpassad bostad” avses en bostad med viss grundanpassning som tillgodoser behoven för personer med funktionsnedsättning men utan fast bemanning. Behovet av stöd och service i anslutning till boendet kan tillgodoses inom ramen för de insatser som

finns att tillgå enligt LSS, t.ex. personlig assistans samt ledsagarservice. Stöd kan även ges i form av hemtjänst enligt socialtjänstlagen.

### **Behovsprognos**

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste 10 års- perioden, år 2005 hade 329 personer LSS insatser och i oktober 2014 hade 525 personer beslut om insatser. Det innebär att personer med LSS beslut ökat med cirka 22 personer per år. Av dessa bor cirka 30 procent i gruppboende, serviceboende eller särskilt anpassad bostad, en ökning med ungefär 6 bostäder per år.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare 90 lägenheter att behöva byggas mellan åren 2015-2030.

Det är troligt att behovet av lägenheter kommer att öka ytterligare under perioden på grund av den stora inflyttningen. I vilken utsträckning behoven kommer att öka i förhållande till befolkningens mängd är mycket svårt att beräkna.

Nedan visas utvecklingen av antalet personer i LSS-boende samt antalet personer totalt med LSS-insatser sedan 2005. Linjerna ”Demografi 18-25” samt ”Demografi 18-64” visar hur utvecklingen från 2005 skulle sett ut om den procentuellt följt befolkningsutvecklingen för respektive åldersgrupper i Nacka kommun.

Utvecklingen av antalet personer i LSS-boenden har som framgår av bilden varit ganska samstämmig med utvecklingen av antalet personer i åldersgruppen 18-25 år i kommunen. Det är därmed inte säkert att det finns ett tydligt samband, då gruppen som bor i LSS- bostäder är så liten kan det vara slumpen som gjort att utvecklingen sammanfaller.

### **Planerade och kommande behov av bostäder**

Under nästkommande år kommer två servicebostäder LSS att vara klara för inflyttning.

- Tollare 12 lägenheter
- Ektorp 12 lägenheter

Annan särskilt anpassad bostad, cirka 5 lägenheter.

Social- och äldreutskottet påtalar behovet av LSS- bostäder i yttranden när nya detaljplaner tas fram. Det är av stor vikt att planeringen av ytterligare LSS bostäder påbörjas snarast.

### **Boende för psykiskt funktionsnedsatta**

Bostad med särskild service erbjuds personer som på grund av fysiska, psykiska eller andra skäl behöver mer stöd än det som kan ges i ordinärt boende.

Målgruppen för psykiskt funktionsnedsatta är personer med allvarlig psykisk sjukdom/störning, som orsakat en funktionsnedsättning i sådan grad att den inverkar på den

dagliga livsföringen och att detta handikapp bedöms som långsiktigt. Även om man inte kan bo i ett ordinärt boende, vilket ska eftersträvas, ska den enskilde ha möjlighet till ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Bostaden bör vara fullvärdig, vara den enskildes privata och permanenta hem och inte ha institutionell prägel. Den egna bostaden är många gånger mycket betydelsefull för personer med omfattande psykisk sjukdom/störning då många tillbringar en stor del av sin dag i det egna hemmet.

### Behov av bostäder

Två av de nuvarande gruppboendena består enbart rum och de boende delar hygienutrymmen och kök. Dessa behöver ersättas med totalt 12 fullvärdiga lägenheter. Behovet har under flera år fått stå tillbaka och bör därför prioriteras.

### Individ- och familjeomsorgen, vuxna och barn/ungdom

Mycket visar på att det blir allt svårare för resurssvaga grupper att hävda sig på den öppna bostadsmarknaden och allt fler får svårigheter att på egen hand skaffa en bostad.

Personer med en svag ställning på bostadsmarknaden kan behöva stöd från socialtjänsten. En svag ställning innebär att den enskilde inte kan eller har stora svårigheter att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden eller löper en överhängande risk att bli av med sin bostad. En av svårigheterna är att fastighetsägarna ställer allt för höga krav på de bostadssökande.

Socialtjänsten har inga möjligheter att ensam ta ansvaret för att tillhandahålla bostäder. Samverkan inom kommunen och mellan kommunen och andra parter såsom hyresvärdar, kronofogdemyndighet m fl. är därför av stor vikt för att öka antalet personer som kan få/behålla sitt förstahandskontrakt.

Kommunen hyr idag ett antal lägenheter av privata fastighetsägare. De kontrakt som hyresgästerna har en möjlighet att ta över, ett förstahandskontrakt, benämns här socialt kontrakt.

De bostäder där kontrakten inte går att omvandla benämns övriga, dessa består bl.a. av villor och bostadsrätter som kommunen äger eller hyr.

#### Andrahandskontrakt uppdelat på antal hushåll och barn 2011

Andrahandskontrakt	Antal hushåll	Varav antal barn
Sociala kontrakt	109	78
Övriga kontrakt	101	118
Summa	210	196

#### Andrahandskontrakt uppdelat på antal hushåll och barn 2014

Andrahandskontrakt	Antal hushåll	Varav antal barn
Sociala kontrakt	62	48
Övriga kontrakt	152	141
Summa	214	189



Ett flertal hyresrätter har de senaste åren omvandlats till bostadsrätter vilket gör att tidigare möjligheter att få ett förstahandskontrakt nu begränsas avsevärt.

Det är av största vikt att Nacka kommun etablerar en god kontakt och träffar överenskommelser med etablerade och framtida externa fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till fler hyresbostäder för prioriterade målgrupper.

I dagsläget hyr kommunen ut drygt 200 lägenheter s.k. sociala bostäder. Antalet har legat mellan 200 och 215 sedan år 2011. Den starka befolkningstillväxt som kommunen står inför kommer sannolikt att innebära att behovet av sociala bostäder ökar. Det är dock mycket svårt att göra antaganden kring i vilken takt behovsökningen kommer att ske. Låter man antalet bostäder öka i takt med befolkningsökningen skulle antalet bostäder öka från cirka 200 i dagsläget till nästan 300 år 2030, enligt bilden nedan. Det innebär en ökning med cirka 5-6 bostäder per år.

## **Behov av bostäder de kommande åren**

### **Ensamkommande barn**

Nacka kommun har idag en överenskommelse med Länsstyrelsen i Stockholms län om 15 asylplatser för ensamkommande barn. Enligt de nya fördelningstalen som är framtagna för år 2015 kommer Nacka kommun att ha 48 asylplatser. Migrationsverkets prognos säger att antalet ensamkommande barn kommer att öka i Sverige under de närmaste åren, vilket kan ses i de nya fördelningstalen för 2015.

### **Flyktingar**

Nacka kommun tecknade under 2014 en överenskommelse med Länsstyrelsen i Stockholms län om mottagande och bosättning av 40 nyanlända invandrare. För 2015 finns en preliminär prognos om att Nacka kommun ska ta emot 139 personer. Mottagandet av nyanlända innebär att kommunen ska göra bostäder tillgängliga för de som Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket anvisar till kommunen.

### **Personer utsatta för våld**

För de personer som inte själva kan tillgodose behovet av ett eget boende behövs ett antal bostäder årligen. Kvinnor som idag bor i ett skyddat boende skulle i flera fall kunna klara av ett eget boende med stöd, om det fanns tillgång till lägenheter.

### **Ungdomar**

Det finns behov av mindre lägenheter för ungdomar från 18 år vars nuvarande placering i hem för vård eller boende, familjehem eller annan vårdinrättning upphör. För närvarande är 15 ungdomar placerade för institutionsvård. Socialtjänsten har ett särskilt eftervårdsansvar vilket bl.a. innebär att tillgodose behovet av bostäder. Behovet beräknas uppgå till cirka 10 lägenheter per år.

## Vuxna

En kartläggning över hemlösheten i kommunen har genomförts under november i år, resultatet av inventering kommer att redovisas i början av 2015. Personer är som är placerade på behandlingshem, kvinnor utsatta för våld, personer med barn som bor på hotell, vandrarhem eller härbärgen m.fl. Behovet beräknas uppgå till 20 lägenheter per år.

## Genomgångsbostäder

I väntan på en permanent långsiktig lösning för samtliga målgrupper kommer ett antal genomgångsbostäder att behövas. Behovet uppskattas till 5 lägenheter per år.

## Individ- och familjeomsorgens prognos 2015-2030

Det är inte möjligt att ställa en långsiktig prognos för individ- och familjeomsorgens behov av bostäder. Tabellen nedan visar behovet av lägenheter då 2015 års siffror räknats t o m 2030.

Målgrupper	Behov av bostäder 2015-2030
Flyktingar, beräknat på 4 personer per lägenhet	520
Ungdomar	150
Vuxna	300
Genomgångsbostäder för samtliga grupper	75
Summa	1 045

## Preliminär beräkning av social- och äldrenämndens behov av bostäder 2015-2030

Behov av bostäder 2015-2030	Äldre	Funktionsnedsatta	Individ- och familjeomsorg	Summa
Antal lägenheter	485	90	1 045	1 620

## ***Öppenhet och mångfald***

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*