



PROGNOS
**SOCIALNÄMNDENS BEHOV
AV BOSTÄDER 2020–2040**

BOSTÄDER

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	2
Målgrupper	3
Definitioner – boendeformer LSS	3
Upphandling av bostäder med särskild service enligt LSS Fel! Bokmärket är inte definierat.	
Kundval i bostad med särskild service enligt LSS	4
Karta över upphandlade grupp- och servicebostäder LSS	5
Kommande behov av bostäder	6
Planerade grupp- och servicebostäder LSS.....	7
Bostäder enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning.....	9
Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning...9	
Sociala hyreskontrakt.....	10
Tidsbegränsade kontrakt.....	10
Behov av hyreskontrakt	10
Hyreslägenheter.....	11

Sammanfattning

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder utifrån aktuella behov och demografi.

Årets prognos för behovet av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) utgår från en kombination av de personer som omsorgsenheten uppgivit kommer att vilja flytta till antingen en grupp- eller servicebostad fram till 2040 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

Resultatet av inventeringen och befolkningsprognosen visar på ett behov av cirka 140 lägenheter. I prognosen finns 156 lägenheter inplanerade.

Prognosen ska användas med stor försiktighet då behovet kan komma att öka eller minska beroende på yttre faktorer.

Två gruppboendestäder enligt socialtjänstlagen¹ (SoL) för personer med psykisk funktionsnedsättning saknar fullvärdiga lägenheter. Ett nytt boende med 10 lägenheter kommer att byggas på Östra Gräsvägen inom de närmsta åren.

Socialnämnden hanterade i november cirka 170 sociala kontrakt, en minskning med 30 kontrakt jämfört med 2018.

Bakgrund

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 och för personer som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

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.

När projektdirektiv för nya stadsbyggnadsprojekt tas fram ligger denna prognos till grund för att tillgodose behovet av grupp- och servicebostäder enligt LSS och (SoL).

Prognosen visar hur mycket som behöver byggas, på vilken plats och en preliminär tidpunkt för inflyttning.

Enheten för strategisk stadsutveckling bevakar de markstrategiska frågorna och sammanväger behovet av bostäder och lokaler till en gemensam långsiktig prognos.

¹ 5 kap. 7 § SoL

Målgrupper

Kommunen har ett ansvar för att människor med funktionsnedsättning ska få bra bostäder. 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.

Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktig funktionsnedsättning goda levnadsvillkor.

I lagens personkrets ingår tre grupper

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

Definitioner – boendeformer LSS

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.

Boendalternativ

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.

Gruppboend

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

Serviceboend

En serviceboend 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.

Annan särskilt anpassad bostad

Med ”annan särskilt anpassad bostad för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionsnedsatta personers behov men utan fast bemanning. Stöd och service kan ges med insatser enligt LSS, t ex personlig assistans eller ledsagarservice alternativt i form av boendestöd eller hemtjänst enligt socialtjänstlagen.

Kundval i bostad med särskild service enligt LSS

Den 18 november 2019, § 420, fattade kommunfullmäktige beslut om att införa kundval för bostad med särskild service enligt LSS från den 1 januari 2020. Kundvalet avser grupp- och servicebostäder och innebär att anordnaren i stället för kommunen tecknar hyreskontrakt med fastighetsägaren av godkänd lokal och bostadsytor.

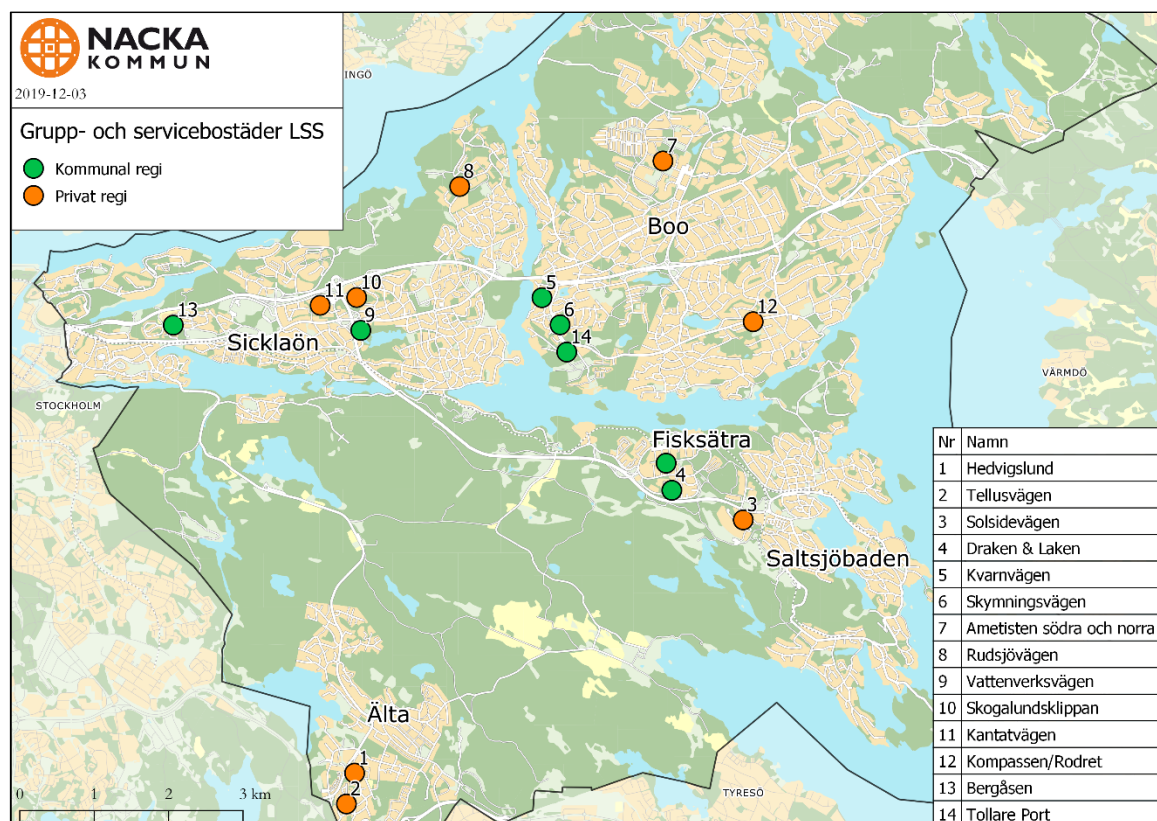
För att säkra att behoven i framtiden tillgodoses behöver socialnämnden fortsatt följa utvecklingen av byggnationer och potentiella anordnares intresse för att auktorisera sig i kundvalet.

Mer finns att läsa på www.nacka.se/anordnare-socialtjanst

Vattenverksvägens gruppbofastad LSS



Karta över upphandlade grupp- och servicebostäder LSS



Från och med 1 januari 2020

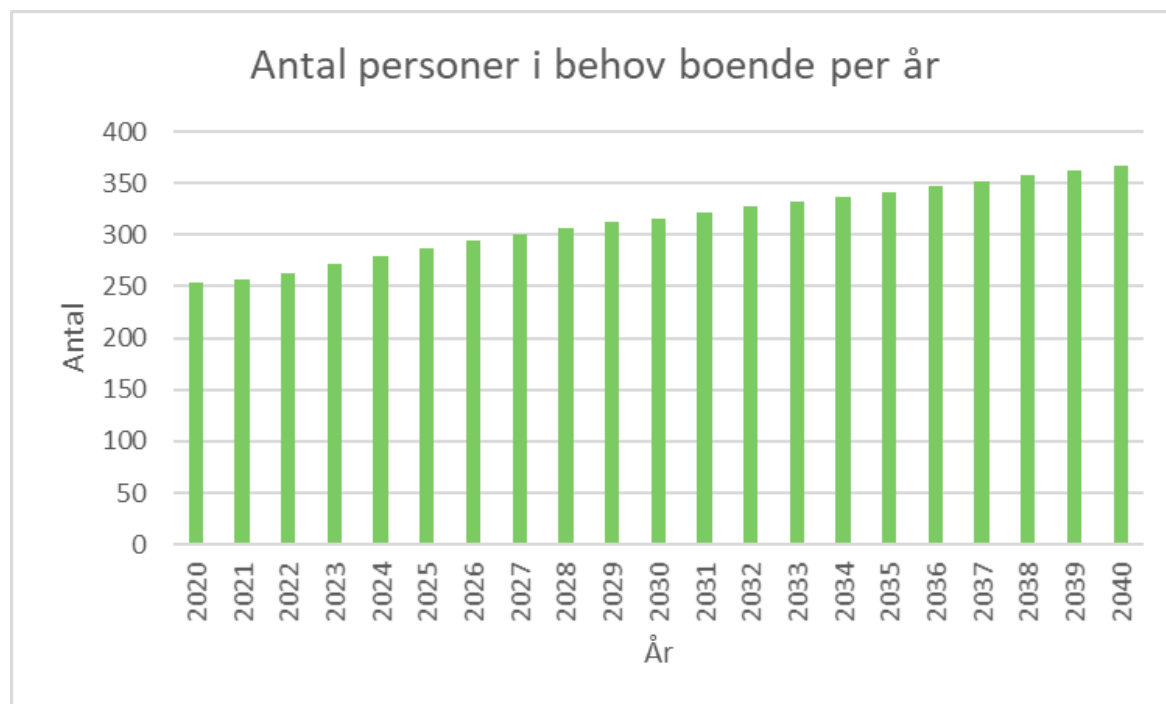
Kommunal regi	Antal platser	Privat regi	Antal platser
Bergåsen	9	Ametisten södra	4
Draken	8	Ametisten norra	6
Laken	8	Kompassen	5
Skymningsvägen	6	Rodret	5
Kvarnvägen	6	Tellusvägen	6
Vattenverksvägen	6	Hedvigslund	14
Tollare Port	12	Antal platser	40
Solsidevägen	6	Ej upphandlade	
Kantatvägen	6	Henriksdal	2
Rudsjövägen	6	Braxen	8
Skogalundsklippan	13	Externa platser	34
Antal platser	86	Totalt antal platser	170

Kommande behov av bostäder

I oktober 2019 hade 620 personer i Nacka beslut om insatser enligt LSS vilket är 0,6 procent av befolkningen. Av dessa bodde 170 personer, cirka 30 procent, i grupp- eller servicebostad.

Årets prognos utgår från en kombination av de personer som omsorgsenheten uppgivit kommer att vilja flytta till antingen en grupp- eller servicebostad fram till 2040 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

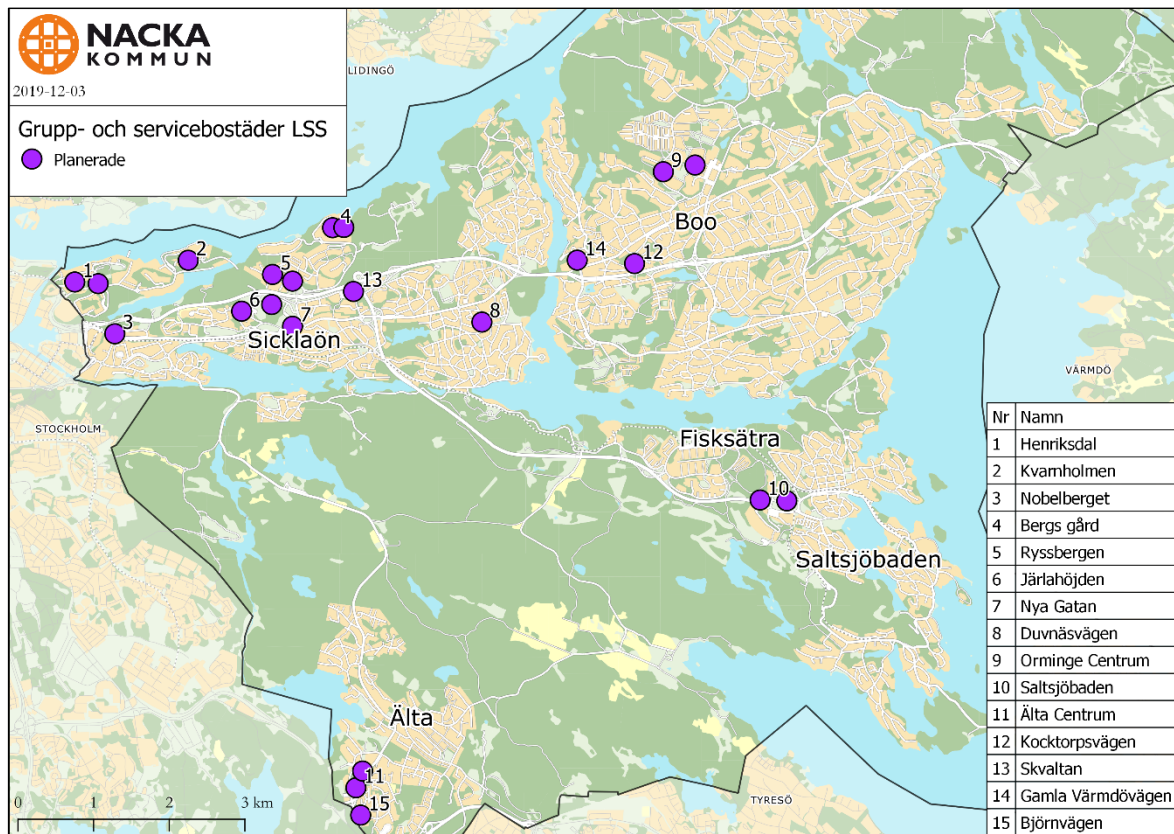
Prognos för behov av bostäder



Enligt befolkningsprognosen kommer Nacka att ha cirka 159 000 invånare år 2040. Om en lika stor andel av befolkningen då som nu kommer att ha behov av en grupp- eller servicebostad kommer ytterligare cirka 140 personer att behöva ett LSS-boende. Det går inte att i nuläget förutsäga om det är grupp- eller servicebostäder som kommer att behövas. I dag finns ungefär lika många grupp- som servicebostäder. Under prognosperioden är ytterligare 156 lägenheter inplanerade.

Behovet av bostäder kan påverkas av yttre förändringar såsom lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognosen ska därför användas med stor försiktighet då behovet kan komma att öka eller minska beroende på bland annat dessa faktorer.

Planerade grupp- och servicebostäder LSS

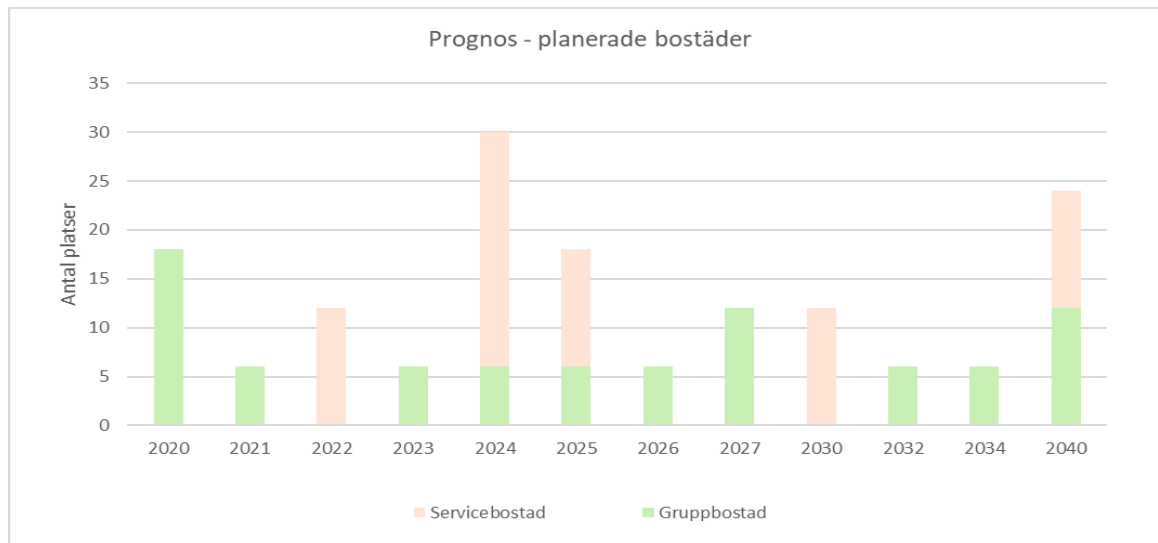


Kvarnvägens gruppbostad LSS



Boende	Gruppbostad	Servicebostad	Preliminärt inflyttningsår
Kocktorpsvägen	6		2020
Björnvägen	6		2020
Gamla Värmdövägen	6		2020
Duvnäs vägen	6		2021
Nya Gatan		12	2022
Älta centrum	6		2023
Norra Nobelberget		12	2024
Orminge Sarvträsk		12	2024
Saltsjöbaden	6		2024
Järlahöjden		12	2025
Henriksdal	6		2025
Orminge Knutpunkten	6		2026
Järlahöjden	6		2027
Kvarnholmen	6		2027
Henriksdal		12	2030
Svindarsberg	6		2032
Saltsjöbaden	6		2034
Skvaltån	6		2040
Bergs gård	6		2040
Bergs gård		12	2040
Totalt antal platser	84	72	156

Säkerheten för prognostiserat inflyttningsår minskar ju längre fram prognosen sträcker sig.



Bostäder enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning

Enligt 5 kap 7 § SoL 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

Kommunal regi	Platser
197:an	7
Måsen	8
Ektorp	6
Skogalundsklippan	4
Totalt antal platser	25

Gruppbostäderna i Ektorp 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. Ett nytt boende med 10 lägenheter kommer att byggas på Östra Gräsvägen inom de närmsta åren.

Sociala hyreskontrakt

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. För att komma ifråga för ett socialt kontrakt ska villkoren i Nackas riktlinjer för sociala kontrakt vara uppfyllda².

Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i de fall personer av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla kontrakt benämns sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger eller hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar.

Under våren 2018 har en checklista tagits fram som används när beslut om socialt hyreskontrakt fattas, detta för att säkerställa att bedömningarna görs på ett rättssäkert sätt.

Tidsbegränsade kontrakt

Sociala hyreskontrakt är tidsbegränsade till två år. Målet är att den enskilde ska ordna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

En utmaning är att flera av hyresgästerna i kommunens bostäder har bott så länge i sin bostad att de fått besittningsskydd. Många bor alltså kvar trots att de har egna inkomster och därför inte längre har behov av insatsen.

Under hösten 2018 påbörjades ett samarbetsprojekt där omsorgsenheten genomfört en kartläggning av hur behoven bland hyresgästerna ser ut. De kontrakt som innehas av hyresgäster som inte längre bedöms vara i behov av insatsen, kommer fortsatt att hanteras av enheten för fastighetsförvaltning och i möjligaste mån sägas upp. Syftet är att bostäder ska frigöras till de personer som kommunen har ett ansvar för att hyra ut till.

Behov av hyreskontrakt

Inom socialnämnden fanns i oktober 166 sociala kontrakt, en minskning med 30 kontrakt jämfört med samma månad förra året.

Ansökningar och bifall sociala kontrakt, januari - oktober. Förra årets siffror inom parentes.

2019	Ansökningar	Bifall
Antal ansökningar	8 (20)	3 (12)

² http://infobank.nacka.se/handlingar/Arbets_och_foretagsnamnden/2016/2016-04-13/11b_bilaga_Riktlinjer_sociala_hyreskontrakt.pdf

Bostadssamordnare på omsorgsenheten bistår social, äldre, och arbets- företagsnämnden med att fatta beslut om insatsen socialt hyreskontrakt. En kraftig minskning av antalet ansökningar har skett under 2019.

Hyreslägenheter

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

Vid planeringen av nya bostäder eftersträvas en jämnare fördelning av hyresrätter i de olika kommundelarna.