

# PROGNOS FÖR SOCIALNÄMNDENS BEHOV AV BOSTÄDER

SOCN 2022-00463

2022-11-19

Kvalitet vård- och omsorg



## I. Sammanfattning behov av bostäder 2023 - 2040

Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder inom Socialnämndens ansvarsområde utifrån aktuella behov och befolkningsprognos. I rapporten redovisas behovet av bostäder för personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och har behov av bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller socialtjänstlagen (SoL).

Behovsprognoserna bygger på antagandet att de bostäder som är inplanerade som tillkommande kommer att byggas på utsatt tid samt att behovet av bostäder procentuellt kommer vara en lika stor andel av befolkningen som det är i nuläget. Behovsprognosen bör utifrån detta användas med viss försiktighet, då förutsättningarna avseende byggnadstakt och behov kan komma att förändras.

Det har under de senaste åren genomförts ett riktat arbete för att höja standarden och tillgången till bostäder med särskild service enligt LSS. Det har inneburit att det enligt prognosen råder balans mellan tillgång och efterfrågan på dessa platser under förutsättningen att de tillkommande bostäderna byggs enligt planerat. Sedan år 2020 finns det kundval för boende med särskild service enligt LSS och för att möta kunders individuella behov samt öka valmöjligheten behöver det ske en ökning av antalet anordnare i kundvalet.

För personer med insats Bostad med särskild service enligt SoL finns det ett omedelbart behov av en gruppboende och på sikt att det planeras för ytterligare två gruppboenden. Det är med anledning av förväntad behovsökning samt att två av de nuvarande verksamheterna behöver avvecklas samt ersättas eftersom de inte uppfyller Inspektionen för vård och omsorgs (IVO) krav.

Under 2022 infördes kommunalt bostadstillägg till personer boendes på bostäder med särskilt service enligt LSS och SoL. Det innebär en ökad möjlighet för kunder att tacka ja till erbjudande om nybyggda bostäder som ofta ligger högre i hyresnivå än äldre bostäder.

Insatser för personer med tillfälligt behov av bostäder med särskilt stöd så som stödboende och träningslägenheter samt hem för vård och boende (HVB) upphandlas. Behovet av antalet platser regleras vid varje ny upphandling.

# Innehållsförteckning

1. **Sammanfattning behov av bostäder 2023 - 2040**
2. **Bakgrund**
  - 2.1 Kommunens ansvar
  - 2.2 Boendeformer och målgrupper
    - 2.2.1 Boendeformer stadigvarande behov
    - 2.4.2 Boendeformer tillfälligt behov
  - 2.5 Avtal- och upphandlingsformer
  - 2.6 Kommunalt bostadstillägg
3. **Befintliga och tillkommande bostäder**
  - 3.1 Bostäder med särskild service enligt SoL
  - 3.2 Tillkommande bostäder med särskild service enligt SoL
    - 3.2.1 Karta befintliga och tillkommande bostäder med särskild service enligt SoL
  - 3.3 Bostad med särskild service enligt LSS
  - 3.4 Tillkommande bostäder med särskild service enligt LSS
    - 3.4.1 Karta befintliga och tillkommande bostäder med särskild service enligt LSS
4. **Befolkningsprognos**
5. **Behovsprognos**

## 2. Bakgrund

### 2.1 Kommunens ansvar

Kommunen ska verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra. Socialnämnden ska medverka till att den enskilde får bo på ett sätt som är anpassat efter personens behov av särskilt stöd.

Det pågår kontinuerligt ett nära samarbete med andra berörda enheter i kommunen, omsorgsföretag, fastighetsutvecklare, byggföretag, intresseorganisationer med flera för att säkerställa det framtida behovet av bostäder. Enheten för strategisk stadsutveckling bevakar de markstrategiska frågorna.

Beslut fattas utifrån lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, eller med stöd av socialtjänstlagen, SoL. Det sker alltid en individuell prövning av den enskildes behov innan beslut fattas om att bevilja insats.

### 2.2 Boendeformer och målgrupper

Boendeformer beskrivs nedan utifrån stadigvarande behov och tillfälligt behov. Med stadigvarande behov avses de insatser där den enskilde med stor sannolikhet kommer att vara i behov av någon form av boendeinsats för resterande del av sitt liv. Bostadsinsatser för tillfälligt behov kan variera i längd utifrån vilket behov den enskilde har men det finns en målsättning om att den enskilde ska få möjlighet till egen bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

#### 2.2.1 Boendeformer stadigvarande behov

- **Bostad med särskild service enligt socialtjänstlagen, SoL.**  
Benämns ofta som "SoL-boenden" och är en permanent boendeform och utgörs vanligen av en gruppboende. Personer med funktionsnedsättning som inte omfattas av LSS men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av bostad med särskild service kan bli beviljade insatsen enligt SoL. Gruppboende enligt SoL är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och stödbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen i direkt anslutning till varandra, där service och omvårdnad kan erbjudas alla tider på dygnet. Antalet lägenheter avgörs av inriktningen på boendet och behovet hos de boende, det är dock vanligt med cirka 6 till 12 platser.
- **Gruppboende LSS - Bostad med särskild service enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.**

En gruppboende enligt LSS är till för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Antalet boende i en gruppboende bör vara litet, maximalt 6 personer, och under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboenden tillförsäkras goda levnadsvillkor. De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga och finnas i direkt anslutning till gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan erbjudas alla tider på dygnet.

- **Serviceboende LSS - Bostad med särskild service enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.**

En serviceboende består av ett antal lägenheter, som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus. Serviceboende är en insats som kan vara lämplig för den som inte klarar av att bo i ordinärt boende men som inte har ett så omfattande behov av stöd och service att ett boende i gruppboende är nödvändigt. I en serviceboende kan det bo fler personer än i en gruppboende. Antalet boende bör dock vara så begränsat att serviceboendet integreras i bostadsområdet för att undvika en institutionell boendemiljö.

- **Annat särskilt anpassat boende**

Med en annat särskilt anpassat boende för vuxna avses en av kommunen anvisad bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Om den enskilde behöver stöd och service i anslutning till boendet kan det erbjudas inom ramen för andra insatser enligt LSS – till exempel personlig assistans och ledsagarservice. Stöd kan även erbjudas i form av hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen.

### 2.2.2 Boendeformer tillfälligt behov.

- **Stödboende**

Stödboende är en placeringsform för vuxna, unga vuxna och ungdomar som med stöd behöver träna och förbereda sig för ett självständigt boende och liv. Insatsen beviljas utifrån socialtjänstlagen och är tidsbegränsad.

- **Träningslägenhet**

Träningslägenhet är en placeringsform för vuxna och unga vuxna som med en högre självständighetsnivå än på stödboende behöver träna och förbereda sig för ett självständigt boende och liv. Insatsen beviljas utifrån socialtjänstlagen och är tidsbegränsad.

- **Hem för vård och boende, HVB.**  
Hem för vård eller boende, HVB, är en verksamhet som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran. HVB kan rikta sig till barn, unga, vuxna eller familjer med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde, exempelvis missbruks- eller beroendeproblematik. Innehållet i verksamheten ska anpassas efter den enskildes individuella behov och förutsättningar, och utformas så att vistelsen upplevs som meningsfull. Vistelsen på ett HVB sker under begränsad tid.
- **Socialt hyreskontrakt**  
Ett socialt hyreskontrakt är en insats som kan beviljas personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den enskilde behöver ha uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad. Kommunen äger eller hyr lägenheter som sedan kan hyras ut i andra hand till den enskilde. Sociala hyreskontrakt är tidsbegränsade och målet är att den enskilde ska få tillträde till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

### 2.3 Avtal- och upphandlingsformer

Nacka kommuns styrprincip om konkurrens genom kundval och upphandling är grunden för hur socialnämnden införskaffar de boendeformer som erbjuds. Det förekommer olika former av upphandling och utifrån dessa tecknas olika former av avtal. De avtal- och upphandlingsformer som främst används av socialnämnden och hur de påverkar tillgången till boendeinsatser beskrivs nedan:

#### **Kundval**

Kundval regleras av auktorisationsvillkor och anordnare ansöker om att bli auktoriserade. Anordnare äger eller hyr fastigheten och väljer själv inriktning på boendet. Avtalen är inte tidsbegränsade, men anordnaren kan när som helst välja att gå ut ur kundvalet.

#### **Entreprenadavtal**

Nacka kommun äger eller är hyresgäst till fastigheten och upphandlar driften av verksamheten. Avtalen med leverantören är tidsbegränsade, men kunden kan bo kvar vid en ny upphandling även om det blir en ny leverantör för driften av verksamheten.

#### **Ramavtal**

Utförare äger eller hyr fastigheten. Upphandlingen beskriver ramarna för vilka avtal om insats sedan tecknas. Avtalen är tidsbegränsade, men kunden kan bo kvar i verksamheten om behovet kvarstår efter avtalstiden.

### **Internt avtal (benämns även som intern överenskommelse)**

Internt avtal tecknas med kommunens egen utförarverksamhet. Ett internt avtal tecknas när kommunens egen utförarverksamhet har vunnit en upphandling eller när driften av verksamheter inte kan upphandlas och utföras av ett privat företag. Anledning till att driften av verksamheter inte kan upphandlas och utföras av privata företag är om verksamheten bedrivs i fastigheter som inte uppfyller Inspektionen för vård- och omsorgs (IVO) krav. Det beror på att privata företag behöver tillstånd från IVO för att drifva verksamheter, vilket kommunala utförare inte behöver.

De verksamheter som bedrivs i fastigheter som inte uppfyller IVOs krav och som därför inte kan upphandlas ska på sikt avvecklas och ersättas.

### **Direktupphandlat avtal**

Dessa avtal tecknas med verksamheter utan en föregående upphandling. En direktupphandling kan vara tillämplig vid avtal om tjänster och verksamheter för enstaka väldigt specifika behov. Det förekommer dock att platser direktupphandlas av andra anledningar. En målsättning under 2022 har varit att minska antalet direktupphandlade avtal och det arbetet kommer att fortsätta under 2023.

## **2.4 Kommunalt bostadstillägg**

Under 2022 införde Nacka kommun Kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning som bor i bostad med särskild service för vuxna.

Kommunalt bostadstillägg kan beskrivas som ett komplement till Försäkringskassans bostadstillägg och syftet är att öka möjligheten för personer som beviljats boendeinsats att tacka ja även till nybyggda eller reoverade bostäder, trots att dessa kan ha en högre månadshyra än äldre fastigheter.

## **3. Befintliga och tillkommande bostäder**

### **3.1 Bostäder med särskild service enligt SoL**

I Nacka kommun finns det tre bostäder med särskild service enligt SoL. De drivs av kommunens utförare eftersom lokalerna inte uppfyller Inspektionen för vård och omsorgs (IVO) krav och därför inte kan upphandlas.

Gruppboendena Bergåsavägen och Skogalund saknar fullvärdiga lägenheter och de boende delar toalett, dusch och kök. Måsens gruppboende har lägenheter med egen toalett, dusch och kök men med ett omfattande reoveringsbehov. Under året har 197ans gruppboende fått avvecklas med anledning av ett stort reoveringsbehov. 6 kunder fick med anledning av det erbjudas boende utanför Nacka kommun.

Det är således prioriterat att kunna erbjuda bostäder med särskild service enligt SoL. Dessvärre har det planerade boendet på Östra gräsvägen ännu inte börjat byggas, och det finns enbart ett preliminärt besked för när inflyttning kan ske.

Verksamhetens namn	Platser
Måsens gruppboende (Fisksätra torg)	8
Bergåsavägens gruppboende	6
Skogalunds gruppboende	4
	18

Via inköpsportalens (ADDA) ramupphandling har Nacka kommun även externa placeringar utanför Nacka kommuns geografiska gräns. Genomsnitt antal externa placeringar var år 2022 elva personer.

### 3.1.2 Tillkommande bostäder med särskild service enligt SoL

Verksamhetens namn	Område	Platser	Inflyttning
Östra Gräsvägen	Ektorp	10	Prel. 2025

### 3.2 Bostad med särskild service enligt LSS

I Nacka kommun finns det 22 verksamheter för Bostad med särskild service enligt LSS i form av grupp- och servicebostäder. Dessa drivs av både den kommunala anordnaren samt av privata anordnare. 20 verksamheter drivs i lokaler som uppfyller Inspektionen för vård och omsorgs (IVO) krav. 2 verksamheter drivs av den kommunala anordnaren i lokaler som inte uppfyller IVOs krav och som på sikt behöver ersättas med nya lokaler. Det förekommer även ett fortsatt behov av renoveringar av fastigheter, och för att möjliggöra det behöver det finnas tillgång till evakueringsbostäder.

Kunder med beslut om bostad med särskild service enligt LSS har olika behov och det har funnits en utmaning med att möta samtliga kunders behov inom befintligt utbud av bostäder. Det förekommer därför en hög andel externa placeringar. En målsättning under 2023 är att minska andelen externa placeringar genom att öka andelen verksamheter som går med i Nacka kommuns kundval för bostad med särskilt service enligt LSS.

Internt avtal (Kommunal drift)	Inriktning	Totalt platser
Gamla värmdövägen (fd bergåsen)	Serviceboende	9
Fidravägen	Gruppboende	7 (eg.6)
Lakegatan	Gruppboende	6
Skymningsvägen	Gruppboende	6
Kvarnvägen	Gruppboende	6



Vattenverksvägen	Gruppbostad	6
Sockenvägen	Servicebostad	12
Solsidevägen	Gruppbostad	6
Kantatvägen	Gruppbostad	6
Rudsjövägen	Gruppbostad	6
Skogalundsklippan	Servicebostad	13
<b>Privat regi, entreprenad</b>	<b>Inriktning</b>	<b>Totalt platser</b>
Ametisten Södra	Gruppbostad	4
Ametisten Norra	Gruppbostad	6
Kompassen	Gruppbostad	5
Rodret	Gruppbostad	5
Tellusvägen	Gruppbostad	6
Lillvägen 16 (hedvigslund 1)	Gruppbostad	
Lillvägen 26 (hedvigslund 2)	Gruppbostad	
Björnvägen	Gruppbostad	6
<b>Privat regi, kundval</b>	<b>Inriktning</b>	<b>Totalt platser</b>
Braxen	Servicebostad	13
Harren	Servicebostad	13
Björknäs Kocktorpsvägen	Gruppbostad	6

Antal platser Gruppbostad: 95

Antal platser Servicebostad: 60

Totalt antal platser grupp- och servicebostad: 155

Externa placeringar: 40

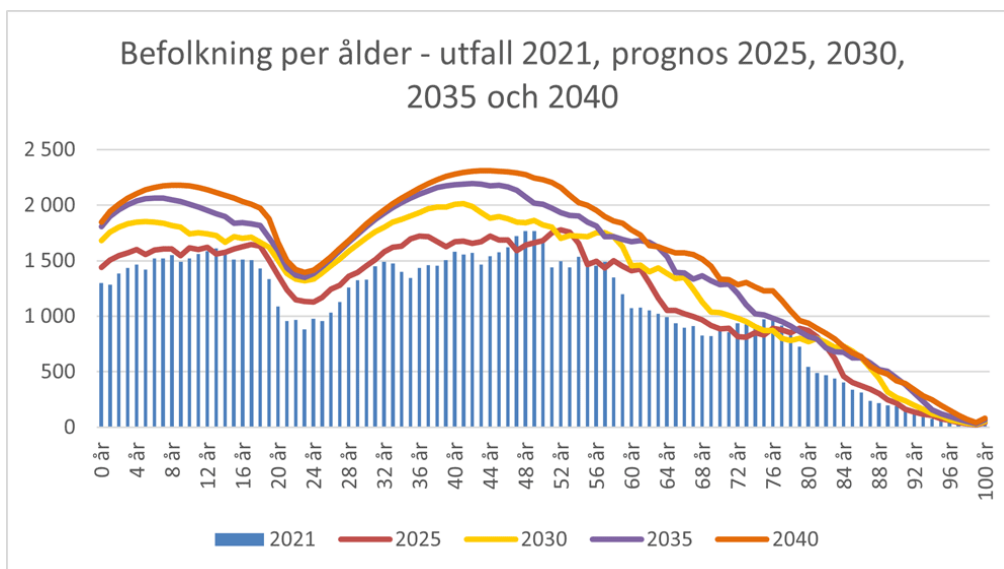
### 3.2.2 Tillkommande bostäder med särskild service enligt LSS

Boende	Gruppbostad	Servicebostad	Preliminärt inflyttningsår
Nya Gatan		12	2023
Duvnäsvägen	6		2023
Orminge Sarvträsk		12	2025
Älta Centrumkvarter	6		2026
Orminge Knutpunkten	6		2027
Henriksdalsbacken	6		2028
Kvarnholmen	6		2030 – 2040
Henriksdal		12	2030 – 2040
Bergs gård	6		2030 – 2040
Järlahöjden	6		2030 – 2040
Järlahöjden		12	2030 – 2040
<b>Totalt antal platser</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	

Andelen tillkommande verksamheter har minskat från föregående år. Det är med anledning av att nybyggnation vid Ryssbergen inte längre ingår i planeringen av tillkommande fastigheter för bostad med särskild service enligt LSS.

#### 4. Befolkningsprognos

Nacka är en växande kommun. Till år 2040 förväntas befolkningen öka med 50 000 invånare. Under den senaste tioårsperioden har snittet för den årliga befolkningstillväxten uppgått till cirka 1 700 personer. Framöver förväntas en högre tillväxttakt eftersom det ska byggas mycket nya bostäder. Fram till 2030 beräknas befolkningen växa i snitt med cirka 2 900 personer per år.



Under förutsättningen att andelen personer med funktionsnedsättning i befolkningen kommer att vara på liknande nivå som de senaste åren innebär detta en ökning av behovet av boendeinsatser och då främst bostäder med särskild service enligt SoL och LSS.

- För personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS är prognosen en ökning med 16 personer fram till 2025, 66 personer till år 2035 och 79 personer till år 2040. Totalt går antalet från 186 personer år 2022 till 265 personer år 2040.

- För personer med beslut om bostad med särskild service enligt SoL är prognosen en ökning med 7 personer fram till år 2025, 14 personer till år 2035 och 16 personer till år 2040. Totalt går antalet personer från cirka 30 personer 2022 till cirka 47 personer år 2040.

## 5. Behovsprognoser, 2023 - 2040

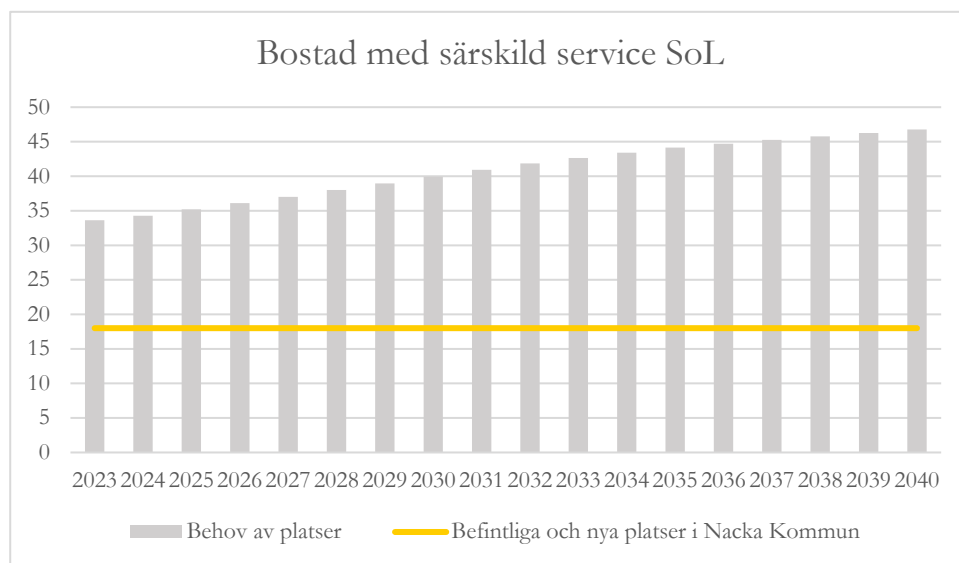
Behovsprognos för boendeinsatser bör användas med viss försiktighet.

Tillkomsten av nya boenden kan påverkas av många faktorer; bland annat projekt som av olika anledningar inte blir av eller försenas på grund av att de överklagas. Behovet av bostäder kan också komma att öka eller minska bland annat beroende på utvecklingen av befolkningens hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling.

De nuvarande behovsprognoserna bygger på antagandet att de bostäder som är inplanerade som tillkommande kommer att byggas på utsatt tid samt att behovet av bostäder procentuellt kommer vara en lika stor andel av befolkningen som det är i nuläget.

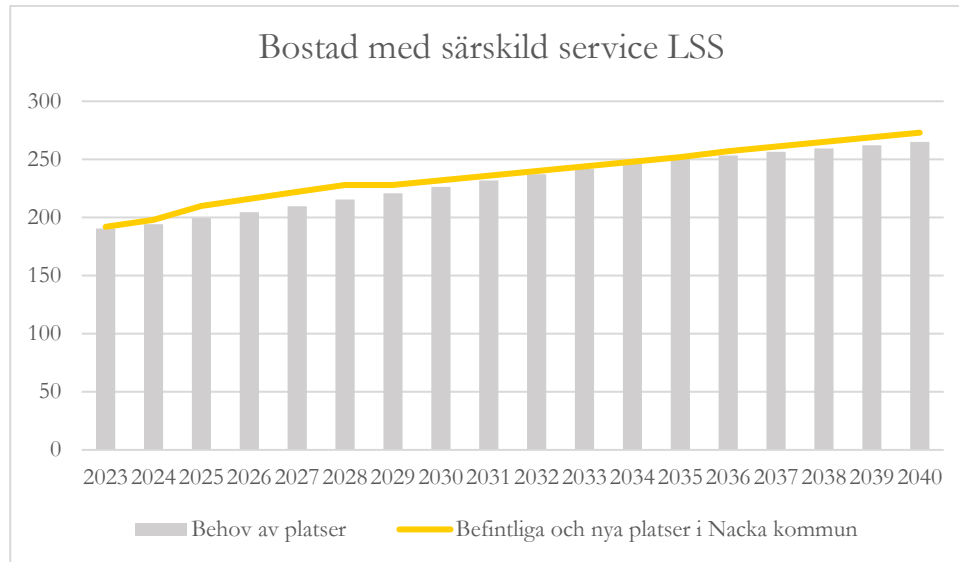
Behovsprognoserna visar att det råder balans mellan efterfrågan av bostäder, utbud av bostäder och tillkommande bostäder inom de flesta boendeformer som erbjuds till personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Inom bostad med särskild service enligt SoL råder det dock ett underskott på fullvärdiga lägenheter. Det beror på att befintliga boenden inte har fullvärdiga lägenheter samt att det saknas en planering för när nya bostäder ska byggas. För att möta behovet skulle det omgående behövas ett boende med 10 platser, och inom de närmaste åren ytterligare två boenden.



Den boendeinsats inom socialnämndens ansvarsområde som beviljas till flest personer är grupp- och servicebostad enligt lagen om särskilt stöd, LSS. Under

2022 har i genomsnitt 185 personer varje månad haft beslut om boende med särskild service enligt LSS. Enligt prognos så kommer det att vara balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder, förutsatt att planerade byggnationer genomförs samt att planerade åtgärder för att öka antalet verksamheter i kundval för bostad med särskild service enligt LSS genomförs.



En målgrupp som behöver följas särskilt under de nästkommande åren för att säkerställa att de får sitt stödbehov tillgodosett är personer med stort fysiskt samt medicinskt omvårdnadsbehov. Dessa personer är ofta boende på särskilda bostäder för äldre och när konkurrens ökar om dessa platser med anledning av en ökad andel äldre i befolkning är det viktigt att säkerställa att tillgängliga platser motsvarar behovet.

Bostäder som riktar sig till personer med behov av tillfälligt stöd så som stödboenden, träningslägenheter och HVB-boenden är upphandlade med ramavtal. Det innebär att platserna tillsätts efter behov och utifrån en bestämd rangordning. Avtalstiden varierar mellan olika upphandlingar men är ofta mellan 4 - 8 år och inför en ny upphandling genomförs en utvärdering av behov avseende antal platser och inriktning på dessa.

För samtliga boendeinsatser finns det ett behov av platser med inriktning för dubbeldiagnoser och mer komplexa behovsbilder. I nuläget är flertalet boenden inriktade för att möta en viss avgränsad målgrupp och det är stora utmaningar att hitta boendeplatser till personer som har behov av stöd med exempelvis både ett missbruk och en kognitiv funktionsnedsättning, eller som har en kognitiv funktionsnedsättning och psykisk sjukdom.