



PROGNOS FÖR SOCIALNÄMNDENS BEHOV AV BOSTÄDER 2019 – 2035



PROGNOS FÖR SOCIALNÄMNDENS BEHOV AV BOSTÄDER

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Bakgrund.....	3
Målgrupper.....	3
Definitioner – boendeformer LSS.....	4
Karta över upphandlade grupp- och servicebostäder LSS	5
Prognos	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.....	9
Tidsbegränsade kontrakt.....	9
Behov av hyreskontrakt	10
Hyreslägenheter.....	10

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 2035 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

Resultatet av inventeringen och befolkningsprognosen visar på ett behov av cirka 200 lägenheter. I prognosen finns 165 lägenheter inplanerade. För att täcka behovet behöver alltså ytterligare cirka 35 lägenheter tillkomma under de sista fem åren i prognosperioden.

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

Socialtjänsten förmedlar cirka 200 sociala kontrakt, ett antal som hållit sig konstant under ett flertal år.

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 samt 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 att behovet av bostäder tillgodoses.

Den årliga behovsprognosen ligger till grund för den långsiktiga planeringen av grupp- och servicebostäder enligt LSS och socialtjänstlagen (SoL).

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att sammanväga behovet av bostäder och lokaler till en gemensam långsiktig prognos. Prognosen preciserar hur mycket som behöver byggas, på vilken plats och när. När projektdirektiv för stadsbyggnadsprojekten tas fram ligger prognosen till grund för behoven av bostäder för socialnämndens målgrupper.

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 sätt¹.

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan också ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig

¹ 5 kap. 7 § SoL

assistans, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolorngdom 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 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 boendsalternativ 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.

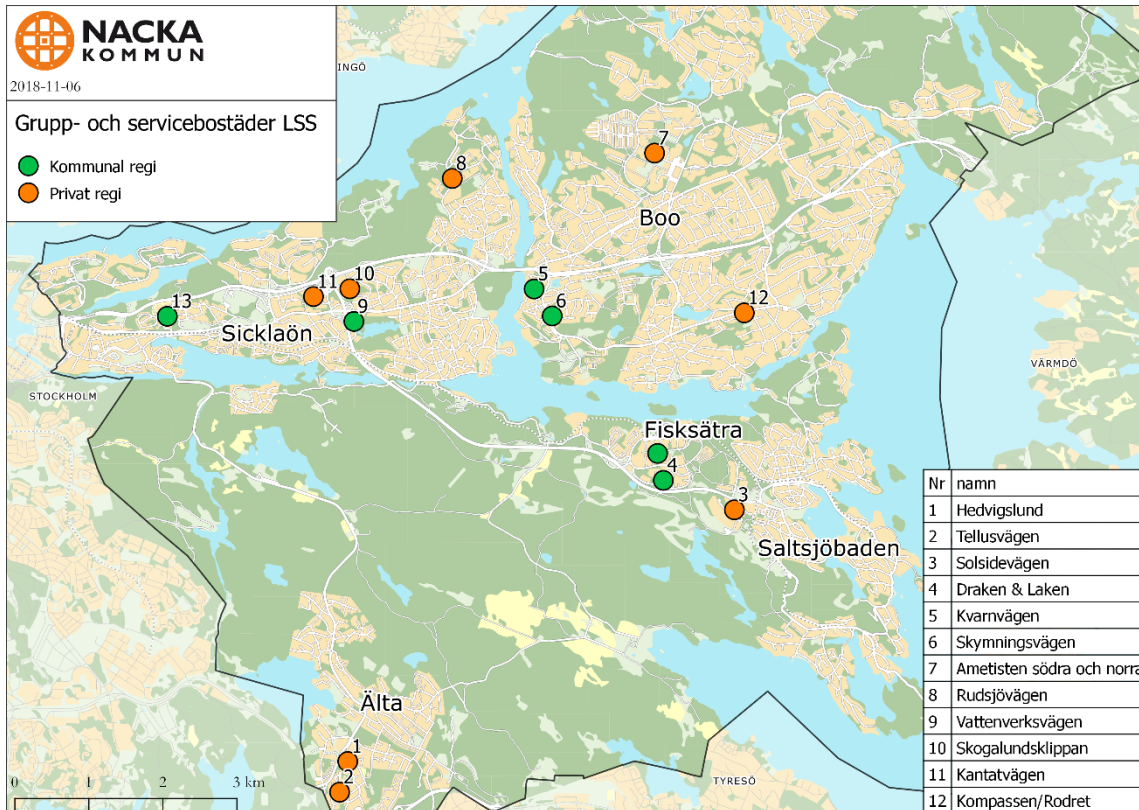
Annan särskilt anpassad boend

Med ”annan särskilt anpassad boend för vuxna” avses en boend 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.

Ordinärt boend

Ett ordinärt boend är en boend som man själv äger eller hyr. Ägaren eller hyresgästen som tillhör målgruppen kan vid behov ansöka om boendestöd i den egna boenden. Boendestöd är ett bistånd i form av stöd i den dagliga livsföringen i eget boend.

Karta över upphandlade grupp- och servicebostäder LSS



Kommunal regi	Antal platser
Bergåsen	9
Draken	8
Laken	8
Skymningsvägen	6
Kvarnvägen	6
Vattenverksvägen	6
Totalt antal platser	43

Ej upphandlade	Antal platser
Henriksdal	6
Braxen	7
Externa platser	39
Totalt antal platser	52

Privat regi	Antal platser
Ametisten södra	4
Ametisten norra	6
Kompassen	5
Rodret	5
Rudsjövägen	6
Skogalundsklippan	13
Kantatvägen	6
Solsidevägen	6
Tellusvägen	6
Hedvigslund	14
Totalt antal platser	71
Samtliga platser	166

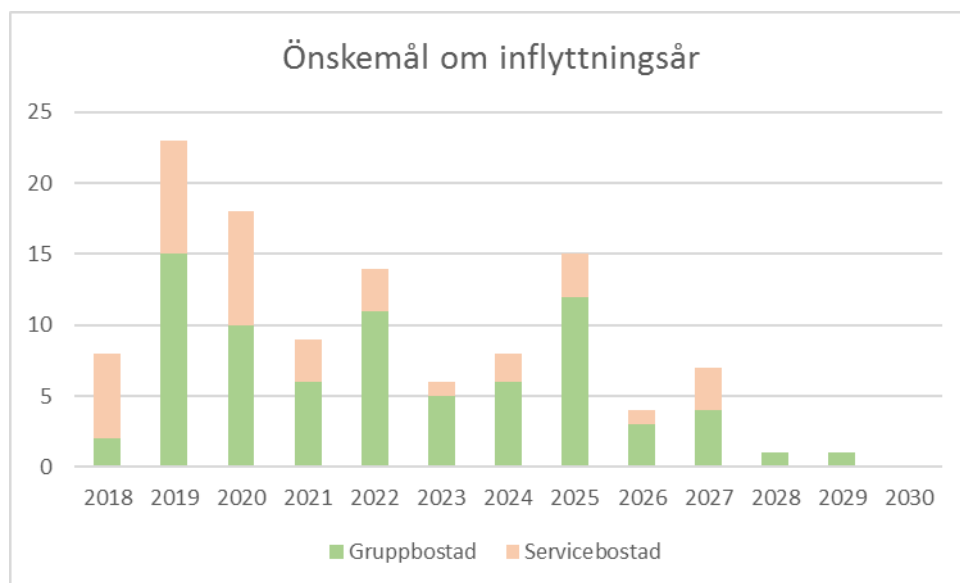
Prognos

I oktober 2018 hade 609 personer i Nacka beslut om insatser enligt LSS vilket är 0,6 procent av befolkningen. Av dessa bodde 166 personer, cirka 27 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 2035 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

Inför årets prognos gjorde omsorgsenheten en inventering av när personer med LSS-beslut skulle vilja flytta till antingen en grupp- eller servicebostad vilket var sammanlagt 126 personer.

Önskemål om inflyttningsår enligt omsorgsenhetens inventering

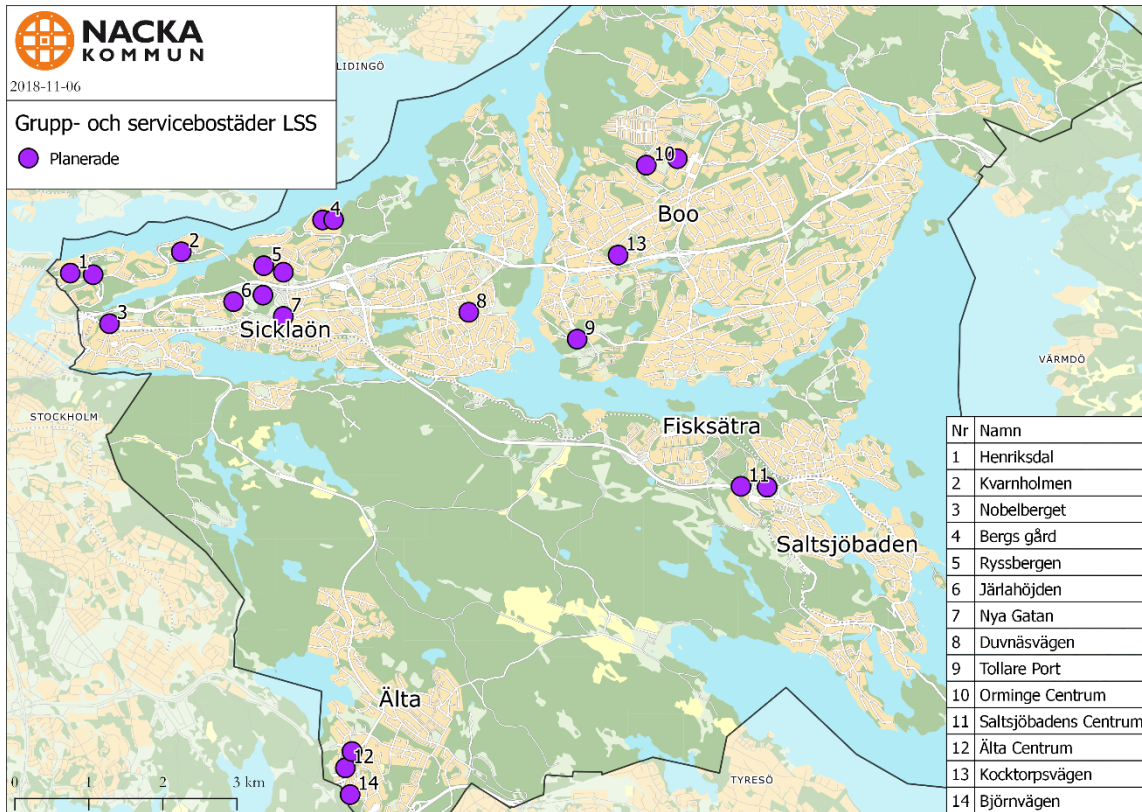


Enligt befolkningsprognosen kommer Nacka att ha 148 000 invånare år 2035. Om en lika stor andel av befolkningen då kommer att ha behov av en grupp- eller servicebostad kommer ytterligare 73 personer att behöva ett LSS-boende. Det går inte att i nuläget förutsäga om det är grupp- eller servicebostäder som kommer att behövas. I dag finns ungefär lika många grupp- som servicebostäder. Den långsiktiga planeringen är därför baserad på samma fördelning mellan de olika boendeformerna.

Resultatet av inventeringen och befolkningsprognosen visar på ett behov av ytterligare cirka 200 lägenheter till och med 2035. Till och med 2029 är 165 lägenheter inplanerade. För att täcka behovet behöver cirka 35 lägenheter tillkomma under de sista sex åren i prognosperioden. Någon planering för dessa år finns ännu inte.

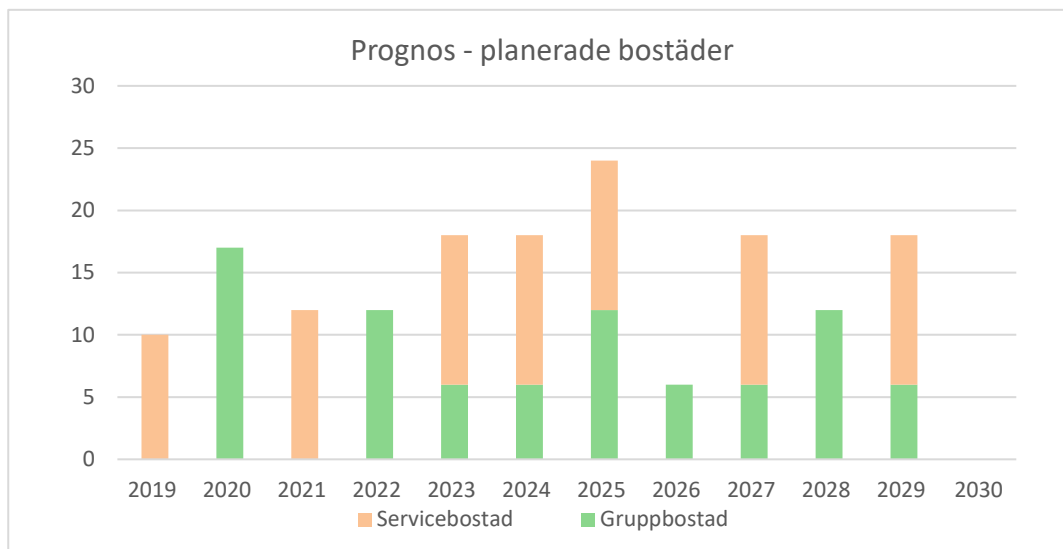
Behovet av bostäder kan påverkas av yttre förändringar såsom lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognosen ska därför användas med stor försiktighet då behovet kan komma att öka eller minska beroende på dessa faktorer.

Planerade grupp- och servicebostäder LSS



Kvarnvägen 22

Boende	Gruppbostad	Servicebostad	Preliminärt inflyttningsår
Tollare Port		10	2019
Björnvägen	6		2020
Kocktorpsvägen	6		2020
Duvnäsvägen	5		2020
Nya gatan		12	2021
Nobelberget	6		2022
Älta centrum	6		2022
Orminge centrum	6		2023
Ryssbergen		12	2023
Orminge centrum		12	2024
Ryssbergen	6		2024
Järlahöjden	6		2025
Älta centrum	6		2025
Saltsjöbadens centrum		12	2025
Kvarnholmen	6		2026
Järlahöjden		12	2027
Saltsjöbadens centrum	6		2027
Henriksdal	6		2028
Bergs gård	6		2028
Henriksdal		12	2029
Bergs gård	6		2029
Totalt antal platser	83	82	



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
Totalt antal platser	15

Privat regi	Platser
Ektorp	6
Skogalundklippan	5
Totalt antal platser	11

Gruppboendena i Ektorp och på Skogalundklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter. Därför planeras inom de närmsta åren ett boende i Skuruområdet.

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 kunna skaffa ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Vissa personer som har ett socialt hyreskontrakt får också ekonomiskt bistånd och kan därigenom få hjälp av etableringsenheten med att söka bostad.

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 har ett samarbetsprojekt påbörjats där omsorgsenheten ska genomföra en kartläggning av hur behoven bland hyresgästerna ser ut. De kontrakt som innehas av

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

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 så många bostäder ska frigöras till de personer som kommunen har ett ansvar för att hyra ut till. Projektet planeras vara genomfört i december 2019.

Arbetet med att minska antalet hushåll med besittningsskydd påbörjades redan under 2016. Genom att arbeta aktivt med exempelvis omplacering av hyresgäster till bland annat mindre lägenheter har besittningsskydden under 2018 minskat med 14 hushåll till oktober varav nio har ordnat boende på egen hand.

Behov av hyreskontrakt

Socialnämnden förmedlar cirka 200 lägenheter, ett antal som hållit sig konstant under ett flertal år.

Ansökningar och bifall sociala kontrakt. Förra årets siffror inom parentes.

2018	AFN	SOCN	ÄLN
Antal ansökningar	6 (5)	14 (9)	0 (5)
Antal bifall	1 (4)	9 (7)	0 (1)

Under 2018 har under januari till och med september 20 ansökningar om socialt hyreskontrakt inkommit. Tio av dessa har bifallits. När kommunens ansvar för nyanlända upphör efter två år kommer sannolikt flera att ansöka om sociala hyreskontrakt. Hur många som uppfyller kriterierna är svårt att bedöma, men antalet hushåll som har rätt till insatsen kommer förmodligen att öka under 2019.

Samtliga tio hyreskontrakt som har beviljats hittills i år har hanterats inom det befintliga bostadsbeståndet.

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.