

2017-11-21

Rapport

Socialnämnden

## Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2018–2030

### Sammanfattning

Rapporten, Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2018–2030, syftar till att ge en ram för en möjlig ökning av bostäder utifrån aktuella behov och demografi.

Årets beräkning av det framtida bostadsbehovet är baserad på information från utbildningsenheten och från omsorgsenheten i Nacka kommun. 133 elever i särskolan och 44 vuxna personer bedöms under perioden ha behov av en grupp- eller servicebostad.

Den stora befolkningstillväxten kommer sannolikt att innebära ett ökat behov av sociala kontrakt. När kommunens ansvar för nyanlända upphör efter två år är det också troligt att ett antal personer kan komma att ansöka om ett socialt kontrakt.

### Bakgrund

#### Socialnämndens 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 för 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 kommer att öka 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

Socialnämndens årliga behovsprognos ligger till grund för den långsiktiga planeringen av grupp- och servicebostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL<sup>1</sup>).

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att sammanväga alla nämnders behov av bostäder och lokaler till en gemensam långsiktig prognos. Prognosen preciserar vad som behöver byggas, på vilken plats och när. Prognosen ligger till grund när projektdirektiv för de olika stadsbyggnadsprojekten tas fram. I direktiven kommer bland annat behovet av bostäder för socialnämnden att finnas med. Detta för att säkerställa att nämndernas behov tillgodoses. Dessutom förenklas processen kring alla yttranden.

## 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 (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 fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen

## Boendeformer för personer med funktionsnedsättning

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.

---

<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 fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

## **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.

## **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.

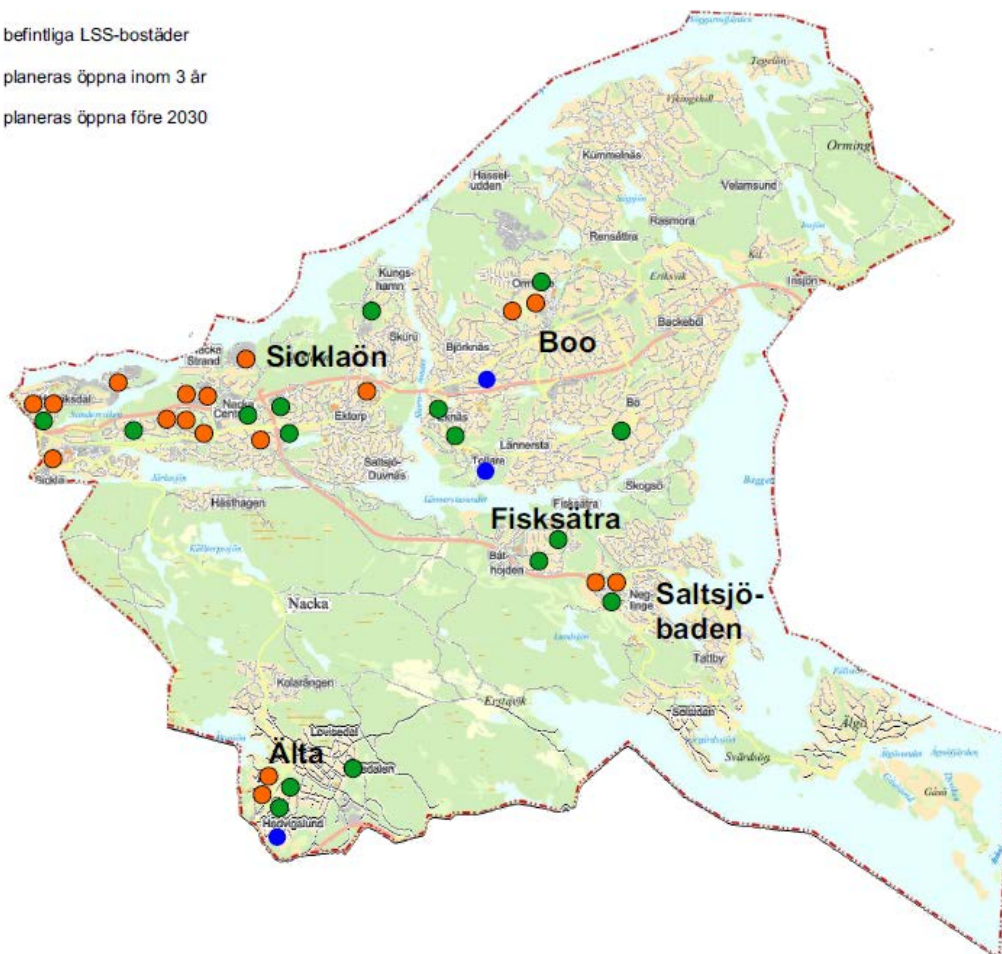
## **Ordinärt boende**

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

## Befintliga och planerade grupp- och servicebostäder LSS

### Översikt grupp- och servicebostäder LSS

- befintliga LSS-bostäder
- planeras öppna inom 3 år
- planeras öppna före 2030



## Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

### I kommunal regi:

- Bergåsen 10 platser
- Draken 8 platser
- Laken 8 platser
- Skymningsvägen 6 platser
- Kvarnvägen 6 platser
- Vattenverksvägen 6 platser

**Totalt antal platser 44 platser**

### I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ametisten södra 4 platser
- Ametisten norra 6 platser
- Kompassen 4 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

**Totalt antal platser 72 platser**

**116 platser**

### I privat regi, ej upphandlade

- Henriksdal 3 platser
- Braxen 7 platser
- Platser i andra kommuner 23 platser

**Antal platser totalt 2017 151 platser**

## Planerade grupp- och servicebostäder LSS

Totalt antal platser 171

Placering	Gruppbo­stad	Servicebo­stad
Tollare Port		10
Björnvägen	6	
Kocktorpsvägen	6	
Nya Gatan		12
Nobelberget	6	
Älta centrum	6	12
Järlahöjden	6	12
Orminge centrum	6	12
Ryssberget	6	12
Kvarnholmen	6	
Saltsjöbadens centrum	6	12
Henriksdal	6	12
Storängen	5	
Bergs Gård		12

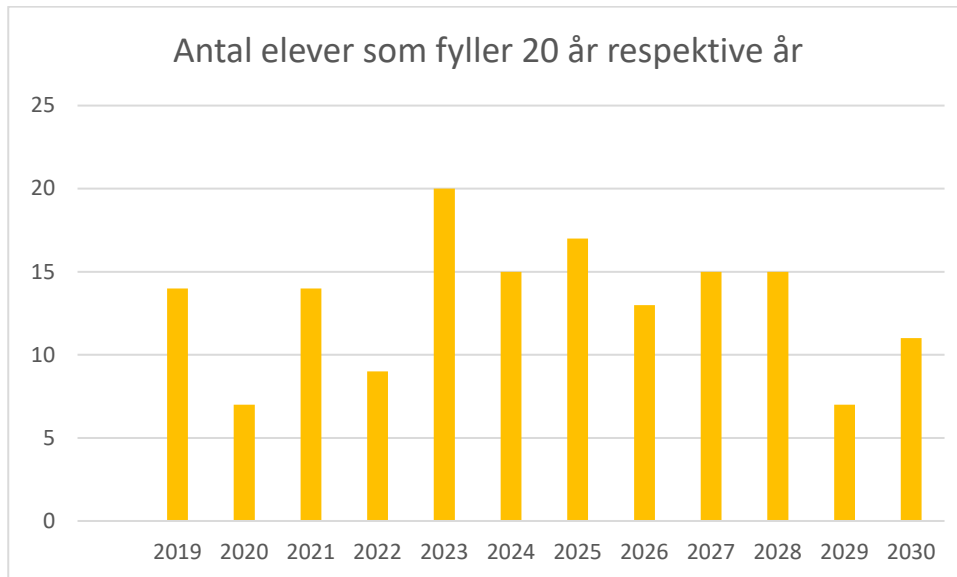
## Behovs­prognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2006 hade 331 personer LSS-insatser och i oktober 2017 var siffran 587, en ökning med cirka 77 procent. Detta har inneburit att ytterligare 23 personer varje år beviljats en eller flera LSS-insatser.

Av personerna med LSS-insatser bodde 151 i grupp- eller servicebostad och 17 i annan särskilt anpassad bostad, sammanlagt 168 personer vilket är cirka tio fler än förra året.

Årets beräkning av det framtida bostadsbehovet är baserad på information från utbildningsenheten och från omsorgsenheten i Nacka kommun. 133 elever i särskolan och 44 vuxna personer bedöms under perioden ha behov av en grupp- eller servicebostad.

Utbildningsenheten räknar dessutom med ett tillskott av två elever varje år vilket innebär totalt 157 elever.



*Antalet elever i respektive årskurs det år de fyller 20*

Det är stor variation mellan antalet elever i respektive årskurs. Diagrammet visar inte hur många av eleverna, eller vilket år, de eventuellt önskar flytta hemifrån.

Årets prognos utgår från de personer som sannolikt kommer att behöva eget boende fram till 2030, vilket är elever i särskolan och de personer som omsorgsenheten uppgivit visat intresse. Det är dock svårt att bedöma om det är gruppboende, serviceboende, annan särskilt anpassad bostad eller en egen bostad med stöd som kommer att behövas.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och den ökning av antalet personer som beviljas LSS-insatser då dessa ökar kontinuerligt. En orsak kan vara att flera personer får neuropsykiatriska diagnoser. Bedömning av behov och rätt till olika insatser påverkas även av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplanen ska därför användas med stor försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder är 171 lägenheter inplanerade. Det går i nuläget inte att veta om personer har behov av grupp- eller servicebostäder. Därför finns det i planen möjlighet att bygga båda alternativen eller endast det ena beroende på de kommande behoven.

## **Bostäder enligt SoL för personer med psykisk funktionsnedsättning**

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:**

- Ektorp 6 platser
- Skogalundsklippan 5 platser

**Totalt antal platser 11 platser**

Gruppboendena 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 boende planeras därför att byggas i Skuruområdet inom de närmsta åren.

## **Hyreslägenheter**

Antalet hyresrätter är relativt ojämnt fördelade i kommunen. En stor andel av hyresrätterna 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.

Vid kommande markanvisningar kommer en viss procent av bostäderna att upplåtas till kommunen för målgrupper inom socialnämnden, äldre- eller arbets- och företagsnämnden.



## Sociala hyreskontrakt

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.

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 att socialt kontrakt ska nedanstående, som är klippt ur Nackas riktlinjer för sociala kontrakt vara uppfyllt:

”Dokumentet gäller för

Vuxna personer som är 18 år och äldre som omfattas av socialtjänstlagen (2001:452) eller föreskrifter och nationella riktlinjer från Socialstyrelsen och som inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, eller som inte kan beviljas särskild boendeform enligt socialtjänstlagen eller lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Vidare ska den enskilde uppfylla samtliga kriterier nedan;

1. Den enskilde har uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad
2. Vid ansökningstillfället har den enskilde varit folkbokförd i Nacka kommun i minst 18 månader
3. Den enskilde saknar ekonomiska medel som kan användas för att köpa ett eget boende
4. Den enskilde bedöms utifrån socialtjänstens utredning, ha omfattande och allvarliga sociala problem, som utgör hinder för att bli godkänd hyresgäst på den ordinarie marknaden
5. Den enskilde är motiverad att ta emot relevant stöd för att i förlängningen kunna bli godkänd som hyresgäst inom den ordinarie bostadsmarknaden ”

Ett arbete pågår för att ytterligare tydliggöra vilka kriterier som gäller för att komma ifråga för ett socialt kontrakt.

## Antal kontrakt

Socialtjänsten hyr cirka 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år.

Sociala kontrakt	Antal lägenheter	Antal vuxna	Antal barn	Totalt antal personer
Ensamhushåll	103	103		
Hushåll 2 personer	23	46		
Hushåll med barn	86	136	243	
Summa	212	285	243	528

*Sociala kontrakt uppdelat på antal hushåll, vuxna och barn*

## Tidsbegränsade kontrakt

Sociala hyreskontrakt är tidsbegränsade till fyra år. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan, om det finns behov, erbjudas till den enskilde för att söka bostad på egen hand.

Utredning om ett socialt hyreskontrakt görs av socialsekreterare från antingen socialnämnden (SOCN), äldrenämnden (ÄLN) eller arbets- och företagsnämnden (AFN).

Den stora utmaningen är att flera av kommunens hyresgäster har bott så länge i sin bostad att de fått besittningsskydd. Under 2016 började socialtjänsten se över lägenheternas storlek i förhållande till antalet familjemedlemmar. Det ledde till att ett antal hyresgäster sades upp och erbjöds nya bostäder som var mer anpassade till familjernas storlek. Ett antal personer har dessutom på egen hand ordnat bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Genom att arbeta aktivt med de sociala kontrakten har socialtjänsten lyckats minska antalet hushåll med besittningsskydd från 140 förra året till 124 i år.

I de fall socialtjänsten har sagt upp en hyresgäst med besittningsskydd och denna har valt att bestrida beslutet har kommunen förlorat i rätten.

## Behov av hyreskontrakt

Den stora befolkningstillväxten kommer sannolikt innebära ett ökat behov av sociala kontrakt, hur omfattande är däremot mycket svårt att förutspå.

2017	AFN	SOCN	ÄLN
Antal ansökningar	5	9	5
Antal bifall	4	7	1

Under 2017 har hittills 19 ansökningar om socialt hyreskontrakt inkommit. 12 av dessa har bifallits. När kommunens ansvar för nyanlända upphör efter två år är det sannolikt att fler personer kan komma att ansöka om socialt kontrakt. Av de 12 hyreskontrakt som har beviljats hittills i år har alla utom tre hanterats inom det befintliga bostadsbeståndet.