

2021-02-02

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr SOCN 2021/41

Socialnämnden

## Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2021-2040

### Förslag till beslut

Socialnämnden antar rapporten Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2021 – 2040 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning av ärendet

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 prognosticerat behov av ytterligare cirka 100 lägenheter. I prognosen finns cirka 130 lägenheter inplanerade till och med 2040. Prognosen ska användas med stor försiktighet då behovet av bostäder på grund av ett antal faktorer kan komma att förändras under perioden. Kundvalet för LSS-bostäder som infördes vid årsskiftet 2019/2020 kommer att påverka utbyggnaden av grupp- och servicebostäder. Det finns ett stort intresse från marknaden att bygga välfärdfastigheter. Med största sannolikhet kommer ett antal bostäder som inte redovisas i prognosen att uppföras under prognosperioden. Två grupp- eller servicebostäder enligt socialtjänstlagen (SoL) för personer med psykisk funktionsnedsättning saknar fullvärdiga lägenheter. Ett nytt boende med 10 lägenheter kommer att byggas på Östra Gräsvägen, preliminär inflyttning är 2023.

### Ärendet

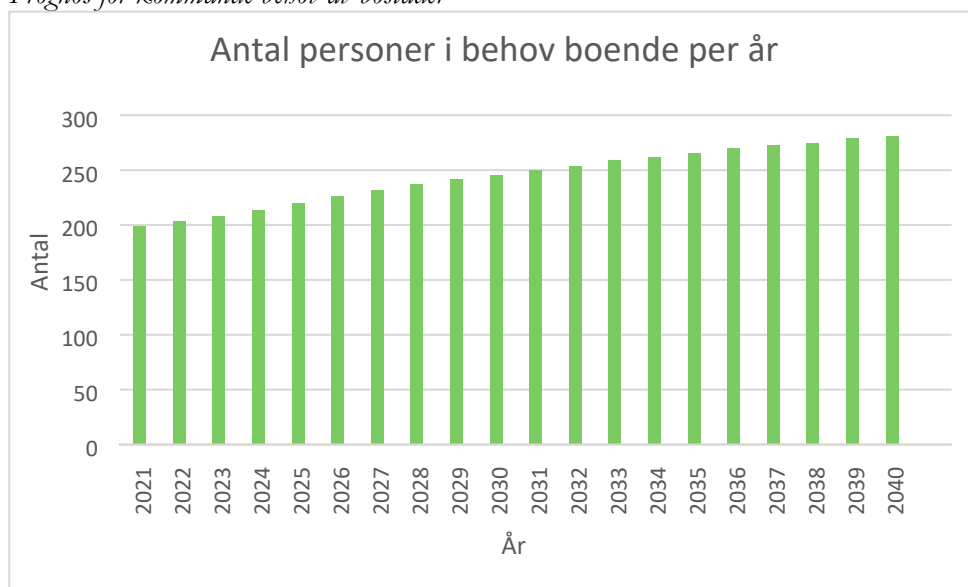
Denna rapport syftar till att ge en ram för kommande behov av bostäder utifrån aktuella behov och demografi inom omsorgsenhetens ansvarsområde.

I november 2020 hade 636 personer i Nacka beslut om insatser enligt LSS vilket är 0,6 procent av befolkningen. Av dessa bodde 175 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 kommande behov av bostäder



Enligt befolkningsprognosen kommer Nacka att ha cirka 156 000 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 100 personer att behöva ett LSS-boende. Det går inte att i nuläget förutsäga om det är grupp- eller servicebostäder som kommer att behövas. Under prognosperioden är byggnation av ytterligare cirka 130 lägenheter inplanerade.

Kundvalet för LSS-bostäder som infördes vid årsskiftet 2019/2020 kommer att påverka utbyggnaden av grupp- och servicebostäder. Det finns ett stort intresse från marknaden att bygga välfärdfastigheter. Att bygga välfärdfastigheter bedöms vara en bra investering på grund av långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och stor efterfrågan. Med största sannolikhet kommer ett antal bostäder som inte redovisas i prognosen att uppföras under prognosperioden. Som tidigare nämndes kan grupp- och servicebostäder byggas i kommunen men anordnare kan välja sälja platserna till andra kommuner. 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 förändras beroende på bland annat dessa faktorer.

Planerade grupp- och servicebostäder enligt LSS

Boende	Gruppboende	Serviceboende	Preliminärt inflyttningsår
Björnvägen	6		2021
Gamla Värmdövägen	6		2021
Duvnäs vägen	6		2022
Nya Gatan		12	2022
Älta centrumkvarter	6		2023
Orminge Sarvträsk		12	2023
Henriksdal	6		2026



Orminge Knutpunkten	6		2026
Ryssbergen	6		2027
Norra Nobelberget		12	2028
Ryssbergen		12	2029
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>60</b>	<b>72</b>	<b>132</b>

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

### Slutsatser

Nacka kommun har en väl planerad utbyggnad av bostäder med särskild service enligt LSS som med största sannolikhet kommer att täcka det förväntade behovet framöver. Det finns ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ändå ska användas med stor försiktighet. Dels kan planerade byggprojekt försenas eller nya tillkomma. Det är svårt att bedöma på sikt hur målgruppens behov av boende kommer att utvecklas. Även socialpsykiatrins målgrupp behöver prioriteras. En inventering av socialpsykiatrins målgrupp pågår på omsorgsenheten.

Ett problem är de höga hyreskostnaderna vid nyproduktion. I de nyproducerade fastigheterna blir hyran så hög att det finns en tveksamhet att flytta in. För att undvika att enskilda personer tackar nej till erbjuden lägenhet på grund av hög hyra har många andra kommuner infört ett så kallat kommunalt bostadstillägg. Detta kan enskilda söka som inte har råd att betala hyran i sin lägenhet. Exempelvis i Stockholms stad kan de enskilda ansöka om kommunalt bostadsbidrag upp till 90 procent av den boendekostnad som överstiger försäkringskassans fastställda genomsnittshyror i Stockholms län.

En kontinuerlig dialog pågår mellan omsorgsföretag och fastighetsägare för att kunna tillgodose framtida behov av bostäder. Nya kundvalet för bostad med särskild service enligt LSS kräver ett annat arbetssätt inom socialnämndens ansvarsområde.

### Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut får inga ekonomiska konsekvenser.

### Konsekvenser för barn

Det finns en stor risk att bristen på permanenta bostäder innebär att många barn kommer att tvingas flytta ett flertal gånger under sin uppväxt. För barnfamiljer som bor i tillfälliga bostäder är sannolikheten stor att barnens rätt till en stabil skolgång och en fungerande fritid därmed inte kan tillgodoses.

### Handlingar i ärendet

1. Rapport – Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2021 - 2040



Helena Lindenius  
Enhetschef  
Omsorgsenheten

Lotta Nordqvist  
Boendestrateg  
Omsorgsenheten

Ingela Söderström  
Financial controller  
Redovisningsenheten