

Handläggare
Strategisk lokalförsörjning bostad
Hanna Wibäck
Åsa Markström

Datum
2018-10-31

Diarienummer
OSN-2018-0316

Omsorgsnämnden

Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg 2019–2022 med utblick mot 2030

Förslag till beslut

Omsorgsnämnden föreslås besluta

- att** fastställa bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg, enligt bilaga 1, såsom nämndens behov av bostäder och lokaler,
- att** överlämna planen till kommunstyrelsen för tillstyrkande och beställning av angivna lokalåtgärder,
- att** uppdra åt förvaltningen att genomföra verksamhetsförändringar enligt planen,
- att** uppdra åt förvaltningen att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen genomföra lokalåtgärder enligt planen, *samt*
- att** ge förvaltningen justeringsmandat gällande exakt platsantal, storlek och tid i samband med genomförandet av åtgärder enligt planen.

Sammanfattning

Bostads- och lokalförsörjningsplan tas för första gången fram i ett förvaltningsöverskridande arbete med omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Motsvarande arbete sker numera för alla fackförvaltningar med samma struktur och organisation. Planen är en utökning, uppdatering samt ersättning av tidigare fastställd Plan för hållbart boende. Arbetet sker löpande och planen kommer att revideras årligen.

Bostads- och lokalförsörjningsplan utgår från verksamhetens behov av bostäder och lokaler. Behovet beräknas i grunden statistiskt utifrån nuvarande behov och kommunens befolkningsprognos – därefter sker analys och justering utifrån kända förändringar.

Planen föreslår åtgärder av två slag:

- Direkta lokalåtgärder, tex nyanskaffning, förändring eller lämnande av lokaler samt verksamhetsförändringar kopplade till detta.
- Utredningsåtgärder inom områden där fördjupat arbete krävs för framtagande av direkta åtgärder

De direkta åtgärderna i planen innebär framför allt en utökning under 2019–2021 med 137 platser inom bostad med särskild service LSS 9:9.

Bostadsförsörjningsplanen bygger på förutsättningarna i förslaget till mål och budget från KS i juni 2018. Om avgörande förändringar sker utifrån den förändrade majoriteten kommer planen att revideras.

Ärendet

Bakgrund

Förvaltningen har tidigare fastställt behovet av bostäder och lokaler till nämndens verksamhet löpande och genom framtagning av Plan för hållbart boende. Åtgärder har hanterats, och beställts, enskilt samt löpande. Med den organisation och de metoder som nu används utvecklas detta arbete. Framtagande sker nu förvaltningsövergripande i samarbete mellan alla berörda förvaltningar. Arbetet leds ytterst av en gemensam styrgrupp med direktörer från berörda förvaltningar, kontor och kommunala bolag. Modellen har under ett flertal år använts inom tex pedagogiska lokaler. Genom det förvaltningsövergripande arbetssättet säkerställs både det strategiska perspektivet samt att nämndens behov av bostäder och lokaler ingår i kommunens övergripande arbete med bostads- och lokalförsörjning. Arbetsmodellen är kopplad till kommunens mål och budgetprocess och planen revideras därför årligen.

Behov

I planen fastställs behovet av bostäder och lokaler utifrån verksamhetens behov av platser för boende och/eller omsorg samt en översiktlig genomlysning av behovet av övriga lokaler. Beräkning av behovet sker med likartade metoder inom alla bostads- och lokalförsörjningsplaner och bygger på statistik samt kommunens befolkningsprognos. Analys, justering och fastställande av prognoserna sker sedan efter övriga kända omständigheter.

I planen redovisas behovet uppdelat utifrån målgrupper:

- Bostad med särskild service LSS
- Bostad med särskild service socialpsykiatri SoL
- Annan särskild anpassad bostad LSS
- Tillfälliga eller växelvisa boenden
- Övriga lokaler

Tabeller och diagram redovisas på sid 7–12 i planen uppdelad på målgrupperna. Metoder och avvägningar redovisas vid prognoserna.

Åtgärder

I nämndens tidigare plan för hållbart boende konstateras att en utökning av antalet platser behövs. Den nu presenterade planen stödjer detta men visar även att platsbehovet är högre för att nå en nollvision utan några ej verkställda beslut. Direkta åtgärder redovisas på sidorna 16–17.

Vidare föreslås fortsatt arbete i form av utredning och förberedelse för ytterligare åtgärder på sidan 17. Resultatet av detta kommer att redovisas vid revidering av bostads- och lokalförsörjningsplan.

Ekonomiska konsekvenser

För nämnden innebär de föreslagna direkta åtgärder under 2019 en utökning av verksamheten i enlighet med de ekonomiska ramarna i mål och budget. För åtgärderna 2020 och framåt innebär åtgärderna ytterligare utökning vars finansiering hanteras i kommande mål och budgetprocess.

Planen innebär vissa investeringsbehov för nämnden men framför allt krävs investeringar inom fastighetsområdet. De direkta åtgärderna kräver om disponering av fastställda investeringsramar och framtida åtgärder kräver utökning av investeringsramarna hos aktuella fastighetsägare.

Omsorgsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Magnus Johannesson
T.f. förvaltningsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Bostads- och lokal försörjningsplan

för vård och omsorg 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030

Beslutad i omsorgsnämnden 2018-**-**

Tillstyrkt i kommunstyrelsen 2018-**-**



Dokumentnamn	Fastställd av	Gäller från	Sida
Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030	Se försättsblad	2019-01-01	2 (20)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	
KSN-2018-3217	Stadsbyggnadsförvaltningen och omsorgsförvaltningen	Carl Ljunggren	
OSN-2018-0316			

Sammanfattning	3
1. Inledning	4
1.1 Styrning och uppdrag	4
1.2 Planens innehåll	5
2. Förutsättningar	6
2.1 Definition och begrepp	6
3. Behovsanalys	7
3.1 Befolkningsprognos	7
3.2 Behovs- och kapacitetsanalys bostad med särskild service LSS	7
3.2.1 Bostad med särskild service LSS 9:8	8
3.2.2 Bostad med särskild service LSS 9:9	8
3.3 Behovs- och kapacitetsanalys bostad med särskild service socialpsykiatri SoL	10
3.4 Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS (ASAB)	12
3.5 Tillfälliga eller växelvisa boenden	12
3.6 Övriga lokaler	12
3.7 Omvärld	13
4. Bostads- och lokalresurser	14
4.1 Lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor	14
4.2 Lägenhet i lägenhetskluster och solitär lägenhet	15
5. Åtgärder	16
6. Kostnadsutveckling	18
6.1 Ekonomiska konsekvenser	18
6.2 Investeringsbehov	18
6.2 Hyra och verksamhetsbudget	19
7. Källor	21
Bilaga A	1

Sammanfattning

Bostad- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg utgör kommunens planering för bostäder och lokaler inom omsorgsnämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, till exempel Uppsalahem.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för personer med funktionsnedsättning i behov av stöd enligt Lagen (SFS 1993:387), om särskild service till vissa funktionshindrade (LSS) eller Socialtjänstlagen (SFS 2001:453) (SoL) på bästa sätt vilket innebär att lokalerna och bostäderna är:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

I takt med att Uppsala växer ökar också behovet av stöd till människor, både i form av insatser i det ordinarie hemmet och behov av bostäder och samvarolokaler. Det är därför viktigt att ha en koordinerad planering över förvaltningsgränser för att kunna möta en ökad efterfrågan. I Översiktsplanen 2016 (Uppsala kommun 2016) är en av de fyra huvudprioriteringarna att Uppsala kommun ska vara en kommun för alla.

I dagsläget råder en relativt bra balans mellan behovet av bostad och kapacitet inom området socialpsykiatri SoL. Inom området bostad med särskild service LSS 9:9 finns det ett tydligt underskott på bostäder, vilket lett till att kommunen vid årsskiftet 2017/2018 hade 60 ej verkställda beslut inom området. Om behovet för bostad med särskild service LSS 9:9 följer samma trend under planperioden behövs ett tillskott på 137 lägenheter under perioden för att nå en nollvision utan några ej verkställda beslut.

För att möta behovet för bostad med särskild service LSS 9:9 föreslås ökad takt för upphandling av gruppboende LSS, markanvisningar, inhyrningar i planerad nyproduktion och omställning av lokaler. Inom socialpsykiatri SoL planeras omflyttningar för att antingen friställa lokaler som det finns önskemål att lämna eller göra plats för andra målgrupper.

1. Inledning

I takt med att Uppsala växer ökar också behovet av stöd till människor, både i form av insatser i det ordinarie hemmet och behovet av bostäder och samvarolokaler. Det är därför viktigt att ha en koordinerad planering över förvaltningsgränser för att kunna möta en ökad efterfrågan.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för personer med funktionsnedsättning i behov av stöd enligt LSS eller SoL på bästa sätt vilket innebär att lokalerna och bostäderna är:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

I Översiktsplanen 2016 (Uppsala kommun 2016) är en av de fyra huvudprioriteringarna att Uppsala kommun ska vara en kommun för alla. Generella riktlinjer betonar möjligheten till att integrera och avsätta utrymme för gruppboende och bostäder med särskild service vid utveckling av nya bostadsområden samt kompletteringsbebyggelse av befintliga bostadsområden. Planen är ett bidrag till att konkretisera Översiktsplan 2016 (Uppsala kommun 2016) genom att kartlägga behovet men leder också till ett arbetssätt som gör det möjligt att förverkliga en del av översiktsplanens riktlinjer.

1.1 Styrning och uppdrag

Bostad- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg utgör kommunens planering för bostäder och lokaler inom omsorgsnämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, tex Uppsalahem. Det gemensamma arbetet för att ta fram en Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg inleddes årsskiftet 2017/2018.

Arbetet med framtagandet leds och samordnas av kommunledningskontoret/stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med omsorgsförvaltningen och berörda kommunala fastighetsbolag. Styrning av arbetet sker i gemensamma beslutsorgan där samtliga samverkande parter deltar.

Planen utgår från nämndernas ansvarsområden och de mål och uppdrag som fastställs av kommunfullmäktige i mål och budget 2019–2021 (Uppsala kommun 2018a). Grunden utgörs av nämndens ansvar för vård och omsorg av barn, vuxna och äldre inom LSS och enligt SoL för personer under 65 år med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning eller sjukdom, samt personer över 65 år som har en psykisk funktionsnedsättning, i form av boende och stödjande verksamheter samt nämndens verksamhetsplan för detta.

Kommunstyrelsen ges i mål och budget 2019–2021 (Uppsala kommun 2018a) ett övergripande ansvar att säkerställa att långsiktigt hållbara lokalförsörjningsplaner ska finnas för all kommunal verksamhet för behovet på kort och lång sikt. Kommunstyrelsen har också del i uppdraget om en bostadssocial resurs med bostäder med en boendekedja för prioriterade målgrupper. Utbyggnad av bostäder med särskild service ska ledas av en strategisk

bostadsförsörjningsplan för vård och omsorg. Vidare finns ett flertal specifika verksamhetsuppdrag som kan påverka behovet av lokaler, till exempel gällande förebyggande arbete för psykisk hälsa, trygg hemgång eller ökat utbud av aktiviteter.

I framtagandet vägs även in de kommunala styrdokument som kan anses aktuella, exempelvis omsorgsnämndens Plan för hållbart boende 2018–2022, Försörjningsplan för sociala bostäder för perioden 2016–2020 och Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019. Den här planen ersätter de två förstnämnda planerna och blir ett underlag till den sistnämnda.

1.2 Planens innehåll

Kommunen har ett ansvar att förse bostad till de personer som blir beviljade boendeinsatser till följd av olika lagrum. För att skapa en helhetsbild över kommande års behov av boende har kommunen tagit fram Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg. Planen redogör för bostads- och lokalbehovet för personer med funktionsnedsättning inom lagrummen LSS och SoL och hur behovet ska mötas. I den här planen ingår personer över 65 år som faller inom omsorgsnämndens ansvar. Personer över 65 år som faller inom äldrenämndens ansvar ingår i planen Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre.

2. Förutsättningar

Omsorgsnämnden ansvarar för vård, omsorg och service för barn, vuxna och äldre enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och enligt socialtjänstlagen (SoL) för personer under 65 år med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning eller sjukdom, samt personer över 65 år som har en psykisk funktionsnedsättning, i form av boende och stödjande verksamheter.

Omsorgsnämnden ska planera och sörja för att det finns tillgång till bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret att, utifrån nämndernas behov, anskaffa kostnadseffektiva boenden eller lokaler genom företrädesvis inhyrning av nya objekt eller anpassning av befintliga objekt. Stadsbyggnadsförvaltningen är den förvaltning som praktiskt ansvarar för genomförandet av kommunstyrelsens uppdrag och ansvar gällande fastighetsförvaltning, in- och uthyrning av lokaler/bostäder samt hyressättning av kommunens bostäder och lokaler. Sluthyran påverkas av flera faktorer, allt från markpriser, till byggnationskostnader och förhandling med hyresgästföreningen avseende bruksvärdeshyran. Gällande boendeplanering är framförhållning och samverkan nyckelbegrepp. Detta för att personer med funktionsnedsättning ska erbjudas boende inom rimlig tid, och för att omsorgsnämnden ska undvika sanktionsavgifter.

Det finns en rad faktorer som kan påverka prognosen, bland annat kan skärpt assistanslagstiftning leda till större efterfrågan på boende. Den fysiska miljön och tillgänglighet i det ordinära bostadsbeståndet är också viktiga faktorer. Befolkningsprognosen utgör grund för planen och skiftningar i den kan därför påverka utfallet.

Omsorgsnämnden bedriver bostad med särskild service i egen regi, entreprenadupphandlad och ramavtalsupphandlad verksamhet. Utöver detta har nämnden placeringar på individavtal. När regin är egen eller på entreprenad innehar Uppsala kommun hyreskontraktet och har således rådighet över fastigheten, vilket är cirka 85 % av det totala beståndet i bostad med särskild service LSS och 66 % inom socialpsykiatri SoL.

2.1 Definition och begrepp

- Bostad med särskild service. Det övergripande samlingsnamnet för alla bostäder enligt LSS 9:9, LSS 9:8 och SoL 5:7 som är utanför det ordinära hemmet.
- Gruppboende. En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymme. Personal ska finnas till hands dygnet runt (IVO 2018).
- Serviceboende. En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger ofta i samma (trapphusboende) eller kringliggande hus. Boende ska erbjudas dygnet runt stöd utefter behov (IVO 2018).
- Korttidsplats SoL. Ett korttidshem är ett tillfälligt boende som ger möjlighet till avlastning för anhöriga eller rehabilitering för individen enligt SoL 6 kap (SFS 2001:453).
- Korttidsvistelse LSS. Miljöombyte och rekreation, samt avlastning för anhöriga enligt LSS 9:6 (SFS 1993:387).

3. Behovsanalys

Nämnden har under de senaste två åren haft svårigheter att verkställa beslut om bostad med särskild service inom tre månader, framför allt beslut enligt LSS 9:9, bostad med särskild service för vuxna. Totalt hade nämnden 64 ej verkställda beslut om boende (både LSS och SoL) 2017-12-31. Totalt antal brukare som 2018 bor i någon form av bostad med särskild service är cirka 850, inklusive de personer som bor på äldrenämndens boenden.

3.1 Befolkningsprognos

Bedömningen av behovet av lägenheter för omsorgsnämnden grundar sig på de officiella befolkningsprognoserna för hela kommunen. Årets prognos visar på en större ökning i befolkning de närmaste åren för att sedan visa på en mindre ökning på längre sikt än förra årets prognos. Befolkningsprognoserna innehåller alltid en osäkerhet och revideras årligen utifrån förändrade förutsättningar.

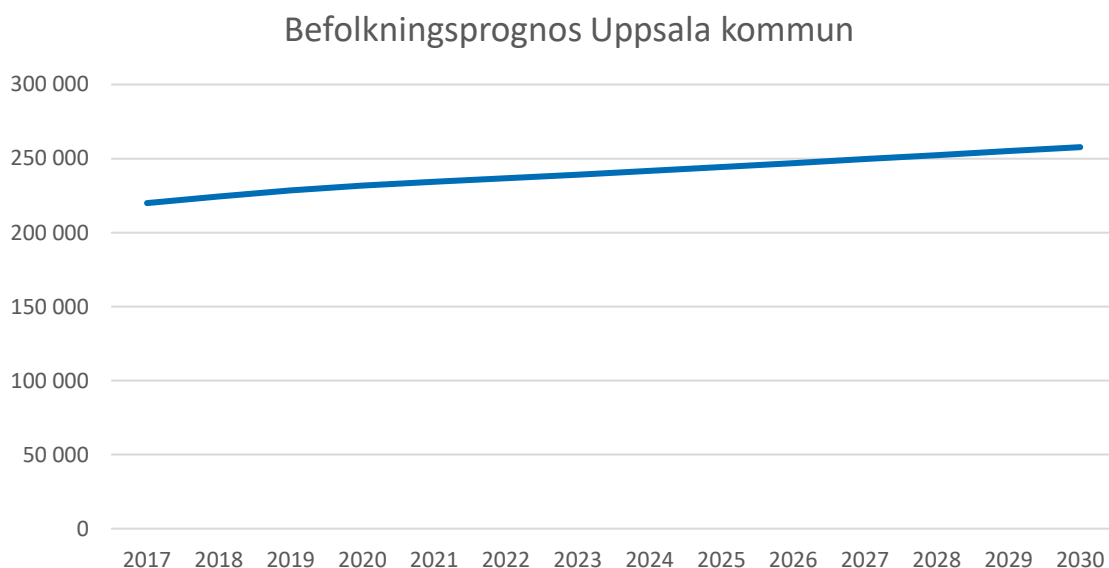


Diagram 1. Befolkningsprognos Uppsala kommun, prognos från 2018.

3.2 Behovs- och kapacitetsanalys bostad med särskild service LSS

Beräkningar för det framtida behov för bostäder med särskild service LSS grundar sig på antalet biståndsbeslut om insatsen som har tagits de tre senaste åren. Beräkningarna har skett utifrån åldersgrupperingar baserat på både lagrum (LSS 9:9 eller 9:8), ålder och personkrets.

Det finns en rad faktorer som kan påverka prognosen. Det finns redan indikationer på att Uppsala kommuns öppnande av ett boende för personer med demens under 65 år har lett till ökad efterfrågan av sådana boenden, då fler yngre personer med demens från andra kommuner söker sig till Uppsala. En annan faktor som kan påverka prognosen är lagförändringar, exempelvis förändring i assistanslagstiftningen.

3.2.1 Bostad med särskild service LSS 9:8

Bostad med särskild service LSS 9:8 omfattar barn- och unga upp till en maxålder av 21 år. I dagsläget har kommunen nio platser som utökas till elva under planperioden. Behovet för dessa boenden bedöms stabilt under planperioden.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024–2028
Champinjonvägen 18	Omställning till 2 LSS 9:8 platser				
	+2				
Totalt					
	+2				

Tabell 1. Kapacitetsförändring inom bostad med särskild service LSS 9:8

3.2.2 Bostad med särskild service LSS 9:9

Bostad med särskild service LSS 9:9 omfattar personer från 18 år och uppåt. Diagram 2 visar på behovet fram till 2030 om efterfrågan är densamma som den varit 2015–2017.

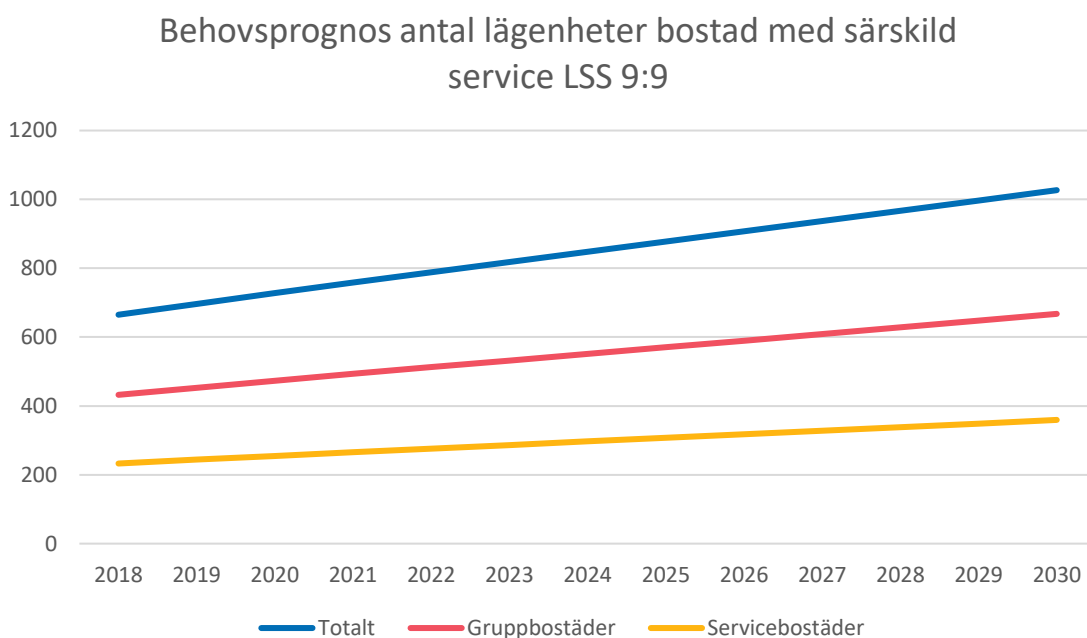


Diagram 2. Behovsprognos antal lägenheter bostad med särskild service LSS 9:9, prognos från 2018.

Vid planperiodens slut innebär det ett behov av 759 lägenheter, kapaciteten i slutet av 2018 beräknas till 622 lägenheter för LSS 9:9, vilket innebär ett behov av 137 nya lägenheter under perioden. Behovet är större än det som visas genom Plan för hållbart boende (Uppsala kommun 2018b). Anledningen till differensen mellan planerna beror i första hand på att Plan för hållbart boende redovisar tillskottet som behövs för att inte ha en ökande kötväxt, medan den här planen redovisar en nollvision med utan några ej verkställda beslut. Det har också skett justeringar i beräkningarna mellan planerna. Behovet är beräknat utifrån inflöde och utflöde de tre senaste åren. I beräkningen vägs också antalet ej verkställda beslut in, mät punkt 2017-12-31, det vill säga 60 ej verkställda beslut LSS 9:9. Förändringar i inflöde eller utflöde påverkar prognosen.

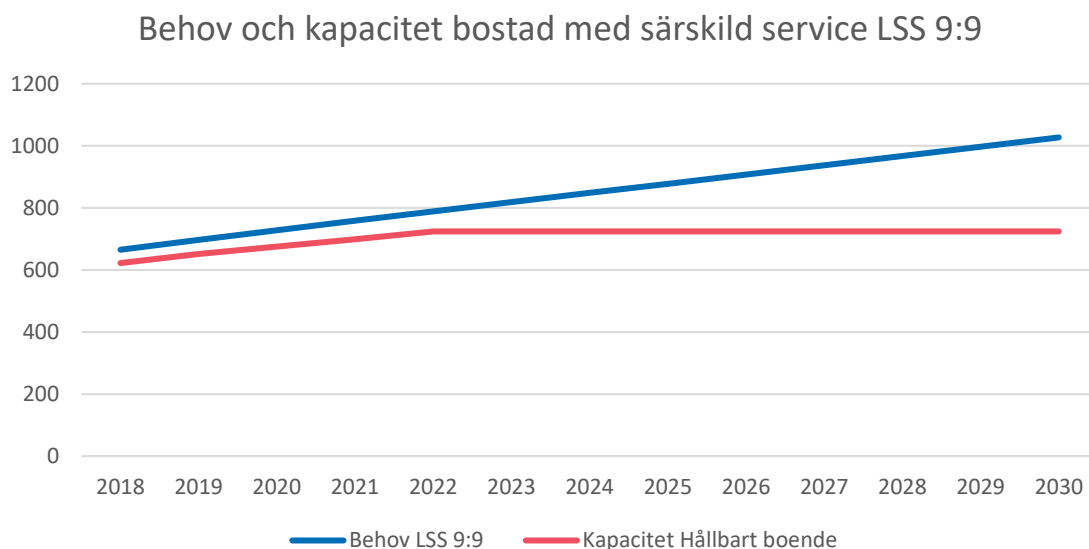


Diagram 3. Behov och kapacitet bostad med särskild service LSS 9:9. Kapacitet baserad på Plan för Hållbart boende.

I Plan för hållbart boende (Uppsala kommun 2018b) redogörs ett behov för 20–25 lägenheter per år i bostad med särskild service LSS 9:9. Förutsatt att Mål och budget 2019–2021 tillgodoser den verksamhetsbudgeten måste stadsbyggnadsförvaltningen arbeta för att tillskapa dessa lägenheter. Utöver det behöver 60 lägenheter tillkomma under planperioden som inte är efterfrågade i Plan för hållbart boende, dessa förutsätter att omsorgsnämnden får ytterligare tillskott i sin verksamhetsbudget, se sida 19-20. Behovet sätter stora krav på stadsbyggnadsförvaltningen att i en snabb takt försöka få fram lösningar på lägenheter. 2018 är cirka 85 % av lägenhetsbeståndet i fastigheter där kommunen tecknat hyreskontraktet.

		2019	2020	2021	2022– 2023	2024– 2028
Antal lägenheter att tillskapa under perioden förutsatt att mål och budget följer Plan för Hållbart boendes behov om 20–25 nya lägenheter per år	Totalt	+29	+24	+24		
	<i>Gruppboend</i>	+22	+18	+18		
	<i>Serviceboend</i>	+7	+6	+6		
Antal lägenheter att verka för att tillskapa under perioden förutsatt att budget höjs ytterligare till OSN. Se sida 19-20.	Totalt		+30	+30		
	<i>Gruppboend</i>		+20	+20		
	<i>Serviceboend</i>		+10	+10		
Framtida utökning av lägenheter	Totalt				+60	+148
	<i>Gruppboend</i>				+39	+96
	<i>Serviceboend</i>				+21	+52
Summa	Totalt	+29	+54	+54	+60	+148
	<i>Gruppboend (cirka antal gruppboende á 6 lägenheter)</i>	+22 (+4)	+38 (+6)	+38 (+6)	+39 (+7)	+96 (+16)
	<i>Serviceboend (cirka antaltrapphusboenden á 7 lägenheter)</i>	+7 (+1)	+16 (+2)	+16 (+2)	+21 (+3)	+52 (+7)

Tabell 2. Kapacitetsförändring inom bostad med särskild service LSS 9:9.

3.3 Behovs- och kapacitetsanalys bostad med särskild service socialpsykiatri SoL

Beräkningar för det framtida behovet för bostäder med särskild service socialpsykiatri SoL grundar sig på antalet biståndsbeslut om insatsen som har fattats de tre senaste åren. Beräkningarna har skett utifrån kommunens befolkningsprognos.

Det finns en rad faktorer som kan påverka prognosen. Inspektionen för vård och omsorgs (IVO) bedömning av huruvida personer under 65 år tillåts vistas på ett särskilt boende för äldre kan också påverka behovet. I dagens läge har omsorgsnämnden personer som bor på sådana boenden vilka det kan behöva hittas en lösning för. En annan faktor som kan påverka kan vara fördelningen mellan socialförvaltningen och omsorgsförvaltningen gällande personer med både missbruk och en psykiatrisk diagnos.

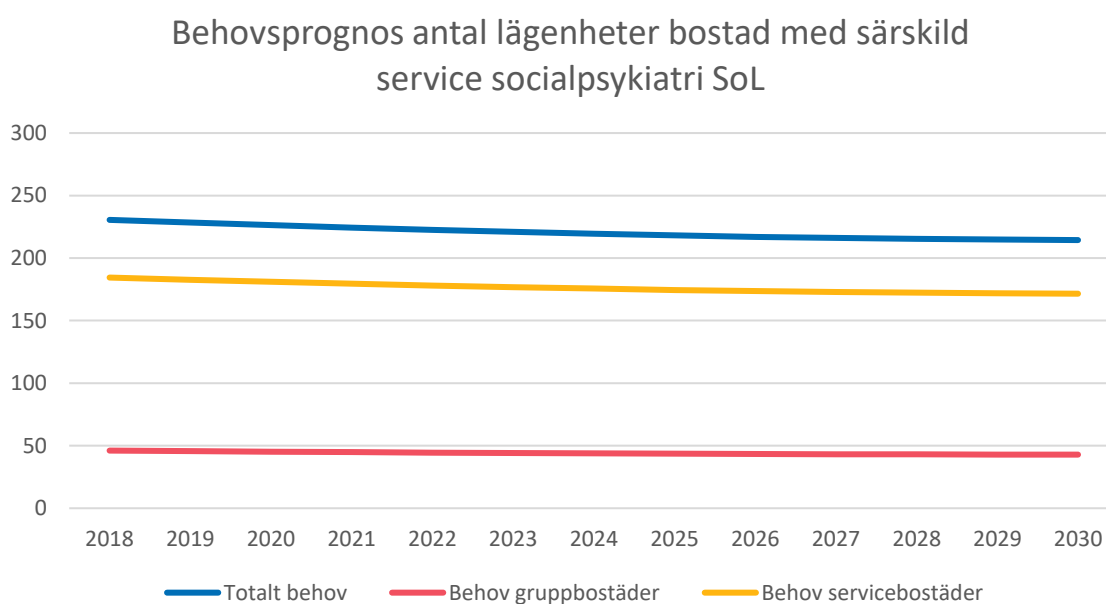


Diagram 4. Behovsprognos antal lägenheter bostad med särskild service socialpsykiatri SoL.

Behovet för socialpsykiatri förväntas ligga på samma nivå under hela planperioden. De tre senaste åren har behovet minskat något, vilket i relation till befolkningsökningen skulle vara en minskning av 7 lägenheter under planperioden och 17 lägenheter fram till 2030.

Behov och kapacitet bostad med särskild service socialpsykiatri SoL

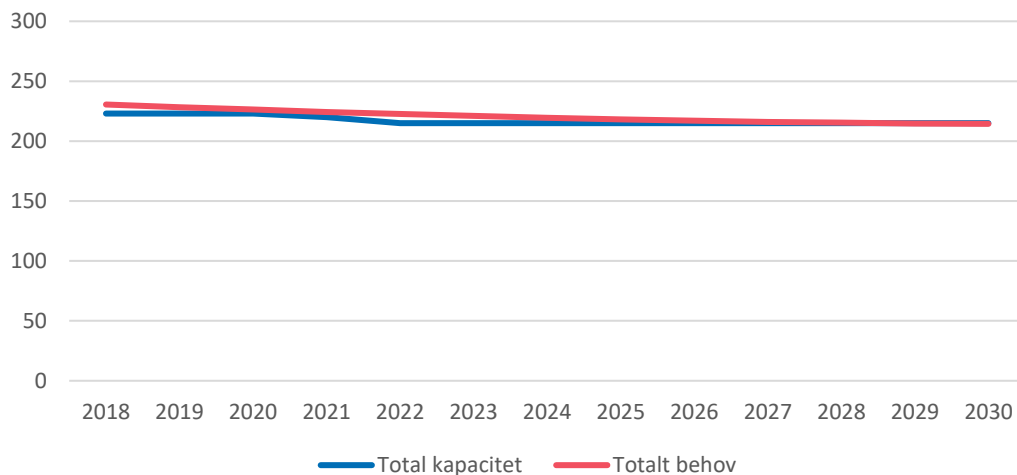


Diagram 5. Behov och kapacitet bostad med särskild service socialpsykiatri SoL.

Inom socialpsykiatri SoL planeras omflyttningar för att antingen friställa lokaler som det finns önskemål att lämna eller göra plats för andra målgrupper, exempelvis för personer i behov av bostad med särskild service enligt LSS 9:9. Inom socialpsykiatri SoL har kommunen tecknat hyreskontraktet på cirka 66 % av fastighetsbeståndet. Ingen större kapacitetsförändring planeras inom socialpsykiatri SoL.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024–2028
Bandstolsvägen 53–55	Utflytt				
	-14				
Bandstolsvägen 43	Utflytt				
		-13			
Bandstolsvägen 24	Utflytt				
		-7			
Inhyrning hyresobjekt 39948	Inhyrning				
		+15			
Inhyrning av hyresobjekt 5174 på Leopoldsgatan 1,3	Inhyrning				
	+14				
Totalt	-+0	-5			

Tabell 3. Kapacitetsförändring inom bostad med särskild service socialpsykiatri SoL

3.4 Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS (ASAB)

Med annan särskild anpassad bostad (ASAB) avses en av kommunen anvisad bostad med viss grundanpassning till personer med funktionsnedsättning. Till skillnad från vad som gäller i fråga om gruppboende och serviceboende ingår inte fast bemanning i denna stödform. 2018 finns 32 personer som bor på sådant beslut.

3.5 Tillfälliga eller växelvisa boenden

Tillfälliga eller växelvisa boenden finns både inom SoL och LSS. En korttidsplats inom SoL är ett tillfälligt boende som ger möjlighet till avlastning för anhöriga eller rehabilitering för individen (IVO 2015) medan en korttidsvistelse i LSS syfte är miljöombyte, rekreation och avlastning för anhöriga utan rehabilitering. 2018 finns sju stycken korttidshem inom LSS i fastigheter där kommunen tecknar inhyrningsavtalet. Inom socialpsykiatri SoL finns 2018 nio stycken korttidsplatser.

Det finns också andra tillfälliga boendeformer, så som träningsboende eller Hem för vård eller boende (HVB). Beslut om dessa platser fattas enligt SoL. Det finns idag ca 80 sådana platser, där majoriteten är placerade genom ramupphandling eller på individavtal.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024-2028
Jenny Linds väg 3	Omlokalisering av korttidshem				
	+0				
Totalt	+0				

Tabell 4. Kapacitetsförändring inom tillfälliga eller växelvisa boenden

3.6 Övriga lokaler

Idag bedriver Uppsala kommun daglig verksamhet, fritidsaktiviteter, träffpunkter och aktiviteter för sysselsättning i cirka 30 lokaler med kommunal rådighet. Vid ett ökat behov av kommunalt stöd i olika aktiviteter kan verksamheterna behöva expandera. Det är dock viktigt att kommunen strävar mot samverkan mellan olika målgrupper för att öka nyttjandegraden av lokaler i största möjliga mån. En utredning föreslås som åtgärd för att kartlägga möjlighet till samnyttjande och få en samlad strategi för övriga lokaler.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024-2028
Utredning av inhyrning och lokalisering av ny lokal till daglig verksamhet för friskvård	Uppstart av ny verksamhet				
	x				

Tabell 5. Förändringar inom övriga lokaler

3.7 Omvärld

I Kommun- och landstingsdatabasen (Kolada) kan information hämtas för att jämföra sig med andra kommuner. Studeras diagrammet på nästa sida visar det att Uppsala kommun ligger strax under snittet för R9 kommunerna gällande antal personer per 10 000 invånare för personer med boende enligt LSS 9.9 2017.

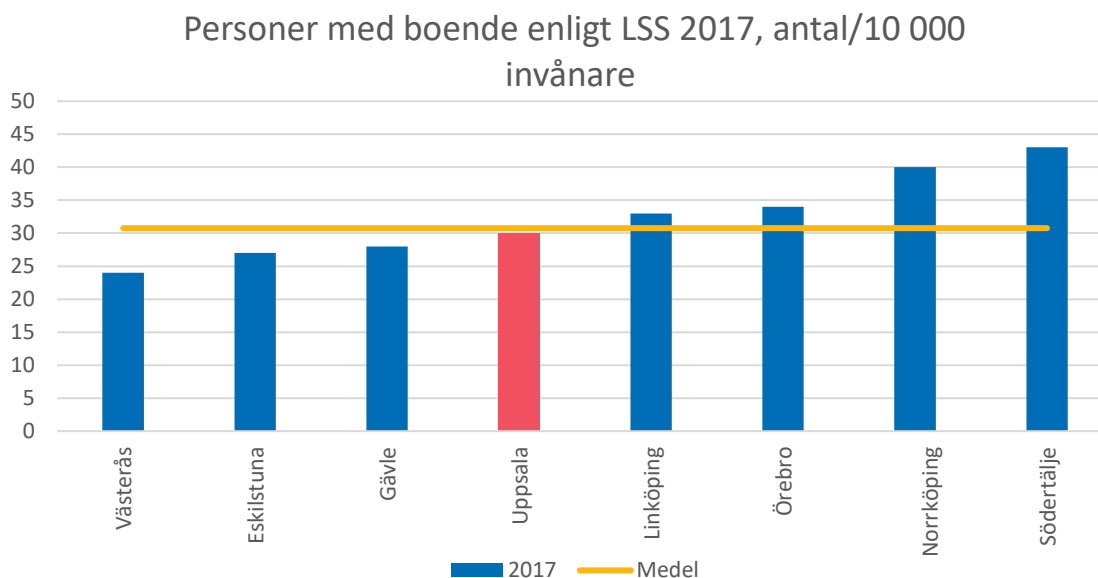


Diagram 6. Personer med boende enligt LSS 2017/10 000 invånare, R9. Jönköping ingen uppgift. Kolada 2018.

För socialpsykiatri SoL finns inget bra jämförelsetal då kommuner organiserar sig på olika sätt kring en lagstiftning som har många olika målgrupper.

4. Bostads- och lokalresurser

Fastighetsavdelningens uppdrag är att tillhandahålla en varukorg med olika lokal- och bostadsprodukter som passar boendeformer som förvaltningarna tillämpar. Bostadsprodukterna är uppdelade i produktkategorier och varje produktkategori fungerar för flera olika boendeformer. Omsorgsnämnden nyttjar främst lägenhet solitär (vanlig lägenhet som ligger för sig själv, exempelvis servicebostadslägenhet), lägenhet i lägenhetskluster (exempelvis trapphus) eller lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor (gruppboestad LSS). Rumsgrupper (bostäder med exempelvis gemensamt kök och/eller wc/dusch) finns med för exempelvis LSS 9:8.

I inledningen lyfts fem punkter upp för hur kommunens produkter ska vara. De ska vara *kostnadseffektiva*, vilket innebär att kostnader ska hållas nere i den mån det går. Det gäller bland annat att med hjälp av dagens teknik bygga yteffektiva lösningar för att hålla nere antal kvadratmeter. För särskilda bostäder kan det innebära mindre kvadratmeter per boende men också tekniska lösningar som underlättar personalens arbete. Produkterna ska vara *ändamålsenliga*, det vill säga att de ska tillgodose behovet för målgruppen som flyttar in eller nyttjar lokalen. Samtidigt ska produkterna vara *omställningsbara*, de ska alltså kunna möta andra målgruppers behov utan för stora investeringar. Att produkterna är omställningsbara är en viktig faktor i ett samhälle där demografin och behoven förändras över tid. En byggnad har en lång livstid och ska kunna följa kommuninvånarnas behov. Att kombinera ändamålsenlighet och omställningsbarhet är en viktig faktor i att skapa samnyttjande vilket också kan bidra till kostnadseffektivisering i kommunen som helhet.

Att boendena ska vara *placerade där behoven finns och förverkligade i rätt tid* handlar det om att lokalisera var behoven finns och hitta en balans i kapaciteten, men också vilka geografiska platser som inte är aktuella.

4.1 Lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor

Gruppboestad enligt LSS 9:9, som är en av de boendeformer som kommunen är i störst behov av, är en boendeform för maximalt 6 personer som har egna självständiga lägenheter som direkt gränsar gemensamma sociala bostadsytor och lokalytor för personalen som bemannar lägenhetsgruppen dygnet runt. Drygt 20 % av gruppboestäderna har 6 boende de flesta övriga har 5 boende.

Av tabellen på nästa sida går det att se att både arean och kostnaden per boende i gruppboestad har ökat ju senare inhyrningen är gjord i dessa exempel. Kostnadstäckning för hyreskostnaden via hyresintäkter från de boende tenderar att minska procentuellt sett. I exemplen på nästa sida varierar kostnadstäckningen från 48 till 77 procent.

	Objekt A , <i>”lägenhetsgrupper med gemensamma bostadsytor” byggd omkring 1997</i>	Objekt B <i>”lägenhetsgrupper med gemensamma bostadsytor” byggd omkring 2011</i>	Objekt C <i>”lägenhetsgrupp med gemensamma bostadsytor” byggd omkring 2016</i>
Antal lägenheter	5	6	6
Kvm per lägenhet	39	46	45
Totalt antal kvm/person	66	89	76
Antal kvm övriga ytor/person	27	43	31
Hyreskostnad/person (kr/år)	-92 000	-166 000	-193 000
Hyresintäkt/person (kr/år)	+71 500 (77% av inhyreskostnad)	+85 500 (52 % av inhyreskostnad)	92 500 (48 % av inhyreskostnad)

Tabell 6. Objektjämförelse lägenhetsgrupper med gemensamma bostadsytor

Det finns möjlighet att påverka den totala årskostnaden genom genomtänkta val kring gruppboendets utformning. Att utforma boendet för 6 personer istället för 5 kan påverka personalkostnaden per boende. Ett sätt att styra kostnaden kan därför vara att vid nya inhyrningar försöka hyra in så stor andel som möjligt med 6 lägenheter så länge det möter brukarens behov. Det går också att utreda om några av de gruppboendena som har 5 boende skulle gå att bygga om för ytterligare en lägenhet.

En annan möjlighet att styra hyreskostnaden för framtida boenden är att vara mer restriktiv med lägenhetsgruppens totala area. Lägenheterna i exemplet ovan är cirka 39 – 46 kvadratmeter. Den gemensamma samvaroytan inklusive personalens yta är i exemplen ovan som en större villa.

Ytterligare något av vikt är att hitta en bra balans mellan den egna lägenhetens storlek och storleken på de samnyttjade bostadsytorna. Den egna lägenheten kan vara liten men ändå tillgänglig och istället låta de samnyttjade ytorna vara rymliga, eller tvärtom om så önskas. Den totala arean per boende i de tre exemplen ovan varierar mellan 66 – 89 kvm och det vore en bra vägledning inför kommande inhyrningar att ha en övre tillåten gräns för total area per boende att förhålla sig till. Ett funktionsprogram har börjat arbetas fram under hösten 2018 med syfte att se över punkterna ovan och fungera som ett beställningsunderlag.

4.2 Lägenhet i lägenhetskluster och solitär lägenhet

I stort sett är hela beståndet i socialpsykiatri SoL beläget i bostadsprodukterna solitär lägenhet (lägenhet som ligger insprängd i ordinarie flerfamiljshus men knuten till en bas) eller lägenhet i lägenhetskluster (trapphusboende). Inom bostad med särskild service LSS 9:9 är det som kallas servicebostad ur ett bostadsproduktsperspektiv antingen en solitär lägenhet eller lägenhet i lägenhetskluster. Kommunen har tecknat hyreskontraktet på fastigheter som har cirka 200 lägenheter inom respektive del, socialpsykiatri SoL och servicebostad LSS 9:9. Studeras ett urval på cirka 200 är snittytan runt 50 kvm per lägenhet och drygt 1,5 rum.

5. Åtgärder

	Tid	Investeringsbehov inom kommunkoncernen	Ekonomiska konsekvenser för verksamheten
Åtgärder under planperioden			
Ta fram funktionsprogram för gruppbestäder LSS 9:9	2018–2019	Nej	Nej
Att påskynda upphandling av fastigheter för gruppbestäder, inhyrning av bostäder i planerad nyproduktion, nuvarande projekt och omställning av lokaler för att under planperioden skapa 77 lägenheter inom LSS 9:9. 58 lägenheter i lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor (gruppbestad) och 19 lägenheter i lägenhetskluster (trapphusbestad).	2019–2021	Möjlig investering	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Verka för att skapa möjligheter för ytterligare 60 lägenheter inom LSS 9:9 under planperioden under förutsättning att ekonomiska möjligheter skapas och behovet följer prognosen. 40 lägenheter i lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor (gruppbestad) och 20 lägenheter i lägenhetskluster (trapphusbestad).	2019–2021	Möjlig investering	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Komplettera ägardirektiv till Uppsalahem AB med att bolaget ska försörja kommunen med minst 50 % av det framtida bostadsbehovet för personer som beviljat bistånd för boende enligt LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade). För att genomföra uppdraget behöver Uppsalahem öka investeringsmedel. För mer detaljer se sida 19.	2018–2019	Ja, ökade investeringsmedel till Uppsalahem med cirka 360 mkr fram till 2028	Nej
Senaste 2019 ha tagit fram ett upphandlingsunderlag för fastighetsägare som hyr ut gruppbestäder för LSS 9:9	2019	Nej	Nej
Inleda aktivt samarbete med alla bolag inom kommunkoncernen för att lokalisera mark till bostad med särskild service LSS 9:9	2019–2021	Möjlig investering	Om ökad kapacitet ökad hyra och verksamhetskostnad
Markanvisa planlagd fastighet Bälunge-Nyvla 2:20 för uppförande av bostad med särskild service LSS 9:9	2019	Nej	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Markanvisa planlagd fastighet Norby 31:78 för uppförande av bostad med särskild service LSS 9:9	2019	Nej	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Iordningställande av 3 lägenheter LSS 9:9 på Leopoldsgatan 7C (fd Ödhumla)	2019	Ja, medel för ombyggnation	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Iordningställande av rumsgrupp med 2 rum för LSS 9:8 på Champinjonvägen 18	2019	Ja, medel för ombyggnation	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Flytt av boende på Bandstolsvägen 53–55, 43 och 24	2019	Nej	Möjlig förändring i hyra samt tomhyror om objekt lämnas innan avtalen löpt ut

Inhyrning av hyresobjekt 39948 med 15 lägenheter	2019	Ja, medel för ombyggnation	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Inhyrning av vakant hyresobjekt 5174 med 14 lägenheter på Leopoldsgatan 1,3	2019	Ja, medel för ombyggnation	Ja, ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ökad kapacitet
Omlokalisering av korttidshem på Jenny Linds väg 3	2018-2019	Nej om inte ombyggnation i egen fastighet	Möjlig förändring i verksamhetskostnad till följd av ny hyra
Utredningsåtgärder under planperioden			
Utredning av ombyggnation och inflytt hus 69 Ulleråker (Lägerhyddsvägen)	2018-2019	Möjligt, medel för ombyggnation	Möjlig ökad hyra och verksamhetskostnad om kapacitetsökning
Utreda fastighetsstatus på alla befintliga särskilda boenden och övriga lokaler	2018-2020	Resultat kan leda till investering	Resultat kan leda till förändring i lokalkostnad
Genomlysning av fastigheter för att se om det finns möjlighet för omvandling till bostad med särskild service LSS	2019	Resultat kan leda till investering	Resultat kan leda till förändring i lokalkostnad
Utredning av inhyrning och lokalisering av ny lokal till daglig verksamhet för friskvård	2019	Nej	Möjlig ökad hyra och verksamhetskostnad till följd av ny inhyrning
Utreda av samnyttjandelösningar av övriga lokaler lett av fastighetsavdelningen tillsammans med omsorgsförvaltningen och övriga förvaltningar	2019-2021	Nej	Nej
Utreda möjlighet att köpa bostadsrätter i nyproduktion som anpassas för att fungera som bostad med särskild service LSS 9:9. Bostadsprodukt antingen lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor (gruppbofastad) eller lägenhet i lägenhetskluster (trapphusbostad).	2019	Resultat kan leda till investering	Om ökad kapacitet ökad hyreskostnad och verksamhetskostnad
Utreda framtidsutsikter för verksamheter på Stabby backe	2019-2020	Nej	Nej

Tabell 7. Åtgärder och utredningsåtgärder under planperioden

6. Kostnadsutveckling

6.1. Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av bostads- och lokalförsörjning består av investeringar och löpande finansiering av hyror. Hyrorna ska täcka både investeringarna samt drift och underhåll av lokalerna. I kommunens bostäder beräknas den enskildes hyra fram via bruksvärdessystemet vilket innebär att det kan bli differens mellan hyresintäkt från enskild hyresgäst och avtalets totala kostnad. Övriga lokalytor, exempel personalytor, bidrar också till att skapa en differens mellan intagen hyra och total kostnad.

I och med det kraftiga underskottet som finns på bostäder med särskild service LSS medför planen ekonomiska konsekvenser i form av ett investeringsbehov och ökad verksamhetsbudget för omsorgsnämnden. Det är viktigt att verksamhetsbudgeten stämmer överens med när lägenheter kan förverkligas. Se sida 19-20.

Att beakta för kommunen som helhet är det nationella utjämningsystemet för LSS, som har till syfte att åstadkomma likvärdiga ekonomiska förutsättningar för kommunerna att bedriva LSS-verksamhet. Detta innebär att om kommunens standardkostnad för LSS-insatser är högre än genomsnitt i riket så utgår bidrag, och om standardkostnaden är lägre utgår avgift. Historiskt sett har kommunen fått bidrag genom LSS-utjämningsen. Detta bidrag har gått in till kommunen centralt och inte till omsorgsnämnden specifikt.

För den enskilde är det viktigt att hyran ligger på en rimlig nivå. Den enskilde kan annars tacka nej till erbjudande om verkställighet vilket i sin tur kan leda till tomhyror och behov som inte blir tillgodosedda. Snitthyran per kvm och år ligger för den boende på cirka 1300 kr och snittmånadshyran på cirka 7000 kr.

Risken för tomhyror uppstår även i flytt av verksamheter mellan olika hyresobjekt. Socialpsykiatrins flytt från Bandstolsvägen kan innebära tomhyror för nämnden om avtalet löper längre än verksamheten önskar att vara kvar.

Förändring i beståndet av övriga lokaler, så som daglig verksamhet, kan påverka hyreskostnaderna. En översyn kommer att göras till nästa plan.

6.2. Investeringsbehov

Investeringsbehovet uppstår dels vid ombyggnation i fastigheter inom kommunkoncernen eller nyproduktion inom kommunkoncernen. Investeringsbehovet nedan är beräknat efter att Uppsalahem bygger 50 % av alla nya bostäder med särskild service LSS 9:9 från och med 2022. Se tabell 8 på nästa sida.

		2019	2020	2021	2022– 2023	2024– 2028
Omställning inom kommunkoncernen	Antal lägenheter	+26	+6	+6		
	Investeringskostnad	39 mkr	9 mkr	9 mkr		
Nybyggnation Uppsalahem (förutsatt att Uppsalahem bygger 50 % av det nya behovet från 2022)	Antal lägenheter			+24	+30	+74
	<i>Varav gruppbostad (cirka antal gruppboende å 6 lägenheter)</i>			24 (4)	+20 (3)	+48 (8)
	<i>Varav servicebostad (cirka antal trapphusboenden å 8 lägenheter)</i>				+10 (1)	+26 (3)
	Investeringskostnad	18 mkr	28,5 mkr	57 mkr	83 mkr	175 mkr
Summa						
	Investeringskostnad	57 mkr	37,5 mkr	66 mkr	83 mkr	175 mkr

Tabell 8. Investeringsbehov inom kommunkoncernen för bostad med särskild service SoL och LSS. Investeringar för nyproduktion står nu fördelad med 25 %, 25 % och 50 % (sista året förväntas lägenheterna komma) medan för omställning samma år som lägenheterna förväntas komma. Investeringskostnad för nya platser beräknad på 40 000 kr/kvm. Gruppbostad med 75 kvm per person och trapphusboenden 60 kvm per person.

Investeringar för 2019 är beroende av omprioriteringar i budget, kan inte sådana göras förskjuts åtgärderna till 2020. Omsorgsnämnden kan också vara i behov av investeringsmedel möblemang.

6.2 Hyra och verksamhetsbudget

För att kunna möta behovet som redovisas i planen behöver omsorgsnämndens budget följa utbyggnaden av bostäder med särskild service. Snittkostnaden i drift inklusive lokalkostnader per år för en gruppbostad med 6 lägenheter blir ca 6 miljoner kr, inklusive nämndens kostnader för lokalhyra. Snittkostnaden för driften inklusive lokalkostnader blir för ett trapphusboende med 6 lägenheter cirka 3,3 miljoner kr. För att tillgodose alla de lägenheter som behövs behöver nämnden en ökad verksamhetsbudget, se tabell på nästa sida. Under en tioårsperiod behövs utifrån den nuvarande behovsbedömningen en ökad budget till omsorgsnämnden på strax under 280 miljoner kronor för att nå en nollvision men noll ej verkställda beslut.

	2019	2020	2021	2022–2023	2024–2028	
Tillskott till OSN för att möta behovet i Plan för hållbart boende LSS	Antal lägenheter	+20	+24	+24		
	Verksamhetskostnad	+16,5 mkr	+21 mkr	+21 mkr		
	Ackumulerat	16,5 mkr	37,5 mkr	58,5 mkr		
Ytterligare tillskott till OSN för att nå en nollvision LSS	Antal lägenheter		+30	+30		
	Verksamhetskostnad		+25 mkr	+25 mkr		
	Ackumulerat		25 mkr	50 mkr		
Socialpsykiatri	Antal lägenheter		-5			
	Verksamhetskostnad		-2,5 mkr			
	Ackumulerat		-2,5 mkr			
Efter planperioden 2019–2021	Antal lägenheter				+60	+148
	Verksamhetskostnad				+49,5 mkr	+122 mkr
	Ackumulerat				49,5 mkr	171,5 mkr
Totalt	Antal lägenheter	+20	+49	+54	+60	+148
	Verksamhetskostnad	+16,5 mkr	+43,5 mkr	+46 mkr	+49,5 mkr	+122 mkr
	Ackumulerat	16,5 mkr	+60 mkr	+106 mkr	+155,5 mkr	+277,5 mkr

Tabell 9. Tabellen visar det tillskott som krävs i jämförelse med budgeten för 2018. Med verksamhetskostnad menas omsorgsnämndens kostnad för att driva ett boende, både personal och lokalhyra inkluderat. Verksamhetskostnaden är beräknad på en miljon kronor per gruppboendelägenhet och en halv miljon kronor per serviceboendelägenhet. För 2019 så ryms redan elva av platserna (två LSS 9:8 och nio LSS 9:9) inom nuvarande budget som inte syns i tabellen.

7. Källor

Inspektionen för vård och omsorg. 2018. *Bostad med särskild service för vuxna*. Hämtad 2018-06-29: <https://www.ivo.se/tillstand-och-register/lss-tillstand/bostad-med-sarskild-service-for-vuxna/>

SFS 1993:387. *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade*

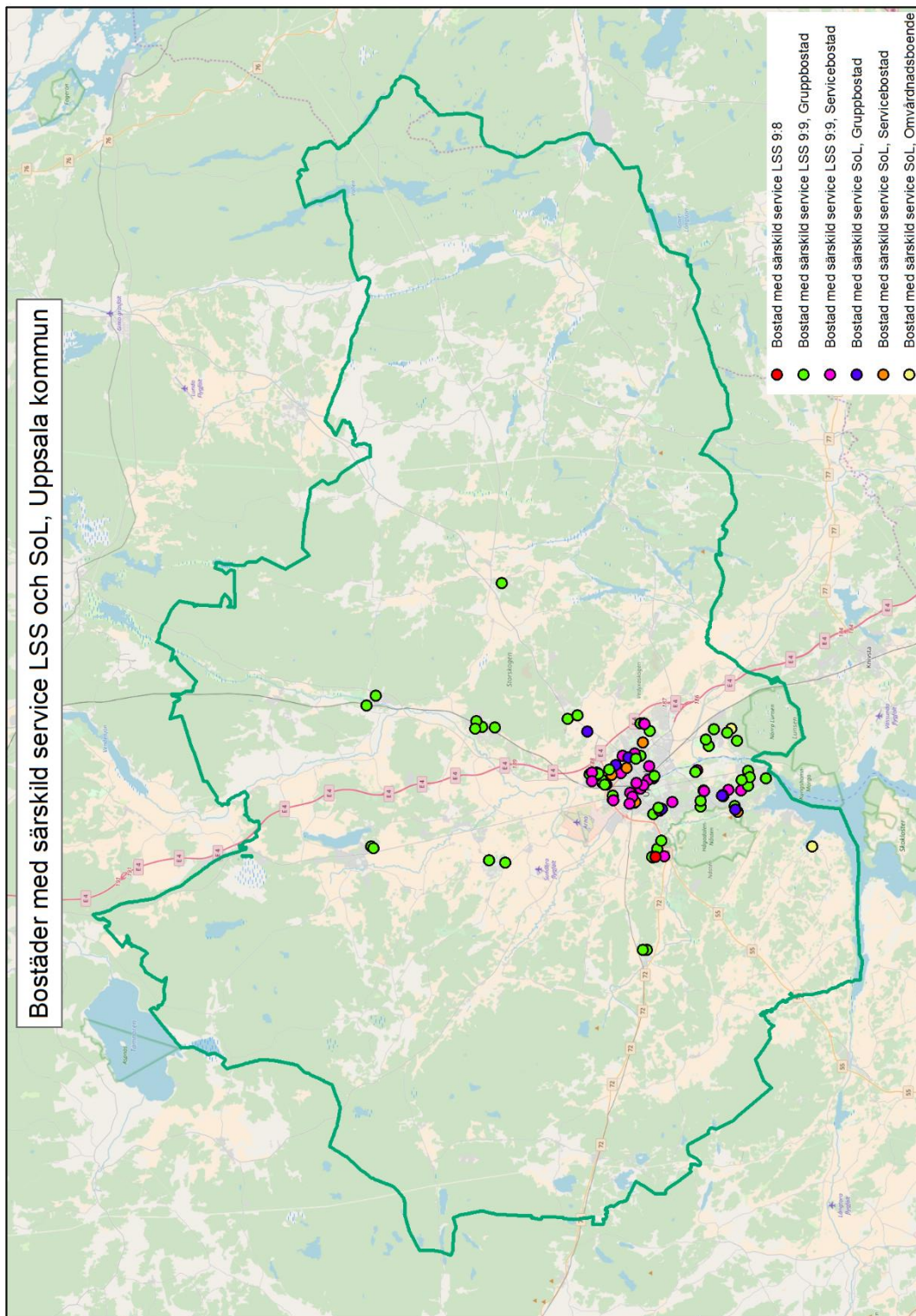
SFS 2001:453. *Socialtjänstlag*

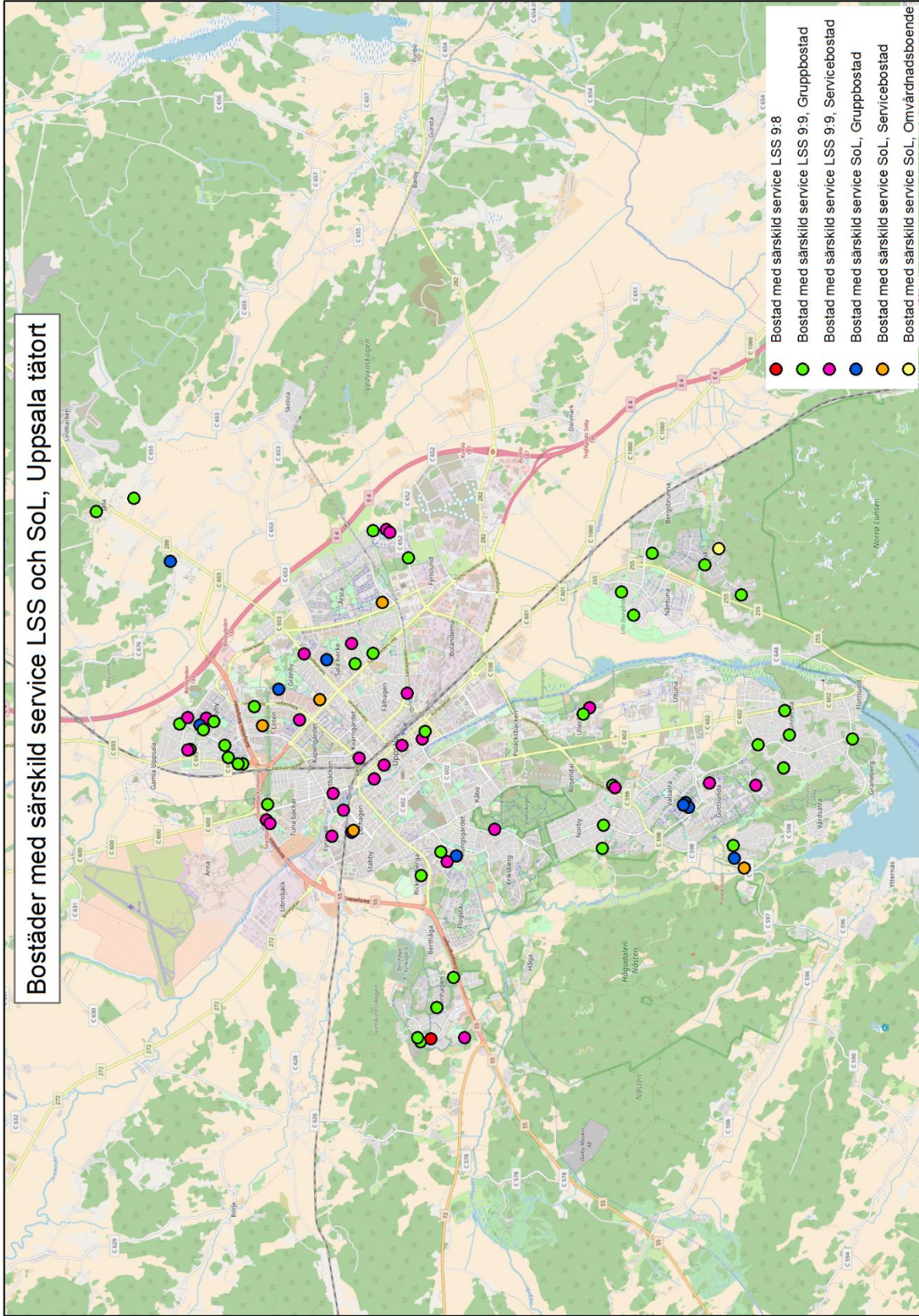
Uppsala kommun. 2018a. *Mål- och budget 2019-2021*.

Uppsala kommun. 2018b. *Plan för hållbart boende 2018-2022: Omsorgsnämndens nuläge och behov gällande bostad med särskild service*

Uppsala kommun. 2016. *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*.

Bilaga A





Bostäder med särskild service LSS och SoL, Uppsala tätort

- Bostad med särskild service LSS 9:8
- Bostad med särskild service LSS 9:9, Gruppbostad
- Bostad med särskild service LSS 9:9, Servicebostad
- Bostad med särskild service SoL, Gruppbostad
- Bostad med särskild service SoL, Servicebostad
- Bostad med särskild service SoL, Omvårdnadsboende