



Datum
2021-08-18

Diarienummer
VON-2021/601.118

Handläggare
Tina Lundin
Tina.Lundin@huddinge.se

Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämndens yttrande till inriktningsärende 2022–2024 avseende lokalresursplan

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har utifrån tidigare givna instruktioner inför kommunstyrelsens arbete med nästa lokalresursplan identifierat sina kommande behov i lokalbehovsprognos för 2021 – 2029.

Då lokalresursplanen för 2021 har försenats har kommunstyrelsen beslutat att:

Förslag till lokalresursplan 2021, enligt bilaga 3 till kommunstyrelsens tjänsteutlåtande daterat den 1 juni 2021, ska ligga till grund för nämndernas remissvar.

Ny lokalförsörjningsprocess är fastställd för Huddinge kommun och implementering av processen är påbörjad. Till inriktningsärendet bifogas förslag till lokalresursplan 2021. I lokalresursplanen ges förslag på lösningar för respektive nämnds lokalbehov som nämnderna redovisat i sina lokalbehovsprognoser. Förslaget remitteras till respektive nämnd och svar ska lämnas i september, samtidigt som nämndens yttrande till inriktningsärendet.

Kommunstyrelsens förslag redovisas under rubriken beskrivning av ärendet, därefter följer förvaltningens synpunkter.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen bedömer att pandemin har påverkat nämndens tidigare prognos i så stor utsträckning att den får betraktas som osäker tillsvidare.

Kommunstyrelsen föreslår följande aktiviteter för att följa upp kommande lokalresursplan:

- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen utveckla vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsprognos
- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen ta fram förslag på standardiserade lokalprogram, rumsfunktionsprogram och lokallösningar för socialnämndens och vård- och omsorgsnämndens olika boendeformer

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Socialförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

sof@huddinge.se
www.huddinge.se



Funktionshinderområdet

- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen ta fram en plan för hur kommunen ska möta behovet av LSS-bostäder, serviceboenden och bostäder med särskild service under de närmaste 10 åren
- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen och Huddinge samhällsfastigheter ta fram en konceptlösning för LSS-boende i fristående byggnad
- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen lokalisera tomter som är lämpliga för uppförande av fristående LSS-boenden

Äldreomsorgen

- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen och Huddinge samhällsfastigheter ta fram standardiserade lokalprogram, rumsfunktionsprogram och lokallösningar för äldreboende
- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen och Huddinge samhällsfastigheter utreda lämplig framtida användning av Stortorp hus C
- ✓ Kommunstyrelsens förvaltning ska tillsammans med socialförvaltningen och Huddinge samhällsfastigheter utreda konsekvenserna av och förutsättningarna för en eventuell organisationsförändring för köksverksamheten på kommunens äldreboenden.

Förvaltningens synpunkter

Nämnden har prognostiserat och beskrivit sina lokalbehov med sådan framförhållning och tydlighet att lokalbehovet kunnat utvärderas, resursplaneras och mötas av ny eller utökad verksamhet i tid. Socialförvaltningen har presenterat en lokalbehovsprognos som baseras på kommunens befolkningsprognos. Effekterna av den pågående pandemin följs och prognosen justeras efter behov. Lokalbehovsprognosen har tagits fram enligt tidigare instruktion och tidplan som underlag för Huddinge kommuns lokalresursplan. Med hänsyn till kommunstyrelsens utökade ansvar och befogenheter avseende lokalplaneringen, delar socialförvaltningen uppfattningen att det finns ett behov av att förtydliga hur kommande lokalprognoser bör utformas.

När det gäller standardiserade lokalprogram, rumsfunktionsprogram och lokallösningar bör formerna för detta ses över enligt resonemanget nedan. Det bör dock noteras att alltför detaljerade beskrivningar av hur lokaler och boenden ska utformas kan bli kostnadsdrivande. Förvaltningen förordar att arbetet startar på en övergripande nivå med diskussioner av principiell karaktär som utmynnar i en grundnivå som på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt kan anpassas till den enskildes behov.

En bärande princip när det gäller insatser enligt lag 1993:387 om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen 2001:453 (SoL) är frivillighet och individens självbestämmande. Insatserna ska främja jämlikhet i



levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Den stora variationen av individuella behov och när dessa uppstår innebär svårigheter att förutse hur olika boendeformer och verksamhetslokaler ska grundanpassas på bästa sätt. Socialstyrelsen anger i sin rekommendation att Boverkets byggregler ska tillämpas varvid individuella anpassningar görs utifrån den enskildes behov. Hänsyn måste även tas till säkerhetsfrågor i ett vidare begrepp samt arbetsmiljöregler när det gäller den personal som är verksamma såväl inom den enskildes bostad som i kommunala verksamhetslokaler.

Socialförvaltningen har påbörjat arbetet med att anpassa sina rutiner och arbetssätt till den nya lokalprocessen och är i hög grad beroende av samarbete, instruktioner, direktiv och stöd från kommunstyrelsen. Lokalprocessen ses som ett stöd för att anskaffa och bibehålla goda lokaler som understödjer socialförvaltningens olika verksamhetsområden.

Funktionshinderområdet

Förvaltningen delar uppfattningen att det finns problem med att planera in LSS-bostäder i pågående bostadsprojekt med hänsyn till svårigheten att påverka tidplanen för byggnationen. I dessa fall bör kommunens planering och utformning av exploateringsavtal ses över för att i möjligaste mån hantera frågan. Att planera in den här typen av bostäder i nya bostadsområden ses som positivt och i linje med andra kommunala beslut så som utvecklingsplaner och kommunens bostadsförsörjningsplanering samt grundtanken att de olika bostadslösningar som erbjuds anses som den enskildes permanenta bostad. Bostaden ska som huvudregel vara förlagd till ett vanligt bostadsområde och inte uppfattas som en institution. Väl utformade och placerade boenden i fristående byggnader kan utgöra ett bra komplement till nu befintliga och planerade boendialternativ.

Det finns ingen fastställd storlek och standard för den här typen av boenden. Storleken varierar vid en jämförelse med andra kommuner mellan 21 och 106 kvm, den vanligaste storleken vid nyproduktion är cirka 40 kvm. Enligt Inspektionen för vård och omsorg (IVO) bör en lägenhet inte vara mindre än 30 kvm för att anses som en fullvärdig bostad.

Hyressättning och jämförelse med andra kommuner

Förutom att LSS-boenden är kostnadsdrivande för kommunen måste hänsyn tas till den enskildes privatekonomi samt risken för att personer som inte kan bära den ofta höga hyran måste ansöka om försörjningsstöd för att tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Alternativt bör kommunen överväga möjligheten att bistå enskilda enligt övriga bestämmelser i socialtjänstlagen eller befogenhetslagen.

Hyran sätts normalt enligt bruksvärdesprincipen. Syftet med bruksvärdesprincipen är att efterlikna ett marknadssystem samtidigt som den hindrar oskäligen höga hyror och tryggar besittningsrätten.

Vid nybyggnation finns möjlighet att genom överenskommelse mellan hyresvärden och etablerad hyresgästorganisation avtala om en presumtionshyra. Presumtionshyran antas ge kostnadstäckning och en rimlig vinst under 15 år.



Dessa lägenheter kan inte användas som jämförelsematerial vid en prövning i hyresnämnden av en lägenhets bruksvärdeshyra. En sådan överenskommelse innebär också att en hyresgäst inte kan få hyran prövad enligt bruksvärdesprincipen förrän efter 15 år.

När det gäller LSS-bostäder har Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) i ett antal cirkulär behandlat frågor om hyreskontrakt och hyressättning. Enligt SKR beskrivs bruksvärdesprincipen som en utgångspunkt som bör kompletteras med ett poängsättningssystem för påslag och avdrag för tillgång till eller avsaknad av olika faciliteter. Det framgår också att kommunfullmäktige bör ta ett principbeslut om hur hyrorna ska räknas fram.

När det gäller personalutrymmen anser SKR att dessa kan betraktas som en del i den särskilda service och omvårdnad som ges i anslutning till bostaden, varför dessa ytor inte bör räknas in i hyran.

Som en jämförelse med andra kommuner finns i SOU 2021:14, tabell 8.1 en sammanställning över kommunernas grund för beräkning av hyra, utöver själva lägenheten. Annan särskilt anpassad bostad ingår inte i jämförelsen.

| Grund för beräkning av hyra, utöver hyresgästens egen lägenhet | Antal kommuner | Andel kommuner | Antal personer | Antal kvinnor | Antal män |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|-----------|
| Gemensamhetsutrymmen | 70 | 41 | 11 188 | 4 623 | 6 565 |
| Personalutrymmen | 9 | 5 | 747 | 337 | 410 |
| Tillgång till personal | 13 | 8 | 2 354 | 1 011 | 1 343 |
| Tillgång till omvårdnad, stöd och service | 12 | 7 | 930 | 398 | 532 |
| Inget | 79 | 46 | 8 183 | 3 418 | 4 765 |
| Annat | 21 | 12 | 4 004 | 1 655 | 2 349 |

Vissa kommuner har även annat som grund för hyran. Det kan till exempel röra sig om el, värme, vatten, parabol, fiberanslutning mm.

Äldreomsorgen

Förvaltningen delar uppfattningen att behovet av äldreomsorgsplatser bör följas i kommande prognosarbete, särskilt då Bildhuggaren inte kommer att drivas i kommunal regi. Härvid krävs en öppen dialog mellan kommunens förvaltningar innan avtal träffas med exploitörer som vill bedriva verksamhet i kommunen.

Vid utformningen av äldreomsorgsplatser krävs en dialog avseende kommunens intentioner när det gäller inriktningen för det särskilda boendet. Även dessa boenden ska övergå från institutioner till den privata bostaden.

När det gäller Stortorp hus C vill förvaltningen erinra om att lokalen inte ingår i förvaltningens lokalbestånd idag. Förvaltningen uppskattar dock möjligheten till delaktighet då lokalen gränsar till pågående verksamhet.



Det finns inga beslut rörande någon organisatorisk förändring avseende köken på kommunens äldreboenden. Åtgärder och tidplan bör beslutas i samråd mellan kommunstyrelsen, socialförvaltningen och respektive fastighetsägare.

Kommunstyrelsens ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för den övergripande analysen och planeringen avseende lokalförsörjning, nyttjandet av kommunens mark, nyttjande av fastighets- och lokalbestånd samt beslut som rör förändrad lokalanvändning, underhållsplanering samt ny- till- och ombyggnad i fastigheter. I samband med att lokalresursplanen godkänns, beslutar kommunstyrelsen om uppdrag/utredningar. Kommunstyrelsens förvaltning har den ledande strategiska lokalförsörjningsfunktionen med styrnings- samordnings- och uppföljningsuppdrag. Strategisk lokalförsörjning utvärderar delarna och den totala lokalbehovsprognosen, den totala tillgångs/resursförsörjningen av lokaler samt ansvarar för att utveckla, resursplanera och lämna förslag till beslut gällande hela kommunens lokalförsörjning. Lokalstrategifunktionen på kommunstyrelsens förvaltning samordnar mellan fastighetsbolag och kommunens tjänstemannaorganisationer i strategiska lokal- och fastighetsfrågor för verksamhetslokaler.

Utifrån nu beskrivna ansvarsfördelning är det av vikt att de frågor som kommunstyrelsen och dess förvaltning ansvarar för utförs, så att nu föreliggande behov inom vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde kan tillgodoses.

Om den beslutade lokalprocessen inte kan följas måste övergångsbestämmelser skyndsamt tas fram i avvaktan på att den planerade omorganisationen kan genomföras fullt ut.

Nuläge Huddinge kommun

[Riktlinjer](#) för bostadsförsörjning i Huddinge kommun antogs av Kommunfullmäktige den 24 augusti 2020. Syftet med riktlinjerna är att ge en samlad bild av hur Huddinge kommun avser arbeta med att skapa förutsättningar för alla dess invånare att leva i goda bostäder, och därigenom uppfylla sitt lagstiftade bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna grundar sig på en analys av bostadsbeståndet och bostadsmarknaden i kommunen.

Huddinges tre övergripande målsättningar ska bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar:

1. Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen
2. Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden
3. Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet

Det är svårt att identifiera vilka verktyg som kommunen använder i arbetet med bostadsförsörjningen och hur kommunen arbetar med riktlinjerna, vem som ansvarar för genomförandet och uppföljning av att målen nås.

Den nya lokalprocessen påverkar kommunens arbete med bostadsförsörjningsfrågan då ansvarsfördelningen mellan kommunstyrelsens strategiska fastighets- och lokalsektion samt samhällsbyggnadsavdelningen behöver förtydligas.



Socialtjänstlagen ger socialnämnden ett särskilt ansvar att göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och att medverka i samhällsplaneringen, för att främja goda miljöer i kommunen. Nämnden ska utifrån sina sociala erfarenheter vara med och påverka utformningen av både nya och äldre bostadsområden i kommunen och även främja den enskildes rätt till bostad. Med hänsyn till att Huddinge kommun har flera nämnder inom socialförvaltningens ansvarsområde behövs ett gemensamt arbetssätt och samarbetsformer mellan och inom förvaltningarna för att leva upp till de skyldigheter som åligger kommunen enligt socialtjänstlagen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

I de fall vård- och omsorgsnämnden inte kan fullgöra sitt uppdrag kan det vara nödvändigt att köpa platser i andra kommuner, vilket ofta är kostnadsdrivande.

Om en enskild fått vänta oskäligt länge på att ett beslut ska verkställas kan Inspektionen för vård och omsorg (IVO) ansöka om utdömande av särskild avgift hos förvaltningsrätten. Den särskilda avgiften kan vara lägst 10 tkr och högst 1 mnkr.

När det gäller verksamhetslokaler ses behov av åtgärder för att hålla hyreskostnaderna nere samtidigt som verksamheterna får tillgång till likvärdig fastighetservice inom ramen för hyreskontraktet med regelbundet underhåll, felanmälan och andra förvaltningsåtgärder så som snöröjning och markskötsel.

Förvaltningen ser ett behov av att ta fram riktlinjer för hanteringen av bostäder som ägs av kommunen och hyrs ut till enskilda via socialförvaltningen.

Höga hyror och taxor kan innebära kostnader för kommunen i form av ett utökat antal personer som inte kan försörja sig själva och därför är tvungna att söka försörjningsstöd för att tillförsäkras en skälig levnadsnivå.

Förutom det sedvanliga arbetsmiljöansvaret har vårdgivare skyldighet att i första hand förhindra och i andra hand anmäla och utreda händelser enligt lex Maria och lex Sarah, även brister i säkerheten ska anmälas.

Det är av vikt att förvaltningens handlingsutrymme tydliggörs genom delegation avseende åtgärder som får vidtas. Som situationen ser ut idag kan endast rena verkställighetsbeslut genomföras, vilket innebär en klar risk för att projekt försenas i onödan.

Bilagor

1. Lokalresursplan 2021 Huddinge kommun
2. Vård och omsorgsnämndens lokalprognos