



Stockholms  
stad



# Vägledning för framtagande av boendeplan 2025

Bostad med särskild service SoL och LSS  
samt stödboende SoL

[stockholm.se](http://stockholm.se)

**Vägledning bostad med särskild service**  
**SoL och LSS**  
November 2024

**Utgivare:** Socialförvaltningen  
**Kontaktperson:** Anna Colliander, Emelie Lif

## Sammanfattning

Varje stadsdelsregion tar årligen fram en boendeplan som tillsammans med Swecos prognos över behov av bostäder ligger till grund för den Stadsövergripande boendeplanen. Socialförvaltningen rapporterar pågående projekt till boendeplanen. Stadsdelsregionerna rapporterar befintliga boenden, befintliga individuella avtal och uppskattat behov av bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende. Boendeplanerna skrivs i en wordmall med fasta rubriker där stadsdelsregionerna i fritext kan kommentera den data som redovisas i excelformuläret. Denna vägledning tar socialförvaltningen fram årligen och är tänkt att vara ett stöd under arbetet med boendeplanen bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende.

Vid frågor om vägledningen kontakta

Anna Colliander  
anna.colliander@stockholm.se

Emelie Lif  
emelie.lif@stockholm.se

## Innehåll

Sammanfattning.....	3
Vägledning för framtagande av boendeplan 2024 bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende .....	5
Syfte och mål med boendeplanen .....	5
Bakgrund .....	5
Stadens organisation och ansvar för den samordnade boendeplanen .....	7
Beställaransvaret för nya grupp- och servicebostäder flyttas.....	8
Definitioner – bostad med särskild service .....	8
Regionernas boendeplaner .....	14
Skrivinstruktioner .....	15
Tidplan för boendeplan 2024-2034.....	19

# Vägledning för framtagande av boendeplan 2025 bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende SoL

## Syfte och mål med boendeplanen

Med hjälp av en stadsövergripande boendeplan kan Stockholms stad öka möjligheterna att bättre planera och tillgodose alla brukares behov och önskemål vad gäller bostäder med särskild service inom valfrihetssystemet. Möjligheten att skapa variation i utbudet av bostäder, planera för utbyggnad av särskilda profilbostäder och tillsäkra den geografiska placeringen av bostäder över hela staden ökar.

Målet med den stadsövergripande boendeplanen är att tillgodose behoven av bostäder med särskild service samt att minska antal icke verkställda beslut och antal placeringar utanför valfrihetssystemet avseende dessa bostäder.

## Bakgrund

### Stadsövergripande boendeplan

I stadens budget framgår att socialförvaltningen ska samordna arbetet med boendeplanen för bostäder för personer med funktionsnedsättning och bearbeta stadsdelsnämndernas/regionernas förslag samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning av behov och framtida trender.

### Boendeplan 2024-2034

Socialnämnden antog 21 maj Boendeplan 2023-2033 Dnr SOF 2024/126-4 Av ärendet framgår bland annat; Det totala underskott i nybyggnation av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende som har funnits under lång tid bedöms kvarstå under de kommande åren till följd av långa byggprocesser och ett osäkert prognosläge. En rimlig bedömning är att behovet av på boendeplatser tidigast kan vara täckt omkring år 2040. Kostnaden för individuella avtal fortsätter öka och efterfrågan från stadsdelsregionerna av bostäder med särskild service med specifik inriktning är tydlig. För första året har boendeplanen kartlagt

befintliga boenden, pågående projekt och individuella avtal för Stödboende.

### **Befintliga boenden**

Stadens befintliga lägenheter i bostad med särskild service fortsätter att öka. Sedan föregående år kan socialförvaltningen notera en ökning med 27 lägenheter från 1505 lägenheter 2023 till 1532 lägenheter boendeplan 2024-2034.

### **Befintliga individuella avtal**

För att regionerna ska kunna tillgodose behovet för alla personer med bedömt behov av bostad med särskild service har 559 individuella avtal för vuxna och 58 individuella avtal för barn tecknats med privata aktörer som inte anslutit sig till stadens LOV avtal. Anledningen att individuellt avtal tecknats är oftast platsbrist men också miljöfaktorer och särskilt anpassat stödbehov. Antal individuella avtal för vuxna har ökat från föregående år med 25 individuella avtal och antal individuella avtal för barn har ökat med fyra avtal.

### **Pågående projekt**

I boendeplan 2024-2034 beräknas 1292 nya lägenheter tillkomma under prognosperioden vilket är en ökning med 265 lägenheter sedan förra årets boendeplan. Det finns inga pågående projekt för bostad med särskild service för barn och unga LSS i Stockholms stad.

### **Uppskattat behov**

Stadsdelsregionerna uppskattar ett ökat behov av lägenheter i bostad med särskild service inom alla boendekategorier och i stödboende. Det totala behovet år 2033 uppskattas till 2566 lägenheter vilket är 276 lägenheter fler än förra året, medräknat 263 lägenheter i stödboende SoL. För att möta uppskattat behov behöver 1191 lägenheter tillkomma. Staden har planerade projekt för 1 238 lägenheter fram till 2033 vilket innebär staden har planerat för 35 lägenheter fler än prognostiserat behov. I förra årets boendeplan var differensen 56 lägenheter för få.

### **Swecos prognos**

Swecos prognos visar att antalet vuxna personer inom funktionsnedsättning som väntas få beslut om bostad med särskild service beräknas öka från 1 870 personer år 2023 till 2 260 år 2033. Antalet personer som hade en verkställd insats uppgick till 1 800 år

2023 och väntas öka till cirka 2 130 personer år 2033. För barnboende har antalet boende varit relativt konstant omkring ett 80-tal varje år och prognosen visar större förändringar under den kommande prognosperioden jämfört med rådande nuläge. Antalet boende antas variera mellan 80 och 85 under de kommande åren.

Antalet personer inom socialpsykiatri som väntas få beslut om bostad med särskild service beräknas öka från 183 till 184, medan antalet som väntas få sin insats verkställd uppgår till 172 år 2023 och väntas en svag minskning till 168 vid prognosperiodens slut. För stödboende väntas antal personer som får beslut öka från 320 till 325 medan antalet personer som väntas få sin insats verkställd minskar från 299 till 296 vid prognosperiodens slut.

## **Stadens organisation och ansvar för den samordnade boendeplanen**

### **Stadsledningskontoret**

Stadsledningskontoret har ekonomiskt ansvar för ny- och ombyggnation av bostäder med särskild service och samarbetar med socialförvaltningen i framtagandet av beslut om ny- och ombyggnadsprojekt av bostäder med särskild service.

### **Socialförvaltningen**

Socialförvaltningen samordnar arbetet med boendeplanen. Förvaltningen sammanställer regionernas planer och förelägger socialnämnden en kommunövergripande boendeplan som därefter lämnas till kommunstyrelsen. Socialförvaltningen ansvarar också för att beställa bostäder med särskild service inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri samt stödboenden inom socialpsykiatri. Förvaltningen håller en lista aktuell på planerade boenden och stämmer löpande av den med stadsdelsförvaltningarna.

### **Regionerna**

För att stärka samordningen i stadens utförarverksamhet och därmed minska kostnaden och risken för tomgångsplatser för enskilda stadsdelsnämnder är nämnderna indelade i fyra stadsdelsregioner: regioner:

Västerort – Hässelby-Vällingby, Järva och Bromma.  
Innerstaden – Kungsholmen, Norra innerstaden och Södermalm.

Östra söderort – Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Farsta.

Västra söderort – Hägersten-Älvsjö och Skärholmen.

Boendeplanerna tas fram på regionnivå.

### **Stadsdelsförvaltningarna**

Stadsdelsnämnderna ska per region årligen ta fram ett gemensamt förslag till boendeplan för att klara behovet av omsorgsbostäder. Planen utgör underlag till socialnämndens stadsövergripande boendeplanering för grupp- och servicebostäder. Regionens boendeplan redovisas och godkänns av respektive stadsdelsnämnd.

### **Beställaransvaret för nya grupp- och servicebostäder samt stödboenden flyttas**

Socialförvaltningen har sedan 2022 beställaruppdraget för bostäder med särskild service enligt LSS.

I budget 2024 står att arbetet för att möta det stora underskottet av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL ska intensifieras. Fler LSS-bostäder och gruppboendebostäder behöver skapas, både i befintliga fastigheter och i nyproduktion. Socialnämnden ska säkerställa att beställaransvar för grupp- och servicebostäder/stödboenden LSS och SoL fullföljs.

### **Definitioner – bostad med särskild service**

#### **Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS**

I propositionen till Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, beskrivs att huvudformerna för bostad med särskild service är servicebostad och gruppboendebostad.

#### **Gruppboendebostad**

Boende i gruppboendebostad är till för vuxna personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I gruppboendebostaden ska det finnas en tillräcklig fast kollektiv bemanning som i huvudsak ska täcka den enskildes hela stödbehov. Antalet boende i en gruppboendebostad bör vara litet. Enligt Socialstyrelsen bör det i regel endast vara tre till fem personer som bor i gruppboendebostaden.

Ytterligare någon boende bör kunna accepteras, men endast under



förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendestaden tillförsäkras goda levnadsvillkor. De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga och finnas i direkt anslutning till gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet.

### Servicebostad

En servicebostad består av fullvärdiga lägenheter som är geografiskt samlade och som har tillgång till gemensamhetsutrymmen. Dygnet-runt-stöd med en fast personalgrupp finns och den enskilde ska erbjudas stöd i den egna lägenheten utifrån sitt behov. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och samlade i samma hus eller i kringliggande hus. Servicebostad är en insats som kan vara lämplig för den som inte klarar av att bo i ordinärt boende men som inte har ett så omfattande behov av stöd och service att ett boende i gruppboendestad är nödvändigt. I en servicebostad kan det bo fler personer än i en gruppboendestad. Antalet boende bör dock vara så begränsat att serviceboendet integreras i bostadsområdet för att undvika en institutionell boendemiljö.

### Bostad med särskild service för barn och ungdom LSS

Bostad med särskild service för barn och ungdom är en insats som riktar sig till de barn som har ett speciellt behov av stöd. Det är i första hand ett stort omvårdnadsbehov som gör att denna insats kan bli aktuell. Boende utanför det egna hemmet beslutas av stadsdelsnämnden med stöd av LSS. Anledningen till att barnet eller den unga beviljas insatsen kan också vara att han eller hon behöver gå i skola på annan ort och därför inte kan bo hos sina föräldrar.

För att undvika en institutionsliknande miljö bör bostaden inrymmas i ett bostadshus i ett område avsett för bostäder och inte samlokaliseras med någon verksamhet enligt LSS eller socialtjänstlagen, till exempel korttidshem, bostad med särskild service för vuxna, daglig verksamhet eller särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre<sup>1</sup>. En bostad med särskild service enligt 9 § 8 LSS bör utformas och utrustas så hemlikt som möjligt. Barnen har ofta egna rum, men delar kanske vardagsrum och kök.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> SOFS 2012:6

<sup>2</sup> Stöd till barn och unga med funktionsnedsättning. Socialstyrelsens handbok för handläggning och utförande av LSS-insatser

## **Socialtjänstlagen, SoL**

Bostad med särskild service enligt Socialtjänstlag (2001:453), SoL, är en permanent boendeform och utgörs vanligen av gruppboende eller serviceboende. Personer med funktionsnedsättning som inte omfattas av LSS men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av bostad med särskild service kan bli beviljade insatsen enligt SoL.

### **Gruppboende**

Gruppboende enligt SoL är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och stödbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen i direkt anslutning till varandra, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet.

### **Serviceboende**

Serviceboende utgörs av fullvärdiga lägenheter med god tillgänglighet där stöd och service kan ges dygnet runt och som är geografiskt samlade. Personligt stöd ska ges i den omfattning den enskilde behöver. Stödet ska utgå från en fast personalgrupp. De som bor i en serviceboende bör ha tillgång till samvaro i en gemensamhetslokal eller träffpunkt. Lägenheterna ska vara spridda och inte lokaliserade till samma port/trappuppgång.

Samtliga bostäder med särskild service omfattas av hälso- och sjukvårdsansvar upp till sjuksköterskenivå och personal ska finnas att tillgå dygnet runt. Dessa två kriterier skiljer bostad med särskild service från t ex stödboende, som inte har dessa krav. Det är viktigt att boendet inte har en institutionell prägel.

Inom Stockholms stad finns ännu inga servicebostäder som kan räknas som bostad med särskild service enligt SoL.

### **Stödboende**

Stödboende är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende. Stödboende betraktas inte som ett permanent boende. Boendet består av ett antal lägenheter spridda bland de vanliga lägenheterna i sinsemellan närliggande hus, som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. En grupp om cirka 15 boende har tillgång till gemensamhetslokal för samvaro och möte med personal. Personalen är tillgänglig till kockan 19:00 på vardagar och till klockan 14:00 på

helger. Regionen ansvarar för hälso- och sjukvårdsinsatser. I Stockholm stad tillämpas lagen om valfrihetsystem (LOV) för stödboende inom verksamhetsområdet socialpsykiatri.

### **Profilboende**

Med profilboende avses boende med särskild service som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser eller funktionsnedsättningar som kräver specialistkompetens. Behov av profilboende kan föreligga i de fall den enskilde har specifika behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens.

I bostäder med särskild service SoL och LSS inom LOV finns inga profilboenden som det finns inom äldreomsorgen i Stockholm stad. Utifrån särskilt behov av stöd har det ändå skapats grupp och servicebostäder med inriktning. På stadens webbplats [start.stockholm](http://start.stockholm) under hitta service presenterar gruppboendena och servicebostäderna det stöd som verksamheten erbjuder.

### **Målgrupper**

Vuxna personer och barn och unga som tillhör någon av LSS tre olika personkretsar samt övriga vuxna med omfattande fysisk eller psykiatrisk funktionsnedsättning i behov av bostad med särskild service.

De som ingår i LSS personkretsar är personer med:

- utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd (personkrets 1, LSS)
- betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom (personkrets 2 LSS), eller med
- andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service (personkrets 3, LSS).

De personer i målgruppen som inte tillhör någon av LSS personkretsar kan vid en behovsbedömning bedömas ha behov av bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen (SoL). De befintliga bostäder med särskild service som finns i stadens

valfrihetssystem riktar sig alla till personer med psykisk funktionsnedsättning.

### **Definition av boenden**

Olika målgrupper har olika fysiska behov av boendet. För att skapa rimliga planeringsförutsättningar har en förenkling eller sammanslagning av olika typer av boenden gjorts. Detta avser endast boendenas fysiska utformning och inte verksamhetens inriktning. Bostad med särskild service för barn och unga LSS ingår inte i grupperingen (kategorier) då bostad med särskild service för barn och unga LSS inte har lägenheter. När det blir aktuellt att ta ett boende i bruk kommer detta att hanteras av Gruppen för bedömning och förmedling (BOF) på socialförvaltningen samt berörd stadsdelsförvaltning. Denna sammanslagning är ett sätt för att enklare kunna planera utbyggnaden.

Vid framtagande av ovanstående behov/prognoser ska dessa i Boendeplanen grupperas i nedanstående sex grupper.

#### **A. Gruppboestad, LSS, som är ytkrävande**

Dessa boenden har stora ytkrav. Det gäller såväl hygienutrymmen, som lägenheten och de gemensamma utrymmena. Det finns också behov av förråd för hjälpmedel. Verksamheten har också ett stort personalbehov och arbetsplatser för dessa. Boendet ligger med fördel i bottenplan.

#### *Exempel på målgrupper*

- Personer med multifunktionsnedsättningar och stora omvårdnadsbehov.
- Förvärvad hjärnskada, personkrets 2.
- Personer med behov av geriatrikomvårdnad.

#### **B. Gruppboestad, LSS, som bör vara friliggande**

Dessa boenden bör ha hög säkerhet med flera in- och utgångar. Möjlighet att skärma av boenden. Ljudisolerat såväl för inkommande som utgående ljud. Verksamheten har ett stort personalbehov.

#### *Exempel på målgrupper*

- Personer med intellektuella funktionsnedsättningar och/eller autism med tilläggsdiagnoser inom psykiatri och/eller utagerande och utmanande beteende.

### C. Gruppboende, LSS, normal tillgänglighetsanpassning

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm eller vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för LSS bostäder. Inga eller små individuella anpassningar kan förekomma. Detta avser endast boendenas fysiska utformning och inte verksamhetens inriktning.

#### *Exempel på målgrupper*

- Neuropsykiatrisk funktionsnedsättning.
- Intellektuell funktionsnedsättning.
- Intellektuell funktionsnedsättning och tilläggsdiagnoser inom psykiatri.
- Intellektuell funktionsnedsättning och/eller autism och är syn och/eller hörselskadade.
- Unga med demenssjukdom, personkrets 2.

### D. Serviceboende, LSS eller SoL, normal tillgänglighetsanpassning

Detta avser enskilda lägenheter som har en gemensamhetslokal i närområdet. Boenden kräver ingen annan anpassning utöver byggnorm och stadens funktionsprogram. (Behov av mindre individuella anpassningar kan finnas.)

#### *Exempel på målgrupper*

- I huvudsak samma målgrupp som C. Gruppboende som inte kräver någon anpassning ovan.
- Psykiska funktionsnedsättningar.

### E. Gruppboende, SoL

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm och vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för SoL bostäder. Noteras bör att dessa grupper kan ha en annan gruppstorlek, cirka 12 lägenheter, än boenden enligt LSS.

#### *Exempel på målgrupper*

- Psykiska funktionsnedsättningar.
- Psykiska funktionsnedsättningar och har ett utagerande och utmanande beteende.

### F. Stödboende, SoL

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm och vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för

SoL bostäder. Lägenheterna ligger utspridda bland de vanliga lägenheterna i området och utformas likt dem.

#### *Exempel på målgrupper*

- Psykiska funktionsnedsättningar och mindre behov av stöd och service än målgrupp i kategori E. Gruppbostad, SoL.

## **Regionernas boendeplaner**

Regionerna tar fram en gemensam ”Boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL 2025-2035 samt stödboende” för respektive region. Boendeplanen skrivs i wordmallen och skickas till socialförvaltningen tillsammans med excelformuläret. I regionens boendeplan beskrivs behovet i enlighet med vad som redovisats i excelformuläret.

Regionens boendeplan ska fastställas av respektive stadsdelsnämnd. Observera att stadsdelsnämndernas sammanträden kan infalla på olika tider i månaden.

För att underlätta framtagande av regionens boendeplan bifogar socialförvaltningen fem arbetsdokument;

1. Excelformulär. Fylls i enligt instruktioner på separat flik i excelformuläret.
2. En mall i Word, i vilken boendeplanen ska skrivas. I wordmallen har regionerna möjlighet att kommentera sina svar från excelformuläret och lyfta synpunkter i text.
3. Vägledning för framtagande av boendeplan 2025 - 2035 (detta dokument)
4. Swecos prognos för behov av bostäder med särskild service<sup>3</sup>
5. Befolkningsdata hämtad från start.stockholm

## **Prognosperiod boendeplan 2025-2035**

Prognosperioden för boendeplanen är 10 år framåt från 31 december 2024 till och med 31 december 2034.

- Mätdatum för befintliga boenden och befintliga individuella avtal är 31 december 2024.
- Uppskattat behov av bostäder redovisas för perioden första januari 2025 till och med 31 december 2034.
- Pågåendeprojekt redovisas av socialförvaltningen.

---

<sup>3</sup> Swecos prognos beräknas vara klar 14 december

- För frågorna om nettohyreskostnad och tomgångshyra är det år 2024 som avses.

### **Swecos prognos**

Sweco tar på uppdrag av socialförvaltningen i Stockholm stad fram en årlig prognos för behovet av bostäder med särskild service (BmSS) inom funktionsnedsättning och socialpsykiatri samt stödboende inom socialpsykiatri baserade på uppgifter i stadens sociala system första oktober 2024. Prognosperioden sträcker sig 10 år framåt i tiden och omfattar åren 2025-2034. Prognosen visar det uppskattade behovet av bostäder med särskild service både per stadsdelsregion och för staden totalt. Prognosen kan användas som underlag för att uppskatta kommande behov. Prognosen beräknas vara klar 13 december och skickas därefter ut till respektive stadsdelsförvaltning.

### **Skrivinstruktioner**

Befintliga boenden, befintliga individuella avtal och uppskattat behov av bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt stödboende enligt SoL beskrivs i excelformuläret. Pågående projekt och befintliga bostäder LOV (exempelvis bostäder för barn LSS) utanför kommungränsen i länet redovisas av socialförvaltningen. Regionen har möjlighet att kommentera sina ifyllda svar från excelformuläret i fritext i wordmallen. Uppgifter som framkommer i excelformuläret behöver inte upprepas. Instruktioner för hur excelformuläret ska fyllas i finns i egen flik ”Instruktioner” i excelformuläret

### **Befintliga boenden**

Med befintliga boenden avses bostäder med särskild service SoL och LSS 9§9 LSS samt stödboende som är geografiskt placerade inom stadsdelsregionen. Stadsdelsregionens samtliga befintliga boenden inom LOV ska anges per kategori, även privata. I ett boende kan flera kategorier förekomma om exempelvis en lägenhet är kopplad till gruppboendet. Med friliggande gruppboende avses en gruppboende som ligger på en egen tomt. En friliggande gruppboende kan tillhöra fler kategorier exempelvis ytkrävande kategori A, serviceboende kategori D eller gruppboende SoL kategori E. I excelformuläret fyller du först i vilken kategori boendet tillhör (fråga fem till tio). Under fråga 16 anger du om gruppboendet/serviceboendet är belägen i ett flerbildshus eller är friliggande. Socialförvaltningen rapporterar friliggande gruppboenden i länet.

I excelformuläret redovisas varje befintligt boende på en rad.  
Instruktioner finns i första fliken i excelformuläret.

### Befintliga boenden för barn LSS

Samtliga bostäder med särskild service för barn och unga ligger i dagsläget utanför kommunens gräns i länet och därför rapporterar socialförvaltningen befintliga platser för barn och unga LSS till boendeplanen.

### Stödboende LOV

Stödboende rapporteras under kategori F. De två stödboende som ligger utanför kommunens gräns i länet rapporterar socialförvaltningen till boendeplanen.

### Tomma lägenheter

Syftet med frågan är att ta reda på om det finns lägenheter som står eller har stått tomma under året och om det finns lägenheter som är svåra att förmedla. Frågan gäller lägenheter som saknat hyresgäst i mer än tre månader efter att tidigare hyresgäst flyttat och nybyggda lägenheter som efter att gruppboenden/serviceboenden öppnat saknat hyresgäst i mer än tre månader. Frågan gäller inte tomma platser på grund av t.ex. renovering utan gäller bara de lägenheter som är funktionsdugliga och som därmed skulle kunna ha en boende men inte har det. Frågan besvaras i excelformuläret.

### Nettohyreskostnad per dygn och lägenhet

Syftet med frågan är att kartlägga befintliga hyreskostnader inom bostad med särskild service (i egen regi och entreprenad) för att kunna jämföra hyran med nya bostadsprojekt. Stödbostad omfattas ej av denna fråga. Frågan besvaras per enhet i tre delar; total hyreskostnad under 2024, total hyresintäkt vid 100 procent beläggning och total omsorgsmoms under 2024. Uppgifter om omsorgsmoms finns i verksamhetssystemet LOIS som bland annat lokalstrategier och lokalintendenter har behörighet till. Med total hyreskostnad menas kostnaden för hela gruppboenden inklusive personalutrymmen. Med total hyresintäkt menas hyran som boende betalar för sin lägenhet. I hyran finns kostnad för gemensamhetslokaler tillagd och ingår i hyresintäkten.

På [Lokalärenden och samråd \(stockholm.se\)](https://www.stockholm.se) finns mall framtagen och stadens tillämpningsanvisningar rörande moms.



**UTRÄKNING NETTOHYRESKOSTNAD** (Fyll i de rosa rutorna)

Total årshyra	1 100 000 kr	Den totala årshyran för gemensamhetslokaler och bostadslägenheter
Bostadslägenheter	800 000 kr	Kostnad som är föremål för omsorgsmoms
Lokaler	300 000 kr	Gemensamhetsarea och dylikt
Antal bostäder	6	
Dygn på året	365	
Avdrag omsorgsmoms	144 000 kr	18% omsorgsmoms av bostadslägenheternas årshyra
Hyresintäkt	600 000 kr	Teoretisk hyresintäkt för bostadslägenheterna vid 100% beläggning
Hyreskostnad	356 000 kr	Stadsdelens totala hyra efter hyresintäkt och omsorgsmoms
Nettohyreskostnad	163 kr	Hyreskostnads dividerat med antalet lägenheter och dagar på året.

### Avveckling

Avveckling av boende rapporteras i kolumn E. Syftet med frågan är att ta reda på om boendet planeras att avvecklas under de närmsta 10 åren.

Beslut om avveckling eller omstrukturering av lokaler eller lägenheter fattas av ansvarig nämnd men i vissa fall behöver de stämmas av eller godkännas. Socialnämnden har beställaransvaret för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykiskt funktionsnedsättning och projekt som planeras avvecklas/omstruktureras stäms av med beställarfunktionen.

Beslut om större avveckling/omstrukturering av bostäder med särskild service (minst sex lägenheter), ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, KSEKTU efter begäran av respektive nämnd.

### Individuella avtal - vuxna

Under fliken redovisas individuella avtal för bostad med särskild service för vuxna 9§9 LSS, bostad med särskild service SoL samt stödboende SoL. Uppgifterna i fliken rapporteras per stadsdelsförvaltning. Fråga sju, ”Antal personer i kategori E” är delad per verksamhetsområde. Anledningen är att uppskatta behovet av bostäder med särskild service för målgruppen. För personer inom funktionsnedsättning kan det exempelvis vara personer med kognitiv sjukdom exempelvis Alzheimers sjukdom eller boenden för en specifik målgrupp exempelvis Huntingtonssjukdom. Inkludera även personer som är under 65 år och som idag bor på vård och omsorgsboende som skulle ha rätt till bostad med särskild service LSS om plats fanns.

### Samlad ersättning per dygn

Frågan syftar till att ta reda på hur stor merkostnaden är för de befintliga individuella avtalen i staden. Frågan gäller sammanlagd ersättningsnivå och besvaras i excelformuläret. Den sammanlagda

ersättningen per dygn är summan av de nivåersättningar som varje person med individuellt avtal har. Socialförvaltningen kommer att inhämta uppgifter om särskild redovisning på annat sätt, därför ska den uppgiften uteslutas.

### **Individuella avtal - barn**

Under fliken redovisas individuella avtal för bostad med särskild service för barn 9§8 LSS. Eftersom boende för barn och unga 9§8 LSS inte har lägenheter finns inga frågor om boendekategori, endast en fråga om behov av friliggande gruppboende (fråga 7).

Uppgifterna i fliken rapporteras per stadsdelsförvaltning.

### **Samlad ersättning per dygn**

Syftet med frågan är att ta reda på hur stor merkostnaden är för de befintliga individuella avtalen i staden. Frågan gäller sammanlagd ersättningsnivå och besvaras i excelformuläret. Den sammanlagda ersättningen per dygn är summan av de nivåersättningar som varje person med individuellt avtal har. Socialförvaltningen kommer att inhämta uppgifter om särskild redovisning på annat sätt, därför ska den uppgiften uteslutas.

### **Uppskattat behov av boenden**

Frågan avser behov av lägenheter i bostad med särskild service SoL och LSS för vuxna personer samt stödboende inom prognosperioden. Uppgifterna i fliken rapporteras per stadsdelsförvaltning. Räkna inte med lägenheter i befintliga bostäder med särskild service eller de personer som är placerade på individuella avtal. Utgå från befintlig kö, kommande behov, exempelvis kända barn som kan förväntas ha ett behov av bostad med särskild service, befolkningsökning inom stadsdelsregionen (Swecos prognos) och personer som idag är placerade i andra insatser men som skulle ha rätt till bostad med särskild service. Stadsdelsförvaltningarnas uppskattade behov behövs som ett komplement till Swecos prognos där fördelningen av boendekategorier inte framkommer.

### **Wordmallen**

I bifogad wordmall finns möjlighet att kommentera och resonera om data som lämnats under fasta rubriker i excelformuläret. Uppgifter som framkommer i excelformuläret behöver inte upprepas. Skulle olika uppgifter rapporterats i excelformuläret och i worddokumentet kommer uppgifter i excelformuläret gälla.

## Tidplan för boendeplan 2025-2035

- **8 november 2024** uppstartsmöte med regionerna i syfte att gå igenom boendeplan 2024, utvärdering av arbetet med boendeplanen och vägledningen inför arbetet med boendeplanen 2025.
- **December 2024** Swecos prognos över behov av bostad med särskild service skickas ut.
- **14 februari 2025** Regionernas och stadsdelsnämndernas påskrivna tjänstutlåtande (kontorutlåtanden) lämnas till socialförvaltningen tillsammans med regionens boendeplan och excelformulär.
- **18 april 2025** Respektive stadsdelsnämnds protokollsutdrag lämnas till socialförvaltningen. (Observera att det förutsätter att ärendet behandlas av nämnden senast i april).
- **Maj 2025** Boendeplanen behandlas av socialnämnden.
- **Höst 2025** Boendeplanen behandlas av kommunstyrelsen.

**Frågor gällande vägledningen kan ställas till:**

Anna Colliander, Anna.Colliander@stockholm.se

Emelie Lif, Emelie.Lif@stockholm.se

Regionernas boendeplaner skickas till;

socialforvaltningen@stockholm.se

**Bilagor:**

1. Excelformulär för boendeplanen
2. Word-mall för boendeplanen
3. Swecos prognos över kommande behov av bostäder med särskild service
4. Befolkningsdata hämtad från start.stockholm