

Äldrenämnden
Tjänsteskrivelse till äldrenämnden

Datum:
2020-03-31

Diarienummer:
ALN-2020-00252

Handläggare:
Daniel Karlsson

Revidering av subventionering av trygghetsbostäder

Förslag till beslut

Äldrenämndens arbetsutskott föreslår äldrenämnden besluta

1. **att** godkänna förslag till reviderade kriterier för subventioner till trygghetsbostäder enligt upprättat förslag, och
2. **att** uppdra till äldreförvaltningen att utreda ändamålsenligheten i nämndens subventionering av trygghetsbostäder och återkomma med förslag till beslut i septembernämnden.

Sammanfattning

År 2009 antog äldrenämnden kriterier för subventionering av trygghetsbostäder i Uppsala kommun. Subvention till värdskap och gemensamhetslokaler kan ges av äldrenämnden till trygghetsbostäder som uppfyller nämndens kriterier för subventioner.

Äldreförvaltningen föreslår ett antal ändringar i kriterierna. Detta sker i linje med förändringar i det nationella investeringsstödet för bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Benämningen trygghetsbostäder avvecklas och ersätts med benämningen seniorbostäder med gemensamhetslokal. Äldreförvaltningen kommer även utreda framtiden för kommunens subventionering av trygghetsbostäder och återkomma med ett förslag till nämnden i september.

Ärendet

Bakgrund

Den 5 november 2009 antog äldrenämnden kriterier för subventionering av trygghetsbostäder i Uppsala kommun. Motiv för införande av subventionen, i samband med omställning av servicehus till trygghetsbostäder, var bland annat att motverka hög hyresnivå och en ambition att främja det sociala innehållet i boendet.

Äldrenämnden fattar utifrån dessa kriterier beslut om subvention för varje enskilt objekt. Underlag för beslutet är en ansökan från fastighetsägaren samt en bedömning om objektet uppfyller kraven på den fysiska tillgängligheten. Mindre revideringar av kriterierna har genomförts år 2010, 2012 samt år 2018. Kriterierna innefattar detaljerade krav på fysisk utformning av gemensamhetslokal medan kraven på värdskapet är mer allmänt hållna.

Äldrenämndens subventionering av trygghetsbostäder idag

I Uppsala kommun finns i dagsläget åtta trygghetsbostäder och ca 340 lägenheter. Fastighetsägare är Uppsala kommun, Rikshem samt Uppsalahem. Samtliga trygghetsbostäder är hyresrätter men det finns även möjlighet att beviljas subvention för bostadsrätter.

Subvention kan ges till gemensamhetslokaler och till värdskap. Huvuddelen av värdarna är anställda av Uppsala kommun och medarbetare i äldrenämndens egen regi, vilket innebär att subvention inte utgår i detta fall. Finansieringen av värdskap och lokaler sker istället inom ramen för äldrenämndens och egen regins ordinarie budget. Det har därför varit otydligt om och hur subventionerna gäller för egen regins värdar och gemensamhetslokaler. Dessa trygghetsbostäder är i de flesta fall tidigare servicehus som omvandlats till trygghetsbostäder.

Subvention enligt kriterierna utgår för närvarande därför endast i ett fall, till värdskap och gemensamhetslokal för Uppsalahems trygghetsboende. Möjlighet att söka subvention gäller alla fastighetsägare, men den enda externa part som sökt subvention har varit Diakonistiftelsen Samariterhemmet. Denna ansökan avslogs då boendet inte bedömdes uppfylla kriteriernas tillgänglighetskrav.

Totalt omfattar nämndens subventioner för värdskap, om även nämndens personalkostnader för värdskapet i egen regi inkluderas, ca 2,1 miljoner kronor per år. Uppsalahems gemensamhetslokal subventioneras med ca 133 000 kr per år.

Förslag till förändringar i kriterierna

Följande förändringar i kriterierna föreslås:

Avveckling av benämningen trygghetsbostäder:

Trygghetsbostäder är ett begrepp som myntats nationellt för bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden med värdskap och gemensamhetslokaler. Begreppet har även fått spridning på lokal nivå. Under senare tid så har dock såväl Boverket, som samordnar de nationella investeringsstödet för dessa bostäder, som SCB och SKR slutat att nyttja detta som ett centralt begrepp. Detsamma gäller Stockholms kommun som istället använder begreppet seniorbostäder med gemensamhetslokal för denna boendeform.

Sedan subventioneringen infördes i Uppsala kommun har det även framkommit att begreppet trygghetsbostäder varit problematiskt genom att förväntningar skapats på boendet som inte kan uppfyllas. Det har därför funnits kritik mot att benämningen utlovar mer än den kan hålla (trygghet kan tolkas om personal dygnet runt, HSL, basservice som fanns i gamla servicehusen, matsal, restaurang, fotvård, frisör etcetera). Bedömningen är att benämningen seniorbostäder med gemensamhetslokal speglar verkligheten bättre och kan bidra till att skapa rimliga förväntningar hos de boende inför flytt.

Samordning i linje med förändringar i det nationella investeringsstödet för bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden

Utöver ändringen av benämningen från trygghetsbostäder till seniorbostäder med gemensamhetslokal föreslås andra ändringar för att koppla kriterierna till det nationella regelverket. I det nationella investeringsstödet har åldersgränsen sänkts från 70 till 65 år. Äldreförvaltningen föreslår en liknande ålderssänkning i nämndens kriterier. Ett inledande stycke i kriterierna som beskriver innehållet i gemensamhetslokalerna och värdskapet har också lagts till och anknyter till Boverkets föreskrifter. Med dessa ändringar förväntas en större förutsebarhet gentemot fastighetsägare vad gäller möjligheterna till stöd från nämnden.

Definiera hur kriterierna berör trygghetsbostäder och värddar i nämndens egen regi

Det har hittills varit otydligt i vilken mån kriterierna berör nämndens egen regi och de värddar som är anställda av kommunen. Med de reviderade kriterierna tydliggörs att subvention inte utgår i de fall då värd är anställd av Uppsala kommun men att kraven på värdskapet är giltiga i dessa fall.

Tydliggörande av belopp för subvention för gemensamhetslokal

Kriterierna har tidigare inte innefattat någon tydlig vägledning om hur stor subventionen för gemensamhetslokaler ska vara. Detta tydliggörs nu med att bidrag ges för max 3 kvm per lägenhet och med ett referensvärde om 3,3 procent av prisbasbeloppet per kvm och år.

Som exempel har Uppsalahems trygghetsboende 31 lägenheter. Det innebär att Uppsalahem kan få bidrag för max 93 kvm gemensamhetsyta, dock är Uppsalahems gemensamhetslokal endast 85 kvm, vilket innebär att bidrag ges för hela ytan. Med ett referensvärde om 3,3 procent av prisbasbeloppet 2020 skulle subventionen motsvara $47\,300 \cdot 0,033 \cdot 85 = 132\,677$ kr.

Övriga ändringar av redaktionell karaktär

I förslaget till reviderade riktlinjer finns även några ändringar av mer redaktionell karaktär. Till exempel så ändras frekvensen för utbetalning till att göras månadsvis.

Framtida utredning av nämndens subventionering av trygghetsbostäder

Sedan subventionering av trygghetsbostäder infördes har inte någon genomgripande utredning eller utvärdering gjorts av stödet. Äldreförvaltningen kommer att genomföra en sådan utredning med fokus på hur utbyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden kan främjas bäst. Beslut om den framtida inriktningen förväntas fattas av äldrenämnden i september.

Beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för avtal och marknad i samråd med avdelningen för egen regi.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut

Konsekvenser för tillgänglighet

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut

Konsekvenser för jämställdhet

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut

Beslutsunderlag

Bilaga. Reviderade kriterier för subventioner till trygghetsbostäder

Äldreförvaltningen

Carina Juhlin
Direktör

Äldrenämnden
Riktlinje

Handläggare:
Daniel Karlsson

Kriterier för subvention av seniorbostäder med gemensamhetslokal i Uppsala kommun

Dokumentet beskriver de kriterier som, utifrån lagstiftningen om investeringsstöd för äldreboende på den ordinarie bostadsmarknaden¹, utgör grund för äldrenämndens ställningstaganden om att bevilja subventioner i form av ersättning för värdskap samt gemensam lokal för boende. Det innebär att fastigheten ska inrymma bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet. Vidare att det i eller i anslutning till sådana bostadslägenheter och utrymmen ska finnas personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Äldrenämnden kommer att fatta beslut om subvention för varje enskilt objekt på underlag av hyresvärdens/ bostadsrättsföreningens ansökan, samt efter bedömning om huruvida den fysiska tillgängligheten och andra centrala villkor uppfyller fastställda krav. Förändringar i lagstiftning inom området kan komma att ändra kriterierna.

I Uppsala kommun kan bostäderna upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. I anslutning till bostaden ska en lokal för boende med yta för gemensamma aktiviteter och måltider finnas.

Krav på fysisk utformning/tillgänglighet

Seniorbostäder med gemensamhetslokal som uppbär subvention från äldrenämnden för värdskap och/eller gemensam lokal ska uppfylla normalnivån enligt Svensk Standard SS 91 42 21, vilket motsvarar kraven i bygglagstiftningen och i Boverkets byggregler. Nybyggda bostäder/gemensamhetslokaler ska uppfylla en förhöjd nivå (utökad tillgänglighet) i Svensk Standard för bostadsutformning, vilken också beskrivs i SS 91 42 21. Se bilaga.

¹ Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

Subvention för värdskap

Krav på värdskapet

Värdskapet ska utgöra ett stöd för de boende och komplettera de boendes eget ansvar för gemenskap och aktiviteter vid boendet. Initiativ ska utvecklas i dialog med de boende och knyta an till de boendes intressen och önskemål.

Värdskapet ska utformas så att den boende ges möjlighet till inflytande och inte ersätta den boendes egenansvar.

Värden förutsetts arbeta med att

- motverka isolering och ensamhet och bidra till värdefulla sociala kontakter, möten och gemenskap,
- tillsammans med de boende främja stimulans och innehåll i vardagen samt fysiska aktiviteter och
- samverka med ideella organisationer.

Kompetenskravet för värd är att ha en formell utbildning på lägst gymnasienivå inklusive dokumenterad eller erfarenhetsbaserad kunskap om åldrande och hälsa.

Storlek på subvention för värdskap

I normalfallet beräknas en årsarbetare kunna svara för värdskapet för 80 lägenheter i en trygghetsbostad. Storleken på subventionen beräknas utifrån uppskattade personalkostnader för värdskapet.

Subvention för gemensam lokal för de boende

Krav på gemensam lokal för de boende

En gemensam lokal för boende ska finnas i anslutning till bostäderna och vara tillgänglig mellan 08.00 och 22.00 varje dag. I lokalen ska det finnas möjlighet till gemensamma aktiviteter och måltider och den ska vara dimensionerad utifrån antal boende. Riktmarke är att lokalen ska svara mot minst 2 kvm per bostad och att ytan sammanlagt ska utgöra minst 50 kvm. Hyresvärden/bostadsrättsföreningen ska i sin ansökan beskriva hur man avser att använda den totala gemensamhetsytan.

Storlek för subvention för gemensamhetslokal

Storlek på subvention för gemensamhetslokal för boende är beroende av lokalens standard samt marknadssituationen. Bidrag ges till max 3 kvm per lägenhet för hyresrätter, kooperativa hyresrätter och bostadsrätter.²

² Referensvärde 3,3 procent av prisbasbeloppet per kvm och år.

Krav på de boende

Åldersgränsen 65 år gäller för av äldrenämnden subventionerade seniorbostäder med gemensamhetslokal. Om ett gift par, ett sambopar eller ett syskonpar vill bo i lägenheterna räcker det med att den ena personen har fyllt 65 år.

Hyresvärds/bostadsrättsförenings ansökan om subvention

Ansökan om subvention görs av hyresvärd/bostadsrättsförening till äldrenämnden. Beslut om subvention fattas för varje enskilt objekt och underlag till beslut utgörs i första hand av en ansökan från hyresvärd/ bostadsrättsförening samt en bedömning av om objektet motsvarar de fastställda kriterierna.

För att hyresvärd/bostadsrättsförening ska kunna beviljas subvention måste kraven för subventionering vara uppfyllda i sin helhet. Det är inte möjligt att få subvention enbart för värdskap eller enbart för gemensamhetslokal. Om kommunen sedan tidigare tillhandahåller gemensamhetsytor i anslutning till boendet kan dock en annan bedömning göras och subvention beviljas endast för värdskap.

Ansökan om stöd och utbetalning

Beslut om subvention gäller för tre år. Utbetalning av subvention sker månadsvis.

Uppföljning av subventioner

Äldrenämnden kommer i lämpliga former följa upp att verksamheten håller avtalad kvalitet samt att utbetald subvention används på rätt sätt.

En redovisning för föregående verksamhetsår ska senast den 31 januari inlämnas till äldrenämnden med beskrivning av verksamhetens genomförande samt hur utföraren bedömer att den levt upp till gällande kvalitetskrav.

Undantag från kriterierna

Subvention utgår inte i de fall då värd är anställd av Uppsala kommun³. Kraven på värdskapet, krav på de boende och beräknat antal lägenheter per årsarbetare är dock giltiga även för de seniorbostäder där värdar är anställda av Uppsala kommun.

Bilaga: Kriterier för fysisk tillgänglighet för av äldrenämnden subventionerade seniorbostäder med gemensamhetslokal

³ Uppsala kommun inkluderar i detta fall inte kommunkoncernens bolag.

Bilaga

Kriterier för fysisk tillgänglighet för av äldreämnden subventionerade seniorbostäder med gemensamhetslokal

Bostaden ska vara trygg och tillgänglig såväl inomhus som i närliggande utemiljö. Bostad som inrättas i befintligt fastighetsbestånd ska uppfylla normalnivån enligt Svensk Standard SS 91 42 21, vilket motsvarar kraven i bygglagstiftningen och i Boverkets byggregler. Nybyggda bostäder ska uppfylla en förhöjd nivå (utökad tillgänglighet) i Svensk Standard för bostadsutformning, vilken också beskrivs i SS 91 42 21. Samtidigt gäller följande:

1. Bostadens belägenhet

- Det närliggande området ska vara tillgängligt för rörelsehindrad och för den som har nedsatt orienteringsförmåga.
- Allmänna kommunikationer bör finnas i närhet till bostaden.
- Tillgänglighet till service i olika former, till exempel apotek, vårdcentral och dagligvaruaffär bör finnas.
- I närområdet bör det finnas tillgång till grönytor.

2. Fastighetens utemiljö

- Nivåskillnader ska vara utjämnade.
- Belysningen runt fastigheten ska vara utformad för säkerhet och trygghet.
- Placering av träd och buskar får inte medföra att miljön känns otrugg.
- Gång- och cykelvägar bör vara hårdgjorda, släta och halkfria.
- Sittplatser bör finnas i nära anslutning till fastigheten.
- Det bör finnas anpassade ytor för olika aktiviteter. Som exempel kan nämnas boulebana eller rörelseträdgård.

3. Trappor

- Trappor ska alltid vara kompletterade med hiss eller ramp.
- Trappor utomhus ska ha räcke samt i övrigt vara säkert utformade.
- Trapporna bör belysas, särskilt i början och slut.

4. Entré till fastigheten

- Entrédörr ska vara möjlig att passera med rullstol.
- Dörrautomatik ska finnas. Armbågskontakt bör placeras på lämpligt avstånd från entrédörr.
- Låssystemet bör vara funktionellt för rullstolsburna personer.
- Passersystem med porttelefon bör finnas.
- Vändning av rullstol ska vara möjlig inne i entrén.
- Trappsteg och höga trösklar får ej förekomma i entrén.
- Det bör finnas möjlighet att köra bil ända fram till entrén.

5. Allmänt inomhus

- Gemensamma ytor ska vara anpassade för rullstolsburna.
- Nivåskillnader ska vara utjämnade och trösklar bör vara borttagna.
- God orienterbarhet ska finnas. Färgsättning, tydligt markerade våningsplan och närvarostyrd belysning är exempel på lämpliga åtgärder.
- Alla tunga dörrar ska förses med dörrautomatik, exempelvis till källare, tvättstuga, garage och förrådsutrymmen.
- Möjlighet att förvara rullstol och rollatorer inomhus ska finnas.
- Möjlighet att förvara och ladda elrullstol bör finnas inomhus eller i direkt anslutning till entrén.

6. Hissar (i hus med mer än ett våningsplan)

- Minimimått på hiss ska vara 1,4 x 1,10 m
- Hissdörr ska ha fritt passagemått på minst 80 cm och bör vara försedd med automatisk dörröppnare.
- Hiss ska ha nödtelefon och bör ha sittmöjlighet.

7. Allmänt i lägenhet

- Möjlighet ska finnas till uppkoppling av trygghetslarm till fast telefoni.
- Brandvarnare ska finnas.
- Balkong eller uteplats/altan bör vara utan nivåskillnader.
- Vid balkong-/altandörr bör tröskel vara utjämnad.
-

8. Köksstandard

- Köket ska lätt kunna anpassas för rullstolsburna personer.
- Spisvakt/spisövervakning ska finnas installerad.

9. Standard i badrum/WC

- Trösklar till badrum ska vara så låga som möjligt.
- Toalettstol bör vara så placerad att hjälp kan ges av två personer samt att överflyttning från rullstol är möjlig.
- Öppen duschplats ska finnas, ej duschkabin.
- I duschutrymme ska det finnas möjlighet att ställa in en duschstol.
- Inga fasta skåp bör finnas under handfatet.
- Stödhandtag ska finnas i duschutrymmet.
- Ledbelysning bör finnas i badrum.

10. Tvättstuga

- De boende ska ha tillgång till tvättstuga.

