

Handläggare
Kjell Holm

Datum
2014-11-20

Diarienummer
ALN-2014-0217.30

Äldrenämnden

Äldrenämndens uppdrag till kontoret att beskriva systemet för trygghetsbostäder i Uppsala kommun

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta

att den inriktning som beskrivs i dokumentet ska vara vägledande för nämndens arbete med att utveckla systemet för trygghetsbostäder i Uppsala kommun

att fastställa den i rapporten föreslagna definitionen av trygghetsbostad i Uppsala kommun

att besluta om ändring av kriterier för subventionering av trygghetsbostäder i Uppsala kommun enligt förslag

att fastställa informationsansvaret för trygghetsbostäder enligt den redovisning som lämnas under avsnittet ”informationsfrågor”

att uppdra till den blivande äldreförvaltningen att presentera ett förslag till sammahållen organisatorisk lösning för den fortsatta hanteringen av trygghetsbostäder

Ärendet

Kontoret har nämndens uppdrag att genomföra en översyn av systemet för trygghetsbostäder samt att identifiera problematiska områden. I bifogad rapport beskrivs bl a hur en ansvarsfördelning ska ske vad gäller informationsfrågor, hur den aktuella kösituationen ser ut samt hur ett gemensamt köförfarande ska kunna se ut i framtiden. Avslutningsvis ges en redogörelse för den framtida inriktningen för att kunna skapa ett tydligt och enhetligt system för trygghetsbostäder. Redovisningen avslutas med ett mer generellt resonemang kring hur trygga och säkra boendeförhållanden generellt ska kunna erbjudas genom genomgripande förbättringar i det befintliga bostadsbeståndet i kommunen.

Kontoret för hälsa, vård och omsorg

Tomas Odin
tf direktör

Nämndens uppdrag till HVK att beskriva systemet för trygghetsbostäder i Uppsala kommun

Bakgrund

Äldrenämnden gav vid sitt sammanträde 2014-06-11 kontoret i uppdrag att genomföra en översyn av systemet för trygghetsbostäder samt att identifiera problematiska områden. Nämndens direktiv innebär att översynen ska innefatta följande frågeställningar:

- Hur kan informationen förbättras till personer som är intresserade av att flytta till en trygghetsbostad samt till anhöriga och övriga intressenter? Informationsgivningen innefattar även bostadsproducenter och fastighetsägare.
- Att fastslå en tydlig och enhetlig definition/beskrivning av vad en trygghetsbostad innebär.
- Hur kan på bästa sätt ett tydligt och enhetligt system för körförfarande organiseras?
- Hur ser det aktuella behovet och kösituationen ut?
- Hur fungerar informationen kring värdskapet? Hur sker informationsgivning mellan hyresvärd och värd/värdinna? Finns kanal för värd/värdinna att återkoppla information till fastighetsägaren förutom vid felanmälan?
- Hur ser behovsgruppens socioekonomiska status ut satt i relation till hyresnivåer och kostnader för trygghetsbostäder i nyproduktion? Denna punkt innefattar erfarenheter utifrån den uppsökande verksamheter bland personer 80 år och äldre.
- Kommer de statliga myndigheternas investeringsstöd för produktion av trygghetsbostäder till användning i Uppsala kommun?
- Är förutsättningarna angående statligt investeringsstöd samt ÄLN:s regler om subvention tillräckligt kända av bostadsmarknadens aktörer? Finns andra hinder när det gäller bostadsmarknadens intresse för att producera trygghetsbostäder?
- I projektet ska ingå att utreda konsekvenserna av att innefatta seniorbostäder med 55-årsgräns för inflyttning, i systemet för subventionering av värd/värdinna samt gemensamhetslokal.
- Inom ramen för projektet ska även en översyn ske av befintliga riktlinjer för subvention samt om dessa på bästa sättet tillgodoser behovet av tillgänglighet och trygghet för målgruppen.
- Redovisningen ska även innefatta förslag på fortsatt strategi för att uppmuntra tillkomsten av trygga och säkra bostäder för målgruppen. En förutsättningslös bedömning ska göras av vilka boendeformer som bäst tillgodoser målgruppens behov.

I Uppsala kommun finns omkring 340 lägenheter i trygghetsboende. Lägenheterna är fördelade inom åtta olika trygghetsboenden, vilka är följande:

- Två torn, Rörgatan 9, 11, 13 och 15 – 31 lägenheter
- Nyby, Leopoldsgatan 1, 3, 7 och 9 – 82 lägenheter
- Orstenen, Granitvägen 5, 7 och 9 – 44 lägenheter
- Snickaren, Snickargatan 2-6 – 31 lägenheter
- Örnen, Kungsängsgatan 25 – 47 lägenheter
- Årsta, Fyrislundsgatan 52-54 – 40 lägenheter

- Bälinge, Lundgårdsvägen 2 – 10 lägenheter
- Ramund, Dalgatan/Wallingatan/Norrlandsgatan – 52 lägenheter

Fram till slutet av 2008 var det dåvarande äldrekontoret som beviljade bistånd i form av servicelägenheter som kontoret förfogade över. Efter att den formella biståndsprövningen upphört som grund för att tilldelas en servicelägenhet fortsatte kontorets boendesamordning under en begränsad tid att hantera och administrera tilldelning av lägenheter.

Tillvägagångssättet för att anmäla sitt intresse till en servicebostad skedde antingen via telefonsamtal till boendesamordningen eller via biståndshandläggare.

När en lägenhet blev ledig i respektive servicehus kontaktade samordnaren inom hemvården i det område lägenheten var belägen boendesamordningen som i sin tur tog kontakt med personer ur kön och erbjöd visning av bostaden. Övergripande handlade samtalen om att förklara innebörden av en servicebostad. Många tackade nej, men önskade stå kvar i kö eller önskade bara bli erbjuden plats enligt sitt specifika önskemål. Den som dock visade intresse för aktuell lägenhet blev erbjuden visning. Boendesamordning skickade då uppgifter till samordnaren inom hemvården som tog kontakt med den enskilde för visning.

Uppdraget att administrera köhanteringen och uthyrningen av dessa bostäder övergick i början av 2010 till de olika fastighetsförvaltarna såsom Riksbyggen och Uppsalahem. Sammanlagt överlämnades namn på ca 600 personer som hade gjort en intresseanmälan.

Informationsfrågor

I arbetsgruppens uppdrag har ingått att utveckla en enhetlig definition/beskrivning av vad en gruppboende är. Gruppen har enats om följande förslag till definition:

”Med trygghetsbostäder i Uppsala kommun avses lägenheter som upplåts i form av hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Lägenheterna ska kunna erbjuda god tillgänglighet som svarar mot nämndens kriterier samt närhet till service. I anslutning till trygghetsbostaden ska det finnas lokal för de boende för t ex gemensamma måltider. Där ska också finnas ett värdskap som ansvarar för kontakt med boende, skapa gemenskap, främja hälsa och fysiska aktiviteter, stimulera till socialt innehåll i vardagen samt samverka med ideell sektor. Bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år.”

Arbetsgruppen har även arbetat med att tydliggöra en struktur för informationsgivning till de äldre, anhöriga och övriga intressenter. Information behöver förmedlas på olika nivåer med utgångspunkt från de olika aktörer som är involverade. Uppgiften innefattar även informationsgivning till bostadsproducenter, fastighetsägare och värd/värdinna.

För att informationen ska bli komplett, relevant och samspelt behöver informationsansvaret till och mellan berörda parter fastställas enligt följande:

Uppsala kommun/informationsansvar

- Vad en trygghetsbostad i Uppsala kommun är/innehåller enligt äldrenämndens kriterier.

- Vilka hyresvärdar som erbjuder trygghetsbostäder enligt kriterierna (inkl. information om adresser, antalet lägenheter, storlekar på lägenheter och kontaktpuppgift till uthyrare).
- Information om att hemtjänst inte är automatiskt kopplat till bostaden utan att man vid behov ansöker om det på vanligt sätt. Hänvisning till hur man i så fall ansöker.
- Information om hur man vid behov kan få trygghetslarm.
- Skillnad på trygghetsbostad och vård- och omsorgsboende.
- Skillnad på trygghetsbostad och seniorbostad.

Uppsala kommun/informationsansvar till fastighetsägare

- Äldrenämndens kriterier för trygghetsbostad, vad ska uppfyllas.
- Hur fastighetsägare ansöker om subventionering och hur godkännande går till.

Fastighetsägare/informationsansvar

- Information om trygghetsbostäder i det egna beståndet.
- Vårdens/värdinnans uppgifter (och vad som inte är deras uppgifter).
- Information om hur man anmäler sig, köhantering, hur processen går till.
- Kunna informera vidare om kriterierna för trygghetsbostäder.

Värd/värdinna/informationsansvar

- Information om de specifika trygghetsbostäderna, t ex gemensamhetslokaler, de parter man eventuellt samverkar med inom ideell sektor, etc.
- Hur och på vilka tider man når trygghetsvärden.
- Återkommande och aktuella aktiviteter.
- Praktisk information.

Aktuell kösituation och system för köförfarande.

De trygghetsbostäder som består av f d servicehus förmedlas sedan ett antal år genom Riksbyggen utifrån ett avtal som ingåtts av kontoret för samhällsutveckling. I dagsläget finns ca 800 sökande i denna kö varav en stor andel är att betrakta som en ”passiv kö” d v s personer som inte är intresserade av att med relativt kort varsel flytta in i en anvisad trygghetsbostad. Den närmare situationen för personer i denna kö kan behöva vara föremål för ytterligare analys.

Övriga aktörer när det gäller trygghetsbostäder, d v s bostadsföretagen Rikshem och Uppsalahem, tillämpar sina ordinarie kösystem för att förmedla lediga trygghetsbostäder. Det innebär att en tillgänglig trygghetsbostad utannonseras på samma sätt som övriga bostäder och personer får sedan utifrån kötid anmäla sitt intresse. När det gäller trygghetsbostäder finns då begränsningen att anvisning av en trygghetsbostad endast blir aktuell till personer som är 70 år och äldre. Eftersom ordinarie köförfarande tillämpas kan Rikshem och Uppsalahem i dagsläget inte ange ett exakt antal sökande specifikt till en trygghetsbostad.

I arbetsgruppens uppdrag ingår även att beskriva hur ett tydligt och enhetligt system för köförfarande ska kunna organiseras. I den tillträdande politiska majoritetens förslag till IVE för 2015-2018 ingår ett uppdrag till kommunstyrelsen att inrätta en bostadsförmedling.

Arbetsgruppen menar att detta öppnar upp en framtida möjlighet till en samlad förmedling av tillgängliga trygghetsbostäder på ett enkelt och tydligt sätt för den aktuella målgruppen.

Uppföljning av kriterier för subventionering vid samtliga åtta trygghetsboenden i Uppsala kommun

Kontoret har under perioden mars till och med oktober 2014 genomfört en uppföljning av kriterier för subventionering vid samtliga åtta trygghetsboenden i Uppsala kommun. Resultatet av aktuell uppföljning av trygghetsboende framgår i separata rapporter redovisade till ÄLN i oktober 2014.

Fokusområden vid aktuell uppföljning har varit följande kriterier för subventionering av trygghetsbostäder: värdskap; gemensamhetslokaler; socialt innehåll och stimulans i vardagen; tilläggstjänster och fysisk utformning/tillgänglighet.

Kontoret har genomfört besök, rundvandring och intervju med ansvarig värd i samtliga åtta trygghetsboenden. Vidare har intervjuer genomförts med uppdragstagarnas kontaktpersoner för värdskap, kontaktperson för fastighetsförvaltning och ansvarig för köhantering och uthyrningsfrågor i respektive trygghetsboendet. Utöver intervjuer har en enkätundersökning riktad till hyresgäster i trygghetsboende i Uppsala kommun genomförts. Kontakt har tagits med berörd person på Seniorguide Uppsala, med äldreombudsmannen och berörda personer inom KSU (kontoret för samhällsutveckling) för insamlande av ytterligare och kompletterande information.

Kontorets sammantagna bedömning är att ett trygghetsboende kan tillföra mycket positivt i den totala livssituationen för äldre personer, men att det föreligger ett förbättringsbehov och/eller brister inom flera uppföljda områden. I många fall krävs ett ömsesidigt ansvar, aktivt arbete och åtgärder hos samtliga berörda parter (inklusive Uppsala kommun) för att nå ökad tydlighet och förbättrade förutsättningar för uppfyllelse av kriterier.

Kontorets uppfattning är att yttre förutsättningar i många fall behöver tydliggöras och förbättras för att värd/värdinna ska kunna uppfylla kriterium kring att hålla kontakt med hyresgästerna, skapa gemenskap och socialt innehåll i vardagen samt samverka med ideell sektor. Som exempel kan detta gälla anpassning till målgruppen avseende system för köhantering och felanmälan. Hantering av frågor kring fysisk tillgänglighet och felanmälningar upptar i dagsläget ofta en stor del av värdens tid och utgör därmed hinder för uppfyllelse av kriterier för värdskap. Avsaknad av gemensamhetslokal som uppfyller ställda kriterier är ett ytterligare återkommande exempel på hinder för uppfyllelse av kriterier inom området socialt innehåll och stimulans i vardagen.

Kontoret konstaterar att kännedom om kriterier ofta är bristande hos berörda parter kring trygghetsboendet. Det föreligger bristande kunskap, kännedom och oklarheter gällande definition och beskrivning av trygghetsbostäder samt bristande kännedom och information om vad värdskapet innebär. Kontorets uppfattning är att detta i vissa fall bidrar till felaktiga förväntningar hos den enskilde och i vissa fall ej optimalt tillgodosedda individuella behov. Kontoret ser som ett ömsesidigt ansvar hos alla berörda parter (inklusive Uppsala kommun)

att aktivt arbeta för ökad tydlighet i denna fråga och att informationen till hyresgäster om konceptet trygghetsboende ska förbättras.

Handlingsplan för beskrivning av åtgärder kring identifierade brister och ej uppfyllda kriterier har begärts in från flera aktörer där brister identifierats. Handlingsplanerna har riktats till uppdragstagare för värdskap och till fastighetsförvaltare utifrån respektive ansvarsområde och identifierad brist. Samtliga handlingsplaner har inkommit och godkänts av kontoret. Därmed ser nu kontoret de respektive uppföljningarna som avslutade, men ett behov av fortsatt arbete för utveckling och förbättring inom flera områden föreligger.

Äldres socioekonomiska status i relation till hyresnivåer

I nämndens direktiv ingår att göra en allmän beskrivning av behovsgruppens socioekonomiska status ut satt i relation till hyresnivåer och kostnader för trygghetsbostäder i nyproduktion.

Det finns olika metoder för att mäta begreppet relativ fattigdom bland pensionärer. SCB mäter årligen hushållens disponibla inkomst efter olika transfereringar och skatt. Den disponibla inkomsten sätts i relation till hushållets storlek och jämförs med EU:s så kallade fattigdomsstreck motsvarande 60 procent av en målgrupps medianinkomst. Idag finns det ca 1,8 miljoner pensionärer i landet och antalet som går in under EU:s fattigdomsbegrepp varierar något år från år men rör sig normalt mellan 200- och 250 000 personer.

Om man gör en beräkning i form av ett genomsnitt har gruppen 65+ goda finansiella och reala tillgångar samt låga skulder jämfört med genomsnittsbefolkningen. Den genomsnittliga nettoförmögenheten är 1,2 mkr (2012). För hela gruppen pensionär utgörs ca en femtedel av den totala disponibla inkomsten av kapitalinkomster vilka dock är mycket ojämnt fördelade.

Drygt 800 000 pensionärer i landet uppbär garantipension vilket är ett grundskydd för den som haft liten eller ingen arbetsinkomst under livet. Garantipension är dock ett dåligt mått för att beskriva fattigdom hos pensionärer eftersom många har kompletterande förmåner t ex i form av änkepension eller efterlevandepension. Cirka 100 000 personer har garantipension som enda inkomst. 82 procent av dessa är kvinnor som ofta varit hemmafruar eller haft låg inkomst på grund av deltidsarbete. Således finns även ett jämställdhetsperspektiv kring frågan om äldres socioekonomiska status. Enligt tillgänglig statistik från Pensionsmyndigheten har kvinnor i genomsnitt endast ca 67 procent av männens totala pensionsinkomster.

Personer som tidigare varit "förtidspensionerade" med sjuk- eller aktivitetsersättning är en annan grupp som är vanligt förekommande bland de som har garantipension som enda inkomst.

För att erhålla full garantipension måste man ha varit skriven i landet minst 40 år. För personer som inte uppfyller dessa krav finns äldreförsörjningsstöd vilket är en inkomstprövad förmån som kan utgå då övriga pensionsförmåner inte räcker till för att tillförsäkra en skälig levnadsnivå. Denna förmån kan ses som en mer absolut definition av fattigdom och omfattade 2013 cirka 16 400 personer i landet.

Om man översätter dessa siffror till Uppsaliensiska förhållanden med en befolkning motsvarande ungefär två procent av landet bör det röra sig om cirka 4300 personer, ca 13 % av befolkningen över 65, som ingår i EU:s relativa fattigdomsbegrepp och cirka 300 (ca 1 %) som uppbär äldreförsörjningsstöd och därmed går in under det mer absoluta fattigdomsbegreppet.

Den övergång som sker från förmånsbestämda till avgiftsbestämda pensioner kommer inför framtiden sannolikt att medföra ännu större variation av pensionernas storlek genom den tydligare kopplingen till livsinkomsten.

För framtida generationer pensionärer beräknas ersättningsgraden från den allmänna pensionen bli betydligt lägre än idag. Detta gäller redan för personer födda på 50-talet och framåt.

Särskilda grupper med risk för låga pensioner (källa: "inkomstfördelning bland pensionärer, rapport till finanspolitiska rådet" 2012):

- Personer som har haft låg inkomst av anställning och därför uppbär garantipension. Garantipensionen är inte inkomstindexerad och kopplad till den ekonomiska utvecklingen i landet vilket innebär att gruppen riskerar att ytterligare släpa efter övriga pensionärsgrupper.
- Personer som saknar avtalade tjänstepensioner vilket utgör en allt större del av den totala pensionen.
- Gruppen egenföretagare har mycket stor inkomstspridning och en stor andel har inte eget pensionssparande. För att nå uppå motsvarande nivå som för anställda behöver egenföretagare spara fem procent av sin bruttoinkomst från 25 års ålder fram till pensionen. Hälften av småföretagarna betalar själva in för sin tjänstepension medan en fjärdedel helt saknar pensionssparande. År 2007 hade gruppen egenföretagare endast 70 procent av den genomsnittliga totala pensionen för personer i motsvarande ålder. En relativt stor andel av småföretagarna är utrikes födda.
- Utrikes födda är i sig en grupp med mycket stor inkomstspridning där många har relativt låga inkomster.

Betalningsförmåga hyreskostnad

En pensionär som har fyllt 65 år och som tar ut hela sin allmänna pension kan ha rätt till bostadstillägg. Detta gäller oavsett om bostaden är en hyresrätt, bostadsrätt eller villa. Ett vanligt missförstånd som gör att många berättigade inte söker är att man tror att bostadstillägget enbart är avsedd för inhyrd bostad. År 2013 uppbär ca 270 000 ålderspensionärer denna förmån varav ca 90 procent är ensamstående. Enligt beräkningar från Pensionsmyndigheten är ytterligare ca 115 000 personer berättigade men har inte lämnat ansökan. Orsaken kan vara att man inte känner till möjligheten eller att ansökningsförfarandet upplevs som allt för krångligt.

Bostadstillägg kan utgå med 93 procent av bostadskostnaden upp till 5000 kronor. Till denna summa kommer även ett tilläggsbelopp av 340 kr. Således kan för en bostad maximalt utgå ett belopp av 4990 kr per månad. För den som har låg allmän pension kan i vissa fall ett särskilt bostadstillägg utgå och för denna förmån kan bostadstillägget beräknas för en högre bostadskostnad. I denna beräkning tas hänsyn till skälig levnadsnivå i form av ett garantibelopp som den enskilde ska ha kvar att leva på efter att hyran är betald. I vissa situationer kan kompletterande ersättningen till den enskilde ske i form av äldreförsörjningsstöd.

Det hyresbelopp som utgör ”tak” vid beräkning av bostadstillägg, det vill säga 5000 kr har under en lång följd av år varit oförändrad samtidigt som hyreskostnaden i de allra flesta fall räknats upp i enlighet med utvecklingen på bostadsmarknaden. När det gäller nyproduktion av bostäder har kostnadsutvecklingen varit särskilt påtagligt med följderna att glappet mellan beloppen för bostadstillägg och den verkliga hyreskostnaden blivit allt mer påtagligt.

Konsekvensen av denna utveckling är att en urholkning successivt skett av förmånen och att hela den del av hyreskostnaden som överstiger 5000 kr blir en direkt nettokostnad för den enskilde.

I olika sammanhang har en hyreskostnad på ca 1500:-/kvm definierats som en definitiv ”smärtgräns” när det gäller en stor del av den äldre befolkningens betalningsförmåga. Detta motsvarar en hyreskostnad på 7500 kr/månad för en tvårumslägenhet på 60 kvm och ca 9400 kr/månad för en tretrumslägenhet.

Enligt en rapport från riksrevisionen (regeringsskrivelse 2013/14:45) hade ca en tredjedel av de som uppbar bostadstillägg en hyreskostnad som översteg 5000 kr. I rapporten dras slutsatsen att detta antal har trefaldigats sedan 2003 och att bostadstillägget således täcker bostadskostnaden i mindre utsträckning än tidigare. Riksrevisionens rapport har fått till följd att regeringen avser att ge pensionsmyndigheten i uppdrag att göra en översyn av systemet för bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd.

Aktuell forskning visar att personer över 80 år är mindre nöjda med sin boendesituation än vad personer i åldrarna 65-75 år. En satsning bör därför ske på att förbättra situationen för denna grupp. Många äldre oroar sig dock för att ett alternativt boende innebär allt för hög månadskostnad, även om man flyttar till en mindre bostad. Erfarenhetsmässigt är därför boendekostnaden ett viktigt skäl till att många bor kvar i sin gamla bostad med brister i tillgängligheten som kanske på olika sätt medför inskränkningar i personens livsföring.

Denna bild bekräftas i ett regeringsbeslut 2014 där Konkurrensverket ges i uppdrag att ta fram en vägledning för kommunernas upphandling av mellanboendeformer. Av vägledningen ska framgå hur kommuner ska kunna upphandla mellanboendeformer med låga boendekostnader som samtidigt svarar mot äldre personers behov. Bakgrunden är att regeringen fått indikationer på att de mellanboendeformer som tillkommit ofta har en hög hyresnivå vilket stänger ute vissa grupper av äldre. Regeringen konstaterar att kommunerna därför behöver ta hänsyn till boendekostnaden vid planeringen av bostadsförsörjningen för äldre.

Statligt investeringsstöd för produktion av trygghetsbostäder

Den statliga förordningen om trygghetsboenden har gällt sedan november 2009 och innebär att det statliga investeringsstödet för särskilda boenden utökats till att även innefatta boendeformen trygghetsbostäder för äldre. Regeringens syfte med inrättande av trygghetsbostäder var att överbygga glappet mellan ordinärt- och särskilt boende och att förskjuta behov av särskilda boendeformer. Investeringsstödet för trygghetsbostäder gällde ursprungligen till och med 2011-12-31 men förlängdes genom ett regeringsbeslut och gäller nu t o m 2014-12-31. Det innebär att projekt som är påbörjade under innevarande år har möjlighet att ansöka om investeringsstöd.

Sonderingar med länsstyrelsens avdelning för bostadsstöd visar att det enda investeringsstöd som utbetalats i Uppsala kommun är 3,8 mkr till Uppsalahem för de 32 lägenheterna vid "Två torn"/Cementgjuteriet. De två ärenden i länet som för närvarande handläggs rör inte Uppsala kommun.

Kontoret för samhällsutveckling bedömer att det finns en medvetenhet angående statligt investeringsstöd och övriga möjligheter till subvention hos bostadsmarknadens aktörer men att det fortfarande är ett lågt intresse när det gäller produktion av nya trygghetsbostäder. Huvudorsaken är att byggbolagen helt enkelt inte har några incitament för att bygga trygghetsbostäder utan ser andra mer attraktiva affärsmöjligheter i form av produktion av t ex seniorbostäder eller bostadsrätter. Denna situation förstärks ytterligare av att fastighetsägarna får lägga ner mer ansträngningar för att få dessa bostäder uthyrda, samt att man för att få full kostnadstäckning för gemensamhetslokalerna tvingas göra ett påslag på de redan höga hyrorna i nyproduktion. Man belastas även av ett arbetsgivaransvar samt en viss merkostnad för värd/värdinna.

Subvention för seniorbostäder

I redovisning till ÄLN 2012-06-21, ärende "Trygghetsbostäder i Uppsala kommun" framhålls att fastighetsmarknadens intresse för att tillhandahålla bostäder som kan betraktas som en mellanboendeform bör öka om det tillskapas en möjlighet att lämna subvention för gemensamhetslokal och värd/värdinna även till seniorbostäder (55+).

I en redovisning till nämnden 2012-06-21 uttrycker kontoret uppfattningen att även vissa seniorbostäder med utökad service bör kunna betraktas som en mellanboendeform.....

Bostadsföretag och fastighetsägare ser en nära koppling mellan trygghetsbostäder med seniorbostäder. Uppsalahem har bland annat uppgett att medelåldern för inflyttning till deras seniorbostäder ligger runt 72 år och anser därför att målgruppen för de båda boendeformerna i stort sett är relativt likartade.

Generellt finns enligt socialtjänstlagen en skyldighet för en kommun att verka för att äldre har möjlighet att leva och bo under trygga förhållanden. Införande av kommunala subventioner för att tillskapa trygga och säkra boendeförhållanden faller därmed inom den kommunala kompetensen enligt kommunallagen.

Omvärldsbevakning visar att det inte i någon kommun i landet verkar finnas ett utbyggt system för subvention av seniorbostäder.

I Göteborgs stad pågår dock ett arbete med att ta fram ett kommunövergripande ramverk för vad som ska anses ingå i begreppet "mellanboendeform" som innefattar seniorboenden, gemenskapsboenden och trygghetsboenden. I detta arbete har man bl a övervägt möjligheten att låta subventioner vara tillgängliga även för andra aktörer inom fastighetsmarknaden t ex fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. I detta arbete har t ex även övervägts om den 70-årsgräns som gäller för trygghetsbostäder bör tas bort eftersom behovet av anpassat boende inte alltid är avgörande av åldern.

Göteborg arbetar med ett betydligt bredare perspektiv än bara trygghetsbostäder när det gäller tillgänglighet i äldres boendemiljöer. Staden ger bidrag till fastighetsägare som i befintliga bostadsområden gör insatser som till innehållet har motsvarande utformning som trygghetsbostäder som byggs med statligt stöd. I bostäder med en viss andel personer över 70 år utgår ett angivet belopp per lägenhet och år för att avsätta till gemensamma lokaler och värdskap.

Kriterier för subventionering av trygghetsbostäder

I uppdraget ingår att beskriva huruvida nuvarande riktlinjer för subvention på bästa sätt tillgodoser behovet av tillgänglighet och trygghet för målgruppen. En genomgång har gjorts av nuvarande riktlinjer vilket resulterat i ett antal påpekanden och förslag till förändringar vilket framgår av bifogat dokument "trygghetsbostäder kriterier revidering". Exempel på en föreslagen förändring är en rutin som innebär att kontoret för samhällsutveckling i samband med ny- och ombyggnation av trygghetsboenden ska ställa särskilda krav på tillgänglighetsdokumentation där byggherren redovisar hur tillgänglighetskraven ska uppnås.

Sammanfattande synpunkter och kontorets bedömning om framtida inriktning

Av ovanstående redogörelse framgår att trygghetsbostäder är en efterfrågad boendeform som utgör en viktig beståndsdel i Uppsala kommuns utbud för att kunna erbjuda säkra och trygga boendeformer för äldre. Fortfarande existerar dock många oklarheter och informationsbrister bland annat rörande kösystemet, värd/värdinneskapet med mera som kommunen behöver komma tillrätta med.

I avsnittet rörande informationsgivning pekas på vikten av en komplett, relevant och samstämmig information från alla de berörda aktörerna. Tydlig och relevant information behöver förmedlas på olika nivåer och till de olika mottagare som beskrivs under detta avsnitt, däribland olika aktörer i systemet, som bostadsproducenter, fastighetsägare och värd/värdinna.

Den redovisade uppföljning av trygghetsbostäder som genomfördes hösten 2014 påvisar tydliga kvalitetsbrister i det nuvarande beståndet av trygghetsbostäder. Dessa brister innefattar

så centrala delar som tillgänglighet, gemensamhetslokaler och personalkompetens hos vård/värdinna. Arbetsgruppens analys är att detta främst kan förklaras med att styrningen varit alltför otillräcklig under den tid som trygghetsbostäder funnits som boendeform i Uppsala kommun. Fortsättningsvis behöver styrning av verksamheten ske enligt nämndens ordinarie former för uppdragsgivning och i form av att avtal upprättas med den aktör som beviljas subvention enligt nämndens riktlinjer. Exempel på frågor som behöver regleras på ett tydligare sätt är implementeringen av värden/värdinnans roll som behöver tydliggöras i avtalet med berörd hyresvärd/utförare. Vidare behöver det sociala innehållet beskrivas närmare samt på vilket sätt gemensamhetslokalerna ska användas. Kontinuerlig uppföljning av trygghetsbostäder behöver ske enligt den modell som genomförts under hösten 2014.

Angeläget är att frågan om trygghetsbostäder får en genomtänkt organisatorisk lösning i den kommande äldreförvaltningen med en tydlig fördelning av det strategiska ansvaret.

När det gäller kösystemet för de befintliga trygghetsbostäderna finns idag flera olika aktörer inom trygghetsbostäder vilket leder till att systemet uppfattas som krångligt och svåröverskådligt. Som det angivits i texten så finns en ambition hos den tillträdande politiska majoriteten i Uppsala kommun om inrättande av en bostadsförmedling vilket borde underlätta ett enklare och mer enhetligt system för förmedling av trygghetsbostäder.

En tänkbar alternativ möjlighet för att förenkla systemet skulle kunna vara om nämnden i kriterierna för subvention skriver in att en enhetlig förmedling ska ske av trygghetsbostäder i ett av nämnden anvisat köförfarande. En sådan övergång förutsätter särskild förhandling med de två aktörer som utöver Uppsala kommun idag tillhandahåller trygghetsbostäder, det vill säga Uppsalahem och Rikshem.

Avslutningsvis vill arbetsgruppen föra ett mer generellt resonemang kring frågan om säkra och trygga boendeformer för målgruppen 65 år och äldre. Enligt en rapport från Socialstyrelsen beräknas hälften av personer 65 år och äldre idag bo i bostäder med bristande tillgänglighet. En stor andel av dessa bor i landets vanligaste boendeform, ett trevåningshus utan hiss. Som det beskrivits i texten är möjligheten för många äldre personer att kunna flytta till en trygg bostad med god tillgänglighet kraftigt beskuren av rent ekonomiska skäl. Till detta kommer att det i alla fall i nuläget inte finns något intresse hos aktörerna på bostadsmarknaden av att bygga ytterligare trygghetsbostäder i kommunen.

För att inom överskådlig tid kunna skapa goda boendeförhållanden för målgruppen äldre personer med begynnande funktionshinder måste därför för Uppsala kommun en övergripande ambition vara att genomföra genomgripande förbättringar i det befintliga bostadsbeståndet. Ett sådant projekt förbereds för närvarande i enlighet med ett uppdrag från kommunledningen i form av det kommande projektet angående tillgänglig boendemiljö för äldre. Inom ramen för detta projekt kommer dels ett arbete bedrivs med att förbättra tillgängligheten i ordinärt boende, dels att börja tillämpa principen om vård/värdinneskap i befintliga bostadsområden. Med andra ord kommer principen för trygghetsboenden börja tillämpas ute i bostadsområden där de äldre i stor utsträckning bor.

På det nationella planet har det förekommit förslag om att ålägga kommuner att tillhandahålla trygghetsbostad vid en viss ålder för den som så önskar. Om en sådan framtida situation skulle uppstå kommer det att kräva ett helt annorlunda förhållningssätt från kommunens sida.

Det skulle förutsätta en aktiv planeringsprocess motsvarande den som sker för vård- och omsorgsboenden med Uppsala kommun som den part som har initiativet för projektering och beställning av byggnationer.

En fråga som betonas bl a i den statliga utredningen "Bo bra på äldre dar" är att frågan om bostäder och boendemiljöer för äldre ska vara en fråga för kommunledning som en del i kommunens lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningsplanering. Ur detta perspektiv är det angeläget att frågan om äldres boende i Uppsala kommun fortsättningsvis betraktas och behandlas som en kommunövergripande fråga där samtliga berörda nämnders och förvaltningars ansvar betonas. En konsekvens av detta är att det kommande projektet angående tillgänglig boendemiljö för äldre bör organiseras ur ett kommunövergripande perspektiv där samtliga berörda verksamheter i kommunen medverkar.

Handläggare

Datum

Diarienummer

2009-11-05

ALN-2009-0160

Reviderad

2010-09-14

Reviderad

2012-06-21

Kriterier för subventionering av trygghetsbostäder i Uppsala kommun

Dokumentet beskriver de kriterier som, utifrån lagstiftningen om trygghetsbostäder, utgör grund för äldrenämndens ställningstaganden om att bevilja subventioner i form av ersättning för det sociala innehållet i form av värdskap samt gemensam lokal för boende. Äldrenämnden kommer att fatta beslut om subvention för varje enskilt objekt på underlag av hyresvärdens/ bostadsrättsföreningens ansökan samt bedömning av Fastighetsägarnämnden angående om den fysiska tillgängligheten uppfyller fastställda krav. Förändringar i lagstiftning inom området kan komma att ändra kriterierna.

Åldersgränsen 70 år gäller för av äldrenämnden subventionerade trygghetsbostäder.

I Uppsala kommun upplåts bostäderna med hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och i anslutning till trygghetsbostaden ska en lokal för boende med yta för gemensamma måltider finnas. Där ska finnas ett värdskap som ansvarar för att hålla daglig kontakt med de boende, skapa gemenskap och socialt innehåll i vardagen samt samverka med ideell sektor.

Ansöka om lägenhet/köpa andel i trygghetsbostad

Hyresrätt

Den som vill hyra en trygghetsbostad inom upplåtelseformen hyresrätt vänder sig direkt till hyresvärden som självständigt ansvarar för rekryteringen av hyresgäster.

Ansökningsförfarandet ska ske på samma villkor och vara lika tillgängligt för alla sökande som uppfyller ålderskriteriet 70 år.

Bostadsrätt

För upplåtelseformen bostadsrätt gäller att villkoren för att bli godkänd som medlem och därmed kunna köpa en andel/bostadsrätt i föreningen ska vara lika för alla som uppfyller ålderskriteriet 70 år.

Kooperativ hyresrätt

För upplåtelseformen kooperativ hyresrätt gäller att villkoren för att bli godkänd av föreningen som hyresgäst ska vara lika för alla som uppfyller ålderskriteriet 70 år.

- Trygghetsbostaden är inte biståndsprövad enligt socialtjänstlagen.
- Hyresvärd svarar självständigt för kö och uthyrning.
- Bostadsrättsförening hanterar självständigt lägenhetsupplåtelser.
- Förening för kooperativ hyresrätt hanterar självständigt uthyrning.
- Kontoret för hälsa, vård och omsorg tillhandahåller och uppdaterar information om trygghetsbostäder i de fall gemensam lokal för boende och värd/värdinna subventionerats av äldre- och vårdnämnden.

Hyresvärds/bostadsrättsförenings ansökan om subvention för trygghetsbostäder

Förutsättningarna för att få subvention för värdskap och gemensam lokal för boende från äldre- och vårdnämnden är att kriterier enligt detta dokument är uppfyllda. Ansökan om subvention görs av hyresvärd/bostadsrättsförening till äldre- och vårdnämnden. 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 fastighetsägarnämnden om objektet motsvarar de fastställda kriterierna. Beslut om subvention gäller för tre år. Utbetalning av subvention sker årsvis.

Socialt innehåll i en trygghetsbostad

En fastighet med trygghetsbostäder bör i normalfallet bestå av minst 20 lägenheter. I anslutning till en trygghetsbostad kommer att finnas gemensam lokal för boende där även möjlighet till gemensamma måltider ska finnas samt en värd/värdinna som i samverkan med boende förutsetts arbeta med att

- bryta isolering och ensamhet och skapa förutsättningar för värdefulla sociala kontakter, möten och gemenskap,
- erbjuda stimulans och innehåll i vardagen,
- att främja hälsa och fysiska aktiviteter
- samverka med ideella organisationer.

Verksamheten ska ha en förebyggande inriktning med fokusering på hälsa och friskfaktorer. Den ska utformas så att den enskilde ges möjlighet till inflytande samt med hänsynstagande till den enskildes egenansvar.

Värd/värdinna tillhandahålls av hyresvärden/bostadsrättsföreningen. Kompetenskravet för värd/värdinna är att ha en formell utbildning på lägst gymnasienivå med inriktning mot äldre- och omsorgsverksamhet inklusive dokumenterad kunskap om hälsa. I introduktionen för att påbörja arbete som värd/värdinna vid en trygghetsbostad ska ingå den av Uppsala kommun anordnade utbildningen av frivilligombud på tre halvdagar.

I normalfallet beräknas en årsarbetare kunna svara för 80 lägenheter i en trygghetsbostad. Subvention för värdskap föreslås utgå med 5000 kr per lägenhet i trygghetsbostad och år.

Gemensam lokal för 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 måltider och den ska vara dimensionerad utifrån verksamhetens karaktär och antal boende.

Gemensamhetslokalen kan även vara tillgänglig som mötesplats för utifrån kommande personer. Riktmarke är att lokalen ska svara mot 2 kvm per boende och att ytan sammanlagt ska utgöra minst 50 kvm. Hyresvärden/bostadsföreningen ska i sin ansökan beskriva hur man avser att använda den totala gemensamhetsytan.

Storlek på subvention för gemensam lokal för boende är beroende på lokalens standard samt marknadssituationen. Då en lägenhet används utgår när det gäller hyresrätter och kooperativa hyresrätter subvention som motsvarar hyra/kvm och år för lägenheter i fastigheten. För subvention inom en bostadsrättsförening görs en motsvarande uppskattning av hyra/kvm och år.

Uppföljning

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.

Tilläggstjänster

Service såsom städning, tvätt och inköp kan tillhandahållas av hyresvärd/bostadsförening eller annan serviceproducent genom dennes försorg. Hyresvärd/bostadsrättsförening bör även kunna erbjuda/förmedla annan service som exempelvis fixar- eller hantverksservice, fotvård, frisör samt måltidsleveranser.

Hyresvärd/bostadsrättsförening eller annan serviceproducent har möjlighet att ansöka om att bli godkänd inom kommunens system för eget val för att kunna erbjuda serviceinsatser som kommunen beviljat den enskilde i form av myndighetsbeslut.

Bilaga

Kriterier för fysisk tillgänglighet för av äldrenämnden subventionerade trygghetsbostäder

Bilaga

Kriterier för fysisk tillgänglighet för av äldre- och funktionsnedsatta nämnden subventionerade trygghetsbostäder

1. Vårdskap

Det ska finnas en värd/värdinna med ansvar att hålla kontakt med boende, skapa gemenskap, socialt innehåll och samverka med ideell sektor.

Av huvuddokumentet framgår möjlighet till subvention, krav på omfattning och beskrivning av kompetenskrav.

2. Gemensam lokal för boende

Gemensam lokal för boende finns i anslutning till bostäderna och ska vara tillgänglig för boende mellan 08.00 och 22.00 varje dag. I lokalen ska det finnas möjlighet att äta tillsammans. Av huvuddokumentet framgår beräkningsgrund för subvention.

3. Fysisk utformning/tillgänglighet

Trygghetsbostäder ska vara trygga och tillgängliga såväl inomhus som i närliggande utemiljö. Trygghetsbostad som inrättas i befintligt fastighetsbestånd ska uppfylla normalnivån enligt Svensk Standard SS 91 42 21:2006, vilket motsvarar kraven i bygglagstiftningen och i Boverkets byggregler. Nybyggda trygghetsbostäder ska uppfylla en förhöjd nivå (utökad tillgänglighet) i Svensk Standard för bostadsutformning, vilken också beskrivs i SS 91 42 21. För både ny- och ombyggda trygghetsboenden kommer kontoret för samhällsutveckling att ställa särskilt krav på tillgänglighetsdokumentation där byggherren ska redovisa hur denne uppnår tillgänglighetskraven enligt fastställda kriterier. I samband med beslut om kontrollplan kan också krav på medverkan av särskild sakkunnig ställas.

3.1 Trygghetsbostadens belägenhet

- Det närliggande området ska vara tillgängligt för person med rörelsehinder och för personer som har nedsatt orienteringsförmåga.
- Allmänna kommunikationer bör finnas i närhet till bostaden.
- Tillgänglighet till service i olika former, t ex apotek, vårdcentral och dagligvaruaffär bör finnas.
- I närområdet bör det finnas tillgång till grönytor.

3.2 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 otrygg.
- Gång- och cykelvägar bör vara hårdgjorda, släta och halkfria.
- Sittplatser bör finnas i nära anslutning till fastigheten som är tillgängliggjorda i form av rygg- och armstöd.

- Det bör finnas anpassade ytor för olika aktiviteter. Som exempel kan nämnas boulebana eller rörelseträdgård.

3.3 Trappor

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

3.4 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.
- Sittplatser ska finnas vid entrén.

3.5 Allmänt inomhus

- Gemensamma ytor ska vara anpassade för personer med rörelsehinder. Mattor och skrapgaller ska vara ordentligt fastsatta.
- Nivåskillnader ska vara utjämnade och trösklar ska 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.

3.6 Hissar (i hus med mer än ett våningsplan)

- Minimimått på hiss ska vara 1,4 x 1,10 m alternativt 2,0 x 1,4 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.

3.7 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.
-

3.8 Köksstandard

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

3.9 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.

3.10 Tvättstuga

- De boende ska ha tillgång till tvättstuga. Tillgänglighetsreglerna ska även tillämpas på miljöstuga/förråd.

I övrigt kommer kraven för tillgänglighet när det gäller nyproduktion av trygghetsbostäder att styras av kommande regler för investeringsstöd.

För ytterligare information om fysisk utformningen se:

- Boverkets byggregler - BBR
- Svensk standard SS 91 42 21:2006
- Bygg ikapp handikapp, AB Svensk Byggtjänst och Hjälpmedelsinstitutet,
- Kulör & kontrast, AB Svensk Byggtjänst och Emma Newman, 2009,
- Kök – Planering och utformning, Alice Thiberg, SIS Förlag 2007.