

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.

Hyresvärd/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 värddar 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 äldre- och funktionsnedsatta nämnden 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 otrygg.
- 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.