

Direktiv för genomförande av kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen om att ta fram en behovs- och åtgärdsplan för att lösa bostadsfrågan för äldre

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till direktiv för rubr uppdrag godkänns.

2. Bakgrund

Kommunfullmäktige har i Mål och budget 2016-2017 gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en behovs- och åtgärdsplan för att lösa bostadsfrågan för äldre (sid 25). Det anges att arbetet skall ske i samarbete med äldreförvaltningen.

3. Definitioner

Vård- och omsorgsboende

Denna boendeform är till för de äldre som har störst behov av vård och omsorg. Personaltätheten är hög med dygnet runt-tillsyn. I denna typ av boende svarar kommunen för hälso- och sjukvårdsinsatser, förutom läkarinsatser. Boendet kallas även vårdboende eller äldreboende i en del kommuner. Den juridiska termen är särskilt boende.

Korttidsboende

För personer som är i tillfälligt behov av boende med stort inslag av vård och omsorg finns möjlighet att under en tidsbegränsad period bo på ett korttidsboende.

Seniorboende

För personer som klarar ett mer självständigt liv finns olika former av mellanboende såsom trygghetsboende, seniorboende och serviceboende. Begreppen varierar kraftigt liksom definitionerna. I Haninge kommun används begreppet seniorboende.

Seniorboende avser normalt bostäder för personer 55 år och äldre på den kommersiella bostadsmarknaden. Ett exempel på seniorboende i privat regi är Bovieran i Västerhaninge, ett boende med 48 lägenheter och en inglasad, tempererad gårdsmiljö.



I Haninge kommun finns möjlighet för personer över 65 år att ansöka om seniorbostäder som förmedlas av kommunen. Seniorbostadskön i Haninge kommun inrättades 2004 i samband med att Tallhöjden och Parkvillan omvandlades från särskilt boende till seniorboende. Äldreförvaltningen har anvisningsrätten till dessa seniorlägenheter. Efter hand har ytterligare lägenheter tillkommit i Folkparken (2011) och Poseidons gränd (2012).

Grundskälet till att äldreförvaltningen bedriver denna verksamhet är att äldrenämndens verksamhet syftar till att vara långsiktig och förebyggande. Utan funktionellt seniorboende skulle efterfrågan på hemtjänstinsatser och vård- och omsorgsboende öka. Personer som bor i seniorbostäder kan ansöka om hemtjänstinsatser

Antalet seniorlägenheter är i dagsläget 142 lägenheter fördelade enligt följande: 60 i Parkvillan, 60 på Tallhöjden, 12 i Folkparken och 10 i Poseidons Gränd.

Två tredjedelar av lägenheterna förmedlas till personer i seniorbostadskön. Inom ramen för denna kö sker en prioritering utifrån behovsbilden, t ex boende med brister i tillgänglighet.

En tredjedel av lägenheterna förmedlas av biståndshandläggarna till den s k förturskön. Alla lägenheter i Folkparken förmedlas till personer i förturskön. Skäl till förtur kan vara bostadslöshet, sjukdom eller att personen i fråga är utsatt för hot eller våld.

I dagsläget är det en person på heltid och en person på 20 % som hanterar seniorbostadskön. Äldreförvaltningens nettokostnad för seniorbostäderna 2015 var 2 785 tkr.

Kostnader och intäkter fördelar sig enligt följande:

Personal: 700 tkr

Reparationer 160 tkr

Hyror + el+ vatten+ försäkring 12 800 tkr

Hysesintäkter 10 875 tkr

I nettokostnaden ingår hyresförluster som uppstår på grund av renovering vid byte av hyresgäst (75 tkr)

I kommunens fortsatta arbete med utveckling av mellanboenden för äldre är det viktigt att bevaka statens kommande beslut inom området. Betänkandet ”Bostäder att bo kvar i” (SOU 2015:85) har nyligen varit på remissrunda. Om utredningens förslag godkänns av riksdagen är det viktigt att kommunen är förberedd för att använda de redskap som föreslås. I betänkandet talas bl a om ett investeringsstöd till trygghetsbostäder för personer över 70 år. Det talas även om en statlig garanti för återbetalning av upplåtelseinsatsen i kooperativ hyresrätt och om ett startbidrag för bygghemskaper.

Byggemenskaper är privat initierade, medborgarstyrda utvecklingsprojekt som syftar till att skapa boenden för äldre i de boendes egen regi.

Ordinärt boende

Ordinärt boende är övriga ”vanliga” lägenheter, villor och andra bostäder som man skaffar helt på egen hand. Personer som bor i ordinärt boende kan ansöka om hemtjänstinsatser.

4. Några hinder mot bra boende

Många äldre bor idag i bostäder som inte är funktionella för personer med funktionsnedsättning. Vid de förebyggande hembesöken har det framkommit att cirka 42 procent av de äldre som bor i flervåningshus saknar hiss i fastigheten. Av dessa bor 85 procent minst en trappa upp. Andelen äldre som bor i flervåningshus är drygt 52 procent av samtliga äldre i Haninge kommun.

Ofta är det ekonomiska skäl som upplevs som hinder för äldre som behöver flytta till ett mer funktionellt boende. Om man flyttar från en äldre hyresätt eller en lågt belånad eller obelånad villa till en nyproducerad hyresrätt eller bostadsrätt, ökar boendekostnaden kraftigt. Många upplever att de alternativ som står till buds sällan är attraktiva. Det som efterfrågas bland dem som överväger att sälja en mindre funktionell bostad är lägenheter i centralt läge med låg hyra/månadskostnad och som är belägna i fastigheter med god tillgänglighet.

I dagsläget har cirka 800 personer anmält intresse för de seniorbostäder som Haninge kommun disponerar. Kötiden är flerårig. Behovet av nya seniorbostäder bedöms som mycket stort.

5. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till direktiv

Beskrivningen ovan baseras på underlag som äldreförvaltningen har tagit fram och därefter analyserat tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen. Några slutsatser är följande.

Om det sker en utveckling av seniorbostadsbeståndet minskar trycket på utbyggnad av antalet platser i vård- och omsorgsboende. Det behövs dock även en successiv utbyggnad av antalet platser i vård- och omsorgsboende i egen regi utöver vad som sker i form av utbyggnader i privat regi. Äldrenämnden har markerat att en utbyggnad i Jordbro och Brandbergen då skall prioriteras. Det första nya boendet bör vara klart 2020 och nästa 2022.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att fullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen bör delas i följande delar.

Seniorbostäder

Kommunstyrelseförvaltningen genomför i samråd med äldreförvaltningen en planering för utbyggnad av seniorboenden. Uppdraget är att ta fram en plan som innefattar

- en bedömning av det långsiktiga behovet av seniorbostäder dels i förhållande till kommunens befolkningstal och ålderssammansättning och dels fördelat på olika kommundelar
- inventering av mark för nya bostadsprojekt
- förslag till kommande detaljplanuppdrag
- principer för hur exploateringsavtal kan användas som instrument för att öka antalet förmedlingsbara seniorbostäder.

Planen ska ha en sjuårig tidshorisont.

Kommunstyrelseförvaltningen driver arbetet tillsammans med äldreförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer också att involveras.

Kommunstyrelseförvaltningen kommer att under arbetets gång samråda med Haninge Bostäder i syfte att klarlägga bolagets möjligheter att medverka i kommande genomföranden, sett i relation till deras redan planerade bostadsprojekt och den ekonomiska ram för bolaget som kommunfullmäktige har bestämt genom ägardirektiv.

Ett förslag till plan beräknas vara klart första kvartalet 2017.

Oavsett föreliggande utredningsuppdrag har kommunstyrelseförvaltningen kontakter löpande även med andra potentiella byggare av bostäder. Frågan om bostäder för äldre tas alltid upp från förvaltningens sida vid dessa tillfällen. Gensvaret varierar starkt.

Vård-och omsorgboende

Kommunstyrelseförvaltningen genomför i samråd med äldreförvaltningen en planering för utbyggnad av vård- och omsorgsboende. Uppdraget är att ta fram en plan som innefattar

- en bedömning av det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboende dels i förhållande till kommunens befolkningstal och ålderssammansättning och dels fördelat på olika kommundelar
- en avvägning mellan vilka boenden som väntas ske i privat regi och vad kommunen behöver göra i egen regi
- inventering av mark för nya bostadsprojekt
- förslag till kommande detaljplanuppdrag.

Kommunstyrelseförvaltningen driver arbetet tillsammans med äldreförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer också att involveras.

En betydande del av det underlag som behövs finns redan i det förslag till äldreplan som äldrenämnden har lämnat 2015. Detta underlättar arbetet och ett förslag till plan för vård- och omsorgsboenden bör kunna lämnas som ett underlag till arbetet med Mål och budget 2018-2019. Denna del av uppdraget bör alltså vara klart till årsskiftet 2016/2017.

Utbyggnad och tillgänglighet i ordinärt boende

När det gäller nyproduktion av bostäder är lagkraven tydliga i fråga om tillgänglighet. Trots detta förekommer fortfarande bristande tillgänglighet i nyproducerade flerbostadshus.

Från och med 2016-10-01 införs en ny rutin där kommunens tillgänglighetsstrateg blir inkopplad i ett tidigt skede och biträder bygglovhandläggarna inom stadsbyggnadsförvaltningen med granskning av yttranden från certifierade tillgänglighetssakkunniga i fråga om nyproduktion av flerbostadshus. När ett bygglovsärende initieras gällande flerbostadshus kontaktar bygglovhandläggaren kommunens tillgänglighetsstrateg, som biträder bygglovshandläggaren i tillgänglighetsfrågorna, särskilt i granskningen av tillgänglighetsintyg.

Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att föreliggande utredningsdirektiv behöver innehålla något specifikt uppdrag om tillgänglighetsfrågor. Det är lämpligt att först se vad den nya rutinen ovan ger för resultat.

Bengt Svenander