

Datum
2021-01-12

§ 28

Dnr 2020-00202

Överlämna äldrelägenheter

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen återlämnar den 1 februari 2021 de så kallade äldrelägenheterna, som överlämnats från nämnden för Vård & Omsorg, till respektive fastighetsägare för vidare hantering.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden för Vård & Omsorg beslutade i februari 2020 att överlämna 185 lägenheter till kommunstyrelsen. Lägenheterna har sedan 2012 förmedlats till personer över 70 år. Under denna period blockhyrde förvaltningen för Vård & Omsorg lägenheterna från fastighetsägarna, och i de fall lägenheterna varit utan hyresgäst har förvaltningen varit ansvarig för tomhyra.

Förmedlingen av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämnden för Vård & Omsorgs grunduppdrag och reglemente. Vidare bedöms denna hantering inte ligga i linje med likställighetsprincipen enligt kommunallagen.

För en likvärdig och effektiv hantering av den resursen som lägenheterna utgör, bör det fortsättningsvis vara fastighetsägarna själva som sköter uthyrning.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-12-01

Överlämna äldrebostäder, utredning, 2020-06-23

Nämnden för Vård & Omsorg 2020-02-19, § 11

Förvaltningen för Vård & Omsorgs tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Beslutsgång

Ordförande Lisa Andersson (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, samhällsbyggnadskontorets. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.



Återlämnande av äldrelägenheter

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen återlämnar den 1 februari 2021 de så kallade äldrelägenheterna, som överlämnats från nämnden för Vård & Omsorg, till respektive fastighetsägare för vidare hantering.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden för Vård & Omsorg beslutade i februari 2020 att överlämna 185 lägenheter till kommunstyrelsen. Lägenheterna har sedan 2012 förmedlats till personer över 70 år. Under denna period blockhyrde förvaltningen för Vård & Omsorg lägenheterna från fastighetsägarna, och i de fall lägenheterna varit utan hyresgäst har förvaltningen varit ansvarig för tomhyra.

Förmedlingen av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämnden för Vård & Omsorgs grunduppdrag och reglemente. Vidare bedöms denna hantering inte ligga i linje med likställighetsprincipen enligt kommunallagen.

För en likvärdig och effektiv hantering av den resursen som lägenheterna utgör, bör det fortsättningsvis vara fastighetsägarna själva som sköter uthyrning.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-12-01

Överlämna äldreboistäder, utredning, 2020-06-23

Nämnden för Vård & Omsorg 2020-02-19, § 11

Förvaltningen för Vård & Omsorgs tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Beslutet skickas till

Nämnden för Vård & Omsorg, Nämnden för Service, Nämnden för Individ & Familjeomsorg, Nämnden för Gymnasium & Arbetsmarknad, Eksta AB, Onsalavillan AB

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och nuläge

I samband med äldreomsorgens renodling av äldreboende med heldygnsomsorg 2011 frigjordes ett antal lägenheter som ansågs som lämpliga som boendeform mellan det ordinära boendet och det särskilda boendet. De frigjorda lägenheterna bedömdes då som i de flesta fall anpassade till äldre personer med olika behov av stöd och hjälpmedel.

Omstruktureringen innebar att platserna omvandlades till så kallade äldrelägenheter, som en mellanform mellan det egna boendet och behovet av plats på ett särskilt boende vilket skulle bidra till att äldre med en bättre anpassad bostad skulle kunna behålla sina funktioner längre och därmed skulle nämnden undvika dyra anpassningar eller behov av plats på särskilt boende.

För att erbjudas en äldrelägenhet skulle personen ha fyllt 70 år och uppfylla ett av fyra kriterier: upplevd ensamhet och isolering, dålig eller olämplig boendemiljö, stort behov av bostadsanpassning i nuvarande bostad eller funktionshinder som varaktigt påverkar vardagen. Kriterierna antogs av nämnden för Äldreomsorg vid sammanträde 10 maj 2012. Nämnden gav förvaltningen för Äldreomsorg anvisningsrätt till samtliga äldrelägenheter.

2020 hade Nämnden för Vård & Omsorg 185 äldrelägenheter att förmedla. Det sker ingen biståndsprövning eller annan bedömning vid förmedling. Det är endast ålder och egen upplevd situation och kötid som avgör.

Dessa lägenheter och formen för förmedling är därför att betrakta som trygghetsbostäder/seniorbostäder enligt lagens mening.

Förvaltningen blockhyr samtliga äldrelägenheter från fastighetsägaren. Om en lägenhet står tom är förvaltningen ansvarig för tomhyra. Eftersom det finns en lång kö till lägenheterna uppstår inte tomhyror för att ny hyresgäst saknas, men kan bli aktuellt om lägenheten vid byte behöver renoveras eller om någon inte kan flytta in omgående. Kostnaden för tomhyror uppgår till cirka 150 000 kronor. Vidare uppskattar förvaltningen att 30 procent av en tjänst läggs på hantering av denna bostadskö.

Aktuell situation

Förmedling av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämndens reglemente och kärnuppdrag. Nuvarande hantering av dessa bostäder bedöms inte effektivt eller ekonomiskt hållbart. Hantering kan också strida mot kommunallagen och likställighetsprincipen.

Likställighetsprincipen

Nuvarande förmedling kan ifrågasättas utifrån kommunallagen och likställighetsprincipen vilken innebär att kommuner och regioner inte får särbehandla vissa kommunmedlemmar annat än på sakliga grunder.

Som exempel på särbehandling på sakliga grunder kan nämnas uttag av skatter och kommunala avgifter där kommunen inte får behandla invånare lika utifrån att de har haft olika förutsättningar som ligger till grund för skatt eller avgift, exempelvis lön.

Så här säger lagen om olika former av boende för äldre

Biståndsbedömt Särskilt boende VÅBO

Enligt socialtjänstlagen ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för äldre (5 kap. 5 § SoL). De särskilda boendeformerna biståndsbedöms och beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.

Biståndsbedömt trygghetsboende

En ny biståndsbedömd särskild boendeform införs i april 2018: biståndsbedömt trygghetsboende för äldre.

Insatsen syftar till att öka tryggheten för äldre personer som inte är trygga med att bo kvar hemma. Målgruppen för insatsen behöver inte vård och omsorg dygnet runt, utan insatsen syftar till att bryta isolering och öka tryggheten genom bland annat gemensamma måltider och aktiviteter.

Trygghetsbostäder utan biståndsbeslut och seniorbostäder

Trygghetsbostäder och seniorbostäder kallas befintliga boenden som tillhandahålls på den ordinarie bostadsmarknaden och som riktar sig till personer över en viss ålder. Boendeformerna ges inte som en biståndsbeslutad insats enligt socialtjänstlagen. Utformningen på senior- och trygghetsbostäderna varierar men ofta finns det en gemensamhetslokal. Boverket benämner trygghetsbostäder som ett boende mellan det ordinarie boendet och det särskilda boendet med ökad trygghet för den enskilda personen som gemensam faktor.

Förmedling av bostäder

Lägenheterna är att betrakta som trygghetsbostäder/seniorbostäder enligt lagens mening och förmedlingen föregås inte av en biståndsbedömning. Enda kriteriet i dag är att den enskilde som står i kö är över 70 år och har ett upplevt behov.

Lägenheterna är en del av det ordinarie bostadsbeståndet och skulle kunna hanteras på samma sätt som övrig förmedling på den ordinarie marknaden genom att fastighetsägaren övertar administrationen av förmedling.

Malin Aronsson
Kommundirektör

Emma Kjernald
Samhällsbyggnadschef



Kungsbacka

Överlämna äldrelägenheter

Utredning

Anette Liedström Hjorth
2020-06-23

Förord

Nämnden för Vård & Omsorg har beslutat att överlämna de äldrelägenheter som förmedlats till personer över 70 år som gjort en egen behovsbedömning utifrån sin livssituation utifrån minst ett av fyra fastställda kriterier, till Kommunstyrelsen vid halvårsskiftet 2020.

Samhällsbyggnadskontoret vid Kommunstyrelsens förvaltning har utrett ärendet.

Utredningen går igenom kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, behov av bostäder för särskilda grupper och kommunens bostadsförmedling och ger förslag på fortsatt användning av de så kallade äldreboendena. Utredningen innehåller också en utblick mot omvärlden utifrån Socialstyrelsens lägesrapport om vård och omsorg om äldre, 2020.

Innehåll

1	Utredningen	7
1.1	Uppdraget.....	7
1.2	Bakgrund.....	7
2	Kommunens ansvar för bostadsförsörjning	8
2.1	Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	8
2.2	Socialstyrelsens lägesrapport "Vård och Omsorg om äldre 2020".....	9
2.3	Kungsbacka kommuns bostadsförmedling.....	9
2.4	Äldrelägenheter.....	10
3	Boendeformer inom ramen för kommunens ansvar	12
4	Dialog med fastighetsägare	14
5	Alternativ hantering av äldrelägenheterna – överväganden och förslag till beslut	15

1 Utredningen

1.1 Uppdraget

Nämnden för Vård & Omsorg beslutade den 19/2 2020 att överlämna de äldrelägenheter som inte är att betrakta som kategoriboende utifrån Socialstyrelsens definition, till Kommunstyrelsen vid halvårsskiftet 2020. Beslutet har sin grund i att förmedling av bostäder utan biståndsbedömning ligger utanför nämndens reglemente och kärnuppdrag. Nämnden föreslår Kommunstyrelsen att vidta de åtgärder som krävs för att förmedla lägenheterna genom den kommunala bostadskön till åldersgruppen över 70 år.

Samhällsbyggnadskontoret vid kommunstyrelsens förvaltning har utrett ärendet och i detta samrätt med Service fastigheter, Service bostadsförmedling, Individ & Familjeomsorg, Gymnasium & Arbetsmarknad och Vård & Omsorg. Kommunledningskontoret, genom kommunjuristen, har lämnat synpunkter på utredningen.

1.2 Bakgrund

Sedan 2012 har nämnden för Vård & Omsorg förmedlat äldrelägenheter utan biståndsbedömning, till personer över 70 år som gjort en egen bedömning av sitt behov utifrån sin livssituation. Minst ett av fyra kriterier som fastställts av nämnden, ska vara uppfyllt; upplevd ensamhet och isolering, dålig eller olämplig boendemiljö, stort behov av bostadsanpassning i nuvarande bostad eller funktionshinder som varaktigt påverkar vardagen.

Nämndens ansvar för förmedling av bostäder till äldre omfattar biståndsbedömning till särskilda boendeformer för äldre (5 kap. 5 § Socialtjänstlagen) – med heldygnsoomsorg - och verkställighet av desamma.

2 Kommunens ansvar för bostadsförsörjning

2.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning styrs av flera lagar, såsom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, socialtjänstlagen, plan- och bygglagen, lagen om stöd och service, lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, med flera.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska användas som underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna ska grundas på en analys av

- kommunens demografiska utveckling
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna

Rätt typ av bostäder ska finnas i kommunen för att skapa balans mellan invånarnas efterfrågan på och tillgången till bostäder. Kommunen förväntas inte bygga bostäderna, men ska skapa förutsättningar för byggherrar, exploatörer och allmännyttan att göra det.

Kommunen ska upprätta ett nytt bostadsförsörjningsprogram under varje mandatperiod. Kommunfullmäktige antog i maj 2020, "Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019 - 2025, med utblick mot 2030.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns även bestämmelser om bostadsförmedling. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad.

2.2 Socialstyrelsens lägesrapport "Vård och Omsorg om äldre 2020"

I Socialstyrelsens lägesrapport Vård och Omsorg om äldre 2020, tas upp att en bra boendeplanering är allt viktigare för kommunerna.

”Även om andelen äldre ökar så är det stora flertalet allt friskare högre upp i åldrarna. Det är särskilt ökningen av de allra äldsta, de över 85 år, som påverkar vårdbehovet. Det faktum att medellivs-längden under större delen av 1900-talet har ökat gör att de äldre blir ännu äldre, och även om de är friskare gör den ökande åldern att hälsotillståndet successivt försämras. Idag finns ett mycket begränsat utbud av bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Det finns brister i tillgänglighet inom det ordinarie bostadsbeståndet och ett antal kommuner saknar platser i särskilt boende. Det kan öka en inlåsnings effekt för de äldre som vill flytta. För att kunna erbjuda äldre personer bra boende krävs det att kommunen har en bra boendeplanering. Det handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen kommer att utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen. Att följa och analysera hur befolkningen förändras över tid är viktigt, men det handlar också om att inventera det nuvarande bostadsbeståndet och skaffa sig en bild av hur olika hushåll bor idag”.

2.3 Kungsbacka kommuns bostadsförmedling

Kommunens bostadsförmedling organiseras inom nämnden för Service och utförs av kommunens kundcenter.

<https://bostadsformedling.kungsbacka.se/>

Bostadsförmedlingen omfattar bland annat förmedling av lägenheter till vissa åldersgrupper, såsom ungdomslägenheter för personer under 25 år, seniorbostäder för + 55 år och trygghetsbostäder för + 65 år. Ålderskravet till vissa typer av bostäder är en del i den ordinarie bostadskön. Registrering, betald årsavgift och kötid kvalificerar sökande till en ledig bostad då sådan finns.

Kommunen har också en särskild bostadsförsörjningskö, SBF. Där förmedlas ett mycket begränsat antal lägenheter till personer som inte själva kan ordna en bostad utifrån starka sociala och/eller medicinska skäl. Förmedlingen av lägenheterna sker efter beslut om behov av bistånd, inom ramen för Individ & Familjeomsorgs verksamhet.

Behovet av lägenheter för målgrupperna till SBF är betydligt större än tillgången. I juni 2020 finns 24 hushåll i kommunen som fått ett biståndsbeslut inom Individ & Familjeomsorgen om en SBF-bostad. Ett gynnande beslut för en enskild ska verkställas, i annat fall riskeras viten.

Kommunen ska erbjuda bostad till nyanlända i etableringsfas under två år - familjer

och ensamhushåll. När det inte finns lediga lägenheter att tillgå inom ordinarie bestånd, får de nyanlända bostäder i olika former av genomgångsboenden. Det finns nyantagna riktlinjer för hur det genomförs. Det är nämnden för Gymnasium & Arbetsmarknad som ansvarar för att bostäder finns och förmedlas. Även för dessa målgrupper är efterfrågan större än tillgången till bostäder.

Bristen på bostäder att förmedla till personer som har fått ett biståndsbeslut om bostad innebär årligen höga viteskostnader för kommunen. Individ & Familjeomsorg har betalat 850 000 kronor i viten 2019 och har en miljon kronor i hot om vite 2020.

Bristen på bostäder medför också andra kostnader för kommunen, till exempel inhyrning av bostäder i andra kommuner och akuta bostadsplaceringar. Kostnaderna för dessa under de sex senaste månaderna är 3 300 000 kr för Individ & Familjeomsorgen och 721 000 kr för Gymnasium & Arbetsmarknad. Uppgifterna utgår från faktiska kostnader okt 2019 – mars 2020.

Äldrebostäderna som Vård & Omsorg lämnar ifrån sig kan, allteftersom de blir lediga, användas för att täcka en del av behoven från de andra bostadsförmedlande nämnderna och därmed bidra till att tillgången till bostäder för kommunens behov matchar efterfrågan. Samtidigt kan kommunens kostnader för viten och externa kortsiktiga boendelösningar minska.

Kommunen blockförhyr även i övrigt bostäder från flera fastighetsägare, utöver de som Vård & Omsorg lämnar ifrån sig, för att så långt det är möjligt tillgodose de olika behoven som beskrivits ovan.

2.4 Äldrelägenheter

Bostadsbeståndet utgörs av 185 lägenheter som är blockförhyrda av nämnden för Service till Vård & Omsorg, från tre olika fastighetsägare. Avtalen gäller tills vidare med nio månaders uppsägningstid, med undantag för ett som är treårigt med tolv månaders uppsägningstid. Huvuddelen av lägenheterna ägs av det kommunala bostadsbolaget Eksta.

Är en lägenhet tillfälligt outhyrd under en period, ansvarar Vård & Omsorg för ”tomhyra” enligt upprättade förvaltningsavtal med Service. Tomhyror uppstår om en lägenhet är skadad, behöver renoveras eller om en hyresgäst inte kan flytta in direkt när lägenheten blivit ledig. Vård & Omsorg beräknar sina årliga kostnader för tomhyror till cirka 150 000 kr och för administrationen kring förmedlingen av bostäderna också till 150 000 kr, vilket ger totalkostnaden 300 000 kr per år.

Lägenheterna är anpassade för personer med fysisk funktionsnedsättning. Merparten av dem är belägna i bottenplan och har två utgångar. Till vissa av dem finns tillgång till gemensamhetsytor som Vård & Omsorg finansierar och också använder för annan

verksamhet. Dessa ytor gör det möjligt att på sikt göra om lägenheterna till andra boendeformer.

Samtliga lägenheter är uthyrda och snittiden hyresgästerna bor i dem är cirka 5 år. Det innebär att ett genomsnitt på 30 lägenheter blir lediga årligen.

I maj 2020 hade 324 personer anmält behov av en äldrelägenhet hos Vård & Omsorg. Det tas inte ut någon registreringsavgift eller årlig köavgift vid denna anmälan. Den som anmält behov först har erbjudits lägenhet då det funnits någon ledig.

3 Boendeformer inom ramen för kommunens ansvar

Det finns många olika former av boende inom kommunens ansvar. Flera av dem är det kö till eftersom behovet är större än tillgången till bostäder.

Gruppboendestäder (bostäder med särskild service BMSS) är boenden med tillgång till personal dygnet runt för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsvariationer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad.

Serviceboendestäder (bostäder med särskild service BMSS) är boenden för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsvariationer med mindre omfattande stödbehov än vid en gruppboendestad. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som individen behöver.

Referensboende är boende för personer inom socialtjänstens individriktade arbete, som har starkt behov av en bostad och inte på egen hand har förmåga lösa sin situation, ofta med en sammansatt social problematik. Personerna måste kunna uppvisa drogfrihet och allmän ordning och förmåga att sköta ett eget boende.

Drogrött boende för målgruppen vuxna missbrukare är kopplat till öppenvård och beroendeteam. Boendesituationen behöver vara löst, för att minska risken för att individen återfaller i missbruk.

Biståndsbedömt Särskilt boende (Vård- och Omsorgsboende) De särskilda boendeformerna biståndsbedöms och beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.

Biståndsbedömt trygghetsboende för äldre är en ny boendeform som infördes i socialtjänstlagen 2018. Dessa boenden kan finnas i en kommun för att öka tryggheten för äldre personer som inte är trygga med att bo kvar hemma och att bryta isolering genom bland annat gemensamma aktiviteter och måltider. Kommunen har möjlighet att erbjuda den formen av lägenheter men är inte skyldig att göra det. Boendeformen finns inte i Kungsbacka.

Äldrelägenheterna definieras som trygghetsboenden utan biståndsbedömning eller seniorbostäder utifrån socialtjänstlagens definitioner. Trygghetsbostäder är i viss mån behovsanpassade till målgruppen äldre för trygghet och att bryta isolering. Seniorbostäder är bostäder för äldre, men de behöver inte vara särskilt anpassade. Kommunen har möjlighet att erbjuda dessa former av bostäder men är inte skyldig att

göra det.

Bostäder för nyanlända under etableringstid erbjuder kommunen under två år. Bostäderna kan utöver ordinarie bestånd vara olika typer av genomgångsbostäder.

Tak över huvudet-bostäder ska kommunen erbjuda personer med akut bostadsbehov, efter biståndsbedömning.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram 2019 – 2025, med utblick mot 2030 som antogs av kommunfullmäktige maj 2020, lyfts följande bostadsformer fram att utveckla för äldre i kommunen; seniorboenden, plusboenden, bostadsföreningar och kooperativ, trygghetsboenden med hyresrätt och vanliga hyresrätter. Flera av dessa former är nya för kommunen.

4 Dialog med fastighetsägare

Service fastighet har informerat fastighetsägarna till äldrebostäderna om VO:s beslut och inlett en dialog om fortsatt användning och förmedling av bostäderna. Dialogen kommer att fortsätta då beslut om inriktning för lägenheterna fattats.

5 Alternativ hantering av äldrelägenheterna – överväganden och förslag till beslut

Vård & Omsorg föreslår att äldrelägenheterna fortsättningsvis förmedlas via kommunens bostadsförmedling genom att en ny ålderskategori, 70 +, införs.

Det finns idag tre ålderskategorier inom den ordinarie bostadsförmedlingen, ungdomsbostäder upp till 25 år, servicebostäder för 55 + och trygghetsboende för 65 +. Dessa bostadsformer täcker det som definieras som bostäder för äldre utan biståndsbedömning. En ny ålderskategori behöver därför inte införas.

Som beskrivits i tidigare stycken har kommunens bostadsförmedlande nämnder behov av fler lägenheter inom ramen för sina ansvar. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att äldrelägenheterna styrs om till dessa behov allteftersom de blir lediga, med en flexibel intern fördelning över tid. Målet är mesta möjliga nytta för kommuninvånarna.

Det finns en befintlig struktur för kommunens olika behov av bostäder, som bland annat består av blockförhyrda lägenheter. Strukturen behöver utvecklas så att äldrelägenheterna blir ett tillskott till denna.

Med visionens del om Kungsbacka som en bra kommun att bo, arbeta och vistas i och Ett Kungsbacka som grundläggande förutsättningar, behöver vi utveckla en kommunövergripande arbetsmodell för hur fördelningen av bostäderna ska göras behovsanpassat över tid, tillsammans med berörda nämnder.

Äldrelägenheterna fungerar som Servicelägenheter, vilket gör att vi med tillskottet av dessa bostäder sannolikt också kan frigöra en del platser på Individ & Familjeomsorgs gruppboenden. Detta kan leda till att vi behöver färre nya gruppboenden än tidigare beräknats, vilket kan ge kommunen en minskad investeringskostnad.

Förslaget att fortsättningsvis använda äldrelägenheterna för att tillgodose behov av bostäder för särskilda ändamål inom ramen för kommunens ansvar är inte hela lösningen på kommunens bostadsproblematik, men en del av en snabbare lösning på underskottet av bostäder i olika former. Förslaget ger även minskade externa kostnader för inhyrning och köp av boenden och sannolikt kan kostnader för viten minska.

Det finns sedan en tid tillbaka ett formaliserat mötesforum och en grundläggande struktur för samverkan mellan kommunens förvaltningar utifrån att skapa en helhetssyn på hållbart boende och boendeplanering för kommunens invånare - med

mål, syfte och rollfördelning. Om kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelsens förvaltnings förslag i denna utredning finns det flera frågor som gemensamt behöver lösas. Den befintliga strukturen med kommunövergripande samverkan är ett gott stöd för beslut om hur arbetet ska organiseras. Bland annat gäller det frågor om avtal, bostadsprocess, ansvar, kommunikation med fastighetsägare med flera, fördelning av kostnader, samverkan med kommunens ordinarie bostadsförmedling med mera. Förvaltningarna bedömer att arbetet kan slutföras under hösten 2020. Därför föreslår kommunstyrelsens förvaltning att den nya arbetsmodellen återredovisas till kommunstyrelsen senast november 2020, för att börja tillämpas från januari 2021.

Denna utredning har inte utrett om de 324 personer som anmält behov av äldrelägenhet hos Vård & Omsorg, också finns registrerade som köande för bostäder vid kommunens bostadsförmedling, där sökande betalar registreringsavgift och årlig avgift. Det kan finnas personer som har anmält behov i båda.

Alla som har anmält behov av äldrelägenhet måste informeras om att Vård & Omsorg upphör att förmedla äldrelägenheter om kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelsens förvaltnings förslag, innan beslutet träder i kraft. Informationen måste också innehålla uppgift om att det anmälda behovet inte är att likställa med en köplats i bostadsförmedlingens kö. Den som har anmält behov av äldrelägenhet måste aktivt anmäla sig till bostadsförmedlingen för att få en plats i bostadskön.

Det kan vara svårt att förutse eventuella effekter för antalet ansökningar om bistånd där den enskilde hänvisar till samma kriterier som använts vid självbedömningen av sitt behov, i livssituationen mellan att klara sig själv och att vara beroende av stöd och hjälp hela dygnet.

Malin Aronsson
Kommundirektör

Emma Kjernald
Samhällsbyggnadschef

Datum
2020-02-19

§ 11

Dnr 2019-00273

Överlämna äldrelägenheter

Beslut

Nämnden för Vård & Omsorg överlämnar de äldrelägenheter som inte är att betrakta som kategoriboende, utifrån Socialstyrelsens definition, till Kommunstyrelsen vid halvårsskiftet 2020.

Nämnden för Vård & Omsorg hemställer åt Kommunstyrelsen att vidta de åtgärder som krävs för att förmedla dessa lägenheter genom den kommunala bostadskön till åldersgruppen över 70 år.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden för Vård & Omsorg ansvarar i dag för förmedling av lägenheter som inte föregåtts av en biståndsbedömning. Förmedlingen av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämnden för Vård & Omsorgs grunduppdrag och förvaltningen föreslår att ansvaret för lägenheterna överlämnas till Kommunstyrelsen och att förmedling genom den kommunala bostadskön till åldersgruppen över 70 år.

Beslutsunderlag

Nämnden för Vård & Omsorgs tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Förslag till beslut på sammanträdet

Maj-Britt Rane Andersson (S) yrkar avslag på förslaget.

Beslutsgång

Ordförande Lisa Andersson (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag och Maj-Britt Rane Anderssons (S) yrkande. Ordföranden ställer proposition på förvaltningens förslag och Maj-Britt Rane Anderssons (S) yrkande, och finner att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Protokollsanteckning

Maj-Britt Rane Andersson (S) och Susanne Tolinsson (S) reserverar sig mot beslutet.



Överlämna äldrelägenheter

Förslag till beslut

Nämnden för Vård & Omsorg överlämnar de äldrelägenheter som inte är att betrakta som kategoriboende, utifrån Socialstyrelsens definition, till Kommunstyrelsen vid halvårsskiftet 2020.

Nämnden för Vård & Omsorg hemställer åt Kommunstyrelsen att vidta de åtgärder som krävs för att förmedla dessa lägenheter genom den kommunala bostadskön till åldersgruppen över 70 år.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden för Vård & Omsorg ansvarar i dag för förmedling av lägenheter som inte föregåtts av en biståndsbedömning. Förmedlingen av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämnden för Vård & Omsorgs grunduppdrag och förvaltningen föreslår att ansvaret för lägenheterna överlämnas till Kommunstyrelsen och att förmedling genom den kommunala bostadskön till åldersgruppen över 70 år.

Beslutsunderlag

Nämnden för Vård & Omsorgs tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Förvaltningen för Service

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och nuläge

I samband med äldreomsorgens renodling av äldreboende med heldygnsoomsorg 2011 frigjordes ett antal lägenheter som ansågs som lämpliga som boendeform mellan det ordinära boendet och det särskilda boendet. De frigjorda lägenheterna bedömdes då som i de flesta fall anpassade till äldre personer med olika behov av stöd och hjälpmedel.

Omstruktureringen innebar att platserna omvandlades till så kallade äldrelägenheter, som en mellanform mellan det egna boendet och behovet av plats på ett särskilt boende vilket skulle bidra till att äldre med en bättre

anpassad bostad skulle kunna behålla sina funktioner längre och därmed skulle nämnden undvika dyra anpassningar eller behov av plats på särskilt boende.

För att erbjudas en äldrelägenhet ska personen ha fyllt 70 år och uppfylla ett av fyra kriterier; upplevd ensamhet och isolering, dålig eller olämplig boendemiljö, stort behov av bostadsanpassning i nuvarande bostad eller funktionshinder som varaktigt påverkar vardagen. Kriterierna antogs av nämnden för Äldreomsorg vid sammanträde 2012-05-10. Nämnden gav förvaltningen för äldreomsorg anvisningsrätt till samtliga äldrelägenheter.

Idag har Vård och Omsorg 185 äldrelägenheter att förmedla. Det sker ingen biståndsprövning eller annan bedömning vid förmedling. Det är endast ålder och egen upplevd situation och kötid som avgör. Dessa lägenheter och formen för förmedling är därför att betrakta som trygghetsbostäder/seniorbostäder enligt lagens mening.

Förvaltningen blockförhyr samtliga äldrelägenheter från fastighetsägaren. Om en lägenhet står tom är förvaltningen ansvarig för tomhyra. Eftersom det finns en lång kö till lägenheterna uppstår inte tomhyror för att ny hyresgäst saknas, men kan bli aktuellt om lägenheten vid byte behöver renoveras eller om någon inte kan flytta in omgående.

Förvaltningen uppskattar att 30% av en tjänst läggs på hantering av denna bostadskö. Kostnaden för tomhyror uppgår till ca 150 000 kr.

Aktuell situation

Förmedling av lägenheter utan biståndsbedömning ligger utanför nämndens reglemente och kärnuppdrag. Nuvarande hantering av dessa bostäder bedöms inte effektivt eller ekonomiskt hållbart. Hantering kan också strida mot Kommunallagen, likställighetsprincipen.

Likställighetsprincipen

Nuvarande förmedling kan ifrågasättas utifrån Kommunallagen och likställighetsprincipen vilken innebär att kommuner och landsting inte får särbehandla vissa kommunmedlemmar annat än på sakliga grunder. Som exempel på särbehandling på sakliga grunder kan nämnas uttag av skatter och kommunala avgifter där kommunen *inte* får behandla invånare lika utifrån att de har haft olika förutsättningar som ligger till grund för skatt eller avgift exempelvis lön.

Så här säger lagen

Olika former av boende för äldre.

Biståndsbedömt Särskilt boende VÅBO

Enligt Socialtjänstlagen ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för äldre (5 kap. 5 § SoL). De särskilda boendeformerna biståndsbedöms och beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.

Biståndsbedömt trygghetsboende

En ny biståndsbedömd särskild boendeform införs i april 2018; biståndsbedömt trygghetsboende för äldre. Insatsen syftar till att öka tryggheten för äldre personer som inte är trygga med att bo kvar hemma.

Målgruppen för insatsen behöver inte vård och omsorg dygnet runt, utan insatsen syftar till att bryta isolering och öka tryggheten genom bland annat gemensamma måltider och aktiviteter.

Trygghetsbostäder utan biståndsbeslut och seniorbostäder

Trygghetsbostäder och seniorbostäder kallas befintliga boenden som tillhandahålls på den ordinarie bostadsmarknaden och som riktar sig till personer över en viss ålder. Boendeformerna ges inte som en biståndsbeslutad insats enligt socialtjänstlagen. Utformningen på senior- och trygghetsbostäderna varierar men ofta finns det en gemensamhetslokal. Boverket benämner trygghetsbostäder som ett boende mellan det ordinarie boendet och det särskilda boendet med ökad trygghet för den enskilda personen som gemensam faktor.

Alternativa hanteringar

Återskapa delar av beståndet till biståndsbedömt VÅBO

Behovet av vård & omsorgsboenden är stort och kommunen riskerar att tilldömas en särskild avgift, vite för oskäligt lång väntetid från beslut till erbjudande om plats. Frågan om att återskapa aktuella bostäder till VÅBO har diskuterats och förvaltningen har bedömt att de fastigheter som tidigare varit särskilda boenden kräver mycket stora och kostsamma åtgärder i form av ombyggnationer och renoveringar för att återtas till formen VÅBO. De är i dag varken personal- eller yteffektiva, inte heller tillräckligt anpassade för det behov vi har utifrån att ge allt mer specialiserad vård i bostaden.

Omforma bostäderna till biståndsbedömt trygghetsboende

En ny boendeform innebär ett ökat behov av biståndsbedömt boende och därmed ökat krav på myndighetsutövning inom nämnden för Vård & Omsorg liksom planering för nybyggnation av kategori-boende för nämnden för Samhällsbyggnad.

En ny biståndsbedömd boendeform innebär också att myndighetsbeslut om trygghetsbostad ska verkställas. Vid oskäligt lång väntetid kan kommunen tilldömas en särskild avgift, vite.

Denna boendeform lyder vidare under Socialtjänstlagen och innebär regleringar kring exempelvis utformning, gemensamhetsytor, servicevärd samt anpassning. Förvaltningen bedömer att det finns risk för att biståndsbedömda trygghetsbostäder kan bli kostnadsdrivande. Nationella eventuella föreskrifter som verkar styrande utifrån exempelvis bemanning, dokumentation etc. kan komma att påverka kommunens ansvar ytterligare. Formen innebär att den enskildes kostnad ingår i maxtaxa.

**se förvaltningens kommentar längre ner*

Förmedling av bostäder

Lägenheterna är att betrakta som trygghetsbostäder/seniorbostäder enligt lagens mening och förmedlingen föregås inte av en biståndsbedömning. Enda kriteriet i dag är att den enskilde som står i kö är över 70 år och har ett upplevt behov.

Lägenheterna är en del av det ordinarie bostadsbeståndet och skulle kunna hanteras på samma sätt som övrig förmedling på den ordinarie marknaden genom att fastighetsägaren övertar administrationen av förmedling.

Särskild bostadsförsörjningskö

Frågan om kommunen ska ha en särskild kö för äldre över 70 år behandlas inte i denna tjänsteskrivelse utan bör grundas i en kommunövergripande utredning och politisk dialog om gemensam hantering av bostadsbehov för särskilda sökande. I dag finns en särskild bostadsförsörjningskö, SFB inom kommunen. I denna kö förmedlas lägenheter till personer som inte för egen hand kan söka bostad. Behovet är avsevärt större än tillgången till lägenheter och bristen på bostäder att förmedla via denna kö innebär ofta höga kommunala kostnader på grund av inlåsnings effekter. Aktuell beskriven målgrupp, 70 år och upplevt behov kan inte anses tillhöra gruppen särskilda sökande enligt ovan beskrivning.

Lägesrapport 2019 Socialstyrelsen

Vård och omsorg om äldre

Enligt Boverket 2018 bostadsmarknadsenkät erbjuder 181 kommuner trygghetsbostäder, vilket är ökning med 21 kommuner jämfört med föregående år. Det finns närmare 10 000 trygghetsbostäder för personer 65 år och äldre, och de två kommande åren planeras det för ytterligare drygt 2 700 bostäder. Det finns seniorbostäder i 185 kommuner, varav 127 kommuner har uppgett ett ungefärligt antal lägenheter – sammantaget knappt 23 300. Sannolikt finns det fler trygghets- och seniorbostäder än rapporterat, eftersom alla kommuner inte har lämnat uppgifter, men trots att antalet bostäder ökar minskar antalet kommuner som uppger att de har lediga bostäder för äldre.

Hur möter vi utmaningen att finansiera framtidens välfärd?

**förvaltningens kommentar*

Förvaltningen ser behov av en strategisk kommunövergripande politisk dialog kring samhällsplanering för hållbara bostadsområden för framtiden. Kan Kungsbacka via samhällsplanering i samverkan med fastighetsägare och byggherrar bygga in trygghet i det ordinarie beståndet, både befintliga och planerade och då bidra till att involvera civilsamhället på ett bättre sätt, snarare än att fortsätta bygga nya former av kostnadsdrivande kategoriboenden?

Eva Apelvi

Biträdande förvaltningschef