

VON § 8:9

Dnr. VON 2018/0042

Återrapportering av uppdrag 4I från Kommunfullmäktige - att utreda definitionen mellanboende som brukar användas mellan trygghetsboende och äldreboende och hur kommunen kan utveckla den typen av verksamhet

Vård- och omsorgsnämndens beslut

1. Återrapportera uppdraget om mellanboende till Kommunfullmäktige genom redovisning av definitionen av formen för mellanboende samt förslag på utveckling av den typen av verksamhet såsom beskrivet i föreliggande tjänsteutåtande.
2. Ge socialförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningar för biståndsbedömt trygghetsboende:

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i budget 2018 och plan 2019-2020 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att utreda definitionen av mellanboende samt hur kommunen kan utveckla den typen av verksamhet. I denna återrapportering redovisas definitionen av mellanboende enligt regeringens förslag samt utbudet av boendeformer för äldre i Österåkers kommun. Förslag läggs vidare kring hur kommunen kan gå vidare i utredning av hur den typen av verksamhet kan utvecklas med fokus på biståndsbedömt trygghetsboende och ett fungerande bostadsutbud för alla.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2018-09-10.

Förslag till beslut

Monica Kjellman (L) yrkar bifall till socialförvaltningens beslutsförslag med ändring av punkt 2 till ” Ge socialförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningar för biståndsbedömt trygghetsboende”.

Ordföranden frågar om Vård- och omsorgsnämnden beslutar enligt Monica Kjellmans (L) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

Kommunfullmäktige
Akten

M.O. Me

Sara Eriksson
Socialförvaltningen

Till Vård- och omsorgsnämnden

Datum 2018-09-10
Dnr VON 2018/0042

Återrapporering av uppdrag 4I från Kommunfullmäktige - att utreda definitionen mellanboende som brukar användas mellan trygghetsboende och äldreboende och hur kommunen kan utveckla den typen av verksamhet

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i budget 2018 och plan 2019-2020 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att utreda definitionen av mellanboende samt hur kommunen kan utveckla den typen av verksamhet. I denna återrapporering redovisas definitionen av mellanboende enligt regeringens förslag samt utbudet av boendeformer för äldre i Österåkers kommun. Förslag läggs vidare kring hur kommunen kan gå vidare i utredning av hur den typen av verksamhet kan utvecklas med fokus på biståndsbedömt trygghetsboende och ett fungerande bostadsutbud för alla.

Beslutsförslag

Vård- och omsorgsnämndens beslutar

1. Återrapporera uppdraget om mellanboende till Kommunfullmäktige genom redovisning av definitionen av formen för mellanboende samt förslag på utveckling av den typen av verksamhet såsom beskrivet i föreliggande tjänsteutlåtande
2. Ge socialförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningar för och planera för ett valfrihetssystem för biståndsbedömt trygghetsboende

Bakgrund

Se utredning av definition mellanboende med mera i bilaga Rapport om mellanboende.

Information har inhämtats bland annat genom besök på konferens Framtidens boende för äldre, underlag från Boverkets rapporter om Bostadsmarknadsenkäten, information från samhällsbyggnadsförvaltningen samt Armada, och möte med representanter från KTH. Det kommunala pensionärsrådet har lämnat sina synpunkter baserat på vad medborgarnas önskemål är, och rådet deltog även vid möte med KTH. Ewa Samuelsson, före detta äldreborgarråd i Stockholm samt tidigare regeringens samordnare av kommunalisering av hemsjukvård samt särskild utredare om bostäder för äldre, har varit konsultativt stöd vid framtagandet av rapporten och slutsatserna.

Förvaltningens slutsatser

Det finns alternativ med vilka kommunen kan möta äldre personers behov av att få tillgång till bostäder på äldre dar. Vissa faller inom Vård- och omsorgsnämndens verksamhetsområde och andra faller inom kommunens allmänna planering för bostäder för medborgarna.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens förslag är dels att kommunen följer regeringens förslag om att planera för att inrätta biståndsbedömda trygghetsbostäder för att svara mot behovet av ökad tillgång till trygga bostäder för äldre med dessa behov. Dels att kommunen arbetar vidare med att utveckla det allmänna bostadsbeståndet så att bostäder blir tillgängliga och attraktiva för äldre personer liksom andra för andra målgrupper. Detta kan ske genom att styra användningsområde i detaljplaner men också att avtala med byggföretagen om kommunal tillgång till ett visst antal lägenheter i projekt som planeras. Dessa lägenheter kan förmedlas efter kommunens riktlinjer, t ex via trygghetsboendefunktioner. När nya stadsdelar planeras behöver dessa perspektiv finnas med för att möjliggöra både särskilda lösningar för äldres boendeförutsättningar samt tillgång till det allmänna utbudet.

De ekonomiska konsekvenserna ska särskilt utredas inför att beslut om boendeform fattas.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Det nya lagförslaget om särskilt boende utan heldygnsomsorg (biståndsbedömt trygghetsboende) ger kommunen en möjlighet att inrätta en ny särskild boendeform där syftet är att tillhandahålla trygghet för äldre som ej har behov av heldygnsomsorg.

Biståndsbedömt trygghetsboende kan skapas genom att bygga eller beställa nyproducerade bostäder som uppfyller kraven, omvandling av befintliga trygghetsbostäder, eller omvandling av befintliga särskilda boenden. Genom att inrätta ett system enligt lag om valfrihetssystem möjliggörs för olika aktörer att starta biståndsbedömt trygghetsboende. Kommunen kan då inrätta biståndsbedömda trygghetsboenden inom systemet.

Effekterna om kommunen väljer att tillhandahålla biståndsbedömt trygghetsboende bör utredas särskilt med avseende på ekonomiska konsekvenser och myndighetsutövning. Med beslutet följer bland annat skyldighet att verkställa individuella bifallsbeslut, t ex genom köp av platser i annan kommun om tillgång inte finns inom kommungränsen.

För att uppfylla behov som uttrycks av äldre bör det biståndsbedömda trygghetsboendet, utöver individuella hemtjänstinsatser, erbjuda en hög grad av lättillgänglig service. Gränserna mellan hemtjänst och trygghetsboendets service kan vara flytande, där en omfattande service skulle minska behovet av hemtjänstinsatser och vice versa. För att uppnå dels den förmodade ekonomiska effektivitetsvinsten och dels skapa trygghet med hög kontinuitet bör en och samma utförare inom ett biståndsbedömt trygghetsboende utföra hemtjänsten och tillhandahålla servicen. Att service och måltider erbjuds till enbart de boende i det biståndsbedömda trygghetsboendet skulle också öka tryggheten, samtidigt som de befintliga träffpunkterna öppna för alla finns kvar. Mycket pekar på att både social gemenskap och rätt näringsintag främjar den äldres hälsa, så incitament i bör finnas för att den boende önskar delta i erbjudna måltider.

Det är inte möjligt för kommunen att erbjuda hälso- och sjukvårdsinsatser inom ramen för ett biståndsbedömt trygghetsboende. Det betyder att det är primärvården som kommer att stå för de insatserna.

Att äldre får bo i en boendeform, t ex biståndsbedömt trygghetsboende, som de upplever känns trygg, kommer att minska efterfrågan på särskilt boende med heldygnsomsorg. Kostnaderna för de olika boendeformerna skiljer sig åt, kommunen har incitament att erbjuda omsorg på rätt nivå för olika personer. Ett antagande i förslaget om biståndsbedömt trygghetsboende är att det på sikt kommer att minska efterfrågan på särskilt boende för äldre, vilket i sin tur gör att kommunens

Tjänsteutlåtande

befintliga särskilda boenden i större utsträckning än annars torde räckta till de med stora omvårdnadsbehov.

De befintliga trygghetsbostäderna inom kommunen

Idag har medborgare möjlighet att efter kötid flytta till ett trygghetsboende och där få tillgång till viss service samt sina eventuella biståndsbedömda insatser utförda. Det kommunala fastighetsbolaget är hyresvärd men Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för utbudet vad gäller service och hemtjänst. Servicen består av möjlighet att äta lunch i matsal samt vissa aktiviteter på dagtid. Matsal samt aktiviteter är tillgängliga även för andra än de som bor i trygghetsboendet. Hemtjänst erbjuds via valfrihetssystemet.

Vissa äldre uttrycker att de befintliga trygghetsboendena inte inger trygghet. Det som påpekas är bland annat att stöd utöver hemtjänstinsatser ändå inte är lättillgängligt, även om aktivitetsutbudet uppskattas. Sannolikt önskar den här gruppen ett annat alternativ att välja på, samtidigt som många som bor trygghetsbostäderna i kommunen idag är nöjda med den lösningen. Därför bör det även fortsättningsvis finnas trygghetsbostäder utan biståndsbedömning.

Utveckling av bostadsmarknaden i kommunen

Forskning, åsikter från medborgare och andra utredningar beskriver samma faktor som viktig för äldres boende, och det är att det allmänna bostadsutbudet är tillgängligt för alla. De allra flesta äldre kommer att bo i så kallat ordinärt (eget) boende hela livet, och då är det av vikt att bostäder fungerar livet ut.

Bostäder som byggs idag uppfyller de krav på tillgänglighet som byggregler föreskriver. Äldre bebyggelse moderniseras i långsam takt.

Om kommunen önskar att marknaden bygger bostäder riktade till en äldre målgrupp som även innehåller lättillgänglig service och gemenskap kan kommunen genom subventionssystem främja detta alternativ. Ett sätt skulle vara att utveckla de riktlinjer för subventionering av trygghetsbostäder som redan finns. Systemet har hitintills inte nyttjats av något byggföretag, detta för att de ekonomiska incitamenten för att bygga ytor och tillhandahålla service utöver den enskilda boendeytan av byggföretagen bedöms vara för låga.

Kommunen kan genom markanvisningstävlingar eller styrning i detaljplaner stimulera marknaden att bygga. Det pågår flera planeringsprocesser inom centrala delar av kommunen där placeringen skulle vara lämplig för denna typ av bostäder. Detta omnämns bland annat i Bostadsförsörjningsplan för Österåkers kommun antagen av Kommunfullmäktige 2016.

Alternativ med kooperativ eller byggemskaper lyfts fram av flera aktörer som lösningar på behov av bostäder för äldre där de äldre själva har en stor påverkan på utformningen. Detta kräver intresse och engagemang från målgruppen (de som ska nyttja boendeformen). I konceptet ingår att de framtida hyresgästerna själva är de som är med och utformar och driver projekten. Kommunen kan på olika sätt stimulera denna utveckling, exempelvis genom att utbilda och sprida goda exempel. Även styrning via markanvisning är teoretiskt möjlig.

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Bilaga Rapport om mellanboende för äldre, daterad 2018-09-10



Leif Söderholm
Socialdirektör



Sigbritt Sundling
Stabschef

Expedieras
Kommunstyrelsen

Rapport om mellanboende för äldre

Kommunfullmäktige gav i budget 2018 och plan 2019-2020 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att utreda definitionen av mellanboende samt hur kommunen kan utveckla den typen av verksamhet.

I denna rapport redovisas definitionen av mellanboende samt av andra boendeformer för äldre. Regeringens lagförslag om biståndsbedömt trygghetsboende samt boendebudet i kommunen beskrivs, liksom slutsatser från aktörer på området.

Regeringens förslag om mellanboendeform

Ny lagstiftning om mellanboende/biståndsbedömt trygghetsboende

Under 2017 utredde regeringen förslag på en ny boendeform för äldre personer i socialtjänstlagen som kallades mellanboende (se nedan under Innehåll i den nya boendeformen). I lagrådsremissen i maj 2018 ändrades beteckningen från mellanboende till biståndsbedömt trygghetsboende. Förslaget innebär att ny lagstiftning kan vara på plats 2 april 2019.

Tidigare definition av begreppet mellanboende samt trygghetsbostäder

Enligt tidigare gällande uppfattning från myndigheten Vårdanalys kan mellanboende för äldre personer utgöras av trygghetsboende, seniorboende, 55 +-boende m fl. De gemensamma förutsättningarna för de olika mellanboendeformerna beskrevs som att lägenheten hade möjlighet till trygghetslarm samt tillgång till viss service och gemensamma lokaler med personal under dagtid, samt att service- och omvårdnadsinsatser distribuerades efter bifall om hemtjänst. Begreppet seniorbostäder används också frekvent på bostadsmarknaden, men saknar allmän definition. Den gemensamma faktorn är att någon typ av åldersgräns tillämpas.

Utöver ovanstående har det inte funnits någon vedertagen definition av mellanboende eller dess innehåll. Begreppet har använts som en samlingsform för olika typer av icke biståndsbedömda boenden som riktar sig till äldre personer men ordet i sig har inte varit etablerat vare sig hos medborgare eller hos fastighetsägare eller kommuner.

Även trygghetsboende saknar en definition utifrån socialtjänstens perspektiv. Begreppet dök upp på bred front 2008 efter redovisning av den statliga Äldredelegationens utredning "Bo bra hela livet". Utredningen ledde inte till någon särskild lagändring då kommunerna redan ansågs ha befogenhet att inrätta trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder ska enligt utredningen skapas för äldre personer som känner sig oroliga, otrygga eller socialt isolerade. De som bor i trygghetsbostäder ska utan biståndsbedömning ha tillgång till en gemensamhetslokal, personal med uppgift att initiera gemensamma aktiviteter och trygghetslarm (trygghetslarmet är i själva verket en biståndsbedömd insats även fortsättningsvis).

Det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider. Vid förmedling av trygghetsbostäder kan hög ålder beaktas. Ytterligare vägledning finns i byggregler om tillgänglighet som bland annat styr statligt investeringsstöd. Då trygghetsboenden inte regleras i särskild lagstiftning anses de falla under kommunens lagstadgade ansvar för bostadsförsörjning i stort och inte under socialtjänstens verksamhetsansvar.

Det finns trygghetsbostäder i 181 av landets 290 kommuner enligt sammanställning från Boverket. Det finns ingen siffra över hur många lägenheter som totalt finns, men 69 kommuner planerar att bygga fler trygghetsbostäder under 2018-2019. I de tre storstadsregionerna planeras relativt sett färre trygghetsbostäder än i övriga landet. I kategorin seniorbostäder planeras dock relativt sett flest i Storstockholmsområdet, då framförallt i form av bostadsrätter.

Varför en ny boendeform?

Grunden till regeringens utredning om mellanboende var ett behov av att hitta en lösning på boendesituationen för äldre som inte har tillräckligt omfattande behov för att vara aktuella för ett särskilt boende för äldre i dess nuvarande form, men som inte heller känner sig trygga med att bo hemma med enbart hemtjänstinsatser.

Antalet platser i särskilt boende i Sverige har stadigt minskat under de senaste tjugo åren (sedan 1994 har antalet platser minskat med 40 000, källa Boverket). Insatsen särskilt boende med heldygnsvård har utvecklats till att bli en specialiserad och därmed kostsam insats då den boendes samtliga framtida behov ska kunna tillgodoses.

Regeringen bedömer att kommunerna kommer att välja att satsa på att bygga biståndsbedömda trygghetsboenden trots att kommunerna avhåller sig från att bygga särskilda boenden, på grund av att biståndsbedömda trygghetsboenden ger möjlighet till effektiv organisation av äldreomsorg i form av framförallt hemtjänstinsatser. Att tillskapa mellanboenden i formen biståndsbedömt trygghetsboende kommer att vara frivilligt för kommunen.

Innehåll i den nya boendeformen

Ett förslag om mellanboende skickades ut på remiss i mars 2017. Under beredningen av förslaget kom det fram att några frågor behövde utredas ytterligare. Därför presenterade regeringen i januari 2018 en promemoria, Förutsättningar för vissa särskilda boendeformer för äldre. Regeringen lämnade lagrådsremiss för instiftandet av boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende till riksdagen i maj 2018 vilket kan resultera i en ny lagbestämmelse gällande från 2 april 2019.

Den föreslagna ändringen i socialtjänstlagen lyder (5 kap. 5 § tredje stycket):
”Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service.”
Denna boendeform är det biståndsbedömda trygghetsboendet.

I samma paragraf regleras kommunens skyldighet att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den paragrafen föreslås vara kvar, och innebörden i den är det särskilda boendet med

heldygnsomsorg för personer med omfattande behov som kommuner redan idag ska tillhandahålla.

Regeringen föreslår bland annat:

- att det i biståndsbedömt trygghetsboende inte ska krävas tillgång till personal dygnet runt. Stöd och hjälp ska organiseras på samma sätt som inom hemtjänst. Den enskilde ansöker om och får sitt behov av biståndsbedömt trygghetsboende utrett, liksom sitt behov av hemtjänst.
- att tillståndsplikt ska gälla för biståndsbedömt trygghetsboende som bedrivs av privata utförare.
- att socialtjänstlagens regler om högkostnadsskydd för avgifter för plats i särskilda boenden ska gälla även för biståndsbedömt trygghetsboende.
- att primärvården/hemsjukvården erbjuder insatser inom hälso- och sjukvården i biståndsbedömt trygghetsboende inom ramen för hemsjukvård. Kommunen blir ej skyldig att erbjuda hälso- och sjukvård enligt 12 kap. 1 § HSL vilket är den paragraf som reglerar skyldigheten i särskilt boende för äldre med heldygnsomsorg.*
- att bostadsanpassningsbidrag blir möjliga att söka för den enskilde. Vårdgivaren har inte skyldighet att anpassa lägenheten för den enskildes behov, vilket vårdgivaren har i särskilt boende med heldygnsomsorg. Detta är också en indikation på att den enskilde, när sådana mer omfattande behov uppstår att bostadsanpassning inte är möjlig, ska flytta till ett särskilt boende med heldygnsomsorg.

Syftet med biståndsbedömt trygghetsboende är huvudsakligen att erbjuda den enskilde en högre grad av trygghet jämfört med det ordinära boendet. Det biståndsbedömda trygghetsboendet blir en särskild boendeform för de som inte har behov av heldygnsomsorg. För den senare gruppen ska särskilt boende i vanlig form med heldygnsomsorg ordnas. Det biståndsbedömda trygghetsboendet är därmed avsett för andra boende än de som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Därför kan heller inte kvarboendeprincipen anses gälla. Den som får behov av heldygnsomsorg förutsätts flytta till ett särskilt boende med heldygnsomsorg.

Det biståndsbedömda trygghetsboendet är inte en del av den ordinarie bostadsmarknaden eftersom det ska finnas en koppling till den enskildes behov av stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service.

* Kommunens skyldighet och möjlighet att erbjuda hälso- och sjukvård i boendeformer regleras i hälso- och sjukvårdslagen (HSL). I HSL anges att kommunen är skyldig att erbjuda hälso- och sjukvård i särskilda boendeformer enligt 5 kap. 5 § andra stycket SoL, dvs i särskilda boenden för äldre med heldygnsomsorg. Denna skyldighet kommer inte att finnas för den nya formen biståndsbedömt trygghetsboende, och därför finns heller ingen möjlighet för kommunen att erbjuda hälso- och sjukvårdsinsatser. Det är enbart ett övertagande av hemsjukvården från landstinget som kan ge kommunen befogenhet att erbjuda hälso- och sjukvård till personer i ordinärt boende och i biståndsbedömt trygghetsboende (särskilt boende utan heldygnsomsorg).

Ekonomiska konsekvenser för kommunerna enligt regeringens utredning

Kostnaden för en plats i mellanboende bedöms hamna mellan en kostnad för en person i ordinärt boende med hemtjänst (266 000 kr i snitt 2016) och kostnaden för en person i särskilt boende för äldre med heldygnsvård (807 000 kr i snitt 2016). Kommunen beräknas spara pengar som kompenserar ovanstående genom att tillgången till mellanboende minskar efterfrågan på särskilt boende för äldre med heldygnsvård. Totalt sett bedömer regeringen att reformen blir kostnadsneutral för kommunerna.

Referensgrupp Kommunala pensionärsrådet

Det Kommunala pensionärsrådet (KPR) i Österåkers kommun ser behov av många olika typer av lösningar för äldres boendesituation. De lyfter att det är viktigt att omsorgsformer, t ex särskilt boende, är tillgängliga i den utsträckning som behövs, men konstaterar också att de flesta äldre kommer att kunna klara sitt egen boende.

Många är positiva till att minimera antalet kategoribostäder, och istället satsa på att alla medborgare kan bo i alla bostäder. KPR lyfter vikten av att äldre personer får delta i samhällslivet, bland annat genom att ha grannar i alla åldrar och familjesituationer. Man påpekar dock att det bör finnas tillgänglighet till vissa typer av kategoriboenden, t ex utvecklade trygghetsbostäder, för de som behöver det av skäl som kan vara ensamhet eller otrygghet. Förslag har också lyfts om att bygga bostäder med separata möjligheter till sovrum (och badrum) för par där parterna har olika omsorgsbehov kan leva tillsammans, men inte i ett särskilt boende för äldre med heldygnsvård. Detta kan ses som en form av parboende i ordinärt boende.

Forskning och utveckling

På Kungliga tekniska högskolan (KTH) bedrivs forskning om byggande i samhället, KTH har också uppdrag att driva utvecklingen framåt.

Rekommendationerna från KTH till samhället i stort är att skapa förutsättningar för god tillgänglighet i det totala bostadsbeståndet. Detta gynnar flera målgrupper i synnerhet och alla medborgare i allmänhet, och gör också att de tvingande skälen till att flytta blir färre. Likaså rekommenderar de färre kategoriboenden. KTHs bedömning är att vården och omsorgen i allt större utsträckning kommer att flytta in i personers hem (ordinärt boende), genom bland annat tekniska lösningar och förbättrade organisatoriska lösningar.

Samhällets kostnader för stödinsatser sjunker ju färre ensamhushåll det finns, och KTH förespråkar därför alternativa byggnads- och boendeformer, t ex kooperativ och byggemskaper. Andra exempel är bostadslösningar där studentbostäder kombineras med bostäder för äldre, för att ha en flexibilitet i nyttjandet. Regeringens utredning om bostäder för äldre (SOU 2015:85) drog flera slutsatser, och en av dem var att ensamhet och social isolering bör motverkas bland annat genom en förändrad bostadspolitik som möjliggör för fler äldre att få ett, för situationen, anpassat boende. Den fysiska och psykiska ohälsa som följer av ensamhet är ett bekymmer för såväl individen som samhällets resurser.

Enligt KTH bör staten skapa bra förutsättningar för ovanstående, men kommunerna behöver styra processerna exempelvis genom allmännyttiga bostadsbolag. Då byggkostnaderna just nu är rekordhög, samtidigt som möjligheterna att ta finansiella risker minskar, kommer privata byggnadsaktörer i allt mindre utsträckning bygga bostäder för andra än kapitalstarka familjer/par.

Generellt ansvar för bostadsplanering- och försörjning i kommunen

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att varje kommun med stöd av riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen anger också att det är kommunfullmäktige som ska anta dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen.

I socialtjänstlagen står följande att läsa om motsvarande socialnämndens ansvar för bostäder:

”Socialnämnden ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra”.

och

”Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service.

Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges.”

En bostadsförsörjning som möter medborgarnas behov förutsätter att kommunen organiserar ansvaret för att genomföra planeringen och möjliggöra rätt förutsättningar så att bostäder kan tillskapas. I det ingår också att göra avvägningen kring vad kommunen själv önskar producera vad gäller bostäder, och vad kommunen önskar att marknaden producerar. För det fall kommunen önskar att det är marknaden som bygger bostäder, ska kommunen ge förutsättningar och ramar som gör att utbudet svarar mot efterfrågan.

Ekonomiska förutsättningar

Det är allmänt vedertaget att det är dyrt att bygga nytt i Sverige. Exempelvis KTH och Konkurrensverket konstaterar detta. Detta beror enligt dem på bristande konkurrens på marknaden, hög efterfrågan, samt planprocessens utformning.

Att bygga boendeformer som utöver lägenhetsyta (privat levnadsyta) innehåller utrymmen för gemenskap och service kostar mer än andra bostäder. Denna kostnad behöver generellt sett täckas av intäkterna i form av hyror eller insatser från de som ska bo i boendet, kombinerat med statligt investeringsstöd. Lägenheter i t ex trygghetsbostäder är alltså dyrare än andra bostäder. Det skapar osäkerhet för

byggbolag som blir mer beroende av köpstarka hyresgäster eller bostadsrättsköpare. De ökade boendekostnaderna gör också att boendeformerna inte blir tillgängliga för samtliga som kan tänkas behöva eller vara intresserade av en sådan boendeform, då alla inte har den ekonomiska möjligheten att bo där.

Det finns ett statligt investeringsstöd som Boverket administrerar för ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden (till vilken icke biståndsbedömt trygghetsboende hör). För att en fastighetsägare ska få det stödet krävs också att det ska finnas tillgång till gemensamma utrymmen för samvaro och att det ska finnas antingen personal eller tillgång till gemensamma tjänster.

Sedan 2011 har kommunala allmännyttiga bostadsbolag lagkravet på sig att agera affärsmässigt. Kommunen ska ge förutsättningar till bolaget som gör att bolaget kan agera konkurrensmässigt. Detta har enligt Konkurrensverket lett till att kommunala bostadsbolag inte längre är lika villiga att driva projekt som är förhållandevis dyra eller osäkra. Tidigare kunde kommunala bostadsbolag tillåtas drivas med visst underskott eller ett större risktagande än vad som var fallet för andra aktörer på bostadsbyggemarknaden. Allmännyttiga bostadsbolag har dock fortfarande fördelen att finansiering fortfarande anses säker.

Bostäder för äldre i Österåkers kommun

Särskilt boende för äldre

Vård- och omsorgsnämnden tillhandahåller tre särskilda boenden i kommunen, två via entreprenadavtal (Vårdbo och Enebacken) och ett som drivs av Produktionsstyrelsen (Solskiftet). Utöver det finns fyra boenden i kommunen som är knutna till kommunen via LOV-avtal (Smedbygården Redolaris, Muskötvägen Förenade Care, Norrgårdshöjden Humana, Kantarellvägen Attendo).

I juni 2018 ser placeringar i särskilt boende för äldre ut så här:

	Totalt antal platser	Placerade juni 18
Solskiftet	36	34
Enebacken	90	80
Vårdbo	24	23
Delsumma	150	137
Smedbygården	56	27
Muskötvägen	66	35
Norrgårdshöjden	54	31
Kantarellvägen	40	19
Delsumma	216	112
Övriga externa	0	13
Totalt	366	262

Behovet i juni 2018 är 262 platser. Sammanfattningsvis förfogar Vård- och omsorgsnämnden över 150 platser i särskilt boende. Inom kommunen finns ytterligare 216 platser på särskilda boenden med vilka nämnden har avtal. Utförarna för de särskilda boendena har avtal med andra kommuner och säljer sina platser även

dit, företrädesvis till Täby, Stockholm och Danderyd. Ingen volymgaranti finns i avtalen enligt LOV. Enligt Boverkets årliga enkät till kommunerna uppgav år 2018 hälften av kommunerna i Storstockholm att de har ett underskott av platser inom särskilt boende för äldre. Varje utförare enligt LOV har en egen kölista och avgör vid ledig plats till vem de säljer. Brukaren får hos kommunen önska vilket boende personen vill till och sedan tillgodoses det om utföraren har möjlighet att ta emot brukaren. Brukaren kan också flytta till ett boende och sedan önska flytt till annat boende.

Prognosen för det framtida behovet ser ut som följer:

	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	2020	2022	2024	2026	2028
Utfall SÄBO	198	199	198	200	227	251						
Prognos SÄBO							260	285	319	366	412	447

I dagsläget, juni 2018, får samtliga brukare med bifallsbeslut sitt beslut verkställt omedelbart. Det är inte alltid via förstahandsvalet.

Prognosen visar en ökning i behovet under de kommande åren med 15-20 platser per år. Ca fyra-fem år fram i tiden kommer ökningen att bli större och då vara cirka 20-25 per år. Det är framförallt personer som är 80 år och äldre som får behov av särskilt boende, andelen har varit relativt konstant under många år (12 %). Utöver detta påverkas behovet av platser på särskilt boende av antalet in- och utflyttade i kommunen (ålder över 80 år). Tendenserna som nämnden har sett är två. Dels flyttar föräldrar till inflyttade familjer till kommunen för att vara nära sina barn och barnbarn. Dels ökar antalet ansökningar om särskilt boende från personer i dagsläget bosatta utanför kommunen när nya särskilda boenden öppnar i kommunen.

En viss andel av de med behov av särskilt boende för äldre har särskilda behov som kräver speciell kompetens. I dagsläget finns 13 platser köpta utanför kommunen av det skälet, det motsvarar ca 5 % av det totala antalet. Även den andelen är relativt konstant över åren. Det är inte ekonomiskt eller kompetensmässigt möjligt att tillgodose dessa typer av behov på boenden inom kommunen då volymerna är för små.

Slutsatsen är att det finns platser inom kommunen som teoretiskt kan täcka nämndens behov av platser inom de kommande fem åren. Dock har inte nämnden förfoganderätt över samtliga platser och det går att anta att utförarna av dessa platser kommer att fortsätta sälja platser till andra kommuner. Därför skulle det behöva tillkomma cirka två särskilda boenden för äldre inom den kommande femårsperioden.

Trygghetsbostäder

Armada Fastighets AB har tre trygghetsboenden i kommunen med sammanlagt ca 150 lägenheter (antalet varierar något på Solgården). De tre trygghetsboendena är Solgården, Solhälla och Görjansgården.

Det finns en kö till trygghetsboende via Armada. Det är enbart ålder som är ett rekvisit för att få ställa sig i kö, behov är inte en faktor som bedöms. Kötiden är i normalfallet många år, men varierar beroende på önskemål om storlek och valt trygghetsboende. Det är också vanligt att personer ställer sig i kö med planeringen att behovet av bostaden uppkommer i framtiden. Armada upplever att efterfrågan på trygghetsbostäder är stor från enskilda och får också ta emot många frågor som rör tillgången till bostäder för äldre totalt sett i kommunen.

Vård- och omsorgsnämnden har antagit riktlinjer för subventionering av trygghetsbostäder (i budgetärendet inför 2016).

Sammanfattningsvis innehåller riktlinjerna följande

- Subvention för värdskap och lokal utgår med 10 000 kr/lägenhet och år
- Det ska vara minst 20 lägenheter i ett trygghetsboende
- Gemensamhetslokalen ska vara minst 50 kvm och tillgänglig 8-22 samtliga dagar, vara bemannad minst fyra timmar på vardagar, och en gemensam lunch per vardag ska erbjudas
- Den fysiska tillgängligheten ska uppfylla Boverkets standarder och vid var tid gällande tillgänglighetskrav (ytterligare beskrivet).

Ingen fastighetsägare har i Österåkers kommun ansökt om subventionen och det finns inga trygghetsbostäder i kommunen utöver de ovan nämnda i Armadas bestånd (i dessa tre trygghetsbostäder bedriver Vård- och omsorgsnämnden träffpunkter, ingen subvention enligt ovan utgår därmed till Armada).