

Maria Alm

Socialnämnden 2020-09-29

## **Delrapport - Uppdrag till socialnämnden och fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre**

### **Ärende**

Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge Socialnämnden i uppdrag att utifrån kommande boendeplan för äldre utreda alternativ till nuvarande system för seniorbostäder (tidigare kallat pensionärlägenheter) och föreslå vilka delar av beståndet som kan vara aktuella som eventuellt trygghetsboende och i samverkan med fastighetsnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas.

Det här är en delrapportering i ärendet med nulägesbeskrivning av aktuellt regelverk och beskrivning olika typer av bostäder för äldre.

I bilaga 2 ges en översiktlig jämförelse med exempel från andra kommuners bostäder för äldre.

### **Socialkontorets förslag till beslut**

Socialnämnden beslutar att godkänna tjänsteutlåtande SN 2020/0099 daterat 2020-09-04 och överlämna delrapporten till kommunstyrelsen.

### **Bakgrund**

Seniorbostäder tillhör kommunens bostäder för äldre, andra bostäder lämnas utanför den här utredningen.

Ansvar för kommunens seniorbostäder är idag delat mellan socialnämnden och fastighetsnämnden. Socialkontoret har hand om administrationen av kösystemet inklusive tilldelning av plats. Tekniska kontoret har hand om förvaltning och underhåll av bostäderna samt kontraktsskrivning.

Socialnämnden har tidigare identifierat att det är en lång kö till kommunens seniorbostäder där många inte var intresserade vid anvisning, långa ledtider mellan dels entreprenörer vid renovering av lediga lägenheter, och dels i samverkan mellan fastighetskontoret och socialkontoret. Köhanteringen upplevs som ineffektiv och resurskrävande. Socialkontorets främsta ansvarsområde är att möta sociala behov och bostäder som hanteras av



Maria Alm

socialkontoret bör därför vara kopplat till socialt ansvarsområde av något slag. Delar av beståndet bedöms inte motsvara kraven för en seniorbostad och är därmed inte heller attraktivt för seniorer.

Kommunledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen den 25 november 2019 (§ 171) utrett frågan om hur administrationen av kommunens seniorbostäder fortsatt ska bedrivas. Utredningen visar att rådande problematik i nuvarande situation inte löses med att endast flytta administrationen av kön till fastighetsnämnden, därav förslås att socialnämnden och fastighetsnämnden, får uppdrag att utifrån sina verksamhetsområden utreda en ny inriktning avseende kommunens bostäder för äldre. Utredningen ska ske gemensamt och återrapporteras till kommunstyrelsen senast den 15 oktober 2020.

Kommunen har 202 seniorbostäder. Inom ramen för dessa har socialkontoret enligt gällande regelverk för anvisning av seniorbostäder anvisat 33 på korttidskontrakt för flyktingmottagande och för personer med särskilda behov. Merparten av lägenheterna är belägna i området kring Mörby centrum (Kevinge) samt i kommundelen Enebyberg. 607 personer står i kön till seniorbostäderna och för bostäderna på Kevinge är de som de allra flesta har som förstahandsval.

De som anvisats till Kevinge under år 2020 har stått i kön sedan år 2012, och det kommer årligen in mellan 8-12 lägenheter i den delen av beståndet.

### **Socialkontorets utredning**

Enligt boendeplanen är den grundläggande inriktningen inom äldreomsorgen är att alla ska kunna bo kvar i ordinarie boende så länge som möjligt. Det finns olika typer av bostäder för äldre, nedan definieras några olika former av bostäder:

#### ***Seniorbostad***

Seniorbostad är inte en biståndsbedömd insats. Enligt nuvarande regelverk i Danderyds kommun (antaget av kommunfullmäktige 2010-06-08) kan personer som fyllt 70 år och är folkbokförda i Danderyd ställa sig i kö till seniorbostad. Tilldelningen av seniorbostad kan ske tidigast då den sökande fyllt 75 år. Vid tilldelning av plats förekommer det dock ofta att hyresgäster tackar nej till bostad i väntan ledig plats på rätt adress eller vid rätt tidpunkt. Enligt regelverket har nämnden rätt att undanta ett begränsat antal seniorbostäder för användande vid särskilda behov. I det nuvarande beståndet finns brister gällande tillgänglighet, hygienutrymmen samt tillgång till service som medför att delar av beståndet inte uppfyller de krav kommunen har på en seniorbostad. En lämplig bostad möjliggör för äldre att bo kvar i hemmet med stöd av hemtjänst och eventuellt hemsjukvård så länge man önskar.



Maria Alm

### ***Trygghetsbostad***

Trygghetsbostad kan vara en av flera förebyggande insatser för äldre. Många kommuner erbjuder s.k. trygghetsbostäder riktade mot äldre, det kan vara både kommunalt och privat drivna. För att vara en trygghetsbostad enligt Boverkets definition måste bostäderna uppfylla krav på tillgänglighet och närhet till samhällets service och det ska finnas ett värdskap av en värdinna/värd eller en aktivitetssamordnare som ansvarar för att hålla daglig kontakt med de boende, skapa gemenskap och socialt innehåll i vardagen samt samverka med lokala föreningar.

Det krävs inget biståndsbeslut för att få flytta till en trygghetsbostad. Eftersom trygghetsbostad klassas som ordinärt boende så är det tillräckligt för den enskilde att utredas för ett biståndsbeslut för den hemtjänst som denne eventuellt behöver och inte ovanpå det bli utredd för själva lägenheten. Trygghetsbostad räknas till förebyggande ej lagstyrda insatser för äldre och kommunen inte är tvingad tillhandahålla dessa insatser och då är det överflödigt att behovet utreds för att pröva den enskildes lagliga rätt att få insatsen. Som kommun ska man ha förebyggande socialtjänst men på vilket sätt kommunen tillhandahåller det är upp till kommunen.

2019 trädde en bestämmelse ikraft som innebär att kommuner har möjlighet att inrätta biståndsbedömda trygghetsboenden enligt socialtjänstlagen (2001:453). Det är ingen tvingande lag och det står varje kommun fritt att inrätta trygghetsboenden eller inte.

Trygghetsbostäder är utrett i den nationella kvalitetsplanen för vård och omsorg för äldre personer och där anges att allmännyttan står för drygt en tredjedel av det förväntade tillskottet av trygghetsbostäder, medan privata hyresvärdar står för närmare en fjärdedel. Det finns sedan några år möjlighet för allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar att ansöka om stöd för seniorboende, trygghetsboende eller andra hyresbostäder vikta för personer som fyllt 65 år. Målet med stödet är att det ska bli fler hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende, är funktionellt utformade och har gemenskapslokaler, bovärd och trygghetslarm är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende. Åldersgränsen för att få flytta till ett trygghetsboende är dock ofta högre än för seniorboenden.



Maria Alm

### ***Vård och omsorgsboende***

Vård- och omsorgsboende eller särskilt boende är ett behovsprövat biståndsbedömt boende för den som har ett stort och långvarigt behov av vård och omsorg. Enligt 5 kap. 5 § SoL (Socialtjänstlagen) ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. På boendet finns vård och omsorg dygnet runt inklusive hälso- och sjukvård upp till sjuksköterskenivå. Det finns också tillgång till rehabilitering. Personen bor i egen lägenhet eller har ett eget rum, men det finns också gemensamma lokaler.

### ***Jämförelse med andra kommuner***

En jämförelse med andra kommuner indikerar att det finns många olika lösningar och begrepp som används samt även skilda kriterier för tilldelning. Vissa kommuner erbjuder seniorbostäder och trygghetsbostäder, andra kommuner hänvisar till privata hyresvärdar för samma kategori bostäder samtidigt som en del kommuner inte har några seniorbostäder alls. Se sammanställning i bilaga 1.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetskontoret har beskrivit att seniorbostäderna i kommunen är i behov av långsiktigt underhåll vilket bedöms vara en stor kostnad för kommunen de kommande åren. Hyresintäkterna bedöms inte motsvara de kostnader som föreligger för kommunen om fastigheterna behålls och renoveras enligt plan.

En effektiviseringsmöjlighet bedöms finnas gällande hanteringen av kön oavsett vad kommunen väljer för inriktning gällande seniorlägenheterna och var ansvaret organiseras.

### **Socialkontorets yttrande**

Socialkontoret har deltagit i en förvaltningsövergripande utredningsgrupp vilken har kommit fram till att Danderyd kommuns bestånd av seniorbostäder är varierat och bostäderna har olika standard. En andel av lägenheterna uppfyller inte krav på tillgänglighet och är inte ändamålsenliga för seniorbostäder. En översyn behövs av tillgänglighet med inriktning på om det finns till exempel trappor istället för hiss, tillgänglighet i våtutrymmen mm och är något som behöver utredas vidare.

Utredningsgruppens arbete har identifierat att befintligt lägenhetsbestånd på Edsviksvägen (Kevinge bostäder) lämpar sig väl som seniorbostäder och det kan också finnas möjlighet att göra om beståndet till trygghetsbostäder då de



Maria Alm

99 lägenheterna är samlade i fastigheten och det finns gemensamhetslokaler och aktivitetslokaler i fastigheten.

Hur övrigt bestånd framöver kan komma att nyttjas måste utredas vidare och det behöver tas hänsyn till att socialkontoret har fortsatt behov av de 33 lägenheterna som används för flyktningmottagande och andra särskilda behov. En typ av organisering kan vara att de utlånade lägenheterna inte bör ingå i seniorbostädernas bestånd för att effektivisera hanteringen. Det skulle innebära färre seniorbostäder men ett tydligare budskap om vad lägenheterna är avsedda för.

Socialnämndens nuvarande boendeplan för äldre beskriver att det är en grundläggande inriktningen inom äldreomsorgen att alla ska ha möjlighet att bo kvar i ordinärt boende så länge som möjlig. Med ett bra stöd av omsorg och service genom hemtjänst och i förekommande fall hemsjukvård väljer vissa att aldrig flytta vidare till vård- och omsorgsboende för att de inte upplever sig behöva det. Enligt boendeplanen ska personen den dag då behovet av omsorg och vård blir allt för omfattande, ges möjlighet att flytta till den boendeform som är lämpligast utifrån det individuella behovet.

Socialkontorets bedömning är att nuvarande situation med kommunens seniorbostäder har brister och inte är ändamålsenlig. Det finns behov av en tydligare inriktning för kommunens bostäder för äldre med hänsyn till kommuninvånarnas behov, kostnadseffektivitet samt boendeplanen. Inför det fortsatta arbetet ser socialkontoret det som positivt att arbetet bedrivs tillsammans med fastighetskontoret och att kommunledningskontoret utgör en samordnande part i utredningsarbetet. Detta eftersom utredningen av seniorbostäderna är en kommunövergripande fråga som måste utföras i samverkan av samtliga inblandade parter.

Britt-Marie Ekström  
Socialdirektör

Maria Alm  
Avdelningschef

Handlingar i ärendet

Bilaga 1. Sammanställning jämförelse andra kommuner

Expedieras:  
Socialnämnden  
Fastighetsnämnden  
Kommunstyrelsen