

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

## Uppdrag att införa trygghetsboende på Kevinge bostäder och att ta fram ny planeringsinriktning för äldreboenden inom vissa fastigheter

### Ärende

Kommunstyrelsen beslutade den 20 april 2020 (§ 56) att ge fastighetsnämnden och socialnämnden i uppdrag att inventera beståndet av seniorlägenheter, kommande underhållskostnader samt föreslå vilka delar av beståndet som kan vara aktuella som trygghetsboende samt ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas.

Den 30 september 2021 (§ 55) överlämnades fastighetsnämndens slutrapport till kommunstyrelsen i vilken nämnden konstaterar att Kevinge bostäder är den mest lämpliga placeringen för ett trygghetsboende och att övrigt bestånd inte bedöms kunna uppnå en ekonomi i balans givet de omfattande underhållsåtgärder som är nödvändiga. Därutöver föreslog socialnämnden i sitt beslut den 17 juni 2021 (§ 71), att nya regler för kön till trygghets- och seniorlägenheter bör införas.

Givet socialnämndens och fastighetsnämndens tidigare ställningstaganden kan kommunledningskontoret konstatera att:

- Trygghetsboende är den boendeform som socialnämnden väljer att prioritera utifrån krav på bland annat tillgänglighet och möjlighet till service och aktiviteter.
- Fastighetsnämnden och socialnämnden har inventerat beståndet och bedömer att Kevinge bostäder är mest lämpat för att utveckla till ett modernt nytt trygghetsboende.
- Övrigt bestånd inom fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 inom Djursholm och Enebyberg anses inte lämpliga att utveckla till trygghetsboende och bedöms inte kunna uppnå en ekonomi i balans.

Kommunledningskontoret kan utifrån genomförda utredningar därmed konstatera att Kevinge bostäder lämpligen bör utvecklas till ett trygghetsboende samt att nya riktlinjer för kön bör antas enligt

Anders Forsberg

socialnämndens förslag. Möjligheten att ansöka om bostad till övrigt bestånd bör stängas och framtida inriktning för dessa fastigheter måste utredas. Fastighetsnämnden uppdras att ta fram och genomföra en överlämnandeplan fram till dess att beståndet är tomställt. Överlämningsplanen ska utgå ifrån grundprincipen att överlämnandet ska ske med största hänsyn till befintliga hyresgäster. Eventuella ekonomiska konsekvenser måste utredas vidare inom ramen för kommande uppdrag.

**Kommunledningskontorets förslag till beslut****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige ger socialnämnden i uppdrag att införa trygghetsboendeformen i Kevinge med socialnämndens analys och förslag som grund. Införandet ska finansieras genom avsatta medel för satsning på bland annat utveckling av arbetet med trygghetsboende i budgeten för 2022.
2. Kommunfullmäktige fastställer kriterier för kön till trygghetsboende i enlighet med vad som anges i avsnittet ”Förslag till nya kriterier för kön till trygghetsboende” i socialförvaltningens (dåvarande socialkontoret) tjänsteutlåtande daterat 2021-06-02. Socialnämnden bemyndigas att genomföra framtida justeringar avseende bostadsköns kriterier och prioriteringar.
3. Kommunfullmäktige ger socialnämnden i uppdrag att verkställa stängning av möjligheten att ansöka och anvisa seniorlägenheter i fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 inom Djursholm och Enebyberg.
4. Kommunfullmäktige beslutar att det ska införas övergångsregler gällande nuvarande kö. Grundprincipen ska vara att alla som står i befintlig kö behåller sin köplats. Övergångsreglerna ska därtill utgå ifrån grundprinciperna avseende ålder och årsavgift enligt tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21.

Socialnämnden får uppdraget att genomföra övergångsbestämmelserna samt bemyndigas att ta fram och genomföra nödvändiga kompletteringar av övergångsbestämmelserna i detalj.

5. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en planeringsinriktning innehållande möjligheten att uppföra bostäder för äldre, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21, i kommunen som helhet inkluderat fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-

Anders Forsberg

Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1.  
Återrapportering ska ske till kommunstyrelsen senast den 31 december 2022.

6. Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram och genomföra en överlämningsplan, i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21, (med strategi för genomförande samt förvaltning under överlämningsperioden) för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1. Återrapportering ska ske till kommunstyrelsen senast den 31 december 2022.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 20 april 2020 (§ 56) att ge fastighetsnämnden och socialnämnden i uppdrag att inventera beståndet av pensionärsbostäder, presentera underhållskostnader för åren 2021–2026, föreslå vilka delar av beståndet som kan vara aktuella som trygghetsboende och i samverkan med socialnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas. Kommunstyrelsen gav även socialnämnden i uppdrag att utifrån kommande boendeplan för äldre utreda alternativ till nuvarande system för seniorlägenheter.

Den 24 september 2020 (§ 55) överlämnade fastighetsnämnden en delrapport till kommunstyrelsen (FN 2020/0162). I delrapporten redogjordes det för aktuell omfattning rörande beståndet av seniorlägenheter samt vilka underhållskostnader som förelåg under perioden 2021–2026. Tekniska kontoret framhöll att underhållsbehovet är mycket omfattande inom delar av aktuellt bestånd, framför allt avseende de fastigheter som är belägna i Enebyberg.

Den 30 september 2021 (§ 55) beslutade fastighetsnämnden att överlämna sin slutrapport till kommunstyrelsen (FN 2020/0162). I rapporten konstaterade fastighetsnämnden att Kevinge bostäder är den mest lämpliga placeringen för ett trygghetsboende, samt att det för beståndet i Enebyberg bedöms vara mycket svårt att få en ekonomi i balans givet de stora underhållsinsatser som är nödvändiga vid ett bevarande. Vidare konstaterar nämnden att det inte finns behov inom andra verksamhetsgrenar för de fastigheter som klassas som seniorlägenheter idag i Enebyberg och Djursholm utöver ett eventuellt behov av lägenheter för sociala ändamål.

Den 29 september 2020 (§ 86) överlämnade socialnämnden en delrapport till kommunstyrelsen med en nulägesbeskrivning av aktuellt regelverk och beskrivning av olika typer av bostäder för äldre (SN 2020/0099). I rapporten betonas att, *”Socialförvaltningens bedömning är att nuvarande situation med kommunens seniorlägenheter inte bedöms ändamålsenlig samt har*

Anders Forsberg

*brister”. ”Det finns behov av en tydligare inriktning för kommunens bostäder för äldre med hänsyn till kommuninvånarnas behov, kostnadseffektivitet samt boendepolanen”.*

I slutrapporten som beslutades av socialnämnden den 17 juni 2021 (§ 71) föreslås det att Kevinge bostäder bör utvecklas till ett modernt trygghetsboende samt att förslag till nya kriterier och prioriteringar avseende bostadskön till trygghetsboende och seniorlägenheter införs (SN 2020/0099).

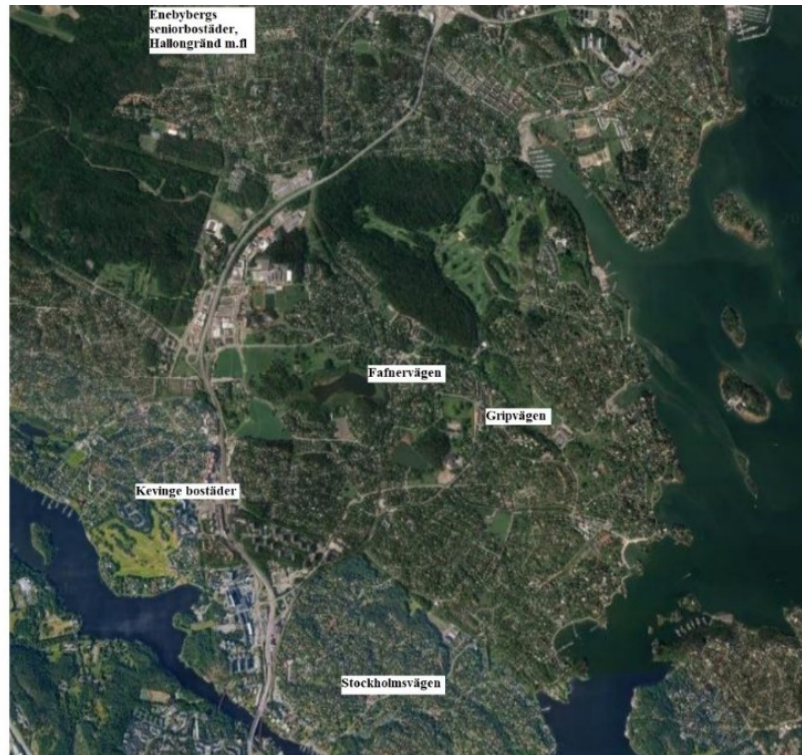
### Kommunledningskontorets utredning

#### Behov och utbud

Nuvarande fastighetsbestånd som klassificeras som seniorlägenheter omfattar 202 lägenheter. Den absoluta merparten av bostäderna utgörs av två- och trerumslägenheter. Av det totala antalet lägenheter som kommunen förfogar över är två inhyrda (objekt U-645) medan resterande 200 lägenheter ägs av kommunen. Kommunen har även, genom anvisningsavtal med Stena fastigheter, tillgång till ytterligare 48 lägenheter.

Objekt	Namn	Antal lgh	Varav 1 rok	Varav 2 rok	Varav 3 rok	Varav 4 rok	Antal kvm
258	Kevinge bostäder	99	6	60	29	4	6 969
333	Gripvägen	10		4	6		710
346	Fafnervägen	15		6	9		1065
425	Hallongränd (Plogen 11)	6		6			400
426	Hallongränd (Plogen 12)	6		6			380
427	Hallongränd (Plogen 13)	5		5			316
431	Alvägen/Rosenv	46		10	36		3 330
437	Mejramgränd	13			13		972
U-645	Stockholmsvägen	2	1		1		103
<b>Totalt</b>		<b>202</b>	<b>7</b>	<b>97</b>	<b>94</b>	<b>4</b>	<b>14 245</b>

Anders Forsberg



*Placering av seniorlägenheter i Danderyd*

En översiktlig analys av de val som görs av bostadssökande som står i kön indikerar att ca 85 % väljer de mer moderna och ändamålsenliga lägenheterna i Kevinge bostäder som sitt förstahandsval.

Enligt socialnämndens boendeplan är den grundläggande inriktningen inom äldreomsorgen att alla ska kunna bo kvar hemma i ordinärt boende så länge som möjligt. Definitionen av ordinärt boende är det egna hemmet, vilken bostad som helst och behöver inte vara inom kommunens bestånd av seniorlägenheter eller i trygghetsboende. De flesta äldre bor idag i egna hemmet utanför kommunens bestånd. Seniorlägenheter är ett frivilligt åtagande för kommunen och eftersom det finns ett stort renoveringsbehov i seniorlägenheterna, förutom Kevinge, så bedömer socialnämnden att trygghetsboende ska prioriteras med huvudmotiveringen att kraven för trygghetsboende, vilka innefattar tillgänglighet, service och aktiviteter, är lämpliga att satsa på för de äldre.

En bedömning av behovet av trygghetsbostäder måste göras efter förändring av kön. Troligt är att antalet ansökningar kommer att minska påtagligt. I dagsläget tackar dock merparten av de sökande nej till bostad när de erbjuds lägenhet. Den faktiska efterfrågan på bostäder är med andra ord betydligt lägre än de som står i bostadskön. Ett överskott på platser i trygghetsboende

Anders Forsberg

riskerar att skapa en obalans där hela kön kan erbjudas plats samtidigt, med följd att vakanser kommer uppstå i senare skede. Det är emellertid så att dagens kötider till Kevinge bostäder är långa då boendet är mycket populärt bland de äldre som söker bostäder.

Enligt beslutad lokalförsörjningsprocess ska nämndernas behov av lokaler preciseras i den kommungemensamma lokalförsörjningsplanen. Behoven avropas därefter av beställande nämnd och en utredning om planeringsinriktning leds sedan av kommunledningskontoret som sammanställer och förordar lämpliga förslag för att möta behovet. I utredningens inledande skede behandlas bland annat frågan om driftsform samt om det blir kommunen eller en privat byggherre som får i uppdrag att genomföra projektet. Om kommunen genomför projektet ligger uppdraget hos fastighetsnämnden som genomför projektet.

**Förslag till nya kriterier för ansökan om seniorlägenhet och förändrade köregler**

Enligt nuvarande regelverk för ansökan om seniorlägenhet i Danderyds kommun (antaget av kommunfullmäktige 2010-06-08, §85 KS 2010/0037) kan personer som fyllt 70 år och är folkbokförda i Danderyd ställa sig i kommunens kö. Kön administreras av socialförvaltningen medan uthyrning av lägenheterna ombesörjs av tekniska kontorets fastighetsavdelning. Tilldelningen av seniorlägenhet kan idag ske tidigast då den sökande fyllt 75 år. Vid tilldelning av plats förekommer det dock ofta att hyresgäster tackar nej till bostad i väntan på en ledig plats på rätt adress eller vid rätt tidpunkt. Enligt regelverket har nämnden rätt att undanta ett begränsat antal seniorlägenheter för annat användande vid särskilda behov. Socialnämnden har tidigare identifierat att det är en lång kö till kommunens seniorlägenheter. Det är emellertid många som inte varit intresserade vid anvisning och flertalet av de som står i kön klarar sig utan stödinsatser från kommunen med eventuella vakanser som konsekvens. Köhanteringen upplevs av socialförvaltningen som ineffektiv och resurskrävande. Socialnämndens främsta ansvarsområde är att möta sociala behov för de som har störst behov. I dagsläget är det endast 28 % av de boende i seniorlägenheterna som har kommunala insatser (hemtjänst). 514 personer står i kommunens kö för seniorlägenheter (per december 2021). 436 personer har Kevinge bostäder som förstahandsval, dvs ca 85 % av de sökande. 78 personer har Enebyberg som förstahandsval, dvs ca 15 % av de sökande.

Många anvisas idag på sitt andrahandsval då väntan till en lägenhet i Kevinge bostäder blir för lång. De som nyligen anvisats till Kevinge bostäder har stått i kön i 8–9 års tid. Flera personer har i stället valt att ta en lägenhet i exempelvis Enebyberg där kötiden är 2–3 år. Kommunen har i



Anders Forsberg

dagsläget ca 6 ansökningar om anvisning per månad. Det uppstår ca 3 vakanser per månad så rörligheten i beståndet får betecknas som stor. Socialförvaltningen har utarbetat ett förslag till nya kriterier för ansökan och förändrade köregler. Socialnämnden beslutade 2021-06-17 § 71 i enlighet med förvaltningens förslag att föreslå kommunstyrelsen att införa nya regler för kön till trygghetsboende och seniorlägenheter.

*Alla sökande*

- Den sökande ska vara folkbokförd i Danderyds kommun.
- Den sökande ska fylla 80 år under året ansökan inkommer.
- Den sökande endast få tacka nej till erbjuden seniorbostad två gånger och därefter tas man bort ur kön.
- Engångsavgiften på 500 kr ersätts med en årlig kö avgift på 250 kr.
- Sökande i kön blir anvisade utifrån kötid.

*Grund för särskild prioritering*

- Den sökande behöver en anpassad lägenhet pga. funktionsnedsättning.
- Den sökande som saknar möjlighet till hiss i nuvarande bostad.

Det kan antas att regeländringen påverkar efterfrågan på både kort och lång sikt och att bedömningen av framtida efterfrågan bör ligga till grund för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Socialnämnden ska fortsatt ha möjlighet att undanta ett begränsat antal lägenheter för annat användande vid särskilda behov. Målsättningen är att kötiden för att erbjudas en seniorlägenhet/trygghetsboendeplats ska vara 1 år.

**Övergångsregler - grundprinciper**

Inriktningen är att personer som ställt sig i kö enligt det gamla regelverket får stå kvar och behåller sin kötid men tilldelas bostad enligt nya regelverket, dvs från 80 års ålder. Förslaget om ny köavgift på 250 kr årligen införs för samtliga som redan står i kön med undantag för första året. Socialförvaltningen har gjort en bedömning av konsekvenserna i och med förändringen och eventuella övergångsregler enligt socialnämndens förslag om nya regler för kön till trygghetsboende/seniorlägenhet. Se bilaga, Risk och konsekvensbeskrivning nya kriterier kö seniorlägenheter och trygghetsboende.

Anders Forsberg

**Stängning av möjligheten till ansökan om seniorlägenhet i fastigheter i Djursholm och Enebyberg.**

I samband med förändring av kriterierna för ansökan om seniorlägenhet, med prioritering av trygghetsboendeformen och inriktning mot de som har störst behov, föreslås möjligheten att ansöka om och anvisa seniorlägenhet stängas, gällande kommunens fastigheter Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogan 11–13 och Skrindan 1 inom Djursholm och Enebyberg. Tekniska kontoret har utrett och konstaterat ett stort underhållsbehov i beståndet uppgående till ca 70 mnkr över de närmaste fem åren, med ekonomiskt underskott som följd. Utifrån socialförvaltningens kriterier för trygghetsboende är beståndet inte heller lämpat för anpassning. Åtgärder behöver vidtas och det första steget är att inte anvisa nya boende till de aktuella fastigheterna.

**Förslag till trygghetsboende i Kevinge**

Socialförvaltningen beskriver trygghetsboende som en boendeform som kan vara en av flera förebyggande insatser för äldre. Vidare hänvisas till boverkets definition av trygghetsboende: ”Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många”. Ett trygghetsboende fordrar personal på plats varpå antalet bostäder som ingår i verksamheten behöver vara relativt många för att ekonomin ska gå runt. Därutöver är det en klar fördel om lägenheterna är samlade, under tak, kring de gemensamhetsutrymmen som nyttjas. Eventuella omsorgsbehov behandlas individuellt och tillgodoses genom ordinarie beslut om hemtjänst inom Danderyd kommuns valfrihetssystem.

Socialförvaltningen och tekniska kontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge bostäder och tillhörande A-hus med gemensamhetslokaler och föreningsverksamhet lämpar sig väl för trygghetsboendeformen. Övrigt bestånd där kommunen idag erbjuder seniorlägenheter bedöms däremot inte vara lämpligt utifrån kriterierna för trygghetsboende. Införande av trygghetsboendeformen innebär inte något omfattande behov av fysiska förändringar i befintliga lokalerna. Utifrån ett fastighetstekniskt perspektiv behöver inga, eller mycket begränsade, åtgärder genomföras då lokalerna i huvudsak uppfyller de krav som socialförvaltningen har för boendetyper. Tekniska kontoret har vidare bedömt att lokalerna är i relativt gott skick utan att större underhållsåtgärder är nödvändiga inom de kommande åren. Sammantaget innebär inte omställningen till trygghetsboende några utökade underhållsinsatser jämfört med idag.



Anders Forsberg

En översyn kommer ske vid förändrad användning av gemensamhetslokaler men i huvudsak handlar det om att se över ett effektivare nyttjande av lokalerna, samt att lokaler används mer till det syfte som var tänkt från början, till exempel att gymnastiksalen används till gymnastik och sport. Här kan också konstateras att det finns behov av att se över hur restaurangverksamheten och lokalen för restaurangen kan nyttjas längre tider än idag. Socialnämnden ser vidare att utvecklingen av aktiviteter och digitalisering behöver fortsätta. Kevingehusets A-del där reception och föreningar finns har potential att utvecklas till ett centrum för aktiviteter för seniorer både i huset och i närområdet. Socialnämnden ser goda möjligheter att kunna främja mer öppenhet och inbjudande atmosfär även för dem som inte är medlemmar i en förening.

#### *Aktivitetssamordnare*

Socialförvaltningen föreslår att en aktivitetssamordnare blir en permanent tjänst vid trygghetsboendet i syfte att just samordna aktiviteter och olika aktörer kopplade till Kevingehuset, men också med ansvar att sprida information och fördela frågor till rätt instans samt även fylla ett socialt behov inom trygghetsboendet. Aktivitetssamordnarens placering i receptionen i A-huset har bedömts vara en viktig del för bästa möjliga samordning och tillgänglighet för de boende. Under det genomförda pilotprojektet med trygghetsboende i Kevinge bostäder upplevdes att servicen till de boende stärktes, samordningen med seniorträffarna utvecklades och digitala inslag och aktiviteter kunde samordnas. Inför en permanentering av tjänsten aktivitetssamordnare i Kevinge bostäder behöver den fysiska arbetsmiljön i receptionen säkerställas så att den uppfyller gällande regler. Nödvändiga åtgärder bedöms vara små, eventuella hyresgästanpassningar av lokalerna utreds och utförs i samråd med tekniska kontoret.

#### **Överlämningsplan för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1.**

Givet förslaget att stänga kön till berörda fastigheter (Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1) behöver en plan för överlämnande till kommunstyrelsen tas fram och genomföras av fastighetsnämnden. När fastigheter blir tomställda hanteras de i enlighet med beslutad lokalförsörjningsprocess, dvs överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida användning. Beslut om överlämning för respektive fastighet tas av fastighetsnämnden.

Anders Forsberg

Framtagen plan behöver beskriva följande:

1. Ekonomiska konsekvenser utifrån ett förvaltningsperspektiv av tomställning och överlämnande med beaktande av ett eventuellt justerat underhållsbehov.
2. Genomlysning i samverkan med socialnämnden av det långsiktiga behovet av lägenheter i aktuellt bestånd för övrigt socialt ändamål.
3. Åtgärdsförslag för eventuell uthyrning på kort sikt, s.k. korttidskontrakt, under överlämnandeperioden.
4. Generell tidplan (målbild) för tomställande, med beaktande av underhållsbehovet.

#### **Planeringsinriktning för fastighetsutveckling**

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska i tidigt skede en inriktning utredas och beslutas i kommunstyrelsen för objekt (fastigheter) där den nyttjande verksamheten och fastighetsnämnden konstaterat förändrade behov och/eller att betydande åtgärder är nödvändiga. Beträffande fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1, som av socialnämnden och av fastighetsnämnden inte bedömts uppfylla kriterier för att kunna konverteras till trygghetsboende, behöver alternativa framtida användningsområden utredas. Syftet är att ge förslag på inriktning för de aktuella fastigheterna som sammanvägt innebär den för kommunen bästa användningen. Detta utesluter inte uthyrning för andra sociala ändamål eller nya bostäder för äldre i form av ett nytt trygghetsboende inom de aktuella fastigheterna eller i kommunen som helhet.

Planeringsinriktningen för utveckling av fastigheterna tas lämpligen fram parallellt med överlämningsplanen då de båda arbetena kräver samordning och har inbördes beroenden. Överlämningsplanen kan förenklat sägas hantera kortsiktiga behov och åtgärder medan planeringsinriktningen är ett underlag för beslut om utveckling av fastigheterna i ett längre perspektiv.

#### **Kommunledningskontorets yttrande**

##### **Införa trygghetsboendeformen i Kevinge**

Socialnämnden har till uppdrag att erbjuda kommunala tjänster inom ramen för de kommunala kärnverksamheterna enligt socialtjänstlagen och andra lagar riktade till målgrupper med behov av stöd och hjälp.

Seniorlägenheter är ett frivilligt åtagande för kommunen och eftersom det finns ett stort renoveringsbehov som är kostsamt för kommunen så bedömer socialförvaltningen att trygghetsboende ska prioriteras där så är möjligt för att det främjar självständighet och kvarboende samt ger möjlighet till social gemenskap.

Anders Forsberg

Socialförvaltningen kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge (objekt 258) och tillhörande A-hus med föreningsverksamhet lämpar sig väl för trygghetsboende som boendeform. Övrigt bestånd med seniorlägenheter bedöms inte vara lämpligt. Socialförvaltningen ser positivt på att fler trygghetsboenden skapas i kommunen på sikt då det är en passande boendeform för äldre. Socialförvaltningen bedömer att tjänsten som aktivitetssamordnare bör inrättas enligt förslag.

**Införa ändrade kriterier och prioritering för ansökan om trygghetsboende och seniorlägenhet**

Socialförvaltningen har vidare genomfört en bedömning av konsekvenserna av förändringen och eventuella övergångsregler enligt socialnämndens förslag om nya regler för kön till trygghetsboende/seniorlägenhet. De nya köreglerna kommer att ersätta, de av kommunfullmäktige, beslutade riktlinjerna som antogs 2010-06-08, §85 KS 2010/0037.

Det tidigare regelverket angav att *nämnden har rätt att undanta ett begränsat antal seniorbostäder för andra särskilda behov.*

Funktionsnedsättning är ett exempel på *ett* av flera *andra särskilda behov* av social karaktär. Socialnämnden behöver fortfarande ha kvar möjligheten att tilldela en seniorlägenhet för andra särskilda behov och därför behöver formuleringen stå kvar i nya regelverket.

Socialförvaltningens och kommunledningskontorets analys är att kön kommer minska med införandet av nya kriterier för ansökan om seniorlägenhet och förändrade köregler. Kötiden förväntas bli kortare. En gynnsam konsekvens blir att de äldsta blir prioriterade. Troligt är att även antalet ansökningar kommer minska och balansera utbud och efterfrågan. En bedömning av behovet av eventuella ytterligare trygghetsbostäder måste göras efter förändringen av reglerna. Utifrån detta föreslår kommunledningskontoret att socialnämnden bemyndigas att besluta om framtida justeringar i riktlinjerna för kön. Parallellt föreslås även socialnämnden genomföra grundprinciperna avseende övergångsregler som beskrivs i detta tjänsteutlåtande samt ta fram och genomföra nödvändiga kompletteringar av övergångsreglerna, som ska gälla för de individer som ansökt enligt tidigare regelverk för kön.

Socialnämnden ska fortsatt ha möjlighet att undanta ett begränsat antal lägenheter för annat användande vid särskilda behov.

**Uppdrag till fastighetsnämnden att utreda och genomföra en överlämningsplan av berörda fastigheter**

I samband med att möjligheten att ställa sig i bostadskö och att anvisa boende till fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen

Anders Forsberg

11–13 och Skrindan 1, stängs behöver en process för tomställda lägenheter tas fram. Fastighetsnämnden föreslås därför få i uppdrag att ta fram en plan och genomföra överlämning i takt med att fastigheter tomställs. Enligt kommunens antagna lokalförsörjningsprocess ska fastigheter (lokaler och bostäder) lämnas över till kommunstyrelsen för utredning och beslut om framtida inriktning om ett behov inte föreligger. I fastighetsnämndens tjänsteutlåtande daterat 2021-09-30 §55 konstaterar nämnden att det inte föreligger något behov av de lägenheter som kommer att bli tomställda. Behovet definieras här som all form av lokalbehov som är kopplad till den kommunala kärnverksamheten.

Fastighetsnämnden lyfter dock socialnämndens behov av lägenheter för sociala ändamål. I dagsläget är en mindre andel av alla tillgängliga seniorlägenheter uthyrda på korttidskontrakt till hyresgäster utifrån sociala ändamål. Kommunledningskontoret menar, i likhet med fastighetsnämnden, att en behovsutredning måste göras och att lämpliga lägenheter inom fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 ska reserveras för sociala ändamål om behov föreligger. Kontoret bedömer vidare att de ekonomiska konsekvenserna av det omfattande underhållsbehov som föreligger måste utredas vid ett överlämnande av fastigheterna till kommunstyrelsen. Överlämningsplanen utgår ifrån grundprincipen att genomförandet ska ske med största hänsyn till befintliga hyresgäster. En hyresgäst som har besittningsrätt till sin bostad har alltid rätt att bo kvar eller erbjudas en likvärdig bostad.

#### **Framtida planeringsinriktning för tomställda fastigheter**

Kontoret ser positivt på möjligheten att utreda framtida inriktning för de fastigheter som socialförvaltningen och tekniska kontoret bedömt inte kan uppfylla kriterierna för trygghetsboende för äldre. I förlängningen kan det innebära en värdeskapande utveckling som gynnar kommunen på flera sätt, effekterna måste dock utredas och beaktas inom ramen för uppdraget. Det ska noteras att det rör sig om en långsiktig strategi som kommer sträcka sig över många år i takt med att tomställda fastigheter kan överlämnas. Tidshorizonten uppskattas vara 10–15 år från idag. Verkställandet av en beslutad inriktning kan i sig också innebära långa processer och det kan därför finnas anledning att revidera planeringsinriktningen vartefter behov och förutsättningar förändras över tid. Avgörande är att det ändå finns en strategi att utgå ifrån när fastigheterna överlämnas från förvaltning, likaså att det finns en strategi för i vilken ordning detta bör ske. Planeringsinriktningen är utvecklingsorienterad men utgör också ett stöd för vägval i förvaltningen av fastigheterna under överlämnandeperioden. Socialnämnden ser positivt på att fler trygghetsboendeplatser skapas i kommunen på sikt eftersom det är en passade boendeform. Planeringsinriktningen ska därför utreda möjligheten att till skapa bostäder

Anders Forsberg

för äldre inom de fastigheter som tomställs eller inom kommunen som helhet.

#### **Behov av kommunikationsinsatser**

Kommunledningskontoret understryker vikten att en plan för kommunikation tas fram och förmedlas som en konsekvens av de beslut som föreslås i detta tjänsteutlåtande. Kommunikationen behöver förmedlas till befintliga hyresgäster, individer som för närvarande står i kön samt till allmänheten som helhet. Eftersom förändringarna som blir en konsekvens av besluten berör flera nämnder och dess uppdrag är det kontorets uppfattning att en plan för kommunikation måste arbetas fram kommunövergripande och lämpligen samordnas av kommunledningskontoret. Vidare understryks vikten av att kommunikation måste ske i alla skeden av den kommande processen.

#### **Slutligt resonemang om föreslagna uppdrag till förvaltningarna**

Sammantaget kan kommunledningskontoret, utifrån genomförda utredningar, konstatera att Kevinge bostäder lämpligen bör utvecklas till ett trygghetsboende samt att nya riktlinjer för kön bör antas enligt socialnämndens förslag. Möjligheten att ansöka om bostad till övrigt bestånd i kommunal ägo bör stängas och framtida inriktning för dessa fastigheter måste utredas. Fastighetsnämnden uppdras att ta fram och genomföra en överlämningsplan för tiden fram till dess att beståndet är tomställt. Kommunstyrelsen ges samtidigt uppdrag att utreda inriktningen för framtida användning av de aktuella fastigheterna, med förslag på utvecklingsscenario och beskrivning av konsekvenserna. Utifrån socialnämndens rekommendation ska planeringsinriktningen innehålla bostäder för äldre, samt kunna möta behovet av bostäder för sociala ändamål.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna bedöms inte ha en betydande påverkan på kort sikt. Utifrån det längre perspektivet kan dock större effekter bli aktuella beroende av inriktning för det fastighetsbestånd som i fortsättningen inte kommer att användas som seniorlägenheter. Kontoret är därför i detta inledande skede försiktig med att göra några precisa utfästelser om ekonomiska konsekvenser i det längre perspektivet då detta är avhängigt framtida beslut om inriktning.

#### **Konsekvenser på lång sikt**

*Större investeringar skjuts på framtiden eller kan helt undvikas beroende på framtida inriktning för fastigheterna*

Anders Forsberg

Totalt uppgår de, av fastighetsnämnden, tidigare uppskattade underhållskostnaderna till över 70 mnkr under åren (2021–2026) sett till det hela beståndet av seniorlägenheter. Därtill är det sannolikt att oförutsedda kostnader för underhåll tillkommer de närmaste åren då skicket på en del av bostäderna är dåligt. Enbart för seniorlägenheterna i Enebyberg innebär det totala investeringsbehovet en kostnad om ca 48 mnkr för perioden fram till år 2026. Tekniska kontoret vill dock betona att uppskattningen utifrån genomfört pilotprojektet för underhållsåtgärder (Ploggen 11) gjordes redan år 2015 varvid det är mycket sannolikt att anta att kostnaderna för åtgärderna är högre idag än vad som då beräknades.

#### *Eventuella intäkter från fastighetsförsäljningar*

Om utredningen av planeringsinriktning visar att försäljning av mark och fastigheter är det bästa alternativet för kommunen så kommer detta generera försäljningsintäkter. Beroende på vad en försäljning omfattar och när den sker går det dock i nuläget inte att kommunicera i några specifika belopp.

#### **Konsekvenser på kort sikt**

##### *Kostnader för införande av trygghetsboende på Kevinge*

Tekniska kontoret bedömer inte att omställningen av Kevinge bostäder till ett trygghetsboende kommer ha några omfattande ekonomiska konsekvenser. Utifrån ett fastighetstekniskt perspektiv behöver inga eller mycket begränsade åtgärder genomföras då lokalerna uppfyller det krav som socialförvaltningen har för ett sådant boende. Tekniska kontoret bedömer vidare att lokalerna är i relativt gott skick utan att större underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren. Socialförvaltningen ser mindre behov av att göra anpassningar av reception och matsal under första året. Införandet av trygghetsboende på Kevinge ska finansieras genom avsatta medel för satsning på, bland annat, utveckling av arbetet med trygghetsboende i socialnämndens budget för år 2022.

##### *Intäktsbortfall för tomställda lägenheter*

I Fastighetsnämndens uppdrag att ta fram och genomföra en överlämningsplan ska en plan för tomställda lägenheter i det korta perspektivet tas fram. En ny inriktning för fastigheter som inte längre kommer att användas som seniorlägenheter bedöms, i sammanhanget, bli en lång process. Det är kontorets uppfattning att mer kortsiktiga lösningar för vakanta lägenheter måste hanteras under denna tid för att kunna undvika betydande ekonomiska konsekvenser kopplade till vakanser.



Anders Forsberg

Johan Lindberg  
KommundirektörDag Björklund  
Tf plan- och exploateringschef

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att införa trygghetsboende på Kevinge bostäder och att ta fram ny planeringsinriktning för äldreboende inom vissa fastigheter
2. Risk- och konsekvensbeskrivning avseende nya kriterier för kö till seniorlägenheter och trygghetsboende
3. Fastighetsnämndens beslut, 2021-09-30 § 55
4. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2021-09-15
5. Bilaga, Resultaträkning åren 2022–2031 för objekt 425, 426, 427, 431, 437
6. Socialnämndens beslut, 2021-06-17 § 71
7. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2021-06-02
8. Bilaga 1, Slutrapport Förebygga ensamhet för äldre
9. Bilaga 2, Jämförelse med andra kommuner
10. Socialnämndens beslut, 2020-09-29 § 86
11. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2020-09-04
12. Fastighetsnämndens beslut, 2020-09-24 § 55
13. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2020-09-10
14. Kommunstyrelsens beslut, 2020-04-20 § 56

Expedieras  
Socialnämnden  
Fastighetsnämnden  
Byggnadsnämnden