



Socialnämnden 2021-06-17

## Uppdrag till socialnämnden 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. Den 29 september 2020 (SN 2020/0099) överlämnade socialnämnden en delrapportering inom ramen för uppdraget till kommunstyrelsen.

Kommunen har ett bestånd som idag omfattar 202 bostäder, varvid flertalet hyrs ut till seniorer, på ett antal platser i kommunen. Av det totala beståndet nyttjas i dagsläget ca ett trettiotal för andra ändamål, bland annat för biståndsbedömda sociala insatser till individer samt till nyanlända. Merparten av lägenheterna är belägna i området kring Mörby centrum samt i kommundelen Enebyberg. Utöver detta har kommunen anvisningsavtal med Stena fastigheter avseende 48 bostäder för seniorer. Socialkontoret anvisar lägenheterna och Stena fastigheter skriver hyresavtal med de boende.

Socialkontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge seniorbostäder (obj. 258) och tillhörande A-hus med föreningsverksamhet lämpar sig väl för denna boendeform. Övrigt bestånd bedöms inte vara lämpligt utifrån kriterierna för trygghetsboende och bedöms av tekniska kontoret dessutom vara i behov av den absoluta merparten av det redogjorda underhållsbehovet de närmsta åren. Lägenheter där kommunen har anvisningsrätt bedöms även fortsatt kunna anvisas. I övrigt lämnas dessa lägenheter utanför denna redovisning.

Maria Alm

## Socialkontorets förslag till beslut

Socialnämnden beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande SN 2020/0099 daterat 2021-06-02 att föreslå kommunstyrelsen att trygghetsboende införs på Kevinge, tillskjuta investeringsmedel för verksamhetsanpassning, inrätta tjänst som aktivitetssamordnare på Kevinge samt att införa nya regler för kön till trygghetsboende och till seniorbostäder.

## Bakgrund

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. Kommunledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen den 25 november 2019 (§ 17) 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. Fastighetsnämnden behöver, utifrån sitt verksamhetsområde, redogöra för hur beståndet är fördelat samt vilka underhållsbehov som föreligger inom den närmsta femårsperioden.

Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge fastighetsnämnden i uppdrag att inventera beståndet av pensionärsbostäder, presentera underhållskostnader för de kommande 5 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.

2020-09-29 (SN 2020/0099) överlämnade socialnämnden en delrapportering inom ramen för uppdraget till kommunstyrelsen.

Uppdraget som helhet har utretts i en arbetsgrupp bestående av utsedda från Socialkontoret, fastighetskontoret och kommunstyrelsen.



Maria Alm

**Socialkontorets utredning**

Nuvarande bestånd omfattas av 202 lägenheter varav den absoluta merparten av bostäderna utgörs av två- och tretrumslägenheter. 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 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>

Maria Alm



*Karta över seniorbostädernas placering i kommunen.*

Nedan följer en beskrivning av trygghetsboende och seniorbostäder. Trygghetsboende och seniorbostad hör till kategorin ordinärt boende och ska inte sammanblandas med särskilt boende för äldre/vård och omsorgsboende vilka de två sistnämnda syftar på samma typ av boende och är behovsprövade biståndsinsatser enligt socialtjänstlagen. Trygghetsboende och seniorbostad kategoriseras inte som biståndsbedömda insatser och är ett frivilligt åtagande för kommunen.

### **Definiering av trygghetsboende**

Socialkontoret 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.



Maria Alm

### **Framtida behov av trygghetsboende**

Utifrån de kriterier som gäller för trygghetsboende gör socialkontoret och tekniska kontoret bedömningen att Kevinge bostäder, obj. 258, är det enda boende som uppfyller dessa krav. En upprustning och ombyggnation av befintliga bostäder som inte uppfyller kriterierna idag för att möta ett större behov är inte lämpligt. Skälen till detta är, bland annat, byggnadernas beskaffenhet såsom krav på gemensamhetslokaler, geografisk placering i kommunen, omfattande underhållsbehov samt driftkostnader. Den initiala bedömningen är att ett ökat behov bör mötas med antingen nybyggnation eller en extern inhyrning av lämpligt bestånd. Socialkontoret och tekniska kontoret lyfter fram vikten av ett eventuellt ökat behov av trygghetsbostäder preciseras för att lösningsförslag ska kunna utredas och genomföras i god tid.

Socialkontoret ser positivt på att fler trygghetsboenden skapas i kommunen på sikt då det är en lämplig boendeform för äldre.

### **Framtida inriktning på seniorbostäder**

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 seniorbostäder eller i trygghetsboende. De flesta äldre bor idag i egna hemmet utanför kommunens bestånd. Seniorbostäderna är ett frivilligt åtagande för kommunen och eftersom det finns ett stort renoveringsbehov i seniorbostäderna förutom Kevinge så bedömer socialkontoret att trygghetsboende ska prioriteras. Motiveringen är att kraven för trygghetsboende som innefattar tillgänglighet, service och aktiviteter är lämpliga att satsa på för bostäder för äldre.



Maria Alm

### **Jämförelse med andra kommuner**

En jämförelse med andra kommuner indikerar att det finns många olika lösningar och begrepp för dessa boendeformer 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 2.

### **Förslag till nya kriterier för kön till trygghetsboende**

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. Socialnämnden har tidigare identifierat att det är en lång kö till kommunens seniorbostäder där många inte var intresserade vid anvisning och många av dem klarar sig utan andra stödinsatser från kommunen. Köhanteringen upplevs som ineffektiv och resurskrävande. Socialkontorets främsta ansvarsområde är att möta sociala behov för de som har störst behov och 28 % av de boende i seniorbostäderna har kommunala insatser (hemtjänst).

572 personer står i kön till seniorbostäderna och för bostäderna på Kevinge är de som de allra flesta har som förstahandsval. 81 % har Kevinge som förstahandsalternativ, 464/572.

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.

Förslaget har arbetats fram med syftet att de individer som ställer sig i kön ska ha ett behov inom närliggande framtid samt att de ska behöva vänta i kön under kortare tid. Kö för seniorbostad och trygghetsbostad hanteras bäst som en och samma kö eftersom båda boendeformerna riktar sig till samma målgrupp.

Maria Alm

## Kriterier och prioritering för ansökan om trygghetsboende och seniorbostad

### *Alla sökande*

- Den sökande ska vara folkbokförd i Danderyds kommun.
- Den sökande ska fylla 80 år under året ansökan inkommer.

### *Grund för att prioriteras*

- Den sökande behöver en anpassad lägenhet pga. funktionsnedsättning.
- Sökande som saknar hiss i bostaden.

### *Övrig prioritering*

- Övriga sökande i kön blir anvisade utifrån kötid.

Engångsavgiften på 500 kr ersätts med en årlig kö avgift på 250 kr. Den sökande endast få tacka nej till erbjuden seniorbostad två gånger och därefter tas man bort ur kön.

## Erfarenheter från piloten på Kevinge

Samtidigt med kommunstyrelsens uppdrag rekvirerades stimulansmedel riktat mot att förebygga ensamhet för äldre. Detta möjliggjorde genomförandet av en pilot för trygghetsboende och aktivitetssamordnare på Kevinge. Slutrapporten presenteras som bilaga.

## Förslag till trygghetsboende på Kevinge

Kevingehusets A-del där reception och föreningar finns skulle kunna utvecklas till ett centrum för aktiviteter för seniorer både i huset och i närområdet. Socialkontoret bedömer att det finns behov av ett utvecklingsarbete för att främja mer öppenhet och inbjudande atmosfär även för dem som inte är medlemmar i en förening.

Socialkontoret behöver se över ett bättre nyttjande av lokalerna samt att rätt lokal används mer till det syfte som var tänkt från början, t.ex. gymnastiksal till gymnastik och sport. Det behöver också ses över hur restaurangen och lokalen för restaurangen kan utnyttjas längre tider än idag.

Socialkontoret bedömer att utvecklingen av aktiviteter och digitalisering behöver fortsätta. Aktivitetssamordnarens placering i receptionen i A-huset har bedömts vara en viktig del för bästa möjliga samordning och tillgänglighet för de boende. Servicen till boende stärktes. Samordningen med seniorträffarna utvecklades samt digitala inslag kunde samordnas.



Maria Alm

## Ekonomiska konsekvenser

Socialkontoret bedömer att kostnaden för inrättandet av en tjänst på 50 % som aktivitetssamordnare uppgår till ca 270 000 per år inkl. PO. Övriga kostnader som behövs är för anpassningar av reception och matsal. Socialkontoret föreslår att avsätta 300 000 kr för investeringsmedel under första året därefter 50 000 årligen.

Tekniska kontoret bedömer inte att omställningen av Kevinge bostäder till trygghetsboende kommer ha några omfattande ekonomiska konsekvenser. Utifrån ett fastighetstekniskt perspektiv behöver inga eller mycket begränsade åtgärder genomföras då lokalerna uppfyller det krav som socialkontoret har för ett sådant boende. Tekniska kontoret bedömer vidare 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 än de som tidigare redovisats för objekt 258. Dock har en verksamhetsanpassning i form av en investering att dra fram fiber i alla gemensamhetsutrymmen identifierats och detta behöver utredas vidare.

Utifrån det övriga beståendet som inte bedöms lämpligt som trygghetsboende kan tekniska kontoret konstatera att självkostnadsprincipen ej kommer kunna uppfyllas. Framförallt är detta konstaterande påtagligt för fastighetsbeståndet i Enebyberg som har stora underhållsbehov. De investeringar som är nödvändiga kommer inte kunna finansieras med de hyresintäkter som föreligger och en negativ resultaträkning är därmed att vänta för många år framöver. Alla eventuella hyreshöjningar är föremål för förhandling med hyresgästföreningen. Höjda intäkter eller specifika hyresnivåer kan därmed inte på något sätt garanteras.

Kommunen står inför omfattande investeringar i flera av kärnverksamheternas lokaler som LSS-boende, korttidsboenden samt skolor. Det medför stora utmaningar och en konkurrens om tillgängligt investeringsutrymme. En investeringssatsning i kommunens radhus ökar konkurrensen och skulle kunna riskera att påverka utrymmet och möjligheterna för underhållsinvesteringar i fastighetsnämnden övriga lokaler. Ur ett fastighetsägarperspektiv upptar radhusbestånden en oproportionerligt stor arbetsvolym både avseende interna och externa resurser.

Radhus som sådant är generellt inte en drifteffektiv bostadsform utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Byggnadstypen är inte effektiv avseende drift och skötsel och ställer stora krav på en annan typ av organisation och resurser än som vanligen hanteras av en allmännytta. En sådan organisation finns idag inte uppbyggd i kommunen. Sett utifrån perspektivet att de flesta av radhusen har ett omfattande underhållsbehov kan tekniska kontoret inte rekommendera denna typ av bostad som den mest kostnadseffektiva för att möta de behov av bostäder som Socialnämnden behöver i framtiden vare sig det är för ett trygghetsboende eller för sociala ändamål.



Maria Alm

## Socialkontorets yttrande

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.

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

Socialkontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge seniorbostäder (obj. 258) och tillhörande A-hus med föreningsverksamhet lämpar sig väl för trygghetsboende som boendeform. Övrigt bestånd bedöms inte vara lämpligt utifrån kriterierna för trygghetsboende. Socialkontoret ser positivt på att fler trygghetsboenden skapas i kommunen på sikt då det är en lämplig boendeform för äldre.

Socialkontoret bedömer att tjänsten som aktivitetssamordnare bör inrättas enligt förslag samt att införa föreslagna kriterier för kön till seniorbostäder och trygghetsboende för att skapa en serviceinriktad och moderniserad helhet för seniorer med mest behov.

För de bostäder som framgent inte kan konverteras till trygghetsboende rekommenderar socialkontoret i samråd med tekniska kontoret att alternativa användningsområden och inriktning utreds och att socialkontorets fortsatta behov av lägenheter för andra sociala behov och nyanlända analyseras i kommande utredningsarbete.

Britt-Marie Ekström  
SocialdirektörMaria Alm  
Avdelningschef

Handlingar i ärendet

*Bilaga 1. Slutrapport Förebygga ensamhet för äldre, Kevingehuset Pilot 2020-09-01 – 2020-12-31**Bilaga 2. Jämförelse med andra kommuner*Expedieras:  
Kommunstyrelsen  
Fastighetsnämnden  
KPR  
Kevinges boråd  
Föreningar verksamma i Kevinge