

Strategier och ramverk för mellanboendeformer för äldre i Göteborgs stad

Det är bra att det arbete vi så länge efterfrågat om att etablera alternativa anpassade boenden för äldre i Göteborg nu påbörjats och börjar hitta sina former. Det har varit efterlängtat av många, de äldre själva som idag saknar alternativa boenden för olika skeenden och behov i sina liv. Och för stadsdelsnämndernas äldreomsorg som inte själva kunnat bygga upp egna alternativ utan den kommuncentrala samordning som redan hade varit etablerad om tidigare förslag från oss hade vunnit gehör. Samt för alla de olika privata alternativ och byggare som är villiga att gå in bara det finns en tydlig kommunal motpart att föra diskussionen med för att realisera idéerna.

Tjänsteutlåtandet utgör en god grund för den fortsatta diskussionen med de konkretiseringar som måste till och för att med skyndsamt kunna gå från ord till handling. Vi har valt att se det uppdrag som nu formuleras som svaret på Folkpartiets motion om att etablera trygghetsboenden för äldre i Göteborg. Samt att i all boendeplanering se till att det finns boenden för äldre och andra med funktionsnedsättningar genom fullt tillgängliga boendelösningar i all ny- och ombyggnation. Det ligger också i tiden med de stimulansmedel för trygghetsboenden som regeringen avsatt utifrån den av regeringen tillsatta äldreboendedelegationens arbete.

Det viktiga är att hitta en Göteborgsmodell som gör det smidigt, enkelt och tydligt för hur olika alternativa boenden för äldre kan skapas i såväl befintligt bestånd som nybyggnation. Boende av olika slag alltifrån insprängda i det ordinarie bostadsbeståndet till egna boendeenheter med närhet till service och det som äldre efterfrågar inklusive olika inriktningar avseende exempelvis personliga intressen, språk eller boendemiljö.

Det är av central vikt att klara ut vilka typer av boenden det kan handla om och i vilken grad kommunen går in i det arbetet. Kommunens ansvar ligger i att tillförsäkra en god omvårdnad och social trygghet för de äldre med möjligheter till samvaro och delaktighet oavsett det är kommunen eller någon annan som utför arbetet. Det måste klargöras hur hemtjänst, hemsjukvård och träffpunkter med mera kan byggas upp och finansieras för att tillförsäkra detta i de nya boendena sam vilka bistånd som kan utgå för de boende som väljer att flytta dit respektive de som bygger och driver verksamheten. Vi vill särskilt poängtera vikten av samspelet med andra aktörer eftersom merparten av dessa boenden bör byggas upp och drivas av andra än kommunen för att garantera så stor bredd och fokus på de äldres behov och önskemål som möjligt.

Efterfrågan på olika anpassade boendelösningar för äldre är allt mer alarmerande i Göteborg enligt de undersökningar som gjorts av kommunen och andra aktörer. Den äldre som känner sig ensam, isolerad eller otrygg skall aldrig sakna ett bra alternativ.

I den fortsatta diskussionen och planeringen ser vi gärna också att termen ”mellanboende” inte bara hamnar inom citationstecken utan helt utranteras. Det handlar inte om boenden mellan det ordinära boendet som ung och frisk respektive det sista boendet som döende på något av dagens särskilda äldreboenden. Det ska vara ett boende för alltifrån den som börjat fundera på sin ålderdom och inte längre vill bo i den för stora villan eller lägenheten tre trappor upp utan hiss, till den som är riktigt gammal och inte längre kan och orkar på kvar i det gamla boendet. Det handlar om ett bra attraktivt anpassat boende för olika enskilda äldres önskemål, att kunna flytta till och bo i livet ut för den som vill.



Göteborgs Stad

Stadskansliet

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2010-05-05
Diarienummer 1326/09
Repronummer 128/10

Enheten för Vårld och utbildning

Senior Göteborg
Agneta Klingberg, Marianne Hermansson
Telefon 3680388, 3680305
E-post: agneta.klingberg@stadshuset.goteborg.se,
marianne.hermansson@stadshuset.goteborg.se

Strategier och ramverk för mellanboendeformer för äldre i Göteborgs stad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen godkänner föreslagna strategier och ramverk
2. Kommunstyrelsen förklarar stadskansliets uppdrag fullgjort

Sammanfattning

Antalet äldre människor i Göteborg ökar och utbudet av olika boendeformer för äldre är begränsat. För att möta äldres skiftande bostadsbehov behövs ett ökat, mer varierat och bättre anpassat utbud att välja på för kommunens invånare, där man kan bo kvar i större utsträckning när funktionerna avtar. Detta kan uppnås dels genom förbättringar av tillgänglighet och trygghet i det ordinära bostadsbeståndet dels genom att antalet mellanboenden ökar. Med mellanboenden avses bostäder i det ordinära bostadsbeståndet, som är tillgängliga utan behovsprövning enligt socialtjänstlagen. Mellanboendeformerna omfattar trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende. Ökningen av dessa bostäder kan ske både genom ombyggnad i befintligt bostadsbestånd och genom nybyggnad. Detta tjänsteutlåtande innehåller förslag till strategier för att påskynda förbättringar i befintligt bostadsbestånd och öka antalet mellanboenden. Tjänsteutlåtandet fokuserar på de områden där kommunen kan agera och innehåller också förslag till definitioner av de olika mellanboendeformerna, som underlag för kommunens agerande. Målsättningen är att ca 300-400 trygghetsbostäder planeras/tillkommer under perioden 2010-2012. Som en stimulans för etablering föreslås kommunala subventioner för personal och gemensamhetslokal.

2009-12-09 gavs fastighetsnämnden i uppdrag att tillsammans med berörda aktörer ta fram en plan för genomförande av strategierna. I uppdraget ingår att i samverkan utarbeta riktlinjer och hanteringsordning för subventioner till trygghetsboende.

Ekonomiska konsekvenser

Äldreboendedelegationens grunduppfattning är att utbyggnad av trygghetsboenden, trots ökade hemtjänstkostnader, kommer att innebära minskade kostnader för äldreomsorgen totalt genom minskade kostnader för särskilda boenden. Kommunala subventioner till fastighetsägare som skapar trygghetsboenden borde därför vara angeläget och ekonomiskt fördelaktigt för kommunen på sikt. På kort sikt kan kommunen emellertid få en merkostnad för den föreslagna subventionen av delar av personal- och lokalkostnader för 300-400 trygghetslägenheter på ca 4-5 mkr per år, liksom för de utvecklingsprojekt som kan bli en följd av de föreslagna strategierna.

Omvärldsperspektivet

Enligt en enkät från SABO fanns i mars uppgift om ca 2300 trygghetsbostäder för äldre i landet t ex i Helsingborg, som har egna kriterier för trygghetsboende antagna sedan ett par år. Dessa kriterier ligger till grund för kommunala subventioner av personal och kostnader för gemensamhetslokal. I många andra kommuner pågår planering av trygghetsboenden i olika utformning.

Bilaga

”Mellanboende” – kommunens definitioner

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2009-12-09 stadskansliet i uppdrag att i samverkan med berörda aktörer ta fram en strategi för att möta äldres skiftande bostadsbehov genom att skapa ett kommunövergripande ramverk för vad som ska anses ingå i begreppet ”mellanboende”. Fastighetsnämnden gavs samtidigt i uppdrag att tillsammans med berörda aktörer ta fram en plan för genomförande av strategin.

Handläggning

Ärendet har handlagts av stadskansliet och en brett sammansatt grupp av tjänstemän har haft möjlighet att bidra med synpunkter och förslag på innehållet i detta tjänsteutlåtande. Företrädare för Boplats Göteborg, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Förvaltnings AB Framtiden, lokalsekretariatet, Medichus och stadsdelsförvaltningarna Askim och Centrum har deltagit i utredningsarbetet och lämnat förslag och synpunkter. Stadskansliet har representerats av deltagare från flera enheter. Avstämningar har skett i en referensgrupp där privata fastighetsägare ingått. Avstämningar har även skett med äldreomsorgschefsgruppen och pensionärsrådet.

Bakgrund

Antalet pensionärer i staden kommer att öka kraftigt de kommande åren. Antalet personer i åldersgruppen 65 år eller äldre ökar från drygt 74 000 år 2009 till 92 000 år 2025. Antalet yngre pensionärer (65-74 år) ökar kraftigt i och med att antalet personer födda 1945 och framåt är många och dessa nu börjar uppnå pensionsåldern. Denna åldersgrupps storlek får stort genomslag på antalet äldre pensionärer från och med år 2020 och framåt. Idag bor 93 procent av göteborgarna över 65 år i det ordinära bostadsbeståndet, varav ca 2/3 i flerbostadshus och 1/3 i småhus. Ett problem redan idag är att många bor i bostäder som inte är funktionella för hushållen, vilket försvårar kvarboende och möjligheterna till ett aktivt och självständigt liv.

Utgångspunkter

Det finns hinder för kvarboende

Boendemiljöns utformning ger förutsättningarna för de äldres vardagsliv och hälsa. För de allra flesta äldre måste såväl funktionsnedsättningar som otrygghet och ensamhet hanteras genom åtgärder i den ordinarie boendemiljön. I en undersökning genomförd av SCB på uppdrag av Senior Göteborg bland göteborgare som har hemtjänst eller trygghetslarm anger två av tre svarande att de inte kan nå sin bostad direkt från markplan. Hälften har tillgång till hiss men några anger att en halvtrappa försvårar möjligheten att använda hissen. Det framgår också av undersökningen att trappor och nivåskillnader ställer till problem både i och utanför bostaden och att tunga ytterdörrar är det vanligaste hindret för framförallt kvinnor i flerfamiljshus. De svarande har svårare att förflytta sig utanför än inne i bostaden. Hälften av de svarande besöker inga träffpunkter – varken förening, bibliotek, café eller gården utanför. För sitt framtida boende prioriterar man främst att kunna leva ett självständigt liv där vardagen fungerar. Då är enkla åtgärder i entréer och i utemiljön av stor betydelse liksom att det finns tillgängliga gemensamhetslokaler i närmiljön.

En utveckling av hemtjänst och hemsjukvård, bostadsanpassning och individuella hjälpmedel samt anhörigstöd har ökat möjligheterna för äldre att bo kvar i det egna hemmet men utformningen av boendemiljöerna har inte hängt med i samhällsutveck-

lingen. Idag är det oftast kunden som anpassar sig till utbudet. Med tilltagande ålder minskar det sociala nätverket när vänner och släktingar dör. Äldre människor tillbringa mycket tid i hemmiljön och har sina känslomässiga band där och många föredrar att bo kvar även med skör hälsa. Detta framgår av olika forskningsrapporter. Insatser i det vanliga bostadsbeståndet som bidrar till kvarboende eller boende i rätt bostad ger en stor mänsklig och samhällsekonomisk vinst.

Pågående utvecklingsinsatser för trygg och tillgänglig boendemiljö för äldre

Senior Göteborg bedriver sedan flera år utvecklingsarbete för att stärka äldre göteborgares möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden. I detta sammanhang är fastighetsägarnas medverkan en förutsättning då de sitter på nyckeln till det befintliga bostadsbeståndet. Utvecklingsarbetet har bedrivits inom olika områden. I samarbete med bland annat Boplats Göteborg utvecklas konsumentupplysningen till äldre göteborgare genom exempelvis guiden ”Bekvämt hemma – hela livet” och temakvällar. Insikts- och kunskapsutveckling i form av utbildningar för personal som arbetar med fastighetsutveckling och underhåll hålls kontinuerligt i samarbete med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Utbildningarna har resulterat i konkreta förbättringar av tillgängligheten i samband med ombyggnader. Tillgänglighetsinventeringar i befintligt bostadsbestånd utifrån Göteborgs stads kriterier (T-märkning se nedan) pågår både inom de allmännyttiga och inom de privata bostadsföretagen. Göteborgs Stads Bostads AB har inventerat hela sitt bestånd och fått en överblick och ett underlag för prioriteringar av förbättringar samt ett stöd för uthyrare. Senior Göteborg stödjer också projekt som har fokus på förbättringar som kan mångfaldigas och spridas. Ett exempel är Bostads AB Poseidons samverkansprojekt på Stackmolnsgatan.

Incitament för att skapa bättre boende för äldre saknas

Som beskrivs ovan görs framsteg, men det behöver hända mycket mer för att önskade effekter ska uppnås i kommunen när det gäller boende för seniorer och förbättrad tillgänglighet. Detta visar en studie *Vem ska värna om tillgängligheten?* (Lindahl, Martini, Malmqvist 2010) som nyligen genomförts av FoU i Väst i Göteborg.

Studien visar att även om kunskapen finns om vad som behöver åtgärdas satsas det inte mycket på att förbättra det *befintliga* bostadsbeståndet. Det som engagerar äldre hyresgäster är hyran, trivseln och tryggheten. Fysisk tillgänglighet engagerar först när man drabbas. Äldre hyresgäster vill inte vara till besvär därför nås inte fastighetsägaren av brister i tillgänglighet eller användbarhet. Studien visar att varken hyresvärdar eller hyresgäster verkar se att det finns ett mervärde i god tillgänglighet med undantag för hisstillgänglighet.

Incitamenten att satsa på äldre hyresgäster är inte tillräckligt starka, trots att det finns rationella, ekonomiska och moraliska skäl att göra det. Studien visar att det finns en stor rädsla att äldre personer ska ställa stora krav på service. Allmännyttan befarar också en förskjutning av ansvarsgränser mellan dem och äldreomsorgen om allt fler äldre med stora vård- och omsorgsbehov kommer att bo kvar i sina ordinära bostäder i framtiden. Konklusionen av studien är att både den fysiska och sociala tillgängligheten behöver vara god för att skapa en god boendemiljö för äldre människor.

Stort intresse för olika boendialternativ finns

Utbudet av olika boendeformer för äldre är begränsat men intresset för att finna boendialternativ efter egna önskemål på den reguljära bostadsmarknaden är stort. En ny åldrandekultur håller på att växa fram. Den nya generationen äldre har högre inkomster och utbildning än äldre personer haft tidigare, vilket antas ligga bakom den ökade efterfrå-

gan på varierande boendeanternativ (SOU 2008:113). I *Bostadsvaneundersökning - Så använder vi våra bostäder* (Eriksson/Nylander) från Svensk Byggtjänst presenteras en ny studie som visar att den dominerande normen för nyproduktionen är den klassiska kärnfamiljen. Funktionsplaneringen av bostäder som används idag kom till på 70-talet och mycket har hänt sedan dess. Familje- och boendestrukturerna har genomgått stora förändringar. Sverige har ett mycket stort ensamboende, något som inte avspeglas i bostadsbeståndet. Äldre ensamstående efterfrågar t ex kollektivboende.

Centrala begrepp avseende tillgänglighet

Lagkrav anger Normalnivå – grundläggande tillgänglighet – anger mått som behövs för tillgänglighet och användbarhet i bostäder när manuell eller liten eldriven rullstol ska kunna användas. I toalettrum ska, efter ändring, finnas plats för hjälpare. (PBL och Boverkets föreskrifter)

Höjd nivå – utökad tillgänglighet – anger mått som förbättrar tillgängligheten för stora grupper funktionshindrade. Måtten förutsätter elektrisk rullstol för begränsad utomhusanvändning. (Boverkets föreskrifter)

T-märkning – tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd – anger marklägenhet eller att hiss finns till bostad, inga eller låga trösklar och att badrummet är funktionellt när rullator ska kunna användas. (Göteborgs stads kriterier antagna av fatighetsnämnden)

Statligt investeringsstöd till trygghetsbostäder har införts

Endast ett av äldreboendedelegationens flera olika förslag i betänkandet *Bo bra hela livet* har hittills genomförts - möjligheten till investeringsstöd som har kunnat utgå för särskilda boendeformer för äldre, gäller numera även trygghetsbostäder. Detta har skett genom ett tillägg i förordningen 2007:159 om investeringsstöd till äldreboendestäder.

De villkor som gäller för investeringsstödet är att trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Målgruppen är personer som fyllt 70 år. Inga andra köregler än ålder får förekomma. Det ska finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. Trygghetsboendena ska bemannas med personal vissa tider varje dag för aktiviteter och social gemenskap. De skall vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning. Lägenheterna ska ha god tillgänglighet, höjd nivå enligt SS91 42 21:2006. Investeringsstödet kan utgå till fastighetsägare både vid ny- och ombyggnad. Det är fokus på marknaden och öppet för många aktörer att agera. Stödet finns till och med år 2012 och handläggs av länsstyrelserna. För att få en fullständig bild av regler som gäller för statligt investeringsstöd 2009-2012 hänvisas till förordningen SFS 2007:159 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2007:8/BFS 2009:22.

Kvalitet i boendemiljön för äldre främjar hälsa

En del människor söker sig nytt boende när barnen flyttar hemifrån, andra när pensionsåldern nalkas, men många bor kvar alldeles för länge i en bostad som blir alltmer olämplig. Det är ett stort beslut att byta bostad, därför är det viktigt att det så långt som möjligt kan säkerställas att det nya boendet motsvarar uppställda förväntningar och olika behov. För att boendemiljön ska vara hälsofrämjande för äldre människor bör den vara fysiskt tillgänglig, förmedla en känsla av trygghet och trivsel och finnas i närheten av service av olika slag. Detta visar både forskning och Senior Göteborgs samlade erfarenheter.

Hälsofrämjande kvaliteter, både ”hårda” och ”mjuka”, som stärker möjligheten att bo kvar i vanliga bostäder:

Tillgänglighet: att boendet har ”rätt” läge och topografi och en ”förebyggande” standard - från T-märkt till svensk standard normal nivå eller höjd nivå. Tillgängligheten är god om de som använder miljön lätt kan anpassa sig till de krav miljön ställer. En frisk, gammal människa har inte samma ork och styrka som hon hade som ung.

Delaktighet: att man ingår i ett sammanhang – från att kunna påverka till att vara med konkret och utforma miljön och boendekulturen. Utvecklingen av informations- och kommunikationsteknik öppnar upp för nya möjligheter till delaktighet i samhället. Delaktighet bidrar till ett stabilt, tryggt och socialt fungerande bostadsområde.

Gemenskap: att man känner grannar - från en liten gemensam lokal med dagsljus och enkelt utrustat kök till flera olika lokaler och fullt utrustat kök. En lokal öppnar möjligheter för de informella sociala kontakterna och gemenskapen i vardagslivet

Trygghet: att säkerhet och teknisk stöd finns såsom brandlarm och påminnelsepanel, men även att det är städlat och att man känner sig trygg med sina grannar. Hissen spelar ingen roll om man inte känner sig trygg. Man vågar sig ändå inte ut.

Service: att platsen har kvaliteter – matbutik, kollektivtrafik, vårdcentral, café, restaurang etc. Att bas- och tilläggstjänster erbjuds - från personal varje dag som ansvarar för gemensamma måltider och aktiviteter till att de boende har tagit på sig ett delansvar för skötseln av huset.

Behov och efterfrågan av ovanstående kvaliteter utgör utgångspunkter för mål, strategier och definitioner nedan.

Mål

- Äldre ska ges större möjligheter att bo ändamålsenligt i det ordinära bostadsbeståndet
- Det ska finnas fler bostäder för äldre i olika boendeformer, så kallade mellanboendeformer (trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende)

Strategier för nå målen

Ordinärt boende för äldre människor är en bostadsförsörjningsfråga. Utgångspunkterna för valet av strategier är att det behövs ett nytänkande, en ambition att finna och använda enkla lösningar och befintliga strukturer samt att utveckla ett gott samarbetsklimat. Samverkan är en förutsättning för att hantera komplexa frågor som ingen enskild aktör har ensamt ansvar för och för att skapa förtroende mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer.

Strategier:

1. Öka kunskapen om äldres bostadsbehov och förutsättningarna i bostadsbeståndet
2. Verka för normalisering
3. Skapa förutsättningar för att intensifiera arbetet med tillgänglighet och höjd kvalitet i boendet generellt
4. Skapa förutsättningar för snabb ökning av mellanboenden

Strategi 1: Öka kunskapen om äldres bostadsbehov och förutsättningarna i bostadsbeståndet

För att prioritera rätt behöver kommunens aktörer en gemensam bild av äldres olika bostadsbehov avseende volymer, lokalisering och tillgänglighetsåtgärder. Kunskapen om de hälsofrämjande kvaliteterna inom befintligt bostadsbestånd behöver öka, liksom den lokala kunskapen om hur de äldre bor idag.

Delstrategi 1:1

Utveckla behovsanalysen genom ökad samverkan mellan stadsdelsnämnder, planerande nämnder och fastighetsägare. Genom att använda Boplats Göteborg och Framtidenkoncernens verktyg för kundundersökningar finns ytterligare möjligheter till kunskapsutveckling, liksom att ta tillvara Boplats funktion som mötesplats för seniorer, kommun och fastighetsägare.

Delstrategi 1:2

Öka takten i det påbörjade arbetet med tillgänglighetsinventeringar inom befintligt bostadsbestånd.

Strategi 2: Verka för normalisering

Boendet för äldre ska utvecklas på den vanliga bostadsmarknaden. Valfriheten behöver öka så att äldre, som vill flytta, har möjlighet att välja lämpliga och bekväma bostäder, utan behovsprövning enligt socialtjänstlagen. En förutsättning för valfrihet är kunskap om möjligheter och alternativ. Konsumentupplysning om olika boendeformer och bostädernas kvalitet med avseende på tillgänglighet och trygghet är viktig. För detta behövs även ökade kunskaper och medvetenhet om äldres behov hos fastighetsägarna. Som stöd till fastighetsägarna pågår redan en hel del arbete inom ramen för fastighetskontorets och Senior Göteborgs ordinarie uppdrag, exempelvis stöd vid T-märkning, insikt och kunskapsutveckling.

Delstrategi 2:1

Stimulera ökad flyttbenägenhet hos äldre mot mer ändamålsenliga bostäder genom satsning på kommunikation och information

- genom att involvera stadsdelsförvaltningarna och deras möjligheter att bidra i processen genom dialog med invånarna. Erfarenheterna från pilotprojektet i Askim bör tas tillvara.
- genom fortsatt satsning på konsumentupplysning genom Boplats Göteborg
- genom att ge tydligare information på Boplats om lediga lägenheters funktion och kvaliteter. Därigenom ökar möjligheterna att "rätt" kund får "rätt" bostad.
- genom att lägenheter som redan är tillgängliga enligt Göteborgs stads normer skall T-märkas och marknadsföras på Boplats Göteborg

Delstrategi 2:2

Verka för att äldre får tillgång till de mest ändamålsenliga bostäderna i samband med bostadsbyte hos en och samma fastighetsägare.

Strategi 3: Skapa förutsättningar för att intensifiera arbetet med tillgänglighet och höjd kvalitet i boendet generellt

Det finns cirka 250 000 bostadslägenheter i staden. Detta skall sättas i relation till en nyproduktion av cirka 1500 bostäder år 2010. I den tillgänglighetsinventering som gjorts av Bostadsbolaget i Göteborg kan ca 10 % av bostäderna T-märkas enligt Göteborgs stads kriterier.

Som tidigare konstaterats saknas det tillräckliga incitament för att satsa på att förbättra tillgängligheten även när det finns mycket kunskap om vad som behöver åtgärdas. Det behöver hända mycket mer för att önskade effekter ska uppnås när det gäller boende för seniorer och förbättrad tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd - inte bara i samband med nybyggnad och stora ombyggnader. Det är angeläget att fastighetsägarna planerar och avsätter resurser för tillgänglighetsåtgärder. Det är ofta lätt avhjälpta hinder som omöjliggör för den äldre att återvända till bostaden efter t ex ett lårbensbrott. Att öka framkomligheten för rollatoranvändare gör stor nytta. Var tredje person över 80 år använder rollator enligt uppgifter från Handikappinstitutet. I slutbetänkandet *Bo bra hela livet* föreslår äldreboendedelegationen att ett tillgänglighetsbidrag införs för åtgärder i befintliga flervåningshus. Ännu har inga beslut fattats avseende förslaget.

En konsekvens av den föreslagna nya Plan- och bygglagen är att bedömningen av byggnadens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall göras redan vid bygglovsprövningen och inte som nu vid en senare byggnadsmälan. Även i övrigt tydliggörs vilka krav som ska ställas på byggnadsverk vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring. Detta säkerställer att det blir rätt redan från början. Även reglerna om byggkontroll stärks genom att det tydliggörs vad kontrollen ska innehålla och vilka uppgifter och vilken kompetens kontrollansvarig ska ha (Prop. 2009/10:170).

Delstrategi 3:1

Öka kunskapen och nytänkandet kring sätt att arbeta med tillgängligheten i befintligt bostadsbestånd. För att stimulera arbetet med att hitta smarta lösningar för enkla förbättringar i befintligt bestånd föreslås att man inom ramen för handlingsplanen tar fram projekt med denna inriktning. Projekten skall utvärderas och resultaten kan innebära ett nytänk kring åtgärder, som betyder mycket för såväl invånarna som fastighetsägarna och kommunen. Erfarenheterna från projekten kan på sikt innebära generella tillgänglighetsåtgärder med inriktning mot strukturella och förebyggande lösningar som ett komplement till individuella lösningar med stöd av Lagen om bostadsanpassningsbidrag mm. Erfarenheterna kan också bidra till att klarlägga ansvarsförhållanden mellan generell bostadsplanering och bostadsanpassning och vad som genererar en hyreshöjning.

Delstrategi 3:2

Utveckla rådgivningen avseende tillgänglighet i samband med bygglov och kvalitetskontroll utifrån ny PBL. Den föreslagna Plan- och bygglagen kan öka stadsbyggnadskontorets möjligheter att ställa högre krav när det gäller tillgänglighet i samband med bygglov.

Strategi 4: Skapa förutsättningar för snabb ökning av mellanboenden

I begreppet mellanboendeformer ingår trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende, vilka definieras nedan. Utbudet av mellanboendeformer i Göteborg är litet jämfört med exempelvis Stockholm och Malmö. Idag finns ca 1600 seniorbostäder eller motsvarande i kommunen, men inga trygghetsbostäder. De enkäter som tidigare gjorts i kommunen visar att intresset för seniorboende eller motsvarande är betydligt större än

tillgången. Det framgår även av visat intresse för guiden över boendialternativ för personer över 50 år "Bekvämt hemma – hela livet", som Senior Göteborg och Boplats Göteborg gav ut i början av året. Det finns flera aktiva intressegrupper som vill medverka till gemenskapsboende i kommunen. Intresset från bostads- och byggbolag har varit begränsat. Idag finns endast ett gemenskapsboende i kommunen för personer i mogen ålder. Familjebostäder i Göteborg AB blockuthyr till föreningen Majbacken, som driver boendet. Efterfrågan för detta boende är mycket stort.

När det gäller trygghetsbostäder som skapas med stöd av det statliga investeringsstödet, kan man förutsätta att investeringsstödet tillsammans med hyresavgiften från den enskilde ska täcka de utökade kraven som gäller byggnaden och lägenheterna. Kostnaden för gemensamhetslokal och för daglig personal kan belasta hyresgästen eller helt eller delvis subventioneras av kommunen. Med de högt ställda krav som gäller för att få investeringsstöd och den korta tid stödet beviljas är det risk för litet utfall. Investeringsstödet kan dock betyda mycket för de fastighetsägare som redan är igång i planprocessen eller med ombyggnadsplaner. För både kommunen och fastighetsägarna är det angeläget med en mer långsiktig strategi.

Bedömningen av äldres behov av bostäder utgår från den förväntade demografiska utvecklingen i kommunen och resultatet i kommunens enkätundersökningar. När det gäller trygghetsboenden bedömer stadskansliet att ca 300-400 trygghetsbostäder fördelade över staden bör planeras/tillkomma under perioden 2010-2012, varav cirka en fjärdedel nyproducerade och resten genom ombyggnad. I ett första steg är ambitionsnivån att det ska finnas ett trygghetsboende i varje region. Stadskansliet bedömer också att kommunen ska verka för att ett par seniorboenden och ett par gemenskapsboenden planeras/tillkommer under perioden 2010-2012 både i form av nyproduktion och genom ombyggnad. Möjligheterna att uppnå de önskvärda volymerna är till en del beroende av kommunens engagemang i var och hur dessa boendeformer etableras.

Delstrategi 4:1

Fokusera på strategiska områden där kommunen kan påverka tillskottet av mellanboenden:

- Markanvisningsavtal
- Pågående planprocesser och stora ombyggnader
- Lämpliga objekt i kommunens eget fastighetsbestånd som kan byggas om

Delstrategi 4:2

Införa kommunala subventioner för personal och gemensamhetslokaler i trygghetsboenden. Som en mer långsiktig stimulans för etablering av trygghetsboenden föreslås kommunen bidra med subventioner till daglig personal och hyra för gemensamhetslokal. Grundansvaret för denna typ av insatser åvilar stadsdelsnämnderna, men kan med fördel under 2010-2012 drivas i projektform. Utifrån ett exempel, där kommunen bidrar med subvention med 0,5 tjänst per 30-40 trygghetslägenheter och för gemensamhetslokal upp till 2 kvm per hyresgäst, med 1000 kr per kvm och år, kommer kommunens årliga kostnad för subvention av delar av personal- och lokalkostnader för 300- 400 trygghetslägenheter att kosta ca 4-5 mkr per år.

För att säkra kvaliteten i trygghetsboenden med kommunala subventioner och för att möjliggöra att även ekonomiskt svagare grupper av äldre får tillgång till dessa bostäder bör utgångspunkterna för riktlinjerna vara att:

- trygghetsboendena uppfyller de krav som framgår av definitionen nedan

- samverkan har skett mellan fastighetsägare och stadsdelsnämnd före ansökan
- subvention lämnas för hyresrätter
- personalens kompetens fastställs av kommunen
- trygghetsbostäderna annonseras på Boplats

Olika åtgärder och lösningar behöver prövas. Det är därför viktigt med samarbete i stadsdelarna kring vad fastighetsägarna kan göra och vad stadsdelsförvaltning och näringsliv kan göra. Kan man mötas kring personal och servicetjänster, finna rationella former att tillhandahålla tjänster och samarbeta kring gemensamt lokalutnyttjande? Goda exempel och förebilder behövs för att visa vad det utvecklade boendet kan innebära. För att få en uppfattning om utvecklingen och bidragens betydelse måste etableringen av trygghetsboende tom 2012 följas upp och utvärderas. Inför en fortsatt utbyggnad efter 2012 behöver en grundligare behovsanalys göras.

Delstrategi 4:3

Utveckla rådgivning och processtöd till medborgarinitiativ och byggherrar som tillsammans verkar för fler mellanboenden.

Definitioner för olika mellanboendeformer

På den ordinära bostadsmarknaden är mellanboende ett samlingsbegrepp för olika boendeformer, som vänder sig till människor som planerar och vill ha ett tryggt och bekvämt boende som äldre. Mellanboenden kan vara allt ifrån bostadsrätter med inriktning på viss ålder till kollektivboende eller boende med trygghetsskapande gemensam service i hyresrätter. Boendeformerna prioriterar och uppfyller de kvaliteter som beskrivs ovan i olika omfattning.

Ur planerings-, kvalitets- och konsumentupplysningsperspektiv finns det behov av allmänt vedertagna definitioner av vad som menas med olika boendeformer för äldre. Äldreboendedelegationen föreslog allmängiltiga definitioner för olika boende- och vårdformer för äldre, men inga beslut kring detta har ännu fattats. Det enda som kan betraktas som någon slags allmän definition är de villkor som ställts upp för det statliga investeringsstödet till trygghetsboende, där åldern 70 och äldre är grundläggande. Det finns således ingen lagstiftning att hänga upp definitionerna på.

Nedan ges förslag till definition av de tre huvudgrupper som oftast förekommer i diskussionen kring mellanboenden. Dessa definitioner ska användas när kommunen agerar t ex vid eventuella subventioner, avtal, markanvisning och marknadsföring på Boplats Göteborg. Dessa skapar en gemensam grund för fortsatt utveckling hos såväl kommunen som fastighetsägare och andra berörda. Det kommer trots detta att kunna finnas olika typer av exempelvis trygghetsbostäder på marknaden, där kommunen inte är inblandad.

I detta tjänsteutlåtande behandlas inte biståndsbedömt särskilt boende för äldre, som kan vara både gruppboende för dementa och boende för äldre med mycket stora omvårdnadsbehov.

Trygghetsboende

Trygghetsboende är ett ordinärt boende avsett för personer som fyllt 70 år. Ett trygghetsboende kan utgöra en del i ett större bostadsområde eller del i ett flerbostadshus. Med trygghetsboende avses bostadslägenheter med god tillgänglighet och tillgång till gemensam lokal för samvaro och aktivitet och där de boende kan äta tillsammans samt

mötesplats utomhus som främjar gemenskap. Det ska finnas personalstöd varje dag för trygghet och aktiviteter. Tilläggservice, som kunden betalar själv, ska kunna förmedlas. Boendet ska ha nära till olika service. Boendet kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Nyproducerade trygghetsbostäder ska byggas i en våning eller med hiss vid flera våningar. Enligt Boverkets allmänna råd finns dimensionerande mått som är lämpliga vid utformningen av trygghetsbostäder i SS91 42 21 (höjd nivå). Dessa ska vara uppfyllda. *För nyproducerade trygghetsbostäder genom ombyggnad* är höjd nivå lämpligt.

Avsikten med trygghetsboende är att erbjuda äldre över en viss ålder den trygghet de eftersträvar och att de kan få tillgång till den när de önskar det. Det innebär att även allmänna ytor och gemensamma lokaler ska vara både tillgängliga och trygga att vistas i och att ta sig till.

Kommunen kan bidra med subventioner till gemensam lokal och personal för trygghetsbostäder i form av hyreslägenheter, om boendet uppfyller de mer detaljerade riktlinjerna som kommer att tas fram.

Den personal som beskrivs för trygghetsboende är inte vård- och omsorgspersonal, utan i de fall de boende behöver den typ av vård- och omsorg som normalt tillhandahålls av kommunens äldreomsorg gäller biståndsbedömd hjälp precis som i vanligt ordinarie boende.

Seniorboende

Seniorboende är ett ordinarie boende som utmärks av att de boende måste ha uppnått en viss ålder för att flytta in, vanligtvis 50-55 år. Ett seniorboende kan utgöra en del i ett större bostadsområde eller del i ett flerbostadshus. Vid nyetablering ska det finnas gemensam lokal för samvaro och aktiviteter samt mötesplats utomhus som främjar gemenskap. Tilläggservice, som kunden betalar själv, ska kunna förmedlas. Boendet ska ha nära till kommersiell service via gång- och cykelstråk och till kollektivtrafik. Boendet kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Nyproducerade seniorbostäder ska byggas i en våning eller med hiss vid flera våningar. Det är lämpligt att tillgänglighetsnivån är hög (SS91 42 21 höjd nivå).

I nyproducerade seniorboende genom ombyggnad ska tillgängligheten ha normalnivå. *I befintliga seniorboende* ska ambitionsnivån vara att bostäderna är minst t-märkta.

Avsikten med seniorboende är att erbjuda seniorer ett alternativ som ger ökade möjligheter till gemenskap med grannar och som stärker möjligheten att bo kvar i vanliga bostäder som äldre.

Gemenskapsboende

Ett gemenskapsboende är ett flerbetalningshus med vanliga bostäder, ofta lite mindre än ”normalstorlek”, och med gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sina intressen och umgås. Gemenskapsboende finns både för alla åldrar och för människor ”i andra halvan av livet”. Boendet kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Hyresgästerna är med konkret och utformar miljö och boendekulturen. Det är även vanligt att hyresgästerna tar på sig ett delansvar för skötseln av huset. Det finns s.k. livsstilsboende med snarlika kvaliteter men där fastighetsägaren ansvarar för skötsel och viss service. I Göteborg inviger Bostadsbolaget Majviken till sommaren.

Nyproducerade gemenskapsboenden ska byggas i en våning eller med hiss vid flera våningar. Det är lämpligt att tillgänglighetsnivån är hög (SS91 42 21 höjd nivå).
I nyproducerade gemenskapsboenden genom ombyggnad ska tillgängligheten ha normal nivå.
I befintliga gemenskapsboenden ska ambitionsnivån vara att bostäderna är minst T-märkta.

Avsikten med gemenskapsboende är att erbjuda ett alternativ som ger ökade möjligheter till delaktighet och gemenskap med grannar och som stärker möjligheten att bo kvar i vanliga bostäder som äldre.

Genomförande och uppföljning av strategierna

2009-12-09 gavs fastighetsnämnden i uppdrag att tillsammans med berörda aktörer ta fram en plan för genomförande av strategierna. I uppdraget ingår att i samverkan utarbeta riktlinjer och hanteringsordning för subventioner till trygghetsboende.

Handlingsplanen kommer att innefatta en konkretisering av strategierna med utgångspunkt i de ambitioner och definitioner som framgår av detta tjänsteutlåtande samt ett tydliggörande av roll- och ansvarsfördelningen i sammanhanget. Som konstaterats ovan är det ingen enskild aktör som ensam kan ansvara för genomförandet av strategierna, utan ett genomförande måste ske i bred samverkan mellan fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, Boplats Göteborg AB, Förvaltnings AB Framtiden, Senior Göteborg, lokalsekretariatet, Medichus och stadsdelsnämnderna. Även de privata fastighetsägarnas delaktighet förutsätts.

Sedan tidigare finns en ledningsgrupp för bostadsförsörjning för särskilda grupper etablerad för styrning och uppföljning av fastighetskontorets boendesociala arbete. I denna ledningsgrupp på förvaltningschefsnivå ingår representanter för fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningarna, Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg AB, Fastighetsägarna Göteborg Första regionen AB, social resursförvaltning, lokalsekretariatet, stadskansliet samt stadsbyggnadskontoret. Fastighetsdirektören är ordförande. Sedan 2009 utgör denna grupp även ledningsgrupp för fastighetskontorets arbete inom ramen för processägarskapet rörande bostäder för personer med funktionsnedsättning. Denna grupp föreslås få i uppdrag att styra och följa upp även arbetet med utarbetande och genomförande av den här aktuella handlingsplanen.

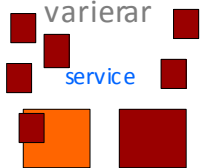
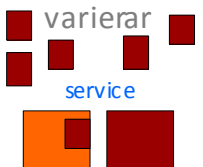
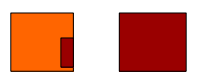
Samråd och samverkan

Ärendet är avstämt med äldreomsorgschefsgruppen
Samråd har skett i Göteborgs stads pensionärsråd 2010-04-27

Ingrid Larsson

Kerstin Karlsson

“Mellanboende” - kommunens definitioner

	ålders- gräns	bostadens lokalisering	upplåtelse- former	gemensam lokal	personall värd/värdinna	tilläggs- service	tillgänglighets- standard
Trygghets- boende	krav 70+	varierar  service	varierar hyresrätt* kooperativ hyresrätt bostadsrätt * vid kommunal subvention	krav mötesplats inomhus och utomhus för samvaro, aktiviteter och måltider tillsammans	krav varje dag kompetens* * vid kommunal subvention	krav erbjuds, kunde betalar	svensk standard nybyggnad: höjd nivå krav, en våning eller med hiss ombyggnad: höjd nivå lämpligt
Senior- boende	varierar ofta 55+	varierar  service	varierar hyresrätt kooperativ hyresrätt bostadsrätt	krav mötesplats inomhus och utomhus för samvaro och aktiviteter vid nyetablering	varierar	krav erbjuds, kunde betalar	svensk standard nybyggnad: höjd nivå lämpligt, en våning eller med hiss ombyggnad: normal nivå enligt PBL befintligt: ambnivå minst märkt
Gemenskaps- boende	varierar blandade åldrar ofta 55+	varierar  service	varierar hyresrätt kooperativ hyresrätt bostadsrätt	krav mötesplats inomhus och utomhus för samvaro, aktiviteter och måltider tillsammans	varierar delansvar för husets skötsel är vanligt	varierar erbjuds, kunde betalar hjälp från grannar är vanligt	svensk standard nybyggnad: höjd nivå lämpligt, en våning eller med hiss ombyggnad: normal nivå enligt PBL befintligt: ambnivå minst märkt