



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-24

SBN 2024-06-18

Diarienummer SBF-2023-02031

Handläggare Martin Storm

Telefon: 031 368 18 35

E-post: martin.storm@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag om överblick av senior- och trygghetsbostäder, utvärdering av Göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder samt analys av behovet av andra boendeformer för äldre

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag om att redovisa antalet trygghets- och seniorbostäder i befintliga planer samt prognos för framtida behov förklaras för fullgjort.
2. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag om att i dialog med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen utvärdera göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder förklaras för avslutat.
3. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag om att i dialog med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen analysera behovet av andra former för boende för äldre, inklusive biståndsbedömt trygghetsboende samt Stockholms Stads modell med biståndsbedömda servicehus förklaras för avslutat.

Sammanfattning

Vid sammanträdet 2023-11-21, § 651 beslutade stadsbyggnadsnämnden ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att (1) redovisa antalet trygghets- och seniorbostäder, (2) utvärdera Göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder, samt (3) analysera behovet av andra former för boende för äldre.

Detta tjänsteutlåtande omfattar en redovisning av uppdrag 1 samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till hantering av uppdrag 2 och 3.

Uppdrag 1 kan inte besvaras fullt ut då det saknas en samlad bild av hur många trygghets- och seniorbostäder det finns i staden. Bostäderna erhålls på en öppen bostadsmarknad som hyresrätt, ägarlägenheter, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Det finns inga incitament för fastighetsägarna att redovisa antalet lägenheter förutom då det finns en ekonomisk kompensation som de subventioner som exploateringsnämnden betalar ut i den så kallade göteborgsmodellen.

Uppdragen 2 och 3 ligger inte inom stadsbyggnadsförvaltningens kärnverksamhet och det saknas ekonomiska medel att genomföra utvärderingen. Uppdrag 2 - att utvärdera göteborgsmodellen - föreslås genomföras inom exploateringsnämndens uppdrag.

Uppdrag 3 - att analysera andra boendeformer för äldre - föreslås genomföras inom äldre samt vård och omsorgsnämndens uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadens ekonomi har stora utmaningar framöver kopplat till den demografiska utvecklingen. Trygghets- och seniorbostäder är boendialternativ som kan senarelägga ett vård- och omsorgsboende hos den ökande gruppen äldre vilket kan innebära lägre kostnader för Staden.

Uppdragen om att utvärdera göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder samt analysera behovet av andra former för boende för äldre ligger inte inom stadsbyggnadsförvaltningens kärnverksamhet och det saknas ekonomiska medel att genomföra utvärderingen. Om förvaltningen ska genomföra dessa uppdrag kommer andra utredningar och uppdrag att tvingas prioriteras ned och kan inte genomföras enligt förvaltningens verksamhetsplanering för 2024.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Trygghets- och seniorbostäder är boendialternativ som kan ge sociala vinster i form av ökad samvaro, ökad trygghet och ett senarelagt vård- och omsorgsboende.

Bilaga

Bilaga 1 - Utvärdering av trygghetsboende i Göteborgs Stad: Förslag på upplägg samt kostnadsberäkning för steg 1, FoU i Väst, Göteborgsregionen, 2024-04-26

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har gett stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att redovisa antalet trygghets- och seniorbostäder, utvärdera Göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder, samt analysera behovet av andra former för boende för äldre.

Beskrivning av ärendet

Vid sammanträdet 2023-11-21, § 651 beslutade stadsbyggnadsnämnden ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att

4. Redovisa antalet trygghets- och seniorbostäder i befintliga planer samt prognos för framtida behov.
5. I dialog med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen utvärdera göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder.
6. I dialog med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen analysera behovet av andra former för boende för äldre, inklusive biståndsbedömt trygghetsboende samt Stockholms Stads modell med biståndsbedömda servicehus.

I det följande ges en beskrivning av trygghets- respektive seniorboende samt av ”Göteborgsmodellen”. Därefter görs en redovisning av de tre uppdragen och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Trygghetsbostäder

Trygghetsboende är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilt boende för äldre som är biståndsbedömt. För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Trygghetsboenden är en bostadsform som tillkommit för att ge äldre personer tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsboenden i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och tillgänglig personal är gemensamma nämnare för många. Det finns också krav på en viss ålder för någon av lägenhetens boende.

Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och de boende hyr eller köper sin bostad på eget initiativ på den öppna bostadsmarknaden.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. Det finns flera koncept för seniorbostäder som erbjuds av såväl allmännyttiga som privata bostadsbolag och stiftelser. Vanligt är att någon av lägenhetens boende ska uppnått en viss ålder för att få ta del av bostadsutbudet, exempelvis 55 år eller äldre.

Upplåtelseformen kan vara hyresrätt, bostadsrätt, ägarlägenheter eller kooperativ hyresrätt i lägenhet eller småhus. Bostäderna erbjuds på den öppna bostadsmarknaden.

Göteborgsmodellen

Sedan 2012 lämnar Göteborgs Stad en subvention till trygghetsbostäder som bland annat uppfyller följande kriterier:

- Trygghetsboende är fysiskt tillgängliga bostäder där minst en person fyllt 70 år.
- Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 lägenheter om 1 – 3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter.
- Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvård.

- Det ska också finnas tillgång till gemensamhetsutrymme i nära anslutning till lägenheterna för hyresgästernas aktiviteter.
- Hyreslägenheter ska förmedlas via Boplats Göteborg eller HomeQ.

Dessutom tillkommer krav på tillgänglighetsanpassning eller tillgänglighetshöjande åtgärder av lägenheter och entré samt utformning av det närliggande området.

Subventionen är avsedd att bidra till att täcka merkostnaderna för gemensamhetslokal och trygghetsvärd. Beslut om subventioner för trygghetsboende fattas av exploateringsnämnden. Subventionen gäller både för nyproduktion och lägenheter i befintligt bostadsbestånd och är neutral i förhållande till upplåtelseform vilket innebär att både hyres- och bostadsrätter är aktuella.

Fastighetsägare som beviljas bidrag till start av trygghetsboende erhåller en startsubvention för tillgänglighetshöjande åtgärder i lägenheterna. Startsubventionen är 7 693 kr per lägenhet och det årliga bidraget för gemensamhetslokal och trygghetsvärd är 12 895 kr per lägenhet (2024 års nivå). För 2024 finns 16 miljoner kronor avsatta i exploateringsnämndens budget.

Uppdrag 1. Redovisa antalet trygghets- och seniorbostäder i befintliga planer samt prognos för framtida behov.

Antal trygghets- och seniorbostäder

Utbudet av både trygghetsbostäder och seniorbostäder är marknadsstyrt och antalet växlar med efterfrågan. Staden känner till antalet trygghetsbostäder som erhåller subventioner från Göteborgs Stad. I övrigt saknas uppgifter om antalet trygghets- och seniorbostäder.

Vid utgången av 2023 fanns beslut om 1 378 trygghetslägenheter i exploateringsnämnden. För närvarande är det cirka 200 av trygghetsbostäderna som inte bebos av en person över 70 år. Subventioner från Staden kan då inte betalas ut för dessa lägenheter enligt gällande kriterier.

Om- eller nybyggnad av trygghets- eller seniorboende har möjlighet att få bidrag från Boverket. Stödet ges till hyresbostäder eller kooperativa hyresrätter för personer som har fyllt 65 år. Enligt Länsstyrelsen har det sedan 2020 betalats ut stöd till 197 trygghets- eller seniorbostäder i Göteborg.

Planerade trygghets- och seniorbostäder

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde 2023-01-26, § 19 att fastställa en målsättning på 600 nya trygghetsbostäder under perioden 2023–2026.

Exploateringsförvaltningen har under 2023 varit i kontakt med de allmännyttiga och de privata bostadsbolag som tidigare visat intresse för att inrätta ytterligare trygghetsbostäder. En allmän information har lämnats till de cirka 50 fastighetsägare som skrivit på samarbetsavtal med Staden om att minska hemlösheten i Göteborg.

Exploateringsförvaltningen har i början av mars 2024 gjort ett stort informationsutskick till allmännyttiga och privata bostadsbolag i Göteborg. För närvarande har exploateringsförvaltningen fått avisering om två ansökningar för trygghetsbostäder på sammanlagt 75 bostäder.

Då trygghets- och seniorbostäder ingår i det ordinarie bostadsutbudet finns det ingen särskild redovisning av dessa bostadstyper vid detaljplanering eller bygglovhantering. Det finns detaljplaneprojekt där exploatören i samband med ansökan om planbesked angett att det är trygghets- eller seniorboende som planeras.

I sammanlagt sju positiva planbesked anges trygghets- eller seniorbostäder ingå i det planerade bostadsprojektet. Sammanlagt bedöms dessa sju planbesked omfatta 245 trygghets- eller seniorbostäder. Ytterligare ett planbesked med ett 30-tal trygghets- eller seniorbostäder är under handläggning.

För de exploateringsprojekt som Staden deltar i redovisar exploatörerna antal och planerat år för färdigställande av trygghets- och seniorbostäder. Sedan 2020 har det färdigställts 386 trygghets- eller seniorbostäder i exploateringsprojekten. Exploateringsförvaltningen har uppgifter om planerat färdigställande av trygghets- eller seniorboende för tre bostadsprojekt som omfattar totalt 68 lägenheter. Tiden för färdigställande av dessa lägenheter har bedömts mellan 2025–2032.

Utbudet av trygghets- och seniorbostäder växlar med efterfrågan och fastighetsägarna har inte några incitament (förutom de trygghetsbostäder som erhåller subventioner) att redovisa dessa till Staden. För privata om- eller nybyggnader som inte ingår i en detaljplan finns inga uppgifter om antalet planerade trygghets- och serviceboenden.

Prognos

Den enda prognos som finns är tidigare fastighetskontorets bedömning 2022-05-23 om fastighetsägarnas *möjligheter* att tillskapa sammanlagt 600 nya trygghetsbostäder under tidsperioden 2023–2026. Kommunfullmäktige fastställde 2023-01-26 § 19, målsättningen på 600 nya trygghetsbostäder under perioden 2023–2026.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023 menar över 60 procent av de 272 kommuner som svarat att de inte kan bedöma behovet av trygghetsbostäder på fem års sikt. Det finns stora variationer i förväntningarna över antalet tillkommande trygghetsbostäder i kommunerna. I de kommuner som förväntar sig flest trygghetsbostäder handlar det om ett tillskott på 0,17–0,34 trygghetsbostäder per 1000 invånare. Motsvarande siffror för seniorboende saknas.

Uppdrag 2. Utvärdera göteborgsmodellen avseende trygghetsbostäder

Utvärdering

Förvaltningarna har bedömt att det är en fördel om en oberoende part kan genomföra utvärderingen som en del i en kunskapsbaserad verksamhetsutveckling. I dialog med exploateringsförvaltningen och äldre samt vård och omsorgsförvaltningen har FoU i Väst, Göteborgsregionen (GR) tillfrågats om att göra en utvärdering av göteborgsmodellen.

En utvärdering av trygghetsboende ligger i linje med GR:s strategiska inriktning samt arbetet med Agenda 2030. GR kan åta sig utvärderingen med början 2024 och har föreslagit en plan för genomförandet i två steg (se bilaga).

Det första steget är kartläggande och orienterande till sin karaktär och innefattar ett processlett utforskande av fokus för trygghetsboende. I steg 1 besvaras två övergripande frågeställningar:

1. Vad utgör den grundläggande idén med boendeformen trygghetsboende enligt Göteborgsmodellen?

2. Vilka villkor och förutsättningar påverkar Göteborgs Stads arbete med trygghetsboende?

Syftet med det framtagna underlaget är att underlätta för de berörda förvaltningarna i staden att samlas kring en gemensam och kunskapsbaserad förståelse av idén med trygghetsboende liksom hur boendeformen bör utvärderas i steg 2. Utvärderingens steg 1 förväntas vara klar våren 2025 och kostnaden uppskattas till cirka 270 000 kronor.

Resultatet av steg 1 ger underlag till vad som ska utvärderas i steg 2. I diskussionen mellan berörda förvaltningar har flera intressanta teman berörts. Det är frågor om modellens måluppfyllelse, dess betydelse för invånarna respektive de boende samt frågor om samverkan och finansiella aspekter av modellen.

Mer detaljerad planering och en bedömning av kostnaderna görs efter genomförandet av steg 1. Stadsbyggnadsförvaltningen antar att steg 2 kommer att kosta ungefär lika mycket som steg 1, det vill säga cirka 300 000 kronor.

Uppdrag 3. Analysera behovet av andra former för boende för äldre, inklusive biståndsbedömt trygghetsboende samt Stockholms Stads modell med biståndsbedömda servicehus

Andra former

Efter det att uppdrag 2 slutförts kan uppdrag 3 påbörjas. Analysen av andra former av boende för äldre bör jämföras med den utvärdering som görs inom uppdrag 2 för att få en likvärdig bedömning. Analysen bedöms kunna påbörjas våren 2025 och färdigställas till hösten 2025.

Bedömningen av behovet av biståndsbedömt boende är ett viktigt inspel till stadsbyggnadsnämndens uppdrag att ta fram förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen samt i arbetet med att prioritera detaljplanarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att kostnaden för uppdrag 3 är ungefär samma som för steg 2 i uppdrag 2, det vill säga cirka 300 000 kronor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppdrag 1

Staden har ingen samlad bild över antalet trygghets- och seniorboenden då dessa bostäder ingår i det ordinarie bostadsutbudet. Det finns därför inte heller förutsättningar att redovisa vare sig befintliga, planerade eller en prognos för framtida behov av trygghets- eller seniorboende.

Tabellen här nedan visar en sammanställning av det stadens förvaltningar känner till om antalet trygghets- och seniorbostäder i Göteborg 2024-04-15.

	2020–2023	<i>Ansökt/planerat 2024-</i>
Statliga bidrag	197 bostäder (om- och nybyggnad)	<i>Inga ansökningar för närvarande enl. länsstyrelsen</i>
Färdigställda i exploatering	386 bostäder (nybyggnad)	<i>Sammanlagt 68 bostäder (nybyggnad)</i>
I pågående detaljplaner	Inga uppgifter	<i>Inga uppgifter</i>

Positiva planbesked	Inga uppgifter	<i>245 bostäder (nybyggnad)</i>
Stadens beslut om subventioner för trygghetsbostäder	1 378 trygghetsbostäder (om- och nybyggnader sedan 2012)	<i>Sammanlagt 75 trygghetsbostäder (om- och nybyggnad)</i>

Uppdrag 2

Att utvärdera Stadens bidrag och subventioner ingår inte i stadsbyggnadsförvaltningens kärnuppdrag. En utredningskostnad på cirka 600 000 kr ryms inte inom stadsbyggnadsförvaltningens budget. Den redan beslutade neddragningen av utredningskostnaderna under 2024 bedöms påverka framdriften i flera projekt som tillhör stadsbyggnadsförvaltningens kärnverksamhet.

De förvaltningar som är direkt berörda av subventionernas effektivitet bör vara intresserade av att en utvärdering genomförs. Kunskapen om hur subventionerna fördelas och om det ger den effekt som avses är en del i förvaltningarnas verksamhetsutveckling. Detta kan ge svar på om något i riktlinjerna behöver justeras eller om nya former för att tillgodose målgruppens behov av bostäder ska tas fram.

De berörda förvaltningarna, exploateringsförvaltningen och äldre samt vård och omsorgsförvaltningen har meddelat att de inte har möjlighet att bidra till utvärderingen finansiellt under 2024 då de inte budgeterat för det.

Exploateringsförvaltningen är den förvaltning som budgeterar för trygghetsboenden enligt göteborgsmodellen. Exploateringsförvaltningen är då direkt berörd av resultatet för uppdrag 2 som kan leda till en effektivare subvention och i förlängningen mindre utgifter för staden. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att uppdrag 2 hanteras inom exploateringsnämndens uppdrag.

Uppdrag 3

Alternativa boendeformer för äldre såsom biståndsbedömda trygghetsboenden och Stockholmsmodellen med biståndsbedömda servicehus är en uppgift som, om de införs, kommer att handläggas av äldre samt vård och omsorgsförvaltningen. Att analysera behov och även andra former av boende för äldre bör då ledas av äldre samt vård och omsorgsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att uppdrag 3 hanteras inom äldre samt vård och omsorgsnämndens uppdrag.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Jenny Adler

Avdelningschef Strategi och Taktik