



Handling 2022 nr 242

Målsättning för trygghetslägenheter perioden 2023–2026

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 23 september 2022 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. En målsättning på 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023–2026 fastställs.
2. De ekonomiska konsekvenserna hänskjuts till ordinarie budgetprocess.
3. Fastighetsnämndens förslag om att hantera kostnader och budget för beviljade subventioner inom ramen för transfereringar, N205, avslås.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna från S, V och MP som yttrande en skrivelse från den 30 november 2022.

Göteborg den 30 november 2022
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yttrande
2022-11-30

S, V, MP

Yttrande angående Målsättning för trygghetslägenheter perioden 2023–2026

Trygghetslägenheter är en välfungerande och efterfrågad boendeform, som också är till stor nytta för staden. Det är därför viktigt att staden har en hög ambitionsnivå när det gäller att tillskapa fler trygghetslägenheter och ge fler göteborgare tillgång till denna boendeform. Tyvärr har nyskapade trygghetslägenheter i nyproduktion ofta för dyr hyra för målgruppen vilket gör att färre kan hyra. Samtidigt tillskapar allmännyttan fler i det befintliga beståndet vilket är positivt, men på sikt bidrar det även till att det finns färre hyresrätter med överkomlig hyra på bostadsmarknaden.

Vi kommer under kommande mandatperiod att noggrant följa måluppfyllelsen och vid behov förstärka målsättningen för antalet trygghetslägenheter. Samtidigt behöver vi titta på åtgärder för att kunna höja målsättningen för trygghetslägenheter i nyproduktion.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-09-23

Diarienummer 0762/22

Handläggare

Karin Magnusson

Telefon: 031-3680580

E-post: karin.magnusson@stadshuset.goteborg.se

Målsättning för trygghetslägenheter perioden 2023–2026

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. En målsättning på 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023–2026 fastställs.
2. De ekonomiska konsekvenserna hänskjuts till ordinarie budgetprocess.
3. Fastighetsnämndens förslag om att hantera kostnader och budget för beviljade subventioner inom ramen för transfereringar, N205, avslås.

Sammanfattning

Trygghetsboende är fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter 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 gemensamhetslokal i nära anslutning till lägenheterna för de boendes aktiviteter som till exempel föreläsningar, sociala möten och fysiska aktiviteter.

Föreslagen målbild innebär 600 nya trygghetslägenheter för perioden vilket innebär att antal trygghetslägenheter 2026 uppgår till cirka 2100.

Frågan om finansiering hanteras inom ramen för Göteborgs Stads ordinarie budgetprocess och bör därmed inte beslutas inom föreliggande ärende. Enligt stadsledningskontorets bedömning har nämnden erhållit medel som täcker kostnaderna för planerade trygghetsbostäder fram till och med 2024. Från och med 2025 behöver den nya exploateringsnämndens behov av utökat kommunbidrag prövas i förhållande till övriga behov i kommande budgetberedning, förutsatt att målet för 2022, 2023 och 2024 uppfylls i enlighet med den föreslagna målbilden.

Fastighetsnämnden har föreslagit att kostnaderna för subventioner hanteras på samma sätt som bostadsanpassningsbidraget, vilket innebär att kostnaderna för subventioner hanteras i en separat förvaltning, N205, skilt från fastighetsnämndens ordinarie budget. Stadsledningskontoret delar inte fastighetsnämndens bedömning om att hantera subventionerna för trygghetsboende på så sätt. Denna hanteringsordning är inte lämplig ur ett ekonomistyrningsperspektiv och bör endast tillämpas i undantagsfall.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Subventionen utgår under 2022 med 11 561 kronor per år per beslutad trygghetslägenhet. Subventionen betalas ut varje kvartal i efterskott efter redovisning från fastighetsägaren

kring vilka lägenheter som ingår i trygghetsboendet samt vilka personer 70 år eller äldre som bor i lägenheterna. För nya trygghetslägenheter kan även fastighetsägaren erhålla en startsubvention på 6 562 kronor per lägenhet (år 2022) efter att vissa tillgänglighetshöjande åtgärder är utförda i lägenheten.

När många äldre personer bor i ett trygghetsboende finns det bättre förutsättningar för hemtjänsten till en mer kostnadseffektiv planering, exempelvis kan personaltransporterna hållas nere. Ur ett hela staden-perspektiv är trygghetsboenden ett alternativ till ordinärt- och särskilt boende. Stadsledningskontorets bedömning är att tillgången till trygghetsboende kan bidra till en minskad efterfrågan av särskilt boende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Trygghetsboende där många äldre personer bor kan spara bilresor för hemtjänstens och hemsjukvårdens medarbetare, vilket i sin tur värnar om miljön.

Bedömning ur social dimension

Trygghetsboende skapar möjligheter för äldre personer att välja att bo kvar längre i ordinärt boende. Det är stadsledningskontorets bedömning att trygghetsbostäder kan tillgodose äldres behov av gemenskap och trygghet och därmed öka livskvaliteten.

Införandet trygghetslägenheter har skett med en relativt stor geografisk spridning. Boendeformen finns i dagsläget i sju av tio stadsområden. Då trygghetsboende främst tillkommit genom att använda redan befintliga lägenheter, har hyresnivåerna kunnat hållas på en rimlig nivå. Det bidrar till att även hushåll med mer begränsade ekonomiska resurser kan bo i dessa lägenheter.

Trygghetslägenheter ska också ses mot bakgrund av den demografiska utvecklingen där andelen och antalet äldre ökar. I Sverige finns trygghetsboende i olika former runt om i landet. Beroende på förutsättningar i respektive kommun har trygghetsboenden utformats på olika sätt. Det som förefaller vara gemensamt är att det alltid finns en gemensamhetslokal och en värd som bemannar den samma. Det finns olika lösningar på hur kommuner finansierar konceptet. Vissa kommuner väljer att arbeta med subvention lika Göteborg, i vissa kommuner tillhandahåller kommunen värden och i vissa fall delfinansieras konceptet via en extra avgift på hyran.

Bilaga

1. Fastighetsnämndens handlingar 2022-05-23, §92

Ärendet

Ärendet avser förslag från fastighetsnämnden om målbild inom perioden 2023-2026 för antal trygghetslägenheter samt finansiering.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stad har infört en kommunal subvention till fastighetsägare som inrättar trygghetsbostäder i Göteborg. Kommunfullmäktige beslutade om nya riktlinjer för kommunal subvention till trygghetsbostäder 2020-02-20 §13, dnr 1075/19.

Förutom målbild föreslår fastighetsnämnden att de ekonomiskt kompenseras utifrån redovisat budgetbehov som följer av ny målbild samt att kostnaderna för beviljade subventioner ska hanteras inom ramen för transfereringar, N205.

Trygghetsboende i Göteborgs Stad

Trygghetsboende är fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter. Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvärd. Det ska också finnas tillgång till gemensamhetslokal i nära anslutning till lägenheterna för de boendes aktiviteter som till exempel föreläsningar, sociala möten och fysiska aktiviteter.

Den kommunala subventionen är avsedd att bidra till att delvis täcka merkostnaden för gemensamhetslokal och trygghetsvärd. Beslut om subventioner för trygghetsboende fattas av fastighetsnämnden. Subventionen gäller för både nyproduktion och lägenheter i befintligt bostadsbestånd. Vidare är subventionen neutral i förhållande till upplåtelseform vilket innebär att både hyres- och bostadsrätter är aktuella.

Subventionen utgår under 2022 med 11 561 kronor per år för beslutad trygghetslägenhet. Subventionen betalas ut varje kvartal i efterskott efter redovisning från fastighetsägaren kring vilka lägenheter som ingår i trygghetsboendet samt vilka personer 70 år eller äldre som bor i lägenheterna. För nya trygghetslägenheter kan även fastighetsägaren erhålla en startsubvention på 6 562 kronor per lägenhet (år 2022) efter att vissa tillgänglighetshöjande åtgärder är utförda i lägenheten. För att erhålla startsubventionen för en lägenhet ska det finnas en spisvakt i lägenheten, trösklarna ska vara borttagna eller kompletterade med tröskelramper. Det ska även finnas ett digitalt tittöga i lägenhetsdörren samt att badrummet ska ha ett stödhandtag i duschen.

Lägesrapport

Målbilden är 1 830 lägenheter till och med 2022, vilket innebar att 1 000 nya trygghetslägenheter behövde tillskapas inom perioden 2019-2022. Vid utgången av 2021 hade Göteborgs Stad beviljat 29 trygghetsboenden om totalt 1 303 lägenheter. Trygghetsboenden finns i sju av tio stadsområden.

För 2022 rapporterar fastighetsnämnden i delårsrapporten per augusti att de beviljat 75 lägenheter. Det har inkommit 140 nya ansökningar som nu handläggs och prognostiseras starta under årets sista kvartal. Sammantaget innebär detta att fastighetsnämndens prognos är att det kommer finnas 1 518 lägenheter vid målperiodens utgång. Det är gentemot målbilden en differens på minus 312 lägenheter.

Målbild för perioden 2023-2026

Fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige fastställer att målvärdet för perioden 2023-2026 är 600 nya trygghetslägenheter.

Nämnden anger att målsättningen bygger på att de kommunala fastighetsägarna tillskapar cirka 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna tillskapar cirka 200 lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktionen står för 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026.

Ekonomi

Stadsledningskontoret har gjort nedanstående för att åskådliggöra de ekonomiska effekterna av vad fastighetsnämndens förslag till förändrad målbild väntas innebära fram till år 2026.

Enligt stadsledningskontorets beräkning har fastighetsnämnden utifrån tidigare erhållet och tilldelat kommunbidrag kompenserats till och med år 2024 för såväl nya trygghetslägenheter som redan beslutade subventioner. Från och med 2025 behöver den nya exploateringsnämndens behov av utökat kommunbidrag prövas i förhållande till övriga behov i kommande budgetberedning, förutsatt att målet för 2022, 2023 och 2024 uppfylls i enlighet med den föreslagna målbilden.

Fastighetsnämnden har beräknat att prognosen för antalet nya beviljade trygghetslägenheter för 2022 väntas uppgå till 215 nya lägenheter vid årets slut. Stadsledningskontoret är dock tveksamma till detta med bakgrund av att det 31 augusti endast tillkommit 75 lägenheter.

<i>Belopp i mkr</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Antal lägenheter (ingående)	830	976	1 159	1 303	1 518	1 668	1 818	1 968
Nya	146	183	144	215	150	150	150	150
Antal lägenheter (utgående)	976	1 159	1 303	1 518	1 668	1 818	1 968	2 118
Tilldelat kommunbidrag	12,9	12,9	17,1	21,4	21,9	21,9	21,9	21,9
Utfall/prognos	9,3	12,3	13,4	17				
Kostnad ingående antal				15,1	17,5	19,3	21,0	22,8
Nya (halvårseffekt)				1,2	0,9	0,9	0,9	0,9
Nya uppstart (max)				1,4	1,0	1,0	1,0	1,0
Totalt				17,7	19,4	21,1	22,9	24,6
Tillkommande behov					-2,5	-0,8	1,0	2,7

Fastighetsnämnden föreslår att en förändrad budgetmodell för subventionerna, den att kostnaderna för subventionen hanteras på samma sätt som bostadsanpassningsbidraget. Detta innebär att kostnaderna för subventionen hanteras i en separat förvaltning, N205, skilt från fastighetsnämndens ordinarie budget. En årlig ram tilldelas, men nämnden är då garanterad täckning, även om ramen överskrids. Enligt fastighetsnämnden medför en sådan lösning att överbudgetering undviks och att nämndens utrymme att bevilja nya subventioner säkerställs. Det minskar också administrationen kring budgetering och

uppföljning av subventionen som ökar i takt med att det totala antalet beviljade subventioner ökar.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret anser att lägenheter i trygghetsboende är positivt för såväl medborgare som för verksamheten inom äldre, vård och omsorg. Årlig lägesrapportering görs inom ramen för Göteborgs Stads ordinarie uppföljningsprocess.

Fastighetsnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att besluta om:

1. Att fastställa målet på 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023 – 2026.
2. Att ekonomiskt kompensera fastighetsnämnden utifrån redovisat budgetbehov som följer av den nya målbilden.
3. Att hantera kostnader och budget för beviljade subventioner inom ramen för transfereringar, N205.

Från och med 2023 kommer den nya exploateringsnämnden ansvara för trygghetslägenheter.

Stadsledningskontoret bedömer att det är viktigt med en utbyggnad och stödjer målbilden på 600 nya trygghetslägenheter för perioden år 2023–2026, vilket innebär att antal trygghetslägenheter 2026 uppgår till cirka 2100.

Stadsledningskontoret kan konstatera att fastighetsnämnden är en bit ifrån nuvarande målbild. Vid utgången av 2021 fanns 1303 lägenheter och fastighetsnämndens prognos till och med 2022 är 1518. Skäl som anges för avvikelserna är att det skapas ytterst få trygghetslägenheter i nyproduktion med en hyresnivå som målgruppen har ekonomiska förutsättningar att hyra, samt förseningar i byggprocessen. I stort sett alla trygghetslägenheter har skapats genom att omvandla befintliga lägenheter till trygghetslägenheter. Det har varit en stor framgång och möjliggjort ett bra och ekonomiskt överkomligt kvarboende för målgruppen.

När det gäller ekonomiska behovet är fastighetsnämnden finansierad för befintliga lägenheter löpande vilket innebär att det är utökningen som behöver finansiering. Frågan om finansiering hanteras inom ramen för Göteborgs Stads ordinarie budgetprocess och bör därmed inte beslutas inom föreliggande ärende. I budgetförutsättningar för år 2023–2025 skrev stadsledningskontoret följande.

”Kommunstyrelsen fattade 2020-11-11 § 922 beslut att den politiska målbilden om 1 200 trygghetsbostäder för mandatperioden 2019–2022 kvarstår. Detta skulle innebära en total kostnad om 64,3 mkr för den angivna perioden om målet nås. I samma beslut fattade kommunstyrelsen också beslut att den årliga lägesrapporteringen, som tidigare getts i ett särskilt ärende, ska genomföras inom Göteborgs Stads ordinarie uppföljningsprocess. Vid förändrad målbild ska frågan behandlas i särskilt ärende till kommunstyrelsen. Trygghetsboenden kommer enligt nuvarande inriktning att hanteras av nämnden med ansvar för exploatering i den nya organisationen för stadsutveckling. För 2023 bedömer stadsledningskontoret att nämnden med ansvar för exploatering har medel för den planerade volymen trygghetsbostäder, eftersom endast 144 nya lägenheter byggdes under 2021 då nämnden erhöll budget motsvarande nybyggnation av 300 bostäder. 2021 fick fastighetsnämnden ytterligare 4,2 miljoner kronor för att täcka kostnader för de 300 nya bostäderna. För 2022 fick de ytterligare 4,3 miljoner kronor.

Enligt plan för 2023 ligger budget om ytterligare 0,5 miljoner kronor. Utifrån detta finns inget behov av ytterligare medel för nya bostäder, då ej upparbetade medel från 2021 och tidigare år bör täcka dessa kostnader inför 2023. Målbilden om 1 200 nya trygghetsbostäder sträcker sig fram till 2022. Enligt fastighetsnämndens rapportering har totalt 474 nya bostäder tillkommit under perioden 2019–2021. För 2022 är prognosen enligt fastighetsnämndens delårsrapport mars att 150 nya lägenheter kommer att beviljas subvention. Stadsledningskontoret kan konstatera att finansiering finns för utökning enligt plan för 150 lägenheter för 2023. För 2024 och framåt behöver nämnden återkomma om ny målbild”.

Stadsledningskontoret har gjort en ny värdering inom aktuellt ärende. Utifrån tidigare erhållet och tilldelat kommunbidrag för trygghetslägenheter och det antal trygghetslägenheter fastighetsnämnden har beviljat subventioner för, har fastighetsnämnden kompenserats fram till och med år 2024, enligt stadsledningskontorets beräkning. Se tabell på s. 4. Från och med 2025 behöver den nya exploateringsnämndens behov av utökat kommunbidrag prövas i förhållande till övriga behov i kommande budgetberedning, förutsatt att målet för 2022, 2023 och 2024 uppfylls i enlighet med den föreslagna målbilden.

Fastighetsnämnden har föreslagit att kostnaderna för subventioner hanteras på samma sätt som bostadsanpassningsbidraget, vilket innebär att kostnaderna för subventioner hanteras i en separat förvaltning, N205, skilt från fastighetsnämndens ordinarie budget.

Stadsledningskontoret delar inte fastighetsnämndens bedömning om att hantera subventionerna för trygghetsboende på så sätt.

Stadsledningskontoret menar att fastighetsnämnden bör ha ansvaret för att utbyggnaden till den fastställda målbilden sker i enlighet med den ekonomiska tilldelning som nämnden erhållit och att nämnden ansvarar för eventuella ekonomiska avvikelser. En hanteringsordning liknande den för nämndens transfereringar (N205) där nämnden inte behöver ta det ekonomiska ansvaret för de beslut som den fattar, förutsätter att det avsätts kommuncentrala reserver för att kunna möta eventuella avvikelser. Denna hanteringsordning är inte lämplig ur ett ekonomistyrningsperspektiv och bör endast tillämpas i undantagsfall. Vidare konstaterar stadsledningskontoret att fastighetsnämnden föreslagit samma hanteringsordning i ärende dnr 0982/20. Stadsledningskontoret gjorde samma bedömning då som nu.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Förslag på ny målsättning för trygghetsboende för perioden 2023-2026

§ 92, 1899/22

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden godkänner förslag på målbild för egen del och föreslår kommunfullmäktige att besluta:

1. Att fastställa målet på 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023-2026.
2. Att ekonomiskt kompensera fastighetsnämnden utifrån redovisat budgetbehov som följer av den nya målbilden.
3. Att hantera kostnader och budget för beviljade subventioner inom ramen för transfereringar, N205.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-05-23

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Dag för justering

2022-06-02



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-05-23

Diarienummer 1899/22

Handläggare

Johan Bornhall

Telefon: 031-368 13 55

E-post: johan.bornhall@fastighet.goteborg.se

Förslag på ny målsättning för trygghetsboende för perioden 2023-2026

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag på målbild för egen del och föreslår kommunfullmäktige att besluta:

1. Att fastställa målet på 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023 – 2026.
2. Att ekonomiskt kompensera fastighetsnämnden utifrån redovisat budgetbehov som följer av den nya målbilden.
3. Att hantera kostnader och budget för beviljade subventioner inom ramen för transfereringar, N205.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har infört en kommunal subvention till fastighetsägare som inrättar trygghetslägenheter i Göteborg. Vid utgången av 2021 fanns 29 beviljade trygghetsboenden om totalt 1 303 lägenheter. Kommunstyrelsen beslutade 2014 om ett mål på 1 000 nya trygghetslägenheter fram till och med 2018 samt 2019 om ett mål på 1 200 nya trygghetslägenheter fram till och med 2022.

Tidigare utvärderingar visar att både fastighetsägare och hyresgäster är nöjda med konceptet trygghetsboende. Det framkommer många fördelar där den gemensamma nämnaren är att ett trygghetsboende bidrar till en ökad social gemenskap och trygghet. Trygghetsvärden är avgörande i arbetet att skapa en gemenskap och delaktighet. Utöver ökad trivsel för de boende medför även boendeformen minskade kostnader för äldreboende utifrån att möjligheten till kvarboende ökar.

Förslag på nytt mål för perioden 2023 - 2026 är 600 nya trygghetslägenheter. I tjänsteutlåtandet föreslås även en förändrad ekonomistyrning för att säkra en mer långsiktig finansiering. Kommunfullmäktige föreslås ge fastighetsnämnden i uppdrag att göra en ny utvärdering och redovisa för kommunstyrelsen senast 2025-05-31.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den föreslagna målbilden om att 600 nya trygghetsbostäder ska beviljas under mandatperioden medför att staden förbinder sig att betala totalt ytterligare 10 miljoner kronor mellan åren 2023–2026, utöver de trygghetsbostäder som idag är i drift. Om fastighetsnämnden beviljar subvention för 150 lägenheter per år motsvarar det cirka 1,5 miljoner kronor om året i löpande subvention och ytterligare 1 miljon kronor per år i engångsbelopp för startsubventionen.

Observera att beloppen är exklusive indexuppräknings som görs årligen. Då indexuppräknings bland annat beräknas utifrån konsumentprisindex finns det svårigheter att med en exakthet beräkna subventionerna kommande år, men uppskattningsvis handlar det om ytterligare minst 0,5 miljoner kronor under mandatperioden. Tillsammans med de 1303 trygghetsbostäder som det tidigare beviljats subvention för blir den totala kostnaden för år 2023 cirka 19,3 miljoner, för att sedan öka varje år med 1,5 miljoner i takt med att ytterligare trygghetsbostäder tillkommer. Den totala kostnaden för startsubventionen under mandatperioden blir 4 miljoner kronor, utifrån den föreslagna målbilden, exklusive indexuppräkning.

Bedömning ur social dimension

Tillskapandet av trygghetslägenheter har skett med en relativt stor geografisk spridning. Boendeformen finns i dagsläget i sju av tio stadsområden. Då trygghetsboende främst tillkommit genom att använda redan befintliga lägenheter, har hyresnivåerna kunnat hållas på en rimlig nivå. Det här bidrar till att även hushåll med mer begränsade ekonomiska resurser kan bo i dessa lägenheter. Möjligheten att kunna flytta till trygghetsboende kan öka livskvaliteten. Trygghetsboende skapar möjligheter för personer med funktionsnedsättning att bo kvar längre i eget boende.

Tillskapandet av trygghetslägenheter ska också ses mot bakgrund av den demografiska utvecklingen där andelen och antalet äldre ökar. I Sverige finns trygghetsboende i olika former runt om i landet. Beroende på förutsättningar i respektive kommun har trygghetsboenden utformats på olika sätt. Det som förefaller vara gemensamt är att det alltid finns en gemensamhetslokal och en värd som bemannar den samma. Det finns olika lösningar på hur kommuner finansierar konceptet. Vissa kommuner väljer att arbeta med subvention lika Göteborg, i vissa kommuner tillhandahåller kommunen värden och i vissa fall delfinansieras konceptet via en extra avgift på hyran.

Bilagor

1. Riktlinjer för kommunal subvention till trygghetsboende i Göteborgs Stad

Ärendet

Förslag på nytt mål för perioden 2023 - 2026 för kommunal subvention till trygghetsboende.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige har infört en kommunal subvention till fastighetsägare som inrättar trygghetsbostäder i Göteborg.

I det ursprungliga tjänsteutlåtandet våren 2010 från stadsledningskontoret till kommunstyrelsen bedömdes behovet av tillkommande/planerade trygghetsboende till ungefär 300 - 400 lägenheter under perioden 2010 - 2012. Målet fram till och med år 2018 var att det skulle finnas 1 000 trygghetslägenheter vid 2018 års utgång. Målet för perioden 2019 - 2022 är 1200 nya trygghetslägenheter under perioden.

Trygghetsboende är fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter 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 gemensamhetslokal i nära anslutning till lägenheterna för de boendes aktiviteter som till exempel föreläsningar, sociala möten och fysiska aktiviteter.

Den kommunala subventionen är avsedd att bidra till att delvis täcka merkostnaden för gemensamhetslokal och trygghetsvård. Beslut om subventioner för trygghetsboende fattas av fastighetsnämnden. Subventionen gäller för både nyproduktion och lägenheter i befintligt bostadsbestånd. Vidare är subventionen neutral i förhållande till upplåtelseform vilket innebär att både hyres- och bostadsrätter är aktuella.

Subventionen utgår under 2022 med 11 561 kronor per år för beslutad trygghetslägenhet. Subventionen betalas ut varje kvartal i efterskott efter redovisning från fastighetsägaren kring vilka lägenheter som ingår i trygghetsboendet samt vilka personer 70 år eller äldre som bor i lägenheterna. För nya trygghetslägenheter kan även fastighetsägaren erhålla en startsubvention på 6 562 kronor per lägenhet (år 2022) efter att vissa tillgänglighetshöjande åtgärder är utförda i lägenheten. För att erhålla startsubventionen för en lägenhet ska det finnas en spisvakt i lägenheten, trösklarna ska vara borttagna eller kompletterade med tröskelramper. Det ska även finnas ett digitalt tittöga i lägenhetsdörren samt att badrummet ska ha ett stödhandtag i duschen.

Nuläge

Vid utgången av år 2021 fanns 29 beviljade trygghetsboenden om totalt 1 303 lägenheter.

Under 2021 betalades det ut totalt 12,5 miljoner kronor i subvention, exklusive startsubvention för nytillkomna trygghetsbostäder. Den totala årskostnaden om samtliga lägenheter skulle uppta subvention var 14 miljoner kronor.

Utvärdering

Fastighetskontoret noterar att det finns ett intresse och engagemang för inrättande av trygghetsboende från samtliga inblandade parter. Fastighetsägare, Äldre- vård- och omsorgsförvaltningen och de boende själva ser trygghetsboende som ett positivt koncept. Samarbetet mellan fastighetsägare, Äldre- vård- och omsorgsförvaltningen och Fastighetskontoret har fungerat bra.

Målet 1 200 nya trygghetslägenheter fram till och med år 2022

När den här utvärderingen sker har 29 trygghetsboenden om totalt 1 303 lägenheter varit i drift i som längst nio år. Utvärderingen baseras på erfarenheter från möten med representanter från flera av fastighetsägarna som driver trygghetsboende samt dialoger och nätverksmöten med trygghetsvärdarna, de synpunkter som inkommit från enskilda hyresgäster samt dialoger med intresserade seniorer vid olika mässor där mellanboendeformen trygghetsbostäder presenterats under de senaste åren.

Målet på 1200 nya trygghetslägenheter fram till och med 2022 kommer inte nås och de främsta orsakerna är att det skapas ytterst få trygghetslägenheter i nyproduktionen med en hyresnivå som målgruppen har ekonomiska förutsättningar att hyra samt förseningar i byggprocessen. I stort sett alla trygghetslägenheter har skapats genom att omvandla befintliga lägenheter till trygghetslägenheter. Det här har varit en stor framgång och möjliggjort ett bra och överkomligt kvarboende för målgruppen.

Fördelen är möjligheten till social samvaro

Utvärderingen visar tydligt att både fastighetsägare och hyresgäster är mycket nöjda med konceptet trygghetsboende. Det framkommer många fördelar där den gemensamma nämnaren är att ett trygghetsboende bidrar till en ökad gemenskap och trygghet. Nätverket som finns för alla trygghetsvärdar uppskattas och fyller en viktig funktion som mötesplats för trygghetsvärdarna där de kan prata med varandra om sitt arbete. Nätverket startade 2016.

Alla hyresgäster upplever den gemensamma lokalen som något positivt och viktig. Den ger möjlighet till social samvaro och trygghet för de boende. Att använda de lokala träffpunkterna som gemensamhetslokal och en del av trygghetsboendet har visat sig vara positivt. Där träffar deltagarna i trygghetsboendet varandra, men även andra seniorer och ges därmed möjligheten att umgås med fler. Trygghetsvärdarna beskriver hur verksamheten har brutit isoleringen för många av hyresgästerna och att nya kontakter har skapats.

En vinst som framkommer av de olika utvärderingarna som gjorts är att de boende enklare kan få kontakt med andra samhällsfunktioner. Det ges möjlighet att sprida samhällsinformation och vad som erbjuds i staden när det är gemensamma träffar. Andra exempel på aktiviteter som utförs i gemensamhetslokalen är läscirklar, kortspel fikastunder olika former av gymnastik, matlagning, föredrag och information samt husmöten.

Det finns ett tydligt samband mellan trygghetsboende och det sociala välmåendet. Trygghetslägenheter och gemensamhetslokaler tillsammans med en engagerad trygghetsvärd skapar en miljö där de boende trivs och kan leva i. En fastighetsägare har beskrivit det som ett bra koncept för alla. Hyresvärden får ökat kvarboende, de äldre hyresgästerna känner ökad trygghet och samarbetet mellan fastighetsägare och stadsdelen gör livet lättare för de flesta.

Vikten av trygghetsvärdar

Uppföljningen visar att trygghetsvärdarna är betydelsefulla för att engagera och skapa gemenskap för de boende. Flera trygghetsvärdar uppger fortfarande att de boende inte tar egna initiativ till gemensamma aktiviteter utan istället är beroende av att trygghetsvärden organiserar en aktivitet.

Det finns en andel av de boende som inte har kontakt med trygghetsvärden eller deltar i gemensamma aktiviteter. Därför är det viktigt att trygghetsvärden får möjlighet och tid till uppsökande verksamhet där de kan upplysa om kommande aktiviteter i gemensamhetslokalen. Trygghetsvärden kan samtidigt informera om vilka tjänster som erbjuds av staden.

Några trygghetsvärdar uppger att det inte bara är de som bor på trygghetsboendet som är med på aktiviteterna, utan även de som bor i fastigheten, men inte tillhör trygghetsboendet eller boende i angränsande fastigheter. Det här upplevs som positivt eftersom de boendes sociala nätverk blir större. Vidare framkommer det att det blir större engagemang och fler aktiva om trygghetsboendet består av större enheter.

Kostnader och administration

För att fastighetsnämnden ska kunna bevilja subventioner måste kommunfullmäktige ha beslutat att nämnden ska tilldelas budget för att täcka delårs- och kommande helårskostnader för subventionen. Nämnden måste därför tillföras medel årligen, utifrån den beslutade målbilden, för att inte riskera att bevilja subventioner som inte är finansierade.

För att undvika överbudgering har fastighetsnämnden ansökt om och tillförts medel dels i den ordinarie budgetberedningen, dels i kompletteringsbudgeten. En konsekvens av detta upplägg är att verksamheten i vissa perioder inte vetat när eller om medel kommer att tillföras. En annan konsekvens är att det har blivit ett relativt stort budgetöverskott varje år eftersom ansökningar ofta beviljats under andra halvåret och att trygghetsboendena inte startat förrän några månader efter att subventionen beviljats. Under rubriken Förvaltningens bedömning nedan lämnas förslag till en mer långsiktigt hållbar ekonomistyrning.

Förslag till ny målbild

Utredningen bekräftar de positiva erfarenheter som framkommit tidigare avseende nyttan med trygghetslägenheter. Tillskapandet av trygghetslägenheter ska också ses mot bakgrund av den demografiska utvecklingen där andelen och antalet äldre ökar. Utöver ökad trivsel för de boende medför även boendeformen minskade kostnader för äldreboende utifrån att möjligheten till kvarboende ökar. De kommunala fastighetsägarna har fram till idag svarat för den stora merparten av trygghetslägenheterna. Det kommunala beståndet av lämpliga fastigheter i befintligt bestånd är till stora delar redan genomgånget för att hitta lämpliga fastigheter där äldre personer bor.

Utifrån behovet och fastighetsägarnas möjligheter att tillskapa nya trygghetslägenheter föreslås ett mål på 600 nya trygghetslägenheter för perioden 2023 - 2026. Målsättningen är att de kommunala fastighetsägarna ska tillskapa cirka 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna ska tillskapa cirka 200 lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktionen ska skapa 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret upplever att samtliga inblandade parter är nöjda med konceptet trygghetsboende. Formerna för hur ett trygghetsboende kan utformas och vad som ska ingå utvecklas och anpassas efter målgruppens behov och stadens förutsättningar. Det finns ett fortsatt intresse för att inrätta nya trygghetsboenden från både fastighetsägare, stadsdelsförvaltningar och boende. Att verka för att fler trygghetslägenheter skapas är angeläget utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Utifrån det framtida behovet av bra bostäder för målgruppen och den demografiska utvecklingen där andelen och antalet äldre ökar är det positivt att fastighetsägarna ser möjligheter att tillskapa fler trygghetsbostäder. Efter en sammanvägning av stadens behov och fastighetsägarnas möjligheter är förslaget 600 nya trygghetslägenheter inom befintligt bestånd och nyproduktion under perioden 2023 – 2026. Flertalet av de nya trygghetslägenheterna planeras att inrättas i befintligt bestånd och i områden där målgruppen redan bor.

Den föreslagna målbilden om att totalt 600 nya trygghetsbostäder ska beviljas under mandatperioden medför att staden förbinder sig att betala totalt 14,3 miljoner kronor per år efter 2022, om samtliga beviljade trygghetsboenden är i drift. Om fastighetsnämnden beviljar subvention för 150 lägenheter per år, motsvarar det 3,3 miljoner på helårseffekt, och ytterligare 1,9 miljoner kronor i engångsbelopp för startsubventionen per år. Tillsammans med de 1 303 trygghetsbostäder som det tidigare beviljats subvention för blir den totala årliga kostnaden 24,2 miljoner kronor, efter 2022, inklusive indexuppräkning. Den totala kostnaden för startsubventionen blir 7,5 miljoner kronor för den föreslagna målbilden under mandatperioden.

För att undvika behovet av att överbudgetera varje år eller att nämnden saknar tillräcklig budget för att kunna bevilja nya subventioner föreslår fastighetskontoret att kostnaderna för subventionen hanteras på samma sätt som bostadsanpassningsbidraget. Detta innebär att kostnaderna för subventionen hanteras i en separat förvaltning, N205, skilt från fastighetsnämndens ordinarie budget. En årlig ram tilldelas, men förvaltningen är då garanterad täckning, även om ramen överskrids. En sådan lösning medför att överbudgetering undviks och att nämndens utrymme att bevilja nya subventioner säkerställs. Det minskar också administrationen kring budgetering och uppföljning av subventionen som ökar i takt med att det totala antalet beviljade subventioner ökar.

Nuvarande ram för trygghetsbostäder är totalt 17,9 miljoner kronor, inklusive 0,5 miljoner kronor för personalkostnader. Om förslaget att hantera kostnaderna för subventionen i en separat förvaltning, N205, går igenom, måste en ramjustering om 17,4 miljoner göras. Personalkostnaderna för handläggningen av trygghetsbostäder föreslås även hanteras under N205.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef



Göteborgs
Stad

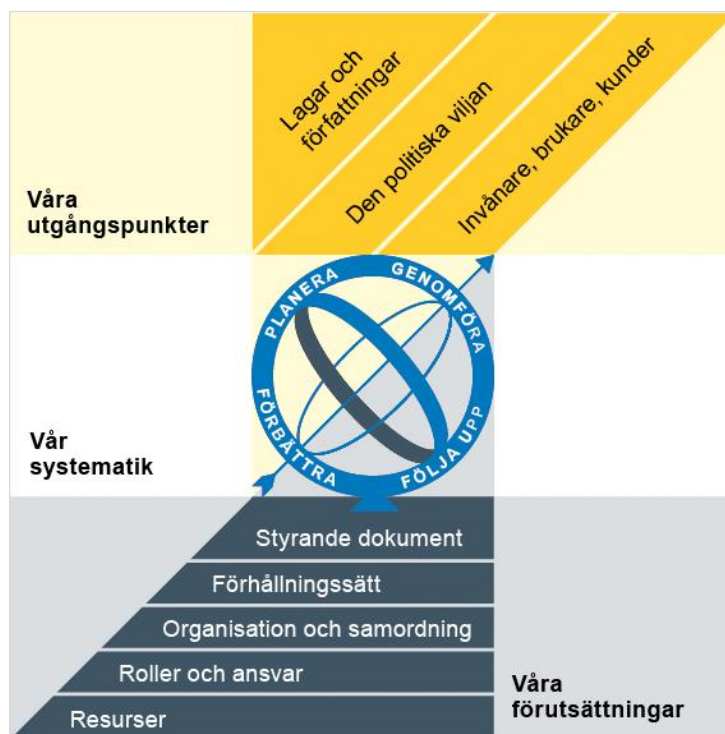
Göteborgs Stads riktlinje för kommunal subvention till trygghetsbostäder

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

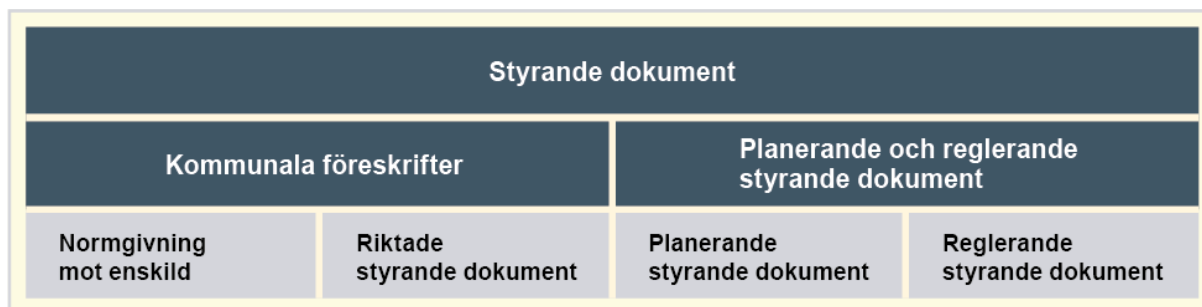


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje för kommunal subvention till trygghetsbostäder			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Göteborgs Stad	Diarienummer: 1075/19	Datum och paragraf för beslutet: 2020-02-20 § 13
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: Direktör Vårld och utbildning
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	2
Syftet med denna riktlinje.....	2
Vem omfattas av riktlinjen.....	2
Bakgrund	2
Lagbestämmelser	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Vägledning och avsteg.....	3
Stödande dokument.....	3
Riktlinje	4

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med trygghetsboende är att möjliggöra kvarboende för äldre i ordinarie bostadsbestånd och att främja möjligheten till social samvaro. Subventionen riktar sig till fastighetsägare med bostäder i Göteborgs Stad.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tills vidare för Göteborgs stad.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har infört en kommunal subvention till fastighetsägare som inrättar trygghetsbostäder i Göteborg.

Trygghetsboende är fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person

fyllt 70 år. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter. Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvärd. Det ska också finnas tillgång till gemensamhetslokal i nära anslutning till lägenheterna för de boendes aktiviteter som till exempel föreläsningar, sociala möten och fysiska aktiviteter.

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

Lagbestämmelser

Lagstiftningen ska säkra den fysiska tillgängligheten i bostaden. Reglerna i Plan och Bygglagen (SFS 2010:900) och Boverkets byggregler (BBR) tillsammans med reglerna i Svensk Standard (SS 91 42 21:2006) används – minimum normal nivå är krav vid nyproduktion och vid ombyggnad. Vid inrättande av trygghetsboende i befintligt fastighetsbestånd ska normal nivå inom rimliga gränser eftersträvas.

Koppling till andra styrande dokument

Riktlinjerna är framtagna av fastighetskontoret och fastställda av fastighetsnämnden samt kommunstyrelsen.

Vägledning och avsteg

Mindre avvikelser från riktlinjerna kan beslutas av Fastighetsnämnden.

Stödjande dokument

Ej aktuellt.

Riktlinje

1. Inledande bestämmelser

Förutom de krav som ställs på trygghetsskapande åtgärder i ett trygghetsboende ska krav enligt nedan uppfyllas för att kommunal subvention för trygghetsboende ska utgå:

- 1:1 Fastighetsnämnden bedömer i samråd med stadsdelsnämnden att det finns behov av trygghetsboendet.
- 1:2 Trygghetsboendet har minst 15 lägenheter.
- 1:3 Lägenheterna ska finnas samlade i anslutning till lämplig gemensamhetslokal.
- 1:4 Det finns minst en lämplig gemensamhetslokal för samvaro och aktiviteter.
- 1:5 Det finns personal för aktiviteter och trygghet. Består trygghetsboendet av 15 lägenheter ska en trygghetsvärd vara tillgänglig minst 10 timmar per vecka under dagtid på vardagar. Består trygghetsboendet av minst 50 lägenheter ska en trygghetsvärd vara tillgänglig minst 20 timmar under dagtid på vardagar.
- 1:6 Minst en person som bor i lägenheten ska ha fyllt 70 år.
- 1:7 Hyreslägenheterna ska förmedlas så att alla personer 70 år eller äldre kan anmäla intresse för att hyra dem.
- 1:8 Mindre avvikelser från riktlinjerna kan beslutas av Fastighetsnämnden.

2. Trygghetsskapande åtgärder i trygghetsboende

Utöver de krav som föreskrivs i ordinarie regelverk för ny- och ombyggnad ska ett trygghetsboende även ha viss kompletterande utformning som möjliggör kvarboende för att subventioner ska utgå:

- 2:1 Det närliggande området ska vara utformat så att det ger målgruppen möjlighet att röra sig i området. Svaga lutningar, hårdgjorda släta gångvägar, parkbänkar och god ljusmiljö är exempel på lämpliga kvaliteter.
- 2:2 Sittplatser med armstöd ska finnas i nära anslutning till fastigheten.
- 2:3 Sittplats ska finnas i entrén.

- 2:4 Dörrautomatik ska finnas på minst en entrédörr för varje uppgång. Dörren ska gå att öppna för in- och utpassage med antingen armbågskontakt, nyckelbricka eller kod.
- 2:5 Kommunens trygghetslarm ska fungera i fastigheten.
- 2:6 Lämplig hiss ska finnas i hus med mer än ett våningsplan.
- 2:7 Digitalt tittöga ska finnas i lägenheternas ytterdörr.
- 2:8 Trösklar i lägenheterna ska tas bort eller kompletteras med tröskelramper.
- 2:9 Användarvänlig spisvakt ska vara installerad.
- 2:10 Badrummet ska ge möjlighet till en öppen duschplats med minsta fria yta på 1450 x 800 mm. Duschplatsen ska ha ett stödhandtag.
- 2:11 Dörrautomatik ska finnas på minst en entrédörr till gemensamhetslokalen. Dörren ska gå att öppna för in- och utpassage med antingen armbågskontakt, nyckelbricka eller kod.
- 2:12 Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av ovanstående trygghetsskapande åtgärder.

I syfte att trygghetsboendet skall bidra till hyresgästens kvarboende finns några önskemål från kommunen som bör beaktas vid planeringen:

- Närhet finns till allmänna kommunikationer och annan service såsom dagligvarubutik, apotek och grönområde.
- Belysningen i området är god.
- Iordningställda ytor för olika aktiviteter finns.
- Det finns möjlighet att förvara rullator inomhus.
- Det finns tillgänglig balkong eller uteplats till lägenheten.

3. Startsubvention

Fastighetsägare som beviljas bidrag till start av trygghetsboende erhåller en startsubvention för tillgänglighetshöjande åtgärder i lägenheterna.

Startsubventionen är ett bidrag till material och monteringskostnaden och betalas ut som en schablonersättning.

- 3:1 Startsubvention utgår för:
- Användarvänlig spisevakt.
 - Digitalt tittöga i lägenhetsdörren.
 - Stödhandtag i duschen.
 - Borttagning av trösklar eller komplettering med tröskelramper.
- 3:2 För att erhålla bidrag för beviljade startsubventioner ska fastighetsägaren senast sex månader efter beslutet om beviljandet ha utfört samtliga åtgärder samt inkommit med en faktura och komplett redogörelse av utförda åtgärder till Fastighetskontoret.

4. Utbetalning av kommunal subvention till trygghetsboende i Göteborgs Stad

För att få subventionen till trygghetsboendet utbetalda av Fastighetsnämnden krävs att fastighetsägaren skickar in:

1. Faktura för subventionen där det framgår vilken period fakturan avser, antalet lägenheter fakturan omfattar samt vilket belopp som använts för att beräkna den fakturerade subventionen.
2. Aktuell förteckning med ingående gatuadresser, lägenhetsnummer samt hyresgäster med födelseår är inskickad till fastighetskontoret.
3. Försäkran om att gemensamhetslokalen är bemannad med värd/värdinna.
4. Försäkran om att överenskomna trygghetsskapande åtgärder är utförda.

Subventionen betalas ut kvartalsvis i efterskott. Fastighetsägaren skickar kvartalsvis en faktura till Fastighetskontoret motsvarande subventionens storlek. Fastighetskontoret har rätt att justera beloppet på fakturan om det inte överensstämmer med aktuell storlek på subventionen eller på grund av annan felaktighet.

För att subventionen ska betalas ut ska fakturan inkommit till Fastighetskontoret senast inom sex månader efter den period som fakturan avser.

Justering av subventionens storlek sker årligen per 1 januari med den pris- och lönekomensation som årligen fastställs i stadens budget för innevarande år. Justeringen utgår från en kostnadsfördelning mellan lönekostnad och lokalkostnad där 75 procent av subventionen följer den komensation som görs i stadens budget för den allmänna löneökningen. Resterande del, 25 procent av subventionen, justeras med den komensation som görs i stadens budget för lokalkostnad. Uppräkning av startsubventionen sker årligen per 1 januari utifrån konsumentprisindex.

Fastighetskontoret översänder information kring nivån på aktuell årssubvention till fastighetsägare som driver trygghetsboende.