



Utred efterfrågan och finansiering för trygghetsboenden i befintligt bostadsbestånd

Datum:

2025-01-31

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Efterfrågan.....	4
Demografi.....	4
Efterfrågan på Malmös seniorbostäder och trygghetsbostäder.....	4
Låg benägenhet att stå i bostadskö	5
Slutsats	6
Definitioner	7
Utökning av trygghetsbostäder i Göteborgs stad – ett exempel.....	8
Möjliga tillvägagångssätt för att skapa fler trygghetsbostäder i Malmö.....	9
Krav och förutsättningar	9
Omvandla enskilda lägenheter.....	9
Finansieringsstöd.....	10
Tillämpning.....	10

Inledning

Kommunfullmäktige har gett MKB i uppdrag att utreda efterfrågan och finansiering för trygghetsboenden i det befintliga bostadsbeståndet. Uppdraget sker mot bakgrund av den utredning som stadskontoret har genomfört efter att kommunfullmäktige biföll en motion av Anders Andersson (V) om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö.

Efterfrågan

Eftersom det finns få trygghetsbostäder i Malmö är det svårt att dra slutsatser av den faktiska efterfrågan på dessa bostäder. Därför för MKB också ett resonemang kring den demografiska utvecklingen och statistik för aktuella åldersgrupper vad gäller närvaro på Boplats Syd samt hur söktrycket på stadens seniorboenden ser ut.

Demografi

I Malmö bor drygt 55 000 personer som är 65 år och äldre. De flesta (drygt 42 procent) bor i bostadsrätt, drygt 30 procent i hyresrätt och cirka 22 procent i villa/radhus. Ungefär 1 500 personer, 2,6 procent av gruppen, bor i specialbostäder för äldre (boende med service, stöd och personlig omvårdnad. Seniorboende räknas ej här). (SCB, statistik för 2023.)

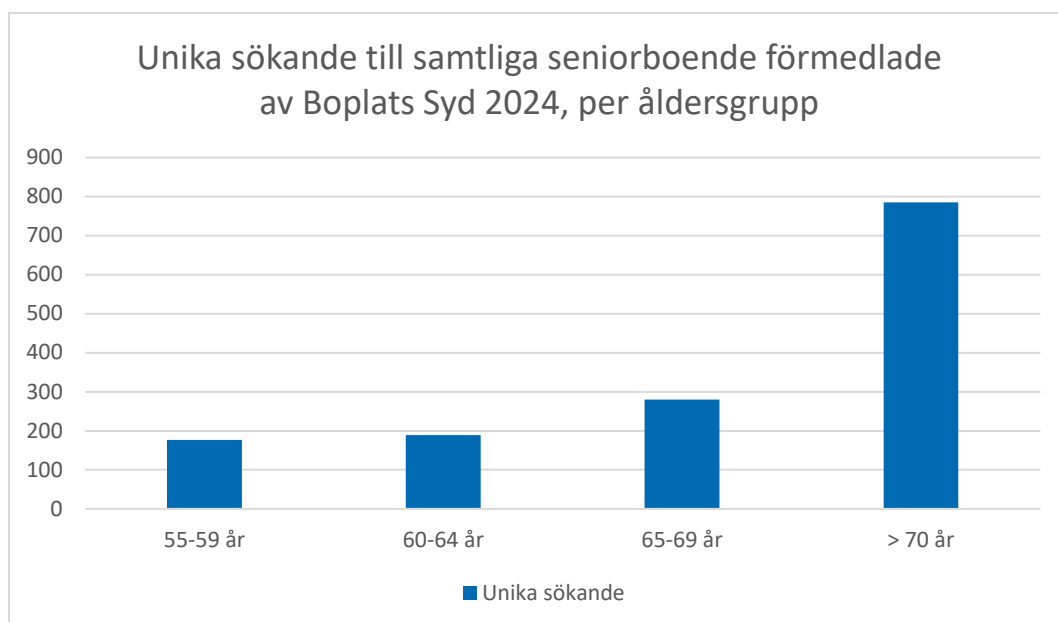
Malmös äldre befolkning växer. I *Malmö stads befolkningsprognos 2024-2034* beräknas Malmös befolkning i åldersspannet 65-79 år växa med 15 procent, knappt 6 000 personer fram till 2034. De äldsta Malmöborna, 80 år och äldre, förväntas öka kraftigt under perioden. Det handlar både om att den genomsnittliga livslängden förväntas öka men beror också på att alla fyrtingar hinner fylla 80 år under perioden. Vid slutet av prognosperioden väntas det finnas 4 900 fler Malmöbor som är 80 år eller äldre än det fanns år 2023. Det motsvarar en ökning på 33 procent.

Efterfrågan på Malmös seniorbostäder och trygghetsbostäder

Enligt Malmö stads hemsida finns drygt 2 000 seniorbostäder och 42 trygghetsbostäder i Malmö. Normalt sett ska sökande vara 55 eller 65 år eller äldre för att bo i ett seniorboende och 70 år eller äldre för att söka en trygghetsbostad, villkoren kan variera mellan boenden. Se avsnitt *Definitioner* för beskrivning om de olika boendeformerna.

Under 2024 förmedlade Boplats Syd 118 seniorbostäder i Malmö. Totalt för samtliga objekt fanns drygt 1 400 unika sökande. Endast nio trygghetsbostäder förmedlades under samma period, med totalt 50 unika sökande.

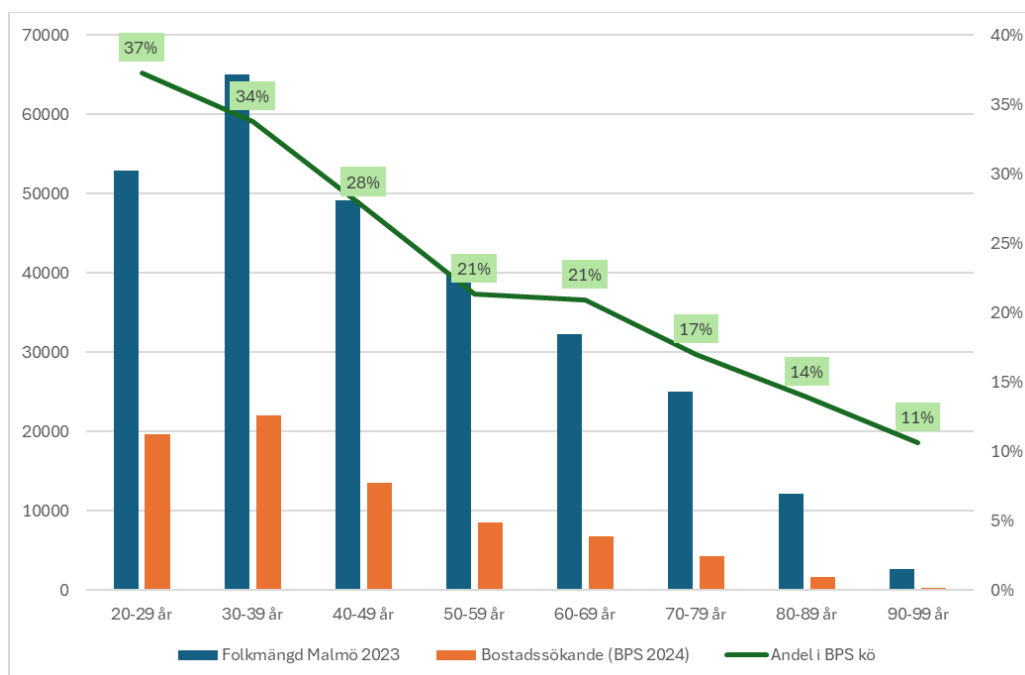
Sett till antal unika sökande per objekt har efterfrågan på både seniorbostäder och trygghetsbostäder år 2024 ökat jämfört med 2023. Mer än hälften (55 procent) av alla unika sökande till Malmös seniorboenden 2024 var 70 år eller äldre. Den näst största gruppen är 65-69 år och utgör 20 procent. Totalt utgjorde sökande mellan 55 och 64 år 34 procent.



Låg benägenhet att stå i bostadskö

Enligt statistik från Boplats Syd är benägenheten att stå i bostadskö lägre i de äldre åldersgrupperna jämfört med yngre. I åldersgrupperna 20-39 år står ungefär var tredje person i bostadskö, att jämföra med åldersgruppen 60-79 där lite drygt en femtedel står i kö.

Det i sig är naturligt eftersom de äldre grupperna flyttar mer sällan. En möjlig slutsats är ändå att kännedom om behovet att stå i kö samt kännedom om seniorboende och trygghetsbostäder är relativt låg hos aktuella åldersgrupper.



Slutsats

Med tanke på att det finns få trygghetsbostäder i Malmö idag, en troligtvis relativt låg kännedom om boendeformen samt att få i aktuella ålderskategorier står i bostadskö är det svårt att dra några säkra slutsatser kring faktisk efterfrågan och behov. Dock kan konstateras att intresset för seniorbostäder i staden är relativt högt och intakt samt att aktuella åldersgrupper kommer öka ganska kraftigt de närmaste åren. Det bör alltså finnas ett utrymme för att tillföra fler ändamålsenliga lägenheter för en äldre målgrupp. Förslagsvis inledningsvis i mindre omfattning för att kunna följa efterfrågan.

Definitioner

Inledningsvis bör det påpekas att det inte finns en allennärådande definition av trygghetsboende eller trygghetsbostäder i Malmö i dagsläget, och det finns inte någon tydlig avgränsning mellan seniorboende och trygghetsboende för äldre personer. Definitionerna kan variera från hyresvärd till hyresvärd.

Gemensamt för seniorbostäder och trygghetsbostäder är att de båda syftar till att vara ett bekvämt boende där det finns möjlighet till gemenskap. Vanligen kan **seniorbostäder** sökas av personer som är 55 eller 65 år och över medan det är vanligt att **trygghetsbostäder** kan sökas av personer som har fyllt 70 år. I båda fall ska det i regel finnas gemensamhetslokaler i eller i anslutning till fastigheten. Det är vanligt att trygghetsboenden har personal, till exempel trygghetsvärd, som är på plats på angivna tider. Det förekommer också i flera seniorboenden.

Ingen av boendeformerna kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Hos MKB är seniorbostäderna vanliga lägenheter utan anpassning, men ett krav är att samtliga lägenheter ska ha hiss från markplan samt att tvättstugor är praktiskt placerade antingen på bottenvåning eller högre upp i fastigheten. Det är också vanligt att det finns en ideell förening i husen. MKB har drygt 1 000 seniorbostäder i 12 olika fastigheter.

MKBs trygghetsboende Havsuttern med 22 lägenheter har en gemensamhetslokal där Malmö stad bedriver en mötesplats för seniorer. På varje våningsplan finns ett gemensamt utrymme med kök och vardagsrum.

För att kunna gå vidare och tillföra fler trygghetsbostäder behöver Malmö stad definiera produkten och vad den ska innehålla samt tydliggöra vad som är stadens respektive bostadsbolagens roll.

Utökning av trygghetsbostäder i Göteborgs stad – ett exempel

Göteborgs stad erbjuder en kommunal subvention för att tillföra trygghetsbostäder. Subventionen riktar sig till fastighetsägare i staden. MKB har besökt Bostads AB Poseidon i Göteborg för att titta på upplägget.

Enligt Göteborgs stad är trygghetsbostäder fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person har fyllt 70 år. Gemensamt för lägenheterna är att de alltid har hiss samt är trygghetsanpassade. Lägenheterna ska finnas i anslutning till lämplig gemensamhetslokal, antingen i fastigheten eller i ett närliggande trygghetsboende, där det finns gemensamma aktiviteter.

Subventionen syftar till att göra det möjligt att trygghetsanpassa och omvandla enskilda lägenheter i det befintliga beståndet till trygghetsbostäder. Det kan ske vid succession eller vid förfrågan från en hyresgäst som bor i en vanlig lägenhet och ser ett behov av att bo i en trygghetsbostad. De bostäder som görs om ligger i ordinarie fastigheter men med närhet till en gemensamhetslokal för social samvaro med viss bemanning i ett redan befintligt trygghetsboende.

Kriterierna för att omvandla en bostad är att lägenheten ska ligga i markplan eller ha en tillgänglig hiss samt att det ska finnas ett rimligt avstånd till en gemensamhetslokal där det också ska erbjudas aktiviteter vid olika tider.

Den fysiska trygghetsanpassningen av lägenheten innebär i Göteborg att sätta in låga trösklar, tittöga i ytterdörren, handtag i badrum och dusch samt spisvakt. Detta sker utöver eventuell annan tillgänglighetsanpassning som kommunen står för och som inte är nödvändiga för att en lägenhet ska bli en trygghetsbostad.

I Göteborg kan ett bostadsbolag ansöka om finansiering från Göteborgs stad för att göra om en ordinarie lägenhet till trygghetsbostad. Finansieringen består dels av en engångssumma per bostad för installation av den fysiska anpassningen och dels av en årlig summa per bostad som ska finansiera gemensamhetslokal, drift och den sociala verksamhet som bostaden är ansluten till.

Möjliga tillvägagångssätt för att skapa fler trygghetsbostäder i Malmö

För att kunna gå vidare med frågan att tillföra fler trygghetsbostäder behöver Malmö stad fastställa en definition av vad som krävs för att en bostad ska vara en trygghetsbostad. Med utgångspunkt från MKBs befintliga senior- och trygghetsbostäder samt hur Göteborg stad arbetar, resonerar MKB i detta avsnitt kring möjliga krav, förutsättningar och tillvägagångssätt för att tillföra fler trygghetsbostäder. Avsnittet kan ligga till grund för definition och upplägg.

Krav och förutsättningar

Vid omvandling av ordinarie bostad till trygghetsbostad skulle följande kunna gälla:

- Bostaden *ska* finnas på markplan eller ha en tillgänglig hiss från markplan.
- Bostaden *ska* ha rimlig närhet till ett seniorboende som bostaden kan anslutas till, för användning av gemensamhetslokaler och deltagande i aktiviteter som är delvis bemannade, exempelvis av Malmö stads äldrepedagoger.
- Omgivande miljö, närhet till service, kommunikation och exempelvis grönområde *bör* beaktas.
- Storlek på bostaden *bör* beaktas.

En trygghetsanpassning av bostäderna skulle kunna innefatta:

- Trösklar ska vara max 8 millimeter höga
- Tittöga i ytterdörren
- Handtag i badrum och dusch
- Spisvakt

Malmö stad bör fastställa krav på sökande, exempelvis vad gäller ålder och eventuellt vissa behov. I dagsläget gäller hos MKB att sökande ska vara 70 år eller äldre, har en känsla av otrygghet samt har ett behov av serviceinsatser från hemtjänsten eller liknande.

Riktlinjer bör klargöra att målgruppen, enligt den definition som fastställs, ska vara prioriterad vid uthyrning av en trygghetsbostad. Detta innebär att bostaden kan hyras ut till någon som inte möter kriterierna om bostaden inte efterfrågas av någon i tänkt målgrupp. Detta är nödvändigt för att undvika onödiga vakanser.

Omvandla enskilda lägenheter

En modell skulle, likt den i Göteborgs stad, kunna utgå från att omvandla enskilda lägenheter i befintligt bestånd till trygghetsbostäder med finansiering från kommunen. Att omvandla enskilda lägenheter möjliggör en småskalig utökning som är lätt att anpassa efter behov. På grund av osäkerheten vad gäller efterfrågan är det positivt att kunna utöka beståndet successivt.

MKB ser det inte som nödvändigt att det ska finnas ett visst antal trygghetsbostäder i en och samma fastighet. Däremot kan det vara rimligt att ett visst antal trygghetsbostäder ligger

geografiskt nära och är anslutna till ett och samma seniorboende. Det bör utredas vad som gäller i ett seniorboende som trygghetsbostäder blir anslutna till, exempelvis kopplat till utbud av aktiviteter eller om det kan vara aktuellt att omvandla hela boendet till trygghetsboende.

Eftersom målgruppen för trygghetsbostäder vanligen är priskänslig är det av stor vikt att de trygghetsbostäder som tillförs har en hyra som ekonomiskt är möjlig att efterfråga för många i målgruppen, vilket gör omvandling av befintliga bostäder till ett ändamålsenligt val.

Finansieringsstöd

Vid intresse av att anpassa en befintlig lägenhet till trygghetsbostad bör det göras möjligt för bostadsbolag i Malmö att ansöka hos Malmö stad om en ersättning för att göra en trygghetsanpassning av lägenheten samt för att finansiera drift och viss bemanning, alternativt få bemanning från Malmö stad.

Riktlinjer för vad som ska gälla för att ta emot subventioner för att omvandla ordinarie bostäder till trygghetsbostäder, samt storlek på dessa, behöver tas fram av Malmö stad.

Tillämpning

Förslagsvis tillförs nya trygghetsbostäder inledningsvis i mindre omfattning i form av ett pilotprojekt i syfte att kunna utvärdera och löpande undersöka behov och efterfrågan.

Det skulle kunna ske vid succession eller på förfrågan från en befintlig hyresgäst. Att få sin lägenhet omvandlad förutsätter att hyresgästen uppfyller kraven för att söka en trygghetsbostad samt att grundförutsättningar för att omvandla bostaden uppfylls.