



Datum  
2020-02-04  
Adress

## Yttrande

Diarienummer  
SN-2019-1300

Till  
Kommunfullmäktige

### **Yttrande över Motion av Anders Andersson (V) om att införa biståndsbedömt trygghetsboende i Malmö STK-2019-1265**

Servicenämnden beslutade den 28 januari 2020 att lämna följande yttrande:

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden lyfter att det finns flera faktorer som avgör avgifter och hyra i trygghetsboende. Avgifterna för serviceutbudet regleras av Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och regleras ytterst av socialtjänstlagen (2001:453). Under projektering tar förvaltningen fram hyreskalkyler som redovisas för beställaren och slutreglering av hyran sker på verkligt utfall, dock högst till nivån; investeringsdel inklusive marknadsosäkerhetsfaktor.

#### **Yttrande**

Servicenämnden ansvarar bland annat för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter för skola, barn-, äldre- och socialomsorg, kultur och fritid. Nämnden har valt att strukturera sitt svar utifrån de fyra att-satserna i motionen.

#### **1. Införa biståndet biståndsbedömt trygghetsboende i Malmö**

Förslaget om att införa ett biståndsbedömt trygghetsboende faller utanför servicenämndens ansvarsområde.

#### **2. Särskilt beakta att hyra och avgifter för de biståndsbedömda trygghetsboendena ska hållas låga**

Servicenämnden framhåller att avgifter för trygghetsboendets serviceutbud bestäms av Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och regleras ytterst av socialtjänstlagen (2001:453) 8 kap. Servicenämnden är beroende av en beställande verksamhet/förvaltning för att producera nya byggnader. I projekteringsskedet väljs i dialog med beställaren egenskaper, funktioner, kvalitet etc. Servicenämnden har god kännedom om vilka delar

av ett byggprojekt som är kostnadsdrivande och delar även den information med beställaren.

Under projekteringen bestäms utöver investeringsdelen även en marknadsosäkerhetsfaktor. På så sätt har parterna tidigt ett bra beslutsunderlag för hyreskalkyler och kan fatta beslut om projektets ska fortsätta eller inte. Slutreglering av hyran sker på verkligt utfall vilket innebär hyran regleras mot vad faktiska kostnaden för projektet blev, dock aldrig över högstanivån som är investeringskostnad inklusive marknadsosäkerhetsfaktor. Det innebär också att om projektet kostar mindre än den beräknade investeringskostnaden, så är det den lägre kostnaden som hyran baseras på. Ett exempel för att illustrera detta skulle kunna se ut så här:

Investeringskostnaden för ett projekt är 50 mnkr +  
marknadsosäkerhetsfaktor på 5 mnkr = 55 mnkr som då även blir  
högstanivån.

Om det verkliga utfallet, det vill säga att slutregleringskostnaden för projektet blir 54 mnkr, är det den kostnaden som hyran baseras på. Skulle slutregleringskostnad bli lägre än 50 mnkr, till exempel 45 mnkr, slutregleras hyran istället mot de 45 mnkr.

Angående trygghetsboende är det Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden som hyr av servicenämnden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden hyr i sin tur ut till slutlig hyresgäst. Här sker hyressättningen oftast genom bruksvärdesprincipen. En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. Bestämmelser om detta finns i 12 kap. 55 § jordabalken. Hyresgästen kan vända sig till hyresnämnden om hen anser att hyran är för hög.

Utöver en transparent kalkyl- och byggprocess kan kostnader begränsas genom beslut om standard, funktionsprogram och andra styrdokument som medverkar till en rationell hantering av utbyggnaden. Även beslut om bostadsanpassning och hyressättning av gemensamma ytor kan påverka hyresnivån för den enskilde. Funktionsprogram är den beställande förvaltningens "kravlista" på hur de behöver att lokalen/lokaler är utformade för att kunna bedriva sin verksamhet. De flesta förvaltningarna har ett eget funktionsprogram för att servicenämnden ska kunna bygga en fastighet som kan inrymma den specifika verksamheten. Andra styrdokument som kan påverka är till exempel krav som Malmö stad har ställt utifrån t.ex. energi, miljö, verksamhetsspecifika specialkrav mm. Genom att förenkla och minska specialkraven, desto mer kostnadseffektiva blir även projekten.

### **3. Uppdra åt kommunens berörda förvaltningar och bolag att ta fram trygghetsboenden som motsvarar det behov som finns bland äldre**

Serviceämnden vill lyfta stadskontorets enkätundersökning *Äldres boende 2017 – nuläge och önskemål* som visar på olika gruppers preferenser beträffande bostadssituationen. Generellt indikerar enkäten att många grupper är nöjda med sitt innevarande boende. Av enkäten framgår också vilka aspekter av boendet som värderas högt. Nämnden anser att underlaget ger tillfredställande svar på vilka behov som finns och vad som efterfrågas.

#### **4. Biståndsbedömt trygghetsboende ska lokaliseras runt om i Malmö och särskilt till områden med många mindre resursstarka äldre**

Det framgår av *Strategi för äldres boende 2018–2022, Malmö stad* (beslutad av kommunfullmäktige den 30 augusti 2018) i vilka geografiska områden den disponibla inkomsten är relativt låg. Det underlaget tillsammans med ytterligare utredningar och andra källor såsom Statistiska centralbyrån kan öka kunskapen om lämplig lokalisering av eventuella biståndsbedömda trygghetsboenden. Sammantaget anser serviceämnden att det inte borde vara några problem att finna lämpliga placeringar om det skulle bli aktuellt.

Med det som redovisas i texten ovan föreslår serviceämnden kommunfullmäktige att anse motionen besvarad.

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Josefin Haugthon

Muntlig reservation från V.