



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2024-06-18

**Vår referens**

Jerry Lanka  
Utvecklingssamordnare  
jerry.lanka@malmo.se

### **Utredningsuppdrag - bifallen motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet**

**STK-2022-294**

#### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige biföll den 3 februari 2022 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. Stadskontoret har utrett frågan och föreslår att återrapporteringen av utredningen ska godkännas.

En extern konsult har bistått i att utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö. Syftet har varit att utforska situationen kring bostäder för äldre, med särskilt fokus på Malmö stads nuvarande utmaningar och möjligheter inom trygghetsboende som ett boendialternativ för den åldrande befolkningen.

Stadskontorets bedömning är att det finns möjlighet att skapa trygghetsboende i befintligt bestånd. Det återstår dock avgörande frågeställningar på operativ nivå för staden att ta ställning till. Dessa är framför allt att definiera vilka krav och kriterier som trygghetsboenden i Malmö ska ha samt i förlängningen ta fram en hållbar finansieringsmodell. Stadskontoret föreslår att MKB fortsatt utreder de delar som kvarstår i ärendet.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner utredningen om möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö.
2. Kommunfullmäktige ger MKB i uppdrag att utreda efterfrågan och finansiering för trygghetsboenden i det befintliga bostadsbeståndet i enlighet med ärendet.



## Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240624 Utredningsuppdrag - bifallen motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet
- Beslut KF 220203 §21 Motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet(STK-2021-461-10) (0)
- Motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet (STK-2021-461-1) (0)

## Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-06-24

Kommunstyrelsen 2024-08-14

Kommunfullmäktige 2024-08-29

## Beslutet skickas till

Anders Andersson (V)

Hälsa,- vård och omsorgsnämnden

MKB

Boplats Syd

Stadskontoret, hållbarhetsavdelningen

Stadskontoret, avdelningen bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

## Ärendet

Kommunfullmäktige biföll den 3 februari 2022 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.

För detta ärende har en extern konsult bistått i att utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö. Syftet har varit att utforska situationen kring bostäder för äldre, med särskilt fokus på Malmö stads nuvarande utmaningar och möjligheter inom trygghetsboende som ett boendalternativ för den åldrande befolkningen.

Den externa konsulten genomförde en intervjustudie som har legat till grund för ärendet. Intervjuer har genomförts med MKB fastighets AB, hälsa,- vård,- och omsorgsförvaltningen, Boplats Syd AB, Allmännyttan i Göteborg och Stockholms stad.

Hanteringen av ärendet har genomförts med en bred ansats med syfte att identifiera vägval och avgörande frågeställningar som måste besvaras på en mer operativ nivå. Ärendet behandlar frågeställningar som rör trygghetsboenden inom befintligt bestånd i staden, i enlighet med motionens viljeinriktning.



### **Definition av icke biståndsbedömt trygghetsboende**

Trygghetsbostäder finns som både biståndsbedömd och icke-biståndsbedömd boendeform. Ärendet hanterar endast frågan om icke-biståndsbedömt trygghetsboende.

Boverket definierar trygghetsbostäder som en boendeform som ger de äldre som önskar tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnssomsorg. För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och personen hyr eller köper sin bostad på eget initiativ.

Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landets kommuner men trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensam nämnare för många. Till skillnad från ett särskilt boende ingår inte mat, service, omvårdnad eller sjukvård.

### **Befolkningsutveckling**

I början av 2024 kommer strax under 55 000 personer vara över 65 år och utgöra cirka 15 procent av Malmös befolkning. År 2033 beräknas denna grupp ha ökat till strax över 64 000 personer, nästan 16 procent av befolkningen. Personer i åldern 80 år och äldre beräknas öka från cirka 14 900 till 19 200 mellan år 2023 och 2033, vilket motsvarar en ökning med strax under 30 procent.

Gruppen 65 år och äldre är heterogen grupp och stora skillnader finns kopplat till såväl boendesituation som till utbildningsnivå och övriga socioekonomiska faktorer. Detta kan i sin tur påverka de äldres möjligheter och förutsättningar att efterfråga en bostad utifrån sina behov och önskemål.

### **Malmö stads bostadsförsörjning för äldre**

I februari 2023 antog kommunfullmäktige ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Enligt inriktningen på Malmö stads bostadsförsörjningsprogram behöver arbetet särskilt inriktas på att förbättra villkoren för hushåll med begränsade resurser.

Bostadssituationen för unga och barnfamiljer samt äldre erfordrar ett särskilt fokus.

I delar av det befintliga beståndet finns de bostäder som har lägst hyror. Dessa kan vara de enda bostäder som många i målgrupperna unga, barnfamiljer och äldre har möjlighet att efterfråga.

Ett av åtgärdsförslagen i bostadsförsörjningsprogrammet är uppdraget ”bostäder för äldre”. Uppdraget drivs av hälsa,- vård.- och omsorgsförvaltningen tillsammans med stadskontoret. Vidare syftar uppdraget till att synliggöra flyttmönster från ordinärt boende till särskilt boende för att bättre planera framtida placering av särskilda boenden



inom staden. Det ingår även i uppdraget att aktiva insatser från stadens sida ska utredas med syftet att förenkla flytt till ett bra boendevalternativ för äldre samt underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

### **Nuläge**

Det enda trygghetsboendet i MKB:s bestånd är Havsuttern. I Havsuttern finns 22 lägenheter. Kriterierna för att vara berättigad till boende i Havsuttern är att minst en av de personer som flyttar in ska ha fyllt 70 år och känna ett behov av extra trygghet i sitt boende. Dessa kriterier är generellt sett samma som i andra kommuner.

Det finns även seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende, är funktionellt utformade och har gemenskapslokaler, bovärd och trygghetslarm. Det innebär att det i vissa fall är liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende. I Malmö finns det 21 seniorboenden med totalt 2 250 - 2 300 lägenheter. Majoriteten av dessa boenden har gemensamhetslokaler.

### **Efterfrågan**

Konsulten slår utifrån genomförda intervjuer fast att det finns en efterfrågan av trygghetsboenden i Malmö. För närvarande finns det inget mellanboendevalternativ i någon större omfattning för de aktiva individerna, utöver 55+ boendet. Ett trygghetsboende erbjuder många av de funktioner och bekvämligheter som är eftertraktade av de 70-åringar som är aktiva. Vidare framgår det av konsulten att behovet av sådana boendevalternativ då medelåldern för invånare i seniorboenden, avsedda att främja en aktiv livsstil, har idag en genomsnittlig ålder på ca 75 år.

Boplats Syd har uppmärksammat att segmentet för äldres bostäder växer och har därför stärkt sin organisation för att bättre kunna hantera detta. Enligt statistiken från Boplats syd för 2024 är det åtta sökande per trygghetsboendelägenhet. Boplats Syd menar att det är ett balanserat förhållande mellan utbud och efterfrågan jämfört med seniorboenden, som attraherar cirka 50 sökande per lägenhet.

### **Krav på bostad och gemensamhetsytor**

För att möjliggöra fler trygghetsboenden i befintligt bestånd som är tillgängliga för alla äldre, även de mindre resursstarka, anser konsulten att det behövs en noggrann hantering av kravspecifikationer gällande tillgänglighetsanpassningar för lägenheter och fastigheter. En implementering av alltför många krav kan begränsa antalet tillgängliga fastigheter för omvandling och kräva ekonomiska bidrag för fastighetsägarna för att inte riskera för höga hyror.

Vidare menar konsulten att de krav som ställs i relation till fastighet och lägenhet i trygghetsboenden i Malmö stad bör eftersträva relevanta tillgänglighetskrav, och balanseras mot kostnader för hyresgästen, fastighetsägare och Malmö Stad, med insikten att för många krav också kan begränsa antalet möjliga trygghetsboenden som



når ur till hela målgruppen. Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. Kraven förtydligas i tillämpningsföreskrifter, bland annat i Boverkets byggregler, BBR.

Konsulten menar att för att skapa ändamålsenliga bostäder kan vissa ytterligare krav behövas, såsom installation av spisvakt, och utformning av trösklar samt göra duschar lättillgängliga. Utanför lägenheten bör hissen nå hela vägen ner till entréplan, för att de med rullatorer enkelt ska kunna nå hissen.

### **Trygghetsboendets verksamhet**

Verksamheten för icke biståndsbedömda trygghetsboenden kan delas in i två delar. Den första delen består av drift och underhåll av bostäder och gemensamhetsytor. Den andra delen består av personal som leder de sociala aktiviteterna i gemensamhetslokalerna.

I de flesta fall står fastighetsägarna för den fysiska miljön, enligt ordinarie verksamhet. För den sociala verksamheten finns olika lösningar. I Göteborg stad har ett samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen och äldreomsorgen utvecklats. Äldreomsorgen bidrar mot betalning med personal som regelbundet stöttar verksamheten i gemensamhetslokalerna. Denna kostnad står fastighetsbolagen för, men fördelen är att det då finns utbildad personal tillgänglig.

I samtal med hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen i Malmö stad framgår att det generellt skulle kunna finnas möjligheter för trygghetsboenden i staden att ha ett utbyte med hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen utifrån deras kunskap kring målgruppen. Stadens mötesplatser för äldre arbetar också uppsökande på olika sätt och i intervju med hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen framgår att det skulle eventuellt också vara möjligt med utbyte på olika sätt mellan olika trygghetsboenden och förvaltningen.

### **Finansieringsformer**

Konsulten menar att definition och kravspecifikation av trygghetsboenden, kommer att spela en stor roll i hur en eventuell finansieringsmodell bör utformas. Då detta påverkar bygg- och driftskostnader vilket i sin tur riskerar att påverka hyresnivåerna och minska tillgängligheten till boendeformen för olika grupper.

Om trygghetsboende definieras som ett aktivt boende för personer över 70 år med relativt god rörelseförmåga, där det sociala utbytet är av primär betydelse, bör antalet fysiska åtgärder som krävs i lägenheten och fastigheten hållas till lagstadgade tillgänglighetskrav. Eftersom omfattande bostadsanpassningar kan innebära höjda hyresnivåer kan det vara svårt att locka målgruppen som helhet, oavsett ekonomisk situation, till dessa boenden.



För att lyckas med att skapa ändamålsenliga trygghetsboenden utan att riskera för höga hyresnivåer kan möjlighet till finansiellt stöd beaktas.

### **Kommunala finansieringsmodeller**

Flera andra kommuner, till exempel Göteborg, Eslöv, Kalix med flera, erbjuder bidrag för driftskostnader. Exempel så beviljar Göteborg stad ersättning på cirka 12 000 kronor (år 2023). Det har politiskt beslutats att 75 procent av ersättningen ska gå till en trygghetsvärd och de återstående 25 procent till lokalen. Denna modell är politiskt förankrad och sköts av exploateringsförvaltningen i Göteborgs stad, och har varit stabil över tid. Eslövs kommun beviljar ersättning för de sociala funktionerna i trygghetsboenden. Ersättning kan lämnas för gemensamhetslokal och trygghetsvärd i kombination med varandra. I Eslövs kommun går det inte att söka enbart den ena ersättningen. Stöden räknas upp årligen i enlighet med konsumentprisindex.

### **Statligt stöd**

Det finns även statligt stöd att söka för aktörer som vill bygga eller bygga om bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Boendeformer som seniorboende, trygghetsboende eller andra hyresbostäder vikta för personer som fyllt 65 år kan få stöd som täcker en del av byggkostnaden. Exempelvis kan byggföretag, allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare få möjlighet att söka ekonomiskt stöd som uppgår till 3 600 kronor per kvadratmeter boarea. Om det finns daglig personal som stödjer de boende finns det möjlighet till ytterligare finansieringstillägg.

Kraven för att bli berättigad ekonomiskt stöd är att det ska finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet. I eller i anslutning till bostadslägenheterna och de gemensamma utrymmena ska det även finnas daglig personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, eller tillgång till andra gemensamma tjänster.

### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontorets samlade bedömning är att det finns möjligheter för att skapa trygghetsboenden i befintligt bestånd i Malmö. Vidare bedömer stadskontoret att det finns ett behov av denna typ av bostadsform. Detta då såväl efterfrågan som behovet förväntas öka i takt med att den aktuella målgruppen växer. Stadskontorets bedömning är dock att bostadserbjudandet ”icke biståndsbedömt trygghetsboende” behöver sättas in i ett bredare perspektiv, där dess utbud sätts i relation till övriga boendeformer såsom seniorboenden.

Stadskontorets bedömning är att de två områden nedan bör utredas vidare på en mer operativ nivå av MKB.

MKB delar slutsatsen att efterfrågan av trygghetsboenden sannolikt finns. Men frågan kvarstår kring hur stor efterfrågan är och kommer att vara framgent.



De återstående avgörande frågeställningarna som behöver besvaras gäller kravspecifikation för bostäderna och fastigheterna samt finansieringsmodellen. Kravspecifikation och definition av boendeformen sätter riktning på hur en finansieringsmodell kan utformas gällande anpassning, drift och underhåll av bostäderna och gemensamhetslokalerna.

Stadskontoret bedömer att följande bör inrymmas i kommande arbete:

#### **Efterfrågan**

- Det behövs en kompletterande och fördjupad marknadsanalys. Vilka åldersgrupper består sökande till 55 plus-boenden av? Hur stora är relevanta åldersgrupper i Malmö och hur utvecklas dem, det vill säga hur stort är potentiellt kundunderlag.
- Analysen bör beakta förhållandet mellan befintliga seniorboenden och nya trygghetsboenden. Det innefattar med fördel att undersöka möjligheter för generationsboenden.

#### **Finansieringsstöd**

- Utreda riktlinjer för finansiellt stöd. Riktlinjer kan med fördel innebära ekonomiska incitament för privata fastighetsägare att skapa trygghetsboende. Riktlinjer bör även inkludera faktorer att boenden skapas i ändamålsenliga lägen sett till service och rekreation.
- Ekonomiska beräkningar behövs tas fram för att undersöka behov, syfte och storlek på finansieringsstöd från kommunens sida. Eftersom omfattande bostadsanpassningar kan innebära höjda hyresnivåer kan det vara svårt att locka målgruppen som helhet, oavsett ekonomisk situation, till dessa boenden.

#### **Ansvariga**

Per-Erik Ebbeståhl Avdelningschef

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör