



KSU § 133

Dnr KS 2019/00179

Plusbostäder - för ett tryggt boende

Beslut

1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anta Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
2. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra åtgärder som föreslås i Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
3. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen möjlighet att göra tolkningar och tillämpningsanvisningar för Plan för Plusbostäder – ett tryggt boende daterad 2019-08-27

Ärendet

Idag bor seniorer i hög grad kvar i villor och större lägenheter. Barnfamiljer, nyanlända och unga har svårt att hitta lämpliga bostäder. Denna plan föreslår att inrätta plusbostäder för att komplettera utbudet på bostadsmarknaden i Halmstads kommun. Planen föreslår en driftsubvention till fastighetsägare för tillhandahållandet av gemensamhetslokal för sociala aktiviteter och värd/värdinna. Med en subvention till fastighetsägare som vill tillskapa tillgängliga och attraktivt belägna lägenheter med social gemenskap - plusbostäder - för personer som är 65 år och äldre är förhoppningen att flyttkedjor ska initieras. Detta förväntas ske när yngre personer och familjer tar över hus och lägenheter som de inflyttade i plusbostäder har lämnat. Förslaget i planen är att subventionen ska finnas långsiktigt. Genom ett långsiktigt beslut ökar incitamentet för byggherrar och fastighetsägare att tillskapa plusbostäder.

Föreslagna kriterier för vad som krävs för att få ta del av subventionen grundar sig i plan- och bygglag (PBL), Boverkets byggregler (BBR) och Svensk standard för bostadsutformning. Därutöver tillkommer ett antal andra krav och önskemål för ökat kvarboende – t.ex. närhet till kommunikationer och service samt digitalt tittöga i lägenhetsdörrar.

Förslaget i denna plan är även att kommunfullmäktige antar ett mål om att 250 plusbostäder om året ska tillskapas initialt under de närmaste fem åren för att därefter göra en bedömning om behov och efterfrågan. Denna siffra grundar sig i det prognostiserade behovet av tillgängliga bostäder för Halmstads åldrande befolkning. I dagsläget är över 20 % av kommunens befolkning 65 år eller äldre.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Med den produktionstakt av plusbostäder som planen föreslår kommer cirka 10% av kommuninvånarna över 70 år att kunna erbjudas en plusbostad.

Ärendets beredning

Invånardialoger med seniorer hölls 2016.

Det kommunala pensionärsrådet har deltagit i processen med att ta fram förslaget om plusbostäder.

En arbetsgrupp tillsattes 2017 med uppdraget att utreda former för mellanboende för seniorer.

Ännu en utredning genomfördes under vintern 2018/2019 för att undersöka på vilket sätt Halmstads kommun skulle kunna stödja etableringen av plusbostäder i kommunen. Utredningen remitterades till samtliga nämnder och bolag i Halmstads kommun, kommunala pensionärsrådet, Region Halland, samhällsföreningar i Halmstads kommun, Kvartilen, Norlandia och Riksbyggen.

Samråd har skett med byggnadskontoret (bygglov), handläggare bostadsanpassningsbidrag, funktionsrättskonsulent och jurist.

Efter remissrunda har uppdateringar i utredningen gjorts. Reviderad remissrapport har fått namnet Plan för plusbostäder – ett tryggt boende, 2019-08-27.

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra åtgärder som föreslås i Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
3. Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen möjlighet att göra tolkningar och tillämpningsanvisningar för Plan för Plusbostäder – ett tryggt boende daterad 2019-08-27.

Yrkande

Tania Bengtsson (V) yrkar bifall till kommunledningsförvaltningens förslag med följande tilläggsbeslut: Kommunfullmäktige ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en modell för centralt kösystem för plusbostäder.

Beslutsgång

Ordföranden (C) ställer proposition på kommunledningsförvaltningens förslag och kommunledningsförvaltningens förslag med Tania Bengtssons (V) tilläggsyrkande och finner att utskottet beslutar enligt kommunledningsförvaltningens förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Reservation

Tania Bengtsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt yrkande.

Justeringsdag 2019-09-11

Sekreterare
Ulrica Holm

Ordförande
Jenny Axelsson

Justerare
Tony Stané

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Ärende KS 2019/00179

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige
Ärendets ursprung: Kommunledningsförvaltningen

Plan för Plusbostäder – ett tryggt boende

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra åtgärder som föreslås i Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende daterad 2019-08-27.
3. Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen möjlighet att göra tolkningar och tillämpningsanvisningar för Plan för Plusbostäder – ett tryggt boende daterad 2019-08-27.

Sammanfattning av ärendet

Idag bor seniorer i hög grad kvar i villor och större lägenheter. Barnfamiljer, nyanlända och unga har svårt att hitta lämpliga bostäder. Denna plan föreslår att inrätta plusbostäder för att komplettera utbudet på bostadsmarknaden i Halmstads kommun. Planen föreslår en driftsubvention till fastighetsägare för tillhandahållandet av gemensamhetslokal för sociala aktiviteter och vård/värdinna. Med en subvention till fastighetsägare som vill tillskapa tillgängliga och attraktivt belägna lägenheter med social gemenskap - plusbostäder - för personer som är 65 år och äldre är förhoppningen att flyttkedjor ska initieras. Detta förväntas ske när yngre personer och familjer tar över hus och lägenheter som de inflyttade i plusbostäder har lämnat. Förslaget i planen är att subventionen ska finnas långsiktigt. Genom ett långsiktigt beslut ökar incitamentet för byggherrar och fastighetsägare att tillskapa plusbostäder.

Föreslagna kriterier för vad som krävs för att få ta del av subventionen grundar sig i plan- och bygglag (PBL), Boverkets byggregler (BBR) och Svensk standard för bostadsutformning. Därutöver tillkommer ett antal andra krav och önskemål för ökat kvarboende – t.ex. närhet till kommunikationer och service samt digitalt tittöga i lägenhetsdörrar.

Förslaget i denna plan är även att kommunfullmäktige antar ett mål om att 250 plusbostäder om året ska tillskapas initialt under de närmaste fem åren för att därefter göra en bedömning om behov och efterfrågan. Denna siffra grundar sig i det prognostiserade behovet av tillgängliga bostäder för Halmstads åldrande befolkning. I dagsläget är över 20 % av kommunens befolkning 65 år eller äldre. Med den produktionstakt av plusbostäder som planen föreslår kommer cirka 10% av kommuninvånarna över 70 år att kunna erbjudas en plusbostad.

Ärendets beredning

- Invånardialoger med seniorer hölls 2016.

- Det kommunala pensionärsrådet har deltagit i processen med att ta fram förslaget om plusbostäder.
- En arbetsgrupp tillsattes 2017 med uppdraget att utreda former för mellanboende för seniorer.
- Ännu en utredning genomfördes under vintern 2018/2019 för att undersöka på vilket sätt Halmstads kommun skulle kunna stödja etableringen av plusbostäder i kommunen.
- Utredningen remitterades till samtliga nämnder och bolag i Halmstads kommun, kommunala pensionärsrådet, Region Halland, samhällsföreningar i Halmstads kommun, Kvartilen, Norlandia och Riksbyggen.
- Samråd har skett med byggnadskontoret (bygglov), handläggare bostadsanpassningsbidrag, funktionsrättskonsulent och jurist.
- Efter remissrunda har uppdateringar i utredningen gjorts. Reviderad remissrapport har fått namnet Plan för plusbostäder – ett tryggt boende, 2019-08-27.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Invånardialoger med seniorer hölls 2016. Där framkom att det finns önskemål om tillgängliga bostäder dit äldre utan vårdbehov kan flytta på eget initiativ, utan biståndsbedömning. Önskemålet var att bostäderna ska främja socialt umgänge samt att fokus i namnet skulle ligga på bostad och inte på boende då det senare uppfattades ha institutionskonnotationer, vilket seniorerna ville undvika. Begrepp som lyftes var 'mellanboende'. En utredning genomfördes efter att invånardialogerna hade hållits. Arbetsgruppen som höll i utredningen landade i att plusbostäder är ett bra namn för dessa mellanboenden. Analysen i sin helhet finns att läsa i rapporten 'Slutrapport - Plusbostäder', men några exempel på motiveringar för namnet är att det innehåller ordet bostad, inte boende, och indikerar att tjänster kan "plussas på" allteftersom en person behöver mer omsorg.

Under vintern 2018/2019 genomfördes ännu en utredning om plusbostäder. Denna gång med fokus på hur kommunen kan skapa incitament för tillskapandet av den här typen av bostad för seniorer.

Utredningen resulterade i rapporten 'Plusbostäder – för ett tryggt boende'. Rapporten innehåller:

- Omvärldsanalys och nulägesbeskrivning
- Forskningsöversikt
- Begreppsdefinition av plusbostäder och tillgänglighet
- Förslag om subvention för gemensamhetslokal och värd/värdinna samt vilka krav som ska gälla för att få subventionen. Stödet/subventionen ska täcka del av kostnad för gemensamhetslokal och värd/värdinna.
- Förslag gällande vilka resurser som behövs för att genomföra planen
- Befolkningsprognos
- Ett första utkast på kommunikationsplan
- Strategi för nyproduktion av plusbostäder

Utredningen har under våren 2019 varit på remiss internt i kommunen hos samtliga nämnder och bolag, samt externt hos samhällsföreningar och företagsorganisationer. Frågorna som ställdes i remissen var:

- Vad betyder förslagen i utredningen för remissinstansens verksamhetsområde?
- Är definitionen av plusbostäder något som remissinstansen anser attraktiv?
- Är förslaget till kriterier för subventionen tillräckliga? Saknas något kriterium? Är det för många kriterier?

- Anser remissinstansen att resurser och instrument är tillräckliga?
- 1. Överlag togs förslagen i utredningen emot positivt. Samtliga svarande ser plusbostäder som en relevant åtgärd för att möta den framtida demografiska utvecklingen.
- 2. Beträffande definitionen är samtliga svarande eniga om att plus- är positivt laddat. Däremot råder det delade meningar om man ska använda ordet boende eller bostad i namnet. Arbetsgruppen föreslår att kommunen även fortsättningsvis använder begreppet plusbostäder.
- 3. Många av de svarande ser att den omfattande detaljnivån i kravlistan kan försvåra byggandet. BBR (Boverkets byggregler) i kombination med SS normal nivå alternativt SS höjd nivå ses av flera som lämpliga kriterier då dessa uppdateras med jämna mellanrum och kravlistan därmed inte riskerar att bli olaglig eller daterad. Specifika krav kan med fördel ställas på utrymningsvägar, närhet till kollektivtrafik och tillgång till fiberanslutning.
- 4. Resurser bedöms av de svarande som tillräckliga eller svåra att bedöma. Flera av de svarande understryker vikten av ett nära och kontinuerligt samarbete mellan kommunala förvaltningar och bolag i den fortsatta processen. För några av kommunens nämnder är bedömningen att förslagen i planen kan få stora konsekvenser för de egna verksamheterna och i något fall leda till behov av mer personal. Fastighetsägare och byggherrar understryker vikten av långsiktighet i planen.

Sammanfattning av svaren, förvaltningens svar samt remissyttranden i sin helhet finns att läsa i bilaga 2.

De stycken där ändringar gjorts i planen är markerade med ett streck i marginalen.

Analys och förslag

Den prognostiserade demografiska utvecklingen, med en markant ökning av antalet äldre människor, i kombination med en bostadsbrist för yngre personer och familjer gör att Halmstads kommun behöver tänka nytt och skapa förutsättningar för attraktiva och hållbara boendialternativ för ett ökande antal seniorer. Tidigare utredningar har visat att det finns ett önskemål hos kommunens seniorer att kunna flytta till en lägenhet med social gemenskap, närhet till kommunikationer, affär, vårdinrättningar med mera. Förslaget är att dessa ska kallas plusbostäder. Genom att främja tillskapandet av plusbostäder för seniorer i Halmstads kommun kan flyttkedjor initieras.

Förslaget i denna plan är att kommunfullmäktige antar ett mål om att 250 plusbostäder om året ska tillskapas under en femårsperiod för att därefter utvärdera behov och efterfrågan. Denna siffra grundar sig i det prognostiserade behovet av tillgängliga bostäder för Halmstads åldrande befolkning. I dagsläget är över 20 % av kommunens befolkning över 65 år. Med den produktionstakt av plusbostäder som planen föreslår kommer cirka 10% av kommuninvånarna över 70 år att kunna erbjudas en plusbostad. För att göra det attraktivt att bygga plusbostäder föreslås ett driftbidrag till fastighetsägare för tillhandahållandet av värd/värdinna och gemensamhetslokal. Driftbidraget blir ett komplement till Boverkets investeringsstöd för byggnation/ombyggnation av trygghetsboenden. För att sända en tydlig signal till byggherrar och fastighetsägare om att det finns en bred politisk samsyn gällande subventionen föreslås i planen att den inrättade subventionen ska vara långsiktig. Avtal mellan kommun och fastighetsägare bör skrivas på 10 år. Därigenom kan incitamentet för att tillskapa plusbostäder i Halmstad kommun bli större. I avtalen ska det finnas en årlig uppföljningsmekanism.

Efter att flera av remissinstanserna bedömde kriterierna för att få ta del av subventionen som svåra att uppfylla har dessa ändrats till att i högre utsträckning hänvisa till plan- och bygglagen (PBL), Boverkets

byggregler (BBR) och Svensk standard samt ett antal kompletterande krav och önskemål. Boverkets byggregler anger de egenskaper som en byggnad minst måste uppfylla. Det handlar om bland annat barnsäkerhet, tillgänglighet, brandskydd, bärförmåga och en god inomhusmiljö. Svensk standard handlar både om mått för tillgänglighet och mått och inredning för bostadsutformning.

Vidare är det även viktigt att besluta var plusbostäder ska vara belägna. I remissrapporten föreslogs att plusbostäder ska finnas max 200 meter från kommunens centrumnoder. Denna skrivning har nu lättats upp då flera av remissinstanserna såg att originalskrivningen skulle bli svår att använda i praktiken. I planen föreslås nu att dessa attraktiva plusbostäder minst bör ligga inom ett avstånd av 200 meter till kollektivtrafik i hela Halmstads kommun. Med en sådan närhet till kollektivtrafik är även p-normen (normen för hur många parkeringsplatser ett lägenhetshus behöver) 20% lägre än i det övriga bostadsbeståndet, som ofta ligger längre från hållplats. En samlad bedömning av lämplighet att placera plusbostäder på en plats görs från ärende till ärende. Närhet till service och kommunikationer ska eftersträvas.

Ett fortsatt arbete kvarstår med att utreda hur arbetet ska samordnas i praktiken. Resurs på kommunledningsförvaltningen behöver tillsättas för att arbeta vidare med detta i samarbete med övriga berörda förvaltningar och bolag. Finansiering för subventionen och en samordnande resurs finns i planeringsdirektiv med budget 2020-2024.

Flera kommuner i Sverige har redan instiftat liknande subventioner. Det förslag som presenteras i Plan för Plusbostäder - ett tryggt boende bygger i stor utsträckning på det upplägg som finns i Göteborgs stad. I Göteborgs stad har konceptet numera funnits under flera år. Deras kriterier för subventionen är i nuläget i en revideringsfas och arbetsgruppen i Halmstads kommun har tagit del av erfarenheter från tjänstepersoner i Göteborg beträffande vad som fungerat bra och sämre i deras gamla kriterier.

I Göteborg fanns under en tid ett projekt med seniorcoach som även hade rollen som flyttcoach för äldre som ville byta bostad. Projektet avslutades då pengarna tog slut men flyttcoachen var en uppskattad funktion som det nu finns planer på att återinrätta. Även i Halmstads kommun efterfrågas en sådan funktion av de äldre. Denna plan föreslår att kommunen i det fortsatta arbetet med plusbostäder undersöker möjligheten att tillsätta en flyttcoach.

Plan för plusbostäder – ett tryggt boende bidrar till att uppfylla följande mål i planeringsdirektiv med budget:

Mål 2) ”I Halmstad ska invånarna känna förtroende för kommunen och samhället”

Mål 4) ”Halmstad ska vara en växande plats, attraktiv att bo på och att besöka”

Mål 7) ”I Halmstads kommun ska välfärden vara nytänkande, framtidsorienterad och under ständig utveckling”.

Planen ligger också väl i linje med den strategiska planen beträffande förutsättningar för attraktivitet och hållbar tillväxt samt välfärd för framtidens behov.

Konsekvenser av förslaget

Förslaget kan bidra till att flyttkedjor skapas genom förbättrade möjligheter och incitament för seniorer att lämna sin villa till förmån för en tillgänglig lägenhet med goda förutsättningar för social samvaro. För de personer som flyttar in i en plusbostad förväntas välmåendet i högre åldrar öka som en följd av

social gemenskap mellan boende i plusbostäder och boende i närområdet. För hemtjänstpersonal blir arbetsmiljön bättre när brukare bor i tillgängliga och anpassade bostäder. Med fler äldre i samma hus kan det också minska hemtjänstens resor, vilket är fördelaktigt ur både ekonomiskt och miljömässigt hänseende.

I planeringsdirektiv med budget 2020-2024 finns pengar avsatta för plusbostäder. För 2020 finns 500 000 kronor avsatta. En summa som sedan ökar med 500 000 per år fram till 2024. Därtill kommer kostnader för organisation som stöttar plusbostäder i storleksordningen 1,5 miljon per år.

Juridiskt finns inget problem med att inrätta en subvention som utredningen föreslår. Viktigt är dock att det tydligt framgår av avtalet att Halmstads kommun inte har arbetsgivaransvar för värd/värdinna. Det är också viktigt att kommunen tillämpar en likställighetsprincip i relation till fastighetsägare som uppfyller kriterierna för subventionen och att det tydliggörs att det inte rör sig om köp av tjänst.

Fortsatt arbete efter beslut om genomförande av plan:

- Organisering/uppgiftsfördelning
- Reglemente, utformning avtal
- Integrera plusbostäder i samhällsbyggnadsprocess
- Integrera plusbostäder i bostadsförsörjningsprogram
- Kommunikation
- Inventera befintligt bostadsbestånd
- Inventera och besluta hur befintliga servicelägenheter ska stå i relation till plusbostäder

En risk med att införa ett driftstöd som ska komplettera Boverkets investeringsstöd är att den statliga subventionen kan förändras. Det kommer att vara viktigt att bevaka utvecklingen av det statliga investeringsstödet. Vid behov görs en anpassning av Halmstads kommuns stöd.

Ärendets beslutsgång

KSU-KS-KF

Beslutsunderlag

1. Plan för plusbostäder – ett tryggt boende 2019-08-27
2. Remissvar Plusbostäder – för ett tryggt boende

Information om beslutet

Hemvårdsnämnden
Fastighetsnämnden
Byggnadsnämnden
Teknik- och fritidsnämnden
Miljönämnden
Servicenämnden
Socialnämnden
Kulturnämnden

Räddningsnämnden
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Valnämnden
AB Industristaden
Halmstads stadsnät AB
LBVA
Halmstads Rådhus AB
Halmstads fastigheters AB
Kommunala pensionärsrådet
Region Halland
Classic Hus Kvartilen Fastigheter AB
Riksbyggen

Kommunledningsförvaltningen

Lisa Almer Rönnerberg, samhällsbyggnadsdirektör
Handläggare, Julia Torgils, utredare