

Plan för plusbostäder –  
ett tryggt boende  
2019-08-27

## Innehåll

Sammanfattning.....	1
Bakgrund.....	2
Uppdrag.....	3
Syfte.....	4
Mål.....	4
Omvärldsbevakning.....	5
Studiebesök och seminarium.....	6
Studiebesök Höganäs.....	6
Frukostmöte Göteborg.....	6
Studiebesök Närlunda Park, Helsingborg.....	7
Karl XI:s äldrelägenheter och Begonian i Getinge.....	7
Andra kommuner med subventionering i Sverige.....	7
Analys och resultat.....	8
Definition.....	8
Attraktiva plusbostäder.....	9
Attrahera om- och nybyggnation av plusbostäder.....	10
Organisering och resurser.....	12
Vidare utredning.....	12
Referenslista.....	13
Bilagor.....	14
Bilaga 1. Studiebesök Höganäs 2018-10-25.....	14
Bilaga 2. Strategi för nyproduktion av plusbostäder.....	18
Bilaga 3. Kriterier för Halmstads kommuns subvention av plusbostäder.....	20
Bilaga 4. Resurser.....	23
Bilaga 5. Kommunikationsplan Plusbostäder.....	24
Bilaga 6. Befolkningsprognoser.....	26
Bilaga 7. Uppdragsbeskrivning - plusbostäder.....	27

# Sammanfattning

Befolkningen i Halmstads kommun blir äldre, befolkningsgruppen 65+ är en av de grupper som kommer öka mest procentuellt till år 2040 enligt befolkningsprognosen. Många av dem bor i attraktiva bostäder för exempelvis barnfamiljer och ungdomar. Genom att erbjuda ett attraktivt tillgängligt boende för målgruppen 65+ kan flyttkedjor genereras i hela kommunen. Bostäderna ska ha god tillgänglighet och vara en del av det ordinarie bostadsbeståndet, vilket betyder att det heller inte finns krav på biståndsbedömning innan inflytt.

Invånardialogerna som hemvårdsförvaltningen genomförde med målgruppen våren 2016 visade att de äldre har intresse för någon form av ”mellanboende”. Detta utreddes vidare under 2017 och här konstaterades att benämningen av ”mellanboendet” lämpligen bör vara plusbostäder. Ordet förmedlar positiva tankar kring att servicen/tjänsterna plussas på det ordinarie tillgängliga boendet. Sådana plustjänster är social gemenskap, tillgång till välfärdsteknik, närhet till kommunikationer som gör det enkelt att ta sig till fots eller med buss till affär, vårdinrättningar med mera. Dessa attraktiva plusboenden bör minst ligga inom ett avstånd av 200 meter till kollektivtrafik i hela Halmstads kommun. Med en sådan närhet till kollektivtrafik är även p-normen 20% lägre än i det ordinarie bostadsbeståndet. En samlad bedömning av lämplighet att placera plusbostäder på en plats görs från ärende till ärende. Vid etablering av plusbostäder ska närhet till och/eller goda kommunikationer till centrumnoder och serviceorter eftersträvas.

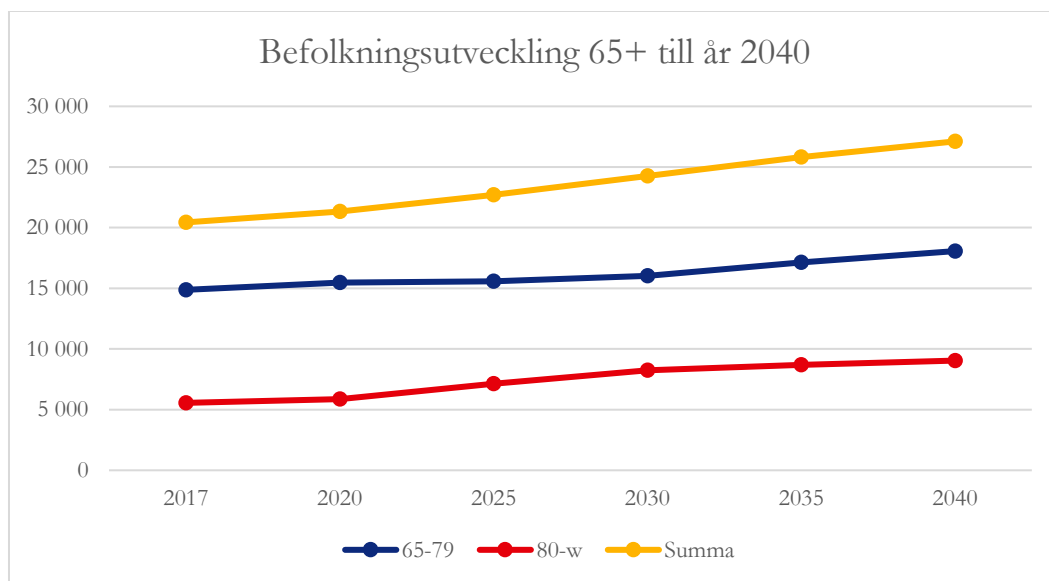
Definitionen av plusbostäder lyder: En tillgänglighetsanpassad och social boendeform för äldre (65+) som ger trygghet. De som bor i ett plusboende ska, förutom sitt boende, ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet till gemensamma aktiviteter och samvaro samt en värd/värdinna som en gemensam social resurs. Det finns en god närmiljö med tillgång till kommunikationer, service, rekreationsplatser och grönområden.

Det bedömda behovet av plusbostäder är ny-/ombyggnation av 1250 stycken pluslägenheter år 2025, utöver de 515 pluslägenheter som redan finns i kommunen. Behovet bedöms utifrån att 10 % av befolkningsgruppen 70+ är intresserade av ett plusboende. För att möta behovet har utredningen föreslagit en strategi för att attrahera nybyggnation av plusbostäder och en utredning av nuvarande bostadsbestånd som kan utvecklas till pluslägenheter. Boverket tillhandahåller för närvarande ett investeringsbidrag till byggherrar eller fastighetsägare som vill skapa trygghetsboenden för äldre. Till skillnad från Boverkets subvention är förslaget i denna utredning istället att inrätta en subvention för drift av gemensamhetslokal och värdinna/värd. Tanken med subventionen är att den ska attrahera byggandet av plusbostäder. Den lagliga grunden för att införa subventionen finns i Socialtjänstlagen (2001:453) 5 kap 5§, som reglerar att kommunerna får införa särskilda boendeformer för äldre som behöver hjälp och stöd, lättåtkomlig service och som vill bryta oönskad isolering.

För att kunna arbeta aktivt med frågan föreslår utredningen att det avsätts resurser för arbetet. Det kan vara en eller flera personer som handlägger ansökningar av subventionen och redovisar till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, kommunicerar konceptet pluslägenheter till äldre och företag, stödjer verksamheterna i kontakt med värdar/värdinnor, är delaktiga i planarbetet och omvärldsbevakar området.

# Bakgrund

Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningsgruppen 65 år och äldre vara en av de grupper som kommer öka mest procentuellt till år 2040. Mellan 2017-2040 kommer denna grupp, enligt befolkningsprognoser, öka med 33 % (se diagram nedan). I planeringsdirektivet 2019-2023 står: ”Vi vill att målet [Halmstad ska vara en attraktiv plats att bo på och besöka] bidrar till att hela kommunen på ett hållbart, smart sätt och med god framförhållning utvecklas till en kommun som har kapacitet att ha 150 000 invånare. [...] Inte minst vill vi se fler bostäder genom ett diversifierat och mångsidigt byggande som ger bostäder som motsvarar det invånarna behöver och vill ha.” (Planeringsdirektiv med budget 2019-2023, sid 10). Med detta som utgångspunkt har utredningen sett över hur de äldre vill bo.



Sedan 1918 har kommunerna ansvar för ålderdomshem. På 1950-60-talen växte kritiken mot ålderdomshem och servicehus inrättades där de äldre fick bo självständigt i sin egen lägenhet och de personer som inte klarade av att bo själva lades in på sjukhem. På 1980-talet blev det förändringar: äldre som i stort sett kunde klara sig själva skulle hellre bo kvar i sina bostäder, förutsatt att detta var modernt utrustat och någorlunda tillgängligt, hemmiljön betonades allt mer. Sjukhemmen ifrågasattes och demensvård i gruppboende infördes – gruppboendet blev förlaga för det nya äldreboendet som växte fram på 1990-talet. (Paulsson, 2008)

I samband med utredningen ”Bo bra hela livet” (SOU 2008:113) definierades en ny typ av boende för äldre – trygghetsboende. Det är ”en form av bostäder för äldre som känner sig oroliga, otrygga och/eller socialt isolerade. [...] De som bor i trygghetsbostäder ska ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet att inta gemensamma måltider, personal som en gemensam resurs och trygghetslarm” (SOU 2008:113, sid 49). Detta boende är en form av ”mellanboende” för de som känner sig otrygga i sitt eget hem, men inte har ett sådant behov av omvårdnad att de behöver särskilt boende.

De boende för äldre som regleras i socialtjänstlagen kapitel 5 5§ är ”särskilt boende för äldre personer med behov av särskilt stöd i form av service och omvårdnad”. Kommunen får även, enligt samma paragraf, ”inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver

stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering”, det vill säga en plusbostad. Den senare formen införs den 2 april 2019 och kan biståndsbedömas vid behov efter att nödvändiga tillstånd finns. Detta innefattar dock inte plusbostäder som ska vara en del av det ordinära bostadsbeståndet.

Under 2016 genomförde hemvårdsförvaltningen fem invånardialoger i Halmstads kommun där äldre blev inbjudna för att diskutera framtidens boende med sikte på 2035 (Hur vill du bo när du blir äldre?, 2016). Här framförs ”mellanboende” som ett tilltalande och bra boendialternativ, de äldre vill se attraktiva och tillgängliga lägenheter såväl i Halmstad som i serviceorterna och beskriver då att de i en större utsträckning skulle vara villiga att flytta. Detta skulle kunna främja flyttkedjor i hela kommunen.

Som en fortsättning av invånardialogerna 2016 bildades en arbetsgrupp för att klargöra vad ett ”mellanboende” är, vilket resulterade i ”Slutrapport – Plusbostäder 2017”. Arbetsgruppen arbetade fram begreppet ”plusbostad” att använda istället för ”mellanboende” eller trygghetsboende, då de två senare begreppen, för målgruppen, antyder att de antingen måste flytta igen, att det handlar om vård- och omsorgsboende eller att de inte önskar bli beskrivna som äldre. Tanken med begreppet plusbostäder är att servicen ”plussas på” vartefter behov uppstår; grundplusset består i att lägenheten är tillgänglig och attraktiv, nästa plus den sociala gemenskapen, efter det plussas på nära till service, kommunikationer och vårdinrättningar osv som en trappa.

Följande personer deltog i arbetsgruppen:

**Lennart Svensson**, hemvårdsförvaltningen

**Karin Quander**, hemvårdsförvaltningen

**Jenny Bernsgård**, kommunledningsförvaltningen kommunikation

**Björn Petersson**, kommunledningsförvaltningen ekonomi, till och med september 2018

**Christian Carlsson Karamian**, kommunledningsförv ekonomi, från och med september 2018

**Mila Sladic** kommunledningsförv SBK plan, till och med september 2018

**Annika Hansson**, kommunledningsförvaltningen SBK plan, från och med september 2018

**Sara Jacobsson** kommunledningsförv SBK mex, till och med september 2018

**Inge Emanuelsson**, kommunledningsförvaltningen SBK mex, från och med september 2018

**Torsten Rosenqvist**, kommunledningsförv SBK stab

**Hanna Billmayer**, kommunledningsförvaltningen SBK strategi och utredning från och med augusti 2018

**Julia Torgils**, kommunledningsförvaltningen SBK strategi och utredning från och med juni 2019

Det kommunala pensionärsrådet har varit delaktiga under hela processen genom sin roll som referensgrupp.

## Uppdrag

Utarbeta ett beslutsunderlag för kommunalt stöd till drift/verksamhet av plusbostäder i Halmstads kommun. Beslutsunderlaget bör innehålla

- Definition av plusbostäder.

- Definition av tillgänglighet. Gäller såväl inomhus som utomhus men även kommunikationer samt service. Utgå från Boverkets byggreglers (BBR) definition.
- Behovsanalys – Nettobehov samt efterfrågan av olika boende inklusive profilerat boende.
- Teknisklösningar – presentation av olika lösningar som underlättar i boendet.
- Förslag på arbetsorganisation för att göra inventering och analys av tillgänglighet i befintliga bostäder.
- Förslag på strategi/modell för att öka antalet tillgängliga bostäder passande som plusboende inom befintligt bostadsbestånd.
- Förslag på strategi hur göra nyproduktion av plusboenden mer attraktivt. Identifiera kriterier för lämpliga lägen för nyproduktion. Förslag på ansvarig för att kriterier beaktas i planarbetet.
- Förslag på regelverk för kommunal subvention till driftkostnader för lokal och/eller värd.
- Förslag på organisation för samordning och stöd både till fastighetsägare samt boende.
- Förslag på förmedling av bostäder inkluderat kösystem.
- Förslag på kommunikationsplan och marknadsföring.
- Förslag på plan för investeringar som del av den årliga bostadsförsörjningsstrategin.
- Analys av kostnader.
- Analys av plusbostäders påverkan av samhällsekonomin.

## Syfte

Kunna erbjuda trygga, tillgängliga och sociala bostäder för ett aktivt och självständigt liv långt upp i åldrarna.

Att vara aktiv, tillsammans och i ett sammanhang leder vanligtvis till en bättre hälsa. Det kan i sin tur senarelägga eventuellt vårdbehov.

Skapa långsiktiga spelregler för fastighetsägare som stimulerar om- och nybyggnation.

## Mål

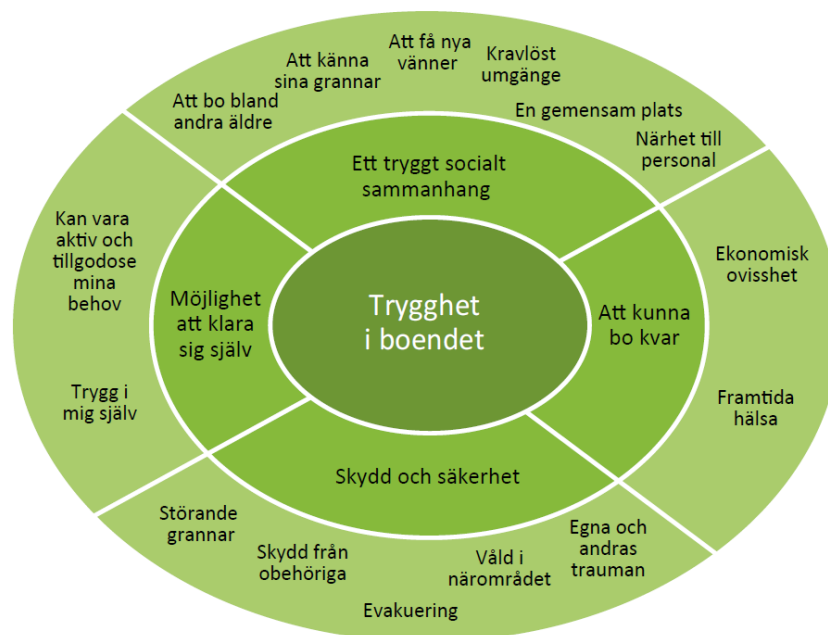
Målet är att

- öka möjligheterna att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet.
- öka antalet tillgängliga bostäder.
- öka den sociala samvaron, tryggheten och självständighet.
- möjliggöra delaktighet och ett aktivt åldrande.
- skapa en positiv bild.
- underlätta förmedling av bostäder.
- stimulera och underlätta flytt.
- dessutom skapa viktiga flyttkedjor.
- analys av plusbostäders påverkan av samhällsekonomin.

# Omvärldsbevakning

Som en del av undersökningen gjordes en omvärldsbevakning. Eftersom trygghetsbostäder är ett relativt nytt begrepp (från 2008) har det inte gjorts några större forskningsprojekt som visar på effekterna av boendeformen, utan forskningen har mer riktat sig på intervjustudier där de äldre definierar vad de tycker är bra med ett trygghetsboende. God fysisk tillgänglighet, närhet till service, kommunikationer och vårdcentral, socialt sammanhang och balkong tas upp i en enkätundersökning som Äldrecentrum i Stockholm har genomfört (Hjalmarsson och Österman, 2017).

Det har även genomförts forskningsstudier med äldre som bor på trygghetsboenden, där de identifierade vad tryggheten av att bo i ett trygghetsboende bestod i. De äldre uppgav att tryggheten bestod i möjligheten att klara sig själv, ett tryggt socialt sammanhang, att kunna bo kvar samt skydd och säkerhet (se bild nedan). De som bodde på trygghetsboendet hade flyttat dit antingen på grund av försämrad hälsa och funktionsnedsättning, att de kände sig ensamma i sin tidigare bostad samt att de inte orkade ta hand om huset. (Lindahl, 2015)



Lindahl 2015, sid 51

Det finns ett internationellt nätverk för åldersvänliga städer, WHO Age-friendly cities network, med medlemsstäder från hela världen. Nätverket arbetar för att bättre möta behoven från den äldre befolkningen, utbyte av kunskap och gemensamt lärande. De har tagit fram en checklista där nätverket identifierat åtta områden att arbeta med för en åldersvänlig stad: Utomhus och offentliga byggnader, Transporter, Bostäder, Socialt deltagande, Respekt och social integration, Medborgarskap och sysselsättning, Kommunikation och information samt Gemenskap och hälsovårdstjänster. Med checklistans stöd kan städer göra en självskattning av arbetet med att anpassa staden för den äldre befolkningen.

([https://www.who.int/ageing/publications/Age\\_friendly\\_cities\\_checklist.pdf](https://www.who.int/ageing/publications/Age_friendly_cities_checklist.pdf), 2019-02-22)

## Studiebesök och seminarium

Arbetsgruppen har även genomfört studiebesök och deltagit i olika seminarier för att samla in kunskap.

### Studiebesök Höganäs

Den 25 oktober 2018 genomförde arbetsgruppen ett studiebesök på Höganäs kommun. Valet föll på Höganäs eftersom de hunnit uppdatera deras riktlinjer för trygghetsboende (d.v.s Plusboende) från 2012 (antogs 2013) under 2016 och våren 2018 och då ytterligare arbetat med kriterierna för subventionering. De har två trygghetsboenden, ett privat och ett kommunalt. Det är långa köer till båda trygghetsboendena och köerna finns hos respektive ägare. Endast det privata trygghetsboendet med 23 lägenheter får ta del av subventionen. I dagsläget är subventionen totalt på ca 258 600 kr för värd/värdinna och gemensamhetslokal. Se rapport i bilaga 1.

### Frukostmöte Göteborg

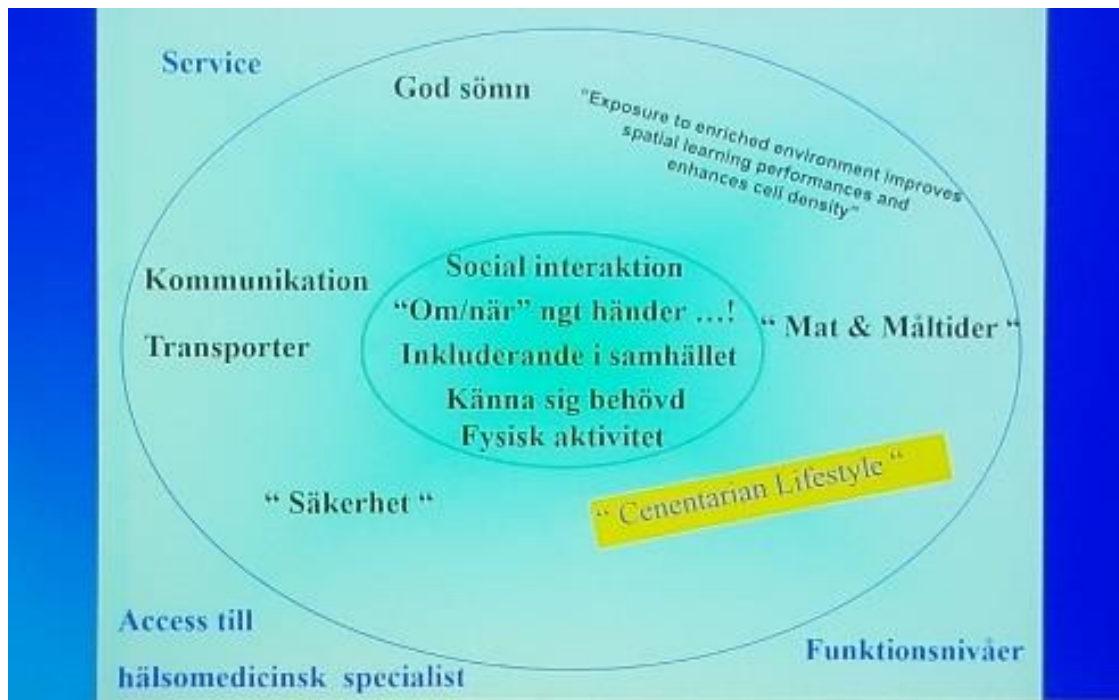
Seniorvärlden bjöd in till ett frukostmöte i Göteborg den 22 november 2018 med temat Åldersvänliga städer och miljöer. Talarna kom från Senior Göteborg, White Arkitekter, Framtidens Byggtveckling AB och Oslo universitet.

Göteborgs Stad var först i Sverige med att gå med i WHO:s nätverk Age-friendly Cities. I Göteborg har det jobbat mycket med stadsplaneringen, en intressant metod för detta är 4-84-metoden som går ut på att det är 4-åringar och 84-åringar som är med i referensgrupper – då blir staden anpassad efter både barn och äldre. De har utformat Positivparken i Frölunda och Trädgårdsföreningen i centrum efter denna modell.

White Arkitekter pratade om deras design av boende och ytor för äldre; bland annat om hur de jobbar med att få bort nivåkillnader och nytänkande kring boendet. Framtidens Byggtveckling AB är Göteborgs Stads byggbolag och vid varje byggnation följer de särskilda riktlinjer som kallas "Värderosen" – riktlinjer för bland annat arkitektur och stadsbyggnad, utemiljö samt bygg och installation.

Börje Bjelke, professor i geriatrik vid Oslo universitet, berättade att av dagens 75-åringar är 93 % friska och 7 % är multisjuka. Enligt forskning behövs ålderoptimerade boendemiljöer som bejaktar det friska i äldrelivet. De äldre vill ha närhet till service, vård, kommunikationer samt att den äldre får god sömn, känna sig behövd, fysisk aktivitet etc, se bild nedan.





## Studiebesök Närlunda Park, Helsingborg

Den 1 mars 2019 besökte delar av arbetsgruppen trygghetsboendet Närlunda Park i Helsingborg, som drivs av Norlandia (hyr fastigheten av fastighetsägaren). Trygghetsboendet bildades efter en ombyggnation av ett vårdboende 2008 och har generösa och välkomnande gemensamma utrymmen. Det finns 51 lägenheter som är uppdelade på ettor och tvååor om 42-90 kvm. Dessa lägenheter marknadsförs genom en gemensam portal som Helsingborgs kommun tillhandahåller och har öppet hus regelbundet. I dagsläget finns fyra lägenheter lediga.

Dagen snittålder på de boende är 86 år, åldersspannet är 77 år - 100 år och hyran är från 9 500 kr till 14 600 kr beroende på lägenhetens storlek. Norlandia får 500 000 kr i bidrag av Helsingborgs kommun. De gemensamma utrymmena innefattar bland annat kafferum, motionsrum, matrum, tillagningskök och diverse små rum för gemenskap. Vårdinnorna finns på plats varje dag för att bistå de boende och arrangerar aktiviteter varje vecka. Det finns även ett nätverk med regelbundna träffar med andra vårdinnor/vårdar som arbetar på trygghetsboenden i Helsingborgs kommun.

## Karl XI:s äldrelägenheter och Begonian i Getinge

I samband med arbetsgruppsmöten har det genomförts besök på Karl XI:s äldrelägenheter och gruppen fick en genomgång av testbädden för välfärdsteknik i sex äldrelägenheter på Begonian i Getinge.

## Andra kommuner med subventionering i Sverige

Som en del av omvärldsbevakningen har utredningen undersökt andra kommuner som erbjuder subventioner för plusbostäder:

	Målgrupp	Villkor	Värd	Värd+	Min. lägenheter	Min. yta gemensamhetslokal	Upplåtelseform	Ny ansökan
<b>Botkyrka</b>	70+	BBR	x Prisbasbelopp baserade på antalet bostäder		30	2 kvm/lägenhet, 1300 kr/år, max 2 kvm/lägenhet	hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt, kooperativa alternativ	3 år
<b>Eskilstuna</b>	70+ - kö 65	BBR		x Individuell prövning i kombination med antalet bostäder	10	2 kvm/lägenhet 1300 kr/år, max 2 kvm/lägenhet	hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt, kooperativa alternativ	3 år
<b>Göteborg</b>	70+	BBR/SS+	x 7500 kr/bostad/år		15	2 500 kr/bostad/år	hyresrätt, bostadsrätt	
<b>Helsingborg</b>	70+ - kö 65	BBR	x Individuell prövning i kombination med antalet bostäder		20	2 kvm/lägenhet, 1300 kr/år, max 2 kvm/lägenhet	hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt	
<b>Herrljunga</b>	70+	BBR	x Individuell prövning i kombination med antalet bostäder		20	2 kvm/lägenhet, högst 1000 kr/år, max 2 kvm/lägenhet	hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt	
<b>Höganäs</b>	65+	BBR	x Prisbasbelopp baserade på antalet bostäder		20	40 kvm, 1300 kr/år, max 2 kvm/lägenhet	hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt	Uppföljning årligen
<b>Uppsala</b>	70+	BBR/SS+		x Individuell prövning i kombination med antalet bostäder	20	50 kvm, Individuell prövning baserad på flertalet faktorer	hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt	3 år

BBR står för Boverkets byggregler

SS+ står för Svensk standard SS 91 42 21, höjd nivå

## Analys och resultat

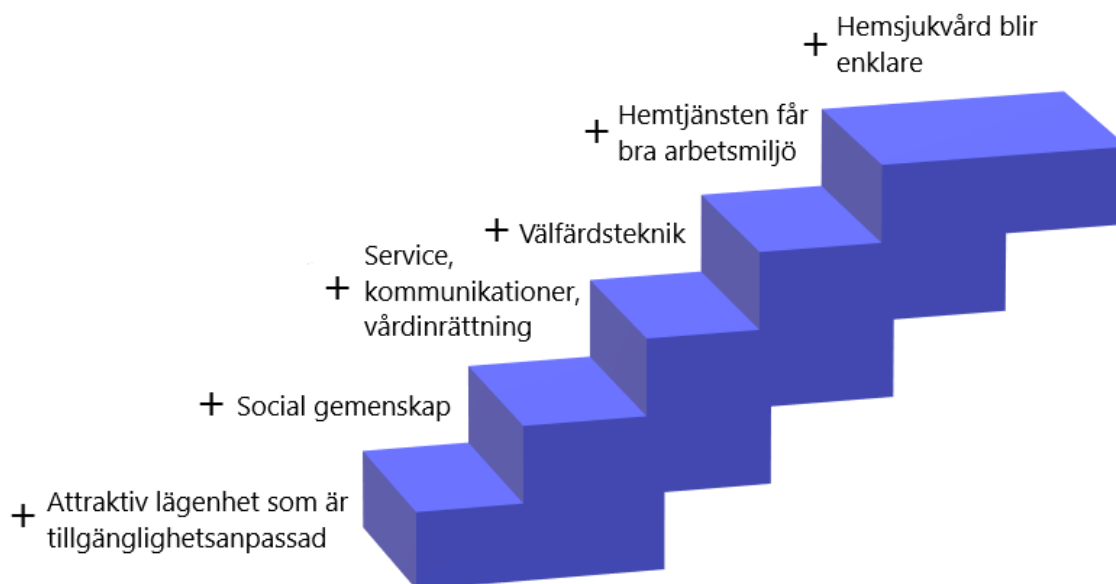
Denna utredning definierar begreppet plusbostäder och identifierar vad de äldre i Halmstads kommun är i behov av vid om- och nybyggnation av plusbostäder. Om de äldre väljer att flytta till plusbostäder startas flyttkedjor, där det frigörs hus och lägenheter som kommer till exempel barnfamiljer och unga. Utredningen såg även över hur Halmstads kommun kan attrahera fastighetsägare och byggherrar att satsa på boendeformen i kommunen.

## Definition

Som en del i utredningens uppdrag ingick att definiera vad ett plusboende är. Definitionen arbetsgruppen enades om lyder: En tillgänglighetsanpassad och social boendeform för äldre (65+) som ger trygghet. De som bor i ett plusboende ska, förutom sitt boende, ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet till gemensamma aktiviteter och samvaro samt en

vård/vårdinna som en gemensam social resurs. Det finns en god närmiljö med tillgång till kommunikationer, service, rekreationsplatser och grönområden. Plusbostäder är en del av det ordinära bostadsbeståndet och kräver ingen biståndsbedömning.

Anledningen till att åldern 65+ valdes är att det överensstämmer med Boverkets regler för investeringsbidrag till bostäder för äldre (se mer information om detta nedan), HFAB:s 65+-lägenheter och att utredningen om Plusbostäder från 2017 föreslår att bostaden ska vända sig till personer som fyllt 65 år eller äldre. Namnet plusboende kommer från utredningen Plusbostäder som färdigställdes 2017, där valdes namnet för sin möjlighet att plussa på med olika tjänster, som en trappa. Den attraktiva och tillgänglighetsanpassade lägenheten är första steget, sedan plussas det på med social gemenskap, med närhet till service, kommunikationer och vårdinrättning ända upp till behov av hemsjukvård. Genom att samla flera brukare i samma hus får hemtjänsten en bättre arbetsmiljö och behöver inte åka runt till brukarna individuellt i samma utsträckning.



Utredningen valde även att ta fram en definition på hur arbetsgruppen ska tolka tillgänglighet. Arbetsgruppen har arbetat utefter definitionen: Möjlighet för alla, oavsett funktionsförmåga, att kunna delta i samhället på jämlika villkor. Personer med funktionsnedsättning ska ha tillträde till den fysiska miljön, transporter och anläggningar samt ha tillgång till information, kommunikation, varor, produkter och tjänster, inklusive digitala lösningar.

## Attraktiva plusbostäder

De äldre vill se attraktiva ordinarie bostäder för att flytta från sin invanda miljö, det ska inte vara ett vårdboende. Boendet ska vara tillgängligt och bekvämt, estetiskt tilltalande, det ska finna möjlighet till social samvaro och nära service, kommunikationer och vårdcentral/sjukhus. Dessutom vill de allra flesta bo kvar i sitt bostadsområde/i sin bostadsort för att kunna leva sina vanliga liv och kunna påverka sin vardag, fast i ett nytt boende, något som kan leda till ett varierat utbud. Det betyder att det behöver byggas plusbostäder i såväl Halmstads centrum och de olika centrumnoderna som i serviceorterna.

## Attrahera om- och nybyggnation av plusbostäder

Halmstads kommun är en inflyttningskommun med ett attraktivt läge vid kusten mellan Göteborg och Köpenhamn och målgruppen 65+ är en av de starkast växande av alla befolkningsgrupper. I invånardialoger med målgruppen, som genomfördes 2016, har flera uttryckt en vilja att flytta till ett tillgänglighetsanpassat och attraktivt boende, vilket medför att efterfrågan kommer öka på tillgänglighetsanpassade bostäder framöver. Utredningen har tagit fram ett förslag på strategi för nyproduktion av plusbostäder, förslaget finns i bilaga 2.

### Subventionering

Utredningen föreslår att det införs en subvention för drift av plusboendet i form av ersättning för en värd/värdinna och gemensamhetsytor som ett ytterligare steg i att attrahera byggherrar och fastighetsägare till om- och nybyggnation av plusbostäder i Halmstads kommun. Subventionen uppgår till 7500 kr/pluslägenhet/år för värd och 2500 kr/pluslägenhet/år för gemensamhetslokal och räknas upp eller ner mot konsumentprisindex varje år. För att kunna ta del av subventionen ska vissa kriterier uppfyllas, exempelvis ska lägenheten vara tillgänglighetsanpassad med inga eller låga trösklar mellan de olika rummen, det ska vara möjligt att ta sig fram och nyttja lägenheten med rullstol, det ska finnas tydliga skyltar och kontrasterande färg på olika våningsplan med mera. Därutöver är det viktigt med trygga utrymningsvägar för personer med nedsatt rörlighet. Kriterierna finns i sin helhet i bilaga 3. Socialtjänstlagen (2001:453 5 kap 5§) reglerar att ”Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering”. Införande av kommunala subventioner för att tillskapa trygga och säkra boendeförhållanden faller därmed inom den kommunala kompetensen enligt kommunallagen. I inkomna remissvar understryker fastighetsägare vikten av att subventionen är långsiktig. Utredningen föreslår därför att subventionen ska inrättas långsiktigt. Avtal bör skrivas på 10 år med respektive fastighetsägare. Detta för att signalera att det finns en bred politisk enighet bakom stödet och därigenom skapa ett större incitament för byggherrar och fastighetsägare att tillskapa plusbostäder i Halmstad.

Eftersom äldrelägenheterna i dagsläget hyrs ut via kommunen kommer de inte vara berättigade till subventionen. Arbetsgruppens förhoppning är att detta system kan ändras så att äldrelägenheterna i framtiden ingår i samma system som förslaget till subvention av plusbostäder, men det är en fråga för kommunfullmäktige.

Boverket erbjuder investeringsbidrag för hyresrättsbostadshus som byggs för äldre (<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>, 2019-02-22). För att få bidraget har Boverket bland annat som krav att hyresrätterna ska erbjudas till personer som är 65 år och äldre, att det ska finnas gemensamhetsutrymme och en värd/värdinna. Byggföretagen kan få bidrag för del av lägenhet och del av gemensamhetsutrymmet i byggfasen.

### Handlingsplan för bostadsförsörjning

Genom att erbjuda attraktiva byggtomter för plusbostäder i hela kommunen till byggherrar och fastighetsägare blir det intressant att bygga nya plusbostäder. I arbetet med översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner är det därför centralt att beakta byggnation av plusboende. För att äldre personer ska vilja flytta till en plusbostad är det viktigt med närhet till

service (affär, restaurant, frisör, bibliotek etc), kommunikationer och sjukvård. Dessa attraktiva plusbostäder bör minst ligga inom ett avstånd av 200 meter till kollektivtrafik i hela Halmstads kommun. Med en sådan närhet till kollektivtrafik är även p-normen (riktmärke för hur många parkeringsplatser det behövs vid ett bostadsbestånd) 20% lägre än vanligt i det ordinära bostadsbeståndet. En samlad bedömning av lämplighet att placera plusbostäder på en plats görs från ärende till ärende.

Genom befolkningsprognosen för äldre 70+ och de befintliga köerna till äldrelägenheterna uppskattas att antalet plusbostäder som behöver produceras fram till år 2025 är 250 pluslägenheter per år. Anledningen till att utredningen valt att använda målgruppen 70+ för beräkningarna av behovet av plusbostäder är att de äldre är friskare och de föredrar det invanda boendet så länge som möjligt i dagsläget. Här görs antagandet att efterfrågan är linjär i förhållande till idag. I dagsläget står 755 unika personer i kö till de 426 äldrelägenheterna i Halmstads kommun, vilket är drygt 10 % av gruppen 75+ om antalet belagda äldrelägenheter samt övriga plusboenden i kommunen räknas in (515 stycken). Då kommer utbyggningstakten se ut som nedan:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Antal bostäder	250	250	250	250	250				50	50

Eftersom det även i dagsläget finns efterfrågan på plusboende är det viktigt att bygga i snabb takt i en inledningsfas för att komma ifatt marknaden och sedan kunna trappa ner på byggnationen till normal utbyggningstakt allt eftersom. Även utveckling av existerande flerbostadshus till plusbostäder är av värde.

I Halmstads kommuns handlingsprogram för bostadsförsörjning (antaget av kommunfullmäktige 2017-02-28) sätts som mål att bygga 750 bostäder/år i kommunen fram till 2025 och därefter 700 bostäder/år fram till 2030. Detta skulle innebära att drygt 33 % av bostäderna som ska byggas fram till 2025 är plusbostäder, om alla nytillkomna plusbostäder ska vara nybyggnationer. När nya områden i Halmstad byggs ut bör det finnas utrymme för att bygga plusbostäder där också, exempelvis Fyllinge fjärde kvadranten och Ranagård. I planeringsprocessen skulle det behöva avvägas vad som är ett lämpligt nybyggnationsmål i förhållande till andra mål, som exempelvis små lägenheter till ungdomar, en blandad stad osv. Därför är det viktigt att det görs en genomlysning av befintliga flerbostadshus som har möjlighet att utvecklas till plusbostäder (se under vidare utredning) för att komma upp i behovet av 250 plusbostäder/år inom en femårsperiod.

Får Halmstads kommun igång en aktiv byggnation och ombyggnation av plusbostäder kan detta generera flyttkedjor i hela kommunen, där de äldre frigör sina bostäder till unga och barnfamiljer. Det finns studier på att äldre som ingår i en social kontext mår bättre och då senareläggs behovet av särskilt boende (SOU 2007:103).

## Välfärdstjänster

Välfärdstjänsterna som erbjuds idag blir mer och mer IT-beroende, något som måste tas hänsyn till vid om- och nybyggnation av plusbostäder. Det sker en snabb utveckling av tekniska välfärdstjänster, exempel på välfärdstjänster som är i behov av bredbandsanslutning idag är

belysningsstyrning via smarttelefon eller platta, digitalt dörröga, sensorer för fönster och elprodukter, ledbelysning osv.

## Organisering och resurser

Utredningen föreslår att arbetet organiseras på samhällsbyggnadskontoret och att det ska anställas/utes en/flera resurser som får detta uppdrag. Förutom att handlägga ansökan om subventioner tillkommer arbetsuppgifter som att vara kontaktperson för både företag och målgrupp, enklare kommunikation, att vara en resurs i arbetet med detaljplaner, fördjupade översiktsplaner och översiktsplan. Se förslag på arbetsuppgifter i bilaga 4 och kommunikationsplan i bilaga 5. Flera av de kommunala remissinstanserna understryker vikten av internt samarbete mellan berörda förvaltningar och bolag för att initiativet med plusbostäder ska bli så bra som möjligt.

Det finns inplanerat resurser för driftanslagsförändring för arbetet med plusbostäder i Planeringsdirektiv med budget 2020-2024. Den ekonomiska subventionen skulle kosta Halmstads kommun 2,5 miljoner år 2021 och 12,5 miljoner år 2025 vid full utbyggnad av plusbostäder.

## Vidare utredning

Under utredningens gång har det uppkommit fler frågor som är aktuella, men som inte fick utrymme att fördjupas i inom tidsramen för projektet. Detta får bli uppdrag till de resurser som kommer tillsättas framöver.

Det behöver ses över ett system på förmedling av bostäder, inkluderat kösystem. Här finns tre huvudalternativ: antingen att det blir en bostadsportal där samtliga pluslägenheter hyrs ut (exempel Göteborg), att varje fastighetsägare tar hand om sin egen marknadsföring och uthyrning (exempel Höganäs) samt ett alternativ som är mittemellan; att det finns en sida på halmstad.se för lediga bostäder, men att de sedan blir dirigerade till respektive fastighetsägare för att anmäla sig (exempel uthyrning av verksamhetslokaler i Halmstads kommun). Det finns även behov av en flyttcoach som stimulerar flytt och stöttar de äldre när de ska sälja bostad. Det kan vara allt från stöd att hitta den rätta lägenheten till kunskap om skatteregler vid husförsäljning. I Göteborgs stad genomfördes ett projekt med en seniorcoach som bland annat hade till uppgift att vägleda äldre som funderade på att flytta. När projektperioden tog slut upphörde finansieringen av tjänsten, men samtal förs nu om att återinrätta en sådan funktion då man från kommunens sida ser att det finns ett stort behov.

Under 2007 genomfördes en inventering av tillgänglighet i befintliga bostäder som finns presenterad i Halmstads kommuns GIS-kartsystem. Bostäderna som kartlagts är både hyresrätter och bostadsrätter samt radhus på ett plan. Denna bör kompletteras med bostäder byggda från 2007 för att ta fram en strategi/modell för att öka antalet tillgängliga bostäder passande som plusboende inom befintligt bostadsbestånd. Själva inventeringen bör följa den som gjordes 2007 och skulle kunna göras av en praktikant från Högskolan i Halmstad. Viktigt att detta görs under tiden projektet Digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen pågår för att kunna uppdatera kartorna på ett kostnads- och tidseffektivt sätt.

# Referenslista

- Boverket (2016). *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd*.  
<https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/bbr---bfs-20116/> [2019-02-26]
- Boverket (2019). *Stöd till bostäder för äldre*. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/> [2019-02-22]
- Halmstads kommun (2016). *Hur vill du bo när du blir äldre?*
- Halmstads kommun (2017). *Slutrapport - Plusbostäder*
- Halmstads kommun (2018). *Planeringsdirektiv med budget 2019-2023*
- Hjalmarson, Ingrid och Österman, Jenny (2017). *Bostäder anpassade för äldre*. Stockholm: Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum (Äldrecentrum Rapport, 2017:4)
- Lindahl, Lisbeth (2015). *Tryggt i trygghetsboenden? Exempel från Alingsås, Göteborg och Trollhättan*. Göteborg: FOU i Väst/GR (FOU i Väst Rapport, 2:2015).
- Paulsson, Jan (2008). *Boende och närmiljö för äldre*. Stockholm: Arkus
- SFS 2001:453. *Socialtjänstlag*. Stockholm: Justitiedepartementet
- Svensson, Elisabet (2012). *Bygg ikapp för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning*, femte utgåvan. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst
- Swedish Standards Institute (2006). *Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått*. Stockholm: SIS Förlag AB
- Wahl, Hans-Werner, Iwarsson, Susanne och Oswald, Frank. (2012). Aging Well and the Environment: Toward an Integrative Model and Research Agenda for the Future. *The Gerontologist* Vol. 52, No. 3, 306–316
- World Health Organisation (2019). *Checklist of Essential Features of Age-friendly Cities*. Tillgänglig: [https://www.who.int/ageing/publications/Age\\_friendly\\_cities\\_checklist.pdf](https://www.who.int/ageing/publications/Age_friendly_cities_checklist.pdf) [2019-02-22]
- Äldreboendedelegationen (2007). *Bo för att leva. Seniorbostäder och trygghetsbostäder* (SOU 2007:103). Stockholm: Socialdepartementet.
- Äldreboendedelegationen (2008). *Bo bra hela livet* (SOU 2008:113). Stockholm: Socialdepartementet.

# Bilagor

## Bilaga 1. Studiebesök Höganäs 2018-10-25

Deltagare från Halmstads kommun: Torsten Rosenqvist, Hanna Billmayer, Christian Carlsson Karamian, Karin Quander, Lennart Svensson

Deltagare från Höganäs kommun: Wenche Jonsson (avdelningschef för utredning och administration på Socialförvaltningen), Anki Werger (utredare), Jenny Björk (exploateringsingenjör), Anna Bylander (kvalitetscontroller)

### Bakgrund Höganäs kommun

Höganäs kommun har 26 500 invånare och målet är att det ska finnas 27 500 invånare år 2025, vilket kommer uppfyllas inom något år. De satsar mycket på turism.

Höganäs kommuns ledord i arbetet med äldre är att kunna leva *tryggt och självständigt* så länge som möjligt. Kommunen har bildat ett bolag för omsorgsverksamheten: Höganäs Omsorg AB, som är ett helägt kommunalt bolag. I bolaget ligger den utförande verksamheten, medan myndighetsdelen ligger kvar inom kommunen på Socialförvaltningen.

Idag finns det två byggnader med trygghetsbostäder (dvs Plusbostäder) i Höganäs kommun: Brorsbacke med 34 lägenheter som är kommunalt ägt och Lisas trädgård med 23 lägenheter som ägs privat. Det är långa köer till båda boendena och köerna finns hos respektive ägare. Det är endast Lisas trädgård som får ta del av subventionen för trygghetsboende.

### Bakgrund subventionskriterier

2012 gav socialnämnden socialförvaltningen i uppdrag att ta fram kriterier för att subventionera Trygghetsbostäder, vilka antogs 2013. Vid framtagandet av kriterierna tog Höganäs kommun inspiration från Helsingborgs kommuns och Botkyrka kommuns kriterier för subventionering av trygghetsboende.

2018 genomfördes en avtalsuppföljning med Lisas trädgård. I samband med uppföljningen upptäcktes det att kriterierna behövdes konkretiseras och i vissa fall ändras. Exempelvis ändrades finansieringsmodellen: i tidigare version av kriterierna stod det inget om maxsubvention för en värd/värdinna, det är nu infört och det har blivit tydligare vad aktiviteter innebär. De nya kriterierna antogs av Socialnämnden i september 2018.

### Frågor

#### 1. Hur har ni arbetat fram kriterierna?

2012-10-31 fick Socialförvaltningen i uppdrag av Styrgruppen för framtidsfrågor SN att ta fram kriterier för trygghetsboende och seniorvärd för såväl externa och interna fastighetsägare. Kriterierna som finns i riktlinjerna har bland annat tagits fram utifrån Boverkets kriterier för ansökan om det statliga investeringsstödet och omvärldsbevakning utifrån andra kommuners riktlinjer för subventionering av trygghetsbostäder såsom ex Helsingborg. Våra riktlinjer har reviderats 2016 och 2018. Inför vår senaste revidering har vi även, förutom Helsingborgs riktlinjer, tittat på Botkyrkas riktlinjer för trygghetsbostäder men även Boverkets kriterier för investeringsstöd samt Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.



## 2. **Varför finns det inget/inga kriterier om kontrastering?**

Mycket bra fråga. Vi har faktiskt inte tänkt på denna fråga inför revideringen och heller inte sett det i några andra riktlinjer.

## 3. **Hur många Trygghetsbostäder subventioneras i Höganäs kommun?**

Hittills är det bara ett boende som får subvention för värdinna och gemensamhetslokal – Lisas Trädgård som drivs av Bästa Bostaden.

Dock planeras det byggas fler trygghetsbostäder.

- Höganäshem AB har tecknat avtal med BAB Byggtjänst AB att på Folkparken/Julivallen bygga tre fastigheter med totalt cirka 50 hyreslägenheter. Fastigheterna blir fyra respektive fem våningar höga och byggs som flerbostadshus varav två med trygghetsboende. Projektet är upphandlat som totalentreprenad med samverkansform partnering. Partnering innebär att Höganäshem tillsammans med BAB Byggtjänst gemensamt utformar byggnadernas gestaltning, planlösningar och tekniska system för hög boendekvalitet och fördelaktig fastighetsekonomi. Byggarbetet på Folkparken/Julivallen påbörjas under slutet på 2018 och beräknas bli inflyttningsklart under 2020.
- Höganäs kommun har bjudit in till markanvisningstävling för nytt trygghetsboende i Viken. Tävligen startade den 3 september och pågår till och med 31 oktober 2018 då anbud med bebyggelseförslag ska vara inlämnat.

## 4. **Vad är den totala kostnaden för subventionen?**

I dagsläget är subventionen totalt på ca 258 600 kronor per år för värdinna och gemensamhetslokal (59 800 kr/år för gemensamhetslokalen)

## 5. **Hur många hyresgäster kommer den till del?**

Lisas Trädgård har 23 lägenheter med 27 hyresgäster.

## 6. **Hur klarar ni likhetsprincipen vid ansökningar till subventioneringen?**

Hittills har vi endast fått en ansökan från Lisas Trädgård och därmed finns det ingen risk i nuläget för att vi inte följer principen. Vi tror heller inte att det kommer att utgöra någon större risk inför framtiden heller. Vi utgår ifrån att de specificerade krav som finns i riktlinjerna ska uppfyllas när ansökan görs via e-tjänsten. Det kommer även vara flera involverade vid behandling av ansökan.

(Likhetsprincipen gäller för bostadsrättsföreningar och innebär kortfattat att lika fall ska behandlas lika. Principen är inte lagfäst men gäller ändå. Likhetsprincipen medför inte att alla medlemmar måste behandlas likadant i varje enskild situation. Det skulle vara praktiskt omöjligt eftersom alla medlemmar har olika förutsättningar med boendeyta, hushållets storlek, bostadsrättens läge etcetera. Likhetsprincipens syfte är främst att undanröja illojala förfaranden och maktmissbruk.)

- 7. Har man gjort någon utvärdering av effekten av subventioner? Om så är fallet vill jag att detta redovisas.**  
Nej men vi kan se att det är av vikt att göra en sådan utvärdering.
- 8. Känner ni till någon annan utvärdering?**  
Nej
- 9. Vad säger hyresgästerna själva om servicen?**  
Utifrån den uppföljning och studiebesök som har gjorts så gör vi bedömningen att hyresgästerna trivs väldigt bra och är nöjda med både sina lägenheter, gemensamhetslokalen och de gemensamma aktiviteter som anordnas på trygghetsboendet.
- 10. Har något bostadsbolag i Höganäs kommun sökt statligt investeringsstöd för nybyggnation av trygghetsboende?**  
Ja Bästa Bostaden som driver Lisas Trädgård har erhållit investeringsstöd från Boverket.
- 11. Hur tänker ni kring kommunikation/marknadsföring av dessa typer av lägenheter? Görs det av kommunen eller av bostadsbolagen?**  
Detta görs av bostadsbolaget, vilket även framgår av riktlinjerna dvs tillhandahålla information om trygghetsboendet. Information om våra trygghetsboenden finns även på kommunens egen hemsida.
- 12. Finns en kommunikationsplan/strategi för hur ni informerar om boendena för målgruppen?**  
Det finns ingen uttalad eller skriftlig kommunikationsplan eller strategi men biståndshandläggarna informerar vid hembesök och när de får telefonsamtal som rör ansökan om särskilt boende. Information framgår även på vår hemsida.
- 13. Hur har ni resonerat kring valet av benämning på lägenheterna? Ni kallar dem trygghetsboenden.**  
Valet av benämningen Trygghetsboende utgår ifrån definitionen av boendeformen dvs att bostäder innehar utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år.
- 14. Hur säkerställer ni att det finns möjlighet för byggnation av trygghetsbostäder i plan och avtal? Både på kommunal och privat mark.**  
Under arbetet med nya detaljplaner ser de över vilka funktioner som finns och vilka de vill se i området. Där kan de under arbetets gång identifiera boende för äldre, men det är först i markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal då det styrs. Där skrivs det in vilket syfte byggnaden som ska stå på den avtalade marken ska omfatta.
- 15. Har ni tagit hänsyn till trygghetsbostäder och planering för en stad för äldre i ÖP? Har ni någon planeringsinriktning för det?**  
Inte mer än att de äldres situation bör tänkas på i all planering.

## **Övrigt**

Äldre/anhöriginformatör: anordnar aktiviteter på Brorsbacke, anhörigträffar, har uppsökande verksamhet, samtal, väntjänst, samverkan med pensionärsföreningar och anhörigföreningar samt är sekreterare i kommunala pensionärsrådet.

Finns en farhåga att dagens trygghetsbostäder blir till särskilt boende när de som bor där börjar bli sjukare och inte vill flytta. Boende i trygghetsbostäder fördröjer flytt till särskilt boende med tio år jämfört med dem som bor kvar i huset. Viktigt att få igång flyttkedjorna.

## Bilaga 2. Strategi för nyproduktion av plusbostäder

### Bakgrund

Halmstads kommun siktar på att växa hållbart med inriktning på 150 000 invånare år 2050. En grupp som kommer öka markant i förhållande till idag är gruppen personer 65+, som enligt prognoser kommer öka med ca 33 % mellan år 2017 till år 2040.

År 2016 genomfördes fem invånardialoger runt om Halmstads kommun av hemvårdsförvaltningen som utmynnade i rapporten ”Hur vill du bo när du blir äldre?”. I rapporten framgår det att de äldre önskar sig närhet till service med goda kommunikationer, affär och vårdcentral, ska ha möjlighet att välja hur maten ska vara tillagad, att det finns en kontinuitet bland personal med gott bemötande och god kompetens samt att kunna behålla sin integritet. De vill kunna fortsätta leva sina egna liv och utöva sina intressen som förut.

När servicehusen lades ner i Sverige under 1990-talet valde Halmstads kommun att fortsätta förvalta de som fanns i kommunens ägo genom Halmstads Fastighets AB och döpte om dem till äldrelägenheter. Äldrelägenheterna hyrs ut av hemvårdsförvaltningen. Lägenheterna är tillgänglighetsanpassade och för att kunna hyra en lägenhet behöver personen ha fyllt 75 år och måste uppfylla minst ett av följande kriterier:

- Upplevd ensamhet och otrygghet
- Dålig eller olämplig boendemiljö
- Stort behov av bostadsanpassning i nuvarande bostad
- Funktionshinder som varaktigt påverkar vardagen.

Förutom äldrelägenheterna erbjuder HFAB lägenheter för 60+ och 65++ med olika höga tillgänglighetskrav. Boende i bostäder för 65++ ska exempelvis ha en gemensamhetslokal i eller i närhet till boendet, sittbänk utanför entrén och förstärkta väggar. Likväl finns det behov av ytterligare 250 pluslägenheter/år mellan 2021 - 2025 enligt beräkningar gjorda på att 10 % av målgruppen 70+ är intresserade av att byta boende. Detta motsvarar drygt 33 % av den totala byggnationen/år enligt bostadsförsörjningsplanen.

Forskning visar att äldre över 70 år spenderar de mesta av sin tid i närområdet (Wahl et al. 2012). Det finns följaktligen behov av strategisk planering för nyproduktion av bostäder för målgruppen som är geografiskt spridd i hela Halmstads kommun. Genom att erbjuda äldre attraktiva bostäder med hög tillgänglighet och ett socialt innehåll med närhet till kommunikationer, vårdcentral och service kan de äldre som bor kvar i sina hus sälja dessa när de inte orkar med dem och få igång flyttkedjor.

### Definition

Plusbostäder är en tillgänglighetsanpassad och social boendeform för äldre (65+) som ger trygghet. De som bor i ett plusboende ska, förutom sitt boende, ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet till gemensamma aktiviteter och samvaro samt en vård/vårdinna som en gemensam social resurs. Det finns en god närmiljö med tillgång till

kommunikationer, service och grönområden. Plusbostäder är en del av det ordinära bostadsbeståndet och kräver ingen biståndsbedömning.

## **Mål**

Nyproduktion av 250 pluslägenheter/år plusbostäder i Halmstads kommun mellan 2021 - 2025, så väl i Halmstad centrumnoderna som i serviceorterna.

## **Strategi för måluppfyllelse**

- Fastighetsägare och exploatörer informeras om kommunens mål under planprocessen. Detta kan göras genom täta kontakter med fastighetsägare/exploatör från ansökan om planbesked och under hela projektets gång.
- Måluppfyllelse kan vidare uppnås genom att kommunens markanvisningar används som verktyg för att säkerställa nybyggnation av plusbostäder.

## **Intressenter**

- Leverantörer/byggföretag
- Politiker

## **Skäl att bygga i Halmstads kommun**

Halmstads kommun är en inflyttningskommun med ett attraktivt läge vid kusten mellan Göteborg och Köpenhamn.

Målgruppen är den starkast växande av alla befolkningsgrupper i Halmstads kommun. Efterfrågan kommer öka på tillgänglighetsanpassade bostäder framöver.

I invånardialoger med målgruppen, som genomfördes 2016, har flera uttryckt en vilja att flytta till ett tillgänglighetsanpassat och attraktivt boende.

Erbjuder attraktiva byggtomter i hela kommunen med närhet till vårdcentral, affär och kommunikationer.

Halmstads kommun kan erbjuda en driftsubvention för en värd/värdinna och gemensamhetsytor. Se kriterier i ett separat dokument.

## **Resurser**

En eller flera anställda, subventionen

## **Kommunikation**

Se kommunikationsplan

## **Bilaga 3. Kriterier för Halmstads kommuns subvention av plusbostäder**

Plusbostäder är en tillgänglighetsanpassad och social boendeform för äldre (65+) som ger trygghet. De som bor i en plusbostad ska ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet till gemensamma aktiviteter och samvaro samt en värd/värdinna som en gemensam social resurs. Det finns en god närmiljö med tillgång till kommunikationer, service, rekreationsplatser och grönområden. Plusbostäder är en del av det ordinära bostadsbeståndet och kräver ingen biståndsbedömning.

### **Subvention till fastighetsägare**

Subventionen utgår för värd/värdinna (7500 kr/lägenhet/år) och gemensamhetslokal (2500 kr/lägenhet/år). Nivån på subventionen justeras årligen gentemot konsumentprisindex. Nollåret är 2019-10-01. Utbetalning sker två gånger per år.

De upplåtelseformer som kan ansöka om subventionen är hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. Den som fyllt 65 år kan ansöka om att få flytta in i en plusbostad. Är det ett par/syskonpar räcker det om den ena fyllt 65 år. Plusbostäderna ska finnas med som boendialternativ på Halmstads kommuns hemsida.

Kommunledningsförvaltningen handlägger ansökan om subvention och kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott fattar beslut. Avtal ska tecknas för att reglera förhållandet mellan kommun och subventionstagare.

Första året betalas beloppet ut i enlighet med beslut, sedan genomförs en årlig uppföljning och därefter betalas subventionen ut. Om fastighetsägaren inte uppfyller kriterierna är kommunen inte skyldig att betala ut subventionen. En redovisning, sammanställd av kommunledningsförvaltningen, för föregående verksamhetsår ska inlämnas till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Plusbostäder bör bestå av 1-3 rums lägenheter.

Plusbostäder ska företrädesvis bestå av minst 15 lägenheter för att få ta del av subventionen. Om någon renoverar ett mindre bestånd eller om tillgänglig tomt är för liten kan lägenheterna vara färre. Plusbostäder med färre lägenheter än 15 kan samverka kring gemensamhetslokal så länge avståndet är rimligt (200 meter).

### **Riktlinjer värd/värdinna**

För att fastighetsägaren ska få subventionen ska värd/värdinna finnas på plats i plusbostaden minst 4 timmar vardag.

Arbetsuppgifter värd/värdinna:

- Hålla kontakt med de boende, skapa gemenskap och ansvara för det sociala innehållet
- Introducera nyinflyttade till boendet.
- Informera om hjälpmedel och stöd som finns att tillgå för de boende.
- Samverka med ideella organisationer.
- Marknadsföra aktiviteter till äldre i närområdet.
- Informera om aktiviteter i närområdet.
- Kompetenskrav är serviceinriktad person med erfarenhet av arbete med äldre
- Värd/värdinna ska vara anställd av fastighetsägaren.

### **Riktlinjer gemensamhetslokal**

För att fastighetsägaren ska få subventionen ska det finnas en gemensamhetslokal motsvarande 2 kvm per lägenhet, dock minst 40 kvm. Lokalen ska vara belägen i fastigheten eller max 200 meter från plusbostadens entré.

Lokalen ska vara tillgänglighetsanpassad och möblerad i enlighet med SS 91 42 21 normal nivå. Dörrautomatik ska finnas på entrédörr. Dörren ska gå att öppna för in- och utpassage med antingen armbågskontakt, nyckelbricka eller kod.

Lokalen ska vara anpassad för att även äldre i närområdet ska kunna delta i aktiviteter.

### **Tillgänglighet**

Vid bedömning av den fysiska tillgängligheten i plusbostäder används plan- och bygglagen, Boverkets byggregler (BBR) och Svensk standard 91 42 21. Höjd nivå är ett krav vid nyproduktion och normal nivå vid ombyggnad.

För både ny- och ombyggda plusbostäder kommer Halmstads kommun att ställa särskilt krav på tillgänglighetsdokumentation där byggherren eller fastighetsägaren ska redovisa hur denne uppnår tillgänglighetskraven. I samband med beslut om startplan kan också krav på medverkan av särskild sakkunnig ställas.

### **Krav på kompletterande utrustning**

Oavsett om ansökan gäller nybyggnad, ombyggnad eller inrättande i befintligt bestånd ska plusbostäder ha viss kompletterande utrustning för att subvention ska beviljas:

- Det närliggande området ska vara fysiskt tillgängligt. Svaga lutningar, hårdgjorda, släta gångvägar, parkbänkar och god ljusmiljö är exempel på lämpliga kvaliteter
- Närhet till allmänna kommunikationer och service

- Fiber (eller motsvarande) ska vara indraget i samtliga lägenheter med möjlighet att koppla in tekniska välfärdstjänster och trygghetsskapande larmfunktioner
- Lämplig hiss i hus med mer än bottenplan, ej plattformshiss.
- Digitalt tittöga
- Laddstolpar vid parkeringen för laddning av elfordon och motor-/cupévärmare.
- Minst ett vägguttag per rum ska vara placerat 45-80 cm över golvet.
- Uteplats för samvaro med möjlighet till skugga och sittplatser med ryggstöd och armstöd.
- Möjlighet för räddningstjänsten att utrymma boende med stegbil från och med våning 3. Gäller nyproduktion.

### **Övriga önskemål för ökad trivsel och tillgänglighet**

För att öka möjligheten till kvarboende bör följande beaktas vid planering av plusbostäder:

- Användarvänlig spisvakt
- Iordningställda ytor för olika aktiviteter, till exempel boulebana och rörelseträdgård.
- Sittplatser med armstöd i och utanför entrén
- Möjlighet att köra bil ända fram till entrén.
- Möjlighet att förvara och ladda elrullstol/permobil i brandsäkert utrymme i anslutning till entré.
- Möjlighet att förvara rullator/rullstol inomhus.
- Goda förvaringsmöjligheter
- Enkel övernattningsmöjlighet för gäster
- Garage
- Tillgänglig balkong eller uteplats till lägenheten.
- Skåp under handfatet kan demonteras lätt.
- Ledbelysning i badrum och kontrasterande ytor bakom toalett och handfat.
- Låssystem som är funktionellt för rullstolsburna



## Bilaga 4. Resurser

Utredningen föreslår att det anställs/utses en eller flera personer som utför följande arbetsuppgifter:

- Handlägga ansökningar för subvention.
- Uppföljning av ansökningar för subvention.
- Årlig rapport till KSU.
- Kommunikation av plusbostäder till äldre och anhöriga, visa på vilka plusboenden som finns.
- Kontakt med civilsamhället/pensionärsorganisationer.
- Kontakt med värdar/värdinnor på plusboenden.
- Omvärldsbevakning av frågor inom äldreområdet.
- Kontaktperson för företag som ska bygga bostäder för äldre (gärna senast i ansökan om bygglovskedet).
- Samarbete med planavdelningen, bygglovsavdelningen och HFAB vid planering av bostäder för äldre och särskilt boende. Säkerställa att det byggs på lämpliga platser och att de attraktiva platserna avsätts för ändamålet.
- Ingå i arbetet med uppdatering av den årliga bostadsförsörjningsstrategin.
- Ska vara en resurs i planarbetet och arbetet med översiktsplan.
- Vidare utredning från nuvarande utredning:
  - Inventering och analys av tillgänglighet i befintliga bostäder (uppdatera utredning från 2007) – i samband med digitaliseringen av samhällsbyggnadsprocessen. I analysen ska det framgå hur inventeringen ska förvaltas.
  - Strategi/modell för att öka antalet plusbostäder i befintligt bostadsbestånd.
  - Förslag på förmedling av bostäder inklusive kösystem i gemensam portal.
  - Flyttcoach för att stimulera och stödja vid flytt.

# Bilaga 5. Kommunikationsplan Plusbostäder

## Bakgrund

Idag är var femte medborgare i Halmstad över 65 år. Gruppen förutsägs öka både i faktiska tal samt procentuellt vilket leder till att ett prioriterat arbetsområde är bostadsfrågan för äldre. De äldre, som blir allt friskare och aktivare, ska erbjudas moderna bostäder och ett liv med stor valfrihet. Plusbostäder, som ibland kallas trygghetsbostäder, ger den möjligheten vilket leder till ännu friskare och aktivare äldre. Ett vinna-koncept!

Under våren 2016 genomförde hemvårdsförvaltningen invånardialoger där fokus var Framtidens boende för äldre och då speciellt hur de äldre vill bo år 2035. Tydligt framkom en önskan om någon form av mellanboende. En arbetsgrupp tillsattes som presenterade en rapport under våren 2017. Den visar ett önskat scenario där trygghetsbostäder går under namnet plusbostäder och en drivkraft i kommunen samordnar arbetet med att skapa attraktiva och tillgängliga bostäder. Dessa skulle kunna administreras via en gemensam bostadskö och det bör finnas en långsiktig planering.

Rapporten lyfter fram viktiga aspekter att studera vidare. Efter rapportens föredragning i kommunstyrelse och hemvårdsnämnd har samhällsbyggnadskontoret fått ett uppdrag att fortsätta utreda plusbostäder och återkomma med ett djupare beslutsunderlag.

## Syfte och mål

Målen för projektet är att:

- öka möjligheterna för äldre att bo kvar i det ordinarie bostadsbeståndet
- öka antalet tillgängliga bostäder
- öka den sociala samvaron, tryggheten och självständighet
- möjliggöra delaktighet och ett aktivt åldrande
- underlätta förmedling av bostäder
- stimulera och underlätta flytt
- skapa viktiga flyttkedjor.

Med hjälp av kommunikation bidrar vi främst till att uppfylla målet med att skapa en positiv bild av boendeformen Plusbostäder genom att:

- Förankra och förklara vad som menas med begreppet plusbostäder. Vad är skillnaden gentemot andra boenden för äldre.
- Skapa intresse hos målgrupperna för boendeformen.
- Informera och visa på vilka fördelar leverantörer/byggherrar kan få vid nyproduktion av plusboenden.
- Om kommunen ska ansvara för och tillhandahålla plusbostäder på sikt behöver även mål och strategier tas fram för hur kommunens plusbostäder ska marknadsföras.

## Övergripande budskap

**”Trivsamt och ändamålsenligt boende med gemenskap och i attraktivt läge”**

Det övergripande budskapet ska genomsyra all kommunikation, till alla målgrupper.

### **Budskap till målgruppen äldre från 65 år:**

- Plusbostäder är trygga, tillgängliga och sociala bostäder som bidrar till ett aktivt och självständigt liv långt upp i åldrarna. Det ska vara möjlighet att kunna bestämma över sin egen vardag och kunna fortsätta leva det liv som man är van vid att leva.
- Boendeformen plusbostäder riktar sig till personer som har fyllt 65 år som önskar trygghet, socialt innehåll och gemenskap.
- Plusbostäder är en del av det ordinarie bostadsbeståndet.
- Att vara aktiv, tillsammans och i ett sammanhang leder vanligtvis till en bättre hälsa. Det kan i sin tur senarelägga eventuellt vårdbehov.

### **Budskap för målgruppen byggherrar/fastighetsägare**

- Kommunen skapar långsiktiga spelregler för fastighetsägare som stimulerar om- och nybyggnation.
- Halmstads kommun kan erbjuda en subvention för en värd/värdinna och gemenshetsytor.
- Subventionen utgår för en värd/värdinna och gemensamhetslokal. De upplåtelseformer som kan ansöka om subventionen är hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.
- För att kunna ta del av subventionen ska vissa kriterier vara uppfyllda.

### **Målgrupper och aktörer**

#### 1. Byggherrar/fastighetsägare

- De som ska leverera och bygga plusbostäder och även i förlängningen de som förvaltar plusbostäder.

#### 2. Äldre från 65 år

- 2017 var befolkningsprognosen för målgruppen 20 435. Halmstads kommuns befolkning i åren 65 år och uppåt kommer öka med 33 % från 2017-2040.

### **Kanaler, aktiviteter, metoder, åtgärder**

#### **Egna kanaler**

Syfte och mål uppnås genom att informera och kommunicera på ett transparent och tillgängligt arbetssätt. I nuläget finns ingen information att sprida i egna kanaler.

#### **Webbplats**

På sikt ska information om boendeformen finnas på kommunens webbplats, oavsett om kommunen tillhandahåller och hyr ut bostäderna eller inte.

#### **Tryckt material**

Allmän information som beskriver boendeformen ska finnas med i "Äldreomsorgsbroschyren" som trycks upp på hemvårdsförvaltningen och delas ut till äldre i kommunen.

#### **Marknadsföring av plusbostäder**

Den som förvaltar och hyr ut plusbostäder kommer ansvara för marknadsföring av befintliga plusbostäder.

## Bilaga 6. Befolkningsprognoser

### Befolkningsprognos 65+

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
65-79	14 876	15 114	15 287	15 466	15 573	15 595	15 648	15 608	15 586
80-w	5 559	5 639	5 726	5 867	5 997	6 251	6 543	6 847	7 129
Summa	20 435	20 753	21 013	21 333	21 570	21 846	22 191	22 455	22 715
Ålder	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
65-79	15 583	15 563	15 657	15 773	16 028	16 323	16 539	16 763	16 982
80-w	7 420	7 694	7 913	8 102	8 237	8 323	8 424	8 530	8 588
Summa	23 003	23 257	23 570	23 875	24 265	24 646	24 963	25 293	25 570
Ålder	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
65-79	17 130	17 395	17 603	17 715	17 890	18 067			
80-w	8 685	8 725	8 788	8 905	8 972	9 043			
Summa	25 815	26 120	26 391	26 620	26 862	27 110			

### Befolkningsprognos 70+

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
70-74	5 561	5 578	5 542	5 464	5 314	5 202	5 160	5 087	5 123
75-79	3 885	4 159	4 453	4 674	4 923	5 037	5 056	5 032	4 970
80-84	2 786	2 838	2 889	2 991	3 046	3 221	3 456	3 700	3 888
85-89	1 710	1 708	1 741	1 795	1 874	1 936	1 974	2 012	2 083
90-w	1 063	1 094	1 095	1 082	1 077	1 094	1 113	1 135	1 159
Summa	15 005	15 377	15 720	16 006	16 234	16 490	16 759	16 966	17 223
Ålder	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
70-74	5 135	5 157	5 233	5 291	5 302	5 408	5 459	5 508	5 618
75-79	4 844	4 754	4 725	4 670	4 710	4 727	4 753	4 828	4 887
80-84	4 094	4 195	4 214	4 203	4 159	4 064	4 001	3 988	3 952
85-89	2 127	2 261	2 437	2 611	2 746	2 889	2 965	2 981	2 981
90-w	1 199	1 239	1 263	1 289	1 332	1 370	1 458	1 560	1 656
Summa	17 399	17 606	17 872	18 064	18 249	18 458	18 636	18 865	19 094
Ålder	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
70-74	5 809	5 972	6 105	6 201	6 253	6 205			
75-79	4 905	5 004	5 057	5 109	5 213	5 388			
80-84	3 995	4 016	4 044	4 118	4 172	4 196			
85-89	2 956	2 895	2 863	2 866	2 849	2 889			
90-w	1 734	1 814	1 881	1 921	1 950	1 958			
Summa	19 399	19 701	19 950	20 215	20 437	20 636			

# Bilaga 7. Uppdragsbeskrivning - plusbostäder

## Bakgrund/utgångspunkter

Halmstads kommun har en vision om framtiden i Halmstad. Den beskriver hur kommunen ska upplevas som Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Utmaningar finns - kommunen är attraktiv och har en befolkningsökning inte minst bland våra äldre invånare. Var femte medborgare är idag över 65 år. Gruppen förutsägs öka både i faktiska tal samt procentuellt vilket leder till att ett prioriterat arbetsområde är bostadsfrågan för äldre. De äldre, som blir allt friskare och aktivare, ska erbjudas moderna bostäder och ett liv med stor valfrihet. Plusbostäder, som ibland kallas trygghetsbostäder, ger den möjligheten vilket leder till ännu friskare och aktivare äldre. Ett vinna-koncept!

I planeringsdirektiven 2018-2020 kan man läsa ”De invånardialoger vi gjort visar på stor efterfrågan när det gäller tillgänglighetsanpassade trygghetsboenden med möjlighet till extra service, ytor att umgås på och hemtjänst vid behov. Till 2020 finns ett behov av cirka 1000 sådana lägenheter vilket innebär behov av nytillskott på 600 lägenheter, och till 2025 finns ett behov av ytterligare cirka 500 lägenheter. Därför planerar vi nu för att i ett första steg bygga nya trygghetsboende både i Getinge, Eldsberga och centrala Halmstad. Genom att bygga lättsköta och attraktiva boenden underlättar vi för de äldre som gärna vill sälja sin villa men samtidigt vill veta att man har möjlighet att flytta till ett tryggt boende. Det är också ett sätt att få igång flyttkedjorna i kommunen på.”

De äldres bostadssituation har varit i fokus länge. Den statliga äldreboendedelegationen la fram ett betänkande år 2008 ”Bo bra hela livet” (SOU 2008:113). Utredningen lämnade förslag inom fyra områden som bland annat skulle resultera i fler nya bostäder för äldre samt en förbättrad tillgänglighet i befintliga bostäder. Utredningen beskrev en mellanboendeform som kallades trygghetsbostäder. Dessa ses som ett socialt mellanboende.

År 2015 presenterades remissen Bostäder att bo kvar i (SOU 2015:85) som lyfte tillgänglighet och trygghet. Ett statligt stöd inrättades senare för att främja tillgänglighet, trygghet och social verksamhet vid nyproduktion och renoveringar av bostäder för äldre.

Under våren 2016 genomförde hemvårdsförvaltningen invånardialoger där fokus var Framtidens boende för äldre och då speciellt hur de äldre vill bo år 2035. Tydligt framkom en önskan om någon form av mellanboende. En arbetsgrupp tillsattes som presenterade en rapport under våren 2017. Den visar ett önskat scenario där trygghetsbostäder går under namnet plusbostäder och en drivkraft i kommunen samordnar arbetet med att skapa attraktiva och tillgängliga bostäder. Dessa kan administreras via en gemensam bostadskö och det finns en långsiktig planering.

Rapporten lyfter fram viktiga aspekter att studera vidare. Efter rapportens föredragning i kommunstyrelse och hemvårdsnämnd har samhällsbyggnadskontoret fått ett uppdrag att fortsätta utreda plusbostäder och återkomma med ett djupare beslutsunderlag.

Under våren 2018 har regeringen kommit med en remiss om biståndsbedömt trygghetsboende som föreslås träda i kraft under april 2019.

## Uppdrag/beslut

Utarbeta ett beslutsunderlag för kommunalt stöd till drift/verksamhet av plusbostäder i Halmstads kommun. Beslutsunderlaget bör innehålla:

- Definition av plusbostäder.
- Definition av tillgänglighet. Gäller såväl inomhus som utomhus men även kommunikationer samt service. Utgå från Boverkets byggreglers (BBR) definition.
- Behovsanalys – Nettobehov samt efterfrågan av olika boende inklusive profilerat boende.
- Tekniklösningar – presentation av olika lösningar som underlättar i boendet.
- Förslag på arbetsorganisation för att göra inventering och analys av tillgänglighet i befintliga bostäder.
- Förslag på strategi/modell för att öka antalet tillgängliga bostäder passande som plusboende inom befintligt bostadsbestånd.
- Förslag på strategi hur göra nyproduktion av plusboenden mer attraktivt. Identifiera kriterier för lämpliga lägen för nyproduktion. Förslag på ansvarig för att kriterier beaktas i planarbetet.
- Förslag på regelverk för kommunal subvention till driftkostnader för lokal eller värd.
- Förslag på organisation för samordning och stöd både till fastighetsägare samt boende.
- Förslag på förmedling av bostäder inkluderat kösystem.
- Förslag på kommunikationsplan och marknadsföring.
- Förslag på plan för investeringar som del av den årliga bostadsförsörjningsstrategin.
- Analys av kostnader.
- Analys av plusbostäders påverkan av samhällsekonomin.

### **Syfte**

- Kunna erbjuda trygga, tillgängliga och sociala bostäder för ett aktivt och självständigt liv långt upp i åldrarna.
- Att vara aktiv, tillsammans och i ett sammanhang leder vanligtvis till en bättre hälsa. Det kan i sin tur senarelägga eventuellt vårdbehov.
- Skapa långsiktiga spelregler för fastighetsägare som stimulerar om- och nybyggnation.

### **Mål**

Målet är att

- öka möjligheterna att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet.
- öka antalet tillgängliga bostäder.
- öka den sociala samvaron, tryggheten och självständighet.
- möjliggöra delaktighet och ett aktivt åldrande.
- skapa en positiv bild.
- underlätta förmedling av bostäder.

- stimulera och underlätta flytt.
- dessutom skapa viktiga flyttkedjor.

### **Omfattning, innehåll och avgränsning**

- Utgångspunkt för arbetet är slutrapporten – plusbostäder som presenterades våren 2017.
- Uppdraget inkluderar analys av biståndsbedömt trygghetsboende.
- Uppdraget omfattar ej statligt investeringsstöd.

### **Projektorganisation**

Projektansvarig samordnare är samhällsbyggnadskontoret – stab (Torsten Rosenqvist).

Projektgrupp: **Lennart Svensson**, hemvårdsförvaltningen

**Karin Quander**, hemvårdsförvaltningen

**Jenny Bernsgård**, kommunledningsförvaltningen kommunikation

**Björn Petersson**, kommunledningsförvaltningen ekonomi, till och med september 2018

**Christian Carlsson Karamian**, kommunledningsförv ekonomi, från och med september 2018

**Mila Sladic** (eller annan utsedd) kommunledningsförv SBK plan, till och med september 2018

**Annika Hansson**, kommunledningsförvaltningen SBK plan, från och med september 2018

**Sara Jacobsson** (eller annan utsedd) kommunledningsförv SBK mex, till och med september 2018

**Inge Emanuelsson**, kommunledningsförvaltningen SBK mex, från och med september 2018

**Torsten Rosenqvist**, kommunledningsförv SBK stab

**Hanna Billmayer**, kommunledningsförvaltningen SBK strategi och utredning från och med augusti 2018

**Julia Torgils**, kommunledningsförvaltningen SBK strategi och utredning från och med juni 2019

### **Arbetsprocess och resultat**

#### **Upplägg:**

#### Inventering:

- Exempel på trygghetsbostäder i praktiken, Höganäs, Göteborg, Värmland, Helsingborg
- Halmstads tidigare aktiviteter (tillgänglighetsinventeringar, rapport plusbostäder, ÄBO-strategi)
- Rättsläget
- Planering, ÖP. DP
- Ekonomi – nuvarande resurser, användning

#### *Arbetsätt:*

- Startmöte arbetsgrupp

- Inventeringsarbete, studiebesök
- Sammanställning

#### Analys:

- Utvärdering av exempel
- Utvärdering inventering av behovsläget och Halmstads förutsättningar

#### *Arbetsätt:*

- Workshop utifrån sammanställning pkt 1
- Förankring, återkoppling, dialog med KSU, HN, pensionärsorganisationer mm

#### Förslag:

- Exempel på former för plusbostäder i Halmstad
- Principer för stöd, nyckeltal
- Resursbehov
- Ansvarsfördelning – för planering, för löpande verksamhet mm

*Arbetsätt:* Arbetsgruppsmöten, arbete mellan gruppmöten, avslutande redovisningsmöte

### **Reviderad tidplan**

Inventeringsskede	juni - sep 18
Analyskede	sep - nov 18
Förslagsskede	dec 18 - jan 19
Remissrunda	mar-jun 19
Beslut KF	okt 19

### **Riskbedömning**

Om plusbostäderna:

- får för hög hyra finns en risk att lägenheterna inte hyrs ut.
- inte får attraktiva lägen nära service som affär, bussar, vårdcentral mm finns risk att lägenheterna inte hyrs ut.
- får läge utanför serviceområde enligt ovan finns det risk att de boende blir isolerade.
- saknar rullatorparkering eller bilparkering finns det risk att de boende blir isolerade.
- utredningen belastas med för stort uppdrag.

### **Finansiering/resurser**

Resor, studiebesök, resurspersoner externt, material mm, 300 tkr (byggbonus)