

Uppdrag - Konvertering av Brunnen till biståndsbedömt trygghetsboende

Uppdraget

Vård- och omsorgsnämnden beslutade i oktober 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att konvertera äldreboendet Brunnen till biståndsbedömt trygghetsboende.

Syftet är att skapa en mellanboendeform för personer med behov av tillgängliga bostäder med närhet till service och hemtjänst och minska behoven av äldreboende när antalet äldre förväntas öka.

I uppdraget gavs följande inriktningsdirektiv:

- Ta fram en plan för vad som krävs för att gå vidare med ett beslut för konvertering.
- Visa på skillnaden mellan biståndsbedömt trygghetsboende och trygghetsboende med anvisningsrätt gällande fastighetskostnader.
- Ta fram en preliminär/ uppskattad tidplan för att genomföra en konvertering.

Sammanfattning

Vid biståndsbedömt trygghetsboende är syftet att ge ökad trygghet, bryta ofrivillig isolering och ha närhet till service. Den som ansöker om boendeformen ska inte ha behov av heldygnsvård, och eventuella insatser i hemmet utförs efter ansökan och beslut utifrån individuell biståndsbedömning. Hälso- och sjukvårdsinsatser ingår inte i boendeformen som sådan.

I kommunen finns redan idag 101 lägenheter i vanligt trygghetsboende som förmedlas genom hyresvärdarnas bostadskö. Kommunen har visserligen anvisningsrätt för 81 av dessa lägenheter, men ingen biståndsbedömning av behov sker, utan främst är det kötiden som avgör tilldelningen.

Brunnen har idag en utformning med 26 lägenheter som väl uppfyller kraven på boendestandarden för biståndsbedömt trygghetsboende. I fastigheten finns redan idag ytor som kan avsättas för social samvaro för de boende även efter omvandling.

Brunnen, beläget på Brunngatan 5 i centrala Alingsås, har ett mycket attraktivt läge i kommunen. Om det sker en konvertering till biståndsbedömt trygghetsboende bör man ha i beaktande de personer som väntat länge i kön för vanligt trygghetsboende i just detta området. De riskerar bli nedprioriterade till förmån för de som får ett biståndsbeslut.

Behov av åtgärder inför en omvandling av Brunnen till biståndsbedömt trygghetsboende.

- Nya äldreboendeplatser behöver tillkomma innan omvandling kan ske. Samtliga boende på Brunnen bedöms ha behov av ersättningsbostäder i särskilt boende för äldre.
- Nämnden och AB Alingsåshem behöver uppnå en överenskommelse kring omvandlingen och det fortsatta hyresförfarandet av Brunnen.
- En personalyta kan enkelt återställas till bostad, så att 27 lägenheter kan hyras ut.
- Gemensamhetsytorna på plan 2 kan eventuellt återställas till bostad men det behöver utredas vidare och kostnadsberäknas.
- Riktlinjer för bedömning av brukares behov av biståndsbedömt trygghetsboende bör utarbetas i Alingsås kommun innan genomförandet.
- Nämnden bör överväga och besluta ifall insatser ska utföras enbart av kommunens hemtjänstutförare eller av den utförare som brukaren själv väljer enligt LOV (Lagen om valfrihetssystem).

- Förebyggandeenhetens roll bör fastställas och klargöras före införandet av denna nya boendeform.
- En större social mötesplats för aktiviteter och social samvaro bör finnas i närområdet för alla trygghetsboenden oavsett om det är biståndsbedömt eller ej. Idag finns sådan verksamhet vid det närliggande äldreboendet Brunnsgården, men eftersom den fastigheten kommer att avvecklas försvinner den möjligheten för både Brunnen och det befintliga vanliga trygghetsboendet Brunnsbo på Brunnsgatan 3.

Ekonomiska förutsättningar

- I biståndsbedömt trygghetsboende med blockhyresavtal, kan det uppstå en ekonomisk risk för VOO i form av uteblivna hyresintäkter om trygghetslägenheter står outhyrda.
I vanliga trygghetsboenden har kommunen inget blockhyresavtal. Däremot har förvaltningen en överenskommelse med fastighetsägarna, att betala som mest upp till tre månadshyror för de angivna lägenheterna inom anvisningsrätten om de inte kan hyras ut inom den tiden. Därefter kan fastighetsägaren hyra ut lägenheten till andra personer inom målgruppen +65 som står i den vanliga lägenhetskön.
- Kostnader för anpassning av lokaler och lägenheter faller helt och hållet på kommunen som hyresgäst.
- Vid gynnande beslut som inte kan verkställas inom tre månader riskerar kommunen viten.
- De totala lokalkostnaderna kommer också att vara avhängiga av vilken hyresmodell som kommer att tillämpas gentemot hyresgästerna och hur gemensamma lokaler ska finansieras.
- Med endast kommunens hemtjänst som utförare kan personalnärvaro och därmed kostnader för verksamheten effektiviseras.

Bedömning

Utredarens bedömning är att konceptet med vanligt trygghetsboende är väl inarbetat i kommunen och att även Brunnen skulle utgöra ett välkommet tillskott av boendeformen om överenskommelse kan nås med AB Alingsåshem. Ekonomiska åtaganden och risker för vård- och omsorgsförvaltningen bedöms vara lägre vid vanligt trygghetsboende än vid biståndsbedömt trygghetsboende.

Tidplan

Tid för omvandling kan fastställas först när ersättningsboende finns tillgängliga för de boende på både Brunnsgårdens och Brunnsbo äldreboenden. Troligtvis kan det inte realiseras förrän tidigast 2025/2026.

Utredning

I kommunen finns sedan många år vanliga trygghetsboenden i olika delar av kommunen. Totalt finns 101 lägenheter hos AB Alingsåshem och HSB. Uthyrningen sker genom fastighetsbolagen och deras bostadskö, och delvis med anvisningsrätt från kommunen. Vård- och omsorgsförvaltningen har inget blockhyresavtal för bostäderna, men bidrar med hyra för gemensamhetsutrymmen och stöd för social samvaro och aktiviteter. Främst genom att erbjuda deltagande vid de Träffpunkter som finns i anslutning till flera av kommunens äldreboenden.

I huset intill Brunnen finns idag Brunnsbo på Brunnsgatan 3, som är ett vanligt trygghetsboende med 8 lägenheter och som inte har några egna gemensamhetslokaler. I stället har de boende varit hänvisade till Brunnsgårdens träffpunkt med dess aktiviteter och social samvaro. I och med Brunnsgårdens avveckling bör hänsyn tas till även dessa personer och erbjuda annan möjlighet till samvaro och aktiviteter.

Sammantaget har fastighetsägarna i dagsläget närmare 260 personer i kö till befintliga

trygghetsboenden. Av dessa står 35 personer i kö till enbart Brunnsbo med sitt centrala läge i staden.

Andra kommuner

Kommuner som har boendeformen har olika kriterier för biståndsbedömt trygghetsboende, exempelvis:

- Man ska vara folkbokförd i kommunen.
- Man ska ha uppnått en viss ålder, och den siffran varierar i kommunerna, från 65-85år.
- Krav finns på att kunna hantera trygghetslarm och vilja delta i social gemenskap.
- Endast kommunen utför hemtjänstinsatser i boendet och i vissa fall sänkt ersättning till utförare på grund av att effektiviseringen medför lägre personalkostnader.
- Behovet ska understiga heldygnsomsorg men överstiga ett antal insatstimmar m m.

Det har varit svårt att hitta någon kommun som har infört biståndsbedömt trygghetsboende i friliggande fastighet och med motsvarande volym av lägenheter. De exempel som hittats består som mest mellan 6-14 lägenheter och dessa har som regel närhet och tillgång till den service som finns vid ett närliggande äldreboende, med mötesplatser för aktiviteter samt restaurang.

Utformning av bostäder och lokaler

Till skillnad från vård- och omsorgsboende ska biståndsbedömt trygghetsboende i grunden vara en vanlig lägenhet. Lägenheterna på Brunnen är från början utformade med den standard som enligt Boverkets byggregler (avsnitt 3:22) ska innefatta ett rum eller avskiljbar del av rum för matlagning med inredning och utrustning för matlagning såsom spis, ugn, kyl, frys och diskho med en inredningslängd på minst 1,8 m, vilket är det som krävs för biståndsbedömt trygghetsboende. Utöver detta är diskbänken dessutom möjlig att manuellt höja och sänka för bättre tillgänglighet.

Med en viss ombyggnation och renovering av vissa lokaler, kan troligen ytterligare 1-2 lägenheter tillkomma till de 26 som finns idag.

Hyresavtal

Eftersom förvaltningen redan blockförhyr Brunnen av AB Alingsåshem förväntas kostnader och administration vid en andrahandsuthyrning fortgå på liknande sätt som sker idag, vid valet att omvandla till biståndsbedömt trygghetsboende.

Vid vanligt trygghetsboende har kommunen inget blockhyresavtal med fastighetsägaren. Däremot kan andra avtal tecknas kring hyra av vissa ytor eller överenskommelse om förebyggande insatser från kommunen.

Ekonomiska förutsättningar

I biståndsbedömt trygghetsboende, med blockhyresavtal, kan det uppstå en ekonomisk risk för VOO i form av uteblivna hyresintäkter om trygghetslägenheter står outhyrda. Detta har skett i andra kommuner, där man haft betydligt färre antal trygghetslägenheter och därför valt att upphöra med boendeformen (ex. Gislaved).

I vanliga trygghetsboenden finns inget blockhyresavtal, men förvaltningen har en överenskommelse att betala som mest upp till tre månadshyror för de angivna lägenheterna inom anvisningsrätten. Därefter kan fastighetsägaren hyra ut lägenheten till andra personer inom målgruppen som står i den vanliga lägenhetskön.

Tidplan för omvandling

Vid tiden för en omvandling av bostäderna föreslås detta ske vid ett fastställt datum. Tidigare erfarenheter har givit vid handen att en successiv omvandling har lett till

gränsdragningsproblematik som varit svår att hantera för både boende och personal. Av den anledningen kommer en omvandling troligen inte att kunna ske förrän tidigast 2025/2026, om kommunen då har skapat tillgång till fler äldreboendeplatser som kan ersätta Brunnen.

Kerstin Frisk
Utvecklingsledare
Vård- och omsorgsförvaltningen