



Göteborgs Stad  
Fastighetskontoret

# Äldres boende

Kommunstyrelsens uppdrag, KS 2010-0609, dnr 1326/09

**Lägesrapport april 2013**

Birgitta Branegård  
031 - 368 10 39

Peter Öste  
031 - 368 10 23

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Öka kunskapen .....</b>	<b>6</b>
1.1. Utveckla behovsanalysen.....	6
1.2. Öka takten i arbetet med tillgänglighetsinventeringar.....	6
<b>2. Öka Normaliseringen.....</b>	<b>7</b>
2.1. Stimulera ökad flyttbenägenhet hos äldre .....	7
2.2. Verka för rätt individ i rätt bostad.....	7
<b>3. Ökad tillgänglighet .....</b>	<b>9</b>
3.1. Öka kunskapen och nytänkandet kring arbetet med tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd.....	9
3.2. Utveckla rådgivningen avseende tillgänglighet i samband med bygglov och kvalitetskontroll.....	9
<b>4. Ökat antal mellanboenden .....</b>	<b>11</b>
4.1. Fokusera på strategiska områden där kommunen kan påverka tillskottet av mellanboenden* .....	11
4.2. Införa kommunala subventioner för personal och gemenskapslokaler i trygghetsboenden .....	11
4.3. Utveckla rådgivning och processtöd för medborgarinitiativ och byggherrar	12
<b>5. Slutsatser och fortsatt arbete .....</b>	<b>12</b>

# Sammanfattning

I januari 2012 fick fastighetsnämnden i uppdrag av kommunstyrelsen att genomföra handlingsplanen för uppdraget Äldres boende (KS 2010-06-09) och återkomma med en lägesrapport i april 2013. Uppdraget består av fyra strategier och nio delstrategier, med en ansvarig organisation och med en eller flera medverkande aktörer för varje delstrategi. Majoriteten av delstrategierna är helt eller till stor del genomförda och omhändertagna inom ordinarie verksamheter. Uppdraget har gett en ökad kunskapsnivå för aktörerna och att sprida dessa kunskaper till övriga delar av staden, till både kommunala och privata aktörer, kommer att vara en viktig del i uppdragets framtida arbete. Resultaten från de fyra strategierna presenteras nedan i de färgade fälten.

## 1. Öka kunskapen

Ett gemensamt statistikmaterial kallat Äldrebladet som bland annat beskriver bostadsbeståndet i området, hur de äldre bor samt andelen tillgänglighetsmärkta lägenheter har tagits fram för alla stadsdelar. En marknadsundersökning om intresse för trygghetsbostäder gjorts med frågor om äldres nuvarande och framtida boende. Resultatet visar att det finns ett visst intresse för trygghetsbostäder trots att de allra flesta inte har några planer på att flytta.

## 2 . Öka normaliseringen

Lokala mässor för äldre med tema boende har anordnats av fem stadsdelsförvaltningar. På mässorna har bostadsföretag och andra privata och kommunala organisationer deltagit. Vidare har Boplats Göteborg anpassat sitt datasystem för att bostadssökande ska kunna välja att endast söka T-märkta lägenheter och för att fastighetsägare ska kunna särskilja denna grupp vid sortering av sökanden. I dagsläget fördelas dock de kommunala bolagens lägenheter strikt efter kötid och särskild prioritering för personer som behöver en T-märkt lägenhet saknas.

## 3. Ökad tillgänglighet

Smarta lösningar för badrum som ska stamrenoveras har tagits fram av Bostadsbolaget och Familjebostäder. Resultatet blev tre olika exempel på ombyggda badrum och en badrumsutställning på Vision Bo Äldre, stadens visningsmiljö för design och teknik, samt en vägledning och checklista som stöd inför badrumsrenoveringar. Även enkla förbättringar i entréer, allmänna utrymmen och utemiljön har gjorts av Bostadsbolaget, Poseidon och Örgryte Bostads AB.

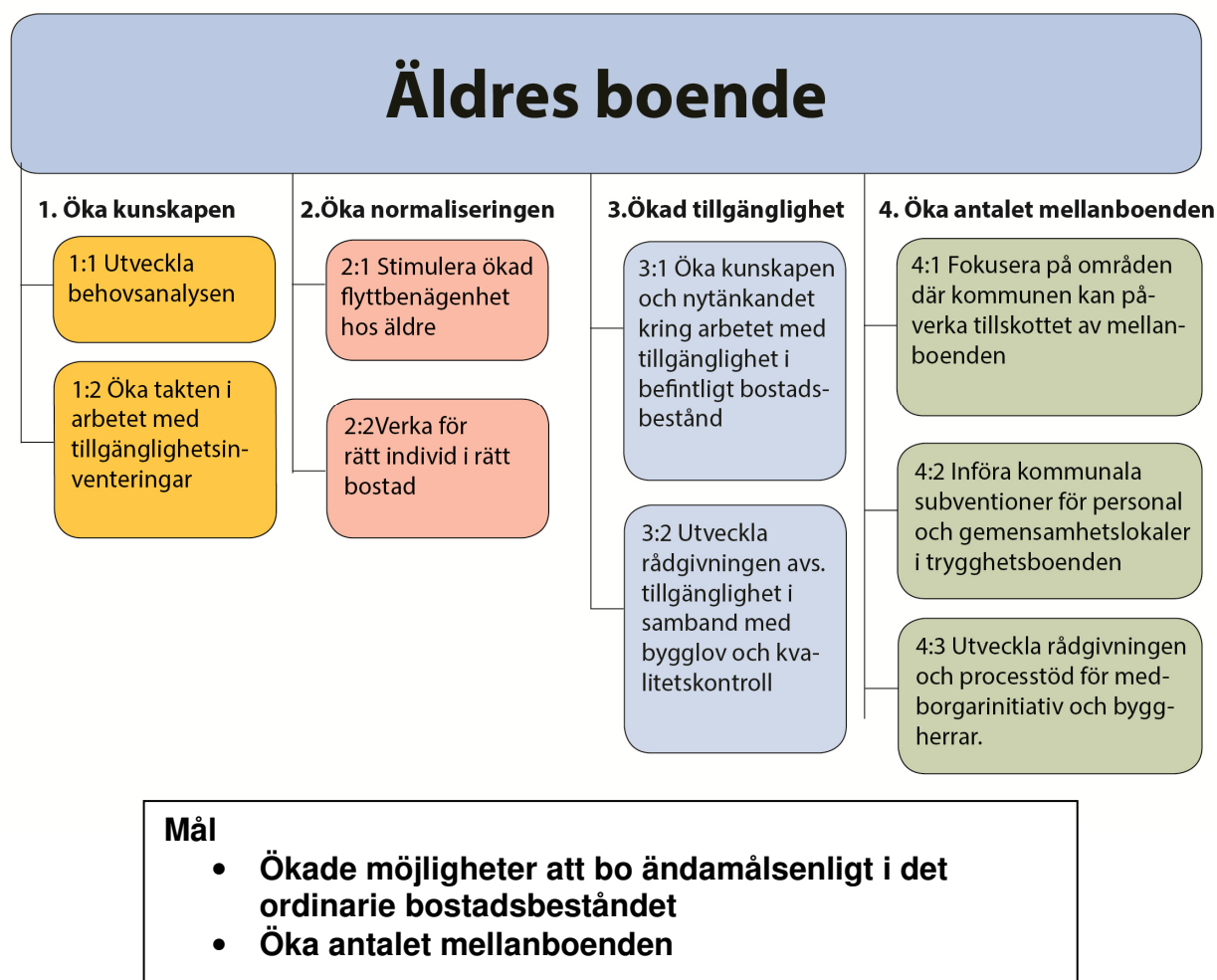
## 4. Öka antalet mellanboende

Minst 110 trygghetslägenheter kommer att finnas hos de tre största kommunala bostadsbolagen vid utgången av 2013. Ytterligare 160 trygghetslägenheter planeras i det befintliga bostadsbeståndet hos kommunala och privata fastighetsägare. Markanvisningar som innehåller 25 hyreslägenheter i Källtorp och 25 bostadsrättslägenheter på Gråberget, har lämnats av fastighetsnämnden för gemenskapsboende. Vidare har en subvention för gemensam lokal och värd/värdinna i trygghetsboende införts. Subventionen kan beviljas för lägenheter i nybyggnation och i befintligt bostadsbestånd, i både hyres- och bostadsrätter.

För att fördjupa befintliga strategier och finna nya arbetsområden anordnade fastighetskontoret en workshop i februari 2013 med deltagare från bland annat stadsdelar och kommunala bostadsföretag. Med utgångspunkt i resultatet från workshopen och de rapporter som tagits fram inom ramen för försöksverksamheten Gårbra för äldre kommer fastighetskontoret under våren 2013 att uppdatera handlingsplanen för Äldres och skapa en kommunikationsplan för att sprida resultatet från uppdraget.

# Inledning

I denna lägesrapport redovisas resultatet från genomförandet av handlingsplanen för uppdraget Äldres boende. Handlingsplanen består av fyra strategier och nio delstrategier (se figur 1).



Figur 1: Arbetsmodellen för Äldres boende – fyra strategier nedbrutna i delstrategier

I juni 2010 fattade kommunstyrelsen beslut om ”Strategier och ramverk för mellanboendeformer för äldre i Göteborgs stad”. I den slogs de övergripande målsättningarna fast och fastighetsnämnden fick i uppdrag att ta fram en handlingsplan för genomförandet av strategierna. I januari 2012 fick fastighetskontoret även i uppdrag av kommunstyrelsen att genomföra strategierna och återkomma med en lägesrapport i april 2013.

## Styrformer

Ledningsgruppen för bostadsförsörjning för särskilda grupper (LG) är styrgrupp för Äldres boende och ansvarar även för uppföljning av uppdraget. I LG finns representanter på direktörs- och chefsnivå från fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelar, lokalförvaltningen, lokalsekretariatet, social resursförvaltning, stadsledningskontoret, Boplats Göteborg, Förvaltnings AB Framtiden och Fastighetsägarna Göteborg första regionen.

För var och en av de nio delstrategierna finns en ansvarig organisation med en eller flera medverkande aktörer. Projektledarna för varje delstrategi bildar tillsammans en samordningsgrupp. Gruppen svarar för samordning av uppdraget och uppföljning av arbetet inom respektive delstrategi.



# 1. Öka kunskapen

## 1.1. Utveckla behovsanalysen

### Resultat

Ett gemensamt statistikmaterial kallat Äldrebladet har tagits fram utifrån befintliga datakällor för alla stadsdelar och primär-områden. I bladet beskrivs befolkningen ur flera olika perspektiv, bostadsbeståndet i området samt hur de äldre bor. Materialet uppdateras årligen av stadsledningskontoret och finns på [www.goteborg.se/statistik](http://www.goteborg.se/statistik).

En marknadsundersökning av 3000 hushålls intresse för trygghetsbostäder, riktad till åldrarna 70-90 år, har gjorts tillsammans med AB Framtiden. I enkäten ställdes frågor om nuvarande boende och hur man vill bo i framtiden. Av resultatet framgår tydligt att de allra flesta bott längre där de bor nu, trivs mycket bra och har inga planer på att flytta. Trots det finns ett visst intresse för trygghetsbostäder. Resultatet finns att läsa i sin helhet på [www.boendeportalen.se](http://www.boendeportalen.se).

Ansvarig: fastighetskontoret

Aktörer: stadsledningskontoret, SDF Örgryte-Härlanda, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, SDF Västra Hisingen, Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Örgryte Bostads AB

### Mål

Att bidra till ökad kunskap genom att skapa ett statistiskt material som kan fungera som utgångspunkt för vidare analyser och arbete.

## 1.2. Öka takten i arbetet med tillgänglighetsinventeringar

### Resultat

Andelen lägenheter som inventerats har ökat något 2011 från 25,7 % till 25,8 % samtidigt som andelen tillgänglighetsmärkta lägenheter har ökat från 11,8 % till 12,7 %. För ökningen och det totala antalet inventerade lägenheter står i huvudsak de kommunala bolagens andel av bostadsbeståndet. Statistiken redovisas årligen i Äldrebladet.

	Antal	%
Bostadslägenheter totalt 2009 *	252 222	
Tillgänglighetsinventerade lägenheter	65 197	25,8
- därav tillgänglighetsmärkta	8 297	12,7

\*Inkluderar bostadsrätter

Insatser för att engagera fler privata fastighetsägare har genom-förts på olika sätt tillsammans med fastighetsägarföreningen för västra Sverige, men har ännu inte gett något konkret resultat.

Ansvarig: fastighetskontoret

Aktörer: de kommunala bostadsbolagen, Boplats Göteborg och Örgryte Bostads AB

### Mål

Att antalet tillgänglighetsinventerade lägenheter ska öka i hela bostadsbeståndet vilket ska medföra att antalet annonserade T-märkta\*\* lägenheter ökar på Boplats Göteborgs hemsida.

\*\* En T-märkt lägenhet är en lägenhet i markplan eller med hiss, har inga eller låga trösklar och har rymligt badrum

## 2. Öka Normaliseringen

### 2.1. Stimulera ökad flyttbenägenhet hos äldre

#### Resultat

Lokala mässor med tema boende har anordnats av fem stadsdelsförvaltningar med bostadsföretag och andra organisationer som utställare. På mässorna har stadsdelarna fört en dialog med äldre om vad som är viktigt för ett trivsamt och funktionellt boende och om vikten av medvetna val kring sitt boende. Mässorna har varit välbesökta och kommer förhoppningsvis att genomföras i resterande fem stadsdelar.

Även Boplats Göteborg har haft informationsträffar inom ramen för delstrategin, och har också detta som en naturlig del av sin verksamhet.

Ansvarig: Senior Göteborg

Aktörer: Boplats Göteborg och stadsdelsförvaltningar

#### Mål

Att bidra till att äldres kunskap om möjligheten till bostadsbyte på bostadsmarknaden ökar.

### 2.2. Verka för rätt individ i rätt bostad

#### Resultat

Boplats Göteborgs datasystem har anpassats för att skapa förutsättningar för att äldre ska få tillgång till de mest ändamålsenliga bostäderna. Den bostadssökande kan nu aktivt välja att endast söka T-märkta lägenheter och fastighetsägarna kan särskilja denna grupp vid sortering av sökanden. I dagsläget fördelas dock de kommunala bolagens lägenheter strikt efter kötid och särskild prioritering för personer som behöver en T-märkt lägenhet saknas.

Möjligheterna till intern omflyttning har förbättrats hos de kommunala bostadsbolagen genom att omflyttning även kan ske mellan bolagen vilket gynnar målgruppen.

Ansvarig: fastighetskontoret

Aktörer: Boplats Göteborg, de kommunala bostadsbolagen och samverkan med privata fastighetsägare

#### Mål

Att verka för att äldre får tillgång till de mest ändamålsenliga bostäderna i samband med önskemål om bostadsbyte.





### 3. Ökad tillgänglighet

#### 3.1. Öka kunskapen och nytänkandet kring arbetet med tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd

##### Resultat

Tre kommunala bostadsbolag har arbetat med tillgängligheten i tre olika typer av badrum. Bostadsbolaget och familjebostäder har tagit fram lösningar för små badrum från 50-talet som kan användas i samband med stamreoveringar och Poseidon har tagit fram lösningar för befintliga badrum från 60-talet. Detta har resulterat i tre olika exempel på badrum och en utställning på Vision Bo Äldre, stadens visningsmiljö för design och teknik, samt en vägledning och en checklista som stöd inför badrumsreoveringar. För att sprida resultatet har bland annat en kunskapsdag med funktionella badrum som tema anordnats av FoU i Väst/GR, Göteborgs Stad och SABO.

Poseidon, bostadsbolaget och Örgryte Bostads AB har också arbetat med enkla förbättringar i entréer, allmänna utrymmen och utemiljön för att öka tillgängligheten och trivseln i bostadsområdet.

Arbetet har bedrivits inom ramen för försöksverksamheten Gårbra för äldre med stöd från Hjälpmedelsinstitutet. Slutrapporten och broschyrer från projektet finns att hämta på [www.gorbraforaldre.se](http://www.gorbraforaldre.se).

Ansvarig: Senior Göteborg och Göteborgs Stads bostadsaktiebolag

Aktörer: Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, hyresgäster, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, SDF Örgryte-Härlanda, SDF Västra Göteborg, SDF Västra Hisingen, SDF Östra Göteborg, Örgryte Bostads AB och fastighetskontoret

#### 3.2. Utveckla rådgivningen avseende tillgänglighet i samband med bygglov och kvalitetskontroll

##### Resultat

I den nya plan- och bygglagen (2010:900) från maj 2011 har kraven för fysisk tillgänglighet flyttats från prövning i bygganmälan till prövning i bygglovsskedet. Detta har medfört att stadsbyggnadskontoret, som en del i sin ordinarie verksamhet, har kunnat utveckla rådgivningen i samband med bygglov och kvalitetskontrollen av genomförandet. Vidare har en tillgänglighetsrådgivare tillsatts på stadsbyggnadskontoret för att stödja bygglovshandläggare och övriga tekniska förvaltningar. Resursen delas med fastighetskontoret.

Ansvarig: stadsbyggnadskontoret

Aktörer: fastighetskontoret

##### Mål

Att genom kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte skapa förutsättningar för ett gemensamt synsätt avseende enkla förbättringar av utemiljön, entréer, allmänna utrymmen och i badrum så att äldres oberoende och livskvalitet stärks.

##### Mål

Kvaliteten på den fysiska tillgängligheten i nyproducerade bostadsfastigheter ska öka och kvaliteten ska öka vid ombyggnader av bostadsfastigheter där bygglov krävs.



## 4. Ökat antal mellanboenden

### 4.1. Fokusera på strategiska områden där kommunen kan påverka tillskottet av mellanboenden\*

#### Resultat

Minst 110 trygghetslägenheter kommer att finnas hos de tre största kommunala bostadsbolagen vid utgången av 2013. Ytterligare 160 trygghetslägenheter planeras i det befintliga bostadsbeståndet hos kommunala och privata fastighetsägare. Till sommaren 2014 färdigställs även 18 nyproducerade trygghetslägenheter med hyresrätt i Torslanda.

Vidare har kommunen inventerat sina anvisningslägenheter för äldreomsorgen och undersöker möjligheten att bilda trygghetsboenden av dessa istället.

Delstrategin stöds av fastighetskontorets mål att främja markanvisningar till projekt som avser gemenskapsboenden. Inom ramen för detta har 2 markanvisningar lämnats innehållande 25 hyreslägenheter i Källtorp och för 25 bostadsrättslägenheter på Gråberget.

Ansvariga: fastighetskontoret, Förvaltnings AB Framtiden och lokalsekretariatet.

#### Mål

Det ska byggas fler bostäder för äldre i mellanboendeformer som trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende. 300-400 lägenheter i trygghetsboenden ska planeras innan utgången av år 2012.

\*Mellanboenden är:

- Trygghetsboende
- Seniorboende
- Gemenskapsboende

### 4.2. Införa kommunala subventioner för personal och gemenskapslokaler i trygghetsboenden

#### Resultat

En subvention för trygghetsboende i hyres- och bostadsrätt har införts av kommunstyrelsen. Subventionen gäller för gemensamhetslokal och värd/värdinna och kan beviljas för både nybyggnation och i befintligt bostadsbestånd. Hyreslägenheterna förmedlas via Boplats Göteborg.

Under 2013 är subventionen:

- 2 500 kronor per bostad och år för lokal avsedd för trygghetskapande aktiviteter och gemensamma måltider m.m.
- 7 500 kronor per bostad och år för kostnader för personal i form av värd/värdinna

Omfattning och regelverkets tillämpning ska utvärderas efter 2013 av fastighetsnämnden och redovisas för kommunstyrelsen senast 2014-05-31.

Ansvarig: stadsledningskontoret

Aktörer: fastighetskontoret

#### Mål

Införa kommunala subventioner för personal och gemenskapslokaler i trygghetsboenden. Beslut i kommunstyrelsen februari 2012.

### 4.3. Utveckla rådgivning och processtöd för medborgarinitiativ och byggherrar

#### Resultat

Information om mellanboenden sker kontinuerligt från fastighetskontoret genom de samarbetskanaler som finns med byggproducenter, fastighetsföretag, kommunala förvaltningars olika enheter samt presidier. Fastighetsnämnden har också fått uppdraget att verka för och stödja initiativ från allmänheten som har idéer om olika typer av boendeformer.

#### Mål

Att öka kunskapen om mellanboenden hos byggproducenter, fastighetsföretag, kommunala förvaltningar och andra intressenter.

Ansvarig: fastighetskontoret

Aktörer: Senior Göteborg, Boplats Göteborg, stadsdelsförvaltningar, Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägarna Göteborg första regionen och privata fastighetsägare

## 5. Slutsatser och fortsatt arbete

Handlingsplanen från januari 2012 för Äldres boende är till stor del genomförd. Majoriteten av delstrategierna (1.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 och 4.3) är slutförda inom ramen för uppdraget och omhändertagna inom ordinarie verksamheter. Resterande delstrategier är också till stor del genomförd. Samtidigt finns fortfarande mycket kvar att göra inom uppdraget som helhet.

Uppdraget har genom sina delstrategier ökat kunskapen inom många områden och ett stort antal aktiviteter har genomförts. Genom äldrebladet och marknadsundersökningen för trygghetsbostäder vet vi mer om hur äldre bor och hur de ser på sitt framtida boende. Nya lösningar i badrum och enkla förbättringar i allmänna utrymmen har skapat förutsättningar för en bättre boendemiljö för äldre. Subventionerna stimulerar fastighetsägare och byggherrar att skapa fler trygghetsbostäder. Att sprida dessa kunskaper till både kommunala och privata aktörer, kommer vara en viktig del i uppdragets framtida arbete.

#### Fortsatt arbete

För att finna nya arbetsområden och fördjupa befintliga delstrategier anordnade fastighetskontoret en workshop i februari 2013 med deltagare från stadsdelar, kommunala bostadsföretag, Boplats Göteborg, pensionärsorganisationer, stadsledningskontoret. Förutsättningen för diskussionerna var målet med Äldres boende med blicken riktad mot år 2020.

På workshopen framkom det bland annat att upplägget med delstrategierna är tydligt och uppskattat och håller för det fortsatta arbetet. En framgångsfaktor med uppdraget ansågs vara att så många förvaltningar och bostadsföretag har arbetat tillsammans i delstrategierna, vilket ökat kunskapen och förståelsen för varandras verksamheter. Även från workshopen blev den viktigaste slutsatsen att ta tillvara på resultatet från uppdraget, sprida kunskaperna vidare inom staden och verka för att de omhändertas av ordinarie verksamheter.

Med utgångspunkt i resultatet, workshopen och de rapporter som tagits fram inom ramen för försöksverksamheten Gôrbra för äldre kommer fastighetskontoret under våren 2013 uppdatera handlingsplanen för Äldres boende och skapa en kommunikationsplan för att sprida det resultat som redan kommit fram. Detta kommer att därefter att förankras hos stadsdelar, bostadsföretag, stadsledningskontoret och pensionärsorganisationer.