

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Svar på fråga från vice ordföranden angående senior- och trygghetsboende samt möjligheten till statliga bidrag för trygghetsboende

Vid styrelsemöte 2009-12-03 efterfrågade vice ordföranden ett ärende från 2006 som behandlade möjligheterna till utökat senior- och trygghetsboende hos Stockholmshem, bilaga. Han ville också få belyst möjligheterna att få del av statligt stöd för trygghetsboende.

Bakgrund

Vid styrelsemöte 2006-08-31, ärende 10, rapporterade VD muntligen angående en utredning beträffande inrättande av seniorboenden i Stockholmshems befintliga bestånd. Styrelsen beslöt att godkänna rapporten.

Stockholmshems inventering 2006 för nya seniorbostäder med rollator tillgänglighet

Det finns ett stort underskott av lägenheter med god tillgänglighet i många av våra förorter där bebyggelsen domineras av trevåningshus utan hiss. Det bor också genomsnittligt fler personer 65 år och äldre i just dessa områden än i våra andra bostäder. Därför inventerade Stockholmshem 2006 sina hus med hiss för att se om dessa skulle kunna reserveras för äldre personer främst med framkomlighetsproblem men som är eller skulle kunna göras tillgängliga för personer som använder rollatorer.

Vid den översiktliga inventeringen utanför tullarna fann vi ett femtiotal byggnader med hiss som skulle kunna lämpa sig för seniorboende i någon form. Av dessa utreddes mer ingående 18 byggnader med drygt 600 lägenheter. En uppdatering 2010 ger vid handen att Stockholmshem, med små eller måttliga ombyggnader, på relativt kort sikt kan inrätta cirka 240 seniorlägenheter i 9 hus i 7 stadsdelar. Dessa är Hässelby gård, Beckomberga, Årsta, Solberga, Västertorp, Bagarmossen och Hökarängen. Relativt låga kostnader för en omdaning medför att hyrorna kan hållas nere. Detta gör det möjligt för många av våra äldre hyresgäster att komma över en bättre tillgänglig bostad i närheten av där de bor idag utan kraftigt höjda boendekostnader.

Kostnader för tillgänglighetsåtgärder mm

Kostnader för ordningsställande av entré och trapphus, upprustning av hissar inkl innerdörr, dörröppnare, talsyntes samt iordningsställande av gemensamhetslokal minst 25 kvm med pentry och toalett beräknas schablonmässigt uppgå till 500 000 kronor. Om huset behöver kompletteras med en mindre tvättstuga i anslutning till gemensamhetslokalen tillkommer kostnader på ytterligare cirka 400 000 kronor.

Till detta kommer minskade hyresintäkter om en lokal eller bostad behöver tas i anspråk för gemensamhetslokal/tvättstuga samt smärre kostnader för en något höjd ambitionsnivå vad gäller tillgänglighet i vårt ombyggnadsprogram för 50-talsbyggnader.

För- och nackdelar med nya seniorboenden i befintliga hus

Fördelar: En lättare ombyggnad av vissa av våra befintliga hus skulle innebära att de hyresgäster som flyttar dit får bo i rollatorframkomliga hus och uppleva tryggheten att ha tillgång till en egen gemensamhetslokal och oftast egen tvättstuga i huset. Hyran skulle bara behöva höjas relativt marginellt från idag (hyreshöjning för stambyte med fn cirka 600 kr/månad tillkommer dock) och därmed passa inte minst våra minst bemedlade pensionärer.

Nackdelar: De aktuella husen blir aldrig perfekta ur tillgänglighetssynpunkt - hissarna är i allmänhet ganska trånga och rymmer inte alltid en normalbred rullstol. Likaså är främst badrummen, trots tillgänglighetsåtgärder, trånga och utgör ingen optimal arbetsmiljö för hemtjänsten. Lägenheterna bedöms ändå fungera bra för äldre personer med lättare framkomlighetsproblem men som i övrigt klarar eget boende med smärre insatser från hemtjänsten. Viss konkurrens med andra grupper som efterfrågar lägenheter med hiss, exempelvis barnfamiljer.

Alternativ lösning - klassning av tillgänglighet i hela beståndet

I stället för att inrätta ytterligare Seniorbostäder i Stockholmshems bestånd skulle man kunna göra en inventering av samtliga rollatorframkomliga lägenheter och på lämpligt sätt reservera dessa för personer med rörelsesvårigheter.

En klassning skulle syfta till att framför allt identifiera sådana bostäder i låghus utan hiss med relativt ringa framkomlighetshinder. Den stora gruppen av sådana lägenheter ligger på bottenvåningarna och har ett fåtal trappsteg innanför porten som bedöms kunna klaras av de flesta personer med rörelsehinder. Sådana lägenheter skulle kunna få en höjd tillgänglighetsstandard enligt ovan och kunna förmedlas som insprängda seniorlägenheter med gångse krav. Det skulle vara en fördel om tillgänglighetsåtgärderna för reserverade lägenheter redan från början kunna bekostas med medel från stadens budget för bostadsanpassningsbidrag.

Rollatornorm

Någon allmänt accepterad norm för tillgänglighet med rollator finns inte idag. För att klassningen ska vara allmängiltig bör överenskommelse träffas med stadens övriga bostadsbolag och bostadsförmedlingen om vilken norm som ska tillämpas. Ett klassningssystem måste kunna implementeras i det för bolagen kommande gemensamma Fasadsystemet.

I detta sammanhang kan också uppdraget till bostadsbolagen att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan diskuteras tillsammans med bostadsförmedlingen.

Uppdrag

Stadens budget för 2010 har bland annat följande mål vad gäller tillgängligheten:

- Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation
- Fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- Utredda möjligheterna att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan

I bolagets affärsplan under rubriken Ett tillgängligt boende äldre och för personer med funktionsnedsättning sägs att man under året ska pröva hur Stockholmshem i övrigt ska kunna erbjuda ett väl anpassat boende för äldre och andra grupper med särskilda behov.

Några aktuella siffror

- I Stockholms stad som helhet är 14,2 % av befolkningen 65 år och äldre.
- I Stockholmshems bostadsbestånd är 13% av hyresgästerna 65 år och äldre.
- De senaste åren (2006-2009) har i genomsnitt endast 4,5 % av dem som flyttat in i våra nybyggda lägenheter varit 65 år och äldre.
- Cirka 20 % av morgondagens personer 65år och äldre bedöms vara mindre bemedlade med små möjligheter eller liten vilja att flytta till nyproducerade dyra lägenheter med god tillgänglighet.
- Kvinnor har i alla inkomstgrupper i genomsnitt bara 60 % av männens pension.

Stockholmshems bedömning

Reservation av hus för seniorboende

Frågan om att reservera vissa hus för enbart seniorer bör utredas vidare. Kostnadsbilden är inte helt klar och efterfrågan och ålderssammansättningen i husen torde ha ändrats sedan utredningen gjordes. Vidare bör konkurrensen med andra hushållsgrupper belysas, exempelvis barnfamiljer.

Tillgänglighetsklassning av bostadsbeståndet

Vad gäller bostadsbeståndet i övrigt bör det tillgänglighetsklassas. Normerna för detta bör överenskommas med stadens övriga bostadsbolag och bostadsförmedlingen.

Bidrag till trygghetsboende

Enligt stadens budget för 2010 ska Micasa tillhandahålla stadens trygghetsboenden. Det investeringsstöd för ombyggnad till trygghetsboende som regeringen 2009-11-26 beslutade om kommer därför enbart Micasa till del.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att Stockholmshem får i uppdrag att vidare utreda frågan om att reservera vissa hus med hiss i 50- talsbeståndet för seniorboende

att Stockholmshem initierar ett samarbete med de kommunala bostadsbolagen för att anta gemensamma regler för tillgänglighetsklassning av fastigheter

Stockholm 2010-06-09

Ingela Lindh