

§ 9. Motion från (V) om halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder, KS dnr 2019/427

Dnr 1.6-258/2019

Äldrenämndens beslut

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Ärendet

Äldreförvaltningen hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat 2019-05-22

I motion 2019:427 föreslår Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) att tomträttsavgälden för seniorbostäder ska halveras. Motionärernas utgångspunkt för förslaget är att det behöver byggas fler seniorbostäder upplåtna med hyresrätt, samtidigt som hyrorna i dessa bostäder behöver hamna på överkomliga nivåer. Hyrorna i seniorbostäder är ett hinder för rörligheten då många äldre har låga pensioner och inte har ekonomiska möjligheter att betala hyror i nyproduktionen.

Äldreförvaltningen anser att effekterna av förslaget måste analyseras noggrant innan staden går vidare i frågan. Förvaltningen är dock tveksam till att förslaget om minskning av tomträttsavgälden för seniorboenden kan påverka hyreskostnaderna i sådan omfattning att det skulle få önskad effekt. Ett av de största hindren för utbyggnation av seniorboenden inom staden är för närvarande tillgången på lämpliga markområden.

Förslag till beslut

Vice ordföranden Mirja Räihä (S) konstaterade att det fanns två förslag till beslut, förvaltningens förslag och förslag till beslut från ledamoten Kerstin Thelander (V).

Beslutsgång

Vice ordföranden Mirja Räihä (S) ställde de två förslagen mot varandra och konstaterade att nämnden beslutat i enlighet med förvaltningens förslag.

Reservation

Ledamoten Kerstin Thelander m .fl. (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för deras eget förslag till beslut enligt följande:

1. Äldrenämnden tillstyrker motionen
2. Därutöver anföras:

De kommande decennierna kommer antalet äldre att öka kraftigt och behovet av bostäder som är anpassade för äldre därför bli större. Redan idag lever dessutom många äldre i otillgängliga lägenheter utan hiss eller anpassade badrum, vilket i många fall leder till ökad ensamhet, isolering samt försämrad psykisk och fysisk hälsa. Detta medför förutom försämrad livskvalitet och mänskligt lidande även stora kostnader för bostadsanpassning och placeringar på särskilda boenden - kostnader som också ser ut att växa kraftigt när andelen äldre i befolkningen ökar framöver. Att vidta åtgärder för att öka tillgången på seniorbostäder med överkomliga hyror borde därför vara mycket högt prioriterat av staden.

Staden erbjuder redan idag sänkta avgälder för studentbostäder på samma sätt som föreslås i motionen. Detta sker med hänvisning till att studentbostäder har en större omflyttning än ordinära bostäder, vilket leder till ökade driftkostnader och därmed motiverar lägre avgälden. På motsvarande sätt innebär kravet på gemensamhetsytor i seniorbostäder ökade kostnader för byggaktören, jämfört med om denne istället skulle uppföra vanliga hyresrätter. Presumtionshyresmodellen infördes 2006 och innebär förenklat att hyressättningen i nyproduktion knyts till produktionskostnaderna snarare än till lägenhetens bruksvärde. En möjlighet skulle således kunna vara att villkora markanvisningar för seniorbostäder till lägre avgälder med krav på att avtal om så kallad negativ presumtionshyra träffas, vilket skulle säkerställa att sänkningen av avgälden även kommer hyresgästen till godo i form av lägre hyra än vad som hade varit fallet med en bruksvärdeshyra.

Stadens kostnader för äldreomsorgen väntas öka med 38 procent till 2040 (Sweco, 2017), varför något minskade intäkter från tomträttsavgälden för seniorboenden måste anses vara motiverade om detta kan antas bidra till att skjuta upp behovet av mer kostsamma biståndsbedömda insatser inom äldreomsorgen.

Erfarenheten visar att hyrorna i seniorbostäder är ett hinder för rörligheten. Det finns alltså behov av hyresrätter för seniorer med rimliga hyror. Sammanfattningsvis kommer staden att behöva skala upp sina insatser för att möta den demografiska utvecklingen inom flera områden. Detta är ett förslag på en

bland flera insatser som dessutom är enkel att genomföra i syfte att stimulera byggandet av seniorbostäder med hyror som äldre har råd att betala.

**§ 10. Remiss av motion (V) om framtagande av
markanvisningspolicy för vård- och omsorgsboenden, KS
2019/423**

Dnr 1.6-260/2019

Äldrenämndens beslut

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Ärendet

Äldreförvaltningen hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat 2019-05-20.

I en motion av Clara Lindblom (V) och Robert Mjörnberg (V) redo-görs för stadens arbete med äldreboendeplaneringen och att kopplingen mellan stadens äldreboende- och markplanering har stärkts. Förslagsställarna anser att samordningen behöver stärkas ytterligare och transparensen öka i markanvisningsprocessen. Det föreslås att exploateringsnämnden tillsammans med äldrenämnden får i uppdrag att ta fram en markanvisningspolicy för vård- och omsorgsboenden.

Äldreförvaltningen menar att förslagen i remissen kan komma till stånd inom ramen för det pågående arbetet med boendeplaneringen och stadens befintliga markanvisningsverktyg. I boendeplan 2020 föreslås att äldreförvaltningen samordnar stadens bedömning gällande önskemål om privata etableringar och meddelar rekommendation till stadsbyggnadskontoret eller exploateringskontoret. Inom ramen för detta kommer således rutinerna och samarbetsformerna att vidareutvecklas med målet om en tydlig och transparent markanvisningsprocess för vård- och omsorgsboende.

Förslag till beslut

Vice ordföranden Mirja Räihä (S) konstaterade att det fanns två förslag till beslut, förvaltningens förslag och ett gemensamt förslag till beslut från vice ordföranden Mirja Räihä (S) och Kerstin Thelander (V).