

BOSTADSPATRULLEN

SPF SENIORERNAS VERKTYGSLÅDA FÖR FLER
SENIORBOSTÄDER OCH BÄTTRE TILLGÄNGLIGHET



SPF
SENIORERNA

Innehåll:

1. Inledning	3
2. Vad finns det för olika bostäder för seniorer idag, hur ser bostadssituationen och den demografiska utvecklingen ut?	6
Olika boendeformer	
Hur bor vi idag?	
Hur mycket av vår inkomst lägger vi på boendet?	
Den demografiska utvecklingen	
3. Fler tillgängliga bostäder: förbättrad livskvalitet och besparingspotential	10
4. Hur har man arbetat med bostadsfrågorna i andra kommuner?	13
Karlskrona	
Gävle	
Vad kan vi som seniorer själva göra för att utveckla bostadsfrågan i vår kommun?	
5. Förbered er inför ett möte med kommunen och övriga intressenter	18
Hur ser det ut i din kommun?	
6. Frågor och argument att använda i den fortsatta kontakten med kommunen och övriga intressenter	19
Hur planerar kommunen?	
Hur ser tillgängligheten ut idag?	
Hur vill seniorerna bo idag och i framtiden?	
Hur kan ökad tillgänglighet ge mervärde för seniorerna och kommunen?	
7. Bilagor, tips och källor	22

1. Inledning

Vi blir allt fler äldre i Sverige. Faktum är att 65-plussarna är den åldersgrupp som växer mest de kommande decennierna, medan grupperna unga och medelålders förblir intakta eller minskar. Men finns det bra bostäder för oss och finns det tillräckligt många sådana? Svaren på detta skiljer sig självfallet runt om i landet. Det finns kommuner som redan idag planerar för bostadssituationen och den demografiska utvecklingen om tio år och därefter. Men det finns också många kommuner som inte gör det.

Allmänt gäller att det idag råder brist på bra bostäder för äldre, bostäder där man kan bo kvar och planera sin framtid. Det som ett seniorhushåll ofta efterfrågar är en bostad med god tillgänglighet där man kan planera resten av livet. Som exempel kan nämnas att det i Sverige behövs 360 000 fler bostäder för seniorer de närmaste 15 åren och att sju av tio kommuner uppger att det råder brist på trygghetsbostäder. Men vi är alla olika med skilda behov och

intressen. Många av oss är relativt friska och vill bo kvar i nuvarande bostad eller bostadsområde, medan andra vill flytta. Det behövs därför en mångfald av lösningar: nybyggda bostäder, ombyggnad av befintligt bestånd och olika upplåtelseformer. För att detta ska bli verklighet behövs samverkan mellan olika intressenter – här kan vi som seniororganisation vara en mycket viktig aktör. Det finns en ömsesidig nytta i detta: samhällets kostnader för vård och omsorg minskar när vi seniorer får möjlighet att bo i ett ändamålsenligt hem där vi trivs och mår bra.

Boendet är ofta avgörande för livskvaliteten på äldre dagar. För oss seniorer kan en tillgänglig bostad förbättra både den fysiska och psykiska hälsan samt minska behovet av omsorg och risken för ensamhet och fallskador. Omvänt kan ett otillgängligt boende innebära isolering, risk för allvarliga skador samt skapa ett mer omfattande vård- och omsorgsbehov. Ett otillgängligt boende bidrar i högre grad till försämrad livskvalitet för individen samtidigt som det genererar kostnader för samhället.



Bostäder för seniorer bör inte ses som en isolerad fråga, ett ökat bostadsbyggande generellt ökar möjligheten för oss att hitta bostäder där vi kan åldras och trivas. Fler tillgängliga bostäder som lockar äldre att flytta gör också att villor och radhus frigörs på bostadsmarknaden. Men då krävs att det finns attraktiva alternativ att flytta till i kommunen.

Det är samtidigt viktigt att komma ihåg att vi alla är individer med olika preferenser. En del vill bo kvar hemma, andra vill bo i någon form av gemenskap och ytterligare några vill bo med familj eller vänner. Det måste därför finnas olika alternativ på bostäder för seniorer.

**Det är samtidigt viktigt
att komma ihåg att vi
alla är individer med
olika preferenser, det
måste därför finnas olika
alternativ på bostäder
för seniorer.**

En annan viktig aspekt är att många seniorer har ett begränsat ekonomiskt utrymme för att kunna flytta till en ny bostad. Från SPF Seniorerna arbetar vi på nationell nivå med att få till ett förändrat pensions-system, att bostadstillägget för pensionärer höjs så att det följer hyresutvecklingen och att flyttskatterna sänks. På lokal nivå är det viktigt att vi understryker att kommunen och fastighetsägare ställer krav på byggherrar och efterfrågar lösningar som inte blir alltför kostsamma. Vid omfattande renoveringar av ett bostadshus bör fastighetsägaren tänka på hur äldre påverkas av hyreshöjningarna.

Hälften av landets alla seniorer bor i flerbostadshus utan hiss. Av dem som bor i hus med hiss måste

hälften ändå passera trappsteg, exempelvis i entrén, för att nå sin bostad. I småhus är tillgängligheten ofta ännu sämre. Tendensen framöver är att ju fler äldre vi blir, desto mer ökar risken för att bo otillgängligt – om inget görs redan nu för att förbättra tillgängligheten. Faktum är att högre tillgänglighet ger vinster både för individen och för kommunen. Det kan du läsa mer om i avsnitt 3.

Hur kan vi i SPF Seniorerna bidra lokalt till att bostadsförsörjningen för det växande antalet pensionärer fungerar, och hur kan vi åtgärda de hinder och brister som finns idag i kommunerna?

Denna rapport tar upp exempel på hur vi i SPF Seniorerna i dialog med kommunen och fastighetsägare kan förbättra tillgängligheten i nuvarande bostadsbestånd, hur framkomsten av nya boendeformer kan underlättas och hur vi kan tänka och planera strategiskt för äldres boende.

Materialet i denna rapport är till för att SPF Seniorernas föreningar på egen hand ska kunna använda det i sitt lokala påverkansarbete – det krävs ingen direkt utbildning utan snarare engagemang och intresse. De exempel som vi tar upp vad gäller frågor, statistik och argument ska ses som just exempel – de är till för att inspirera och ge tips och behöver inte följas till punkt och pricka. Dessutom är ju förutsättningarna olika från kommun till kommun.

För dem som vill arbeta med bostadsfrågorna i föreningen underlättar det om man kan koordinera arbetet med SPF Seniorernas representanter i det kommunala pensionärsrådet (KPR) i kommunen, eller involvera dem i arbetet (om de inte redan har dessa frågor på dagordningen). Hör er också för hur dialogen i bostadsfrågorna fungerar idag i KPR.

För att göra skillnad och kunna påverka planering och utformning av seniorers boende idag och på sikt måste vi vara proaktiva och engagera oss i tid. Kommunen tjänar på att lyssna på oss och vad vi vill med vårt framtida boende. Se till att alla i kommunen som sysslar med bostadsfrågor förstår vikten av att involvera oss seniorer och att bygga och renovera tillgänglighetssmart!

Lycka till!



2. Vad finns det för olika bostäder för seniorer idag, hur ser bostadssituationen och den demografiska utvecklingen ut?

Olika boendeformer

Seniorboende/bostäder eller 55plus-boende

Detta begrepp används ofta som samlingsnamn för bostäder som riktar sig till personer över en viss ålder, ibland talas om livsstilsboenden. Seniorboenden finns ofta i upplåtelseformen bostadsrätt, men även som kooperativ hyresrätt. Utformningen av de enskilda bostäderna är gjord för att man ska kunna bo kvar även när olika typer av funktionshinder uppträder. Ofta har ett sådant hus en gemensam lokal för daglig samvaro, fester och liknande. Seniorboenden har ingen bemanning, det är snarare de boendes engagemang och intresse som är basen för aktiviteter och förvaltning.

Trygghetsboende

Trygghetsboende är en form av seniorboende som det tidigare har funnits statliga subventioner till. Boendeformen har fått goda vitsord av de boende. Men det skulle behöva byggas fler trygghetsboenden runt om i landet. På ett trygghetsboende ska det finnas personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa tider. De enskilda bostäderna har hög tillgänglighet, och det ska finnas utrymmen i huset för gemensamma måltider och aktiviteter. Ofta gäller krav på att minst en person i hushållet ska ha fyllt 70 år för att få flytta till ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är frikopplat från den kommunala biståndsprövningen. Trygghetsboenden finns i upplåtelseformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt.

Särskilt boende

Med särskilt boende menas bostäder med heldygnsoomsorg som tillhandahålls efter beslut om bistånd från kommunen enligt socialtjänstlagen till äldre som behöver särskilt stöd i boendet. Ibland kallas

dessas också för särskilda boendeformer eller vård- och omsorgsboenden. Den äldre hyr en lägenhet på boendet. I anslutning till eller i det särskilda boendet finns ofta gemensamma utrymmen för måltider och andra aktiviteter där också andra personer än de boende kan delta.

Tillgängliga bostäder

En tillgänglig bostad innebär att en person med nedsatt funktionsförmåga kan ta sig dit och ta sig runt i den. Med andra ord, en bostad som kan utnyttjas av rullstolsburna personer kan sägas vara tillgänglig, en sådan kan också bebos av människor med rollator. Nybyggda lägenheter är i stort sett alltid tillgängliga.

Ett otillgängligt boende kan inte bara leda till fysisk isolering men också ensamhet och oro.

I det äldre bostadsbeståndet är det ofta tvärtom – det saknas hiss, porten är tung, det är trappor i entrén eller till soprummet/tvättstugan och det finns trösklar i lägenheten. Hos många seniorer som vill bo kvar i sina nuvarande lägenheter kan hissinstallation eller borttagande av hinder som trösklar eller trappor i entrén göra att man kan bo kvar även när synen blir sämre eller trapporna för jobbiga.

Hur bor vi idag?

Vilka typer av bostäder man bor i som äldre skiftar över landet och beror också på om man bor på landsbygden eller i en större stad. Av diagram 1 framgår att merparten bor i småhus (precis som den övriga befolkningen), men att trenden ändras när man når 80-årsåldern. Idag bor en högre andel seniorer i mindre kommuner än i storstäderna.

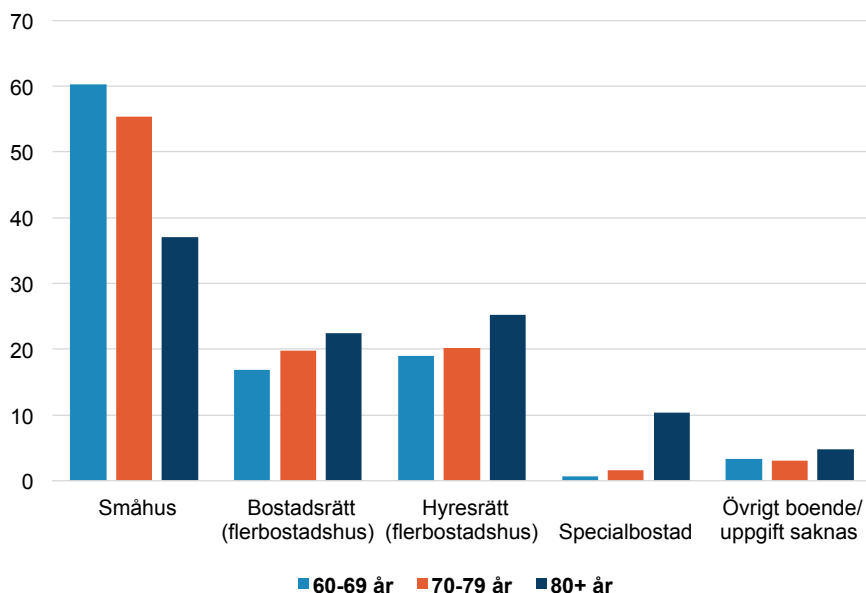


Diagram 1. Andel som bor i olika boendeformer efter ålder, riket 2014

Källa: SCB

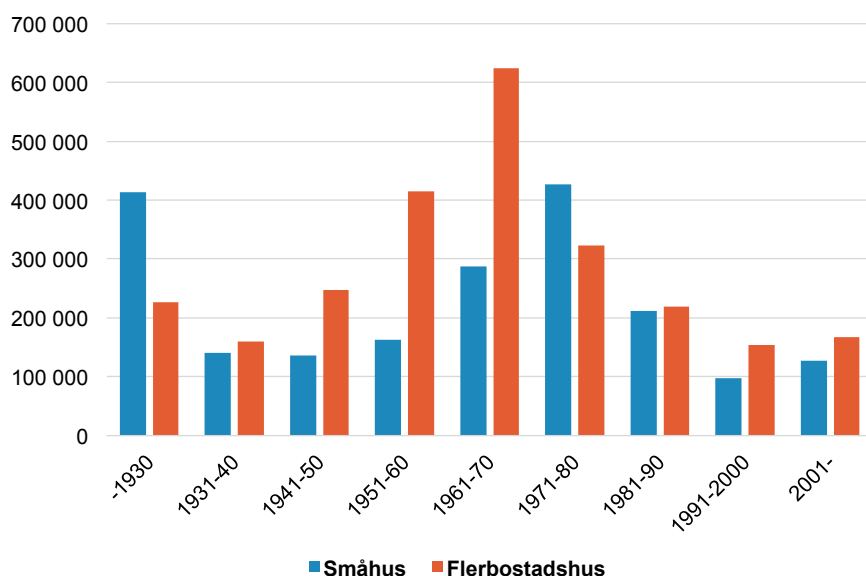


Diagram 2. Byggnadsperiod, riket (2014)

Källa: SCB

Och av dem som är 85 år fyllda bor nästan 3 av 4 ensamma.

Merparten av alla landets bostadsområden med trevåningshus byggdes före år 1977 (vilket syns i diagram 2) då hisskrav kom till. Många av dessa hus saknar hiss och där bor ofta äldre seniorer.

För hela landet gäller att hälften av alla de seniorer som bor i flerbostadshus inte har hiss. I resterande flerbostadshus där det finns hiss måste hälften ändå passera trappsteg för att nå sin bostad. Det brister alltså betänkligt i tillgängligheten i boendet för många seniorer i Sverige idag. En otillgänglig bostad kan inte bara leda till fysisk isolering utan också till ensamhet och oro. Men även för dem som bor i småhus är tillgängligheten dålig. Trappor är ofta enda

vägen till entrén och höga trösklar är vanliga, likaså att badrummet är beläget på ovanvåningen. Totalt för alla bostäder i landet är det bara cirka var fjärde bostad som bedöms ha god tillgänglighet.

Hur mycket av vår inkomst lägger vi på boendet?

En anledning till att många äldre tvekar att flytta eller förändra sin boendesituation är att det kan bli en kostsam historia. Det kan handla om flytt-skatter som gör det olönsamt att sälja huset eller att en nybyggd, men tillgänglig, lägenhet skulle göra stora hål i hushållskassan.

Det finns ett bostadstillägg till pensionärer (BTP) inom ramen för pensionssystemet, som riktar sig

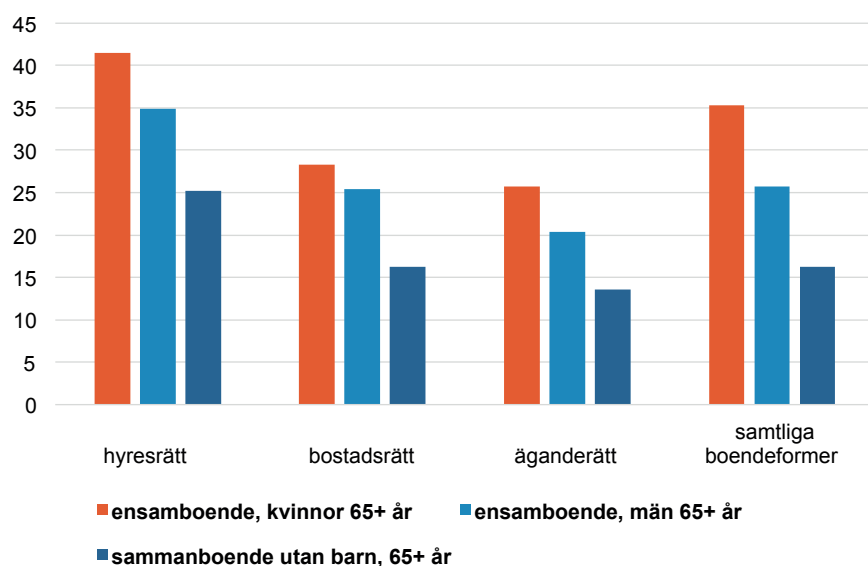


Diagram 3. Boendeutgift som andel (%) av hushålllets inkomster, riket 2013

Källa: SCB

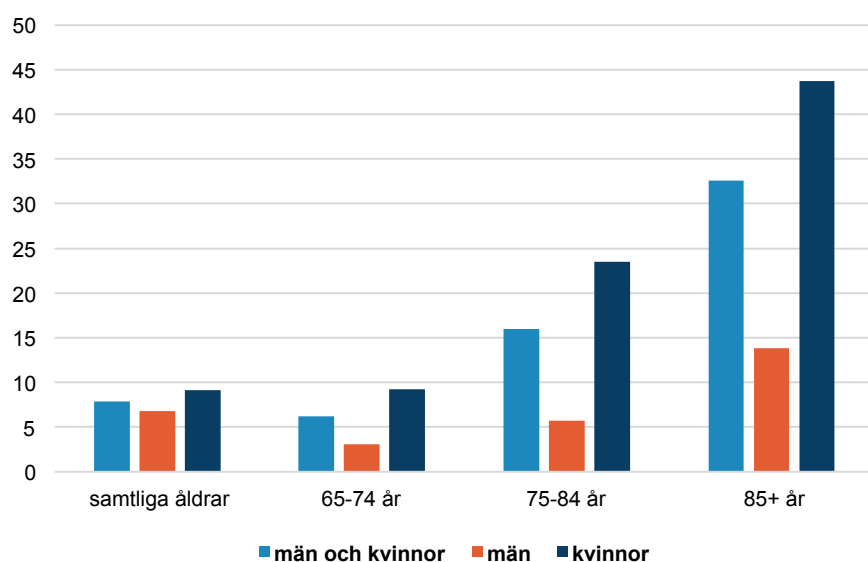


Diagram 4. Andel personer för vilka boendekostnaden utgör en börda för hushållet

Källa: SCB

till pensionärer med låga pensioner. Idag täcker det som mest en bostadskostnad på 5 000 kronor. Pensionsmyndigheten bedömer dock att över 100 000 pensionärer har rätt till bostadstillägg men inte ansöker om det, vilket kan vara värt att påminna kommunens pensionärer om. Men BTP borde höjas rejält för att hänga med i bostadskostnadernas utveckling det senaste decenniet. Dessutom har pensionerna halkat efter inkomstutvecklingen de senaste åren.

Som framgår av diagram 3 är det särskilt för ensamstående seniorer som boendet utgör en stor kostnad, i hyresrätt handlar det om 35–40 procent av inkomsten. För hela befolkningen ligger snittsiffran på drygt 20 procent av inkomsten.

I diagram 4 syns det också att i takt med att man

blir äldre så blir boendekostnaden en allt större utgift, i synnerhet för kvinnor. Sammanlagt handlar det om cirka 235 000 seniorer som år 2013 bedömde att boendekostnaden var en börda, dvs ungefär var åttonde pensionär.

En effekt av det nya pensionssystemet är den så kallade normen som gör att yngre pensionärer får ett förskott på pensionen, som sedan trappas av med tiden. Det gör att äldre seniorer får en allt lägre pension, vilket är viktigt att komma ihåg när det handlar om att planera för seniorernas framtida bostäder och bostadskostnaderna i dessa. Enligt bland annat Pensionsåldersutredningen finns det risk att antalet och andelen pensionärer med låga inkomster ökar framöver om inte delar av pensionssystemet förändras.

Även om det inte finns utrymme för förklaring och kritik kring varför pensionssystemet inte fungerar som det var tänkt, kan det konstateras att pensionerna har sänkts tre gånger sedan år 2009 och har därmed halkat långt efter inkomstutvecklingen. Denna negativa trend ser tyvärr inte ut att gå över de närmaste åren. I diagram 5 syns hur pensionerna och BTP har utvecklats i relation till hyres- och inkomstutvecklingen.

Samtidigt som taket i bostadstillägget ligger på omkring 5 000 kronor ligger snitthyran i riket för en nybyggd tvårumslägenhet på omkring 8 000 kronor per månad, och för en nybyggd etta närmar sig hyran 6 000 kronor per månad. De senaste siffrorna (2013) visar att cirka 25 procent av männen som är

75–84 år och cirka 70 procent av kvinnorna i samma ålder inte har råd med hyran i en nybyggd etta. För de som är 85+ är procenttalen snäppet högre.

Hyrorna i trygghetsbostäder varierar mycket både mellan och inom kommunerna: hyran för en etta ligger mellan 3 000 och 7 000 kronor, och för en tvåa mellan 4 000 och 10 000 kronor.

En annan viktig aspekt är att bostadslån är svårt att få för äldre. Ungefär sex av tio som är 75 år och äldre får inte låna av banken till att köpa en bostad.

Seniorernas inkomster har alltså inte hängt med i bostadskostnadernas utveckling de senaste åren, vilket är viktigt att framhålla om vi ska kunna efterfråga bostäder till rimliga kostnader framöver.

I bilagorna som följer med denna rapport finns

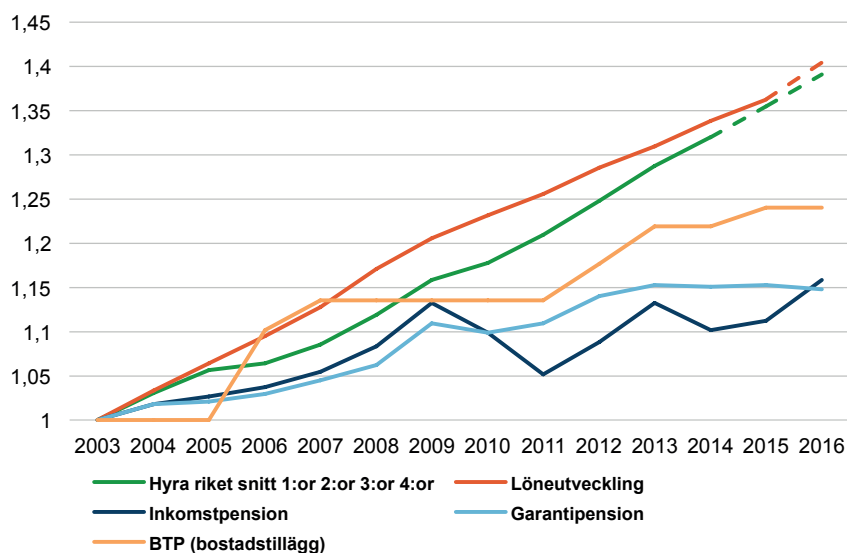


Diagram 5. År 2003–2016 (2003 = index): Utveckling hyror, lön, pensioner och bostadstillägg

Källor: Pensionsmyndigheten, SCB, Medlingsinstitutet

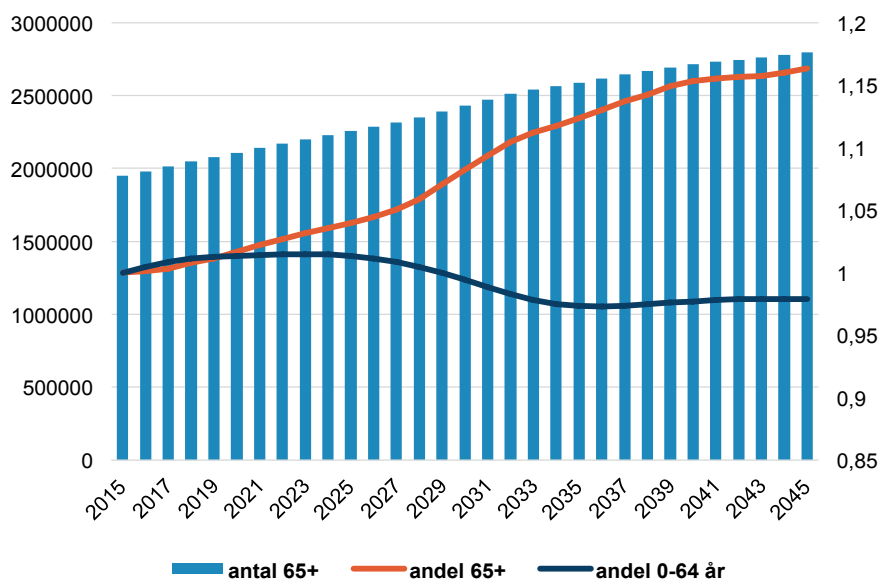


Diagram 6. Prognos 2015–2045: antal 65+, befolkningstillväxt från 2015 olika åldersgrupper

Källa: SCB

siffror på bostadsbestånd, inkomster och demografi nedbrutet på kommunnivå för att föreningarna ska kunna leta fram sina respektive siffror och använda dem i dialog med kommun och fastighetsbolag.

Den demografiska utvecklingen

Den åldersgrupp som växer mest i Sverige de närmaste 20–30 åren är åldersgruppen 65 år och äldre. De yngre åldersgrupperna minskar som andel eller ligger på samma nivå som idag. Idag är vi drygt 2 miljoner 65-plussare, om 20 år närmare 2,6 miljoner och om 30 år cirka 2,8 miljoner. Den seniora andelen av befolkningen ökar från strax under 20 procent idag till omkring 23 procent om 30 år.

Vi blir inte bara fler, vi lever också allt längre. Efter fyllda 65 år lever en man idag i snitt 19 år till och en kvinna 21,5 år till. Om 20 år har denna siffra ökat till strax över 21 respektive drygt 23 år. I diagram 6 syns hur antalet 65-plussare ökar och att denna åldersgrupp som andel av befolkningen växer med cirka 17 procent från år 2015, samtidigt minskar övriga åldrar något.

3. Fler tillgängliga bostäder: förbättrad livskvalitet och besparingspotential

Närmare 200 000 personer som är 65 år och äldre får stöd av hemtjänsten, samtidigt bor närmare 90 000 i särskilt boende. Det är framförallt i åldern 80 år och äldre som det är vanligt med hemtjänst och särskilt boende.

Oavsett om man har behov av hjälp från hemtjänsten eller inte, har många 65-plussare nedsatt funktionsförmåga, som rörelse-, hörsel- eller synsvårigheter, vilket framgår av diagram 7. Därför är en bra bostad med hög tillgänglighet av stor vikt för många seniorer.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) bedömer att välfärden om 20 år kommer att ha ett finansieringsgap på ungefär 200 miljarder kronor. Men detta behöver inte betyda kraftiga skattehöjningar eller lägre kvalitetsambitioner för välfärden. Ett sätt att möta denna utmaning är fler tillgängliga bostäder för seniorer. Bättre tillgänglighet gör att fler äldre kan bo kvar hemma längre – det ökar livskvaliteten och självständigheten, och ger samtidigt stora kostnadsbesparingar när omsorgsbehovet i form av hemtjänst eller särskilt boende hålls nere. Värdet för en senior att själv kunna ta sig in i och ut ur huset, kan inte nog överskattas. Det finns flera sätt att förbättra tillgängligheten: installation av hiss i huset, ramp i entrén istället för trappsteg, borttagande av trösklar i lägenheten osv (se vidare i avsnitt 6).

SPF Seniorerna och Hissförbundet står bakom en ny studie som visar att det finns flera fördelar med att tillgänglighetsanpassa det befintliga beståndet. Kombinationen av ett växande antal äldre och ett stort antal bostäder som är otillgängliga riskerar att leda till en kraftig ökning av kostnaderna för vård och omsorg av äldre. Befolkningsutvecklingen visar att antalet äldre som behöver särskilt boende kommer att växa med 60 000 personer de närmaste 25 åren. I så fall ökar kommunernas kostnader för särskilt boende med 70 procent, eller blir cirka



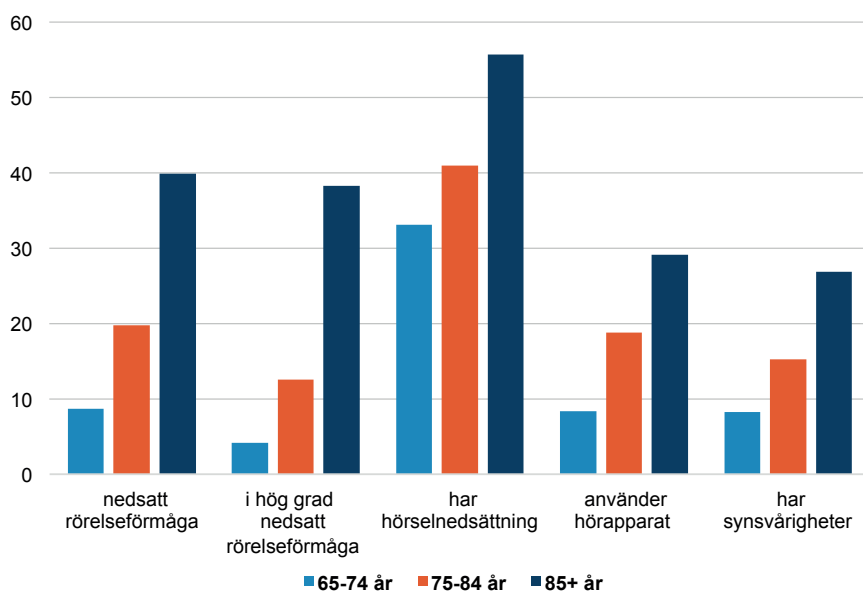


Diagram 7. Andel av befolkningen 65+ med nedsatt funktionsförmåga 2014

Källa: SCB

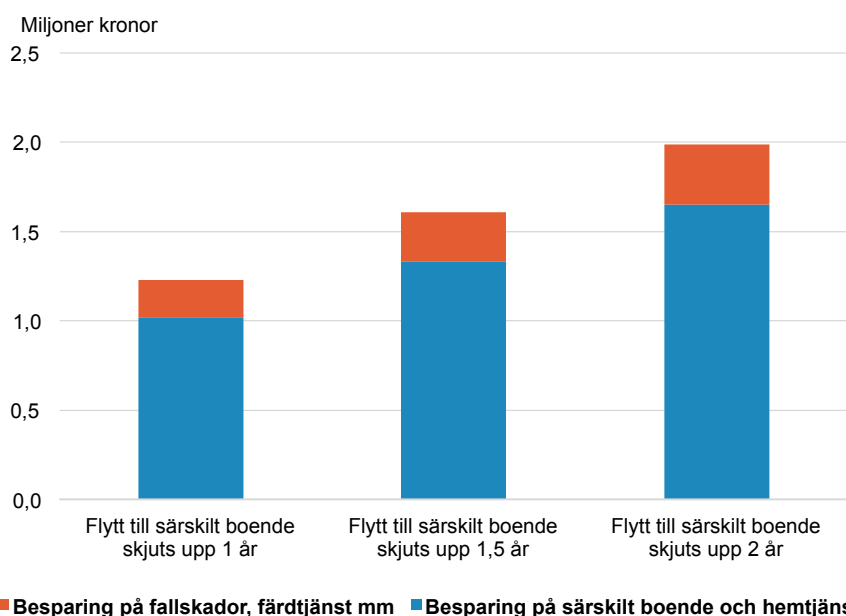


Diagram 8. Nuvärde av besparing vid installation av hiss per trappuppgång samt av utvidgade besparingar

Diagram från rapporten "Lönsamt med tillgängliga bostäder" (Bilaga 5)

46 miljarder högre om 25 år.

Studien har tittat på effekterna av efterinstallation av hiss i ett flerbostadshus. Studien utgår ifrån att 10 procent av flyttarna till särskilt boende då kan undvikas helt, för de resterande 90 procenten äldre som får tillgång till hiss skjuts flytten till särskilt boende upp med 1–2 år. Båda grupperna bor då istället hemma med hemtjänst – en betydligt mindre kostsam omsorgsform än det särskilda boendet. Nuvärdet av besparingen genom minskat behov av vård och omsorg vid installation av hiss i en genomsnittlig trappuppgång med 12 lägenheter är på mel-

lan 1 och 1,6 miljoner kronor. Investeringskostnaden för efterinstallation av hiss uppskattas till cirka 1 miljon kronor. Om den förbättrade tillgängligheten kan bidra till att flytten till särskilt boende kan senareläggas med ett år är besparingen lika stor som investeringskostnaden, och kan flytten skjutas upp ett och ett halvt år eller mer, är besparingen betydligt större än kostnaden för att installera hiss. Om utvidgade besparingar i form av bl a färre fallskador och minskat behov av färdtjänst adderas så ökar besparingspotentialen med drygt 20 procent till mellan 1,2 och 2 miljoner kronor.

Tabell från rapporten "Lönsamt med tillgängliga bostäder"

Nuvärde av besparing vid installation av hiss i flerbostadshus utan hiss i olika kommuner

Decil	Representativ kommun	Lägenheter medeltal	Lägenheter utan hiss medeltal	Trappuppgångar utan hiss	Antal år som flytt till särskilt boende skjuts upp, nuvärde besparing, miljoner kronor	
					1 år	2 år
1	Dorotea	437	167	14	14	23
2	Boxholm	834	318	27	27	44
3	Ekerö	1 194	456	38	39	63
4	Hörby	1 450	554	46	47	76
5	Ovanåker	1 929	737	61	63	101
6	Säffle	2 792	1 066	89	90	146
7	Gällivare	4 198	1 603	134	136	220
8	Kungälv	6 543	2 499	208	212	343
9	Upplands Väsby	11 534	4 404	367	374	605
10	Borås	29 051	11 094	924	941	1 524
	Malmö	119 777	45 739	3 812	3 881	6 284
	Göteborg	198 972	75 981	6 332	6 448	10 440
	Stockholm	386 333	147 528	12 294	12 519	20 270
	Totalt	2 356 831	900 000	75 000	76 375	123 656

Anm: Decil 10 är exklusive Malmö, Göteborg och Stockholm.

För en mindre kommun med cirka 5 000 invånare hamnar nuvärdet på besparingen genom minskade omsorgskostnader på mellan 27 och 44 miljoner kronor, för en medelstor kommun med 15 000 invånare handlar det om 90–146 miljoner. För en större kommun (med 40 000 invånare) är besparingen 374–605 miljoner och i Stockholm ligger den i intervallet 12,5–20,2 miljarder. För landets samtliga flerbostadshus med tre våningar och högre som saknar hiss ligger den totala besparingen av att installera hiss på mellan 76 och 124 miljarder kronor.

En orsak till att så lite gjorts på detta område är att det främst är kommunerna som kan räkna med omfattande besparingar när tillgängligheten i bostäderna ökar, medan kostnaderna för en tillgänglighetsinvestering i huvudsak åligger fastighetsägaren. En lösning är att subventionera fastighetsägaren för investeringar i ökad tillgänglighet så att kommunerna kan realisera de potentiella besparingarna. Att införa ett statligt stöd för installation av hiss – som har en livslängd på 25 år – i befintliga flerbostadshus har stor potential att förbättra tillgängligheten och livskvaliteten för många seniorer, samtidigt som kommunerna kan göra stora besparingar.

Hela studien finns som bilaga till denna rapport

(bilaga 5) och en Excelfil där kan man söka efter varje kommuns respektive siffra på besparingspotential vid installation av hiss (bilaga 6).

100 trygghetsbostäder kan ge en årlig besparing på 10 miljoner kronor.

Förutom tillgänglighetsanpassning av det befintliga beståndets lägenheter, trapphus, entréer och bostadsområden har byggandet av trygghetsboenden också en betydande besparingspotential för kommunen samtidigt som seniorer får möjlighet att flytta till ett tillgängligt boende. Tidigare har det funnits ett statligt investeringsstöd för att främja tillkomsten av trygghetsboenden. I nuläget är det osäkert vad som sker med detta då den nuvarande regeringen har dragit tillbaka stödet, men den statliga utredningen SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i" föreslår att ett sådant investeringsstöd återinförs.

Enligt samma utredning bedöms byggandet av 100 trygghetsbostäder ge en kommun en årlig besparing

på 10 miljoner kronor då behovet av bostäder i särskilt boende minskar (se mer i avsnitt 7 om tips och källor).

Ytterligare en aspekt kring trygghetsboenden är att seniorer som flyttar dit i hög grad lämnar radhus och villor, som barnfamiljer därefter kan flytta in i. Det bidrar till att sätta fart på omflyttningen i bostadsbeståndet. Dessutom, när villor kommer ut på bostadsmarknaden i ett redan befintligt bostadsområde med skola och busslinjer, behöver kommunen inte planera för nya bostadsområden.

4. Hur har man gjort i andra kommuner?

Karlskrona

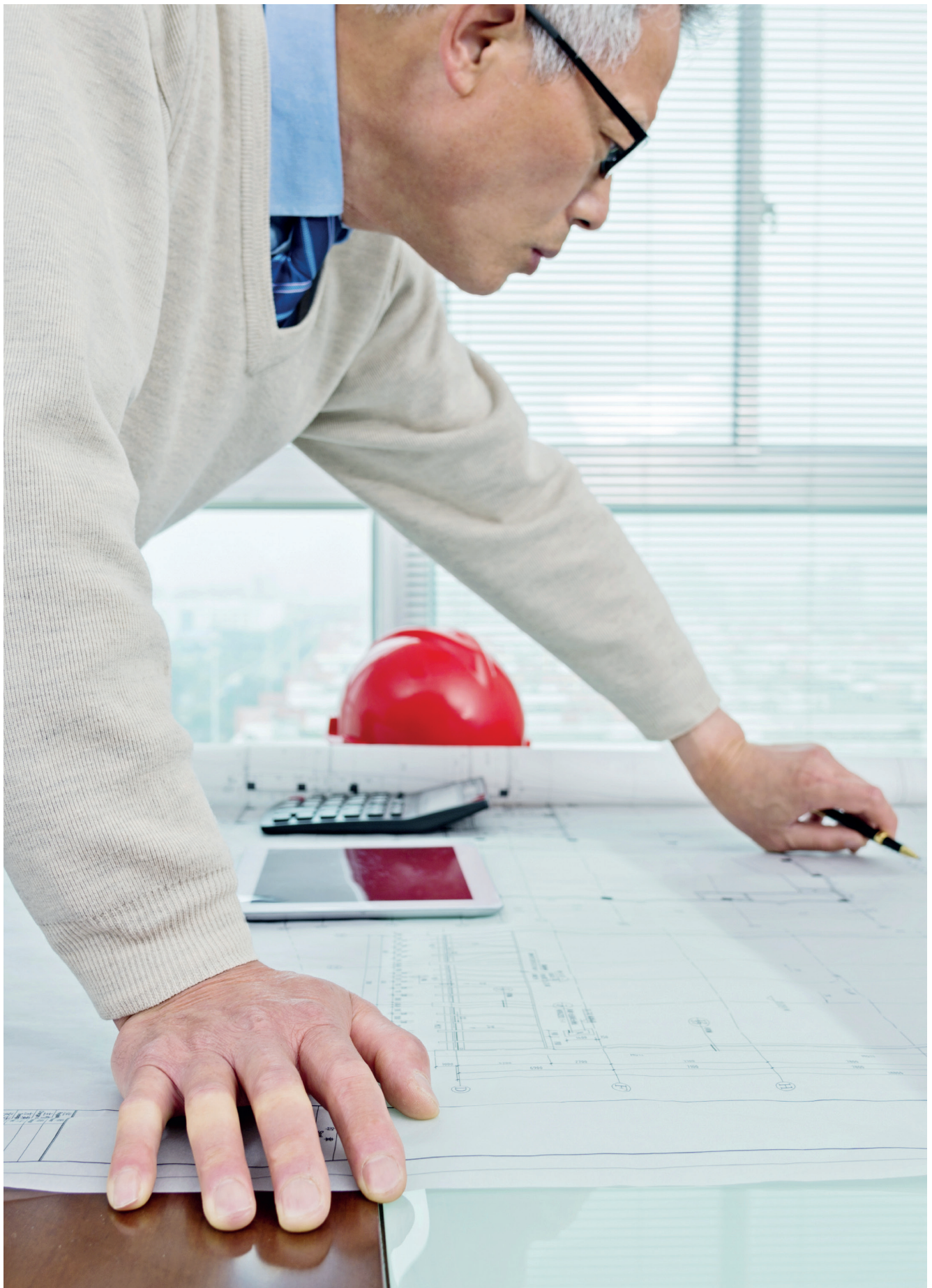
Karlskrona seniorhusförening (KSF) bildades 2005 som ett initiativ från en studiegrupp på åtta personer. De var då i 65-årsåldern och hade läst en illavarslande rapport från Svenska kommunförbundet om den demografiska puckeln som fyrtilialisterna utgjorde, och som kunde ställa till bekymmer för äldreomsorgen inom 20–25 år om inga åtgärder vidtogs i tid. Gruppen uppvaktade äldrenämnden i kommunen, och fick visst stöd från en ledande politiker som hade aktuella kontakter i Kommunförbundet. Några i gruppen höll föredrag i rotaryklubbar och andra

föreningar. Frågan blev ett diskussionsämne utanför de etablerade pensionärsorganisationerna, som då inte hade frågan på sina agendor. Gruppen ville inte i första hand verka för att fler omsorgsboenden kunde byggas i tid. Den tänkte ”uppströms” i händelsekedjan och ansåg att det i första hand borde finnas attraktiva och tillgängliga bostäder – seniorhus – att flytta till för aktiva och socialt intresserade seniorer. En ideell förening bildades, Karlskrona Seniorhusförening.

Föreningen hade sådan kompetens inom byggsektorn att man kunde formulera vad man ville åstadkomma i form av bygg- och bostadsorienterade kravspecifikationer. Föreningen skulle se till att det som byggdes i Karlskrona hade kvaliteter och funktioner som innebar att man kunde planera för en lång framtid i bostaden och där kunna ta emot hemsjukvård och hemtjänst. Ett gemensamt ”allrum” i ett hus, enligt Karlskronamodellen, skulle verka för att sociala band lätt kunde knytas mellan boende i huset. En anda av ”hjälp till självhjälp” och kamratskap tänkte man skulle utvecklas. Kravspecifikationer, socialt och byggtekniskt, började organiseras till en handbok, som gavs ut 2009.

KSF bestämde tidigt att inte åta sig att vara byggherre, utan snarare marknadsförare av en god idé. Byggherrar uppvaktades och man kunde göra det med visst eftertryck då föreningen redan efter ett år





hade närmare 80 medlemmar som ville bo i något som föreningen skisserat i ganska fasta konturer. En stor grupp av presumtiva boende till ett seniorhus inger respekt. ”Ni bygger huset vi fixar de boende”, var föreningens paroll inför kontakter med byggherrar. Föreningen har för närvarande 150 medlemmar.

Seniorhusföreningen blev så småningom respekterad av kommunen. Den är en given remissinstans för bostadsplaner mm, och flera projekt som berör den seniora delen av befolkningen har kommun och förening drivit ihop, till exempel en inventering av tillgängligheten i alla flerbostadshus. Styrelsens sammansättning är sådan att olika delar av kommunen, innerstad såväl som förort, är representerad. Föreningen har inspirerat till tre seniorhus med sammanlagt 97 lägenheter i innerstad, halvcentralt och förort. Ett fjärde hus med 22 lägenheter i förort är på gång. Tre olika upplåtelseformer – hyresrätt, bostads-

**”Ni bygger huset – vi
fixar de boende”, var
föreningens paroll inför
kontakter med byggherrar.
Föreningen har i dag
150 medlemmar.**

rätt och kooperativ hyresrätt – är representerade. Tillblivelsen av ett hus drar ofta ut på tiden. Bara byggtiden brukar uppgå till två år. Planering av bygge och detaljplan lika länge. Föreningen använder den tiden till studiecirklar. I denna form förbereds den blivande seniorhusboende för vad som väntar. I en kommun av Karlskronas storlek lämnar nämligen 80–85 % av seniorhushållen en villa eller ett radhus. Omställningen kan bli problematisk om man inte är förberedd: husförsäljning, ekonomi, bankkontakter, skatteregler, närheten till grannar etc. Därtill



I en kommun av Karlskronas storlek lämnar 80–85 % av seniorhushållen en villa eller ett radhus.

kommer husets utformning och tomtens ordnande. Man behöver den tiden till förberedelser och inte minst för att göra studiebesök. Man får också chans att ångra sig, vilket är viktigt. Att få in oförberedda människor i något som ska fungera i en gemenskap är inte bra.

Några i föreningens styrelse berättar gärna om verksamheten och har inspirerat och varit förebild för 8–10 bogemenskaper att komma igång. Föreningen fungerar som en byggemenskap enligt den tyska modellen. Tillsammans med kommunen är Karlskrona seniorhusförening i färd med att finna en form för hur byggemenskaper och kommun kan mötas.

*Fredrik von Platen,
ordförande Karlskrona Seniorhusförening*

Gävle

År 2009 bjöd dåvarande ordföranden i SPF-föreningen Ankaret, Elisabeth Olsson, in till en träff för människor som var intresserade av bostäder för äldre. I Gävle finns sex SPF Seniorerna-föreningar och det var angeläget att koncentrera arbetet i ”en hand”. Cirka 150 människor kom till mötet och det beslöts att bilda en särskild förening för att driva bostadsfrågorna, som var helt förbisedda i Gävle

kommun. En interimsstyrelse bildades och stadgar antogs med uppdraget att intressera kommunen, fastighetsägare och byggentreprenörer. Föreningen SPF Seniorboende i Gävle bildades 2010 och i uppdraget ingick också att skapa ett kösystem där medlemmarna har förtur.

Föreningens roll är inte att fungera som byggherre och beställa ett hus med trygghetsbostäder. Istället fungerar föreningen som en blandning av tanke-smedja, lobbyist och konsult när det gäller seniorboende. Föreningen försöker påverka kommunpolitikerna och det kommunala bostadsföretaget. De håller kontakten med byggbolag, fastighetsägare, arkitekter och olika initiativ i andra kommuner. Numera ser kommunen till att skriva om vikten av trygghets- och seniorboende i alla planer och visioner; så var det inte förr. Föreningen SPF Seniorboende i Gävle har sex projekt på gång i dag – för sju år sedan fanns inget sådant i Gävle.

Vad har vi i SPF Seniorboende Gävle lärt oss under resans gång?

- Styrelsen bör innehålla olika kompetenser t ex

byggare/arkitekter, kommunal erfarenhet, ekonomi och inte minst eldsjälar.

- Skaffa kunskap. Det är viktigt att komma med relevanta uppgifter och siffror. Åberopade fakta måste kunna styrkas. Det gäller att visa att man är insatt.
- Bjud in politiker, även från andra kommuner, till "medlemsmöten" och var då väl förberedd.
- Åk på studiebesök till kommuner i landet där man ligger i framkant.
- Skicka material till politiker i kommunen. Inte för långt, max 1 A4-sida, (de har inte tid/lust att läsa 15–20 sidor). Följ upp och skicka hela materialet om intresse finns.
- Skapa enkla personliga kontakter i kommunen, både bland politiker och tjänstemän. Korta "kaffemöten" kan ofta leda till fördjupade samtal.
- Missa inte att gå på möten som är offentliga, typ nämndmöten. Även om man inte får yttra sig så finns det alltid avbrott som ger tillfällen till samtal.



Missa inte att gå på möten som är offentliga, typ nämndmöten.

- När det är dags – övertala byggherren att bygga en visningslägenhet. Det är väldigt svårt att läsa ritningar (ibland även för folk i branschen). På det sättet undviker man missnöjda kunder som inte har förstått ritningarna. Detta är särskilt viktigt när det gäller bostadsrätt.
- Och framförallt: Ha tålamod. Det tar mycket längre tid än ni tror.

*Hans Ström,
ordförande SPF Seniorboende i Gävle*

Vad kan vi som seniorer själva göra för att utveckla bostadsfrågan i vår kommun?

Bra och tillgängliga bostäder är det ont om i alla kommuner. Ska vi som är aktiva i SPF Seniorerna idag kunna bo tryggt och bra även om 15–20 år vill det till att vi själva, men även de styrande i din kommun, planerar i tid, ja, redan nu. Olika krämpor kan komma att drabba oss i framtiden, och det är inte då vi ska sätta igång och flytta eller kräva bättre tillgänglighet i nuvarande bostad – det är nu! Vi ska inte tro att någon annan planerar det framtida boendet åt oss. Vi måste själva vara aktiva och visa hur vi vill ha det.

Utgå från hur du bor nu. Alla undersökningar visar att vi seniorer gärna vill bo kvar i det grannskap där vi bor nu. Om du bor i flerfamiljshus, villa eller radhus som har några år på nacken, är det mycket troligt att tillgängligheten har så stora brister att det blir svårt att bo kvar när småkrämporna kommer. Trappor brukar ställa till problem redan i entrén till bostaden. Bor du i eget hem har du ofta trappa till entrédörren och trappa upp till andra våningen där du har sovrum och bad.

Har du en stor tomt som du tycker om kanske den går att bygga ett enplanshus på? Ni är kanske fler i ditt kvarter som är i samma situation? Ni kanske ska uppvakta plankontoret, politiker, tjänstemän och kommunens pensionärsråd om att få bygga ett extra hus på tomten? Det finns barnfamiljer som längtar efter att få flytta till det hus du lämnar.

Längtar du efter att bo tryggt på egen hand men ändå ha gemenskap och aktiviteter runt hörnet? I så



Ett sätt att undvika missnöjda kunder är att övertala byggherren att bygga en visningslägenhet.

fall kan ett eller flera trygghetsboenden i kommunen vara något att börja arbeta med. Det tar ju ett tag innan ett sådant blir färdigställt. Prata med kommunen om vinsterna med trygghetsboenden – inte bara för kommunens omsorgskostnader men också för livskvalitet och självständighet på äldre dagar.

Längtar du efter att bo tryggt på egen hand men ändå ha gemenskap och aktiviteter runt hörnet?

Bor du i ett flerfamiljshusområde med bostäder utan hiss? Då kanske det finns en bit mark som kan bebyggas med ett lite högre hus, t ex ett punkthus, som enligt dagens regler utrustas med hiss. Prata med seniorgrannar om idén, ta ett snack med bostadsbolaget. Tänder de på idén – gå då tillsammans till kommunens politiker och tjänstemän. I dag är de flesta kommunpolitiker så medvetna om kommande bostadsproblematik för oss seniorer och för kommunens ekonomi, att det skulle vara förvånande om de inte nappar direkt. Prata om det och förankra det i kommunens pensionärsråd. Ta med er den här skriften, siffror från bilagorna och visa politiker och tjänstemän.



En statlig utredning (SOU 2015:85 *”Bostäder att bo kvar i”*) har nyligen föreslagit regeringen att samhället ska underlätta på olika sätt för initiativ där seniorer går ihop, så som beskrivits här. Det kallas bygggemenskaper och är vanligt i Tyskland men även i Danmark. Kommunen kan kanske anvisa mark för det? Låt det inte bara bli en dröm. Om du har idéer, själv eller ihop med seniorkompisar, men inte är beredd att ta initiativ som beskrivits ovan, så kan du alltid tipsa din seniororganisation, kommunens pensionärsråd, politiker och tjänstemän.

Det är ungefär så det har gått till i Gävle och i Karlskrona som kortfattat beskrivits i denna skrift. Det är klart att det ska kunna gå även där du bor!

5. Förbered er inför ett möte med kommunen och övriga intressenter

Hur ser det ut i din kommun?

Ett första steg i påverkansarbetet kring bostäder för seniorer är att ta reda på vilka personer som är ansvariga:

- i kommunen för både bostadsplanering och äldreomsorg (politiker och tjänstemän)
- hos allmännyttan och som arbetar med dessa frågor

- hos olika privata fastighetsägare
- KPR – arbetas det med bostadsfrågorna idag, och hur är det organiserat?

Finns det någon dialog idag mellan kommunen, allmännyttan och fastighetsägarna? Fungerar den väl? Hur planerar dessa aktörer för bostadsförsörjningen om 3, 5 eller 10 år? Hur är relationen till KPR?

Starta en dialog med de olika aktörerna om hur de arbetar med äldres boende idag och i framtiden. Läs på om vad som planeras – och vad som inte planeras. Föreslå ett gemensamt möte när ni känner er redo.

Inför mötet:

- Begär ut siffror och planer från kommunen på exempelvis nuvarande bestånd, planering av bostäder, tillgängligheten idag etc.
- Ta fram siffror på den demografiska utvecklingen i kommunen, hur kommunens seniorer bor idag, hur bostadsbeståndet ser ut och vilka inkomster seniorerna har (se bilagorna 2, 3 och 4 till denna rapport).

Starta en dialog med de olika aktörerna om hur de arbetar med äldres boende idag och i framtiden. Läs på om vad som planeras – och vad som inte planeras. Föreslå ett möte när ni känner er redo.

- Ta reda på fakta om olika typer av bostäder för seniorer (avsnitt 2) och omsorgskostnader för hemtjänst och särskilt boende (se bilagorna 2, 3 och 4 till denna rapport).

6. Frågor och argument att använda i den fortsatta kontakten med kommunen och övriga intressenter

Hur planerar kommunen?

- Hur planerar kommunen för seniorers boende idag och på längre sikt (om 5, 10 och 20 år)? Vilka former av boenden för seniorer finns idag, vilka saknas, vilka planeras? Är det kö till dessa idag? Hur många platser finns idag till olika typer av boenden för seniorer? Är det tillräckligt, hur många planeras? I bilaga 4 framgår om det är balans eller underskott på olika bostäder för seniorer i din kommun
- Hur många 65-plussare bor i kommunen idag och om 5, 10 och 20 år? Hur många antas behöva

hemtjänst eller plats på särskilt boende framöver? Vad kostar äldreomsorgen idag, vad beräknas den kosta i framtiden?

- Finns det bostadsförsörjningsplaner i kommunen, dvs vem ska det byggas för och till vilket pris?
- Var behövs fler bostäder i kommunen, var behövs åtgärder för bättre tillgänglighet?
- Hur ser det ut med personalförsörjningen och kompetensen inom vård och omsorg i kommunen idag och framöver?

Hur ser tillgängligheten ut idag?

- Har det gjorts en tillgänglighetsinventering av bostäderna i kommunen? Hur går man tillväga för att göra en sådan? Vilka enkla åtgärder finns som kan förbättra tillgängligheten? Hur många bostäder är tillgängliga idag, hur många skulle kunna bli det på kort respektive lång sikt?





Här följer några exempel på vad man kan titta på vid en tillgänglighetsinventering:

- Bostadsområdet: gångvägar, belysning, sikt, orienterbarhet, viloplatser, parkering
- Vägen till huset: gångvägar, nivåskillnader, belysning, sikt, orienterbarhet, tillgänglig utemiljö, parkering
- Ingång till huset och trapphus: nivåskillnad i entrén, ytterdörren, hiss, halvtrappa, ledstänger, rollatorparkering, väg till soprum och tvättstuga
- Bostad (inte minst viktigt vid renoveringar): trösklar, kunna ta sig runt med rullstol/rollator, rymligt badrum, breda dörrar/passager

Vilka effekter får ett nytt trygghetsboende på äldres livskvalitet, omsorgskostnader och bostadsmarknaden?

Hur vill seniorerna bo idag och i framtiden? (se enkätförslag i bilaga 1)

- Har kommunen frågat invånarna som exempelvis är 60+ hur de ser på sitt boende idag och i framtiden?
- Hur vill man bo som äldre? Bo kvar i bostaden/området, flytta till ny bostad?
- Trivs seniorerna med sina bostäder idag? Vad efterfrågar de?
- Hur många äldre känner till vilka bostadsalternativ som finns i kommunen?
- Vad gör ett boende för seniorer attraktivt?
- Vilken typ av service vill seniorer ha i närheten och i bostaden?
- Vilken kostnad per månad är kommunens seniorer beredda att lägga på sitt boende?
- Hur fungerar dialogen med KPR i bostadsfrågorna?

Hur kan ökad tillgänglighet ge mervärde för seniorerna och kommunen?

- Används det kommunala bostadsanpassningsbidraget idag? Har det något mervärde på längre sikt?
- Hur mycket skulle kommunen kunna spara över tid på att bygga och renovera tillgänglighetssmart, exempelvis installera hissar? (Se avsnitt 3 i denna skrift och bilagorna 5 och 6)
- Vad kostar det i t ex ökade omsorgskostnader om kommunen inte tänker på tillgängligheten för seniorer redan nu? (Se avsnitt 3 i denna skrift och bilagorna 5 och 6)
- Vilka sidoeffekter får fler tillgängliga bostäder för seniorer på den kommunala bostadsmarknaden och på samhällsplaneringen?
- Vilka effekter får ett nytt trygghetsboende på äldres livskvalitet, omsorgskostnader och bostadsmarknaden?



7. Bilagor, tips och källor

Bilagor

Bilaga 1 – Exempel på enkätfrågor (uppdelad i 2 steg)

Exempel på enkätfrågor om hur seniorerna bor idag och vad de efterfrågar framöver. Steg 1 är mer generellt om hur man bor idag och hur man ser på sitt boende och på framtiden. Steg 2 är framåtblickande och har frågor om vad man efterfrågar i ett organiserat boende (trygghetsboende, seniorboende etc) samt vad man efterfrågar om man vill bo kvar i sin nuvarande bostad.

Frågorna och svaren i enkätbilagan kan självfallet ändras utefter lokala förhållanden och intressen.

Hur genomför man en enkät? Det optimala är om kommunen kan ta ansvar för en enkät och skicka ut den till kommunens alla seniorer. Ett alternativ är att man i sitt eget bostadsområde/bekantskapskrets/SPF Seniorerna-förening ber människor svara på enkäten, för att sen sammanställa den och presentera den för kommunen. Tänk på att ju fler som svarar desto högre relevans och trovärdighet vilket påverkar kommunens benägenhet att lyssna.

Även om kommunen säger sig ha genomfört en enkät är det inte säkert att kommunen ställt samma frågor som i bilagan, eller för den delen formulerat särskilt relevanta frågor.

Bilaga 2 – Textdokument med förklaringar på hur bilaga 3 och 4 kan användas lokalt

Här förklaras vilka olika typer av statistik som finns i bilaga 3 och 4 och hur man kan använda siffrorna för att t ex räkna ut kommunens framtida andel 65-plussare eller framtida omsorgskostnader.

Bilaga 3 – Excelfil med exempel på statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB)

Exempel på statistik som kan komma till nytta i samtal med kommunen: befolkningsprognoser, olika boendeformer, inkomster och boendeutgifter. Det finns siffror både för riket och per kommun.

Bilaga 4 – Excelfil med exempel på statistik från Kolada (Kommun- och landstingsdatabasen) och Boverket

Fler exempel på statistik som kan komma till nytta: kommunsiffror om bostadsmarknaden, befolkningsprognoser, antal och andel personer som har hemtjänst/bor på särskilt boende samt kostnader för detta.

Bilaga 5 – Studien om tillgängliga bostäder och besparingspotential vid installation av hiss i flerbostadshus som saknar det idag (SPF Seniorerna och Hissförbundet).

Här framgår även vilka antaganden och beräkningar som gjorts och som använts i bilaga 6.

Bilaga 6 – Exceltabell där besparingspotentialen vid hissinstallation för varje kommun i landet framgår, bygger på studien om tillgängliga bostäder (bilaga 5)

Alla bilagor finns att hämta på SPF SENIORERNAS INTRANÄT eller mejla till: INFO@SPFSENIORERNA.SE

Tips

I utredningen SOU 2015:85 *"Bostäder att bo kvar i"* finns massor av fakta och läsvärt bakgrundsmaterial för påverkansarbetet i bostadsfrågor. Särskilt sidorna 107–112 om trygghetsbostäder och kapitel 6 om kommunernas förutsättningar att klara bostadsförsörjningen för äldre. Se länk under "Källor".

Ta även del av SPF Seniorernas remissvar på SOU 2015:85:

http://www.spfseniorerna.se/spf/uploads/Rot/aldrefragor/Remissvar/2016/SPF_Yttrande_160224_Bostader.pdf

Seniorernas bostadsrapport

Seniorernas bostadsrapport togs fram inför valet 2014 och innehåller seniorernas och de då ledande politikernas tankar om boendefrågorna för äldre. Dessutom beskrivs bakgrunden till SPF Seniorernas fem bostadspolitiska krav. Rapporten finns att ladda ner på www.spfseniorerna.se men kan även beställas i SPF Seniorernas webbutik. Till rapporten har Studieförbundet Vuxenskolan (SV) tagit fram en studieplan för fördjupning i bostadsfrågan, kontakta SV för att ta del av studieplanen.

Källor

Statistiska Centralbyrån (SCB):
www.scb.se

Kommun- och landstingsdatabasen (Kolada):
www.kolada.se

Boverket:
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknaden-for-olika-grupper/aldre/>

Pensionsmyndigheten:
www.pensionsmyndigheten.se

Utredningen *"Bostäder att bo kvar i"* SOU 2015:85:
<http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2015/10/sou-201585/>

www.spfseniorerna.se

Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50

info@spfseniorerna.se

SPF
SENIORERNA