

Bostäder åt alla!

En rättighet även efter pension



BYGGNADS

Innehåll

Förord	2
Vi blir fler och fler	4
Hur bor äldre i dag?	5
Stora skillnader i boendekostnader	7
Kvarboende har blivit en norm	7
Tillgängligheten låg eller obefintlig.....	8
Biståndsbedömt boende	9
Insatser från samhället behövs	10
Kommunal omvårdnad minskar, medan anhöriga gör mer	10
Coronapandemin leder till ökade insatser för vård och omsorg.....	11
Statligt stöd till bostäder för äldre.....	12
Kommunernas nyckelroll för bättre bostäder för äldre.....	13
Stora och samlade insatser behövs för äldres boende	15
Gemenskap och stimulans - en nyckelfråga	16
Nya idéer växer fram i Sverige.....	17
Danmark kan visa vägen	17
Rätten till en bostad även efter pensionen.....	18
Sammanfattning	19
Bostadspolitiska förslag	20
Litteraturlista	22

Byggnads 2020

Författare: Birgit Assarsson och Kerstin Kärnekull

Förord

Just nu finns det en fantastisk möjlighet att nyttja den kapacitet som finns i byggbranschen för att matcha behovet av tillgängliga bostäder för äldre. Den här rapporten har som ambition att formulera hur mötet mellan kapaciteten inom byggbranschen och det ökande behovet av bostäder för äldre kan se ut. Det behövs nya bostäder, som äldre har råd att efterfråga. Det behövs också ombyggnad och anpassning av befintliga bostäder så att de passar äldre. Genom att bygga i trä gör vi byggandet till en kolsänka. Det blir klimatsmart.

I 212 av landets 290 kommuner råder bostadsbrist. Detta gäller inte minst äldreboendestäder. Samtidigt är det ett faktum att antalet äldre i Sverige ökar. I dag är var femte person i Sverige pensionär och om 50 år kommer var fjärde person vara pensionär. Det betyder en fördubbling av antalet äldre personer, från två miljoner i dag till över fyra miljoner år 2070. Detta kommer naturligtvis att innebära stora samhälleliga utmaningar, inte minst när det gäller planeringen och byggandet av våra bostäder och den bristande tillgängligheten i det befintliga beståndet.

Under coronapandemin har behovet av goda bostäder för äldre accentuerats, inte minst för att det har funnits ett än större behov av att undvika överdimensionerade äldreboenden. Covid-19 har lett till förkrossande konsekvenser för många människor. En del har förlorat en nära anhörig och andra har tvingats in i en ofrivillig ensamhet, mer påtaglig än någonsin, för att de tillhör en riskgrupp. Människor tillbringar mer tid än någonsin i sina bostäder. De samhällsekonomiska konsekvenserna av coronapandemin kommer att märkas i flera år. En kraftig lågkonjunktur riskerar att leda till att investeringar i bostadsbyggande, infrastruktur, renovering och upprustning minskar och att arbetslösheten ökar.

Men det är en utveckling som är möjlig att stoppa. Fattar politikerna rätt beslut kan vi dämpa nedgången. Genom att bygga mer kan vi investera oss ut ur krisen.

I dag saknas ofta en diskussion om de äldres behov när man diskuterar och utformar bostadspolitik. Ska vi få en bostadspolitik för alla måste den kompletteras med ett tydligt äldreperspektiv. Det är viktigt att fokusera på vad som går att göra i det befintliga beståndet eftersom det tillkommande endast utgör 1 procent av det totala bostadsbeståndet. Vill man öka tillgången på arbete för byggnadsarbetare och tillgången på tillgängliga bostäder för äldre måste man framför allt fokusera på det befintliga beståndet. Vi vill bygga en hållbar utveckling för samhället. För detta krävs en samlad politik för ny- och ombyggnad där vi samtidigt satsar på trä och bebyggelse som är både socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar.

I denna rapport presenterar Byggnads och Seniorsossarna fem bostadspolitiska förslag med äldreperspektiv. Vi konstaterar att om våra politiker ska stå upp för bostaden som en social rättighet så är det hög tid att ta de äldres behov på allvar. Bostäder åt alla måste vara en rättighet även efter pension!

Johan Lindholm

Byggnads förbundsordförande

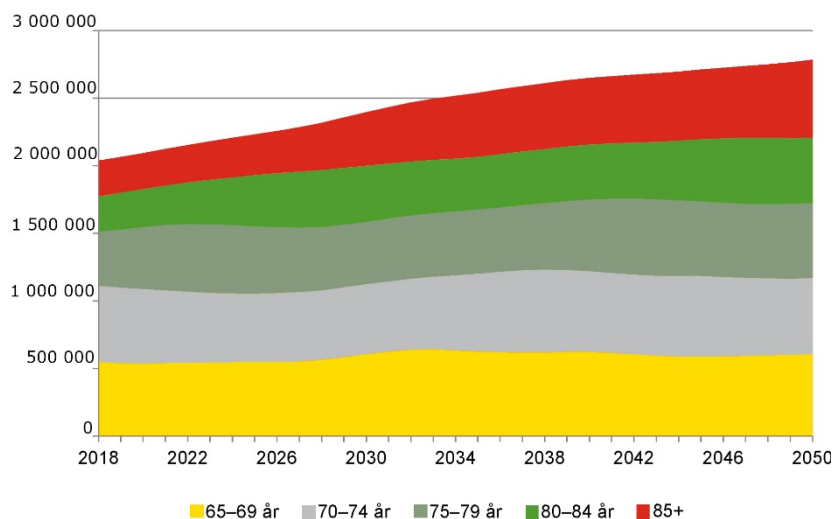
Elsemarie Bjellqvist

Seniorsossarnas ordförande

Vi blir fler och fler

Antalet äldre i Sverige ökar. I dag är var femte person i Sverige pensionär. 2070 kommer det att vara var fjärde.

Det betyder en fördubbling av antalet personer äldre än 65, från två miljoner i dag till över fyra miljoner år 2070. Mest ökar gruppen över 80, som kommer att fördubblas i antal redan till 2050.



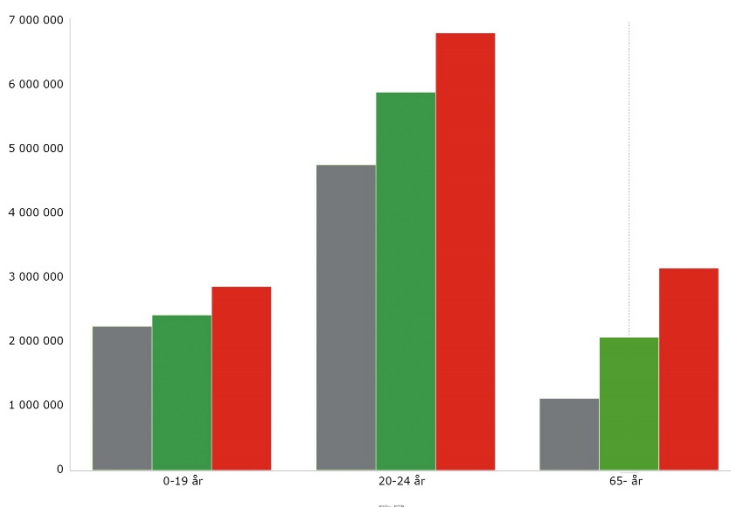
Antalet äldre i olika åldersgrupper 2018–2050. De äldsta grupperna ökar mest. Källa Boverket.

Utvecklingen har bara börjat. Mellan 2008 och 2018 ökade samhällets kostnader på grund av allt fler äldre än 80 år med tio miljarder kronor. Från 2018 fram till 2028 blir den uppskattade kostnadsökningen 50 miljarder kronor.

Ett sätt att minska kostnaderna är att investera i en bostadspolitik för äldre.

Äldre är inte en enhetlig grupp. Det handlar om individer med mycket olika livsförhållanden, hälsotillstånd och ekonomiska möjligheter. Gemensamt för de flesta är att de fysiska funktionsnedsättningarna tilltar med ökande ålder. Detta kan bland annat matchas med ett tillgängligare boende, möjlighet till gemenskap i närmiljön och hjälpmedel. Kognitiva funktionsnedsättningar ökar också med ökande ålder och demenssjukdom är fortfarande det största problemet. I dessa fall krävs andra insatser än bostadspolitiska.

Fördelning på åldersgrupper i antal



Sveriges befolkning i olika ålderskategorier 1970, 2019 och 2070.
Källa Ekonomifakta.

Hur bor äldre i dag?

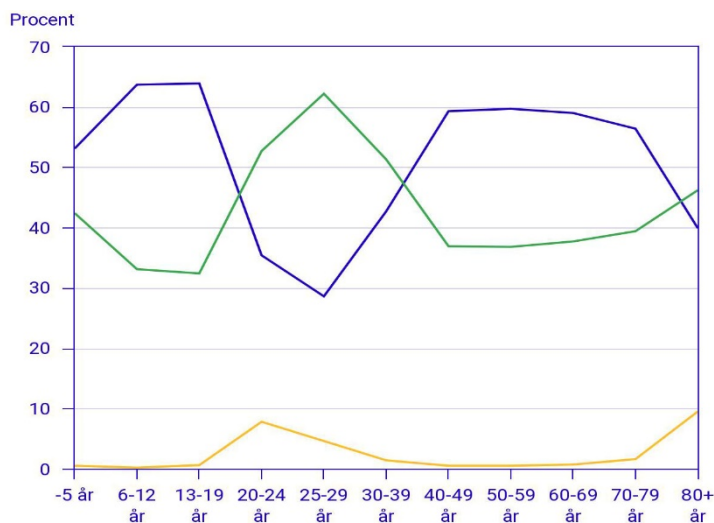
Äldre bor nästan likadant som resten av befolkningen, och på samma sätt som i befolkningen som helhet är skillnaderna stora mellan olika kommuner och mellan städer, tätorter och landsbygd.

Boendeformer för seniorer, antal bostäder av olika slag (egen bearbetning).

Kvarboende	1 476 000
därav hyresrätt	367 000
därav bostadsrätt	262 000
därav äganderätt	430 000
Seniorboende 55+, 65+	40 000
Privata servicehus	1 000
Boegemenskaper/kollektivhus	1 500
Trygghetsboende	12 000
Trygghetsboende, behovsprövat	800
Särskilt boende, behovsprövat	82 600

Som framgår av tabellen bor de flesta, eller en dryg miljon äldrehushåll, i vanliga bostäder. Till antal bor flest pensionärshushåll i lägenhet, men räknar man individer bor fler pensionärer i villa. Kvinnor och äldre hyr, medan män och yngre äger sina bostäder.

Följande diagram beskriver hur andelen i flerbostadshus ökar med stigande ålder.



Antal personer efter boendeform och ålder. Blått = småhus, grönt = flerbostadshus, gult = specialbostad.
Källa SOU 2015:85.

Seniorlägenheter, ofta med någon form av gemensamma lokaler, uppgår till mellan 30 000 och 40 000. De kan vara i form av nyproduktion och bostadsrätt som Bovieran och Riksbyggens Bonum, som oftast byggs på större orter. Många allmännyttiga företag har också seniorlägenheter som skapats i det befintliga beståndet, ofta med en samlingslokal i en tidigare lägenhet på bottenplanet.

Cirka 12 000 lägenheter finns i olika former av trygghetsboenden. Det finns en stor variation av sådana runt om i landet, även om den gemensamma nämnaren för många av dem är trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal.

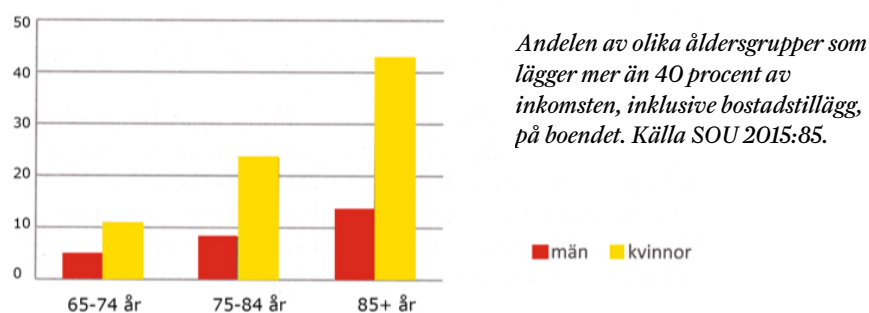
I storstäder och gamla universitetsorter finns ytterligare cirka 1 000 seniorbostäder i mer påkostade livsstilsboenden med olika tjänster som restaurang, städning och gemensamma lokaler.

1 500 personer bor i kollektivhus och bogemenskaper, boendeformer som i de flesta fall kommit till genom lokala initiativ av startargrupper. Majoriteten av kollektivhusen är för alla åldrar, men eftersom många byggdes mellan 1990 och 1995 har en stor andel av de boende blivit seniorer. En långsam föryngring pågår. Antalet startargrupper för nya kollektivhus och bogemenskaper har vuxit kraftigt under senare år och minst 100 är aktiva runt om i landet. De finns ofta på mindre orter där behovet av bostäder för äldre är stort, men där få byggaktörer vill investera. Andra grupper letar efter alternativ som inte finns i det vanliga bostadsutbudet på hemorten, med mer gemenskap, delning och samarbete.

Stora skillnader i boendekostnader

Olika upplåtelseformer har mycket olika ekonomiska förutsättningar. Att bo i ägd bostad innebär ofta lägre boendekostnader än i hyrt boende. Det ägda boendet subventioneras medan hyresrätter missgynnas av dagens skattesystem. Många äldre har av naturliga skäl svårt att tänka sig att flytta från en bostad med mycket låga eller inga synliga kostnader till en osubventionerad hyresrätt eller en nybyggd bostadsrätt som dessutom kräver stor kapitalinsats.

De flesta äldre betalar en stor andel av sin inkomst bara för att bo. Cirka 17 procent i åldersgruppen 75–84 år hade en boendekostnad som omfattar mer än 40 procent av den disponibla inkomsten. I gruppen över 84 år gäller det nästan en tredjedel. Det är framför allt kvinnorna som har svårt att klara boendekostnaderna.



Över 290 000 pensionärer har bostadstillägg som komplement till pensionen. Ytterligare 100 000 beräknas vara berättigade till bostadstillägg, vilket totalt motsvarar cirka 20 procent av alla över 65 år. Det maximala bostadstillägget till pensionärer höjdes från 5 560 kronor till 6 540 kronor per månad från och med 1 januari 2020. 90 procent av alla pensionärer med bostadstillägg är ensamboende.

Kvarboende har blivit en norm

I dag får vi höra att äldre vill bo kvar så länge som möjligt, och få äldre flyttar också. Som pensionär kan det vara svårt att beviljas bolån eller få ett hyreskontrakt. Nyproducerade bostäder har dessutom ofta höga månadsavgifter eller kräver eget kapital.

Flera undersökningar visar att fler skulle vilja flytta, i första hand till en hyresrätt, men det finns ingenting att flytta till. Bristen på hyreslägenheter för seniorer är ett växande problem i hela landet, inte minst på mindre orter. En aktuell undersökning av flyttintresset hos äldre visar att kvinnor är mer intresserade av att flytta medan män hellre bor kvar. Eftersom många bott länge i sin bostad har de också dålig kännedom om hur bostadsmarknaden fungerar vilket blir ett ytterligare hinder. De som inte vill flytta lyfter ofta fram

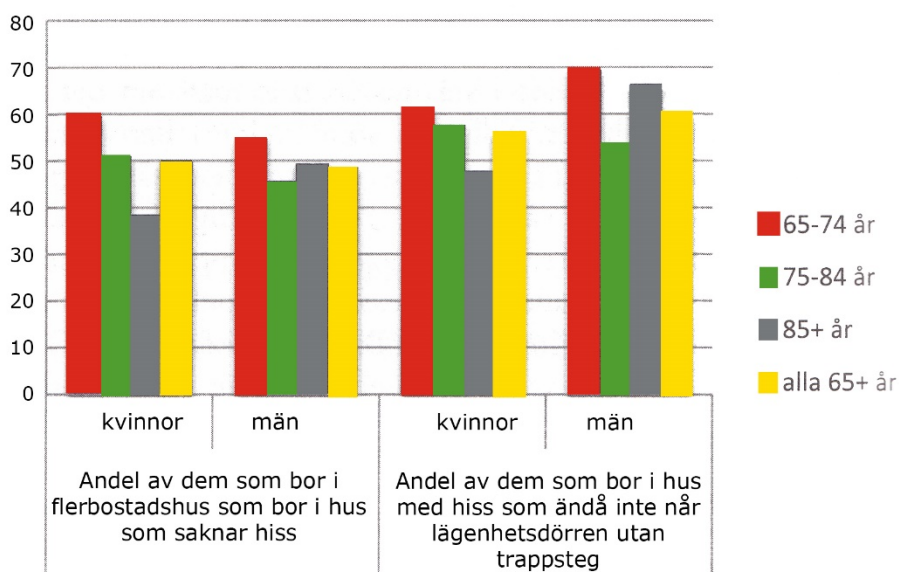
flyttskatten som ett problem, medan gruppen som genomfört en flytt som äldre inte upplevt det så (Kjellberg, 2020).

När hyresbostäder byggs till rimliga hyror, som allmännyttans Kombohus, har intresset från äldre visat sig vara mycket stort. Liknande erfarenheter finns från Statens bostadsomvandling AB, SBO. Riksbyggens och Bovierans satsning på bostadsrätter med extra kvaliteter är också attraktiva. De många startargrupperna som vill bo med ökad gemenskap i bostadsgrupper och kollektivhus är ytterligare exempel. Det finns en dold efterfrågan efter boendemiljöer som präglas av gemenskap, trygghet och tillgänglighet bland äldre, en efterfrågan som behöver fångas upp i kommunernas planering och i bostadsbyggandet.

Tillgängligheten låg eller obefintlig

Att kunna använda sin egen bostad och att kunna komma ut och in är grundläggande behov. Men mindre än hälften av alla kommuner har gjort tillgänglighetsinventeringar i det kommunala beståndet och bara 50 kommuner, eller 17 procent, i det privata.

Många äldre bor i flerbostadshus som saknar hiss eller där det finns trappsteg mellan entré och lägenhetsdörr. Enligt SCB (2013) handlar det om 75 procent av alla pensionärer i flerbostadshus.



Andel äldre i flerbostadshus som saknar hiss eller som ändå inte kan nå lägenhetsdörren utan trappsteg. Källa: SCB, SOU 2015:85.

Den lägre tillgängligheten i småhus leder också till högre kostnader för bostadsanpassning. Kostnaden för bostadsanpassning är i genomsnitt dubbelt så hög per bostad i småhus jämfört med flerbostadshus.

Bostadsanpassningsbidrag är en ovillkorlig individuell rättighet som kan vara svår för kommunerna att hantera. Totalt handlar det om en utgift på cirka en miljard kronor per år. Det mesta talar för att denna utgift kommer att öka i takt med att antalet äldre ökar. Kommunernas möjlighet till att begränsa kostnaderna ligger framför allt i förebyggande insatser. Ur kommunernas synpunkt utgör tillgänglighetsåtgärderna därmed en besparingsåtgärd.

	2 våningar	3 våningar	4 våningar	5+ våningar	Summa*
Före 1960	3%	14%	10%	12%	39%
1960–1964	1%	3%	3%	4%	11%
1965–1979	4%	9%	4%	9%	26%
1980–	2%	2%	4%	10%	17%
Summa	9%	28%	21%	36%	94%

Lägenheter i flerbostadshus efter byggår och antalet våningar i huset.

Källa: SOU 2015:85.

Biståndsbedömt boende

Den som inte längre klarar av att bo kvar i sin bostad själv eller som har ett omfattande behov av vård och omsorg kan via kommunen få möjlighet att flytta till ett biståndsbedömt boende, eller särskilt boende som det också kallas. 2018 gällde detta 82 393 personer som bodde i särskilt boende (Socialstyrelsen, 2020).

Sedan 2019 finns två olika former:

- *Särskilt boende*, ofta kallat vård- och omsorgsboende, är för äldre som behöver omvårdnad och service dygnet runt, vilket betyder att man har stora omvårdnadsbehov. Kommunerna är enligt socialtjänstlagen skyldiga att erbjuda särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. De flesta lägenheter i den särskilda boendeformen har en yta på cirka 30–40 kvadratmeter, med hall, rum och eget hygienutrymme. Det vanligaste är att den äldre hyr lägenheten genom ett andrahandskontrakt. Den äldre betalar hyra, en omvårdnadsavgift och avgift för mat och måltider.
- *Biståndsbedömt trygghetsboende*. 2019 infördes ett biståndsbedömt trygghetsboende som kommunerna kan erbjuda som ett alternativ till särskilt boende. Denna boendeform är till för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av ökad trygghet och gemenskap. Boendet kan till exempel erbjuda gemensamma måltider, kulturella aktiviteter och umgänge. Hittills har 14 av Sveriges 290 kommuner inrättat biståndsbedömda trygghetsboenden. Ytterligare 50 kommuner har planer på sådana under de närmaste tre åren (Boverket, 2020).

I Luleå har kommunen lyckats med stora besparingar genom att satsa på nya trygghetsboenden där äldre erbjuds service och gemensamma aktiviteter såsom fika, filmvisning och utflykter. Fler äldre har fått en förbättrad livskvalitet och bor kvar i trygghetsboenden under en längre tid innan de flyttas till vård- och omsorgsboende.

För Luleå kommun har tillskottet av nya trygghetsboenden inneburit en kostnad på 20,7 miljoner kronor, men det är en kostnad som kommunen tar igen tack vare en minskad efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. 420 platser på trygghetsboende motsvarar 26 platser i vård- och omsorgsboende.

Att satsa på trygghetsboenden är därför ekonomiskt lönsamt för kommunerna. Exemplet från Luleå kommun visar att alla invånare vinner på att det byggs bra och tillgängliga äldreboenden.

Insatser från samhället behövs

Kommunal omvårdnad minskar, medan anhöriga gör mer

Under 2019 hade 401 000 personer som var 65 år och äldre minst en kommunal insats enligt socialtjänstlagen. Detta motsvarar 19 procent av alla pensionärer. De två vanligaste insatserna var trygghetslarm och hemtjänst i vanligt boende.

Statistik från Socialstyrelsen visar att all sådan kommunal omsorg om äldre har minskat under tioårsperioden 2007–2017:

- Antalet lägenheter i särskilda boenden har stadigt minskat under 2000-talet och särskilt under den senaste tioårsperioden, trots att andelen äldre ständigt ökat. Andelen med permanent särskilt boende har gått ner från 6,1 procent av alla som är 65 år eller äldre år 2007 till 4 procent år 2017. Det är en minskning med 34,4 procent.
- Andelen med hemtjänst i ordinärt boende har minskat från 12,4 till 8,1 procent av alla som är 65 år och äldre. Det innebär att antalet har minskat från 198 900 till 169 000, eller med 15 procent.
- Andelen med korttidsboende har minskat från 0,6 till 0,5 procent, eller med 16,7 procent.
- Andelen med dagverksamhet har minskat från 0,7 till 0,4 procent, eller med 42,8 procent.

Utvecklingen mot mindre insatser för de äldre har i själva verket pågått under en mycket lång tid. Sedan 1980 har andelen av de över 80 år som får antingen hemtjänst eller äldreboende minskat från 62 till 37 procent. I stället har omsorgen från anhöriga ökat, enligt forskaren Marta Szebehely.

En delförklaring till minskade socialtjänstinsatser till äldre är sannolikt att äldres hälsa generellt har förbättrats under de senaste decennierna. Fler är friska under en längre tid efter pensioneringen än tidigare. Möjligheten att anlita privata företag för hushållsnära tjänster med skattereduktion, så kallat rutavdrag, har för en del äldre dessutom inneburit att man undgår att bli biståndsbedömd. I stället bestämmer den äldre själv vad hen behöver få hjälp med, utan den granskning som biståndsbedömningen innebär, liksom vilken person som ska utföra hjälpen.



180 kommuner (röda på kartan) sparar på nämnden som ansvarar för äldreomsorg 2019. Bild: Annika Zeffner

I december 2019 slog tidningen Kommunalarbetaren larm om att minskningen bara fortsätter. Under 2020 kommer 180 kommuner att dra ner på socialtjänstens budget. Detta är ett verkligt problem, inte minst eftersom antalet äldre kontinuerligt kommer att öka.

I en aktuell rapport från 2020, *Budget ur balans – en granskning av äldreomsorgens ekonomi och arbetsmiljö*, beräknar Åsa Plesner att 96 procent av kommunerna kommer att lägga sparkrav på äldreomsorgen år 2020 och att de 2,5 miljarder extra för att stärka välfärden år 2020 som regeringen utlovat bara täcker upp för en del av detta. Hon beräknar att detta innebär ett sparkrav på 2 miljarder kronor för äldreomsorgen jämfört med 2019 och att minskningen innebär färre platser i särskilt boende och minskade hemtjänstinsatser.

Coronapandemin leder till ökade insatser för vård och omsorg

Den pågående coronaepidemin har slagit hårt mot äldre i särskilda boenden och visat på brister på många områden kopplade till dessa. I Stockholm, som hörde till de mest drabbade, avled 7 procent av alla boende under perioden mars–juli 2020.

Regeringen har tillsatt en coronakommission som bland annat har i uppdrag att utvärdera regeringens, berörda förvaltningsmyndigheters, regionernas och kommunernas åtgärder för att begränsa virusspridningen och spridningens effekter. Arbetet ska vara klart 2022. En första delredovisning, som ska avse smittspridning inom vård och omsorg om äldre, ska ske redan den 30 november 2020.

Coronautbrottet kommer att påverka vården och omsorgen om äldre under lång tid framåt. Regeringen föreslår i budgetpropositionen för 2021 att Sveriges kommuner får ett tillskott med 4 miljarder kronor årligen för att stärka äldreomsorgen, samtidigt som Äldreomsorgslyftet tillförs ytterligare 1,7 miljarder. Tillsammans med de medel som ursprungligen avsattes för Äldreomsorgslyftet innebär det sammantaget att kommunernas äldreomsorg tillförs 7,4 miljarder kronor 2021.

Statligt stöd till bostäder för äldre

Äldre har inte varit en prioriterad grupp på den öppna bostadsmarknaden och deras bostadsbehov nämns oftast inte i den bostadspolitiska diskussionen. Statens stöd till bostäder för äldre har dock långsamt byggts ut med flera olika insatser under senare år.

De olika delarna av stödet till bostäder för äldre består av:

- Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen. Detta gäller både boende för äldre med omfattande vårdbehov och biståndsbedömt trygghetsboende.
- Ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus.

Exempel på vilka som kan söka statligt bidrag för ny- eller ombyggnation för äldre är allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar. Bidrag för anpassningsåtgärder kan även sökas av bostadsrättsföreningar.

Vid ny- eller ombyggnad av hyresrätter på den ordinarie marknaden ska minst en i hushållet vara 65 år eller äldre. Det ska finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet och personal som kan stödja de boende. Mottagaren av stödet förbinder sig att uppfylla villkoren under åtta år från dess att stödet betalas ut.

I regeringens vårändringsbudget för 2020 fick Statens bostadsomvandling (SBO) 300 miljoner kronor i förstärkning för att möta behovet av bostäder för äldre. SBO omvandlar befintliga fastigheter på orter med svaga marknader till tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre. Totalt har SBO skapat drygt 1 000 lägenheter och lokaler på orter där ingen annan vill investera. Andelen äldre är särskilt hög just på sådana orter och även om SBO:s verksamhet sker i liten

skala visar den att tillgängliga bostäder med hyresrätt får äldre att flytta. Dock är dessa satsningar både spretiga och små.

Det måste till betydligt kraftigare investeringar för att lösa äldres framtida bostadsbehov till rimliga boendekostnader. Intresset från bostads- och byggsektorn har varit alldeles för lågt. Staten måste tydligt visa vägen, och kommunerna måste agera. Ett statligt byggbolag med möjlighet att starta projekt på olika platser i landet kan agera som förebild och inspiratör. Det kan också bidra till snabbare insatser och samtidigt hålla kostnaderna för byggandet nere.

Kommunernas nyckelroll för bättre bostäder för äldre

En nyckel till att det ska bli fler och bättre bostäder för äldre finns i den kommunala planeringen. Alla kommuner är skyldiga att ha riktlinjer för sin bostadsförsörjning, antagna av fullmäktige.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningarna.

En av de särskilda grupper som ska få sitt bostadsbehov analyserat är gruppen äldre. I sin digitala handbok Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok lyfter Boverket fram att just äldre är den grupp som ökar mest i antal och beskriver boendesituationen för äldre på följande sätt:

[...] det saknas i dag bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Det brister i tillgänglighet inom det ordinarie bostadsbeståndet och ett antal kommuner saknar tillräckligt med platser i särskilt boende.

Flyttfrekvensen bland äldre är dessutom generellt sett låg. Den låga flyttfrekvensen beror inte bara på ett sinande utbud av bostäder anpassade för äldre, utan många äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad. Det dåliga utbudet innebär dock en inläsningseffekt för dem som vill flytta men som inte har möjlighet till det eftersom det saknas alternativ.

Sedan början av 2000-talet ger Socialstyrelsen årligen ut en rapport om de äldres situation. Tidigare har den enbart handlat om särskilt boende och vård i olika former. I den senaste, *Vård och omsorg om äldre. Lägesrapport 2020*, uppmärksammades för första gången behovet av en god kommunal planering för äldres boende i det vanliga bostadsbeståndet. Rapportens nya text om vikten av en kommunal planering för äldre är värd att lyfta fram:

”För att kunna erbjuda äldre personer bra boende krävs det att kommunen har en bra boendeplanering. Det handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen kommer att utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen. Att följa och analysera hur befolkningen förändras över tid är viktigt, men det handlar också om att inventera det nuvarande bostadsbeståndet och skaffa sig en bild av hur olika hushåll bor idag”.

Frågan är vilket genomslag Boverkets och Socialstyrelsens krav på analys av äldres boendesituation har bland branschens aktörer. När statsminister Stefan Löfven och bostadsminister Per Bolund bjöd in byggbranschens aktörer till samtal om utmaningar för ett fortsatt högt och hållbart bostadsbyggande den 19 februari 2020 berördes inte de äldres bostadsbehov över huvud taget. I de mer än 40 inspelen från branschens aktörer och organisationer fanns de äldre bara nämnda i två. Ingen aktör tog upp frågan om det dåliga utbudet av vanliga bostäder för äldre eller behovet av stora insatser i det befintliga beståndet med de äldres behov i fokus.

Kommuner är som sagt skyldiga att ta upp äldres situation i sina bostadsbyggnadsprogram, men trots detta visar en aktuell studie från pensionärsorganisationen SPF Seniorerna och omsorgsföretaget Humana att en fjärdedel av alla kommuner saknar en plan eller strategi för äldres boende. De nya seniorlägenheter som byggts har framför allt varit i form av bostadsrätter som många inte kan efterfråga, och det totala antalet ökar som redan nämnts mycket långsamt.

Flera mindre reformer under senare år innebär dock steg i rätt riktning. Dit hör bland annat kravet på att bostadsförsörjningsprogrammen ska ta upp de äldre, stödet till byggande av hyreslägenheter för äldre, ökade bostadstillägg, startbidraget till byggemskaper och satsningen på behovsprövade trygghetsboenden.



Lägenhetsbus inom projektet Skarpan i Linköping där 150 lägenheter tillförts genom påbyggnad av ett fjärde våningsplan.

Behovet av tillgängliga bostäder för äldre är akut och måste lösas genom både nybyggnation och anpassning av det befintliga bostadsbeståndet. En pelare i det kommunala självstyret är bostadsplaneringen. Krav måste ställas på att utveckla en boendemiljöplan för äldre i varje kommun, vad gäller både produktion och tillgänglighet i befintligt bestånd. Nu är det hög tid för en bostadspolitik som sätter fokus på rätten till en bostad även efter pensionen.

Stora och samlade insatser behövs för äldres boende

Nyproduktionen av bostäder ger ett ungefärligt tillskott på 1 procent till bostadsbeståndet. Äldres behov av bostäder kan inte lösas den vägen och dessutom blir som redan påpekats boendekostnaderna för höga för stora grupper av äldre. Ett bra boende måste skapas genom en omfattande insats i redan byggda bostäder och områden. Det kräver en god kunskap om var åtgärder för tillgänglighet, service och gemensamma lokaler kan göra mest nytta. En självklar princip måste vara att kombinera alla byggtekniska åtgärder för exempelvis klimatanpassning eller energieffektivisering med insatser för ökad tillgänglighet. Att alltid se möjligheten att också anpassa boendemiljön bättre till äldres behov.

Utmaningen blir att åstadkomma förändring utan att kostnaderna blir för höga eller människor måste flytta av andra skäl. Det finns starka incitament för kommunerna att satsa på att utveckla nya metoder för ombyggnad, påbyggnad och hissinstallationer tillsammans. Genom påbyggnad och tredimensionell fastighetsbildning blir tillgänglighetssatser ekonomiskt möjliga.

Ett förslag som bör övervägas är möjligheten att genom om- och tillbyggnad bygga på en till två våningar på befintliga trevåningshus samtidigt som husen mjukrenoveras och får hiss. Där kan kollektiv-, student- och äldreboende finnas. Vidare bör man studera förutsättningarna för en tredimensionell fastighetsbildning för att särskilja de äldre våningarna från de nya. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att en fastighet delas upp i horisontalplan. En fastighet med egen lagfart kan därmed ligga ovanför en annan.

Genom på- och ombyggnad och tredimensionell fastighetsbildning kan vanliga och kooperativa hyresrätter, samt bostadsrätter med butiker och verksamhetslokaler samsas under samma tak. Dessa olika upplåtelseformer och lokaler utgör en inkomstkälla som skapar ekonomiska möjligheter till en snabbare konvertering och renovering av bostadsbeståndet eftersom tomtmarken redan är disponibel.

Kommunernas höga markanvisningskostnader kan därmed elimineras utan nya långa beslutsvägar och överklagansmöjligheter. I sitt budgetförslag för 2021 föreslår regeringen 900 miljoner kronor till åtgärder för energieffektivisering och renoveringar i flerbostadshus. Det är ett bra exempel

på en satsning som kombinerar åtgärder för ökad kvalitet i eget boende för äldre med klimatanpassning.

För att få i gång tillräckligt med insatser runt om i landet krävs ett rejält statligt insatspaket som snabbt kan bidra till många olika åtgärder för fler goda boendemiljöer för äldre. En kickstart för en framtidsinriktad satsning på äldres boendemöjligheter.

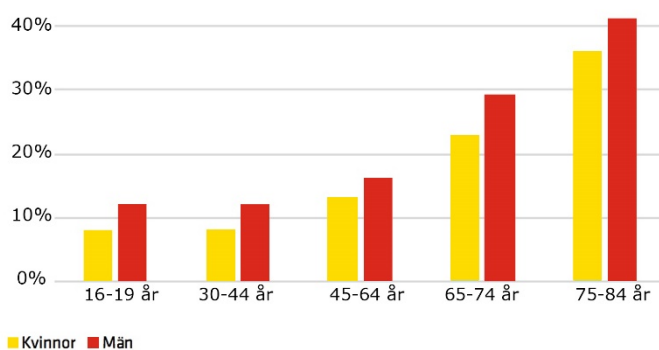
Gemenskap och stimulans

- en nyckelfråga

Under 2010-talet har flera viktiga dokument kring äldres situation tagits fram. Dit hör Bygga för seniorer med utgångspunkt i Micasa Fastigheters seminarier om seniorboende med sikte på 2030, regeringssatsningen Bo bra på äldre dar, PRO:s bostadspolitiska program och den offentliga utredningen Bostäder att bo kvar i (SOU 2015:85). Som en röd tråd i dessa löper behovet av nära vardagsgemenskap och stimulans som förutsättning för ett bra åldrande.

Sambandet mellan hälsa, välbefinnande och närhet till och samvaro med andra har blivit tydligt via aktuell forskning och har blivit mer uppenbart under coronapandemin.

Deltar inte i sociala och kulturella aktiviteter



Andel med lågt socialt deltagande i olika åldersgrupper. Gruppen 85+ saknas eftersom den inte ingick i den nationella folkhälsoenkäten 2016. Källa Folkhälsomyndigheten.

De många statliga äldreutredningarna har också lyft behovet av gemenskap gång på gång. Trots detta har utvecklingen inom bostadssektorn gått åt motsatt håll. Befintliga gemensamma lokaler i bostadshusen byggs om till lägenheter och saknas nästan helt i nyproduktionen. Många nya

bostadsrättsföreningar har inte ens egna möteslokaler för de boende eller för styrelsen.

Den nationella folkhälsoenkäten från 2016 visar att med stigande ålder deltar allt färre i sociala och kulturella aktiviteter. I den senast redovisade från 2018 finns tyvärr inte en sådan uppdelning mellan ”yngre och äldre” äldre. Hur situationen är för de allra äldsta över 85 år framgår inte då gruppen inte intervjuats över huvud taget.

Nya idéer växer fram i Sverige

Värdet av gemenskap i boendet har börjat uppmärksammas i Sverige. Privata och allmännyttiga bostadsföretag satsar på projekt där äldre och yngre blandas och där gemensamma lokaler är en viktig förutsättning för att människor ska mötas, lära känna varandra och göra saker tillsammans.

Bovierans stora inglasade gård med träfflokaler har redan nämnts liksom en del av Gårdstensbostädernas åtgärder för äldre. AB Helsingborgshem har skapat ett uppmärksammat kombinerat trygghets- och ungdomsboende, Sällbo, där unga och gamla åtar sig att umgås. Flera privata bostadsföretag testar också nya idéer som att blanda bostäder för olika grupper och att samarbeta med startargrupper eller med kooperativa hyresrättsföreningar.

En växande trend är att äldre (och yngre) också vill flytta till boendeformer med mer gemensamma lokaler, mer gemenskap och mer inflytande än vad marknaden hittills erbjudit.

De driver sina projekt tillsammans i samarbete med bostadsföretag eller byggföretag, som genomför själva byggprojektet. Några vill själva vara byggherrar och genomför sina projekt på egen hand – så kallade bygggemenskaper. Sedan februari 2020 finns ett särskilt statligt startbidrag för bygggemenskaper med syfte att öka möjligheterna att utveckla bostäder som passar för olika typer av hushåll.

Att driva ett projekt tillsammans är ofta besvärligt, eftersom kommuner och bostadssektorn är ovana vid sådana initiativ. En annan stor svårighet är att hitta finansiering. Ett statligt insatspaket bör också ge stöd för äldre som vill forma sitt boende tillsammans. Att driva ett projekt tillsammans är ofta besvärligt, eftersom kommuner och bostadssektorn är ovana vid sådana initiativ.

Danmark kan visa vägen

Danska Realdania, en allmännyttig, affärsdrivande förening vars syfte är att främja fysisk miljö, beslöt för cirka tio år sedan att undersöka vad som kunde göras för fler och bättre bostäder för äldre. Deras egna studier visade att ensamheten blir mindre i så kallade bogemenskaper, det vill säga grupper av

bostäder med gemensamma lokaler där de boende varit med i planeringen och svarar för verksamheten tillsammans.

91 procent av dem som bor i bostadsföretag i Danmark säger att de har fått högre livskvalitet. 75 procent uppger att de fått bättre sociala relationer. Dessutom visar undersökningarna att kommunens kostnader minskade när seniorer i olika åldrar levde tillsammans. Långa väntelistor till bostadsföretag, som det heter på danska, tyder på att det finns ett stort intresse bland äldre att flytta in i ett seniorbostadsföretag. 2016 uppger över 80 000 äldre att de skulle kunna tänka sig att flytta inom en femårsperiod – men totalt fanns det bara 7 000 sådana bostäder i hela Danmark.

Resultatet från Realdanias undersökningar har lett till ett tiotal pilotprojekt med en helt ny typ av bostadsföretag för seniorer eller seniorbostadsföretag. I dag handlar det inte om radhus, som det gjorde till en början, utan om lägenheter med hyresrätt i flerbostadshus, med gemensamma lokaler, planerade i dialog med de som ska flytta in och som sedan svarar för det gemensamma vardagslivet.

Pilotprojekten genomförs tillsammans med ett antal privata och allmänna bostadsföretag. De har väckt stort intresse och vart och ett av pilotprojekten har långa köer. Satsningen följs också av forskare, för att öka kunskapen om hur initiativ ”uppifrån” kan samverka med att blivande boende involveras i tidiga skeden och gör projekten till sina.

Sådana demonstrations- och pilotprojekt behövs också i Sverige för att öka kunskap och intresse hos allmänheten, hos kommunerna och i bygg- och fastighetssektorn. De skulle kunna bidra till förebildliga projekt och bred kunskapsspridning.

Rätten till en bostad även efter pensionen

Det finns som nämnts en hel del kunskap om äldres behov och hur en bra boendemiljö kan utformas. Men trots detta är kunskapen om hur äldre faktiskt bor i dag är låg. Det är svårt att få en överblick eftersom informationen är spridd på olika myndigheter. Pålitliga uppgifter om utvecklingen av antalet bostäder lämpliga för eller direkt avsedda för äldre saknas.

Sammanfattning

Antalet äldre kommer att öka kraftigt de närmaste åren. Men äldres behov av bra boende har inte uppmärksammats i bostadsplaneringen och byggandet. Nyproduktionen kan inte heller ensam lösa behovet av tillgängliga bostäder till rimliga kostnader. Åtgärder behövs där de äldre redan bor, i det befintliga beståndet. Äldre som bor bra i tillgängliga bostäder och levande grannskap kan leva ett självständigt och rikt liv, något som också bidrar till minskade kostnader för kommuner för vård och omsorg.

Trots att antalet äldre ökat under en lång period har samhällets insatser för äldres boende, vård och omsorg minskat. I stället har omsorg och andra insatser från anhöriga ökat. Om inget görs finns en risk att kommunernas redan ansträngda ekonomi belastas med ännu större kostnader. Ett sätt att ta sig igenom detta ansträngda läge är genom aktiv bostadspolitik och investeringar för framtiden.

Kvarboende för äldre har blivit en norm, men när det skapas attraktiva boendemöjligheter till rimliga kostnader ökar viljan att flytta. Många har en bostad som inte är tillgänglig på sikt och vill bo mindre och bekvämare. Bostäder kan frigöras för andra behov, exempelvis villor för barnfamiljer.

En nyckel till fler och bättre bostäder för äldre är den kommunala planeringen. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen behöver få ett tydligt fokus på äldre. Planering och insatser måste dessutom kombinera tekniskt inriktade åtgärder som om- och nybyggnad med sociala insatser på ett genomtänkt sätt. Kommunerna behöver skaffa sig bättre kunskap om var och hur äldre bor för att kunna prioritera klokt. Många kommuner upplever redan i dag att bostadsanpassning blir en allt tyngre uppgift, eftersom de flesta bostäder där äldre bor inte är tillgängliga.

Också bygg- och bostadssektorn måste se de äldre som en viktig målgrupp. Ofta har fokus funnits på nyproduktion för ungdomar och barnfamiljer. Framöver behövs insatser som bidrar till ett bra och självständigt boende genom nyproduktion av attraktiva och betalbara bostäder för äldre och genom många små och stora förbättringar av tillgängligheten i det befintliga beståndet.

Aktuell forskning har ökat insikten om sambandet mellan hälsa, välbefinnande och närhet till och samvaro med andra. Gemenskap och stimulans i närområdet är en nyckelfråga för framtiden. En del äldre vill hitta boendeformer med mer gemenskap än vad som finns på den vanliga bostadsmarknaden. Danmark kan visa vägen – där pågår flera pilotprojekt med nya boendeformer för äldre i dialog med de äldre själva som blivit uppskattade och efterfrågade.

Det är inom de närmaste åren de stora utmaningarna kommer. Att skapa goda boendemiljöer för äldre måste vara en av de långsiktigt viktigaste samhällsbyggnadsfrågorna. Behovet är stort och kommer bara bli större.

Under coronapandemin har kommunernas tuffa ekonomi och välfärdens underfinansiering aktualiserats. Sett till den demografiska utvecklingen och pandemins effekter på ekonomin kommer kommunernas redan ansträngda ekonomi belastas med ännu större kostnader.

Ett sätt att ta sig igenom detta ansträngda läge är genom aktiv bostadspolitik och investeringar. För det krävs ett statligt insatspaket för bättre boende för äldre. Ett sådant insatspaket måste självklart utgå från behovet av att värna klimatet, att utveckla det stora befintliga beståndet så att det blir bättre anpassat till äldres behov och att bygga nytt för äldre till rimliga hyror. Inte minst på svaga marknader och på mindre orter.

Ett statligt byggbolag med uppgift att bygga och förvalta hyresrätter och vård- och omsorgsbostäder för äldre (liksom ungdomsbostäder), i första hand på offentligt ägd mark, kan medverka till att snabbt få i gång äldreinriktade projekt runt om i landet.

Byggnads och Seniorossarna har gemensamt formulerat fem krav med syfte att förbättra äldres bostadssituation, klara klimatet och ta till vara resurserna i byggsektorn, inte minst byggnadsarbetarna. Våra förslag handlar om många olika aspekter på byggandet och samhällsutvecklingen med fokus på det befintliga beståndet och på en allt äldre befolkning. Nyttänkande och framtidsinriktade satsningar och arbetsformer behövs!

Bostadspolitiska förslag

Byggnads och Seniorossarna föreslår fem bostadspolitiska förslag med äldreperspektiv:

1. Kickstarta ett statligt insatspaket för äldres boende

I nästan hela landet saknas bra och ekonomiskt överkomliga bostäder för äldre som vill flytta eller som behöver anpassa sitt boende. Nästan hälften av landets kommuner har dessutom ett underskott på boståndsbedömda bostäder för äldre. Det behövs kraftigt utökade statliga ekonomiska ramar för att bygga trygghetsbostäder, vård- och omsorgsboenden och hyreslägenheter för äldre, även på mindre orter och till andra äldreinriktade åtgärder i det befintliga beståndet.

2. **Utveckla det äldre bostadsbeståndet klimatsmart**

Bra boendemiljöer för äldre behöver byggas i nyproduktionen men framför allt utvecklas på ett klimatsmart sätt i det stora befintliga beståndet. Många äldre vill bo i sin kända miljö men kan flytta om det finns prisvärda och tillgängliga alternativ. Många skulle ha glädje av åtgärder i det befintliga beståndet. Fortfarande saknas det hiss i 75 000 trappuppgångar som har tre våningsplan eller mer. Att bygga på en extra våning och installera hiss bidrar till tillgängliga bostäder där de behövs. Lätta påbyggnader i trä bidrar till klimatsmarta lösningar och till en klimatneutral byggsektor.

3. **Kommunala äldreboendeprogram ger ökat fokus**

I dag är kommunerna ålagda att ta upp de äldre i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen som underlag för hur bostadsbeståndet ska utvecklas. Många kommuner saknar fortfarande sådana riktlinjer. Det måste få en högre prioritering i kommunernas planering och byggande. Äldres boendesituation handlar dessutom om mycket mer än tillgången till bostäder. Det bör därför införas ett krav på att alla kommuner ska upprätta särskilda utvecklingsprogram för äldres boende, program som också behandlar tillgänglighet, gemenskap och sociala aspekter, service samt vård- och omsorgsfrågor.

4. **Pilotprojekt för bostadsutveckling för äldre**

Goda förebilder behövs för att öka intresset för äldres boende, för att utveckla fler alternativ som är attraktiva för äldre och för att se till att bostadsbeståndet blir bättre anpassat till äldres behov av gemenskap, trygghet och tillgänglighet. Vi föreslår en innovationssatsning för bättre boendemiljöer för äldre med uppdrag att få tillstånd av pilotprojekt i nyproduktionen och befintliga miljöer liksom lärande och idéspridning.

5. **Inför ett statligt byggbolag för en aktiv bostadspolitik**

Bostadsbyggandet har styrts av marknaden sedan början på 1990-talet. Resultatet är avskräckande med bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner, överskott på bostäder som kräver eget kapital och brist på hyresrätter till rimliga hyror. Vad som behövs är en aktiv bostadspolitik, som utgår från äldres verkliga behov och ett statligt byggbolag som kan bidra till fler hyresrätter och till att hålla byggkostnaderna låga.

Litteraturlista

Abramsson, Marianne, *Äldres boendeval och preferenser, en sammanställning av aktuell forskning*. NISAL vid Linköpings universitet. Rapport mars 2015, underlag till SOU 2015:85.

Bjellqvist, Elsemarie och Hammarberg, Thomas, *Tillgängliga bostäder för äldre*, motion 2019/20:322

Blomberg, Ingela och Kärnekull, Kerstin, *Bygga seniorboende tillsammans – en handbok*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm 2013

Bo bra hela livet. SOU 2008:113.

Bostäder att bo kvar i – bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. SOU 2015:85.

Boverket, *Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen*, 2018:32.

Boverket, *Boverkets indikatorer*. Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Nr 1 2020.

Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten 2020*.

Boverket, *Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen*, 2018:32

Boverket, [Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok](#). Hämtad 2020-07-30.

Clausen, Lennie och Mahncke, Henrik, *Äldres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?* København, Danmark: Realdania 2019.

Gustafson, Anders m.fl., *De stora kostnaderna för äldre ligger framför oss*, debattartikel i Svenska Dagbladet 2020-01-24.

Jönson, Håkan & Szebehely, Marta (red.), *Äldreomsorger i Sverige. Lokala variationer och generella trender*. Gleerups 2018.

Kjellberg, M. (2020) [Kan vi skapa en rättvis bostadsmarknad för de äldre?](#), Fastighetsnytt Hämtad 2020-08-31 från

Kärnekull, Kerstin, *Bygga för seniorer*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2011.

Lagerwall, Tomas (red.), *Bo bra på äldre dar: kreativitet och nytänkande när det gäller bostäder och boendemiljö för äldre: slutrapport [Elektronisk resurs]*, Hjälpmedelsinstitutet, Sundbyberg, 2012.

Nationella folkhälsoenkäten – *Hälsa på lika villkor*. Folkhälsomyndigheten 2018.

Pedersen, Max, *Det store eksperiment. Hverdagsliv i seniorbofællesskaberne*, Statens Byggeforskningsinstitut, København 2013.

PRO:s boendepolitiska program, *Jag vill bo här och du vill bo där – hur svårt kan det vara?*, 2014.

SABO:s Kombohus, en uppföljning av hur de 10 första husen påverkade den lokala bostadsmarknaden. Snabbanalys mars 2015.

Seniorsossarna (2018). *Känns det bra i magen? - en faktabok från Seniorsossarna om våra pensionärers situation 2018*. Seniorsossarna.

Vård och omsorg om äldre. *Lägesrapport 2020*. Socialstyrelsen.