

# BOENDEN FÖR ALLT FLER SENIORER

AV BJÖRN ASPLIND

**Sveriges befolkning blir allt äldre och behoven att skapa seniorbostäder som passar alla blir större. Vad krävs för detta och vilka vägar måste vi gå?**

Per Hortlund, är analytiker vid HUI Research och en av personerna bakom rapporten *Seniorboende 2.0 - Äldreboendets plats i den moderna tjänsteekonomi*, som gjordes på uppdrag av Fastighetsägarna, Sveriges Byggindustrier och Almega.

Rapporten visar att det finns en marknad för lågt räknat 50000 nya seniorbostäder fram till år 2025. Den konstaterar att vi behöver flexibla institutioner och regelverk som skapar möjlighet för matchningen mellan seniorers efterfrågan och bygg- och tjänsteföretagarnas idéer.

ó Jag tycker att vi fick fram en ganska bra siffra på att det finns en marknad för 50000 nya seniorbostäder fram till år 2025. När man får smälta den siffran känns den inte dum alls, utan ganska realistisk. Det gäller att sätta den i relation till att det varje år byggs 25000 bostäder per år i alla kategorier.

## KOOPERATIV HYRESRÄTT

I rapporten lyfts den kooperativa bostadsformen fram, dels för att skapa gemenskap och dels för att den kräver en mindre ekonomisk insats jämfört med bostadsrätten.

ó Vi tror att den kooperativa hyresrätten passar seniorboendet. Barnen är utflugna, man har amorterat av på villan, man vill flytta och ha mer service, men man vill inte investera allting i ett nytt boende. Med en kooperativ hyresrätt kan man få litet pengar över, säger Per Hortlund.

ó Bostadsföretagen, fastighetsägarna, byggarna och tjänsteföretagen måste experimentera sig fram ofta beroende på lokala förhållanden. Det gäller att med byggtekniska lösningar hitta anpassade lösningar för till exempel funktionshindrade. För att skapa de här gemenskaperna gäller det att utnyttja de lokala förhållandena. Vi tittade bland annat på seniorboendet Jakobshöjden i Västerås där man har lyckats skapa en bra gemenskap genom att många familjer från villaområdet runt omkring flyttade dit. Det är svårt att bygga något nytt där äldre från olika håll flyttar in och skapa en gemenskap, avslutar Per Hortlund.

Regeringen har beslutat att förlänga investeringsstödet för särskilt boende och trygghetsboende. Maria Larsson (KD) är barn- och äldreminister:

ó År 2050 kommer andelen 85 år och äldre att ha fördubblats jämfört med idag. Det behövs ett ökat utbud av bostäder som är lämpliga och attraktiva för äldre som vill välja att förändra sitt boende. Bostäder som erbjuder äldre den trygghet de efterfrågar, men också som de kan få tillgång till när de själva vill. När behovet uppstår, när den äldre själv känner att nu vill jag flytta till ett tryggare och mer anpassat boende, då ska det vara möjligt. Det är innebörden i den politiska ambition som regeringen driver. Åren efter pensioneringen från arbetslivet spänner för många över nära en tredjedel av livet. Behovet av olika boendeformer under en så lång tid av våra liv förändras.

boende med heldygnsomsorg som bostäder med gemensamma utrymmen för umgänge, gemenskap och måltider, så kallade trygghetsbostäder. För att stimulera såväl kommunala bostadsbolag, privata entreprenörer som idéburna verksamheter att bygga fler äldreboendestäder, har vi förlängt den statliga byggrabatt som funnits sedan 2007. Vi vill helt enkelt se att det byggs mer. Varje kommun gör klokt i att planera för att framtidens äldre kan ha ett bra boende, avslutar Maria Larsson.

## MÅSTE FÅ FART

Barbro Westerholm är riksdagsledamot för Folkpartiet och tidigare ordförande i Äldreboendedelegationen. Hon är mycket engagerad i seniorfrågor, inte minst när det gäller boendefrågor:

ó Vi lade en rad förslag som blev positivt mottagna om seniorbostäder, trygghetsbostäder samt vård- och omsorgsbostäder. Det som bekymrar mig nu är att det inte är riktig fart i kommunerna för att underlätta att de här olika boendeformerna kommer till stånd. Från byggherrarnas sida vittnas det om långsam handläggning av ansökningar. De som håller på med äldrefrågorna i kommunerna arbetar för sig och de som håller på med plan- och byggfrågor arbetar för sig. De här båda måste nu sätta igång och samarbeta mera. Vi måste få fram fler bostäder anpassade för äldre och få en ökad rörlighet för att få de äldre att flytta till de här bostäderna, betonar Barbro Westerholm.

## VILL BYGGA

ó Att bo på ett sätt som gör att man kan leva ett så aktivt liv som möjligt är oerhört viktigt. Rapporten från HUI visar att det finns ett intresse från byggherrarna att skapa seniorbostäder. Det intresset måste vi bejaka, här har kommunerna en väldigt viktig roll. Jag skulle vilja att varje kommun gick ut och analyserade vilket boendebehov som finns för äldre.

ó Från riksdagen kan vi inte göra mer, de kommunala politikerna måste få fart på detta. Lagstiftningen och stimulansbidragen finns. När jag åker ut i landet försöker jag blåsa på de här frågorna. Jag tror också att det är viktigt att de som har flyttat till senior- och trygghetsboenden berättar om hur bra det har blivit ó de är viktiga ambassadörer! Visst händer det mycket saker i kommunerna, men det behöver hända mer. Vi har den stora 40-talistgenerationen som behöver seniorboenden - det tar tid att bygga, avslutar Barbro Westerholm.

## ÄLDRE BEFOLKNING

ó Den riktigt stora utmaningen när det gäller äldre- och seniorboenden är att göra de befintliga bostäderna och fastigheterna tillräckligt bra och anpassade för en allt äldre befolkning. Fler kommer att bo kvar hemma i sin ordinarie bostad, och vi lever längre och längre. Lägenheterna behöver renoveras och moderniseras, badrum byggas om och det finns många fastigheter som skulle behöva förses med hiss, säger Anders Lago, ordförande i HSB:s riksförbund.

ó Även om de fysiska frågorna och bostäderna är viktiga, tror jag de sociala frågorna och omsorgen om våra äldre blir allt viktigare. Många lever ensamt och isolerat. Bristerna i hemtjänst och på äldreboenden är stora. Det behövs en djupare diskussion om hur vi organiserar, formar och finansierar verksamheter som riktar sig till äldre. För ett kooperativt företag som HSB är det självklart viktigt att delta i den debatten. Vi har redan idag stora

er dessutom HSB Omsorg, så frågorna är ständigt

ó För ett antal år sedan byggde HSB flera senior- och trygghetsboenden. Erfarenheterna är blandade och det finns idag en tveksamhet till nya kategoriboenden av detta slag. Vi utesluter dock inte nya senior- och trygghetsboenden, även om vår inriktning är att alla nya bostäder ska ha en hög tillgänglighet för äldre. Den riktigt stora utmaningen är dessutom att se till att de befintliga bostäderna och fastigheterna fungerar även för äldre, avslutar Anders Lago.

## **BYGGA FÖR SENIORER**

Kerstin Kärnekull har bland annat skrivit boken öBygga för seniorerö och är arkitekt, medlem i forskargruppen Bo i gemenskap, tidigare utvecklingschef på SABO och vd på BFAB.

Hon ser två stora utmaningar när det gäller äldre- och seniorboenden:

1. Att få igång byggandet av bra bostäder som passar seniorer, framförallt hyresrätter, nu och inte när det är för sent om tio år. Det behövs såväl vanliga lägenheter utformade enligt standarden, men där det också finns gemensamma lokaler som särskilda seniorbostäder.
2. Att inspirera seniorer att själva tänka till och planera för ett bra boende tidigt. Ju fler som väljer att flytta dit de själva vill och när de själva kan istället för att tvingas att flytta för sent i livet, desto bättre. Ju tidigare man flyttar, desto större möjlighet har man att bygga upp ett bra liv med goda grannkontakter.

## **HANDBOK FÖR SENIORER**

ó Just nu arbetar jag tillsammans med Ingela Blomberg med att få fram en handbok för seniorer som vill bo tillsammans. Det är ett uppdrag från öBo bra på äldre darö och Hjälpmedelsinstitutet. Att få kommuner, bostadsföretag och -byggare liksom finansiärer och konsulter att inse att det är viktigt att underlätta för grupper som vill lösa sin boendefråga själva är angeläget, säger Kerstin Kärnekull.

ó Bogemenskaper, där seniorer själva tar ansvar och samarbetar, kommer bara till om det finns grupper som driver på. Men idag har de oerhört svårt att få respons för sina idéer, eftersom arbetssättet är ovant för alla aktörer på bostadsmarknaden, inklusive de flesta kommuner. Gruppinitiativ av seniorerna själva kan i sin tur leda till spännande exempel kan inspirera fler att tänka över sitt eget boende.

## **UTFORMA BOSTÄDER**

ó Boken öBygga för seniorerö bygger på en seminarierie som Micasa ordnade 2009 om framtidens seniorboende. Jag fick i uppdrag att göra en bok av allt intressant som kom fram. I boken finns vad forskarna säger om framtidens seniorer, exempel på olika boendeprojekt och råd om hur man kan utforma bostäder, gemensamma lokaler och utemiljö. Jag är särskilt glad att ha fått skriva om just de gemensamma utrymmena, efter som det saknats ett samlat sådant material. Jag tror att boken gör stor nytta som inspirationskälla!

ó Byggherrarna måste lyssna på och helst samarbeta med de blivande boende - då blir det bättre projekt och de som flyttar in får större möjlighet att lägga upp hur de vill att allt ska fungera. Byggherrarna måste också ha tålamod och uthållighet. Seniorer är krävande kunder som inte nödvändigtvis behöver flytta, de tar tid på sig att fatta sina beslut och de vill flytta till något som är bättre än det de redan har. Eftersom vi har mycket erfarenhet är vi också kvalitetsmedvetna kunder, säger Kerstin Kärnekull.

bara är en vård- och omsorgsfråga utan en fråga där  
ana förväntningar behöver samarbeta för att hitta bra lösningar för äldre. Om inte  
kommunerna driver på nu kommer de själva att få de största problemen om tio år. Här betyder  
Hjälpmiddelsinstitutet/Bo bra på äldre dar mycket genom de nätverk man skapat med cirka 60  
olika kommuner som deltagare, avslutar Kerstin Kärnekull.

## **TURBULENT PERIOD**

Anders Svensson är vd för HSB Omsorg och tillträdande vd för HSB Stockholm:

ó Det har varit en väldigt turbulent period med Carema och diskussionen om vårdskandaler  
kopplat till vinst. Det här är en fråga som är högst väsentlig och relevant. Kvalitetsnivåerna  
måste diskuteras och det ligger ett enormt tungt ansvar på kommunerna som handlar upp  
sådana här tjänster.

HSB Omsorg erbjuder hemtjänst och hushållsnära tjänster samt driver äldreboenden. HSB  
Omsorg vill vara ett trovärdigt alternativ med sin kooperativa hemvist.

ó Vi välkomnar en dialog där vi som leverantör tillsammans med kommunerna som  
upphandlare sätter oss ner och gemensamt arbetar fram metoder för uppföljning och  
ersättningsmodeller så alla parter vet vad som gäller. Alla kommuner har inte vana och  
upparbetade rutiner för att handla upp den här typen av tjänster. Det har inte funnits  
tillräckligt bra uppföljningskontroller på om de har fått det de har köpt. Kontroll, uppföljning,  
kvalitet och ersättningsnivåer är frågor som vi tillsammans måste diskutera. Idag finns det  
stora skillnader mellan olika kommuner, säger Anders Svensson.

HSB Omsorg vill hitta fler äldreboenden att driva i egen regi, i dag driver HSB Omsorg fyra  
äldreboenden.

ó De får gärna vara nischade på något sätt och inriktade på målgrupper som invandrare eller  
de som har diabetes eller Parkinsons sjukdom. Här finns det en utmaning och en efterfrågan,  
behovet kommer bara att öka.

ó Vi vet att allt fler blir äldre och dessutom lever allt längre. Det kommer att bli en gigantisk  
utmaning på några års sikt. Behovet av hjälp i hemmet kommer att öka väsentligt, vilket också  
medför ökade krav på fastighetsägarna som måste ta hand om frågor som tillgänglighet och  
social gemenskap, avslutar Anders Svensson.

## **ATTRAKTIVA BOENDEN**

ó Den största utmaningen för seniorboenden är att få attraktiva boenden till rätt månadsavgift.  
Många seniorer vill göra något annat för pengarna än att lägga dem på en bostadsrätt. Det  
gäller också att få igång flyttkedjan och få seniorerna att komma till insikt att flytta medan  
man själv kan flytta. Det gäller att inte se ett seniorboende som en nedtrappning, utan som en  
ny del av livet, någonting trevligt och kul. En stor utmaning är också att få till en blandning i  
huset så att inte alla har samma ålder, säger Pia Andersson, vd för Annehem.

Annehem är namnet på Peabs boendekoncept för senior- och trygghetsboende. Inom ramen  
för Annehem erbjuder Peab, tillsammans med deras samarbetspartners, kommuner och

senior- och trygghetsboenden inklusive uppskattade  
husen. I konceptet finns ett flertal olika typer av hus  
som alla har tråts av arkitekter och specialanpassats för boendeformen.

ó Det är viktigt för oss att kunna bygga i rätt lägen. Alla vill inte flytta in till city, många vill gärna bo kvar i de områden där de har sina hus eller villor. Här har de en gemenskap som de inte vill släppa. Jag tror på mindre senior- och trygghetsboenden med cirka 30 lägenheter ute i områdena, gärna nära kommunikationer och butiker, avslutar Pia Andersson.

Annehem har nyligen färdigställt seniorboendet Lustgården i Kristianstad. Just nu byggs ett trygghetsboende i Ystad och Peab med boendekonceptet Annehem håller på med detaljplaner på flera orter i Sverige, bland annat i Täby och Alingsås. Denna satsning ligger helt i linje med Peab som Nordens samhällsbyggare.

## TRYGGT OCH BEKVÄMT

Seniorer bor bäst i Seniorvillor hävdar Seniorer Hus & Hem SHH AB. Seniorvillor erbjuder ett tryggt, bekvämt och ekonomiskt seniorboende med social gemenskap i bra planerade, luftiga enplansvillor. Seniorvillor med sin öppna planlösning ger rymd och bekväm tillgång till önskade enheter i kök, bad och övriga rum har blivit mycket populära runt om i landet. Att kunna erbjuda seniorer ett senioranpassat boende som är marknära, funktionellt, trivsamt, bekvämt, socialt anpassat och lagom stort är de största utmaningarna när det gäller äldre- och seniorboenden.

ó Det gäller att kunna skapa en bostad som ska vara attraktivt utformad. Och till rimliga kostnader. Lokalisering ska kunna ske i samverkan med kommuner för lämplig närhet till önskvärd service och miljö. Därför är det nödvändigt att kunna få till stånd en aktiv samverkan med kommuner och bland annat dess hemtjänst. Konceptet Seniorvillor uppfyller dessa önskemål, säger Jan Hemberg, vd för Seniorvillor Hus & Hem SHH AB.

## KONKRETA ÅTGÄRDER

ó Jag hoppas att kommunerna ska kunna konstatera att Seniorvillor är en mycket bra boendeform för seniorer och att Seniorvillor med sitt koncept medför tydliga besparingar för kommuner inom vård- och omsorg. Därför är det nödvändigt att kommuner i eget intresse ska kunna stödja byggnationer genom rimliga tomt- och anslutningskostnader för VA med mera, säger Jan Hemberg.

ó En viktig aspekt är att snabbare få till stånd mindre planändringar hos kommunerna. Tomter är ofta planerade för enfamiljsvillor och Seniorvillor är parhus som innebär mindre justeringar av tomter. Nu tar det cirka sex månader, men kan ske på max två månader om viljan finns hos berörda myndigheter.

ó Behov finns av Seniorvillor i alla kommuner. Vi anlitar flera husfabrikanter och alla behöver nu beställningar. Köpare finns och dessa är i huvudsak villaägare, radhus- eller kedjehusägare och ägare till bostadsrätter. Boendekostnaderna är låga, från cirka 4000 till 6500 kronor per månad beroende av kontantinsatser, tomtpriser och anslutningar, avslutar Jan Hemberg.





(ingångsbild)

Enligt rapporten från HUI Rapporten finns det en marknad för lågt räknat 50000 nya seniorbostäder fram till år 2025.

(marialarsson; marialarsson2)

Maria Larsson (KD) är barn- och äldreminister.

Foto: Johan Ödmann

(233I9425; 233I9443 eller 233I9581)

Anders Lago är ordförande för HSB:s riksförbund.

(kerstinkarnekuall)

Kerstin Kärnekull, författare till boken öBygga för seniorerö.

Foto: Anja Kallius

(anders\_tryck)

Anders Svensson är vd för HSB Omsorg och tillträdande vd för HSB Stockholm.

(barbrowesterholm)

Barbro Westerholm är riksdagsledamot för Folkpartiet och mycket engagerad i seniorfrågor.

(PerH)

Per Hortlund, analytiker vid HUI Research.

(Pia Andersson VD Annehem Fastigheter)

Pia Andersson är vd för Annehem, Peabs boendekoncept för senior- och trygghetsboende.

(seniorvillor-1; seniorvillor-2; seniorvillor-3)

Seniorvillor erbjuder ett tryggt, bekvämt och ekonomiskt seniorboende med social gemenskap i bra planerade, luftiga enplansvillor.

(janhemberg)

Jan Hemberg är vd för Seniorvillor Hus & Hem SHH AB.