



Petter Swanborg
Göran Tillberg

Tillhör punkt 4 på dagordningen
till styrelsesammanträdet med
AB Svenska Bostäder 2007-05-08
Bordlagt

Tillhör punkt 14 på dagordningen
2007-06-05

Till styrelsen

Rapport och förslag till strategi för boende för äldre och
funktionshindrade

RAPPORT OCH FÖRSLAG TILL STRATEGI FÖR BOENDE FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSHINDRADE	3
1 SAMMANFATTNING.....	3
2 BAKGRUND OCH SYFTE.....	3
3 DEFINITIONER	4
3.1 SENIORBOENDE.....	4
3.2 KVARBOENDE.....	4
3.3 SÄRSKILT BOENDE	4
4 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
4.1 TILLGÄNGLIGHET	4
4.2 ÄLDRES BOENDE	4
5 BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH KUNDERNAS EFTERFRÅGAN	5
5.1 BEFOLKNINGSUTVECKLING	5
5.2 KUNDERNAS EFTERFRÅGAN.....	5
6 SVENSKA BOSTÄDERS UTBUD AV BOSTÄDER FÖR ÄLDRE	7
7 ÖVERVÄGANDEN	8
7.1 ESTETIK ELLER TEKNIK.....	8
7.2 GEMENSAMMA PLATSER OCH AKTIVITETER.....	9
7.3 KVARBOENDE ELLER SAMLAT SENIORBOENDE?.....	9
7.3.1 Kvarboende	10
7.3.2 Samlat seniorboende	10
7.4 EKONOMI.....	11
8 FÖRÄNDRINGSSITUATIONER.....	12
9 FÖRSLAG TILL STRATEGI.....	12
9.1 NYPRODUKTION.....	12
9.2 OMBYGGNAD	13
9.3 OMFLYTTNING ELLER KVARBOENDE.....	13
9.4 BEFINTLIGA SENIORBOENDEN.....	14
9.5 ANPASSAT BOENDE FÖR FUNKTIONSHINDRADE	14
10 SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG.....	14
HEMSTÄLLAN	15
<i>Bilaga 1</i>	<i>16</i>
<i>Bilaga 2</i>	<i>17</i>
<i>Bilaga 3</i>	<i>18</i>
<i>Bilaga 4</i>	<i>19</i>

Rapport och förslag till strategi för boende för äldre och funktionshindrade

1 Sammanfattning

I denna rapport söker vi beskriva hur efterfrågesituationen för äldres boende ser ut idag och framöver. Utifrån redogörelsen kan vi konstatera följande:

- En majoritet av våra äldre hyresgäster/kunder vill bo kvar i sin invanda hemmiljö så länge detta är möjligt
- Samtidigt finns det ett inte obetydligt antal hyresgäster som önskar bo i ett samlat seniorboende
- Flertalet äldre hyresgäster önskar att till rimliga/låga boendekostnader få ett tillgängligt, tryggt och värdigt boende

Det är i sammanhanget viktigt att komma ihåg att äldre boende är en heterogen grupp med i hög grad varierande behov, krav och önskemål. I syfte att på bästa sätt tillgodose de äldres behov i boendet hos Svenska Bostäder föreslås i första hand:

- att Svenska Bostäder erbjuder hyresgäster att teckna seniorbostadskontrakt för att underlätta kvarboende i lägenheten/bostadsområdet. Seniorbostadskontrakt innebär anpassning av lägenheten för att erhålla förbättrad tillgänglighet och trygghet
- att äldre boende i mån av tillgång erbjuds permanent omflyttning vid ombyggnad
- att lämpliga lägenheter öronmärks för äldres boende
- att Svenska Bostäder även framöver erbjuder ett antal samlade seniorboenden
- att strategin för äldres boende i tillämpliga delar även ska gälla för funktionshindrade.

2 Bakgrund och syfte

Den ökande andelen äldre bland befolkningen i Sverige som helhet och i Stockholm i synnerhet, gör frågan än viktigare om vilka krav och behov som är unika för denna kundgrupp och hur bostadsbolagen ska möta dessa.

En avsevärt ökande andel äldre boende kommer att medföra en ökad efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service i boendet och dess närområde. Eftersom de äldre - såväl idag som framöver - utgör en viktig kundgrupp för Svenska Bostäder har föreliggande rapport tagits fram.

Syftet med denna rapport är:

- att beskriva vårt nuvarande och framtida utbud av bostäder för äldre
- att ge en bild av vilka förutsättningar som påverkar utformning och förvaltning av Svenska Bostäders lägenheter för äldres boende
- att föreslå en strategi för hur bolaget ska tillmötesgå kundgruppen äldres, liksom funktionshindrades, efterfrågan och behov i såväl befintligt bestånd som nyproduktion idag och under en kommande period på tio år.

3 Definitioner

Inom området för äldres boende förekommer ett flertal begrepp. I detta avsnitt beskrivs kortfattat de vanligast förekommande begreppen. Dessa kommer sedan att användas i denna rapport.

3.1 Seniorboende

Ett seniorboende är ett samlat boende för äldre i en vanlig fastighet med sedvanliga hyreskontrakt. Det som skiljer från ett ordinärt boende är vanligtvis ett krav på minimiålder, exempelvis 55 eller 65 år. För att flytta in i ett seniorboende finns inget krav på biståndsprövning. Kunden har ofta önskemål om god fysisk tillgänglighet i bostad, allmänna utrymmen och utemiljö. Trygghet och säkerhet prioriteras högt, liksom lokaler för gemensamma aktiviteter, övernattningslägenhet och helst tvättstuga i samma hus.

3.2 Kvarboende

Kvarboende kan definieras på ett par olika sätt. Normalt avses att man bor kvar i den bostad man hittills haft. Ytterligare en definition av kvarboende är att en befintlig eller presumtiv kund erbjuds en annan bostad i samma område eller samma stadsdel som det hittillsvarande boendet. Den nya bostaden har då oftast en högre tillgänglighet med hiss alternativt är lokaliserad på bottenvåning, har ett mer tillgängligt badrum etc.

3.3 Särskilt boende

Särskilt boende, även benämnt vård- och omsorgsboende, tillkom i samband med den s.k. Ädelreformen 1992. Med särskilt boende avses servicehus, ålderdomshem och gruppboende liksom sjukhem. För att få särskilt boende krävs ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

4 Förutsättningar

Svenska Bostäder har som kommunägt bolag ett flertal förutsättningar att ta hänsyn till vid förvaltning av befintliga och vid utformning av nya byggnader för kunder med särskilda behov. Dessa förutsättningar kan delas in i två perspektiv. Det ena avser tillgänglighet i allmänhet och den andra specifikt äldres boende.

4.1 Tillgänglighet

Vid ny- och ombyggnad styrs utformning av bostäder och lokaler av plan- och bygglagen (PBL) samt Boverkets byggregler (BBR). Dessa reglerar att en byggnad utformas på ett sådant sätt att rådande tillgänglighetskrav uppfylls.

Utöver regler på riksplanet tillkommer lokala planer, program mm från kommunen och ägaren Stockholms stad. Exempel på detta är stadens handikappolitiska program, instruktion för bostadsbolagens handikappråd samt stadens och bolagets mångfalds- och jämställdhetsplan.

4.2 Äldres boende

Handlingar som inverkar på äldres boende i de kommunala bostadsbolagen är stadens ägarkrav och inriktning för kommande år, äldreomsorgsplaner, handikappplaner och ställningstaganden inom stadens handikappråd.

5 Befolkningsutveckling och kundernas efterfrågan

Den högre andelen äldre i befolkningen medför en ökad efterfrågan på bostäder anpassade för äldre. Hur stor är då kundgruppen för äldres boende? Var och hur vill man bo på äldre dar?

5.1 Befolkningsutveckling

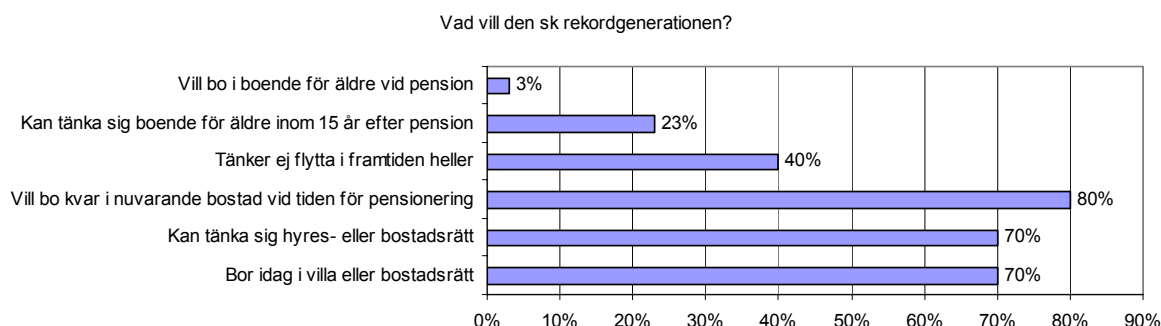
Personer i Stockholm med en ålder på 65 år och därutöver bedöms öka från 115 000 år 2003 till 167 500 år 2030. Ökningen härrör främst till åldersgruppen 65-79 år. Denna grupp beräknas öka med 64 %, medan åldersgruppen 80 år och därutöver beräknas öka med endast 13 %. Utvecklingen ser olika ut i olika stadsdelar. Bedömningar om ökad medellivslängd, ålderssammansättning och viss hälsoförbättring är försiktiga. Det finns en osäkerhet kring om det är friska år som läggs till medellivslängden eller om det blir längre period i livets slutskede, bland annat till följd av ett ökat antal demenssjuka.¹

Ser vi till de boende hos Svenska Bostäder utgör åldersgruppen 65 år och äldre idag 13 % eller 12 000 personer av våra drygt 92 000 boende. Därtill kommer gruppen 55-64 år som utgör 9 % eller 8 500 personer av det totala antalet boende.²

Det är rimligt att anta att antalet boende över 65 år hos Svenska Bostäder, förändras i samma takt som denna åldersgrupp förändras i Stockholm som helhet. Detta skulle innebära att till år 2033 ökar andelen äldre i Svenska Bostäders bestånd med drygt 30 %, dvs. från 12 000 till nästan 16 000 kunder. Jämförelsen är inte helt rättvisande, då utvecklingen i Stockholm i prognosen anges från 2003 och denna framskrivning görs från 2006. Man kan dock vara säker på att kundgruppen kommer att öka kraftigt framöver, varför Svenska Bostäder som bostadsföretag bör ta ställning till hur bolaget ska förhålla sig till en utveckling med en ökad andel äldre i våra bostäder.

5.2 Kundernas efterfrågan

Hur ser situationen och önskemålen ut hos personer i 50- till drygt 60-årsåldern, vilka utgör de presumtiva kunderna för äldres boende oavsett dagens boendeform? Den så kallade rekordgenerationen, dvs. personer födda 1945-1954, svarar på följande sätt på några frågor:



Som framgår av diagrammet kan 70 % tänka sig att bo i hyres- eller bostadsrätt. Man vill dock oftast inte bo bara bland äldre på ålderns höst, utan vill ha grannar i blandad ålder.³

¹ Källa: Prognos över antalet äldreomsorgstagare i Stockholm 2004-2030, Utrednings- och statistikkontoret (USK) 2005-02-28

² Källa: Utrednings- och statistikkontoret (USK) 2006-09-22

³ SABO, Möt framtidens pensionär!, baserat på Kairos Futures bok Rekordgenerationen

70 % bor idag i villa eller bostadsrätt där de har kapital bundet och 80 % anger att de vill bo kvar där de bor idag vid tiden för pensioneringen. 40 % tänker inte flytta i framtiden heller, vilket kan tolkas som att den gruppen pensionärer enbart avser att flytta om de hittar ett billigare men likvärdigt boende eller inte orkar bo kvar. De avser dock inte sänka sin boendestandard. De som säger sig kunna flytta avser att göra det inom en femtonårsperiod efter pensionen.⁴

Detta kan jämföras med resultatet från ett examensarbete år 2004 från KTH där 187 personer födda 1949 och tidigare, boende i hyresrätt inom Svenska Bostäders bestånd i Vällingby/Grimsta, svarat på frågor kring äldres boende. På frågan ”Hur ser du på att bo i ett hus för enbart boende i din egen ålder?” svarade en femtedel att han eller hon är positiv till detta. Lika stor andel anger att de är negativa till denna form av boende. Hälften av de i åldersgruppen 54 till 64 år hade intresse för samlat seniorboende, men endast 8 % av de över 80 år. Kort sagt: Ju äldre man blir desto viktigare var det - enligt denna undersökning - att bo med människor i alla åldrar.⁵

En marknadsundersökning baserad på 800 telefonintervjuer i Västerort (44 % boende i Svenska Bostäders bestånd, 31 % från bostadsförmedlingens kö och 25 % boende i villa och småhus) med personer i åldersgrupperna 55-65, 66-75 och 76-80 år genomfördes 2002. Undersökningen visar att från en dryg tredjedel finns ett intresse att flytta till en hyresrätt för boende med en ålder på 55 år eller äldre. Intresset är något större i åldersgruppen 55-65 år. Av undersökningen framgår dock inte i vilken ålder man önskar flytta.⁶

Vid pensioneringen önskar 3 % av den s.k. rekordgenerationen ett boende för äldre. Därtill kommer 23 % som inom en 15-årsperiod efter pensionering vill bo i boende för äldre.⁷

Det är viktigt att i detta sammanhang konstatera att gruppen äldre i likhet med andra kundgrupper är heterogen, där behov och önskemål varierar mycket utifrån ålder, eventuella funktionshinder, personliga värderingar mm. Många i kundgruppen från 65 år och uppåt - oavsett kvarboende eller särskilt seniorboende - efterfrågar dock:

- en större tillgänglighet i bostaden genom exempelvis borttagna trösklar, åtgärder för ökad tillgänglighet i badrum och kök och i allmänna utrymmen som trapphus, hissar, entréer och utemiljö. Det senare främst i anslutning till entréer.
- olika former av trygghets- och säkerhetsbefrämjande åtgärder såsom brandlarm, säkerhetsdörr, förstärkt belysning i entré och trapphus men även trygghet och säkerhet i närområdet och på väg till kommunikationer och kommersiell service.
- lokaler för gemensamma aktiviteter samt näraliggande tvättstuga och övernattningslägenhet för besök.

Därutöver efterfrågas i varierande grad stöd genom hemtjänst, kommun eller landsting eller särskilt vård- eller omsorgsboende, där kunderna har särskilda behov som fastställs genom biståndsbeslut.

⁴ SABO, Möt framtidens pensionär!, baserat på Kairos Futures bok Rekordgenerationen

⁵ KTH, Examensarbete nr 252, Kvarboende - Förutsättningar, svårigheter och möjligheter för ett kvarboende i en trygg närmiljö, M Fridenäs och K Mattsson, 2004, sid 38,39

⁶ Marknadsundersökning Senior- och äldreboende genomförd av Industrifakta på uppdrag av AB Svenska Bostäder, 2002, sid 20

⁷ SABO, Möt framtidens pensionär!, baserat på Kairos Futures bok Rekordgenerationen

6 Svenska Bostäders utbud av bostäder för äldre

Svenska Bostäder har i dagsläget 523 lägenheter för äldre i samlade seniorboenden. Dessa lägenheter fördelas på två olika instegsåldrar, men är så när som på bytesrätten näst intill likvärdiga.

Den första kundgruppen avser boende med en ålder av 65 år eller äldre utan hemmavarande barn. Denna grupp förväntas att inte hyra ut bostaden i andra hand, överlåta hyresavtalet eller byta bostad annat än till/med personer som också är 65 år eller äldre.

Den andra kundgruppen avser boende med en ålder på 55 år eller äldre. Hyresgäster tillhörande denna kategori kan byta lägenhet om bytesparten uppfyller angivna kriterier. Ännu lägre instegsålder har tillämpats i seniorboendet i kvarteret Silvret i Grimsta pga. låg efterfrågan på stora lägenheter.

Inom Svenska Bostäder finns idag följande samlade seniorboenden för äldre:

Kundgrupp	Plats	Antal lägenheter	Varav antal omvandlade Seniorlägenheter ⁸	Genomsnittlig bruttoinkomst (tkr per person/år) ⁹
Från 65 år	Skinnarviken, Södermalm ¹⁰	165	87	122
	Akalla Senior, Akalla ¹¹	90	90	175
	Lågskärsvägen 2-14, Kärrtorp	104	7	203
Från 55 år	Vällingbyplan 5, Vällingby Centrum	34	34	Ingen uppgift
	Ålgrytevägen 8-12, Mälarhöjden	44	44	311
	Kanngjutargränd 38-44, Kv. Tungstenen, Grimsta	61	61	258
	Kv. Silvret, Grimsta	25	25	225
Totalt		523	348	SB inkl Stadsholmen 233 tkr

Härutöver finns ca 300 s k insprängda pensionärlägenheter, vilka förmedlas genom Stockholms Stads Bostadsförmedling. Dessa lägenheter finns utspridda över hela beståndet. Det som är utmärkande för dessa lägenheter är att de från tillgänglighetssynpunkt är lämpliga för äldre personer. Slutligen finns i beståndet totalt ca 300 gruppboendestäder och handikappanpassade lägenheter.

Det något begränsade utbudet av samlat boende för äldre förklaras av att Svenska Bostäder år 2005 sålde alla servicehus utom de i Skinnarviken och Akalla, då dessa två fastigheter skulle

⁸ Med en lägenhet som omvandlats till seniorlägenhet avses att ett vanligt hyreskontrakt ersatts med ett kontrakt för seniorboende

⁹ Källa: Utrednings- och statistikkontoret, USK, 2006-09-22

¹⁰ F d servicehus. Utöver hittills 87 omvandlade lägenheter valde resterande hyresgäster att stanna kvar i fastigheten som seniorboende istället för att flytta till särskilt boende

¹¹ F d servicehus

ombildas fullt ut till seniorboenden. Servicehusen överläts till Micasa som har ett uttalat ägaruppdrag att inom staden svara för boendeformen särskilt boende.

7 Överväganden

En grundläggande filosofi är att de boende hos Svenska Bostäder ska bo bra hela livet. En filosofi som fastställts i företagets policy för äldres boende. Policyn visar på hur vi ska hantera kunder och fastigheter för att skapa goda förutsättningar och olika möjligheter att bo bra på äldre dar. En förutsättning för att våra kunder ska uppleva att de bor bra även på äldre dar är att vi kan tillmötesgå deras önskemål oavsett om det sker genom kvarboende eller särskilt seniorboende. Ett sådant tillmötesgående kräver ett antal överväganden och ställningsstaganden och är inte helt okomplicerat.

7.1 Estetik eller teknik

Som bostadsbolag har Svenska Bostäder till uppgift att arbeta med olika åtgärder som underlättar ett kvarboende för äldre hyresgäster i nuvarande bostad, fastighet eller stadsdel så länge de önskar. Detta utan att för den skull anpassa lägenhet och fastighet på ett sådant sätt att kunder utanför kundgruppen anser lägenheten eller bygganden som oattraktiv och institutionaliserad. Likaså att anpassningarna inte blir så pass individualiserade att de inte passar en ny hyresgäst som söker boende för äldre eller att åtgärderna är så genomgripande att de inte kan återställas. Åtgärder och anpassningar måste samtidigt utföras i överensstämmelse med de lagar och regler som tidigare beskrivits.

Svenska Bostäder har en överenskommelse med stadens avdelning för bostadsanpassning om att bland annat söka medverka till och underlätta bostadsanpassningsåtgärder vid stambyten och andra ombyggnader. Vid en ökad tillämpning underlättar det för de boende samt bör ge rationella och ekonomiska lösningar för alla inblandade.

Vid ombyggnad av befintliga byggnader ska olika hänsyn tas och vägas ihop. Hänsyn till bl a kravet på varsamhet vid förändringar och estetisk utformning ska säkerställas med hjälp av exempelvis Stadsmuseet. Tillgänglighetskrav kan komma att ställas mot bevarande av kulturhistoriska värden hos byggnader. Vissa trygghetsinsatser kan motverka god tillgänglighet. Ett sådant exempel är minskad tillgänglighet, men ökad trygghet när källargångar sektioneras för att minimera risken för inbrott i källarförråd.

Fysisk tillgänglighet samt trygg- och säkerhet kan erbjudas på följande nivåer:

- I lägenheten
- I de allmänna utrymmena i fastigheten
- I utemiljön på kvartersmark eller i anslutning till fastigheten såsom vid entré, uteplatser och gångstråk
- I stadsdelen genom trygga, säkra och tillgängliga parker, parkvägar, kommunikationer, centrumanläggningar med närhet till apotek, vårdcentral o.d.

De tre första nivåerna råder Svenska Bostäder över och är därmed primära för att skapa ökad kundnytta. Förslagsvis nyttjas tillämpliga delar i handboken Bo Tryggt 05¹². Den fjärde nivån kan beaktas vid ev. beslut om placering av seniorboende i befintligt bestånd eller

¹² Bo Tryggt 05 är en webbaserad (www.botryggt.se) handbok för brottsförebyggande och trygghetsskapande i bostäder och bostadsområden. Utarbetad vid Stockholmspolisen i samverkan med bygg- och bostadsföretag (däribland Svenska Bostäder) samt andra intressenter

nyproduktion samt vid uthyrning av lokaler. Svenska Bostäder kan försöka påverka viktiga lokala förutsättningar för utveckling av en helhetssyn för stadsdelscentra. Det kan gälla gemensamma mötesplatser, utveckling av trafiklösningar eller lokal service, som gynnar äldres kvalitet i boendet. Ansvaret för att skapa dessa förutsättningar ligger dock på andra parter.

7.2 Gemensamma platser och aktiviteter

Svenska Bostäder ska ge förutsättningar för och främja gemenskap och trivsel för de boende. Detta oavsett om det avser vanliga lägenheter eller boende för äldre.

Som fastighetsägare kan Svenska Bostäder i möjligaste mån tillskapa gemensamma mötesplatser såsom lokaler för gemensamma aktiviteter, gemensam tvättstuga, boulebana eller i enklare form en sittbänk i anslutning till entrén eller en grupp utemöbler i en berså. Därtill kan lägenheter för anhörigas övernattning tillskapas i seniorboenden i de fall intresse och möjlighet finns.

Svenska Bostäder kan arbeta för att tillskapa lokaler för gemensamma aktiviteter. Därtill kan bolaget initialt medverka till att få igång verksamheter, något som också kan sägas ligga i linje med det ramavtal för boinflytande som träffats mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm. För att skapa grund för sådana aktiviteter är det viktigt att företrädare för Svenska Bostäder är lyhörda och särskilt beaktar de äldres behov i boendet. Inriktningen är att de boende på sikt ska driva sin egen verksamhet.

De angivna förslagen bygger på att de kan genomföras och förvaltas på ett sådant sätt att en affärsmässig lösning kan erhållas.

7.3 Kvarboende eller samlat seniorboende?

Som tidigare nämnts önskar merparten av den s.k. rekordgenerationen - när de blir äldre - bo med grannar i blandad ålder och en majoritet avser inte heller att flytta i samband med pensioneringen. Detta talar för att det i dagsläget kommer att vara svårt att attrahera de som inte bor i hyresrätt idag. Frågan är om olika äldresatsningar på nationell nivå och ändrade beteenden hos nya kundkategorier av äldre, på sikt kommer att medföra förändringar i efterfrågan och utbud av olika former av seniorboende. Ett annat förhållande att beakta är att de som redan bor i hyresrätt i stor utsträckning efterfrågar kvarboende i lägenheten eller stadsdelen, eftersom man oftast inte vill flytta.

Utöver de som önskar bo blandat har vi de som enligt den tidigare redovisade undersökningen önskar bo i boende för äldre vid pension (3 %), samt de som inom en 15-årsperiod efter pensionering vill bo i boende för äldre (23 %).¹³ Även om detta baseras på bara en undersökning, bedömer vi att denna kundgrupp är betydligt mindre och till stor del består av personer vilka vid cirka 80 års ålder önskar flytta till seniorboende - när man inte själv har ork och möjlighet att klara sig i den nuvarande bostaden. Dessa kunder kan Svenska Bostäder i dagsläget erbjuda drygt 500 lägenheter. Därtill kommer Micassas utbud av både seniorboenden och bostäder för gruppen äldre äldre.

I den ovan beskrivna efterfrågesituation ställs Svenska Bostäder inför valet om utbudet av seniorbostäder i första hand ska ökas genom nyproduktion av eller omvandling till samlade seniorbostäder, eller om kunder med en ålder på 65 år eller äldre i första hand ska bo kvar

¹³ SABO, Möt framtidens pensionär!, baserat på Kairos Futures bok Rekordgenerationen

med reguljära kontrakt alternativt erbjudas någon form av seniorbostadskontrakt vid kvarboende.

7.3.1 Kvarboende

Ett arbetssätt är att befintlig bostad anpassas så att möjlighet till kvarboende förbättras. Detta medför att en kund kan bo kvar i sin bostad hela livet ut eller till dess ett så stort vårdbehov uppstår att ett särskilt boende är bästa lösningen. En anpassning av en bostad för personliga behov sker idag vanligtvis genom s.k. bostadsanpassning, alternativt kan tillgänglighet och standard ökas i lägenheten i samband med en ombyggnad.

En modell skulle vara att en lägenhet med hög tillgänglighet, exempelvis i markplan eller i byggnad med hiss, öronmärks och att den kvarboende hyresgästen i samband med en anpassning av lägenheten tecknar ett seniorbostadskontrakt. En sådan lägenhet kan sedan förmedlas som en seniorlägenhet vid kommande uthyrning. Detta kan vara lägenheter som anpassas på uppdrag av respektive hyresgäst eller som anpassas på initiativ av Svenska Bostäder, t ex vid ett stambyte. Hyran justeras vid behov när ett seniorbostadskontrakt tecknas så att Svenska Bostäders merkostnader bärs av hyresgästen. Hyresgästen bedömer själv om han eller hon har råd eller är villig att betala den merkostnad som anpassningen medför. Anpassningen kan ske när en hyresgäst så önskar. Denna form av anpassning ska inte förväxlas med bostadsanpassning. En sådan modell ligger i linje med och innebär en utveckling av tankarna bakom s k insprängda pensionärlägenheter.

Fördelen med detta förslag är att efterfrågan styr var seniorbostäder tillkommer och i vilken omfattning. Lägenheter med seniorbostadskontrakt ger möjlighet för äldre att bo blandat. Vid ett eventuellt överskott av sådana seniorbostäder kan lägenheter/kontrakt återgå till normala bostäder. Ett boende med olika åldrar ger även möjligheter för andra kunder att bo i lägenheter anpassade med högre tillgänglighet. I grunden kan samma modell tillämpas för funktionshindrade oaktat ålder.

En begränsning i ovanstående förslag är att kvarboende i den ursprungliga bostaden i många fall inte ger tillgång till hiss. Detta då en stor del av Svenska Bostäders fastighetsbestånd saknar hiss. Enligt en inventering genomförd 2003 hade 62 % eller ca 28 000 av dåvarande ca 46 000 lägenheter tillgång till hiss. Kunden har dock en större frihet att själv ta ställning till om fördelen att bo kvar i den enskilda lägenheten överväger nackdelen med avsaknad av hiss. Om behovet av hiss överväger finns alltid en möjlighet till byte till annan vanlig lägenhet i hus med hiss eller i samlat seniorboende, t ex via vår interna byteskö. Äldre kunder har ofta så lång kötid att detta är möjligt. När stort behov av hiss föreligger finns även möjlighet att söka förtur genom bostadsförmedlingen.

Ur ett förvaltningsmässigt perspektiv kan förslaget med seniorbostadskontrakt i sig medföra ökad administration för att i olika avseenden hantera dessa lägenheter med anpassad/förhöjd standard som ligger insprängda i beståndet, istället för ett de ligger samlade i en hel byggnad.

7.3.2 Samlat seniorboende

Som komplement eller alternativ till kvarboendet erbjuds för äldre med behov av hög tillgänglighet samlat seniorboende, även kallat kategoriboende. Instegsåldern för seniorboende är idag som tidigare beskrivits 55 eller 65 år.

Ur ett förvaltningsperspektiv är samlat seniorboende att föredra, varför andra bolag i fastighetsbranschen producerar eller avser att producera samlat seniorboende med hyres- eller

bostadsrätt. Detta då man på ett rationellt sätt kan anpassa en ny eller befintlig hel fastighet så att tillgängligheten och tryggheten ökas med t ex hiss i stället för att ett flertal lägenheter eller trapphus som är geografiskt spridda ska anpassas. En fastighet med samlat boende kan vidare kompletteras med lokaler för samvaro och övernattnig.

Trygghets- och tillgänglighetsskapande åtgärder efterfrågas inte enbart av seniora kunder. Även barnfamiljer och rörelsehindrade efterfrågar exempelvis lägenheter i markplan eller med tillgång till hiss, varför lägenheter i fastigheter med hög tillgänglighet inte exklusivt bör erbjudas äldre.

En nackdel är att det är svårt att förutse var efterfrågan på samlat seniorboende uppstår och förändras över tiden i varje enskild stadsdel. Om möjlighet till ett samlat seniorboende ligger långt ifrån kundens ursprungliga boende blir erbjudandet kanske inte tillräckligt attraktivt och efterfrågan låg, vilket för Svenska Bostäder sannolikt innebär att underlaget är för litet för att genomföra en omvandling till ett samlat seniorboende. Inte minst då efterfrågan på samlat seniorboende inte är helt entydig.

Intresset för samlat seniorboende är enligt en av de ovan beskrivna undersökningarna större i åldersgruppen 55 till 65 år än bland äldre. Merparten av de mellan 55 och 65 år önskar dock flytta först senare. När man väl kommer upp i ålder avtog dock, enligt denna undersökning, intresset för samlat seniorboende, medan intresset för kvarboende ökade. Detta trots en avtagande förmåga att klara sig själv. Detta kan synas förvånande, men skulle till viss del kunna förklara varför seniorboende med hyresrätt haft svårigheter att attrahera kunder i åldersgruppen 55 till 65 år.

7.4 Ekonomi

Tidigare i detta dokument har en översiktlig bild givits av efterfrågan på samlat seniorboende respektive kvarboende. Därtill har berörts vilka behov och önskemål som finns beträffande tillgänglighet, trygghet, gemensamhetslokaler o d. De önskemål och den efterfrågan som beskrivs måste dock sättas i relation till den betalningsvilja och betalningsförmåga som finns.

Beträffande betalningsförmågan inom Svenska Bostäders och Stadsholmens bestånd kan konstateras att den genomsnittliga inkomsten per individ år 2005 uppgick till 233 tkr före skatt. Detta kan jämföras med inkomsten i befintliga samlade seniorboenden som låg mellan 122 tkr (Skinnarviken) och 311 tkr (Mälarhöjden), se tidigare redovisad tabell. Skinnarvikens låga inkomst förklaras till stor del av att merparten av de boende är 80 år eller äldre. Man bör komma ihåg att många äldre lever ensamma och därmed blir hushållets totala inkomst låg relativt situationen i resterande del av beståndet. Betalningsförmågan får utifrån ovanstående betraktas som något svagare än genomsnittet. Detta oaktat vilken förmögenhet man innehar, vilket inte studerats inom ramen för denna rapport. Inte heller har någon bedömning gjorts av vilken inkomst eller förmögenhet som presumtiva kunder innehar.

Ser vi istället till betalningsviljan anger Kairos Future att den grupp pensionärer som avser att flytta enbart gör det om de hittar ett billigare men likvärdigt boende utan att sänka sin boendestandard.¹⁴ Denna slutsats i kombination med den låga efterfrågan på nyproducerade lägenheter för samlat seniorboende som Svenska Bostäder till viss del upplevt, visar på en relativt svag betalningsvilja. Det förekommer dock uppfattningen att den generation som under de kommande åren går i pension (personer födda på 40-talet) har en bättre ekonomisk situation och betalningsvilja än genomsnittet hos nuvarande pensionärer.

¹⁴ SABO, Möt framtidens pensionär!, baserat på Kairos Futures bok Rekordgenerationen

Vid nyproduktion eller ombyggnad av en byggnad anpassad för äldres boende bör man beakta den relativt låga betalningsförmågan i befintligt bestånd i kombination med en troligtvis låg betalningsvilja. Detta kan medföra svårigheter i uthyrningen vid samlat seniorboende eller begränsad efterfrågan på tillval kopplat till s.k. seniorbostadskontrakt.

8 Förändringssituationer

För de fall en fastighet eller lägenhet ska utformas, förändras eller kompletteras till förmån för äldres boende kan detta naturligen ske vid nybyggnad, ombyggnad samt omflyttning.

Vid nyproduktion utformas fastigheter/byggnader i enlighet med de förutsättningar som beskrivits i avsnitt 3 ovan. Vidare sker utformning enligt Svenska Bostäders regler för nyproduktion. För de fall föreliggande dokument antas och medför en standard utöver vad som framgår av befintliga regler vid nyproduktion bör detta regelverk kompletteras.

Utöver nyproduktion kan fastigheter/byggnader anpassas i samband med ombyggnad. Ombyggnad kan ske med anledning av stambytesbehov och/eller av andra skäl. Badrumsombyggnad med stambyte kan vara ett lämpligt tillfälle för Svenska Bostäder att förändra och t ex öka tillgänglighet och trygghet i en fastighet. Inte minst då mer än 1 000 lägenheter årligen genomgår badrumsombyggnad med stambyte. Vid en ombyggnad bör därför bifogade checklistor (se nedan) användas.

Slutligen kan enskilda lägenheter anpassas i samband med normal omflyttning eller då en kund under pågående hyresförhållande vill teckna ett s.k. seniorbostadskontrakt. Omflyttningen uppgår årligen till cirka 10 % i bolagets bestånd, vilket innebär åtskilliga möjligheter till anpassningar vid byte av hyresgäst.

9 Förslag till strategi

I detta avsnitt beskrivs hur Svenska Bostäder föreslås agera för att tillmötesgå äldre boendes bostadsbehov samt när förändring av lägenheter eller fastigheter bör genomföras baserat på tidigare beskrivna förändringssituationer.

9.1 Nyproduktion

Svenska Bostäders nyproduktion utformas enligt Boverkets nybyggnadsregler samt bolagets egna regler för nyproduktion, vilka bl a ska säkerställa tillgänglighets- och trygghetskrav.

Merparten av äldre kunder är enligt vår bedömning, baserad på tidigare nämnd marknadsundersökning inom Västerort, inte intresserade av att flytta och öka sin boendekostnad till den nivå som nyproduktion medför. Detta oavsett om nyproduktionen erbjuder ökad tillgänglighet och trygghet. Därför rekommenderas i princip inte nyproduktion av samlade seniorbostäder. Vid all nyproduktion ska däremot tillgänglighets- och trygghetsfrågor beaktas, varför checklista enligt [bilaga 1](#) bör komplettera bolagets regler för nybyggnad.

9.2 Ombyggnad

En ombyggnad kan vara ett naturligt och lämpligt tillfälle för äldre att se över och eventuellt förändra sitt boende. Svenska Bostäder skulle baserat på vad som tidigare beskrivits kunna erbjuda följande vid en ombyggnad:

➤ *Kunder som är 65 år eller äldre och som väljer permanent omflyttning erbjuds:*

1. att flytta till samlat seniorboende
2. att flytta till lägenhet med seniorbostadskontrakt i vanlig fastighet
3. att flytta till likvärdig lägenhet med vanligt kontrakt på ny adress

Ovanstående kräver att befintligt avtal med bostadsförmedlingen i Stockholm justeras och kompletteras samt att efterfrågade lägenheter finns att tillgå i samband med omflyttning.

➤ *Kunder som är 65 år eller äldre och som väljer att evakueras tillfälligt för att sedan återflytta för kvarboende erbjuds:*

1. att befintligt kontrakt bibehålls med standard som för övriga ombyggda lägenheter
2. att anpassa lägenheten, se bilaga 2, mot att seniorkontrakt tecknas.

Checklista enligt bilaga 1 bör även tillämpas vid ombyggnader som berör invändiga allmänna utrymmen samt utemiljö.

9.3 Omflyttning eller kvarboende

I samband med kontraktsteckning erbjuds nya kunder med en ålder om 65 år eller äldre att teckna seniorbostadskontrakt. Likaså erbjuds en befintlig kund att omvandla sitt nuvarande hyresavtal till ett seniorbostadskontrakt om han/hon så önskar. Lägenheten anpassas efter önskemål utifrån checklista enligt bilaga 2. För det fall detta förslag antas kommer listan med exempel på tänkbara anpassningsåtgärder att bearbetas, varför listan inte ska ses som definitiv. Prissättning sker utifrån anpassningens omfattning. I en byggnad som är utsedd till samlat seniorboende men där samtliga lägenheter ännu inte anpassats, sker detta i samband med omflyttning. Avser f n seniorboendena i Skinnarviken, Kärrtorp och Akalla. Antecknas vad gäller Akalla, att en eventuell överlåtelse till Micasa är under behandling.

Därutöver kan lägenheterna kompletteras med tillval enligt bilaga 3, ”Tekniskt stöd som underlättar ett kvarboende”. Tillvalen är idag under utprovning inom ramen för det s.k. ”Hemma med IT”-projektet, varför en prövning av vilka tillval som kan tillhandahållas får ske efter det att projektet slutförts. Tillvalskostnaden läggs på hyran likt övriga tillval som Svenska Bostäder tillhandahåller och får i likhet med övrigt hyrespåverkande tillvalssortiment diskuteras med hyresgästföreningen. Det sistnämnda gäller även anpassningar enligt bilaga 2.

Olika lägenheter i bostadsbeståndet har olika bra förutsättningar från tillgänglighetssynpunkt, vilket kan ge vissa restriktioner för vilka anpassningar som är möjliga. Som ett led i arbetet med förbättrade kvarboendemöjligheter kan Svenska Bostäder inventera och öronmärka lägenheter med hög tillgänglighet.

9.4 Befintliga seniorboenden

Samlade seniorboenden efterfrågas i begränsad omfattning. Vidare kommer Micasa att ha ett relativt stort utbud av både särskilt boende och samlat seniorboende. Mot bakgrund av detta föreslås att Svenska Bostäder med nuvarande förutsättningar i princip avstår från att nyproducera samlade seniorbostäder. Däremot kan tills vidare befintliga samlade seniorbostäder bibehållas. Undantaget är seniorboendet i kvarteret Silvret i Grimsta, vilket avvecklas till följd av låg efterfrågan på stora seniorlägenheter. Det samlade seniorboendet i Kärrtorp föreslås genomgå en översyn och eventuella åtgärder för att anpassa fastigheterna för seniorboende.

Instegsåldern för såväl samtliga fastigheter med samlat seniorboende som seniorbostadskontrakt sätts till 65 år, då efterfrågan är mycket låg hos åldersgruppen 55- till 65-åringar.

I seniorbostäderna Skinnarviken, Kärrtorp och Akalla tecknas seniorbostadskontrakt normalt först i samband med omflyttning. Nuvarande hyresavtal fortsätter att gälla tills vidare med möjlighet för en nuvarande hyresgäst att på egen begäran teckna seniorbostadskontrakt.

9.5 Anpassat boende för funktionshindrade

Anpassat boende för äldre handlar mycket om förbättrad tillgänglighet och åtgärder i form av tekniska anpassningar som underlättar vardagen. I flera delar sammanfaller sådana åtgärder med de behov som finns hos många hyresgäster med varierande funktionshinder. Därför föreslås att förslaget till strategi för äldres boende i tillämpliga delar ska gälla även för handikappade. Som ovan nämnts finns redan idag ett antal handikappanpassade lägenheter i bostadsbeståndet.

10 Sammanfattning av förslag

Mot bakgrund av ovan redovisade förutsättningar och överväganden föreslås:

- att reviderat förslag till policy för äldres boende godkänns, se [bilaga 4](#)
- att instegsåldern för seniorboende fastställs till 65 år
- att befintliga seniorboenden kvarstår förutom i kvarteret Silvret
- att inga nya samlade seniorboenden inrättas i befintligt bestånd
- att Svenska Bostäder i princip avstår från att producera seniorbostäder i nyproduktion
- att äldre boende i mån av tillgång erbjuds permanent omflyttning vid ombyggnad.
Kräver avtal med bostadsförmedlingen
- att lämpliga lägenheter öronmärks för äldres boende
- att förslaget till seniorbostadskontrakt med anpassningar/tillvalspaket detaljplaneras, prissätts och sätts i drift. Hyrespåverkande åtgärder efter avtal med hyresgästföreningen
- att strategin för äldres boende i tillämpliga delar ska gälla för handikappade.

Hemställan

Hemställs att styrelsen beslutar godkänna denna rapport samt antar ovanstående förslag till strategi.

Vällingby den 26 april 2007

Göran Wendel

Patrik Emanuelsson

Bilaga 1**Anpassningar utanför lägenhet**

Nedanstående checklista utgör exempel och kan tjänstgöra som stöd för Svenska Bostäders projektledare beträffande åtgärder utanför lägenhet som kan genomföras vid nybyggnad och vissa ombyggnader.

Invändigt, allmänna utrymmen

Färgsätt golv i allmänna utrymmen med ljusa färger. Mörka färger ger synsvaga en känsla av att kliva ut över en avgrund

Förstärk kontrasterna mellan bakgrund och handtag, trappsteg, strömbrytare o.d. vid färgsättning

Närvarostyrd belysning underlättar för funktionshindrade och även andra då man slipper tända lyset

Tänk på att Aptus-/PAC-system ska kunna nyttjas från rullstol vid såväl portöppning som tvättstugebokning

Säkerställ vid projektering hur en synskadad person ska kunna boka tvättstugan vid Aptus-system eller motsvarande

.....

Utvändigt

Väl belyst gångbana och entré

Ersätt trappor med sluttande plan till och från entré och på fastigheten överlag

Sätt räcken som stöd invid entrén. Undvik ljusa räcken på ljus fasad. Skapa i stället kontrast genom färgsättning för att underlätta för synsvaga

Sittbänk i anslutning till entrén och/eller annan sittgrupp nära entrén eller på terrass/balkong

Aktivitetsskapande åtgärder såsom boulebana, odlingslotter o.d.

.....

Bilaga 2

Anpassningar av lägenhet med seniorbostadskontrakt

Nedanstående checklista utgör exempel och kan tjänstgöra som stöd för Svenska Bostäders projektledare beträffande åtgärder som kan genomföras i lägenheter där seniorbostadskontrakt tecknas. Seniorbostadsavtal erbjuds i samband med att hyresgäster efterfrågar sådan anpassning alternativt godkänner åtgärder vid ombyggnad/stambyte. Kostnaderna för åtgärderna ingår i aktuellt projekt.

Badrum

Förhöjd WC-stol (Ingen merkostnad vid beställning före stambyte. Måste bestämmas i förväg. Höjd mellan ca 43-47 cm)

Stödhandtag vid dusch eller annan anvisad plats (Kostnad ca 300 kr per handtag vid stambyte)

Blandare med längre vred/hävarm

.....

Kök

Blandare med längre vred/hävarm

Timer till spis och eluttag (Bostadsanpassning)

Eluttag placerade på bekväm höjd (Bostadsanpassning)

.....

Övrigt i lägenheter

Sänkta eller borttagna trösklar till ett eller flera rum (Liten merkostnad vid stambyte)

Ledljus alternativt rörelsestyrd belysning till ett eller flera rum (Främst hall och badrum)

Byte av dörrar från 70 till 80 eller 90 cm bredd i ett eller flera rum (Främst badrum, sovrum och kök. Kan endast utföras om tekniska förutsättningar föreligger. Kostar grovt uppskattat ca 4 000 kr per dörr vid stambyte)

Större trycke till balkongdörr

Ev. möjlighet att såsom tillval erhålla förhöjd lägenhetstemperatur (kan vara tekniskt möjligt i begränsad utsträckning)

.....

Övriga åtgärder i samband med badrumsombyggnad med stambyte som kan vara stöd i äldres boende

Duschplats med duschdraperi, duschvägg eller badkar (Kan väljas av hyresgäst vid badrumsombyggnad med stambyte. Ingår i ny hyra efter ombyggnaden)

Uppjustering av bänkhöjd avseende diskbänk/arbetsbänk/spis (Tillval enligt stambytesavtalet)

Ändrad planlösning med handfat, toalettstol och spegel (Tillägg till stambytesavtalet)

Befintliga tillval som kan vara stöd i äldres boende

Anslutningar för tvätt- och diskmaskin (29 kr/mån per installation 2006)

Jordat eluttag med jordfelsbrytare i badrum (15 kr/mån)

Säkerhetsdörrar och säkerhetsgrind (Olika utföranden och priser)

Fönsterlås (7 kr/mån)

Balkonglås (18 kr/mån)

Bilaga 3

Tekniskt stöd som underlättar ett kvarboende - exempel

<i>Installation</i>	<i>Funktion</i>	<i>Möjligt tillval alt. bostadsanpassning</i>
Bildporttelefon	Visar med ljud och bild vem som är vid porten eller ytterdörren. Man kan koppla till TV för större bild. Det finns möjlighet till fler skärmar i hemmet.	Ja. Kan installeras per port och lägenhet. Kommer trådlösa installationer.
Påminnelsepanel	Paneler som visar att man låst dörrar och/eller fönster. Eller indikerar valda funktioner i hemmet som är på eller ej.	Ja. Larmfirmor/leverantörer har enkla och anpassningsbara paneler. Installationer kan göras i huvudsak trådlösa.
Bortalås	Kopplar bort valda funktioner i hemmet såsom el, vatten mm vid låsning av ytterdörren.	Ja. Det är en större installation med ingrepp i låskista med ledningar till säkringsskåp. Brytaren kan sedan användas till andra påminnelse-system.
Bortanyckel	Under utveckling. En speciell nyckelbricka visar om man har låst eller ej.	Ja. Efter att utvecklingen slutförts. Vi strävar efter minsta möjliga ingrepp i lås och dörr.
Påminnare med tal-meddelande	Magnetbrytare som startar förinspelat meddelande när man öppnar dörren.	Ja. Men den är mer lämplig som ett egenköp.

Ovan angivna hjälpmedel/installationer testas idag inom ramen för projektet ”Hemma med IT”. Förutsatt att dessa hjälpmedel klarar de tester som genomförs föreslås en eller flera bli tillval för främst äldres boende men även för övriga kunder.

Bilaga 4

Förslag till policy för äldres boende

1.1 Bakgrund

Den ökande andelen äldre bland befolkningen i Sverige som helhet och i Stockholm i synnerhet, gör frågan än viktigare om vilka krav och behov som är unika för denna kundgrupp och hur bostadsbolagen ska möta dessa.

En avsevärt ökande andel äldre boende kommer att medföra en ökad efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service i boendet och dess närområde. Eftersom de äldre - såväl idag som framöver - utgör en viktig kundgrupp för Svenska Bostäder har föreliggande policy tagits fram.

1.2 Syfte

Ett av Svenska Bostäders viktigaste mål är att vara den bästa hyresvärden i Stockholm. Ett annat viktigt mål är att medverka till att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Att erbjuda olika möjligheter för äldres boende ingår som en del i att kunna uppfylla dessa mål. Några av de framgångsfaktorer vi identifierat för att leva upp till visionen Svenska Bostäder - Värden för dig - är Personligt boende, Levande stadsdelar, Steget före, Tanke och känsla och inte minst Bra för Stockholm. Att kunna erbjuda ett bra boende för de som är äldre, även om behoven ser olika ut för olika människor, stämmer väl överens med vår vision och våra framgångsfaktorer.

Boende hos Svenska Bostäder ska bo bra hela livet. Det är Svenska Bostäders enkla filosofi. Därför har vi tagit fram en policy för hur vi kan erbjuda olika möjligheter att bo bra på äldre dar.

1.3 Omfattning och avgränsning

Denna policy omfattar samtliga anställda i företaget. Alla anställda ska ha vetskap om att det finns en policy för äldres boende. Var och en ska inom sitt ansvarsområde bidra till att Svenska Bostäder erbjuder ett bra boende för äldre. Funktionsansvaret för frågor rörande äldres boende inom Svenska Bostäder innehas av Affärsutveckling, vars uppgift är att samordna och stödja affärsområdena i det löpande arbetet.

Äldres boende inom Svenska Bostäder

- Svenska Bostäder ska arbeta med åtgärder, som underlättar ett kvarboende för äldre hyresgäster i nuvarande bostad, fastighet eller stadsdel så länge de önskar.
- Svenska Bostäder ska erbjuda samlat seniorboende i mindre omfattning motsvarande efterfrågan för sådant boende.
- Svenska Bostäder ska på olika sätt förmedla information till äldre om olika boendeformer, möjligheter att byta bostad och vart man ska vända sig i dessa frågor.
- För att kunna tillgodose äldres behov av ändamålsenliga bostäder ska Svenska Bostäder kontinuerligt erbjuda att omvandla befintliga hyreskontrakt till s.k. seniorbostadskontrakt innebärande vissa anpassningar av bostäderna utifrån äldres behov. Detta gäller även i samband med ombyggnader. Ändamålsenliga bostadslägenheter med hög tillgänglighet öronmärks för äldres boende.
- Samlade seniorboenden inom Svenska Bostäder ska ge förutsättningar för och främja gemenskap, trivsel och trygghet för de boende. Svenska Bostäder kan initialt medverka till att få igång verksamheter. Därefter ska de boende i samlade seniorboenden driva sin egen verksamhet.
- I den dagliga verksamheten ska olika företrädare för Svenska Bostäder vara lyhörda för och särskilt beakta de äldres behov, primärt i boendet och dess närområde. Sekundärt ska Svenska Bostäder samverka med andra aktörer i stadsdelarna för att söka åstadkomma en god boendemiljö för de äldre (lokal service, kollektivtrafik, mötesplatser mm).
- Svenska Bostäder ska vara återhållsamt med seniorbostäder i nyproduktion, eftersom efterfrågan till dagens kostnadsnivåer är mycket svag och förhållandevis få äldre vill bo med bara äldre. Vid lägre kostnadsnivåer i nyproduktion kan produktion av seniorbostäder övervägas. Beslut ska då föregås av en noggrann analys av behov och efterfrågan.