



Handläggare: Jerry Nilsson  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 26130  
jerry.nilsson@gfk.stockholm.se

2001-05-17

Dnr 00-763-1125:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Seniorboende i hyresrätt ”55+ bostäder”. Motion av Lars  
Furehed (s) 2000:13**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av motion 2000:13 med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

I motionen föreslås att berörda nämnder och styrelser uppdras att verka för att antalet seniorbostäder med hyresrätt i Stockholms stad ökar markant under den närmaste tioårsperioden genom nybyggnad och ombyggnad av befintliga fastigheter.

Gatu- och fastighetsnämnden medverkar allmänt till bostadsförsörjningen genom de markanvisningar som nämnden svarar för. Det är dock upp till byggherren att avgöra upplåtelseformen.

Kontoret kan inte aktivt medverka till att boende skapas för särskilda behovskategorier såsom seniorboende. Det torde dock vara möjligt för de kommunala bolagen. Att skapa boende för vissa boendekategorier kan dock ytterligare bidra till en ökad segregation på bostadsmarknaden.

## Remissen

Motionen har remitterats till, förutom gatu- och fastighetsnämnden, Stockholmshem, Familjebostäder, Svenska Bostäder och äldreomsorgsberedningen.

## Motionen

I motionen anförs att vi går mot en ”äldreexplosion” inom några år när alla 40-talister blir pensionärer. Det blir ett ökat behov av olika former för äldreboende. Många fastigheter i det äldre bostadsbeståndet saknar hiss och har brister vad gäller tillgängligheten. För att underlätta ett kvarboende för de äldre blir det nödvändigt med ombyggnads- och upprustningsåtgärder. Ett boende, typ seniorboende, där de äldre själva deltar i och ansvarar för arbetsuppgifter kring det egna boendet är en viktig del i skapandet av bra boendemiljö. I motionen anförs följande fördelar med seniorboende:

- Grannarna är över 55 år.
- Boende är i samma livssituation, ger samvaro och gemenskap.
- Många är hemma på dagtid- trivsamt och tryggt om något händer.
- Lugnt om nätterna.
- Möjlighet att umgås på hemmaplan.

I motionen anförs vidare att de seniorbostäder som för närvarande färdigställs inom kommunen är nästan genomgående bostadsrätter. Bostäder med hyresrätt byggs endast marginellt. Det konstateras vidare att flertalet av de äldre ej har möjlighet finansiera köp av bostadsrätt.

Mot bakgrund av ovanstående förhållanden föreslår motionären att det uppdras åt berörda nämnder och styrelser att verka för att antalet seniorbostäder med hyresrätt i Stockholms stad ökar markant under den närmaste tioårsperioden genom nybyggnad och ombyggnad av befintliga fastigheter.

## Kontorets synpunkter

### 1. Markpolicy

Gatu- och fastighetsnämnden medverkar aktivt till bostadsförsörjningen genom att anvisa mark för bostadsbebyggelse. Enligt stadens markanvisningspolicy ska staden medverka till ökad valfrihet i val av bostadsform. Vid ny bostadsbebyggelse bör därför utbudet av blandade upplåtelseformer utökas. Stadens övergripande målsättning är att uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel.

Vid hyresrättsupplåtelse av bostäderna väljer byggherren själv mellan förvärv och tomträttsupplåtelse av marken. Kontoret vill påpeka att tomträttsformen är mycket förmånlig för byggherren i förhållande till att köpa marken.

I policyn anges vidare att markanvisning kan ges till såväl enskilda byggherrar som de kommunala bolagen.

## 2. Hyresrätt/bostadsrätt

Kontoret kan konstatera att intresset för att producera bostäder med hyresrätt i dag är svagt hos privata byggherrar.

En orsak kan vara det faktum att byggherren har svårt att få täckning för sina kostnader via hyresuttaget. Kanske kan det av regeringen föreslagna investeringsbidraget positivt bidra till en ökad produktion av hyresrätter. Bidraget lär dock vara förknippat med motprestationer från kommunens sida. Närmare regler för detta avses redovisas under juni månad.

## 3. Kvarboende

För att öka möjligheterna för äldre att bo kvar i sin lägenhet kan en anpassning till den enskildes behov ske via det kommunala bostadsanpassningsbidraget. Vad gäller mer generell anpassning av fastigheten såsom installation av hiss visar erfarenheten att de ekonomiska förutsättningarna ofta är otillräckliga.

## 4. Serviceutbud

Det är tyvärr en allmän tendens att utbudet av närservice i form av närbutiker, banker m m i äldre bostadsområden minskar. Därför behövs ofta området kompletteras med ny bebyggelse och barnfamiljer så att köpkraften ökar.

## 5. Seniorboende

Om det finns behov av en satsning på bostäder typ seniorboende i hyresrätt "55+ bostäder" får detta klarläggas genom särskilda studier och utredningar. Kontoret kan för sin del ej påverka fastighetsägare att omvandla vissa fastigheter till seniorboende enligt förslag i motionen. De kommunala bolagen torde dock inom ramen för sin allmännyttas kunna medverka i sådana fall. Kontoret vill erinra om att Stockholms Stads Bostadsförmedling AB som har att förmedla hyreslägenheter nyligen har avskaffat indelning av de bostadssökande i olika behovskategorier. Att medverka till att bostadssökande 55+ ska åtnjuta särskilt boende kan bidra till den ökade segregationen på bostadsmarknaden.

Kontoret konstaterar slutligen att staden inte kan påverka upplåtelseform för bostäder på annat sätt än att stödja produktion av hyresrätter genom att erbjuda byggherrarna tomträttsupplåtelse av marken.

SLUT