



VARMT VÄLKOMEN TILL SEMINARIUM OM

DEN NYA GENERATIONENS SENIORBOENDE

Ulrika Heindorff (M), Malin Höglund (M) och Larry Söder (KD)

- ✓ *Hur ser nästa generations trygghetsboende ut för att möta framtidens krav och behov?*
- ✓ *Hur möjliggörs en utbyggnad av ändamålsenliga bostäder utan ökade samhällskostnader?*
- ✓ *Hur kan de boende själva skapa goda förutsättningar för hälsa och gemenskap?*
- ✓ *Hur kan fastighetsägaren få rimlig lönsamhet samtidigt som boendekostnaderna hålls på en skälig nivå?*

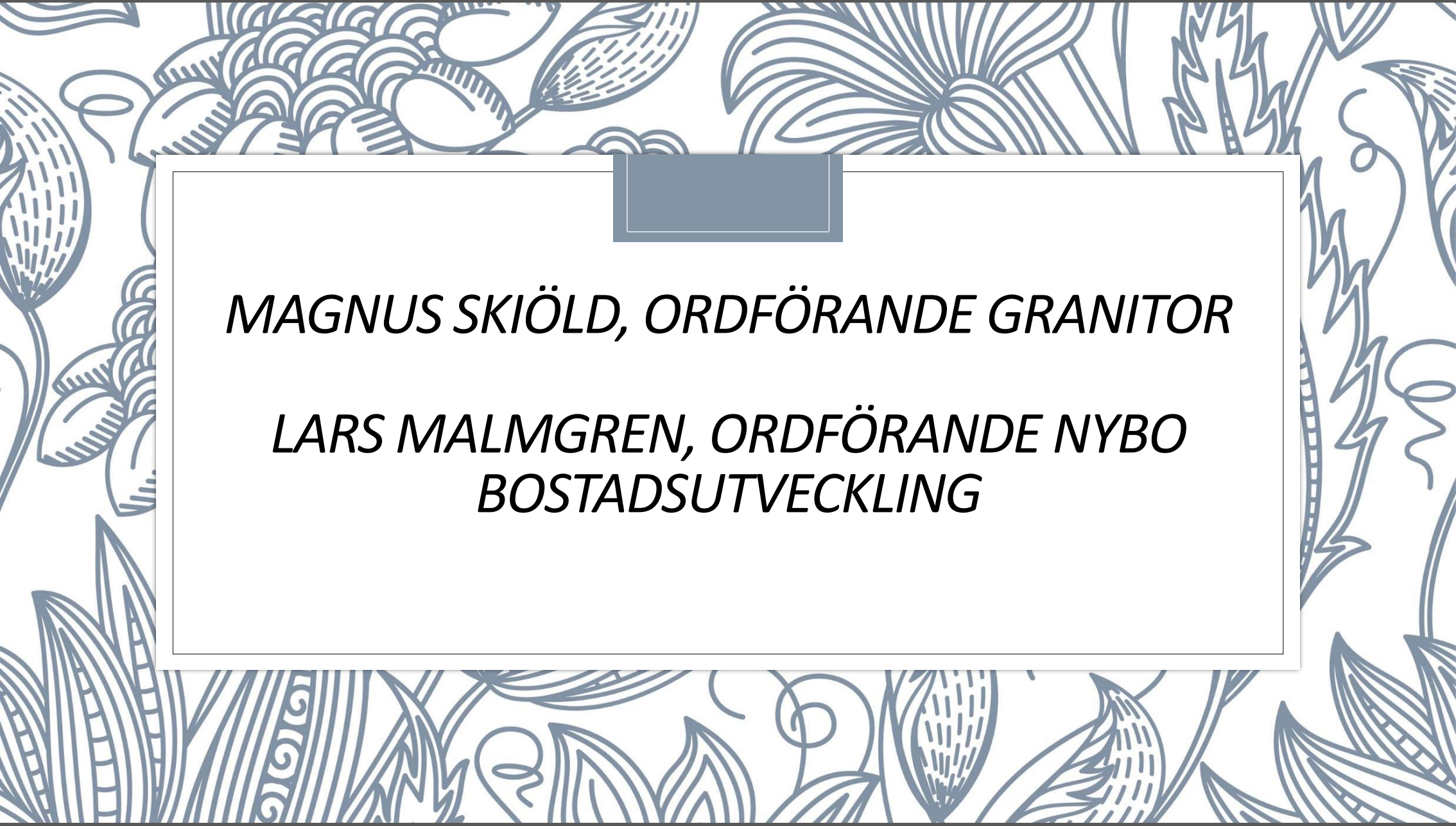


Ulrika Heindorff (M)

Malin Höglund (M)

Larry Söder (KD)

Föredragare: Magnus Skiöld, ordförande Granitor & Lars Malmgren, ordförande Nybo bostadsutveckling

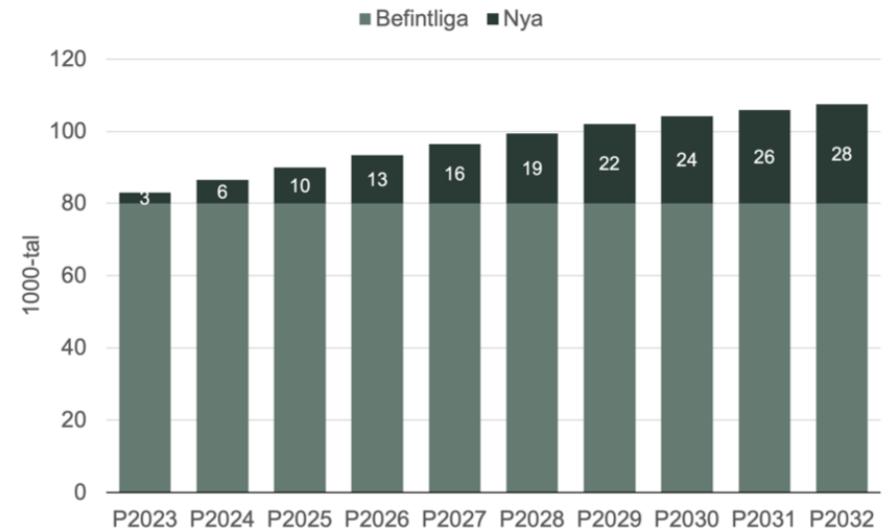


MAGNUS SKIÖLD, ORDFÖRANDE GRANITOR

*LARS MALMGREN, ORDFÖRANDE NYBO
BOSTADSUTVECKLING*

Snabbfakta om boendevillkoren för 65+

- Andelen 65 år och äldre i särskilt boende har minskat från 7,5% till 3,5% under 2000-talet
- Vårdföretagarna bedömer ett ökat behov av SäBo med drygt 24 000 nya platser till 2030
- Behovet av seniorbostäder bedöms idag till 250 000 enligt tidigare utredning
- 112 kommuner (ca 40%) saknar trygghetsboenden
- 40% kvinnor / 30% män över 85 år känner ensamhet och isolering
- Medelåldern bland 65 + har ökat med 10 år sedan 1970



Tabell 6.2 Behov av fler bostäder till seniorerna fram till år 2030

Åldersgrupp	Prognostiserad Befolkningsökning	Bostadsbehov per 100 personer	Behov av bostäder
65-74 år	35 967	65	23 500
75-84 år	304 155	72	217 600
85-94 år	136 403	83	113 200
95+ år	6 009	91	5 500
Totalt	482 534		359 700

Källa Vårdföretagarna, (SOU 2015:85)

Bedömt behov av nya anpassade bostäder för 65 +

- Andelen 65 + ökar med drygt 245 000 fram till 2030, idag ca 2,2 miljoner
- Över hälften bor i småhus
- Behov av att öka bostadsbyggandet av flerfamiljshus
- Behov av att nyttja befintliga bostäder och planera för flyttkedjor
- ***Vår bedömning är att Sverige skulle behöva 100 000 nya seniorboenden fram till 2030***



Möjligheter till förbättrad kommunalekonomi

Nya generationens trygghetsboenden

- ✓ Skjuter helt eller delvis fram behovet av nya särskilda boenden
- ✓ 25 000 nya boenden i särskilda boenden 2030 skulle öka kommunernas kostnader med ca 38 miljarder
- ✓ Ökade hemtjänstkostnader för stöd i befintliga bostäder skulle öka kommunernas kostnader med ca 3 miljarder
- ✓ Behöver tillgodose behoven hos den nya generationen seniorer

Tabell 1 Flyttning från ordinärt boende och serviceboende till särskilt boende med heldygnsomsorg under ett år per åldersgrupp och kön, Kungsholmen, totalt 2002–2006.

		Antal personer	Antal som flyttat	Procent flyttande
Åldersgrupper				
Ord.boende	65–74 år	347	17	4,9 %
	75–84 år	1 234	101	8,2 %
	85– år	2 041	217	10,6 %
	S:a	3 622	335	9,2 %
Serviceboende	65–74 år	71	3	4,2 %
	75–84 år	281	5	1,8 %
	85– år	561	26	4,6 %
	S:a	913	34	3,7 %
Totalt	65–74 år	418	20	4,8 %
	75–84 år	1 515	106	7,0 %
	85– år	2 602	243	9,3 %
	S:a	4 535	369	8,1 %

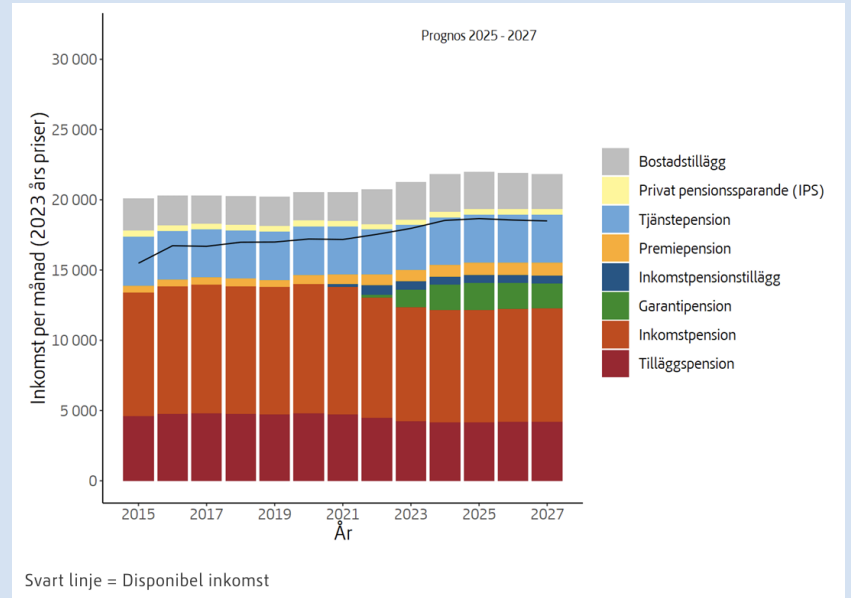
Källa SOU 2007:103

Seniorers hushålls- och boendeekonomi

- Ökande svårigheter att få bostadslån
- Snårig hantering av bostadstillägg
- Bostadshyran för ensamstående bör inte överstiga 9 800 kr/månad
- Upplåtelseinsatser motsvarar ca 25 % av produktionskostnaderna, eller ca 11 000 kr/kvm BOA
- Insats för 2 rok, 62 kvm blir 682 000 kr

Ensamstående kvinna

pension	18 200 kr
skatt	- 3 093 kr
<u>intäkter</u>	
pension efter skatt	15 107 kr
bostadstillägg	3 900 kr
summa inkomster	19 007 kr
<u>utgifter</u>	
hyra	9 800 kr
mat	3 330 kr
hygien, tandvård	700 kr
kläder	700 kr
fritid	600 kr
media	1 500 kr
hemförsäkring	180 kr
summa utgifter	16 810 kr
kvar till övrigt	2 197 kr



Prel. Siffror för 2023
Egen bearbetning

Källa; SCB, Pensionsmyndigheten, 2024

EN SNABB BOENDEKALKYL

Nybyggda kooperativa hyresrätter

Trygghetsboenden 2023 års nivå - exempel

Lägenhet 3 rok

Lugnet Höganäs 70 kvm

HYRA	9 043 kr
UPPLÅTELSEINSATS	550 000 kr

Fyra Famnar, Viken 72 kvm

HYRA	9 583 kr
UPPLÅTELSEINSATS	690 000 kr

Väderkvarnen Simrishamn 70 kvm

HYRA	8 826
UPPLÅTELSEINSATS	778 000 kr

Nybyggda hyresrätter

Lägenhet 3 rok	75 kvm
Hyra per månad	13 737 kr

KHR innebär lägre månadskostnad än i hyresrätten

Nybyggda bostadsrätter

Lägenhet 3 rok	75 kvm
Avgift per månad	5 115 kr (818 kr/kvm)
Insats	3 300 000 kr (44 000 kr/kvm)

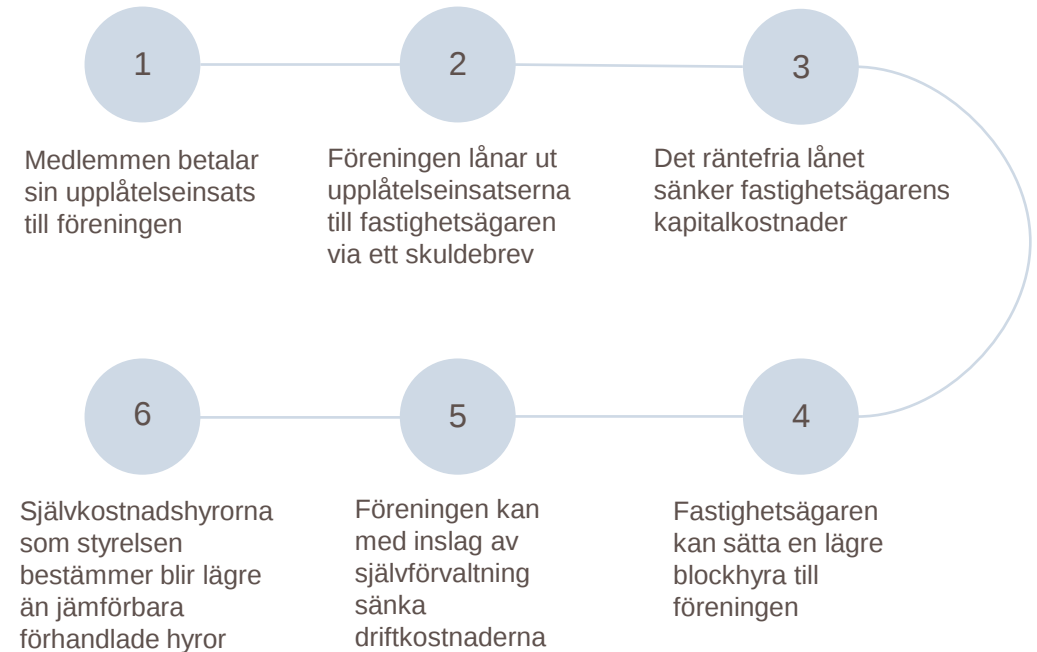
KHR innebär lägre insats än bostadsrätten

Källa: SCB, egna bearbetningar

Unik samverkan i gemenskap



NYA GENERATIONENS BOENDEFORM I SVERIGE





Unik och hållbar kalkyl för de boende, för föreningen, fastighetsägaren och för kommunen

- Lägre insats än i bostadsrätt, lägre månadskostnad än i hyresrätt.
- En trygg investering med låga driftskostnader genom föreningens självförvaltning.
- Fastighetsägarens kapitalkostnader sänks, avgörande för klara stora investeringar!
- Lägre kostnader för särskilda boenden och hemtjänst
- Bättre markutnyttjande och kommunekonomi genom att bef villor frigörs och bef infrastruktur återutnyttjas

- Föreningen är hyresvärd och medlemmarna bestämmer
- Föreningen hyr ut lägenheter med kooperativ hyresrätt
- Styrelsen beslutar om bostadshyrorna
- Spekulationsfria upplåtelseinsatser
- Föreningen beslutar över förvaltningen
- Överskott tillfaller föreningen
- Föreningen kan ha egna värdinnetjänster där kommuner idag betalar ut lokala bidrag





En boendeform med social hållbarhet i fokus

- Självbestämmande och inflytande
- Meningsfullhet och delaktighet
- Motion (hjärna och kropp) och relationer
- Kost och måltider

BOENDEFORMEN OCH UPPLÅTELSEFORMEN GÖR SKILLNAD

Totalt resultat sammanslaget alla år:
Fyra famnar KHR



NKI

Antal svar 35
Svarsfrekvens: 78%

	Bransch Sverige	Granitor	Fyra famnar KHR
	2024	2024	
NKI	73	78	81
Lojalitet	75	82	82
Förväntningar	80	82	84
Prisvärdhet	75	79	85
Faktor Bostaden	76	76	79
Faktor Utanför Bostaden	72	80	85
Faktor Inredningsval	74	73	
Faktor Informationsmaterial	78	78	80
Faktor Personal	80	83	89
Faktor Pålitlighet	76	80	84
Faktor Felanmälan	74	76	81
Antal svar	1036	119	35



*Inflytande och delaktighet stärker trygghet och social gemenskap.
Boverket 2005*

Förbättra förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

Från	Till
Att vara avsedda för en i hushållet som fyllt 65 år	Att vara avsedda för en i hushållet som uppbär pension
Stöd ges i mån av medel	Stöd garanteras efter beslut av utsedd myndighet
Stöd kan ges till särskilda boenden	Stöd enbart ges till seniorbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden
Stöd får inte kombineras med andra statliga stöd	Stöd får ges till projekt med stöd från Boverket eller Naturvårdsverket
Stöd får lämnas upp till 50 kvm BOA	Stöd får lämnas upp till 70 kvm BOA

Förbättra förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

Från	Till
Stöd får lämnas för högst 20 kvm gemensamma lokalytor per bostadslägenhet	Stöd får lämnas för högst 5 kvm gemensamma lokalytor per bostadslägenhet
	För bostäder avsedda för delningsboende utgår ett belopp med 150 000 kr per person
När ett projekt är färdigställt ska länsstyrelsen besluta om utbetalning efter särskild ansökan.	När ett projekt är påbörjat ska Boverket besluta om löpande utbetalningar enligt godkänd ansökan.
	Ersättning för lokalhyresbidrag samt värd/värdinnan kan utgå till fastighetsägare och kooperativa hyresrättsföreningar för att genom aktiviteter erbjuda stimulans och innehåll i vardagen för de boende

Camilla Lindgren,
affärsområdeschef, äldreomsorgen i Höganäs kommun

Susanne Iwarsson,
professor, Lunds universitet

*Solveig Zander, v ordf &
Fredrik von Platen,* boendesakkunnig,
SPF Seniorerna

Anna Broman
näringspolitisk expert, Byggföretagen



REFORMERA KOOPERATIV HYRESRÄTT

- *Lagfartskostnad lika med Brf (1,5% isf 4,25%),*
lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 8 §
- *Förenkla regelverk kring självförvaltning,*
Inkomstskattelagen (1999:1229) 8 kap 31 §
- *Möjliggör pantsättning av upplåtelseinsatsen,*
Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt
- *Möjliggör tidigare återbetalning av upplåtelseinsatser vid succession ,*
Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt
- *Inför skyldighet att redovisa ekonomiska planer även vid nyproduktion,*
Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt
- *Likställ andelsinsats i Khr med Brf vid framskjuten reavinstbeskattning,*
Inkomstskattelagen (1999:1229) 47 kap



CAMILLA LINDGREN

AFFÄRSOMRÅDESCHEF, ÄLDREOMSORGEN I
HÖGANÄS KOMMUN

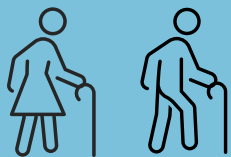
HÖGANÄS IDAG



28 000 invånare



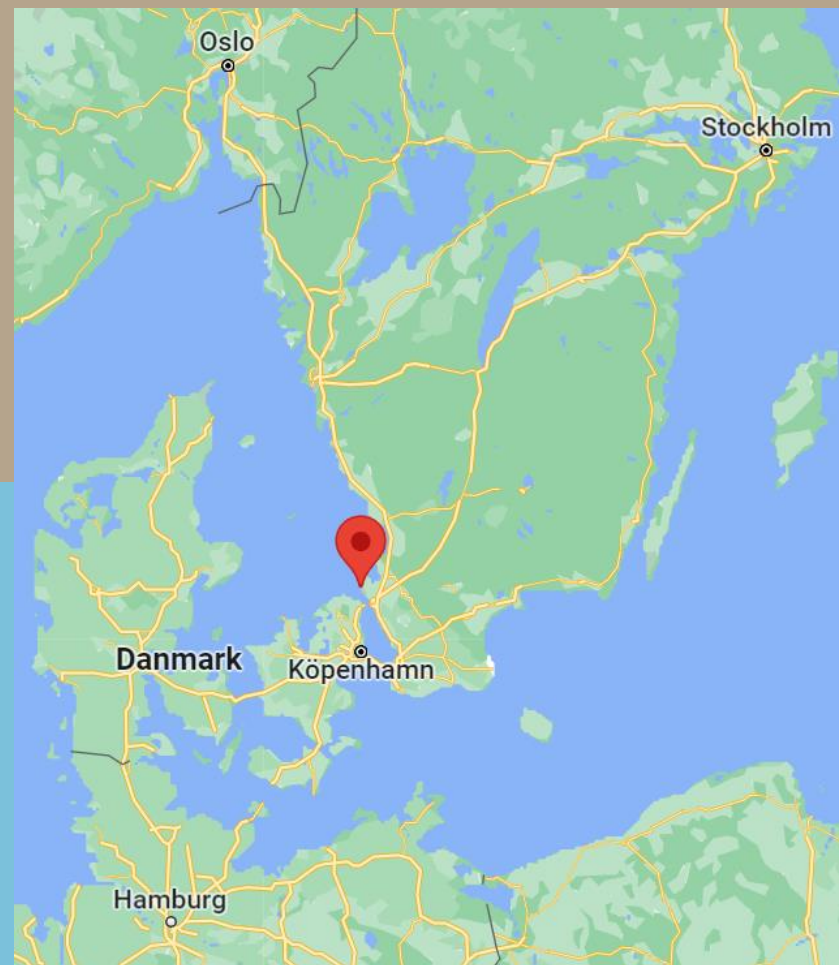
Stad och landsbygd
Pendlingskommun



7600 ↑ 65 år
(≈ 27 %)



Generellt lättare behov
av insatser



HÖGANÄS - VÄL VÄRT ATT INVESTERA I



HÖGANÄS
omsorg AB



HÖGANÄS
KOMMUN

BOENDEFORMER I HÖGANÄS

TRYGGHETSBOENDE/HYRESRÄTT



KOOPERATIV HYRESRÄTT



HÖGANÄS - VÄL VÄRT ATT INVESTERA I



FÖREBYGGANDE ARBETE

ANHÖRIGSTÖD



TRYGG HEMMA



HÖGANÄS - VÄL VÄRT ATT INVESTERA I



SUSANNE IWARSSON,
PROFESSOR, LUNDS UNIVERSITET

Om åldrande, boende och hälsa: Var vill vi bo när vi åldras?

SUSANNE IWARSSON, PROFESSOR, INSTITUTIONEN FÖR HÄLSOVETENSKAPER,
PROFILOMRÅDET PROAKTIVT ÅLD RAND E & NATIONELLA FORSKARSKOLAN OM ÅLD RAND E OCH HÄLSA



Är vanliga bostäder lämpliga att åldras i?

Där 95% av alla 65+ faktiskt bor...

	Flerbostadshus (n=416)			Enfamiljshus (n=193)		
	Byggt före 1960	Byggt 1960-1979	Byggt 1980 och senare	Byggt före 1960	Byggt 1960-1979	Byggt 1980 och senare
Trappor/trappsteg måste passeras i entrén (%)	66	39	13	80	58	46
Trösklar, steg eller höjdskillnader mellan rum i bostaden (%)	65	56	29	82	83	81
Stödhantag saknas vid bad/dusch/toalett (%)	52	44	55	79	86	81
Badkar istället för dusch (%)	55	48	30	35	28	4

Socialt hållbara bostäder – vad tycker äldre personer?

- Stärka det sociala stödet
- Tillhandahålla olika möjligheter till aktivitet i närområdet
- Förbättra tillgängligheten till publika miljöer och kollektivtrafik
- Uppmuntra och stödja fysisk aktivitet
- Uppmuntra till användning av modern teknik



RELOC-AGE: Vilken betydelse har val av boende och flyttningar för aktivt och hälsosamt åldrande?



Vetenskapsrådet

FORTE!

Forskningsrådet för
hälsa, arbetsliv och välfärd

Ribbingska Minnesfonden

SENIORENA

PRO

KARLSHAMNSBOSTÄDER

Nyckeln till ett bra boende!

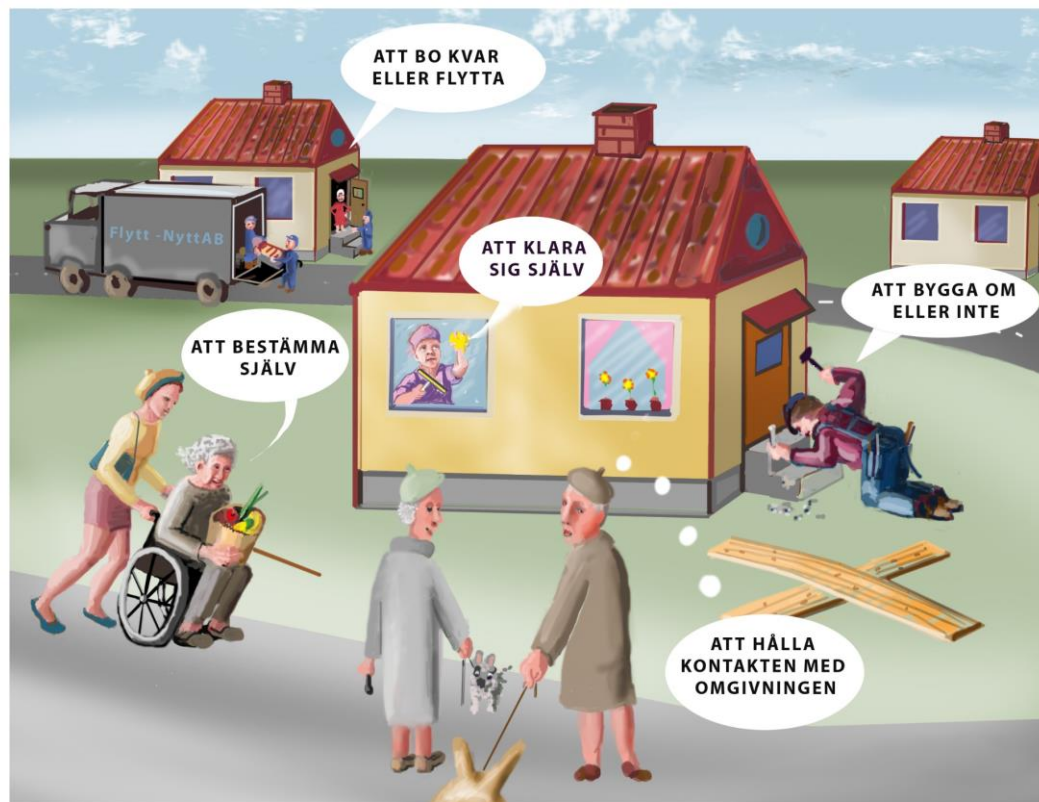


Riksbyggen
Rum för hela livet

öBo **miThings**
Hem för dig

 **ÖSTERSUNDS KOMMUN**
STAAREN TJÆLTE

 **Härnösands
kommun**



Vetenskapligt huvudansvarig: S. Iwarsson
Projektledare: G. Gefenaite, M. Kylberg, M. Zingmark

Skäl att vara listad med intresse för flytt

Svarsalternativ	N=1 964 (%)
Önskar en mer attraktiv bostad	354 (18)
Vill ha bättre möjligheter att engagera sig i aktiviteter	324 (16)
Vill bo på en våning	319 (16)
Vill/orkar inte ta hand om nuvarande bostad	256 (13)
Vill ha bättre tillgång till samhällstjänster	249 (13)
Vill bo närmare familj och/eller vänner	211 (11)
Hälsoskäl	175 (9)
Ekonomiska skäl	153 (8)
Känner sig ensam i nuvarande bostad	97 (5)
Ändrat civilstånd	90 (5)
Brist på kollektivtrafik i närheten	81 (4)

(Riksbyggen, Karlshamnsbostäder AB, Örebrobostäder AB; 55+, medelålder 69 år)

Faktorer av betydelse för intention att flytta

- Hög grad av användbarhet i nuvarande bostad = **mindre** flyttintention
- En person i hushållet = **ökad** flyttintention
- Mindre nöjdhet med transportmöjligheter = **ökad** flyttintention
- Boende i tätort eller stad = **ökad** flyttintention jämfört med landsbygd

Skillnaderna tätort/stad-landsbygd bekräftas även av studier i avfolkningsbygder - att kunna bo kvar är positivt för livskvaliteten



Vilken typ av bostad önskar man flytta till?

Önskad bostadstyp	Övergripande (N=1 247)
Bostadsrättslägenhet	844 (67.7%)
Hyreslägenhet	538 (43.1%)
Radhus/kedjehus/parhus	220 (17.6%)
Friliggande villa/hus/gård	133 (10.7%)
Kollektivhus/kooperativt boende	105 (8.4%)
Annat	75 (6.0%)



Notera: Trygghetsboende är en problematisk term i enkätundersökningar – låg giltighet och tillförlitlighet

Viktiga egenskaper i bostad man vill flytta till

Topp fyra egenskaper (25 totalt)

Balkong/uteplats 83%

Hiss om en trappa upp eller högre
60%

Goda parkeringsmöjligheter 51%

Att bostaden är i ett plan 50%

Botten fyra egenskaper (25 totalt)

Att bostaden är utformad med tanke på
funktionsnedsättningar 9%

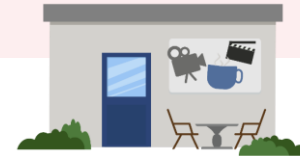
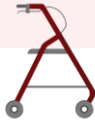
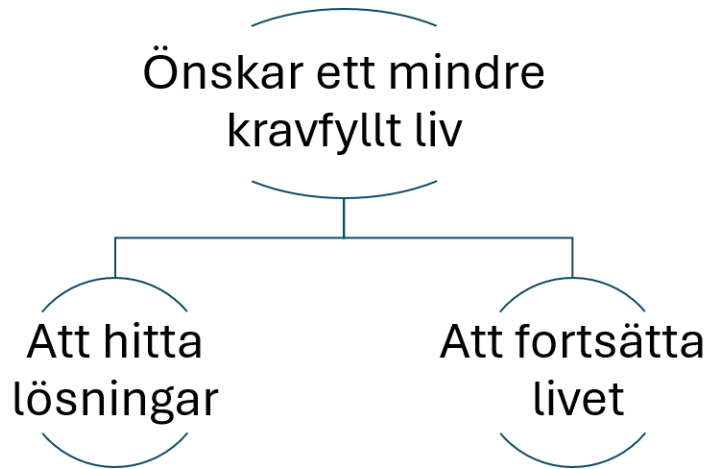
Plats för sociala arrangemang 8%

Att man kan vara med och påverka utformningen 4%

Att hyresvärden initierar fritidsaktiviteter 2%



Vad berättar personer som nyligen flyttat?



Några reflektioner

- Vilka planerar vi för – dagens eller morgondagens äldre?
- Många faktorer har betydelse – mycket stor variation
- Förutsättningar för aktivitet – användbarhet, möjliggöra aktiviteter, transporter
- I vilken omfattning kan behov och önskemål tillgodoses med nyproduktion av trygghetsbostäder?



susanne.iwarsson@med.lu.se

<http://www.case.lu.se>

SYDSVENSKAN



MALMÖ LUND OMKRETSEN SPORT EKONOMI OPINION KULTUR & NÖJEN SKÅNE SVERIGE ÅSIKTER HEMMA RESOR REPORTAGE FAMILJ

AKTUELLA ÄMNEN LÄGET I TRAFIKEN • MFF I ALLSVENSKAN • PANAMADOKUMENTEN • HÄR SKER FLEST CYKELOLYCKOR •

"Sverige har inte råd att bygga en enda ny bostad som inte fungerar för 80- eller 90-åringar."

AKTUELLA FRÅGOR Att det ska finnas särskilt anpassade bostäder som alla äldre ska kunna flytta till är en utopi. Alla vanliga bostäder måste kunna fungera för samtliga åldersgrupper.

Det skriver Susanne Iwarsson, professor i gerontologi vid Lunds universitet.



DELA

0



TWEETA





SOLVEIG ZANDER -
VICE ORDFÖRANDE

FREDRIK VON PLATEN -
BOENDESAKKUNNIG,
SPF SENIORERNA



ANNA BROMAN

NÄRINGSPOLITISK EXPERT,
BYGGFÖRETAGEN

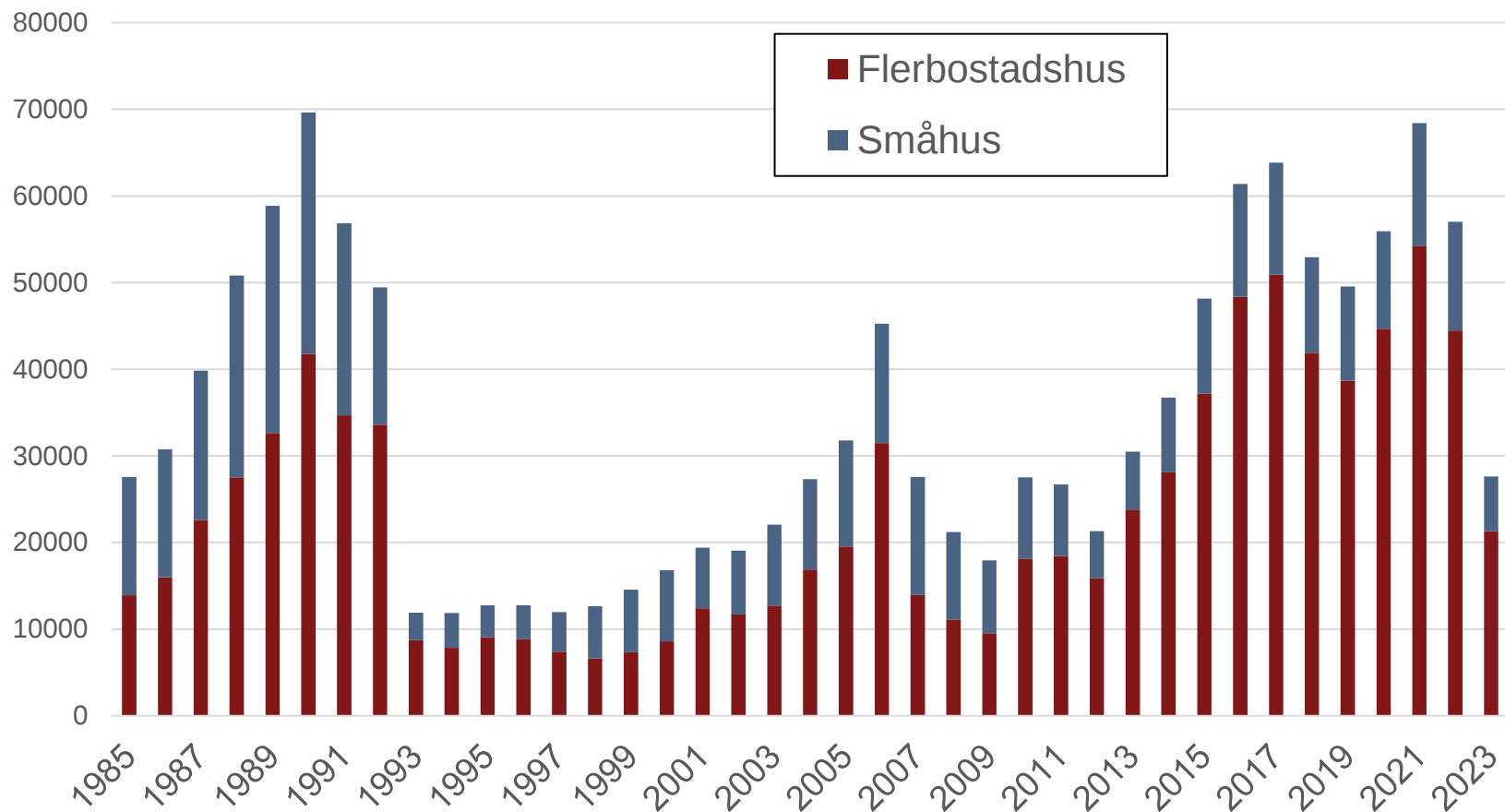
A photograph of a modern building facade with large glass panels and metal structural elements. The image is used as a background for the title slide.

Den nya generationens bostäder för äldre

Anna Broman, Näringspolitisk expert, Byggföretagen

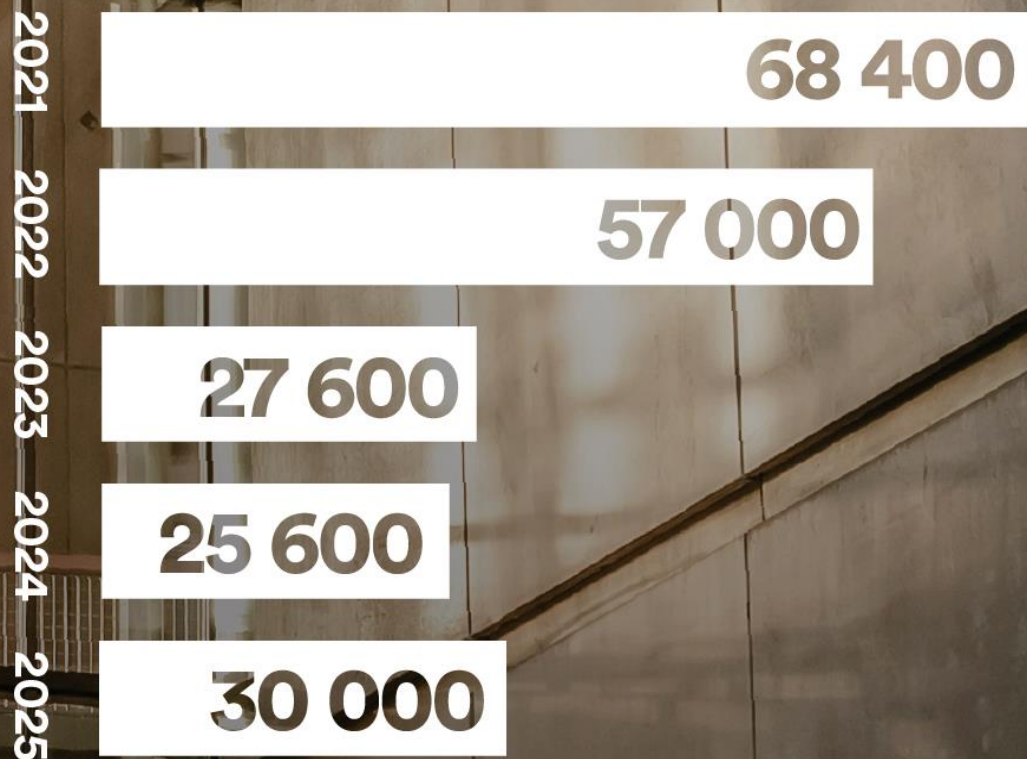
BYGGFÖRETAGEN

Antal påbörjade bostäder 1985-2023



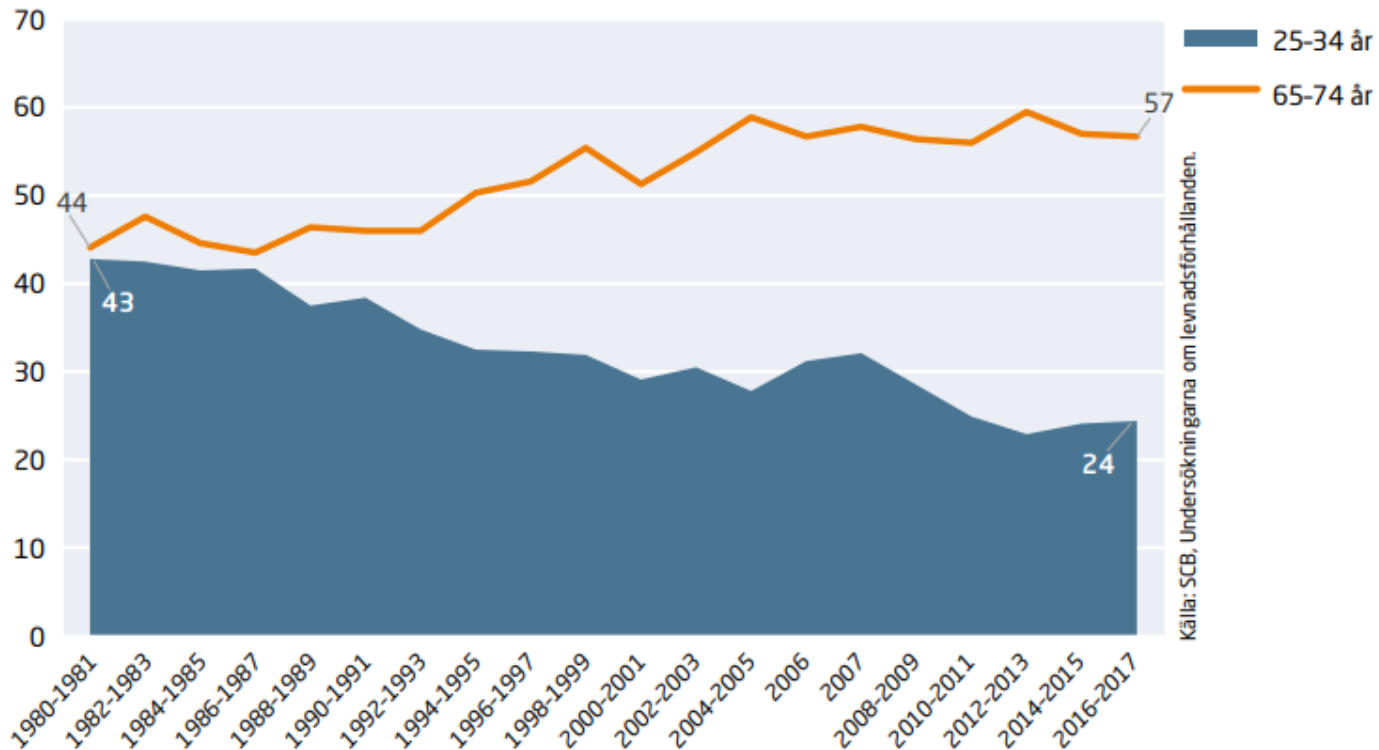
Antal påbörjade bostäder

Prognos 2024 och 2025



Andel i äganderätt

Figur 3. Andel som äger sitt boende i åldersgrupperna 25-34 respektive 65-74 år, 1980-2017.
Procent.



Källa: SCB, Undersökningarna om levnadsförhållanden.

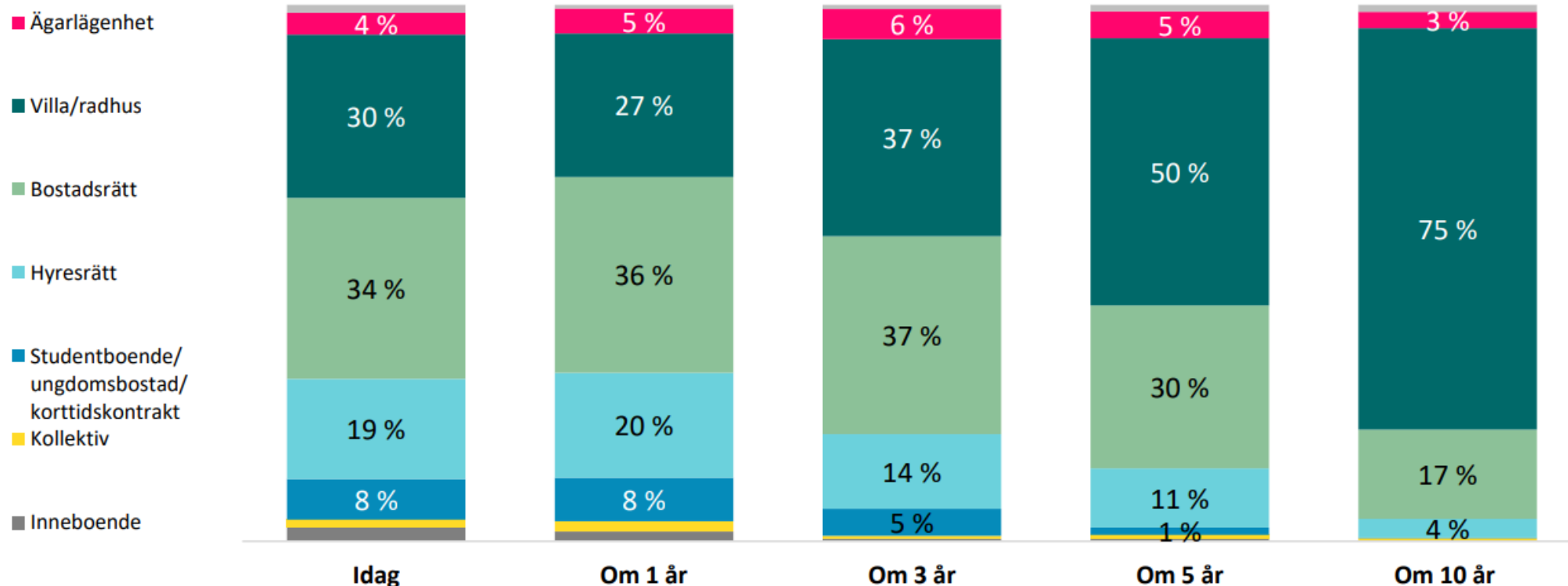
2023

26,7 procent i
åldersgruppen 25-34 år

55 procent i åldersgruppen
65-74 år

Stor andel unga skulle helst vilja bo i villa/radhus om 10 år

FRÅGA: Om du fritt fick välja, hur skulle du helst vilja bo...



BAS: Samtliga (n=1006)

A family consisting of a man, a woman, and two children are in a bright, modern room with light-colored walls and a wooden floor. The man is holding a young child and pointing towards a large window. The woman and another child are standing near the window, looking out. There are two large cardboard boxes on the floor, one on the left and one on the right. The room has a high ceiling and a white radiator under the window. The overall atmosphere is warm and hopeful.

**Rätt boende i
rätt skede av livet**

BYGGFÖRETAGEN

BYGGFÖRETAGEN

A low-angle photograph of a construction site at sunset. On the left, a modern building with a grid-like facade of vertical and horizontal lines rises. In the center and right, several large tower cranes are silhouetted against the bright, hazy sky. The sun is low on the horizon, creating a strong lens flare and illuminating the scene with a warm, golden light. The overall composition emphasizes the scale and activity of the construction industry.



PANELSAMTAL OCH FRÅGOR



TACK FÖR ATT NI KOM!

AVSLUTNING