

Här vill jag bo



En utvärdering av det statliga investeringsstödet för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden 2010 - 2025

Förord

Det statliga investeringsstödet för äldres boende (SFS 2016:848) har riktats till såväl särskilda boendeformer som för boenden på den ordinarie bostadsmarknaden.

Denna senare del av stödet infördes 2010 med syfte att ge ett nytillskott av anpassade bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna del av stödet har inte utvärderats sedan 2013.

Denna rapport syftar till att fylla denna kunskapslucka genom att redovisa vilka effekter statens åtagande har inneburit för de kommuner som upplåtit mark åt lokala projekt samt i vilken omfattning stödet har bidragit till nytillskott av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Vidare ge en utvärdering av stödets villkor och hur det bidragit till att tillgodose efterfrågan på anpassade bostäder.

Riksdagen har beslutat att från och med 2026 avsluta stödet. Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen, där andelen seniorer ökar med 230 000 fram till 2030, kan denna avveckling av stödet innebära kraftigt ökade kostnader för kommunerna och förlorade statliga intäkter genom utebliven byggmoms om anpassade bostäder inte byggs. Rapporten ger därför även konkreta förslag på hur ett nytt stöd för uppkomna merkostnader i produktionen skulle kunna utformas.



Denna rapport är framtagen av Nybo bostadsutveckling 2025 på uppdrag av Granitor Properties AB. Nybo är ett kunskaps- och bostadsutvecklingsbolag med inriktning på äldres boende.

Rapporten är skriven av bostadsexpert Lars Malmgren.

Innehållsförteckning

HÄR VILL JAG BO	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SAMMANFATTNING	4
STÖDETS SYFTE	5
KOMMUNALA EFFEKTER	6
SENIORBOENDEN GER LÄGRE OFFENTLIGA KOSTNADER OCH HÖGRE LIVSKVALITET FÖR ÄLDRE	8
ANPASSADE SENIORBOSTÄDER ÄR KOSTNADSDRIVANDE	9
FÖRDELNING AV STÖDET	10
FRAMTIDENS SENIORBOENDE	11
BEHOVET AV FRAMTIDENS SENIORBOENDE	13
ÖKAT BOSTADSBYGGANDE ÖKAR	14
STATENS NETTOINTÄKTER	14
AVVECKLING AV NUVARANDE STÖD	15
HUR HAR REGELVERKET FUNGERAT?	16
EN MER EFFEKTIV OCH KUNSKAPSBASERAD UTBYGGNAD AV SENIORBOSTÄDER	20
GOTLAND OCH HÖGANÄS	22
-TVÅ OLIKA VÄGVAL	22
REFERENSER	27

Definitioner

Serviceboenden

Fanns fram till 2008 med såväl hel- dygnsomsorg som ordinära bostäder liknande trygghetsboenden. Begreppet har ersatts med särskilda boenden eller trygghetsboenden.

Seniorbostäder

Samlingsbegrepp för alla bostäder som inte omfattas av någon särlagstiftning och är avsedda för personer över en viss ålder, **i denna rapport ett samlingsbegrepp även för trygghetsbostäder**

Trygghetsbostäder

Begrepp som infördes av utredningen SOU 2008:113 och som var ämnade att riktas till äldre som var oroliga, otrygga och socialt isolerade. Här skulle finnas tillgång till gemensamhetslokal med möjlighet till gemensamma måltider. Sedan 2018 kan även kommuner införa biståndsbedömda trygghetsboenden med tillstånd från IVO.

Särskilda boendeformer för äldre

Biståndsbedömda bostäder med hel- dygnsomsorg, i dagligt tal "säbo" eller vård- och omsorgsboende, efter förslag från utredningen 2008.

Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden

Övriga bostäder som inte omfattas av någon särlagstiftning eller är särskilt anpassade för äldre, upplåtna med ägande-, hyres-, bostads- eller kooperativ hyresrätt.

Sammanfattning

Rapporten analyserar effekterna av nuvarande stöd för seniorbostäder och föreslår framtida åtgärder för att främja bostadsutveckling för äldre personer.

Avveckling av nuvarande stöd

Regelverket kring nuvarande stöd har fungerat relativt väl, men det finns utrymme för förbättringar. Regelverket har i första hand varit inriktad på särskilda boenden. Stödet har inte utvärderats sedan 2013.

Syfte och effekter av stödet

Enligt förordningen (SFS 2016:848) syftar stödet till att främja en ökning av antalet bostäder för äldre genom ny- eller ombyggnad av hyresbostäder. År 2010 infördes en komponent för att ge ett tillskott av anpassade bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. I Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) från 2019 rapporterade 144 kommuner att det fanns cirka 11 000 trygghetsbostäder. Genom detta stöd har målet uppnåtts, och ytterligare trygghetsbostäder har tillkommit sedan dess. Enligt årets BME uppgav 179 kommuner att de hade trygghetsboenden. Tidigare studier har visat att andelen äldre som flyttar till säbo är lägre från seniorbostäder än från ordinarie bostäder, vilket helt eller delvis minskar behovet av fler säbo-platser i kommunen.

Utbetalningar och tilldelningar

Cirka 25 procent av de utbetalda anslagen under perioden 2018-2024 har använts för trygghetsboenden. Utöver de bidragsberättigade seniorboenden som byggts, har andra seniorbostäder tillkommit som riktar sig till en bredare målgrupp, ofta från 55 år och uppåt.

Behovet av trygghetsbostäder

Rapporten visar att 97 kommuner saknar trygghetsbostäder, samtidigt som andelen äldre fortsätter öka med ca 230 000 fram till 2034. Detta visar på ett tydligt behov av fortsatt stöd för att uppnå bättre balans och möta en stigande efterfrågan.

Slutsatser och rekommendationer

För att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder för äldre personer är det viktigt att fortsätta investera i denna typ av boenden. Ett fortsatt investeringsstöd är inte bara nödvändigt för att täcka det nuvarande underskottet av trygghetsbostäder, utan det är också lönsamt i längden för såväl staten som kommunerna. Genom att tillhandahålla anpassade bostäder för äldre kan man säkerställa att äldre personer bor i säkra och tillgängliga hem, vilket minskar risken för olyckor och hälsoproblem, som i sin tur minskar belastningen på vård- och omsorgstjänster.

Sammanfattningsvis rekommenderas en kunskapsbaserad bostadspolitik med ett reformerat investeringsstöd för seniorbostäder i en nära dialog mellan stat, kommuner, kommunala pensionsrådsråd och det lokala näringslivet.

Stödets syfte

Enligt förordningen (SFS 2016:848) har stödets syfte varit att främja en ökning av antalet bostäder för äldre personer genom ny- eller ombyggnad av hyresbostäder dels i form av särskilda boenden (säbo), eller för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden.

Denna senare del av stödet infördes 2010 med syfte att ge ett nytillskott av anpassade bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. I Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) från 2019 uppgav 144 kommuner att det fanns ca 11 000 trygghetsbostäder. Syftet med stödet har således uppfyllts. Härefter har ytterligare trygghetsbostäder tillskapats, se tabell 1.

finns inga krav på lokaler eller särskild tillgänglighetsanpassning.

I årets BME uppgav 179 kommuner att det fanns trygghetsboende i kommunen; Av dessa 179 kommunerna uppger 39 procent att det är balans på bostadsmarknaden för boendeformen och 54 procent säger att de har ett underskott på trygghetsbostäder. **Det är ett försämrat läge, jämfört med för två år sedan** då 43 procent uppgav att de hade underskott.

97 kommuner uppger att de saknar trygghetsbostäder, men nästan 50 procent av dessa uppger att det finns ett behov av trygghetsbostäder i kommunen.

Cirka 65 procent av de kommuner som uppger balans i utbudet av trygghetsbo

Belopp i mnkr		Ur Regleringsbrev		Ur Regleringsbrev	
År	Utbetalt belopp	Tilldelat Anslag	Bemyndigandebe- lastning 31/12	Tilldelat Bemyndigande	
2018	361,3	395,5	583	600	
2019	451,5	695,5	710	830	
2020	493,7	495,5	674	700	
2021	1 108,1	501+989,5	402* + 745	500* + 1 400	*Speciell politisk fördelning till Bostäder för äldre på ord marknaden
2022	597,9	280,5+710	285* + 638	336* + 864	*Speciell politisk fördelning till Bostäder för äldre på ord marknaden
2023	607,5	990,5	851,5	990	
2024	485,6	492,5	658,7	1 962	

Tabell 1 Utbetalningar och tilldelningar, Boverket 2025

Av utbetalda anslag under perioden 2018-2024 har ca 25 % använts för trygghetsboenden.

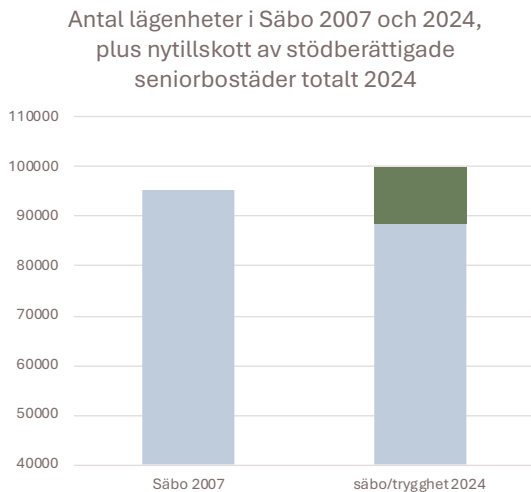
Utöver de bidragsberättigade seniorboenden som byggts, har andra seniorbostäder tillkommit vilka riktar sig till en bredare målgrupp, ofta från 55+. Dessa upplåts även med bostadsrätt och det

städer återfinns i kommungruppen övriga kommuner med färre än 25 000 invånare.

2/3 av landets kommuner uppger således att det saknas och/eller finns behov av trygghetsboenden. Bristen på alternativ gör att endast ca 6 % av seniorerna årligen flyttar till annat boende (Evidens 2021).

Kommunala effekter

Under åren 2007-2024 fanns även ett investeringsstöd för särskilda boenden, (säbo). Trots att större delen av investeringsstödet riktats till att ge ett nytillskott av säbo under perioden, minskade de facto antalet säbo med ca 6 700 platser. Kommunerna har med denna minskning idag minskat sina årliga driftskostnader för säbo med ca 8 Mdkr.



Tabell 2; antal platser i säbo 2007 samt 2024 tillsammans med tillskottet av seniorboendeplatser, Nybo 2025

Någon utvärdering av stödet till trygghetsbostäder har inte gjorts sedan 2013. Bokverket konstaterade då i en rapport att ca 25 % av stödet gick till trygghetsbostäder. Motsvarande andel gäller även för hela perioden.

Syftet att ge ett nytillskott på den ordinarie bostadsmarknaden får anses ha uppnåtts då minst 12 000 bostäder har byggts under perioden 2010-2024. Det kan heller inte uteslutas att dessa bostäder gjort det möjligt för kommuner att minska sin andel av säbo, se tabell 2.

Vid en jämförelse mellan andelen 65+ boende i säbo i fem kommuner, där minst tre trygghetsboenden tillskapats, mot motsvarande kommungrupp för landet, har Borås, Höganäs, Lidköping

och Växjö signifikant lägre andel 65+ i säbo, och Luleå har brutit en uppåtgående trend när trygghetsboenden uppförts.

Att vissa kommuner har lägre andel äldre i säbo jämfört med likvärdiga kommuner kan visserligen inte enbart förklaras av en större andel seniorbostäder. Bostadsbeståndet i övrigt, skillnader i folkhälsa och andra vård- och omsorgsinsatser spelar även in. Men tidigare studier, (SOU 2008:113) Bo bra hela livet, har visat att äldre boende i ordinarie bostäder flyttar tre gånger oftare till säbo, än äldre boende i seniorboenden. Senare fältstudier har bekräftat denna studie.

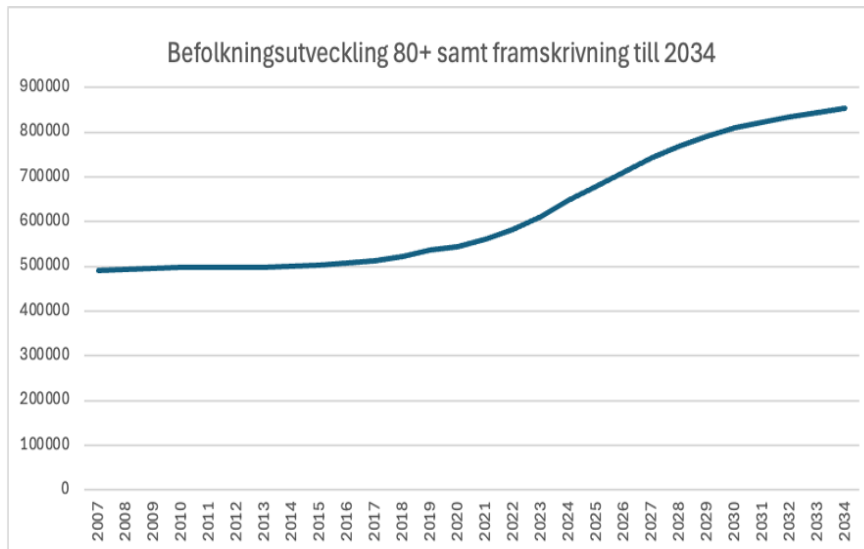
En ökad andel seniorboenden skjuter således, helt eller delvis, fram behovet av nya säbo framöver.

I det avslutande kapitlet redovisas svaren från en fältstudie utförd i Höganäs och Gotland, där olika val av nytillskott av säbo respektive seniorboenden visar på tydliga effekter på kommunernas ekonomi.

12 000 nya seniorboenden har tillkommit sedan 2010

Det diskuteras idag olika scenarier kring behovet fler säbo för att möta den växande gruppen äldre.

SKRs första scenario skulle innebära ca 27 000 nya platser fram till 2033. Det ligger nära Vårdföretagens bedömning.



Tabell 3; befolkningsutveckling 80 + samt framskrivning 2034, SCB 2025

Socialstyrelsen pekar på ett ökande behov av demensboenden med ca 50 000 fler platser fram till 2030.

Vårdföretagarna har i en rapport från 2024 bedömt att 28 000 fler äldre kommer att vara i behov av säbo 2032 jämfört med år 2022.

SKR lyfter fram tre olika scenarier för strategisk planering. Det första (A) är att personer i en viss åldersgrupp kommer att ha samma behov av säbo som idag. Det innebär att behovet av säbo skulle öka med 33 % fram till 2033.

Det andra scenariot (B) bygger på att ökad medellivslängd, förbättrad sjukvård och livsstilsförändringar minskar behovet till 24 %. Det tredje scenariot (C) bygger på att även andra faktorer, som äldres boendepreferenser, ny välfärdsteknik etc minskar behovet ytterligare till ca 15 %.

Scenario B skulle innebära ca 20 000 nya platser.

Det tredje scenariot, som förutsätter andra bostadsval, skulle innebära ca 12 500 fler platser.

En försiktig jämförelse mellan scenario B och C, där andra boendeanternativ krävs för att nå den lägre nivån, skulle ge kommunerna en

kostnadsminskning på drygt 10 Mdkr. Jämfört med A, är kostnadsminskningen det dubbla.

Kommunala fakta

2023 var kommunernas kostnader för säbo 88,3 Mdkr

2023 fanns 81 742 boende i säbo

En plats i säbo kostar i genomsnitt 1 272 Mkr per brukare (2024)

I genomsnitt bor 10 % av personer 80+ i säbo
2025 var antalet 85+ 299 467

2030 beräknas antalet 85 + till 394 338

Seniorboenden ger lägre offentliga kostnader och högre livskvalitet för äldre

Vår slutsats är att fler seniorboenden minskar kommunens framtida kostnader för säbo. Det gör även rekryteringen av ny vård- och omsorgspersonal mer realistisk. Kvaliteten på vården i hemmet och på säbo kan upprätthållas på ett bättre sätt.

Men det är inte enbart besparingar inom säbo som ger samhället förbättrade ekonomiska förutsättningar framöver med fler seniorboenden. Till detta skall även samhällets kostnader för ofrivillig ensamhet bland äldre, som är betydande, läggas.

Seniorboenden bidrar till att bygga tillit mellan grannar i huset och på ett naturligt sätt bryta ofrivillig ensamhet bland de boende. Regeringens satsningar på detta område är lovvärda, men kan aldrig ersätta sociala kontakter grannar

emellan som den enskilde själv bestämmer över.

Även andra samhällskostnader skulle minska, genom färre fallolyckor i hemmet, minskade bostadsanpassningsbidrag, effektivare hemtjänst och hemsjukvård, när fler tillgängliga och anpassade seniorboenden byggs.

Seniorboende i flerfamiljshus bidrar även till lägre exploateringskostnader och mer effektivt markutnyttjande för kommunerna, jämfört med att bygga nya villaområden. En majoritet av seniorerna som flyttar in i seniorboenden, kommer från villor och frigör då dessa till nya yngre målgrupper. Tillsammans med ekonomi, livsbalans och jämställdhet är ett ordnat boende med plats för barn en avgörande fråga för att öka barnafödandet.



Anpassade seniorbostäder är kostnadsdrivande

Att bygga seniorbostäder grundar sig helt på frivillighet, där bostadsutvecklare gör marknadsmässiga bedömningar av projektens lönsamhet, oftast i kombination med en vilja att bidra till en positiv samhällsutveckling med socialt hållbara bostäder. Dessa bostäder, har sedan stödets införande 2010 sett lite

Merkostnaderna är ämnade att kompenseras med investeringsstödet. Som exempel visar merkostnaderna i projektet Fyra famnar i Höganäs, jämfört med stödet, att kostnaderna översteg bidraget med drygt 500 000 kr, tabell 4.

Till skillnad från stödet till hyresbostäder, som snedvred konkurrensen mot andra ordinära bostäder, utjämnar detta stöd istället villkoren för byggandet av ordinära bostäder.

Uppskattade merkostnader i produktionen för en senior målgrupp	
Utförande av gemensamhetslokal, 103 m ²	3 900 000
Möblering inom gemensamhetslokal	150 000
Utförande av hiss, hisstorn mm (trots endast 2 vån)	1 800 000
Utförande av lyftbord, hisstorn mm	950 000
Utökade anpassningar av trädgård för en senior målgrupp	350 000
Anpassningar av badrum (krav på ökad tillgänglighet = 1 m ² /lgh)	1 960 000
Anpassningar av kök/vardagsrum (anpassning köksinredning, avställningsytor, avloppsanslutningar i vägg mm)	392 000
Utökade ytor balkonger (tillgänglighet)	245 000
Anpassningar badrum - dyrare lösningar (demonterbart badrumsskåp, stödhandtag, placering TM/TT mm)	245 000
Teknik - dyrare lösningar: TV/datauttag i varje rum, nätanslutna brandvarnare, spisvakt, timer kaffekokare mm	392 000
Utökad antal platser och laddningsplatser för permobiler, 3 st	225 000
Merkostnad för att minimera tröskelhöjder till samtliga rum	122 500
Summa merkostnader i produktionen:	10 731 500
Erhållet investeringsstöd enl förordning 2016:848	10 173 240
Erlagd moms i projektet	23 800 000

Tabell 4: sammanställning av projektanpassning för seniorboende Fyra Famnar, Granitor 2024

olika ut, men gemensamt varit avsedda för seniorer och byggts utifrån stödets villkor för att tillgodose behov av ökad tillgänglighet, trygghet, trivsel och social samvaro.

Gemensamma lokaler, anpassade kök och sovrum, tillgänglighetsanpassade badrum och utemiljöer ökar dock produktionskostnaderna jämfört med traditionella bostäder.

Vid uteblivet stöd riskerar nu ett okänt antal projekt att aldrig påbörjas då merkostnaderna i kalkylerna inte går att överföra på de boende med högre hyror eller insatser.

I Boverket utvärdering 2013 angav 84 % av sökande för seniorboende att stödet var av stor eller helt avgörande betydelse för genomförandet av projektet.

Idag, med stigande produktionskostnader och oförändrad stödnivå sedan 2016, är stödet enligt vår uppfattning fullständigt avgörande för att kunna genomföra nya projekt. Som jämförelse uppgick stödet 2013 till 9 % av produktionskostnaden, medan stödet idag endast utgör 6,4% av produktionskostnaden för en seniorlägenhet.

Fördelning av stödet

För tiden mellan 2007 och 2024 har ca 26 % av det statliga stödet betalats till bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Endast sju projekt har upplåtits med bostadsrätt. Ca tio procent av samtliga boenden har upplåtits med kooperativ hyresrätt, övriga med hyresrätt.

Hustypen har varit flerbostadshus, endast tio mindre projekt som småhus.

Det har byggts bostäder i samtliga län, även om det skiljer påtagligt mellan länen i omfattning.

De kommuner där det byggts fem eller fler enskilda projekt i är Gävle, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Lidköping, Ljusdal, Luleå, Stockholm, Vetlanda, Västerås, Växjö samt Örnsköldsvik.

Västra Götaland är det län som fått flest tillskott med 54 projekt, medan Gotland endast fått ett.

Projekten har i genomsnitt omfattat ca 25 lägenheter, men spännvidden är stor från tre lägenheter upp till 152 lägenheter.

Drygt 30 % av projekten har byggts av allmännyttiga bostadsbolag och

kommuner. Ca 20 % av stiftelser och fysiska personer, medan 50 % har uppförts av aktiebolag, handelsbolag eller kooperativa hyresrättsföreningar.

Vid Boverkets utvärdering 2013 var det 78 % som hade uppförts av allmännyttiga bolag och kommuner och endast 16 % av privata fastighetsägare och kooperativ hyresrättsföreningar. Jämfört med Boverkets utvärdering har det under de senaste tio åren skett en kraftig förskjutning till att det är privata aktörer som byggt nya projekt.

Den enskilt största bostadsutvecklaren har varit Riksbyggen, som etablerat projekt i 33 kommuner med ett särskilt koncept där en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodell erhållit kommunal borgen för uppförandet av projektet. Oftast har det varit enskilda bostadsutvecklare som genom egna initiativ eller tillsammans med lokala byggemaskiner eller grupper av seniorer, uppfört enstaka projekt. Först under senare år har andra större bostadsutvecklare, som Granitor, byggt och planerat för en mer storskalig utbyggnad.



Framtidens seniorboende

Flera marknadsundersökningar stödjer de uppfattningar som kommuner ger uttryck för i Boverkets bostadsmarknadsenkäter, att det enskilt största hindret för äldre att flytta är den ekonomiska osäkerheten. Andra orsaker är brist på alternativ, och att man trivs i sin nuvarande bostad.

2/3 av landets kommuner uppger att det saknas och/eller finns behov av trygghetsboenden.

Ekonomisk trygghet

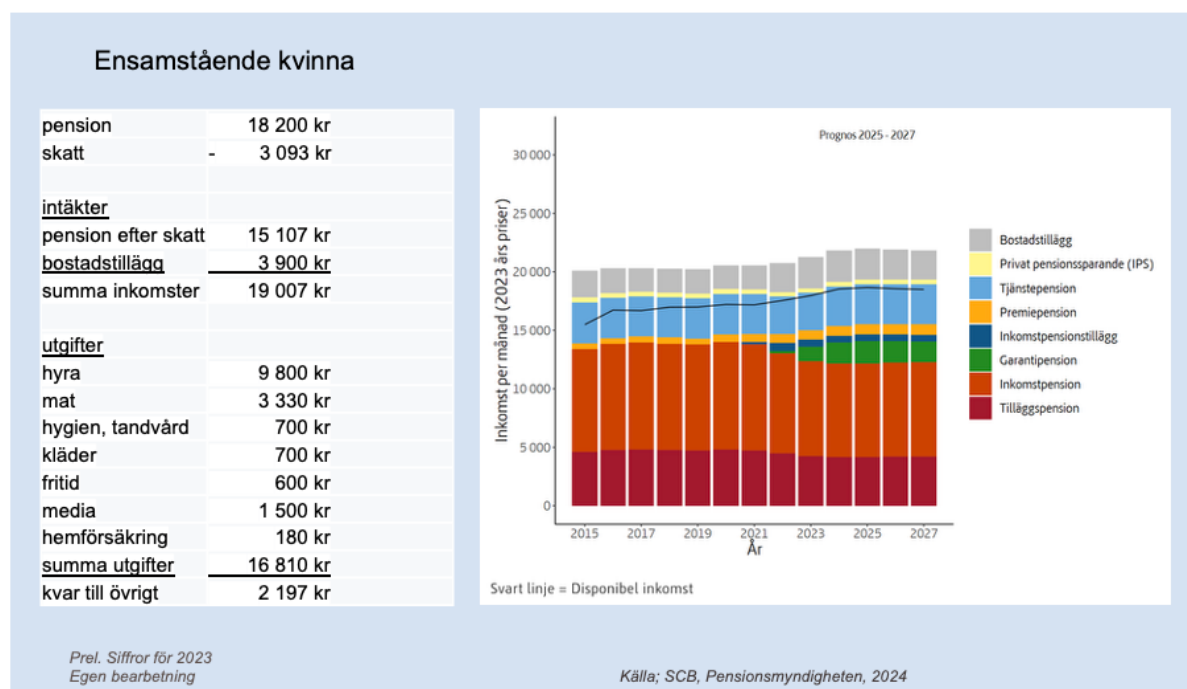
En viktig orsak till att äldre avstår från att flytta till ett nytt seniorboende är boendekonomin. Bostaden blir mindre, samtidigt som boendekostnaden blir högre. Ofta blir hyrorna i hyresrätten för höga, när snitthyrorna uppgår till nära 14 000 kr/månad för en 3-rumslägenhet på ca 70 kvm.

I nya bostadsrätter utgör den höga kapitalinsatsen ofta ett hinder, då seniorer har strukturella problem att få lån till insatser som idag i genomsnitt uppgår till mellan 3 – 4 Mkr.

Idag bor över 60 % av alla äldre tillsammans, i en ägd bostad.

I dag kan en majoritet av seniorerna sälja sin nuvarande bostad med en vinst på drygt en miljon kronor, eller mer. Den lägenhetsstorlek som är mest efterfrågad är 3 rum och kök.

Då pensionen sjunker över tid, och det kommer en tid då någon i hushållet blir ensam, får inte boendekostnaderna bli oöverstigliga för den efterlevande. Att kunna bo kvar i sin bostad även som ensam är en många gånger avgörande faktor för att flytta från ett boende med låga boendekostnader. 2023 kunde en ensamstående kvinna med medianpension, kompletterat med bostadstillägg, ha en betalningsförmåga för en hyra kring 10 000 i månaden, se tabell 5. Exempel på seniorboenden med dessa, eller lägre, boendekostnader finns exempelvis i Simrishamn, Höganäs, Borgholm mfl medelstora städer.



Tabell 5; hushållsekonomi och medianpension

Att flytta till, inte från, sitt hem

Ett nytt seniorboende blir mindre och dyrare. Då är det andra värden som behöver vara starkare drivkrafter för att vilja flytta. I ett flertal rapporter från bl a Evidens, Länsförsäkringar och OBOS framgår att ca 25 % önskar flytta inom fem år, om det finns ett reellt alternativ som är ekonomiskt tillgängligt.

En upplåtelseform för social och ekonomisk trygghet

Genom att upplåta boendeformen med kooperativ hyresrätt, där medlemmen betalar en särskild upplåtelseinsats vid tillträdet till lägenheten, blir detta en medfinansiering som sänker hyrorna. Insatserna blir lägre än i bostadshyresrätten.

Med insatser kring 850 000 kr för 3 rum och kök på 70 kvm blir hyrorna strax över 10 000 kr/månad räknat på 2025 års nivåer.

Upplåtelseformen finns i två modeller, ägar- och hyresmodellen. Ägarmodellen, har generellt svårare att få bankfinansiering, medan mer etablerade föreningar, som SKB i Stockholm, med ca 8 500 lägenheter och över 90 000 medlemmar, provas på ett annat sätt. Därför har hyresmodellen, där fastigheten ägs av en bakomliggande fastighetsägare som blockuthyr hela fastigheten till den kooperativa hyresrättsföreningen, blivit alltmer vanligt förekommande. Även i mindre kommuner, som Simrishamn, med hög andel äldre, fungerar denna modell. I denna kommun finns fyra föreningar för seniorer.

Föreningen blir hyresvärd och bestämmer själv över såväl förvaltning som hyressättning. Det finns exempel på föreningar som själva anställt boende medlemmar, vilket stärker det ideella arbete

som medlemmarna gör för att öka trygghet, trivsel och social gemenskap.

Trygghetsvärdar och ändamålsenliga lokaler

Fram till 2019 fanns ett riktat statsbidrag till kommuner för stöd till trygghetsvärdar i trygghetsboenden.

Flera kommuner har infört lokala regler för stöd till trygghetsvärdar och hyresbidrag till gemensamma lokaler. Även andra fördyrande särkrav för tillgänglighet har tagits med.

Boverket frågade 2013 även kommuner om de ger ekonomiskt stöd till trygghetsboenden

Av de 100 kommuner som uppger att de har trygghetsbostäder svarar 56 att de ger någon form av ekonomiskt stöd till senior- eller trygghetsbostäder. Det handlar framför allt om driftsstöd till personal. 35 kommuner ger driftsstöd till lokalkostnader. Flera kommuner ger driftsstöd till såväl personal- som lokalkostnader. Av de 35 kommuner som ger driftsstöd till lokalkostnader ger hela 33 kommuner också driftsstöd till personal. Fem kommuner uppger att de ger någon annan form av ekonomiskt stöd.

Kooperativ hyresrätt

Upplåtelseformen regleras i lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Upplåtelseformen finns i två modeller, ägarmodell, där föreningen äger huset eller husen, och hyresmodell, där föreningen hyr huset av en bakomliggande fastighetsägare

Upplåtelseinsatserna är spekulationsfria, och återbetalas till samma belopp

Hyran är en självkostnadshyra, där medlemmars självförvaltning bidrar till att hålla nere boendekostnaderna

Behovet av framtidens seniorboende

I utredningen (SOU 2015:85) Bostäder att bo kvar i, gjordes en analys av det framtida behovet av anpassade bostäder för äldre.

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

Tabell 5; SOU 2015:85, framtida bostadsbehov

Utredningen visade på ett behov av 359 000 anpassade bostäder fram till 2030.

Behovet av nytillskott av bostäder för äldre är mer svårbedömt idag. Förändrat ränteläge, trögare bostadsmarknad, befolkningsminskning i gruppen 18-65 år och äldres möjligheter att bo kvar längre i sina villor påverkar efterfrågan.

Som tidigare nämnts har kommunerna betydande svårigheter att bedöma behovet av säbo, mellan 12 000 – 27 000 fram till 2033. Än svårare har kommunerna att bedöma behovet av framtida

seniorbostäder. 184 kommuner kan inte ange hur behovet av trygghetsboende eller seniorboende ser ut på fem års sikt.

Granitor Properties har tagit fram ett analysverktyg, där behovet av seniorbostäder beräknats kommunvis utifrån antalet äldre boende i villa räknat från dag fram till 2030. Befolkningsframskrivningar, flyttbenägenhet, betalningsförmåga och betalningsvilja har viktats samman, och resultatet visar att det idag finns ett ackumulerat behov av boendeformen seniorboende som beskrivits tidigare med ett nytillskott av 30 000 seniorbostäder. Samt ytterligare 5 000 till under perioden fram till 2034. Detta täcker inte det totala behovet av anpassade bostäder för äldre, men skulle bidra till att hålla nere behoven av nya säbo och ge äldre som så önskar en ökad valfrihet och ett värdigare och mer ändamålsenligt boende.

35 000
nya seniorboenden
behöver byggas
fram till 2034

”

För mig var det attraktivt att målgruppen var 65+, det är människor i samma livssituation som jag själv. Sedan uppskattar jag att det finns tre trygghetsvårdar som tar hand om diverse frågor för oss boende. Såklart positivt också att Fyra famnar ligger i Viken som är ett bra område och att fastigheten är så trevlig, när man kommer in på gården känner man att wow, här skulle jag vilja bo!

KENT KNUTSSON, 79 ÅR, BOENDE I FYRA FAMNAR



Ökat bostadsbyggande ökar statens nettointäkter

I tabell 4 framgår att statens investeringsstöd i stort kompenseras fastighetsägaren för de merkostnader det för med sig att bygga anpassade seniorbostäder. I detta exempel, vilket omfattar 49 lägenheter, två gemensamma lokaler och en gemensam innergård, erhöll staten momsintäkter på 23,8 Mkr, samtidigt som stödet uppgick till 10,2 Mkr. En nettovinst med 13,6 Mkr.

Det är intäkter som emellertid inte kommer staten till del om bostäderna inte blir byggda.

I tabell 6 görs en bedömd fördelning av antalet nytillskott av bostäder, anslags-tilldelning samt utgående byggmoms till staten. För varje år uppgår statens vinst med mer än vad anslaget är beräknat till.

år	antal bost	anslag	moms	nettovinst
2026	2 000	432 215 831 kr	1 008 000 000 kr	575 784 169 kr
2027	2 500	540 269 789 kr	1 260 000 000 kr	719 730 211 kr
2028	4 000	864 431 663 kr	2 016 000 000 kr	1 151 568 337 kr
2029	4 500	972 485 621 kr	2 268 000 000 kr	1 295 514 379 kr
2030	4 000	864 431 663 kr	2 016 000 000 kr	1 151 568 337 kr
2031	4 000	864 431 663 kr	2 016 000 000 kr	1 151 568 337 kr
2032	3 000	648 323 747 kr	1 512 000 000 kr	863 676 253 kr
2033	3 000	648 323 747 kr	1 512 000 000 kr	863 676 253 kr
2034	3 000	648 323 747 kr	1 512 000 000 kr	863 676 253 kr
	30 000	6 483 237 471 kr	15 120 000 000 kr	8 636 762 529 kr

Tabell 6; behov av trygghetsbostäder, anslag och moms, Nybo, 2025

Boverkets bedömning att det inte går att öka boendekostnaderna ytterligare förs på hemsidan fram med följande citat;

”Samma gäller för trygghetsbostäder som för seniorbostäder. Hyran blir för hög vid nyproduktion. Det saknas ekonomi såväl hos kommunen som målgruppen för att inrätta trygghetsbostäder.”

Om fastighetsägarna även framöver kompenseras för bostadsanpassningarna i nya seniorboenden, och behovet av 30 000 nya bostäder skulle uppföras, kommer staten att göra en nettovinst på drygt 8,6 Mdkr.



Avveckling av nuvarande stöd

I budgetpropositionen för 2025 angavs följande motivering för att avsluta det befintliga investeringsstödet;

”Inriktningen är att samla bidragen inom äldreområdet för att minska den administrativa bördan för kommunerna och ge kommunerna bättre förutsättningar att själva styra hur medlen används. Regeringen avser att fortsätta att reducera antalet riktade statsbidrag inom äldreområdet genom att avsluta investeringsstödet till äldreboendestäder. I Riksrevisionens granskning av investeringsstödet (RiR 2018:24) drogs slutsatsen att stödet inte var ändamålsenligt utformat och att inget pekar på att det är investeringskostnaderna som hållit tillbaka byggande av särskilt boende för äldre.”

Granskningen begränsades emellertid till att enbart utvärdera stödet till säbo. Kritiken grundades dels på att det var de höga driftkostnaderna för säbo som höll tillbaka utbyggnaden, och att det inte blev ett reellt tillskott, då kommuner samtidigt avvecklade föråldrade säbo. Dels att Riksrevisionsverket menade att mer generella statsbidrag till kommunerna var att föredra.

Det framgår vidare av budgetpropositionen att ”Investeringsstödet kommer avvecklas successivt genom att medel avsätts för att finansiera ingångna åtaganden som beslutats före den 31 december 2025. De medel som frigörs genom avvecklingen av stödet används fortsatt för att finansiera en stärkt äldreomsorg genom ovan nämnda insatser.” Att avsluta stödet även till trygghetsboende utan andra sakliga motiv får därför ses som ett förbiseende, då kommunerna med ökade generella statsbidrag inte får besluta om ett motsvarande kommunalt investeringsstöd riktat till

privata eller allmännyttiga fastighetsägare. Kommunerna kan framöver prioritera hur de önskar nyttja de mer generella statsbidragen, för säbo eller annan vård- och omsorg för äldre, medan det avslutade stödet till trygghetsbostäder inte kompenseras på annat sätt.

4.3.5 Beställningsbemyndiganden

Utgiftsområde 9 Hälsovård, sjukvård och social omsorg

Anslag/ap	Bemyndigande 2025	Utgifter mot anslag till följd av ekonomiska åtaganden			
		2026	2027	2028 -	Slutår
4:5 Stimulansbidrag och åtgärder inom äldreområdet					
ap.10	737 155	352 067	173 500	211 588	2029
ap.12	216 000	36 000	36 000	144 000	2031

Belopp angivna i tkr

Tabell 7, anslagsfördelning enligt Socialstyrelsen S2024/02156

Fram till 12 juni i år har Boverket uppgivit att det inkommit 547 unika ärenden omfattande 375 Mkr.

Under 2025 har även 117 ärenden omfattande 95 Mkr beviljats (De har inkommit tidigare år).

Vidare har 134 ärenden utbetalats omfattande 212 Mkr (Även de har inkommit tidigare år).

Infriade åtaganden för ett enskilt år får dock enligt regleringsbrevet uppgå till högst 490 500 Mkr.

Det höga antalet unika ärenden för motsvarande 375 Mkr kan tolkas på olika sätt. Dels kan det spegla en ökad efterfrågan av bidragsberättigade boenden, dels kan det tolkas som att många lämnat in ansökningar innan stödet upphör. Det senare bedömer vi som mer osannolikt, då ledtiderna för att planera ett projekt i tidigt skede, innan ansökan kan lämnas in, är betydande. Samtidigt indikerar branschen att den osäkerhet som nu råder gör att flera bostadsutvecklare avstår att söka och skrinlägger planer på nya trygghetsboenden.

Hur har regelverket fungerat?

Riksdagens kritik mot den delen av stödet som riktats mot säbo, innebär att riskdagens beslut blev att ge kommunerna andra mer generella statsbidrag, där kommunen själv får göra bedömningar hur statsbidragen ska användas framöver.

Någon motsvarighet för kommunerna att stödja nytillskott av seniorbostäder finns inte med dagens beslut. Trots att såväl staten som kommunerna vinner på att det byggs fler seniorbostäder framöver.

Ett nytt reformerat stöd, som syftar till att fortsatt öka tillskottet av seniorbostäder framöver skulle då riktas enbart mot bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Stödet skulle då behöva anpassas till framtidens seniorboenden och grundas på vunna erfarenheter och kunskaper.

Utvärdering av regler och villkor

Förordningen (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer har ändrats vid tre tillfällen med mindre justeringar. Stödet riktades till såväl särskilda boende som bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Vidare har stöd kunnat sökas för nyproduktion som ombyggnad av befintliga bostäder och lokaler.

Denna utvärdering inskränker sig, såsom rapporten i övrigt, till nyproduktion av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden och dess regelverk, och baseras på erfarenheter från ett 20-tal seniorboendeprojekt, samt dialog med andra bostadsutvecklare och pensionärsorganisationer.

Åldersgränsen 65 år

Inledningsvis var åldersgränsen att någon i hushållet skulle ha fyllt 70 år. Efter kritik mot att gränsen uteslöt yngre personer med likvärdiga behov av anpassat boende, sänktes gränsen 2016 till 65 år. Även denna gräns har blivit kritiserad för att se äldres behov på ett stereotypt sätt. Åldrandet har blivit mer individuellt och den kronologiska åldern stämmer inte alltid med den biologiska eller sociala åldern. Behovet av att vilja flytta till ett modernt seniorboende kan av olika skäl uppkomma såväl före som långt efter 65. Vid första upplåtelsen av ett seniorboende har oftast medelåldern varit över 70 år. Det beror dels på att det oftast saknats alternativ att flytta till, dels att behovet inte funnits tidigare. Vid överlåtelse av lediga lägenheter finns en tendens att åldern sjunker på nya hyresgäster. Samtidigt har det funnits sökande som inte fyllt 65 år men som av olika skäl önskat en seniorbostad. Tidiga funktionsnedsättningar, förlust av närstående, eller förtidspensionering har angetts som orsaker. Något undantag från regeln har inte kunnat medges, varför dessa personer inte kunnat komma ifråga. Det har även i vissa fall uttryckts en önskan av befintliga hyresgäster att kunna få in några yngre för att öka åldersspridningen, framför allt i kooperativa hyresrättsföreningar där föreningsverksamheten förutsätter ett visst mått av deltagande.

Förslag

Det finns ett berättigat intresse av att upplåta lägenheterna till äldre personer. Att enbart se till den kronologiska åldern är idag en slags ålderism, samtidigt som den är enkel att förhålla sig till. Vi skulle förorda att bibehålla 65 år som huvudregel för 80 % av lägenheterna, medan 20 % inte behövde omfattas av detta ålderskrav och det i stället var upp till

hyresvärden att besluta efter lämplighet och behov i denna kvot.

Ansökan och beslutsprocessen

Ansöknings- och beslutsprocessen har varit uppdelad i två steg.

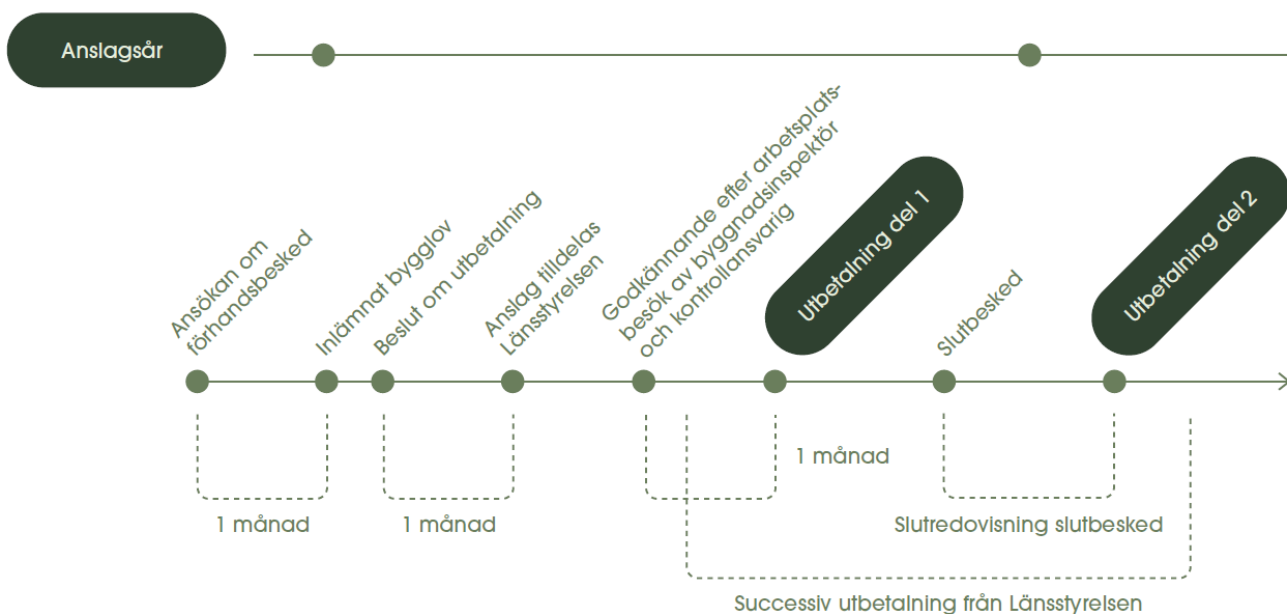
En ansökan om stöd ska ha inkommit till länsstyrelsen senast sex månader efter att byggnadsarbetena genom grundarbeten påbörjats. Bygglov enligt 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska finnas och ha fått laga kraft. Härefter fattar berörd länsstyrelse beslut om stöd har kunnat lämnas. Det har inte funnit någon borte tidsgräns för när beslutet ska lämnas den sökande.

När projektet har färdigställts ska en ny särskild ansökan om utbetalning göras. För att bevilja att stöd fått lämnas till ett projekt ska det ha påbörjats inom ett år från det att beslut om stöd har fattats och färdigställas inom två år från den dag det har påbörjats. Inte heller här har det funnits någon borte tidsgräns för beslutet om utbetalning från länsstyrelsen. Ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter projektets färdigställande eller, om ett projekt färdigställts innan

beslut om stöd enligt första ansökan har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

Förfaringssättet med två ansökningar har upplevts som onödigt krångligt och osäkert. De oreglerade handläggningstiderna på respektive länsstyrelse har även bidragit till betydande osäkerhet kring projektekonomi då de olika besluten kunnat inträffa under olika anslagsår och det inte gått att veta om det funnits stöd för utbetalning när projektet blivit klart. Att starta ett omfattande byggprojekt där det inte funnits klara beslut för en helt avgörande del av finansieringen har avhållit bostadsutvecklare att starta byggnadsprojekt av detta slag. Mindre bostadsutvecklare har även haft svårigheter med finansiering då merkostnaderna som stödet ska täcka har belastat bostadsutvecklaren under byggtiden.

Stödet har inte kunnat lämnats för byggnadsprojekt som samtidigt får annat statligt stöd för att stödja bostadsbyggande. Det har uteslutit ett flertal grupper av äldre som sökt stöd enligt



förordning (2019:676) om stöd till bygghemskaper.

Förslag

Anslaget som lämnats till Boverket, medan det varit respektive länsstyrelse som fattat de båda besluten har varit ineffektivt och bidragit till osäkerhet för sökanden. Ett ansökningsförfarande, se det schematiska flödesschemat på sid 17, där ett förhandsbesked ger bostadsutvecklaren klartecken att påbörja en bygglovsprocess för att därefter gå till ett beslut om utbetalning direkt efter byggstart skulle effektivisera handläggning och öka förutsägbarheten. Länsstyrelsen skulle då äska medel för projektet, och i de allra flesta fall belasta innevarande anslagsår. Det skulle även ge möjlighet att kunna göra delutbetalning under projektet, vilket skulle öka andelen bostadsutvecklare, oftast på mindre orter, som kunnat få en finansiering under hela kreditivet. Då länsstyrelserna fått rådighet över utbetalningarna kan handläggningen bli både kortare och mer effektiv och slutredovisningen efter slutbesked ge en snabbare slutbetalning.

Stödets storlek och beräkning

Stödet har sedan 2016 uppgått till ett belopp om högst 3 600 kronor per kvadratmeter (kvm) boarea, För bostäder för en person har stödet begränsats till högst 35 kvm per bostadslägenhet och för högst 15 kvm per lägenhet när det gäller areor för gemensamma aktiviteter i utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. För en lägenhet som används av två personer har stödet varit högst 50 kvm per lägenhet och för högst 20 kvm per lägenhet för gemensamma lokaler. Dessa regler har varit anpassade för säbo och inte för bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Här har efterfrågan i första hand varit lägenheter med tre rum och kök och en bostadsarea på ca 70-75 kvm. Samtidigt har lokalbehovet för samvaro och rekreation varit betydligt mindre än i säbo.

”Då stödet gick ifrån en säker post till en osäker post valde vi att sätta projektet på paus. Då osäkerheten blev alltför stor så vi var tvungna att stryka det helt från kalkylen. Utan bidraget i kalkylen ställdes vi inför att höja hyrorna och vi fann inte det marknadsmässigt möjligt att göra.”

Klas Persson VD, Hem 1

Pausat projekt i Mölletorp, Karlskrona



Förslag

Byggbkostnaderna har ökat med 50 % sedan 2016 (*Byggbkostnadsindex BKI kvartal 1 2016 (100,4) jämfört med kvartal 1 2025 (150,2)*), samtidigt som stödet per kvm varit detsamma. Ett framtida stöd skulle behöva anpassas till dagens, och ett framtida, kostnadsläge. Erfarenheter av detta, och det numera avslutade stödet till hyresbostäder, har visat att lägenheter sällan har byggts efter behov och faktisk efterfrågan, utan snarare utifrån en optimering av stödet. En variation av lägenheter där såväl ensamhushåll som gemensamma hushåll kan bo självständigt måste eftersträvas. En anpassning av lägenheterna för att öka tillgängligheten och för möjligheten att få bistånd med hemtjänst och hemsjukvård i hemmet behöver beaktas. Det innebär att extra utrymme behövs i såväl bad som sovrum. Ett framtida stöd skulle vara mer effektivt om stödet räknades på faktisk bostadsarea, medan stödet till gemensamma lokaler begränsades till att utgöra högst fem kvm per lägenhet.

Stöd till personal

I projekt där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider har stöd även kunnat lämnas med ett tillägg

motsvarande en tiondel av stödet. För seniorboendeprojekt har detta oftast behövt kombineras med ett kommunalt stöd till personal och lokalhyra, vilket flera kommuner har infört. Dock inte alla. Även här har det skapat osäkerhet då ansökan för utbetalning från länsstyrelsen behövt göras före det kommunala beslutet varit tagit.

Förslag

Verksamheten planeras och drivs på vitt skilda sätt i seniorboenden, beroende på upplåtelseform och hyresvärd. Oftast finns det ett stort inslag av ideellt deltagande av de boende. I andra fall har en kooperativ hyresrättsförening varit huvudman och, med det kommunala stödet, kunnat anställa boende som då haft en samordnande och ledande roll i verksamheten.

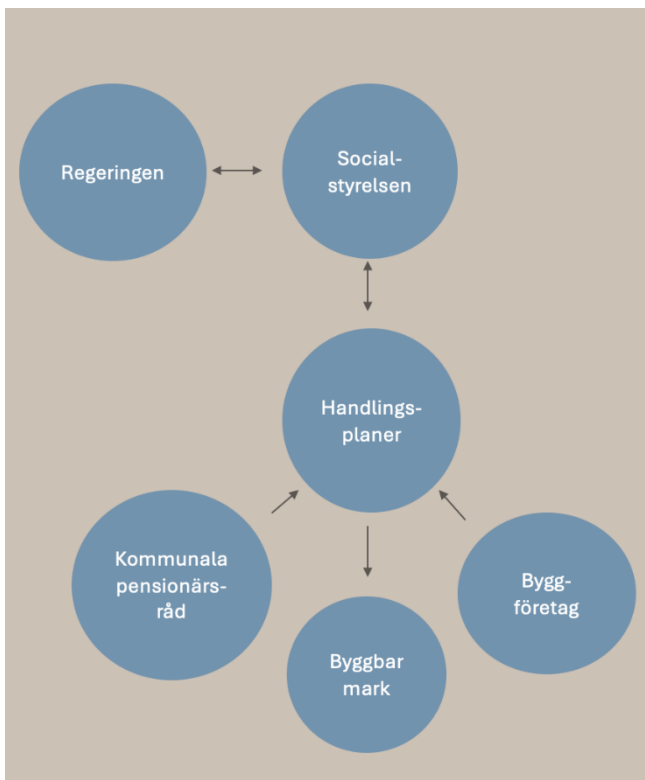
Vi förordar att kommunerna även fortsättningsvis svarar för driftkostnadsstöd till personal och lokalhyra. SKR har tidigare gett ut allmänna råd för dessa stöd. Rekommendationerna är emellertid i behov av uppdatering. Vårt förslag är att SKR, oberoende av ett fortsatt statligt stöd, anpassar sina rekommendationer och uppmanar samtliga kommuner att införa eller revidera nya uppdaterade villkor för det lokala stödet. Därmed



skulle behovet av ett statligt stöd i denna del inte längre behövas.

En mer effektiv och kunskapsbaserad utbyggnad av seniorbostäder

Som nämnts har endast ca 25 % av stödet använts för bostäder på den ordina-



rie bostadsmarknaden, samtidigt som ca 20 – 30 % av dagens seniorer uppger att de hade önskat flytta till en sådan bostad inom tre till fem år.

Nära två tredjedelar av alla kommuner kan enligt Boverket inte heller ange hur behoven ser ut på tre till fem års sikt. Denna okunskap skapar osäkerhet om faktiska behov och möjligheter att långsiktigt planera för ett relevant nytillskott.

Genom ändringar i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt lag (2000:1383) om

kommunernas bostadsförsörjningsansvar ges kommunerna idag en skyldighet att redovisa mer konkreta handlingsplaner för

Där ska anges behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. För att behoven av anpassade bostäder för äldre kommer till konkret uttryck i dessa handlingsplaner, och rätt mark anvisas för framtida bebyggelse, behöver kommunen involvera såväl byggherrar, som äldres kunskaper och behov. Här kan de kommunala pensionärsråden ha en given, och viktig roll att fylla. Det är emellertid frivilligt att i dag inrätta kommunala pensionärsråd, även om enskilda motioner i riksdagen pläderat för att göra dessa obligatoriska. Vi förordar starkt att det införs en ny lag som reglerar pensionärsrådets syfte och uppgifter, där det bland de väsentliga uppgifterna ska vara att vara väl förtrogen med äldres behov av anpassade bostäder, såväl seniorboenden som säbo. Handlingsplanerna kan sedan samlas in av Socialstyrelsen i dessa delar, och därmed ge en väsentligt bättre kunskap om anslagstilldelning för framtida investeringsstöd.

Holland har på ett intressant sätt tagit ett helhetsgrepp om äldres bostadsbehov. Flera myndigheter samverkar kring ett uttalat mål om 290 000 nya äldreboender som staten fastställt.

Med ett arbetssätt likt det beskrivna, skulle riksdagen kunna fatta motsvarande kvantitativa och kvalitativa mål och anpassa anslagen utifrån detta.

En mångfald av lokala lösningar

Även om de grundläggande behoven av anpassning för ökad tillgänglighet, trivsel, inflytande och social gemenskap är desamma, kommer lokala förutsättningar att driva fram olika lösningar. Kommunens storlek och demografi, seniorernas betalningsvilja och -förmåga, tillgång till byggbar mark, centrumläge eller marklägenheter kommer att forma olika projekt.

Redan idag ser vi olika lösningar på lokala marknader. På svagare bostadsmarknader kan kommunens engagemang vara avgörande. I Ockelbo tog en bygggemenskap initiativ till en lösning, vilken Nybo utvecklat, som innebär att en kooperativ hyresrättsförening bildas enligt hyresmodell, som blockhyr fastigheten av ett gemensamt fastighetsbolag med kommunen som minoritetsägare. Kommunens åtagande inskränker sig därmed till en borgen för återbetalning av upplåtelseinsatserna, samtidigt som kommunen som delägare gav banken tillräcklig säkerhet för långsiktig återbetalningsförmåga av kreditiv och lån.

Bygggemenskaper som samlat seniorer har sedan tillskapat projekt i exempelvis Mölndal, Malmö, Karlskrona, Växjö, Borgholm, Vännäs och Hammenhög. Varje projekt med egen profil och oftast kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. Lokala byggföretag har kunnat involveras och bidragit till goda lösningar. Bostadsutvecklare har ibland tagit initiativ att bygga seniorboenden upplåtna med kooperativ hyresrätt, som Lindbäcks i Piteå, Granitor i Höganäs och Nybo i Simrishamn.

Även allmännyttiga bostadsbolag har byggt seniorbostäder som upplåts med såväl hyresrätt som kooperativ hyresrätt.

Riksbyggen har med stöd av kommunal borgen kunnat uppföra projekt, ofta i mindre eller medelstora kommuner.

För en önskad utbyggnad med minst 30 000 nya bostäder krävs att fler aktörer involveras. Såväl institutionella finansierare, som banker behöver öka sin kunskap om de särdrag som präglar ett seniorboende för att bättre kunna bedöma risker och möjligheter till finansiering.

Fler större bostadsbolag behöver utveckla egna koncept och affärsområden specialiserat på seniorboenden för att skala upp en snabbare utbyggnad än vad som varit hitintills.

Samtidigt behövs alla små och medelstora lokala bostads- och byggföretag för att möta behov i mer perifera lägen och i mindre projekt som fångar upp äldres önskan att kunna bo kvar på hemorten.

Med utgångspunkt i den beskrivna processen av de kommunala handlingsplanerna, kan lokala konferenser där kommun, bostadsbolag och pensionärsgrupper involveras skapa ny kunskap och konkreta lösningar.

Boverket borde få uppdrag att samla en kunskapsbank av utförda projekt som goda exempel. Anpassade funktionsbeskrivningar till stöd för upphandlingar med goda exempel på planlösningar, gemensamma lokaler, val av välfärdsteknik såväl som exempel på avtalshandlingar och goda exempel på föreningsverksamhet. Då den kooperativa hyresrätten kommer att bli en viktig upplåtelseform, behöver Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer skrivas om särskilt för denna upplåtelseform.

Gotland och Höganäs

-två olika vägval

Under de senaste 15 åren har Höganäs valt att medvetet satsa på seniorbostäder i varje kommunal, medan Gotland har valt att bygga ut säbo. I denna fältstudie vill vi återge kommunernas syn på dessa val och vad det inneburit för kommunernas planering och kostnadsutveckling.

Val av kommuner

Mellan åren 2010-2024 har tio projekt på Gotland erhållit investeringsstöd för säbo motsvarande 298 bostäder och investeringsbidrag för 39 Mkr. Ett projekt för seniorboende har erhållit investeringsbidrag under denna period för 68 lägenheter, med ett bidrag om 12,3 Mkr. Det gör att Gotland tillhör de kommuner som erhållit mest stöd för säbo under denna period.

Under samma period har Höganäs erhållit investeringsstöd för ett säbo-projekt med åtta boenden med ett investeringsbidrag på 862 000 kr. Under perioden har fyra seniorboendeprojekt med 114 lägenheter erhållit stöd med 20,7 Mkr, varav ett projekt varit en konvertering från hyresrätt till seniorboende.

Av de kommuner som erhållit statligt investeringsstöd under perioden 2010-2024, utmärker sig kommunerna i deras val av nytillskott av anpassade bostäder, varför vi valt att närmre studera dessa val och vilka effekter det gett för respektive kommun.

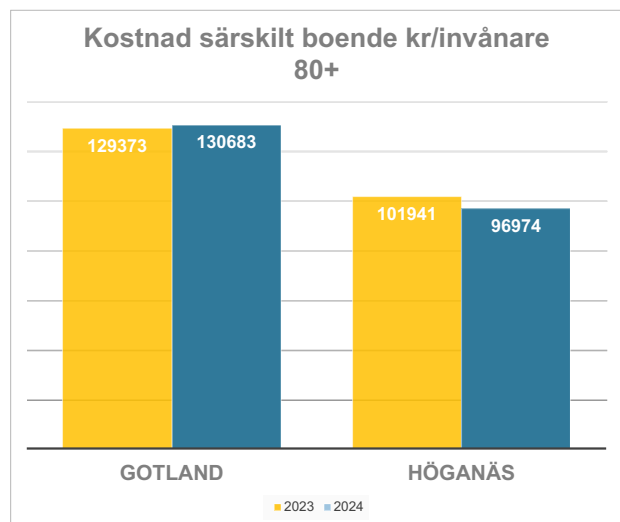
Studien har vänt sig till ledande beslutsfattare för att i första hand kunna ge svar på vilka erfarenheter och slutsatser kommunerna drar av de satsningar som gjorts, samt vilka framtidsutsikter man har för de kommande åren där båda

kommunerna står inför samma demografiska utveckling bland de äldsta invånarna.

I Höganäs har KSO Peter Schölander, kommunchef Herman Crespin samt Höganäshems VD Jesper Månsson intervjuats. För Gotland intervjuades Caroline Thomasson, bostadsförsörjningsstrateg, Kristina Pajuaar, adm.ch soc.förv, Anders Lindholm, strateg, samt Malena Bendelin, enhetschef samhällsplanering.

I tabellen nedan redovisas kostnaderna för särskilt boende i kr/invånare 80+ i jämförelse mellan de båda utvalda kommunerna vilken visar på en skillnad på 33 709 kr per samtliga 80+ i kommunen.

För Höganäs innebär detta att kommunen hade ca 89 Mkr lägre kostnader under 2024 för särskilda boenden jämfört med Gotland, där utbyggnaden av trygghetsboenden i hög grad bidragit till den låga kostnadsnivån, tillsammans med andra förebyggande insatser.



Källa; Kolada

Gotland

Säbo eller seniorboende

Gotland har under senare år haft politiska beslut på att bygga säbo i egen regi. Idag hyrs platser på flera externa boenden. Andelen 65+ vilka bor i säbo har varit lika under 2022 och 2023, 3,9% (SCB). Andelen 80+ var 2024 10,2 %, vilket motsvarar genomsnittet för såväl riket som jämförbara kommuner. Region Gotland redovisar 18 olika särskilda boenden med totalt 596 platser, fördelade över hela Gotland. Det finns två seniorboenden med 68 mindre lägenheter.

Det finns ett behov av anpassade bostäder, seniorboenden eller trygghetsboenden. Begränsad marktillgång och för få lokala aktörer som visat intresse för att bygga, har varit ett hinder. Höga produktionskostnader, och därmed höga hyror, har även varit en återhållande faktor.

Gotlandshem har ett ägardirektiv att inte bygga kategoribostäder vilket hindrar byggande av bostäder riktade till enbart seniorer. Bolaget äger ett trygghetsboende, vilket politiken inte gått med på att sälja.

Uppdelningen mellan olika förvaltningar kräver internt samarbete kring olika processer för byggande, framför allt av nya säbo. Det har gjorts en förstudie av mark- och exploateringsförvaltningen var behoven av nya säbo finns. För seniorbostäder är det svårt att finna mark att erbjuda som är tillräckligt attraktiva för privata byggherrar.

Nyttillskott av 22 hyresrätter i Hemse, ca fem mil från Visby på södra Gotland, har inledningsvis visat stora vakanser. Idag arbetar Gotlandshem med hyresrabatter för att fylla lägenheterna.

Det finns en politisk vilja att stödja tillkomsten av nya seniorbostäder. Sedan

2017 finns politiska beslut om stöd till trygghetsvårdinnor och till lokalhyra. Det finns en risk att de som flyttar in på ett seniorboende har för hög ålder och för stort omsorgsbehov för att klara sig själva.

Demografi

Gotland är det län i landet som har högst andel av befolkningen som är 70+. Den äldre befolkningen ökar fram till 2034 med drygt 2 000 personer, ff a är det grupperna 85-89 samt 90+ som ökar kraftigt. Det följer en motsvarande ökning som varit sedan 2017.

Prognoserna har behövts justeras då fler äldre håller sig friska längre, även om omsorgsbehoven i hemmet ökar. Även de som flyttar från gårdar och stora villor har ett behov av hemtjänst, mötesplatser, anhörigstöd och andra insatser som kommunen svarar för.

Under åren 2010 till 2024 har tio projekt med 298 bostäder fått investeringsstöd med drygt 39 Mkr. Då det är olika förvaltningar som är beställare, upphandlare och utförare är det oklart på vilket sätt investeringsstödet bidragit till besluten att bygga de säbo som tillkommit sedan 2010. Att det nu upphör kommer naturligtvis att påverka kalkylerna negativt framöver.

Det är svårt att dra några slutsatser om de två trygghetsboendena som finns har sänkt kommunens kostnader för säbo då det är för få objekt.

Planering för framtiden

Gotland har en svår demografisk utveckling framöver. Unga flyttar till fastlandet och den äldre befolkningen har generellt låga pensioner efter ett yrkesliv som egenföretagare eller lantbrukare.

Det förs dialog med pensionärsorganisationer, där det framkommit att seniorbostäder efterlyses av organisationerna. Men i dialogen med Byggmästareföreningen så har det inte framkommit något tryck från byggarna. Det saknas erfarenhet om boendeformen, då kunskap och erfarenhet är inriktade på tidigare bostadsrättsprojekt.

Processerna för att planera för kommande säbo, vilka inom en 10-årsperiod kommer att behöva byggas i Visby och Slite, fortskrider, där bedömningen är att fastigheterna behöver rymma 90 lägenheter för att bli tillräckligt kostnadseffektiva.

I de mindre kommundelarna utanför Visby finns behov av anpassade seniorboenden. Brist på mark och låga marknadsvärden gör att det är svårt att få i gång projekt. En byggemenskap i Slite har erbjudits att förvärva mark med tomträtt under det tidiga skedet för att hålla nere investeringskostnaderna. Men det saknas ett tydligt ramverk kring byggemenskaper för att ge tillräckliga säkerheter och garantier för investeringar och banklån.

Nya seniorbostäder finns med i handlingsplanen. Kommunen måste få fram mark för seniorboende, ett dialogarbete med olika grupper skulle kunna leda till att öronmärka mark, och att seniorboenden även märks ut i den nya ÖSP Processerna för nya säbo visar att Gotland ligger i fas idag. Nästa nyproduktion av säbo skjuts fram ca ett år. Kommunen önskar även dra ner på antalet platser i privata säbo framöver.



Gotlands sjukhem, Visby

Höganäs

Säbo eller seniorboende

Höganäs kommun tog tidigt beslut om en inriktning mot att bygga ut seniorbostäder i kommunen. Strategin infördes för 10-12 år sedan, och är en del av alliansens policydokument. Handlingsplanen ger en inriktning på att det ska finnas seniorbostäder i varje kommunedel. Framför allt var syftet att ge äldre som önskar ökad trivsel, trygghet och social samvaro en bättre livskvalitet med ett boendeanternativ i den egna kommunen. Samtidigt fanns insikten att ett större utbud av seniorbostäder helt eller delvis sköt fram behoven av nya säbo. Samordningsvinster för hemtjänst och hemsjukvård skall även uppnås. Idag driver Höganäs omsorg fyra särskilda boenden och Höganäshem har även fyra trygghetsboenden med totalt 101 lägenheter. Mellan 2016-2024 erhöi fyra projekt investeringsstöd om totalt 20,7 Mkr för motsvarande 114 lägenheter, varav 29 var ombyggda hyresrätter. Andelen 65+ vilka bor i säbo har sjunkit något från 3,3 % 2022 till 3,2 2023.

Bedömningen är att det finns tillräckligt antal säbo-platser i förhållande till behovet idag och att dessa platser även täcker behovet om två år, och det inte går att bedöma på fem års sikt. Det finns 251 säbo, inga bostadsbedömda trygghetsbostäder och inga planer på att införa sådana. Man ser ett underskott på senior- och trygghetsbostäder, och behovet av trygghetsbostäder kommer inte att vara täckt inom två år, medan behovet kommer att vara täckt inom fem år.

Erfarenheter av investeringsstödet för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Höganäshem, har konverterat ett hyreshus byggt för drygt 15 år sedan där medelåldern bland hyresgästerna vid konverteringen var väldigt hög. Fastigheten omfattade 30 lägenheter, av vilken en byggdes om till gemensamhetslokal i bottenplan. Övriga lägenheter tillgänglighetsanpassades. I ansökan räknades ett bidrag på ca 4-5Mkr fram, vilket godkändes av Länsstyrelsen. När ombyggnaden var klar ansöktes om utbetalning. Länsstyrelsen gav emellertid ett avslagsbesked på för bolaget oklara grunder. Ett överklagande till Boverket gav inga förtydligande svar. Kommunen är starkt kritisk till de olika bedömningsgrunderna som olika Länsstyrelser ger i olika myndighetsbeslut gällande statliga bidrag.

De negativa erfarenheterna av investeringsstödet gör det svårt att bedöma på vilket sätt stödet, eller andra politiska beslut, påverkar kommunens planer av fortsatta konverteringar av hyresrätter till seniorboenden framöver. Det finns inga ekonomiska incitament att bygga, eller konvertera till, seniorboenden med den ökade servicegraden som finns här. Vare sig i statligt stöd eller hyresregleringen.

Demografi

Höganäs är en av de kommuner i landet där antalet äldre över 80 år kommer att öka allra mest. Framför allt är det seniorer över 90 år som fördubblas fram till 2034. Men de äldre i Höganäs är också friska och behöver förhållandevis lite omsorgsinsatser. Man framhåller att med förebyggande arbete får kommunen friska och självständiga invånare och kan därför skjuta fram behovet av insatser. Kommunen var tidig med att

införa stöd genom ”fixarMalte”, en hjälp till seniorer med vissa praktiska göromål. Förebyggande arbete tillsammans med många trygghetsboenden har stor betydelse.

Planering för framtiden

Kommunen ser att det varit mycket låg omflyttning i de seniorboenden som byggts. För de som varit i drift under längre tid, har seniorerna därför blivit mer beroende av stöd av olika slag. Gränsen mellan biståndsbedömd hemtjänst, städning genom RUT, värdinnetjänster på seniorboendena, anhörigstöd och väntjänster genom grannsamverkan flyter ihop. Man ser dock att det går att ha långtgående vård- och omsorgsbehov i seniorbostäderna, där ökat behov även ger mer kontinuitet bland den personal som bistår seniorerna. Det är svårt att få andra seniorer i närområdet att komma till de aktiviteter som drivs på seniorbostäderna i de gemensamma lokalerna, även om det är en uttalad ambition. Lokalerna upplevs tillhöra de boende. I ett kommande

projekt för konvertering av ett säbo, bibehålls restaurangen vilket kan bli en fin mötesplats, även när det blivit ett seniorboende. Man saknar ett investeringsstöd som bättre skulle stimulera till konverteringar framöver, vilket dels snabbare skulle öka tillskottet av seniorbostäder, dels göra det mer kostnadseffektivt.

Kommunens socialtjänst och Höganäs hem har nära samarbete kring frågor som berör de äldre med omsorgsbehov inom bolagets bostadsbestånd, vilket blir allt viktigare när äldre med demenssymtom annars lätt kan komma i kläm.

Idag drivs äldreomsorgen enligt Dagens Samhälle 28 % billigare än vad som kan förväntas utifrån behoven, vilket är lägst i landet.



Referenser

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

SOU 2007:103 Bo för att leva – seniorbostäder och trygghetsbostäder
SOU 2008:113 Bo bra hela livet
SOU 2015:85 Bostäder att bo kvar i
SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad
SOU 2024:29 Goda möjligheter till ökat välbefinnande
SOU 2018:35 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar
Prop 2024/25:89 En förebyggande socialtjänstlag – för ökade rättigheter, skyldigheter och möjligheter
Prop 2017/18:273 Biståndsbedömt trygghetsboende för äldre
Prop 2021/22: 95 Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden
Prop 2024/25:1 Budgetpropositionen för 2025

HFD 2024 ref 36, En kommun kan fullgöra en skyldighet att tillhandahålla bistånd enligt socialtjänstlagen i form av särskilt boende genom att erbjuda ett sådant boende i en annan kommun.

Rapporter

Utvärdering av investeringsstödet till äldreboendestäder, rapport 2013:7, Boverket
Oklara effekter av investeringsstödet till byggande av särskilt boende för äldre, 2018, Riksrevisionsverket
Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja, 2021, Evidens
Behov av och tillgång till särskilda boendeformer för äldre, 2021, Socialstyrelsen
Effektivitet i äldreomsorgen, 2023, Rådet för främjande av kommunala analyser
Var ska vi bo på ålderns höst? 2024, Vårdföretagarna
Prognos av särskilda boenden, 2024, SKR
Fast i flyttkedjan – en rapport om äldres möjligheter på bostadsmarknaden, 2024, LF Fastighetsförmedling
Flytt dags för 55+? Så ökar vi rörligheten på bostadsmarknaden, 2024, OBOS
Vård och omsorg för äldre, 2025, Socialstyrelsen

Statistiska uppgifter

All offentlig statistik är hämtad från följande myndigheter om inget annat anges;
SCB
Boverket
SKR, Kolada

