BYGGA BRA FÖR ÄLDRE

En guide för entreprenörer

Almega Hemserviceföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier

Layout/original: Sveriges Byggindustrier 2012
Foton: Mostphotos m.fl.

Vårt samhälle står inför en rad välfärdsutmaningar de närmaste 20 åren. Den demografiska utvecklingen visar att vi lever längre och är friskare, vilket ställer nya krav på välfärdsmarknadens olika aktörer. Dörrarna mellan offentlig sektor och företagare, små som stora, behöver öppnas för samarbete kring en mångfald av lösningar inom många områden. Inte minst gäller det hyresbostäder och lokaler där det finns stora möjligheter att utveckla såväl service som tjänster.

Bostadsbristen är idag ett stort problem i hälften av landets kommuner. Inte minst saknas attraktiva boendealternativ för äldre. Många äldre föredrar att bo i hyresrätt för att få ett friare och mer bekvämt liv. Dagens pensionärer lever ett annat liv än gårdagens. Service, tjänster och upplevelser efterfrågas på helt annan sätt än tidigare och betalningsviljan för att få det man vill ha ökar. Nya affärskoncept behöver växa fram där olika branscher kan samverka med varandra och inte minst med kommunerna.

För att stimulera till ett utvecklat byggande och förvaltande av bostäder för äldre, vill vi dela med oss av både fakta och idéer. Därför får du denna skrift.

Almega Hemserviceföretagen
Fastighetsägarna
Sveriges Byggindustrier

DET GÄLLER ATT UTVECKLA ATTRAKTIVA ERBJUDANDEN

INTERVJU MED MARIANNE ABRAMSSON, LINKÖPINGS UNIVERSITET

Marianne Abramsson är forskare vid Linköpings universitet och forskar bland annat på flyttmönster i olika grupper. Hon har specialiserat sig på gruppen äldre och förutom en mer statistisk genomgång har hon i olika sammanhang intervjuat över hundra äldre om deras boendemönster, preferenser etc.

– Det mest slående tycker jag är hur lite de äldre är uppdaterade på den bostadsmarknad som gäller för dem, vilket leder till en låg rörlighet på marknaden. Här finns mycket att göra för både kommuner och fastighetsägare, säger Marianne Abramsson.

Statistiska studier

De mer generella statistiska undersökningarna, som utförts tillsammans med Eva Andersson, Stockholms universitet, visar att den nya gruppen äldre, det vill säga de som tillhör 40-talistgenerationen, lättare flyttar på sig och testar nya boenden. En delförklaring tror Marianne Abramsson är att de är mer vana vid att flytta, det finns fler vana ”globetrotters” i den gruppen. Men samtidigt har de högre krav på kvalitativt boende, det finns lite mer ekonomiska resurser i den gruppen.

Intervjuer med ett hundratal äldre

De över hundra intervjuer hon gjort med äldre i olika forskningsprojekt visar att de äldre generellt sett har dålig koll på bostadsmarknaden och vilka erbjudanden som kan finnas där för dem.

– De har heller inte förstått hur mycket högre kraven numera är för att få flytta till särskilt boende, så de tror att de kan bo kvar hemma så länge det fungerar och sedan får de flytta till särskilt boende, säger Marianne Abramsson.

Problemet är bara att eftersom kraven för att få särskilt boende är så höga, tvingas många bo kvar i sina gamla bostäder som kanske inte alls är anpassade för äldres problematik. I stället borde många fler mycket tidigare tänka igenom hur de vill bo som gamla, innan det är för sent att flytta och rota sig i den nya miljön. Marianne Abramsson ser dock en stor möjlighet för kommuner och fastighetsägare att informera mer och skapa attraktiva erbjudanden.

Kräsna konsumenter

En annan sak som blev tydlig under intervjuerna är att äldre är en kräsen grupp konsumenter. Om de ska flytta så ska det vara till något bättre, med bra läge och kvalitet. De känner ju att de bor bra som de gör, de kanske har tillbringat en hel livstid med att skapa det perfekta boendet för dem själva, och ska de flytta därifrån måste erbjudandet helt enkelt vara bättre. Det som då kan locka är exempelvis ökad service så att de inte behöver göra allt själva längre.

Äldre en alltmer heterogen grupp

När man idag talar om gruppen ”äldre” får den en allt större spridning inom sig, både vad gäller ålder och hälsonivå, men även vad gäller ekonomiska förutsättningar och vana vid att flytta, enligt Marianne Abramsson. Det innebär att de erbjudanden som utformas för att locka äldre att flytta från sin gamla invanda bostad också måste få en större variation. En fastighetsägare måste kunna erbjuda ett antal olika servicepaket, alltifrån för dem som är friska och helt självgående men som ändå vill underlätta sina liv lite, till dem som är lite mer krassliga och behöver ett större stöd i vardagen.

Äldres preferenser

I de intervjuer Marianne Abramsson har gjort, har det framkommit ett antal önskemål som kan underlätta de äldres beslut att flytta, bland annat:

- **Läge** – de flesta vill fortsätta att bo i områden de redan känner till för att få kontinuitet och känna trygghet.
- **Tillgänglighet** – det nya boendet måste innehålla bra tillgänglighet, t.ex. hiss, bra gångvägar runt omkring, välplanerade lägenheter etc.
- **Hög kvalitet** – man vill ha ett kvalitativt boende och många i den kommande generationen äldre har även ekonomiska förutsättningar för att sätta lite guldkant på tillvaron, även om det inte får kosta för mycket.
- **”Man vill ju unna sig lite extra på äldre dagar”** – med det menar de, enligt Marianne Abramsson, att de exempelvis vill flytta till en hyresrätt med ett servicepaket så de slipper en del av vardagsslitet själva.

40-talisterna rörligare

Som den statistiska undersökningen visade är 40-talisterna rörligare än tidigare generationer. De har även en annan vana vid flyttar, är mer av ”globetrotters” och ser inte en flytt som något permanent. Enligt Marianne Abramsson finns åsikter som att ”vi flyttar dit och testar, är det inte bra flyttar vi vidare”. Det innebär också att de är redo att testa olika typer av boende, inte bara välja mellan en traditionell hyresrätt eller en traditionell bostadsrätt. Nu börjar det växa fram ett antal olika alternativa boendeformer, som kooperativa hyresrätter

och brukarstyrda boenden, där en grupp vänner går samman för att utforma sitt framtida boende gemensamt.

Hon har också märkt att ett beslut att flytta inte alls alltid bygger på långvarig planering utan ofta sker helt ad hoc. De äldre ser en annons i tidningen om ett nytt seniorboendekoncept och då väcks underliggande tankar kring en flytt till liv och det hela kan gå mycket snabbt.

Slutsatser

Marianne Abramssons slutsats är att det är en mycket intressant utveckling på gång, både bland gruppen äldre och i de olika erbjudanden som växer fram på bostadsmarknaden för äldre.

– De råd jag kan ge till kommuner och fastighetsägare är att öppna upp för nya alternativ och samarbeta mer kring dessa frågor. Och kanske framför allt; att informera mycket mer om vad som finns att erbjuda. Lär de äldre att bli bättre konsumenter av boende på äldre dagar.

Notiser:

Bo bra på äldre dar

På webbsidan *Bo bra på äldre dar* – http://hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/bobrapaaldredar/ – finns mycket information samlad kring boende för äldre.

Webbplatsen vill stimulera kommuner till nya idéer om funktionella bostäder och boendemiljöer för äldre. Dessutom kan kommuner och andra söka stöd till förstudier, projekt och arkitekttävlingar som en del i att uppmuntra till ett nytänkande inom området.

Webbplatsen är en del av ett regeringsuppdrag som Hjälpmedelsinstitutet har fått för att stödja nytänkande och utveckling av bostäder och boendemiljöer för äldre. Programmet pågår under åren 2010-2012.

Läs mer: http://www.hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/bobrapaaldredar/

Plan över en kommuns äldreboende

Luleå kommun har samlat information om alla äldreboenden som finns i kommunen och lagt upp den informationen på sin webbplats. Informationen är mycket välstrukturerad och illustrativ och presenteras på en karta.

För mer info se: http://www.lulea.se/error/aldreomsorg-ochsenior/vardochomsorgsboenden.4.6ebed23a109d954a359800019959.html

Inventering av äldres önskemål om sitt boende

Dalarnas forskningsråd har finansierat en inventering i Hedemora kommun av äldres behov och önskemål när det gäller boendemiljön. Studien är gjord av Åsa Bruhn och rapporten kom i maj 2012. Bland resultaten syns att det är viktigt med en boendemiljö där äldre kan känna sig trygga. De har också olika krav på hur det faktiska boendet ska se ut med tillgänglighetsanpassade lägenheter, närhet till sopnedkast, gemensamma utrymmen etc.

Läs mer: http://www.dfr.se/pdf/publikationer/Bo%20bra%20på%20äldre%20dar.pdf

Byggindustrin lät Sifo undersöka behoven

2010 genomförde tidningen Byggindustrin ett projekt där man ville ta reda på hur svenskarna vill bo när de blir äldre. Målgruppen var fyrtiotalisterna som snart blir över 65 och kommer att utgöra en stor och stark intressentgrupp på bostadsmarknaden. Resultaten presenteras i en artikel i Byggindustrin nr 10.

Läs mer: http://www.byggindustrin.com/sa-vill-vi-bo-nar-vi-blir-aldre__7471

2011 års Kommunkartläggning av boende för äldre

SKL har för fjärde gången genom en enkät kartlagt tillgången på olika typer av boenden för äldre. Rapporten återfinns på http://brs.skl.se/brsbibl/kata_documents/doc40168_1.pdf

Kairos Future studerar äldres framtidsdrömmar

Under våren 2012 har Kairos Future genomfört en studie om äldres framtidsdrömmar. Den är en fortsättning på tidigare studier om hur morgondagens äldre kommer att leva och hur deras prioriteringar och val eventuellt kommer att se annorlunda ut i jämförelse med deras föräldrars.

För mer information om studien, kontakta Magnus Kempe, magnus.kempe@kairosfuture.com eller Thomas Fürth, thomas.furth@kairosfuture.com

Fastighetsföretaget Hemsö jobbar aktivt med äldreboende

Hemsö har nyligen låtit göra en undersökning av hur äldre vill bo på äldre dagar för att därigenom kunna möta de behoven i sina egna erbjudanden. Över hälften av deras fastighetsbestånd består av bostäder för äldre.

För mer information om dels Hemsö, dels studien: http://www.hemso.se/om/vara-fastighetskategorier/lokaler-for-aldreboende/ samt http://www.hemso.se/press/nyheter/2012/3/9-av-10-overtygade-att-lokaler-paverkar-oss-pa-aldre-dagar/

BOENDE FÖR ÄLDRE ÄR EN STRATEGISK KOMMUNLEDNINGSFRÅGA

INTERVJU MED ANETTE JANSSON, SKL

På Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har man under många år varit medvetna om den demografiska utvecklingen som påverkar både kommuner och landsting framöver. De har jobbat med att sprida den insikten runt om i landet för att bidra till framförhållning i planeringen.

– Även om det är lite tid kvar till boomen efter 2020 finns det en hel som kommunerna måste göra, bland annat gällande boende för äldre, säger Anette Jansson, bostadspolitisk expert på SKL.

Hon berättar att det finns ett stort bestånd fastigheter ute i landet som inte har den tillgänglighet som krävs för att äldre ska kunna bo kvar där under sin ålderdom. Hon exemplifierar med att ”det finns många trevåningshus utan hiss”. Det SKL då gör är att på olika sätt inspirera och uppmuntra kommunerna att ta med den frågan i den bostadsplanering som ska göras minst en gång varje mandatperiod.

Vad kan kommunerna göra?

Enligt Anette Jansson finns det en hel del som kommunerna kan göra för att börja arbetet mot ett mer tillgängligt fastighetsbestånd och som de från SKL uppmuntrar till, t.ex:

- Lägga in detta i de ägardirektiv kommunerna ger sitt eget bostadsbolag och föra en tät dialog om vad som behövs framöver, både av fastighetsutveckling och nyproduktion.
- Ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och gör det i dialog med alla aktörer på den lokala bostadsmarknaden. Alla har olika kunskaper att bidra med för att hitta nya lösningar och samarbeten som leder till ett utbud som äldre behöver och efterfrågar.
- Pröva olika former att ta reda på och samla in vad äldre behöver och efterfrågar.
- Inse vikten av att även ett litet tillskott av tillgängliga lägenheter i kommunen kan bidra till en välbehövlig rörlighet på den lokala bostadsmarknaden.

SKL har själva haft en hel del gemensamma aktiviteter tillsammans med Hjälpmedelsinstitutet, Boverket, SABO och Sveriges Fastighetsägare för att gemensamt arbeta för och inspirera till mer samverkan och konkreta åtgärder.

Ser problem med för få hyresrätter

På SKL ser man också problemet med att det byggs för få hyresrätter.

– Det är en het fråga just nu. Som vi ser det finns säkert förbättringsmöjligheter i kommunernas planeringsprocess. Alla aktörer måste samspela bättre. Även staten måste bli tydligare i sitt regelverk kring bostadsbyggandet och göra det lättare att bygga nytt, säger Anette Jansson. Idag finns många målkonflikter och en del regelkrångel som försvårar byggande.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät anser 9 av 10 kommuner att det byggs för få hyresrätter i kommunen. Det ansvar kommunen själv har är att bygga särskilt boende för äldre, det finns med i budgeten. Men när det gäller mer generella senior- och trygghetsboenden är det marknaden som styr.

– Sedan även allmännyttan 2011 fick samma krav på affärsmässighet som de privata aktörerna, finns det inte utrymme för kommunerna att gå in och stödja den typen av byggnationer, säger Anette Jansson.

Hon fortsätter med att konstatera att såsom regelverk etc ser ut just nu, är det helt enkelt inte lönsamt att bygga hyresrätter. Åtminstone inte i hela landet. Skillnaderna är stora mellan olika delar av landet.

Å andra sidan hoppas hon på att fler privata aktörer kommer att bygga hyresrätter eftersom ett behov uppenbarligen finns. Med konkurrensneutrala förutsättningar mellan privata och kommunala bostadsbolag finns anledning för kommunerna att nu förvänta sig mer av privata fastighetsägare.

Behov av tillgänglighetsöversyn

SKL ser ett stort behov av en mer generell tillgänglighetsöversyn av bostadsbeståndet i kommunerna. Detta för att kommunerna ska kunna bli bättre i sin bostadsplanering, men även för att fastighetsägare ska se vilka åtgärder man behöver göra för en stor grupp hyresgäster. Det är också något som man som enskild person vill kunna ta del av. Var finns det lägenheter som passar mig?

– Här kan privata och kommunala fastighetsägare jobba tillsammans och göra tillgänglighetsinventeringar i sina egna bestånd. Kommunen kan samla in informationen. Dock måste alla gemensamt besluta om att det ska ske, säger Anette Jansson.

SKL och många andra remissinstanser såg positivt på Äldreboendedelegationens förslag om ett tillgänglighetsbidrag för att kunna göra nödvändiga anpassningar. Det är inget som regeringen föreslagit ännu.

Hon betonar också vikten av att det förs en aktiv dialog med alla parter, inte bara fastighetsägarna, som till exempel mäklare, banker, arkitekter och föreningslivet för att skapa en samlad bild av behov och efterfrågan som man sedan kan planera utifrån.

BOENDE FÖR ÄLDRE – EN LÅNGSIKTIG INVESTERING

INTERVJU MED ILIJA BATLJAN, VICE VD RIKSHEM

Bostadsmarknaden för äldre är starkt växande och de offentliga aktörerna behöver komplement från privata långsiktiga investerare. Det är en av anledningarna till att Rikshem satsar mycket på den marknaden, enligt deras vice VD Ilija Batljan.

– Vi betraktar det som en långsiktig investering där vi både ser en hållbar avkastning över tid och gör en samhällsinsats, säger han.

I långsiktigheten ligger bland annat att de äldre är en bra grupp att bygga för, eftersom de ofta flyttar mindre och därigenom också har ett intresse av att vårda fastigheten. Samhällsinsatsen består exempelvis av att äldre kan bo kvar längre i sitt eget boende och därmed inte belastar kommunerna på samma sätt.

Rikshem ser sig som ett bra komplement till kommunerna genom att de är en nationell aktör. Därigenom kan de överföra idéer och kostnadseffektiva lösningar från en kommun till en annan. Det är annars svårt för enskilda kommuner, speciellt de små, att vara ständigt uppdaterade på nya lösningar. De saknar ofta även erfarenhet från olika typer av byggnationer.

Viktigt med flexibilitet

Ilija Batljans vision är att äldre ska kunna erbjudas attraktiva boenden där man även kan få tillgång till den service man behöver. För att nå dit ser han utmaningar för fastighetsägare som Rikshem, men även för de som erbjuder servicelösningar.

– Här finns det mycket att göra. De äldre kommer att ställa nya och större krav som det gäller att kunna möta, fortsätter han.

Fastighetsägare som Rikshem måste bli ännu mer flexibla och hitta nya lösningar på nya krav. Här nämner han till exempel problemet när en av makarna blir sjuklig och behöver bo på särskilt boende. Då måste det bli möjligt för den andre att flytta med. Och där ser han att fastighetsägarna kan göra en hel del.

Men – Ilija Batljan ser även att de statliga byggreglerna för boende för äldre borde bli mer flexibla. Det är för mycket schabloner och generella regler som skapar en otymplighet och motverkar kostnadseffektivitet. Exempelvis behöver kanske inte alla badrum för äldre vara 13 kvm, det kanske finns smartare sätt att bygga badrum med tillgänglighet på, menar han.

– Jag tror det behövs en översyn av regelverket i vilken alla parter, inklusive de äldres organisationer, gemensamt tittar på nya innovativa lösningar som kan finnas och som kan skapa en större flexibilitet.

Men, han inser också att ökade krav på flexibilitet även kommer att gälla inom en och samma fastighet, att det inte blir enhetliga lösningar för hela fastigheter. Vissa lägenheter kanske blir mer tillgängliga än andra i samma hus för att på det sättet få en mer blandad grupp av hyresgäster och för att spara på kostnaderna. Alla äldre behöver inte den totala tillgängligheten som till exempel vård- och omsorgsboende kräver. Här har fastighetsägarna fortfarande en läxa att jobba med, enligt Ilija Batljan.

Rikshems erbjudanden

Rikshem jobbar både med att bygga nya bostäder för äldre och att bygga om och anpassa gamla hus till krav för äldre. I detta erbjuder de en större kostnadseffektivitet än många andra, enligt Ilija Batljan, som bygger på att de är en både stor och nationell aktör.

Ilija Batljan ser också att då bostadsmarknaden för äldre växer, dyker det upp fler långsiktiga aktörer som vill ge sig in på marknaden. Det leder till ökad konkurrens med fler alternativ för de äldre och hjälp till kommuner att komplettera de egna erbjudandena. Det innebär också utmaningar för kommunerna att samspela med nya aktörer.

Råd till fastighetsägare

När han slutligen ombeds komma med råd till andra fastighetsägare är det främst tre saker han vill poängtera.

- De äldre lyfter alltid upp behovet av samvaro med andra, att det i fastigheten finns möjligheter att umgås med de andra i huset. Behovet av social gemenskap är stort och forskning visar även på vikten av samvaro med andra som en viktig komponent för att hålla sig frisk längre.
- Läget på fastigheten är mycket viktigt. Det bör vara ”rullatoravstånd” till service, apotek, vårdcentraler och matbutiker.
- Vikten av anpassning efter individuella krav, det vill säga en flexibilitet hos fastighetsägaren att möta enskilda hyresgästers önskemål.

Notiser:

Vad kan kommunerna göra?

Forskaren Lisbeth Lindahl vid FoU i Väst/GR har inom projektet *Bo bra på äldre dar*, som Hjälpmedelsinstitutet driver, undersökt vad kommunerna har för möjligheter att påverka boendemarknaden för äldre. Hennes material finns bland annat sammanställt i en presentation för fakta och inspiration.

Se mer: http://www.grkom.se/download/18.148212e513757312b948000905/Lisbeth+Lindahl.pdf

Lisbeth Lindahl har även skrivit en artikel från äldreboendet Majbacken, som är ett exempel på det som kallas för ”mellanboende” i Göteborgs Stads strategi för främjande av äldres boende.

Läs mer: www.grkom.se/download/18.2ac624f134f22c3a7980001950/Reportage+fr%C3%A5n+Majbacken.pdf

Integrerad boendeplanering i Göteborgsregionen

I Göteborgsregionen drivs ett samverkansprojekt för att flera aktörer gemensamt ska utnyttja sina respektive erfarenheter för att planera och genomföra bra boende för äldre framöver. Projektet heter ”Inte(GR)erad bostadsplanering med fokus på äldre – ett samverkansprojekt i Göteborgsregionen” och grundtanken är att kunskaper från olika sektorer, olika kommuner, brukare och brukarorganisationer samt erfarenheter från tidigare projekt och forskning integreras till en helhetsbild.

Syftet är att hitta nya sätt att kartlägga äldres behov, önskemål och preferenser när det gäller både det nuvarande och framtida boendet. Detta för bidra till en strategisk bostadsplanering för äldre.

För mer information, se: http://www.grkom.se/download/18.7e0d9d64135823582ab8000620/2012_morgondagens_aldre.pdf

Europeisk samverkan inom äldreomsorg

Som medlem i EAHSA (European Association of Homes and Services for the Ageing) kan en organisation få tillgång till en europeisk plattform för aktörer som arbetar med boende, service och omsorg för äldre.

Bland medlemmarna finns alla typer av organisationer och enskilda, både vinstdrivande, ideella och statliga.

Läs mer: www.eahsa.eu/veronique/Eahsa_Svensk1.pdf

Exempel på nya initiativ kring seniorboende

Fredrik von Platen är ordförande och en av grundarna av Karlskrona Seniorhusförening. Han bor i det första huset i Karlskrona som föreningen initierat. I en intervju på Hjälpmedelsinstitutets webbplats delar han med sig av idéer och tankar kring byggandet av bostäder för äldre.

Fredrik von Platen är arkitekt och har bland annat varit generaldirektör för Boverket. Han är idag aktiv i debatten om att utveckla bra boende för äldre.

Intervjun finns på: http://www.hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/bobrapaaldredar/Fem-fragor/Fem-fragor-till-Fredrik-von-Platen/

DET GÄLLER ATT PLANERA SITT BOENDE

INTERVJU MED INES UUSMANN, F.D. STATSRÅD OCH GENERALDIREKTÖR FÖR BOVERKET

Framtidens lösningar för äldres boende handlar mycket om attitydförändringar, både hos de boende och hos fastighetsägarna. Det menar Ines Uusmann som också ser uppgifter för t.ex. politiker att fundera på hur den högre nivån pensionerna hos den kommande generationen äldre kommer att användas.

– Visionen är att alla som vill ska kunna bo kvar i sitt bostadsområde ända till slutet, men det kräver insikt i att man då måste planera det tidigt, säger Ines Uusmann, som är engagerad i dessa frågor bland annat genom uppdrag inom Hjälpmedelsinstitutets projekt *Bo bra på äldre dar* och forskningscentret *CASE* i Lund.

Man måste planera tidigt

Ines Uusmann menar att alla som närmar sig pensionsåldern tidigt måste lägga upp en plan för sitt boende resten av livet för att det ska fungera. Man kan inte sitta i sin villa och tycka att ”Trädgården är ju så fin, vi väntar väl ett antal år till med att bestämma hur vi vill ha det” – då blir det ofta för sent när man väl ska ta steget, menar hon.

Guldkunder för fastighetsägare

Även hos fastighetsägarna krävs en attitydförändring, anser Ines Uusmann.

– De måste inse att den här kategorin är guldkunder!

Om en hyresvärd lyckas attrahera en hyresgäst som valt att bo just i det huset av olika skäl, så får värden en mycket långsiktig kund som bidrar till att vårda fastigheten, gården och som inte stör grannarna. Att i det läget börja fundera på kostnaderna i samband med ombyggnationer som skapar tillgänglighet, kanske ett rullatorrum för att locka sådana kunder, är kortsiktigt tänkt, tycker Ines Uusmann.

– Den kostnaden är ju försumbar i relation till vad de får tillbaka, det är en långsiktig investering i hållbara intäkter. Det gäller också att förstå att alla lägenheter i en fastighet inte behöver byggas om för större tillgänglighet, menar Ines Uusmann. Det går att skapa olika typer av lägenheter i ett hus, alla behöver inte vara identiska.

Höga kostnader för nybyggen

När det gäller nybyggnationer ser hon inte så stora problem. Där finns det gällande normer för hur man bygger för tillgänglighet. Men där finns ändå problematiken med kostnaderna. Det är ofta höga månadskostnader i nybyggda hus och det är något som t.ex. villaägare, som funderar på att sälja huset och flytta, reagerar starkt på.

– Även här kan vi behöva jobba med attityderna. Villaägaren är van vid relativt låga månadskostnader och reagerar på hög hyra, men tänker ofta inte på att de samtidigt fått ett stort kapital. I stället för att samla på kistbotten till barnen kanske det kan vara idé att själva bo bra för det kapitalet på äldre dagar, funderar Ines Uusmann vidare.

För, hon menar samtidigt att, det finns en rimlighet i relativt höga kostnader för nybyggen då det är viktigt att hålla en hög kvalitet och standard för den här gruppen kunder.

Tjänster

När det gäller tjänster som kan kopplas till olika boendeformer för äldre, tycker Ines Uusmann att fler typer av tjänster skulle kunna inkluderas i RUT-avdraget.

– Samhället har ännu inte vågat ta med exempelvis tjänster inom det medicinska området i RUT, något jag hoppas kommer på sikt, säger hon.

Hon pekar även på att det redan idag finns olika servicekoncept ute på marknaden. t.ex. har HSB i Stockholm olika typer av valbara tjänster och det finns även på andra håll i Sverige. Ett problem med dessa servicekoncept är att de ofta är obligatoriska inom ett visst boende och då tvingas boende som ännu inte behöver t.ex. läkarhjälp att betala högre månadsavgift, vilket inte är så lyckat, menar hon. Det bästa vore enligt Ines Uusmann att servicekoncepten var fristående och kunde väljas till per lägenhet i stället för att ingå i hela boendeerbjudandet.

Kommunerna måste vara mer aktiva

På olika håll i landet finns bra exempel där kommunen arbetar mycket bra tillsammans med både offentliga och privata fastighetsägare, enligt Ines Uusmann. Det är viktigt att kommunen har en långsiktighet i planeringen av nybyggnationer och bjuder in alla aktörer för att underlätta för olika typer av boendekoncept. Exempelvis behöver boende för äldre optimalt ligga nära apotek, mataffärer, vårdcentraler osv för att de äldre ska kunna utnyttja de tjänsterna med lätthet, det bör vara ”rullatoravstånd”. Och det är där samarbetet med kommunen blir så viktigt, anser hon, och lägger till att det samarbetet behöver förbättras på många håll i landet.

– En annan fråga jag vurmar lite extra för är alla de små fastighetsägarna som kanske bara äger ett par hus. De har inte egna energiexperter, tillgänglighetsexperter osv och skulle med fördel erbjudas hjälp med sådana frågor från kommunens egna experter, säger hon.

Viktigt koppla ute- och innemiljön

Ines Uusmann är bland annat ordförande för brukarrådet i forskningscentret *CASE* vid Lunds universitet. Där forskar man på miljöer för äldres boenden och man ser vikten av att koppla innemiljön med utemiljön.

– Det är viktigt att fastighetsägare och andra förstår hur viktigt det är att se på helheten när det gäller boende för äldre. Att både skapa en bra innemiljö med anpassade lägenheter och en attraktiv utemiljö för att skapa den känsla av trygghet som all forskning visar är så väsentlig för de äldre, säger hon.

Med utemiljön avses dels en attraktiv och tillgänglig utemiljö i anslutning till boendet, dels att vägen till mataffären är framkomlig med fasade trottoarskanter, skilda cykel och gångvägar bland mycket annat. Med innemiljö menas till exempel att dörröppningarna tillåter en rullator/rullstol, att köksskåpen är lättöppnade m.m.

Notiser:

Housing Enabler – ett verktyg för tillgänglighet i boendemiljön

Efter 20 års forskning och testning har ett verktyg för tillgänglighet utvecklats inom forskningscentret *CASE* vid Lunds universitet.

Tillgänglighet kan ses som en relation mellan en persons funktionsnedsättningar och de krav som den fysiska omgivningen ställer. Den behöver kunna bedömas på ett trovärdigt sätt, dels ur ett individuellt perspektiv, exempelvis när en bostad ska anpassas, dels ur ett samhällsperspektiv, till exempel vid ny- eller ombyggnation av hela bostadsområden eller publika platser.

Verktyget innehåller dels en checklista över individens funktionella kapacitet, dels en checklista över miljöhinder. Tillsammans analyseras den informationen och ger efter en fastställd poängskala svar på hur bra eller dålig tillgängligheten är för den specifika situationen.

Verktyget kan användas både på bostaden och dess närmaste omgivning, exempelvis kök, badrum, sovrum, entréer, balkonger, uppfarter, trädgårdsgångar och så vidare. Här har ett fullskaligt instrument tagits fram för att bedöma tillgänglighetsproblematiken för enskilda individer i specifika hemmiljöer.

Housing Enabler (HE) finns på svenska och engelska men även på en rad andra språk, även i flera specialanpassade versioner.

Läs mer: http://www.med.lu.se/case/nyhetsarkiv/120524_bjoern_slaug

Teknik som underlättar boendet vid funktionsnedsättning

På *Centrum för hälsa och byggande* (CHB) utvecklar man ny teknik som underlättar boendet för personer med funktionsnedsättning. Inkluderat i det är boendemiljön för äldre där ny teknik kan underlätta att bo kvar längre i det egna boendet.

Läs mer: http://www.kth.se/sth/forskning/chb

IT-verktyg kartlägger tillgänglighet i byggnader

På Lunds tekniska högskola har man utvecklat ett CAD-verktyg som hjälp för att projektera och kartlägga tillgänglighet i byggnader. Programmet analyserar utrymmen och objekt i en byggnad – ny eller befintlig, det är bara att utgå från modellen – för att se om det är bra tillgänglighet, till exempel om det går att komma fram med en rullstol genom dörröppningar.

Läs mer: http://www.teknikforaldre.se/nyhet/cad-verktyg-lanseras-pa-marknaden

Drivkrafter för att skapa bättre boende för äldre

Lisbeth Lindahl på FoU i Väst har sammanställt hinder och möjligheter för att skapa bättre och mer tillgängligt boende för äldre i en studie finansierad av Hjälpmedelsinstitutet. I länken finns en kort sammanfattning av studien.

Läs mer: http://www.grkom.se/download/18.4fc4ed4b12654e2ceb680004901/Seminarium+B+Lisbeth+Lindahl.pdf

Förlängt investeringsstöd till äldrebostäder

Regeringen förlänger investeringsstödet för äldrebostäder till den 31 december 2014. Stödet ges för projekt som skapar äldrebostäder genom nybyggnad eller ombyggnad och ges till bostäder som räknas som särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen och till trygghetsbostäder.

Det är Boverket som ansvarar för stödet och mer information finns på: http://www.boverket.se/Bidrag--stod/hyreshus/investeringsstod-till-aldrebostader/

NYA BOENDEKONCEPT FÖR ÄLDRE – EN INTRESSANT MARKNAD

INTERVJU MED ULRIKA NORDEBORG, SKANSKA

Det finns många saker att göra för att skapa bättre möjligheter till boende för äldre framöver, anser Ulrika Nordeborg på Skanska. Att se över Boverkets regelverk, uppmuntra kooperativa hyresrätter och skapa intresse för brukargrupper att utveckla nya boendekoncept utifrån egna önskemål är några exempel.

På Skanskas avdelning *Nya Hem* jobbar de med att köpa tomtmark, planera och utveckla både området och bostäderna för att sedan sälja till intresserade kunder. Det kan gälla både villaområden och flerbostadshus som säljs som bostadsrätter eller äganderätter.

Ulrika Nordeborg, som länge jobbat med utveckling av nya boendekoncept, har intresserat sig speciellt för gruppen *äldre brukare* och ser stora möjligheter till utveckling inom många områden.

Utveckla boendekoncept tillsammans med brukargrupper

– I Sverige är vi ännu så länge ovana vid tanken på att en grupp brukare, till exempel en grupp 55+, utformar ett bra boende utifrån egna önskemål tillsammans med en utvecklare som Skanska, något som är mycket vanligare i både Danmark och Tyskland, säger Ulrika Nordeborg.

Det är en ovan situation i Sverige för både brukargrupper och byggare, menar hon. En grupp brukare har svårt att veta vart de ska vända sig och vet kanske inte heller om att möjligheten finns. Och för en projektutvecklare finns ovanan, och kanske även ett initialt motstånd till, att blanda in ytterligare en part i diskussionerna om var, vad och hur det ska byggas. Men det finns goda exempel där så skett. Till exempel en grupp brukare som initierade ett 55+ boende i Karlshamn, projektet heter Hinseblick, och som i dialog med Skanska mycket aktivt har varit med och utformat sin bostadsrätt. Det projektet har enligt Ulrika Nordeborg blivit mycket lyckat och de boende är nöjda. Redan från första dagen fanns en bra sammanhållning i huset, vilket är en trygghet när de sedan blir äldre.

Vikten av att planera för sin ålderdom

Den vision Ulrika Nordeborg har för en ”perfekt” bostadsmarknad för äldre, handlar främst om att de äldre blir mycket mer medvetna konsumenter. Att de både blir mer välinformerade om vilka erbjudanden som finns på marknaden men även ställer högre krav på kommuner och fastighetsägare att skapa nya, attraktiva erbjudanden.

– Mentalt fastnar man lätt i sitt hus eller sin lägenhet och när man väl inser behovet av att flytta är det alltför ofta för sent för att göra det på ett riktigt bra och planerat sätt, menar hon.

Hade man däremot, kanske redan i 60-årsåldern, noga tänkt igenom sitt nästa boende och sedan också flyttat i god tid, hade man haft större möjligheter att välja både plats och boendeform som passar optimalt. Det sociala nätverket nära den fysiska bostaden är viktigt när man blir lite mer orörlig, och det är bland annat därför man bör ha skaffat sig ett lämpligt boende i god tid.

Reavinsten ett stopp för rörlighet på bostadsmarknaden

Reavinstbeskattningen är ett reellt hinder, som Ulrika Nordeborg anser borde förändras för att skapa en större rörlighet på bostadsmarknaden – de lite äldre flyttar ifrån sina stora hus och skapar möjlighet för yngre att flytta in, de som behöver fler rum till barnen och gångväg till skolor runt omkring. Eftersom många äldre bor utan några större lån kvar på huset och har köpt relativt billigt, blir skatten hög och detta kan få många att tveka till att våga ta steget från hus till en mer anpassad seniorbostad. Ulrika Nordeborg ser som en möjlig lösning att pensionärer får möjlighet att skjuta upp reavinsten om de flyttar till någon typ av seniorboende, något hon tror skulle dra proppen ur den idag lite sega bostadsmarknaden.

Attityder

En fråga som Ulrika Nordeborg återkommer till är attityder bland äldre till att flytta till ett seniorboende av något slag. Hon tror att det i Sverige finns en föreställning om att det är att ge upp det egna livet och att det är sista utposten före döden och därmed något negativt. Samtidigt hyllar många dem som köper sig en lägenhet i Spanien eller Thailand och avundas dem deras livskraft, fast det egentligen handlar om samma sak. Nämligen att skaffa sig ett attraktivt boende som man kan njuta av på äldre dagar.

Krångligt regelverk

I BBR, Boverkets byggregler, finns bland annat en bilaga som reglererar tillgänglighetsanpassning. Ulrika anser att dessa regler är gammalmodiga och i stort behov av en revidering som bl.a. på ett bättre sätt tar hänsyn till just äldres behov och även ger större möjlighet till att använda nya, bra produkter som utvecklats under senare år. Den så viktiga badrumsutformningen är exempelvis inte alls optimal för dem som har behov av en rullator i stället för rullstol.

För att nå rimliga boendekostnader och samtidigt skapa trivsamma, funktionella bostäder borde det också kunna gå att variera tillgänglighetsanpassningen mer efter olika typer av bostad som traditionella bostäder, seniorbostäder/trygghetsbostäder och vårdbostäder.

Nya boendekoncept som kooperativa hyresrätter

Ulrika Nordeborg tror också på den kooperativa hyresrätten som ett bra komplement mellan hyresrätt och bostadsrätt. Den vanligaste formen av kooperativ förening är att den hyr huset av en professionell fastighetsägare. Sedan avtalar man om hur mycket som föreningen själv står för i form av enklare förvaltning som trappstädning, trädgårdsskötsel etc, medan allt löpande underhåll och akuta problem, som t.ex. läckande tak, tas om hand av fastighetsägaren.

– Man lägger in ett mindre kapital i föreningen vid tillträdet, men detta får man alltid tillbaka när man flyttar till skillnad från bostadsrätten som alltid är en spekulation på marknaden. Det blir ett något dyrare boende per månad än i en vanlig bostadsrätt eftersom man binder betydligt mindre kapital, men billigare än en traditionell hyresrätt. Arbetet i föreningen blir mindre betungande än i en bostadsrättsförening, man får större möjlighet att påverka än i hyresrätten och det är ekonomiskt riskfritt – något som många finner attraktivt, säger hon.

Trygghetsbostäder

Slutligen vill Ulrika Nordeborg påpeka problem hon ser med byggnation av trygghetsboende. Till exempel undrar hon varför det måste finnas en lägsta åldersgräns på 70 år, det finns väl de som inte är 70 men som ändå behöver ett trygghetsboende?

Men från byggperspektivet ser hon en bristande koppling mellan storleken på de bidrag som ges för att bygga trygghetsboenden och kostnaden för extra brandskydd, stora badrum, gemensamhetslokal, personalkostnader etc som krävs enligt regelverket. Bidraget räcker inte till. Följden är att alldeles för få trygghetsboenden byggs. I ett mindre antal kommuner i storstadsregionerna finns extra ekonomiskt stöd för att det ändå ska bli en byggnation. Men i små kommuner, där behovet ofta är stort eftersom det inte finns så mycket seniorbostäder att välja på, orkar ekonomin inte med att stötta.

Av det skälet tycker jag att det statliga bidraget borde anpassas. Jag är bekymrad över att vi i framtiden kommer att se ett diversifierat Sverige där äldre boende i storstäder och tillväxtkommuner genom sin lyckosamma karriär på bostadsmarknaden har möjlighet att köpa en bostad som passar seniorlivet medan äldre i andra delar av Sverige ekonomiskt saknar möjliga alternativ att flytta till. Dessutom är det redan nu på många ställen omöjligt att flytta till en seniorbostad eller trygghetsbostad som hyresrätt om du inte redan bor i kommunen, avslutar hon.

Notiser:

Hälsans nya verktyg

I Östergötland finns innovationsklustret *Hälsans nya verktyg* med syftet att skapa nya produkter och tjänster som leder till effektivare vård, omsorg och ökat oberoende – med hemmet som bas.

De har valt att utgå från hemmet i satsningen av flera skäl. Genom att skapa nya processer, produkter och tjänster som möjliggör effektiv vård i hemmet minskas trycket på landets vårdinstitutioner samtidigt som egenvård ger ökad trygghet för såväl individen som dess anhöriga. De har som ett specifikt utvecklingsområde en ökad trygghet för äldre.

Läs mer om Hälsans nya verktyg:
http://halsansnyaverktyg.se/

Rapport från WSP – Kunddrivna tjänster för äldre

WSP har i samarbete med bland annat Almega, Carema Care, Nacka kommun och stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby analyserat behov av tjänster för äldre framöver. En viktig del av projektet har även varit att designa, genomföra, utvärdera och vidareutveckla metoder för att involvera kunderna i utvecklingen av nya och befintliga vård- och omsorgstjänster.

Projektet har drivits i tre delprojekt som tillsammans gav 170 idéer till olika tänkbara tjänster. Av dessa har 28 valts ut och beskrivs i rapporten som mer eller mindre välutvecklade tjänstekoncept.

Läs mer: www.wspgroup.com/upload/documents/Sweden/analys/Rapporter/SLUTRAPPORT%20Kunddrivna%20tj%c3%a4nster%20f%c3%b6r%20%c3%a4ldre.pdf

Seniorboende 2.0 – en studie om äldreboendets plats i den moderna tjänsteekonomin

Fastighetsägarna Sverige har tillsammans med Sveriges Byggindustrier och Almega Hemserviceföretagen tagit fram en rapport kring äldreboendets utveckling i den framtida tjänsteekonomin. Bland resultaten från studien kan hämtas följande:

- De som fyller 65 år idag firar inte att de är pensionärer, de firar att de slutar jobba och nu kan börja förverkliga sina drömmar. Den nya konsumentens efterfrågan kommer även att påverka valet av boende, dock saknas såväl mångfald i utbud som attraktiva alternativ.
- Människor är så olika i sina behov och vanor att det inte går att göra en mall för hur seniorboende ska inrättas. Ett framtida seniorboende bör därför bygga på flexibilitet.
- Att skapa bekvämlighet har visat sig inte vara speciellt dyrt. Aktörer i branschen uppger att kostnaden för att skapa senioranpassade lösningar uppgår till 3-5 procent av de totala byggkostnaderna.
- Majoriteten av seniorbostäderna är idag bostadsrätter. Samtidigt visar enkätstudier att många äldre skulle föredra att flytta till ett bekvämare hyresboende med mer service och mindre ansvar.
- Bland de samhällsekonomiska vinsterna av seniorboendet finns att RUT-avdraget skapar stora möjligheter till kostnadsbesparingar för kommunerna och bättre anpassning av utbud och efterfrågan. Vidare skapas en större rörlighet på bostadsmarknaden eftersom olika typer av boenden blir tillgängliga när äldre flyttar från sina villor och lägenheter till seniorboenden.

Rapporten formulerar tre möjliga koncept av seniorboenden som kan vara intressants för framtiden.

- **Friskboende:** En typ av boende där man sätter stor vikt vid hälsan, förebilder finns i USA och Frankrike.
- **Vänboende:** I detta boende bor seniorer med likasinnade, inkl många aktiviteter baserade på seniorernas egna initiativ.
- **Generationsboende:** Seniorer bor i kooperativ hyresbostad med blandad sammansättning av generationer, men där vissa lägenheter specialanpassas. Inspiration finns bland annat i Frankrike.

Sodexo utvecklar mattjänster till äldreboenden

Nya koncept för tjänster inom mat till äldreboenden utvecklas av tjänsteföretaget Sodexo.

För mer information se: http://www.sodexo.se/sv/Sodexo-Sverige/Tjanster/Maltidsservice/Aldreomsorg/

Notiser:

Seniora träffpunkter lockar främst kvinnor

En studie från 2011, utförd av FoU Välfärd i Gävleborg, visar att det främst är äldre kvinnor på 64-75 år som besöker de mötesplatser/träffpunkter som kommunen arangerar. Skälet som uppges vid intervjuer är att aktivitetsutbudet inte är attraktivt för andra grupper, men också att det kan vara problem att ta sig dit. Samtidigt visar den vetenskapliga forskningen entydigt på sambandet mellan social stimulans och bibehållen psykisk och fysisk hälsa.

Läs mer: http://www.regiongavleborg.se/download/18.582c3db012f9085efde8000512/FoU_2011_2_Tr%C3%A4ffpunkter.pdf

Webbplats – Teknik för äldre

Genom utvecklingsprogrammet *Teknik för äldre* stödjer regeringen under sex år utvecklingen av produkter och tjänster som underlättar vardag och boende för äldre och anhörigvårdare. Hjälpmedelsinstitutet är samordnare. De projekt som stöds är alltifrån smartphones för äldre och teknik i hemmet till anhörighjälp m.m.

Läs mer: http://www.teknikforaldre.se/

Nacka kommun kvalitetscertifierar särskilt boende

Alla äldreboenden i Nacka erbjuds att bli certifierade som trygga och säkra enligt kriterier för Safe Elderly framtagna av WHO Collaborating Centre on Community Safety Promotion, Karolinska Institutet och Karlstads universitet. Bland kriterierna finns olika riskbedömningar, trygghetsplaner, säkerhetsronder, dokumentering m.m.

Läs mer: http://www.nacka.se/web/omsorg_stod/aldreomsorg/aldreboende/Sidor/tryggt_sakert_aldreboende.aspx

Nacka erbjuder också valfrihet för äldre. För vissa insatser inom äldreomsorgen gäller kundval där de äldre via en check väljer bland auktoriserade utförare. Storleken på checken avgörs av vårdbehovet.

Läs mer: http://www.nacka.se/web/omsorg_stod/aldreomsorg/ansoka_stod/Sidor/default.aspx

Nacka Kommun deltar i EU-projektet *Innocare2*. Projektets huvudsakliga mål är att använda innovativ teknik inom äldreomsorgen för en förbättrad livskvalitet, ökad trygghet och säkerhet för äldre som bor hemma.

För mer information: http://www.nacka.se/web/omsorg_stod/aldreomsorg/Nyheter/Sidor/innocare2.aspx

Aktiv senior – nätverk för äldre

Sedan 1990-talet har ett nätverk byggts upp med mycket information som rör personer som är 55+, inklusive information om olika seniorboenden. Deras mål är att erbjuda ett nätverk, mötes- och debattplats, erbjudande och marknadsföringsmöjligheter för såväl 55+personer i allmänhet som seniorer med kvalificerade specialkunskaper och som vill vara fortsatt aktiva och upplevelseinriktade även efter sin pensionering.

För mer information se: http://www.aktivsenior.se/cm1v/default.asp

Agenda för Sverige

Jan Edling skrev 2010 boken *Agenda för Sverige*. Kapitel sex fokuserar på den demografiska utmaningen ur flera olika perspektiv. Han reflekterar kring äldre dels som ett kommande samhällsproblem, eftersom äldre kommer behöva mer vårdresurser, dels utifrån att de äldre är en köpstark grupp som kommer att påverka samhället positivt.

Mirum – nya koncept för bostäder för äldre

Mirum är ett konceptbolag som, i nära dialog med kommuner, medlemmar och samverkanspartners, tillhandahåller bostäder för äldre med hög tillgänglighet, trivsel och trygghet. Deras konceptboenden är framtagna utifrån en helhetssyn på äldres livssituation. Genom att öka tillgängligheten, trivseln och tryggheten, blir det lättare att både bo och leva, oberoende av ålder och familjesituation. Ett exempel är deras koncept är SeniorForum.

För mer information se: http://www.mirum.se/page/13/seniorforum.aspx

Seniorval.se: Webbplats som hjälp för att välja boende och omsorg för seniorer

På webbplatsen www.seniorval.se finns mycket inspiration och hjälp för att hitta rätt i sitt val av både boende och tjänster kring boendet för äldre.

Hemserviceföretagen
almega

FASTIGHETSÄGARNA

SVERIGES
BYGGINDUSTRIER