



Rapport: Lärande exempel från kommuners
arbete med att erbjuda attraktiva
boendeanternativ för äldre

SKR februari 2022

Sammanfattning

Lärande exempel från kommuners arbete med att erbjuda attraktiva boendeanternativ för äldre

Framgångsfaktorer och utmaningar

Juni Strategi har genom 27 djupintervjuer med företrädare på 11 olika kommuner sammanställt åtta framgångsfaktorer och åtta utmaningar som ger en bild av kommunernas arbete med att tillgodose behovet av, och efterfrågan på, goda och attraktiva bostäder för äldre i ordinarie bostadsbestånd.

Framgångsfaktorer

Mod - Nyfikenhet. Viljan att förändra och tänka framåt.	Samverkan och samarbete - Mellan olika förvaltningar, mellan tjänstepersoner och politiker, mellan kommunala tjänstepersoner och företrädare för allmännyttan.	Tillföra olika nya bostadsalternativ - Fler boendeformer för äldre, behov av "mellanboende".	Arbeta med ordinarie bostadsbestånd - Bostadsanpassningar och aktivt och riktat arbete mot äldre av allmännyttan.
Holistisk syn - Långt ifrån bara en vård- och omsorgsfråga, större målgruppsperspektiv krävs, och satt i relation till andra målgruppers behov utifrån planering.	Kunskapsunderlag - Stort behov av fakta och fler kunskapsunderlag, mer informationen hur och var äldre bor i kommunen etc.	Dialog med målgruppen - Behov av kunskap om de äldre medborgarnas tankar och åsikter.	Engagemang och kompetens - Intresse krävs för driva äldres boendefrågor. Och kunskaper på både strategisk och operativ nivå.

Utmaningar

Kompetensförsörjning - Personalbrist är en stor utmaning för att kunna klara av äldre behov av stöd.	Strategier och mål - Behövs mer specifikt för äldre såsom framtaga riktlinjer för bostadsförsörjning, direktiv till allmännyttan eller olika affärsplaner där de äldres behov uttrycks tydligt.	Ensamhet - Behövs fler boendeformer, och insatser som främjar social samvaro.	Ålderism - Det behövs ett större intresse och en förändrad syn på den breda gruppen äldre.
Hinder för nya bostäder - Att skapa nya boendeformer och bredda utbud är svårt utifrån lagar och regelverk, samt ekonomisk kalkyl.	Ansvarsfråga samt internkonkurrens - Frågan om äldre boende är komplex, och spänner över många områden/förvaltningar.	Rimliga boendekostnader - Även för bättre bemedlade äldre kan kostnaden för en "ny" bostad vara kännbar.	Olika geografiska lägen - Ofta olika förutsättningar kring utbud och efterfrågan centralt och perifert.

Lärande exempel från kommunernas arbete

Intervjuerna har även resulterat i 33 goda exempel på kommunernas arbetssätt, projekt och insatser. Dessa beskrivs utförligt i rapporten (i kapitlet Lärande exempel) och som delats in i fyra olika kategorier:

1. Ökad upplevd livskvalitet
2. Ombyggnad/Omflyttning
3. Nya Bostäder
4. Ökad förståelse/Nya Insikter

Ökad upplevd livskvalitet	Ombyggnad/Omflyttning	Nya Bostäder	Ökad förståelse/Nya insikter
<ul style="list-style-type: none"> • Mentorsprogram • Senior guider • Görbra för äldre • Prätbänkar • Pilotprojekt Tekniska hjälpmedel för att förbättra boendet • Digital fixare 	<ul style="list-style-type: none"> • Bildrike Planerad flexibilitet - omvandling av förskola till 6 bostäder • Tallkronan • Identifiering av möjlighet att ombilda lediga kommersiella lokaler till bostäder • Rörlighetspiloter • SällBo • Cypressen • "Trygghetsboenden" a la Göteborgsmodell • Renoveringsform där boende bor kvar under renoveringen • HamBo - Hamnehög Bogemenskap KHf • Körförtur vid nyproduktion som är infill • Riktlinjer för kommunal subvention för trygghetsbostäder • TIBB Ökad tillgänglighet i befintligt bestånd 	<ul style="list-style-type: none"> • Skansen • Residens Simrishamn • Max fyra lax • Möjliggöra för bostadsproduktion i attraktiva lägen • Kommunen är själv motorn i utvecklingen och bygger i egen regi/eller går i borgen för finansiering • Samarbete med SBO Statens Bostadsomvandling • Lomma Hamn - område med funktioner och miljö som attraherar och tillgodoser äldre • Silverlife 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialoger • Äldrevänlig kommun (Stad) • Nätverk för nya insikter • Kontinuerlig uppdatering av behov i bostadskön • Boverkets hemsida med hänvisning till SKR och SCB • Ett Tak

Vägen framåt! Strategier, Arbetsätt och Attityd

Illustrationen visa vägen framåt för att tillgodose behovet av och efterfrågan på goda och attraktiva bostäder för äldre i ordinarie bostadsbestånd utifrån de framgångsfaktorer och utmaningar som framkommit under genomförda intervjuer. För detaljerad beskrivning av respektive aspekts innehåll se s. 12 och 17.

Vägen framåt för att skapa tillgodose behovet av och efterfrågan på goda och attraktiva bostäder för äldre i ordinarie bostadsbestånd.

VAD?

Mål/Strategier

- Ha rätt kunskapsunderlag och fakta

- Tydliga strategier och sätta mål kopplat till äldre boende.
- Tydliggörande av hela ansvarsfrågan
- Hitta synergier och holistisk syn vid "internkonkurrens" med andra målgrupper/frågor.

HUR?

Verktyg/Arbetsätt

- God samverkan och samarbete
 - Ha dialog med målgruppen
- Tillföra olika bostadsalternativ
 - Arbeta med ordinarie bostadsbestånd
- Ha rätt kompetens/människor

- Underlätta för nya boendeformer
 - Bostadsalternativ med rimliga boendekostnader
- Ha perspektiv på olika geografiska lägen, perifert vs centralt.
 - Arbeta aktivt med kompetensförsörjning

PÅ VILKET SÄTT?

Attityd/Inställning

- Visa mod
- Ha holistisk syn
- Vara engagerad

- Öka intresset för äldre och kunskapen kring alla olika äldres behov, förutsättningar och vilja

Detta görs redan idag!

Detta behövs mer av framöver!

Innehåll

Kapitel	Sida
<i>Sammanfattning</i>	2
<i>Vägen framåt! Strategier, Arbetssätt och Attityd</i>	3
Uppdragsbeskrivning	5
Avgränsning och definition	6
Kommuner som har deltagit i studien	7
Framgångsfaktorer och utmaningar	9
Sammanfattning Framgångsfaktorer	11
Sammanfattning Utmaningar	16
Lärande exempel	21
Ökad upplevd livskvalitet	23
Ombyggnad/Omflyttning/Ökad rörlighet	24
Nya bostäder	26
Ökad förståelse/Nya insikter	28
<i>Bilaga 1. Intervjupersoner</i>	29



Uppdragsbeskrivning

På uppdrag av Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har Juni Strategi tagit fram en beskrivning av kommunernas arbete med att tillgodose behovet av och efterfrågan på goda och attraktiva bostäder för äldre i ordinarie bostadsbestånd. Rapporten presenterar framgångsfaktorer och framgångsrika arbetssätt och metoder, men också problem och hinder för att möta behov och faktisk efterfrågan.

Uppdragets huvudsyfte är att synliggöra lärande exempel som inspirerar samt förmedla goda erfarenheter som kan gynna andra kommuner.

Uppdraget har genomförts i 4 olika steg, se illustration till höger.

Leverans av uppdraget görs via två delar, själva huvudrapporten, med beskrivande texter och slutsatser samt lärande exempel, samt del 2, som utgörs av en presentationsversion av rapporten.

Uppdraget är genomförd i november 2021 - januari 2022 av Mona Kjellberg, Madeleine Eneskjöld och Anna Persson på Juni Strategi.



Avgränsning och definition

Av målgruppen äldre

Avgränsning och definition

Uppdraget fokuserar på arbetssätt och lösningar som tillgodoser äldres bostadsbehov, målgruppen äldre som avses i föreliggande studie definieras som:

- 70 år och uppåt.
- Pensionärer/yrkesverksam.
- Normal till genomsnittlig inkomst/pension.
- God hälsostatus.



Kommuner som har deltagit i studien

11 deltagande kommuner

Deltagande kommuner

Totalt har företrädare för 11 kommuner intervjuats. Dessa har valts ut i samråd med SKR för att ge en god geografisk spridning över landet, samt att de ska inkludera tre olika kommungrupperna, A, B och C, enligt SKRs kommunindelning.

A. Storstäder och storstadsnära kommuner

- Göteborg, Upplands-Väsby samt Lomma

B. Större städer och kommuner nära större stad

- Uppsala, Västerås, Helsingborg samt Sundsvall

C. Mindre städer/tätorter och landsbygds-kommuner

- Simrishamn, Kalix, Torsby samt Gotland



Kommuner som har deltagit i studien

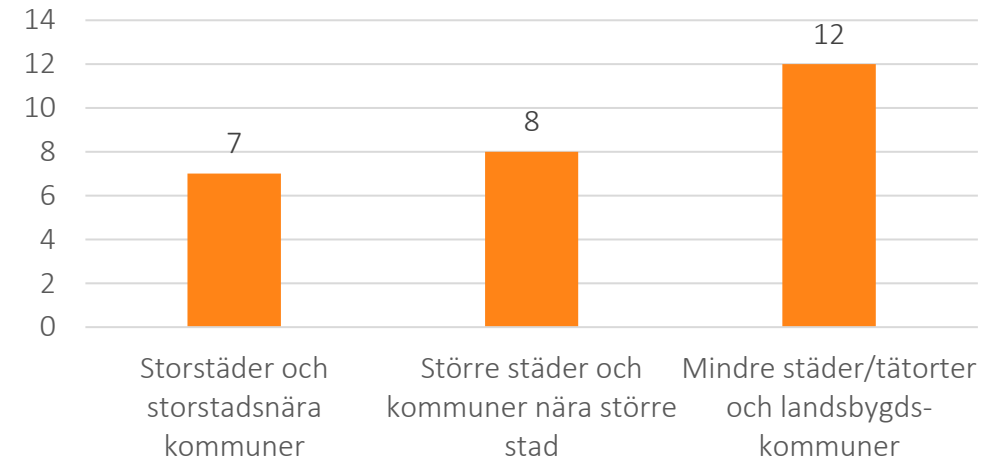
Djupintervjuer med 27 personer

Djupintervjuer per telefon

Totalt har 27 intervjuer genomförts. Intervjuerna har skett via telefon eller via Teams, och har omfattat ca 45 minuter. I samtliga kommuner har personer verksamma inom 3 olika områden kontaktats i syfte att fånga in olika tjänstepersoners perspektiv:

- Strategisk planering och bostadsförsörjning
- Vård och omsorg, samt sociala frågor
- Allmännyttiga bostadsbolag

Antal per kommungrupp



Antal per kompetensområde



Framgångsfaktorer och Utmaningar

Om kapitlet

Framgångsfaktorer och Utmaningar

På följande sidor presenteras en sammanställning av aspekter som lyfts fram in intervjuerna och som beskriver **Framgångsfaktorer** respektive **Utmaningar** som företrädare för kommuner, och kommunala bostadsbolag, givit uttryck för kopplat till deras uppdrag och dagliga arbete med att möta äldres bostadsbehov och förväntningar gällande bostäder, boendemiljöer och livskvalitet.



Sammanfattning

Framgångsfaktorer och framgångsrika arbetssätt

Mod

- Nyfikenhet. Viljan att förändra och tänka framåt.

Samverkan och samarbete

- Mellan olika förvaltningar, mellan tjänstepersoner och politiker, mellan kommunala tjänstepersoner och företrädare för allmännyttan.

Tillföra olika nya bostadsalternativ

- Fler boendeformer för äldre, behov av "mellanboende".

Arbeta med ordinarie bostadsbestånd

- Bostadsanpassningar och aktivt och riktat arbete mot äldre av allmännyttan.

Holistisk syn

- Långt ifrån bara en vård- och omsorgsfråga, större målgruppsperspektiv krävs, och satt i relation till andra målgrupps behov utifrån planering.

Kunskapsunderlag

- Stort behov av fakta och fler kunskapsunderlag, mer informationen hur och var äldre bor i kommunen etc.

Dialog med målgruppen

- Behov av kunskap om de äldre medborgarnas tankar och åsikter.

Engagemang och kompetens

- Intresse krävs för driva äldres boendefrågor. Och kunskaper på både strategisk och operativ nivå.

Framgångsfaktorer

Sammanställning av intervjuer

Mod

Mod är en viktig aspekt som indirekt lyfts fram i intervjuerna. Att vara nyfiken, ta initiativ, att ha en vilja att förändra och att tänka framåt är både en starkt motivations- och framgångsfaktor.

Vi måste vara modiga och rusta oss för framtiden.

Vi är hungriga på att testa nya saker! Att vara med i innovationsprojekt och hitta sätt.

Initiativen kommer från oss, inte från våra riktlinjer. Vi ser behoven och lösningar utifrån vårt arbete.

Att våga prova!!! Skapa efterfråga genom att påvisa vad man skulle kunna få. Hur ska folk annars kunna veta vilka möjligheter som finns?!

Samverkan och samarbete

Samverkan och samarbete mellan olika förvaltningar, mellan tjänstepersoner och politiker, mellan kommunala tjänstepersoner och företrädare för allmännyttan lyfts genomgående.

Frågorna kring äldres boende är komplexa och berör många olika områden i det kommunala arbetet. Många av intervjuerna upplever att det finns ett väl strukturerat arbete för att fånga upp komplexitet. Det sker exempelvis i samverkan kring bostadsförsörjningsprogram, målformulering, detaljplanearbete, översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner, granskning av policydokument och besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Samverkan är oftast strukturerad och formaliserad, men sker även spontant.

Den största framgången är att hitta samarbetet över förvaltningar och bolag - den breda arbetsgruppen. Blir ett bättre resultat!

Vi deltar i arbetet med översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner. Och där pratar vi otroligt mycket om att det inte bara vår enhet som ska planera för äldre.

Bred förankring är viktigt, har man inte det så blir det inte bra.

Framgångsfaktorer

Sammanställning av intervjuer

Tillföra nya olika bostadsalternativ

Det är tydligt att ett brett utbud av olika typer av bostäder behövs för att tillgodose efterfrågan hos äldre. En återkommande fråga är betydelsen av ett tillskott i många kommuner av ett ”mellanboende”. Det vill säga en bostad som i de flesta fall är mer modern och anpassad än den nuvarande bostaden, men som inte är ett särskilt boende. Det kan vara ett trygghetsboende, men här efterfrågas flera alternativ än vad som finns idag. Flera olika upplåtelseformer och bostadstyper behövs, och alla behöver såklart inte vara riktade just till målgruppen äldre men ha egenskaper som passar dem.

Vi måste skapa en buffé av andra boendemöjligheter.

Om fler äldre bor modernt så blir det smart och då krävs mindre insatser!

Använd inte ordet ”mellanboende utan se till att det finns olika alternativ!

Arbeta med ordinarie bostadsbestånd

En relativt låg andel äldre flyttar, och många vill hellre bo kvar i sin nuvarande bostad än att flytta. För många äldre görs anpassningar för att de ska kunna bo kvar, för att bostaden ska kunna fungera att åldras i.

Många allmännyttiga bostadsbolag inventerar regelbundet sina bostäder för att se om de är eller kan bli anpassade för äldre. Och flera har ”nycklade” lägenheter för äldre, som erbjuds via bostadskön. I särskilt ömmande fall kan även undantag göras kring kötid, för att möjliggöra en snabbare flytt. Många arbetar även med aktivt uppsökande verksamhet mot äldre för att erbjuda ett annat bostadsalternativ både strukturerat och spontant.

Vi har så kallade pluslägenheter som är inventerade och lämpliga för äldre.

Vi kan inte tvinga till flytt, vi måste använda vanliga beståndet och skapa positiv rörlighet.

Framgångsfaktorer

Sammanställning av intervjuer

Holistisk syn

Många av de intervjuade uttrycker vikten av en holistisk syn på bostadsfrågan för äldre. Vilket hänger ihop med frågans komplexitet och kommunernas uppdrag med bostadsförsörjningsfrågor som helhet. Inte minst skärningspunkten mellan bostadsaspekter och vård- och omsorgsfrågor kräver ett helikopterperspektiv.

Det gäller även olika gruppers behov i planeringssammanhang, att hitta synergieffekter mellan olika grupper i samhället, som samtidigt gynnar de äldre. Insatser för att öka flyttkedjor gynnar exempelvis flera olika grupper, och trygga bostadsmiljöer kan uppskattas särskilt av såväl småbarnsföräldrar som äldre. Eller att se det samhällsekonomiska perspektivet i att äldre bor bra hemma längre.

Vi är på gång att med den kultur som säger att vi vill hitta lösningar tillsammans, och vi har rätt perspektiv på den här frågan att äldre är en stor, bred och komplex grupp. Att vi ser människan som är äldre!

Vi driver frågor om en kravfylld målgrupp och att vi måste ta vara på det i alla led, och det är inte äldrenämnden sak för det handlar om att arbeta mer proaktivt.

Kunskapsunderlag

Behovet av fakta och beslutsunderlag är stort. Och många kommuner arbetar på olika sätt med att beställa eller på egen hand ta fram dessa. De handlar om demografiska rapporter, flyttkedjestudier och andra underlag som hjälper till att beslut kring bostadsfrågor för äldre. I de flesta fall är gruppen äldre inte särskilt utpekad så sett, utan blir en del av det bredare underlag kommuner och allmännyttan tar fram. Men för alla kommuner i studien finns en samsyn kring att andelen äldre ökar och att det kommer att få olika konsekvenser som behöver adresseras.

Det som en del nämner att man vill ha mer detaljerad kunskap om, är hur befolkningen bor idag, till exempel om många bor ensamma eller väldigt stort.

Vi har nyligen gjort en undersökning i vår kö, men inte bara bland äldre.

Framgångsfaktorer

Sammanställning av intervjuer

Dialog med målgruppen

Det sker en dialog med äldre i många av kommunerna som intervjuats, men inte i alla. Både kommuner och allmännyttiga bolag gör regelbundet undersökningar av olika slag. I de kommuner där detta inte sker i så stor utsträckning eller inte alls så finns en stor efterfrågan på mer kunskap om de äldre medborgarnas åsikter.

Metod och sammanhang ser olika ut. Insamling av information kan ske strukturerat genom olika undersökningar i enkäter, fokusgruppsform och rundabordssamtal. Eller mer informellt och på daglig basis genom en bovärds dialog med boende i en fastighet. Undersökningarna kan riktas brett mot medborgare i en kommun, till köande i en bostadskö eller ännu mer riktat till specifika hyresgäster.

Informationen används på olika sätt, som strategiska underlag för beslut, som en del av en utvärdering, som baslinjemätning för äldrevänlig kommun eller som en del av framtagande av en vård och omsorgplan eller för ett bostadsförsörjningsprogram.

Vi måste förstå och prata med målgruppen!

Engagemang och kompetens

Flera av de intervjuade påpekar vikten av individer som brinner för frågor kring äldre för att komma framåt. Att synliggöra äldre och deras behov kan ibland kräva en extra dedikerad insats. I många av intervjuerna beskrivs även hur individuella idéer och initiativ kan vara lika betydelsefulla som strategiska riktlinjer.

Vidare beskriver många att det är av stort betydelse att de som arbetar med äldre frågor har rätt förståelse och kompetens, både på ett strategiskt plan såsom styrelseledamöter, och såklart även de som dagligen arbetar med äldre ute i verksamheten, såsom trygghetsvärdar.

Jag krigar för äldre!

Jag upplever att mitt arbete att lyfta äldrevänlighet handlar mycket om lobbying.

Sammanfattning

Utmaningar och lärdomar

Kompetens- försörjning

- Personalbrist är en stor utmaning för att kunna klara av äldre behov av stöd.

Strategier och mål

- Behövs mer specifikt för äldre såsom framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning, direktiv till allmännyttan eller olika affärsplaner där de äldres behov uttrycks tydligt.

Ensamhet

- Behövs fler boendeformer, och insatser som främjar social samvaro.

Ålderism

- Det behövs ett större intresse och en förändrad syn på den breda gruppen äldre.

Hinder för nya bostäder

- Att skapa nya boendeformer och bredda utbud är svårt utifrån lagar och regelverk, samt ekonomisk kalkyl.

Ansvarsfråga samt internkonkurrens

- Frågan om äldre boende är komplex, och spänner över många områden/förvaltningar.

Rimliga boendekostnader

- Även för bättre bemedlade äldre kan kostnaden för en "ny" bostad vara kännbar.

Olika geografiska lägen

- Ofta olika förutsättningar kring utbud och efterfrågan centralt och perifert.

Utmaningar

Sammanställning av intervjuer

Kompetensförsörjning

En av de största och återkommande utmaningarna är hur kommunerna ska kunna tillgodose behovet av stöd till den åldrande befolkningen på grund av personalbrist.

Största utmaningen är att finna kompetens inom arbetsmarknaden. Det kommer inte finnas personer att anställa. Många går i pension, befolkningen minskar och de som behöver hjälp blir fler. För oss i mindre kommuner handlar det inte om ekonomiska bidrag, vi kommer behöva beställa statliga funktioner istället för statliga bidrag.

Resursfrågan – vi måste anpassa bostäderna istället för personalen. Även bygga in tekniken.

Strategier och mål

Några av de som intervjuats uttrycker ett behov av tydligare strategier och mål fokuserat på äldre. I exempelvis framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning, direktiv till allmännyttan eller olika affärsplaner kan de äldre behov i vissa fall behöva uttryckas tydligare.

I fler kommuner finns det farhågor om att bristande strategier och planering för framtiden kan komma att innebära problem att klara välfärden.

Vi har inte specificerat antal aktiviteter, boende etc. men jag vill gärna jobba mer med detta och vara ännu mer aktiva.

”Vi skulle kunna ha ett ännu bättre samarbete med kommunen på ett strategiskt plan. Hur ser befolkningen ut om 10 år och vad behöver vi för att tillgodose de äldres behov.”

”Det finns en kommunal analys men den är vi inte delaktig i och vi är lite förvånade ibland vad som står där.”

Det finns mer att önska i samarbetet med allmännyttan. Här finns behov att vässa samarbetet oss emellan. Alla skulle välkomna det men det är svårt att få tiden att räcka, det krävs nog ett politiskt uppdrag för att denna fråga ska prioriteras.

Utmaningar

Sammanställning av intervjuer

Ensamhet

Frågor kring ensamhet har aktualiserat särskilt i och med den pågående pandemin, och det har blivit särskilt tydligt bland äldre. Frågan är emellertid inte ny. Kommuner och allmännyttiga bolag är medvetna om detta och försöker på olika sätt att skapa mer social samvaro och medmänsklig kontakt utifrån de individuella behov som äldre har.

Det kan handla om bostadskoncept som främjar kontakter mellan boende, olika nätverkande initiativ eller anställda inom kommun eller allmännytta som har som uppgift att umgås med och hjälpa äldre. Även olika projekt som omfattar ny teknik görs, och ses om en del av framtida lösningar på praktiska och sociala behov.

Det man anger att man saknar är närheten till sällskap snarare än funktioner.

Ålderism

Många av de intervjuade uttrycker att det finns en utbredd ålderism och ett viss ointresse för äldre och deras frågor. Gruppen äldre ses ofta som **en** grupp, men där livsstil, hälsa, ekonomiska förutsättningar, behov och begär ser vitt skilda ut.

För att möta framtida utmaningar behövs en bättre förståelse för hur olika grupper äldre är idag och i framtiden. Exempelvis är termen 55+ boende, en benämning som känns helt förlegad idag. Och många intervjupersoner uppger att det behövs nya tag och nya sätt att se på äldre och hur de vill leva och bo för att hitta proaktiva lösningar på framtida utmaningar med äldres bostadsbehov.

70 är det nya 50 och varje ny generation ålder är friskare än vad det var tidigare.

Vi försöker lyfta ålderimperspektivet - att det är människor!

Vi är fast i gammalt sätt att tänka i den här kommunen kring Man blir inte annorlunda för att man blir äldre. Det är ju samma människor som innan.

Utmaningar

Sammanställning av intervjuer

Hinder för nya bostäder

Tidigare i rapporten nämnde tillskott av nya bostäder som en framgångsfaktor, och att det behövs nya upplåtelseformer och bostadstyper. Ett arbete görs ute i kommunerna för att hitta nya lösningar MEN det är inte alltid helt enkelt. Regler, riktlinjer och lagar kan göra det svårt att utveckla nya bostadstyper. Att sedan kunna finansiera och få ihop kalkylen, att hitta intresserade utvecklingsaktörer, och därmed en rimlig kostnad i slutändan för de boende är en annan utmaning. Men här fungerar olika statliga stöd som en katalysator i många fall, men även kommunerna har hittat på egna lösningar genom exempelvis egna bidrag till bostadsutvecklare, VINNOVA finansierade tester av koncept eller via SBO, Statens Bostadsomvandling.

Det finns stora frågetecken i lagstiftning. Här finns ett stort arbete att göra och att hjälpa andra kommuner och utvecklare.

Många hinder men vi behöver hitta nya lösningar!

Ansvarsfråga samt internkonkurrens

Även om frågan kring äldre och deras bostäder är väldigt aktuell ute i kommunerna så slås frågan med andra minst lika aktuella frågor såsom exempelvis barnperspektivet. För många kommuner är frågan om inflyttande barnfamiljer just nu särskilt intressant då många kommuner vill växa och locka till sig nya invånare. Många nämner även utmaningar med vem som ansvarar för att föra äldres talan. Trots att frågorna spänner över många områden har den en tendens att falla under vård- omsorg och sociala förvaltningar alltför tungt. När det är helhetstänket som behövs.

Vem äger frågan om äldre och deras boendesituation och vem driver den? – Alla medborgare över 65 år uppfattas som Socialkontorets ansvar! Det är det ju inte om de inte har särskilda behov.

Som många kommuner så pratar man mer om all barnfamiljer som ska flytta hit. Vi försöker lyfta fram att det istället är de äldre som är en väldigt resursstark grupp. De är inte sjuka när de flyttar hit. Man pendlar och jobbar deltid. DET är en stark grupp.

Det har varit så mycket kring barnfamiljer och hur vi ska stödja och stötta för dem. De äldre är tysta och säger inte så mycket. De slår sig inte för bröstet.

Vi har haft fullt upp med att skapa studentbostäder så vi har inte haft fokus på de äldre.

Hos oss är barnfamiljerna prioriterade av skatteskal. Tidigare var det många unga. Nu börjar pendeln svänga mot äldre.

Vi verkar inte ha någon tydlig ansvar för var frågan ligger hos kommunen. Så länge det inte är lagstadgat så faller det bort.

Utmaningar

Sammanställning av intervjuer

Rimliga boendekostnader

Många av de intervjuade nämner att en utmaning är att erbjuda bostäder för äldre som är rimliga i pris. Även för de ”genomsnittliga äldre” som avses i den här studien, och som ofta har en relativt god ekonomi, kan en ökad kostnad för bostaden vid en flytt vara kännbar. Särskilt i en tid i livet då många kanske vill lägga pengarna på annat än boendekostnaden.

Annars är en utmaning prisvärda boende, vi har ganska dyra hyror och ska man flytta så blir det en utmaning med den dyrare kostanden.

Även för oss som en storkommun är det problem med att nyproduktion blir för dyrt för målgruppen.

Nya hyresrätter blir för dyra. Vi inom kommunen måste kunna erbjuda bostadsrätter där man kan använda sin insats från villa för att komma ner i månadskostnad.

Olika geografiska lägen

Många kommuner har utmaningar med skilda förutsättningar för sina centrala lägen, jämfört med mer perifera geografiska lägen. För vissa kommuner finns ett mycket stort behov och efterfrågan av bostäder för äldre i centrala lägena, men sett till hela kommunen finns inte behovet numerärt sett. I andra fall finns behovet mer tydligt i de mer periferera delarna där det är svårare att få ihop den ekonomiska kalkylen om det inte är särskilt naturskönt eller vattennära.

Vårt bestånd finns enbart centralt.

Vi måste få till tillgängliga och bra boende inom hela kommunen.

Viktigt att också ha rätt topografi så det inte är för backigt vid planering av nya bostäder.

Lärande exempel

Sammanfattning Lärande exempel

33 olika exempel, vilka beskrivs utförligt på efterföljande sidor

Ökad upplevd livskvalitet

- Mentorsprogram
- Senior guider
- **Åldersvänliga Göteborg, - Samverkansprojekt för att aktivt driva frågor i syfte att förbättra boende för äldre***
- **Pratbänkar***
- Test av tekniska hjälpmedel för att förbättra boendet
- Digital fixare

Ombyggnad/Omflyttning

- Inplanerad flexibilitet för att anpassa byggnader efter behov
- Koncept för att minska egenupplevd ensamhet
- Förbättringar badrum
- Omvandling av kommersiella lokaler
- **Rörlighetspiloter***
- SällBo
- Cypressen
- Kriterier för omvandling till "Trygghetsboenden" i utvalda bostäder i befintligt bestånd
- **Renoveringsform där boende bor kvar under renoveringen***
- HamBo - Hammenhög Bogemenskap KHF
- Köförtur vid nyproduktion som är infill
- Riktlinjer för ersättning av Trygghetsvärd
- TIBB - Prioriteringssystem för tillgänglighetsinsatser

Nya Bostäder

- **Skansen Residens Simrishamn***
- **Max Fyra lax***
- Arbetssätt för att frigöra kommunal mark i attraktiva lägen
- Kommun bygger i egen regi/eller går i borgen för finansiering
- Samarbete med SBO
- Utformning attraktiv stadsdel
- Silverlife

Ökad förståelse/Nya insikter

- **Dialoger/Undersökningar***
- Äldrevänlig kommun (Stad)
- Nätverk för nya insikter
- Kontinuerlig uppdatering bostadskön
- Boverkets hemsida med hänvisning till SKR och SCB
- Ett Tak

* Projekt/insats som valts ut och som beskrivs mer utförligt på SKRs hemsida.

Lärande exempel

Ökad upplevd livskvalitet

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Mentorskapsprogram	Ett nätverk för att motverka ensamhet, träffar och nyårsfirande. Hjälp med att handla mat under pandemin etc.	Helsingborg	https://www.helsingborgshem.se/
Seniorguider	Service riktad till 70+ där personer går hem till äldre och hjälper till med i olika frågor, såsom digitalisering, bankärenden, och ger information om bostadsfrågor.	Västerås	https://www.vasteras.se/omsorg-stod-och-hjalp/hjalp-i-hemmet/seniorguide.html
Samverkansprojekt för att aktivt driva frågor i syfte att förbättra boende för äldre	Samverkansprojektet "Görbra för äldre" syftar till att ge ökad gemenskap, teknikstöd och bättre tillgänglighet för att få fler äldre att vilja och kunna bo kvar längre. Göteborgs stads utvecklingscenter för äldre frågor, Senior Göteborg, driver projektet tillsammans med äldre och anhöriga, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Örgryte Bostads AB, fastighetskontoret, samt sex stadsdelsförvaltningar. Projektet har en öppen Facebookgrupp med 12000 medlemmar.	Göteborgs Stad	https://www.facebook.com/groups/143997479001103/about
Pratbankar	Initiera till samvaro och undvika ensamhet.	Göteborgs Stad	https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/senior-goteborg/aldersvanliga-goteborg/pratbankar
Test av tekniska hjälpmedel för att förbättra boendet	Innovationsprojekt på Åkerhus äldreboende.	Göteborgs Stad	https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/senior-goteborg/valfardsteknik/innovationsprojekt-pa-akerhus-aldreboende
Digital fixare	Motverka digitalt utanförskap hos äldre.	Hammarö via Torsby	https://www.hammaro.se/Stod--omsorg/teknik-inom-omsorg/digital-fixare/

Lärande exempel

Ombyggnad/Omflyttning

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Inplanerad flexibilitet för att anpassa byggnader efter behov	Bildrike Förskola som var projekterad för att vid behov enkelt kunna omvandlas till bostäder med gemensamma ytor. I detta fall till 6 st. lägenheter för LSS, men kan lika gärna vara för äldre.	Lomma	https://lomma.se/bygga-bo-och-miljo/byggprojekt/sodra-kommundelen/bildrike.html
Koncept för att minska egenupplevd ensamhet	Tallkronan. Koncept för 65+ och personer som själva upplever ensamhet, otrygghet, oro och isolering. Nyttjande av statens omställningsstöd SBO.	Kalix	https://www.kalix.se/Omsorg/Senior/hyresla-genheten-for-dig-som-ar-65/?id=21002
Förbättringar badrum	Inom projektet "Görbra för äldre" Göteborgs utvecklings- och försöksverksamhet för bättre boende i befintligt bestånd, finns bland annat exempel kring förbättringar av badrum för äldre.	Göteborgs Stad	https://klokboken.nu/wp-content/uploads/2019/05/White_studie-av-badrum.pdf
Omvandling av kommersiella lokaler	Identifiering av möjlighet att ombilda lediga kommersiella lokaler till bostäder. Utifrån läget med närhet till service, lättillgängligt mm.	Kalix	
Rörlighetspiloter	Genom naturlig dialog (vid stambyte el annan generell kontakt) uppmärksammas hyresgästers individuella "nya" behov kring bostaden och därefter möjliggörs i största möjliga mån för en flytt till en mer lämpad bostad inom det allmännyttiga beståndet.	Helsingborg	Allmännyttan
SällBo	SällBo är ett sällskapsboende och integrationsprojekt. Här bor man lite mindre i hyresrätt, men delar desto mer. Drygt hälften av de 51 lägenheterna hyrs ut till 70-plussare och resterande till personer i åldersgruppen 18-25 år, däribland tio unga vuxna som nyligen fått uppehållstillstånd. Framgångsrikt projekt som förlängts.	Helsingborg	https://www.helsingborgshem.se/nyheter/sallbo-ett-nytt-satt-att-bo
Cypressen	Ombyggd fastighet från tidigare särskilt boende, nu nytt konceptboende - Ett boende för dig som är engagerad och social. Sällskapsrum och gemensamt kök, samt odlingslotter. En församling hyr en lokal och har en diakon på plats. Köpoäng gäller ej, istället bedöms lämplighet genom intervju.	Simrishamn	https://simrishamnsbostader.se/nytt-konceptboende-i-hammenhog-cypressen/

Lärande exempel

Ombyggnad/Omflyttning

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Kriterier för omvandling till "Trygghetsboenden" i utvalda bostäder i befintligt bestånd	Trygghetsboende som utvecklas i befintligt bestånd som är fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter. Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvärd. Det ska också finnas tillgång till gemensamhetslokal i nära anslutning till lägenheterna för de boendesaktiviteter som till exempel föreläsningar, sociala möten och fysiska aktiviteter. Dessutom görs vissa anpassning i den enskilda bostaden.	Göteborgs Stad	https://goteborg.se/wps/portal/start/foretag/tillstand-och-regler/fastighetsagare/ansok-om-subvention-till-trygghetsboende
Renoveringsform där boende bor kvar under renoveringen	I större renoveringsprojekt erbjuda boende att bo kvar under renovering. Planera så att ombyggnaden i en enskilda lägenheten blir så kortvarig som möjligt. Säkerställa att det finns en lokal för vistelse under dagtid, samt dusch/toaletter på exempelvis innergård.	Upplands Väsby	https://www.vasbyhem.se/omrade/hagangen
HamBo - Hammenhög Bogemenskap KHF	HamBo bygger om en f.d. lantmannaskola i Hammenhög i Simrishamns kommun till en bogemenskap med 14 lägenheter. Den drivs som en kooperativ hyresrättsförening. Kommer att ha stora gemensamma utrymmen och stort tomt.	Simrishamn	https://byggemenskap.se/projekt/hambo/
Köförtur vid nyproduktion som är infill	Insatser vid förtätningsprojekt där allmännyttan skickar erbjudande till både befintliga och icke-befintliga hyresgäster om att flytta till nyproducerad bostad till redan boende i området som är 65+.	Västerås	
Riktlinjer för ersättning av Trygghetsvärd	Inkluderar fasta kriterier och belopp för löpande kostnad för Trygghetsvärd och drift av gemensamhetsutrymmen.	Västerås/Gotland/ och Göteborg	Riktlinjer från Göteborg stad
TIBB - Prioriteringssystem för tillgänglighetsinsatser	Analysverktyg med poängskala (gradering 1- 5) för att identifiera och prioritera förbättringsåtgärder i befintligt bestånd. Denna används primärt i områden där en stor andel äldre bor.	Göteborgs Stad	Handbok och https://www.t-d.se/om-td/tibb/

Lärande exempel

Nya bostäder

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Skansen	Nytt bostadsområde med en buffé av olika bostäder och upplåtelseformer, och med ett socialt fokus som passar äldre. 120 nya bostäder med stor variation och därtill nya grönområden, gator, padelbanor, mötesplatser och gång- och cykelstråk som ansluter till Simrishamns nya stationstorg.	Simrishamn	https://www.simrishamn.se/bo-och-bygga/test-bostadsprojekt-och-nya-bostader
Residens Simrishamn	Planerat bostadsprojekt i Simrishamn för 65+ som vill lämna en bostad som inte längre är ändamålsenlig för att satsa mer på att leva än på att bo. Bolivo är ett grönt fastighetsbolag som utvecklar och äger bostäder för seniorer.	Simrishamn	https://bolivo.se/projekt/residens-simrishamn/
Max fyra lax	Max 4 Lax är ett bostads-koncept (under utveckling) utvecklat för att möta den ökande målgruppen äldre och behovet av gemenskap och service. Bostadskonceptet tar avstamp i delningsekonomi och digitalisering för att utveckla en mer flexibel och anpassad bostadslösning. Gemensamhetsytor kan bli dyrt, men genom nytänkande arkitektur och delning får vi ihop kalkylen och kan nå en rimlig hyra. Planerat för gemenskap. Prisrimligt. Anpassat för seniorer.	Uppsala	https://www.max4lax.se/
Arbetsätt för att frigöra mark i attraktiva lägen för bostadsproduktion	Kommun som medvetet och strategiskt arbetar för att själv initiera och skapa möjlighet för bostadsproduktion i rätt lägen.	Kalix/Torsby	Exempelvis Kvarteret Mården Kalix

Lärande exempel

Nya bostäder

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Kommun bygger i egen regi/eller går i borgen för finansiering	Initiera och skapa/påvisa efterfrågan och att det går. Kommunen driver eget aktivt arbete.	Kalix/Torsby	Brf Tor 8
Samarbete med SBO Statens Bostadsomvandling	Finansierad utveckling genom SBO Statens Bostadsomvandling.	Kalix/Torsby	https://sbo.se/
Attraktiv stadsdel för äldre - Lomma	Exempel på område som är attraktivt för äldre (likväl som för många andra livfaser) med dess utformning och kvaliteter.	Lomma	https://lomma.se/bygga-bo-och-miljo/byggprojekt/sodra-kommundelen/lomma-hamn/historik-och-ovrigt-lomma-hamn.html
Silverlife	Mellanboenden, vanliga bostäder, men med möjlighet att bo kvar i området även om man blir sämre.	Upplands Väsby	https://silverlife.se/

Lärande exempel

Ökad förståelse/Nya insikter

Exempel	Beskrivning	Kommun	Mer info
Dialoger/Undersökningar	Olika typer av dialoger och medborgarundersökningar.	Simrishamn, Uppsala, Västerås, Torsby, Dals-Ed mfl	
Äldrevänlig kommun (Stad)	Världshälsoorganisationen (WHO) beslutade 2007 att bilda ett internationellt nätverk kring äldrevänliga städer. Syftet är att med stöd av WHO:s ramverk utveckla en socialt och ekonomiskt hållbar strategi i äldrefrågorna och kunna ta del av internationella aktörers erfarenheter och kunskaper. Genomförande i kommuner görs genom ett särskilt koncept.	Uppsala, Göteborg mfl	https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/sa-arbetar-vi-med-olika-amnen/aldrevanlig-kommun/
Nätverk för nya insikter	Nätverk där kommuner samarbetar med universitet/högskolor	Kalix, Göteborgs Stad, Uppsala	
Kontinuerlig uppdatering bostadskön	Befintlig process. Samarbete med studenter som ringer igenom bostadskön och uppdaterar uppgifter. Genomföra var tredje år.	Kalix	
Boverkets hemsida med hänvisning till SKR och SCB	Information, stöd och hjälpmedel	Torsby, Kalix mfl	https://www.boverket.se/sv/byggande/
Ett tak	VINNOVA finansierat projekt som genom en medskapande process utifrån Uppsalas särskilda förutsättningar undersöker om delat boende kan användas som ett flexibelt komplement till det fasta bostadsbeståndet. Projektet ska testa på vilket sätt delande skulle kunna få effekter för både människor (minskad utsatthet, ensamhet och bostadslöshet) och för samhället (utveckla nya verktyg och metoder för att adressera såväl bostadsbrist som upplevd ensamhet).	Uppsala	https://www.vinnova.se/p/bostader-till-fler-i-det-befintliga-bostadsbestandet-i-uppsala---testbadd-for-delande-och-minskad-ensamhet/

Bilaga 1

Intervjupersoner

Intervjupersoner

Personer i olika kommuner som har intervjuats

Antal	Kommun	Grupp	Titel	Namn
1	Göteborg Stad	Bostadsplanering Chef/Strateg	Forskning äldres boendemiljöer	Morgan Andersson
2	Göteborg Stad	Bostadsplanering Chef/Strateg	Utvecklingsledare, Fastighetskontoret utvecklingsenheten	Henrik Ehrlington
3	Göteborg Stad	Allmännyttan	Chef Fastighetsutveckling	Camilla Hallquist
4	Upplands-Väsby	Bostadsplanering Chef/Strateg	Fastighetsstrateg	Björn Sundberg
5	Upplands-Väsby	Allmännyttan	Fastighetsutvecklingschef	Therese Lundborg
6	Lomma	Bostadsplanering Chef/Strateg	Planarkitekt	John Wadbro
7	Lomma	Socialchef/omsorg etc.	Chef socialförvaltningen	Emma Pihl
8	Uppsala	Bostadsplanering Chef/Strateg	Strategisk samhällsplanerare - bostadsförsörjningsfrågor	Elin Blume
9	Uppsala	Socialchef/omsorg etc.	Samordnare, äldrevänlig kommun, Vård- och omsorgsförvaltningen	Kenny Jansson
10	Västerås	Bostadsplanering Chef/Strateg	Bostadsstrateg	Helena Felldin
11	Västerås	Socialchef/omsorg etc.	Boendestrateg, Vård och omsorgsförvaltningen	Helena Duske
12	Västerås	Allmännyttan	Kundcenterchef	Anette Jansson
13	Helsingborg	Allmännyttan	Bostadschef	Helena Jirsved
14	Sundsvall	Allmännyttan	VD	Lotta Björklund
15	Sundsvall	Allmännyttan	Fastighetsutvecklingschef	Ante Bromée
16	Simrishamn	Bostadsplanering Chef/Strateg	Översiktplanerare	Ann Sofie Pellas
17	Simrishamn	Socialchef/omsorg etc.	Socialchefen	Stina Lundqvist
18	Simrishamn	Allmännyttan	VD	Charlotte Wadström
19	Kalix	Bostadsplanering Chef/Strateg	Kommundirektör	Maria Henriksson
20	Kalix	Socialchef/omsorg etc.	Socialchef	Anna-Lena Andersson
21	Kalix	Allmännyttan	VD	Ingela Rönnbäck
22	Torsby	Bostadsplanering Chef/Strateg	Byggchef (Miljö, bygg och räddningsnämnden)	Malin Jonsson
23	Torsby	Bostadsplanering Chef/Strateg	Arkivarie och ansvarig för Bostadsmarknadsenkäten mm	Elsa Lundin
24	Torsby	Socialchef/omsorg etc.	Socialchef	Gunnar Wigstrand
25	Gotland	Bostadsplanering Chef/Strateg	Exploateringsstrateg	Anna Adler
26	Gotland	Socialchef/omsorg etc.	Administrativ chef Socialförvaltningen, Region Gotland	Kristina Pajuäär
27	Gotland	Allmännyttan	Joakim Martell, VD Gotlandshem	Joakim Martell

Tack!
www.junistrategi.se

