

Slutrapport

Utredning av bostäder för särskilt utsatta grupper

Uppdrag 4 och 5

Norrtälje kommun, 2025-07-01

Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
Om rapporten & metod	3
Uppdrag 4 och 5: Kartlägga och analysera behovet av LSS och alternativa boendeformer för äldre	8
Statistisk överblick	10
Nuläge av specialbostäder i Norrtälje kommun	16
Demografiska förutsättningar	20
Djupintervjuer med olika aktörer	25
Erfarenhetsåterföring	30
Vad kan få äldre att flytta	32
Alternativa boendeformer och goda exempel	39
Ekonomiska stöd	47
Slutsats och rekommendationer	50



Om rapporten och metod

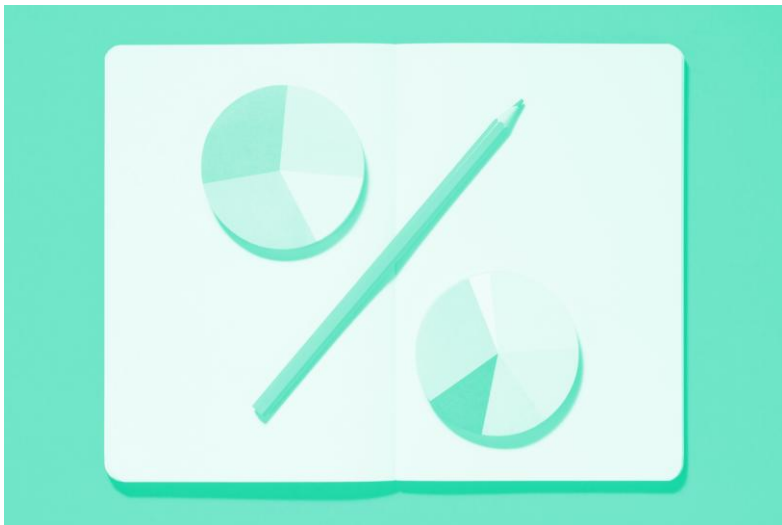
Rapportens innehåll

Om uppdraget

Juni Strategi har fått i uppdrag av Kommunstyrelsekontoret och Samhällsbyggnadskontoret i Norrtälje kommun att utreda olika frågeställningar kopplade till bostadsförsörjning för kommuninvånare som av olika anledningar inte själva kan lösa sin boendesituation med de nuvarande förutsättningar som råder på den lokala bostadsmarknaden.

Uppdraget har delats upp i 5 olika deluppdrag där del 1 till 3 slutrapporteras till Kommunledningskontoret och deluppdrag 4 och 5 till Samhällsbyggnadskontoret. Denna rapport avser deluppdrag 4-5.

Ansvarig för beställningen hos Norrtälje kommun är Carl Luna.



Deluppdrag

1. Underlag för en långsiktig plan för arbetet med mottagande, inklusive bostadsplacering, av anvisade nyanlända ska tas fram.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

2. Utreda införande av kommunala hyresgarantier.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

3. Utreda förutsättningar för en gemensam bostadskö med privata fastighetsägare för att möta socialtjänstens behov av bostäder.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

4-5. Kartlägga och analysera behovet av verksamhetslokaler med specifikt fokus på ansvar enligt LSS samt utreda alternativa boendeformer (för äldre) samt identifiera och initiera projekt med relevanta intressenter.

Ansvar: Samhällsbyggnadskontoret

Om arbetsprocess

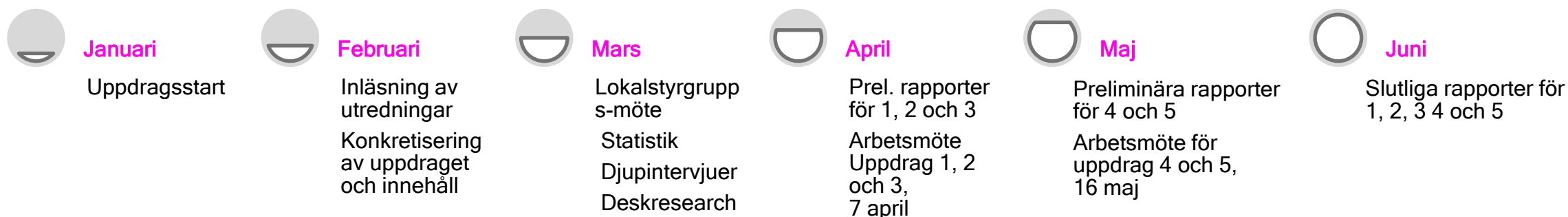
Uppdraget är genomfört i januari till och med juni 2025. Underlag och analys har genomförts av Anna Persson, Robin Svensén och Mikael Berg på Juni Strategi. Arbetsprocessen har inkluderat nästintill veckovisa avstämningsmöten med en beställargrupp bestående av Carl Luna, Lina Segrell, Anders Öhman och Sylvia Christiansen.

Information och underlag för del 1, 2 och 3 har presenterats och förankrats med lokalstyrgruppen fredagen den 11 april.

Information och underlag för del 4 och 5 har presenterats och förankrats med lokalstyrgruppen den 16 maj.

Lokalstyrgrupp för utredningen

Anna Keskitalo	Samhällsbyggnadsdirektör
Ann-Sophie Holgersson	Förbundsdirektör
Catarina Odenberg	Socialdirektör
Frida Karlsson	VD Campus Roslagen
Germund Jonsson	Ekonomidirektör
Hasse Heuser	Fastighetschef
Jenny Nordström	Tf Kommundirektör
Johan Hernman	Stab- och planeringschef
Zara Lahouar	VD Roslagsbostäder



Metod och källor

Studiens metod bygger både på kvalitativ och kvantitativ data. Se figuren till höger.

Rapporter och utredningar

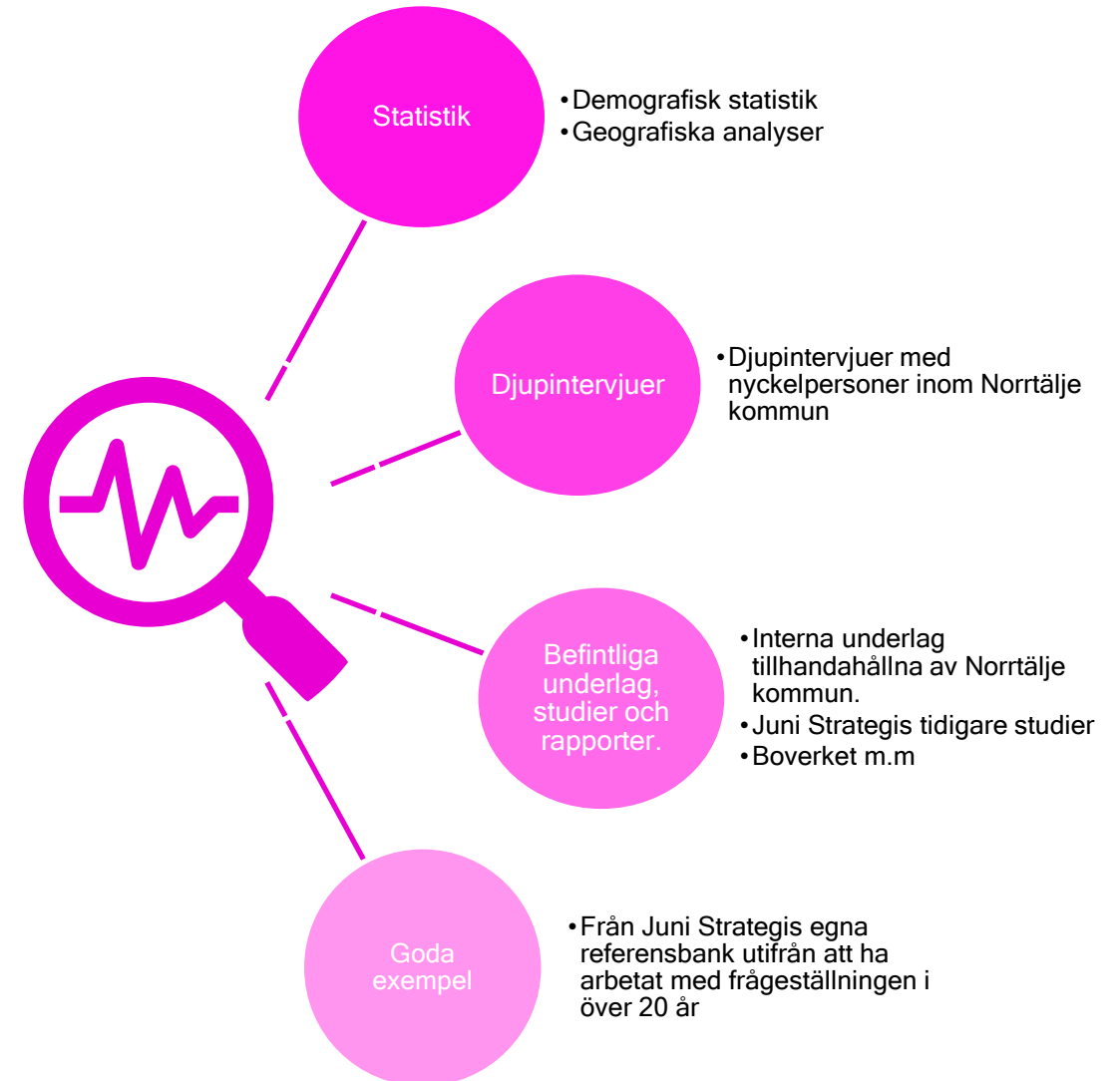
- Kommunalförbundets lokalförsörjningsbehov 2025-2033, Norrtälje kommun
- Juni Strategis tidigare insiktsstudier: Guide till 65+
- Juni Strategis tidigare utredning på uppdrag av SKR: Lärande exempel från andra kommuner

Statistikdatabaser

- Norrtälje kommun
- Roslagsbostäder
- Statistiska centralbyrån

Djupintervjuer

Se lista på nästa sida.



Genomförda djupintervjuer

Intervjuer genomförda via Teams eller telefon under mars 2025

Representanter inom Norrtälje kommun

Person	Funktion på Norrtälje kommun och KSON
1 Ann-Sophie Holgersson	Förbundsdirektör, KSON
2 Catarina Odenberg	Socialdirektör
3 Elisabeth Segerstedt	Seniorsamordnare
4 Frida Karlsson	VD, Campus Roslagen
5 Lahouar, Zara	VD Roslagsbostäder
6 Madeleine Rietschel	Äldreombudsman
7 Mona Larsson	Avdelningschef Beställning och kvalitet, KSON
8 Olof Sigfrid	Trygghets och säkerhetschef
9 Sari Sari	Enhetschef, Socialkontoret
10 Sofie Adlerz	Strateg, jämställdhet, våld i nära relation
11 Sylvia Christiansen	Lokalstrateg
12 Tove Videfors	Bosociala frågor, Roslagsbostäder
13 Helene Wallin	Uthyrningschef, Roslagsbostäder

Externa representanter och aktörer

Person	Funktion
1 André Rosberg	Affärsutvecklare, Credentia
2 Jan-Ove Östbrink	SKR - Bostadspolitisk expert
3 Marc Micallef	VD, Credentia
4 Marika Philipsson	VD, Blomsterfonden
5 Martin Hagman	VD, Riflex
6 Mikael Berg	VD, Juni Strategi
7 Mona Linden	VD, Uppsala bostadsförmedling
8 Monika Matic	Sociala Boendeenheten, Södertälje kommun
9 Olle Huusko	VD, Tranvik
10 Tobias Kjellin	Affärsområdesansvarig, Arwidsro
11 Åsa Brännström	Boendesamordnare sektor välfärd omsorg, Sundbyberg Stad,
12 Gerd Holmgren	Trollhättan Stad, Enhetschef, enheten mot våld i nära relation.



Slutrapport

Uppdrag 4 & 5: Kartlägga och analysera behovet av verksamhetslokaler (LSS) samt utreda alternativa boendeformer

Om deluppdrag 4 och 5

Underlag för att kartlägga och analysera behovet av verksamhetslokaler med fokus LSS samt utreda alternativa boendeformer för äldre

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i nämndinitiativ i verksamhetsplan 2024-2026 uppdragit åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram underlag för att kartlägga och analysera behovet av verksamhetslokaler med specifikt fokus på ansvar enligt LSS samt utreda alternativa boendeformer (för äldre).

Metodik

- En kvantitativ genomlysning av kommunens befintliga bostadsbestånd, hushållsstruktur och demografi genomförs med syfte att kartlägga det nuvarande och potentiella behovet och efterfrågan av alternativa boendeformer.
- Juni Strategi genomför djupintervjuer med kommunen, exempelvis med äldreombudsman och representanter på kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje för att se över det kort- och långsiktiga bedömda behovet av bostäder för äldre.
- Identifiering av potentiella områden i kommunen för utveckling av gruppboendestäder för LSS samt alternativa boendeformer för äldre.
- Erfarenhetsåterföring från Juni Strategis tidigare genomförda arbeten med exempelvis SKR och rikstäckande målgruppsanalyser av 65+ år.
- Juni Strategi identifierar även möjliga projekt och partnerskap för att utveckla alternativa boendeformer i kommunen.

Resultat

Uppdraget resulterar i tydliga underlag och rekommendationer för att kartlägga och analysera kommande behov och med förslag på potentiella lösningar.

Disposition

Uppdrag 4 och 5 innehåller nedan delkapitel.

Uppdrag 4 och 5

Statistisk överblick

Nuläge av specialbostäder i Norrtälje kommun

Demografiska förutsättningar

Djupintervjuer med olika aktörer

Erfarenhetsåterföring

Vad kan få äldre att flytta?

Alternativa boendeformer och goda exempel

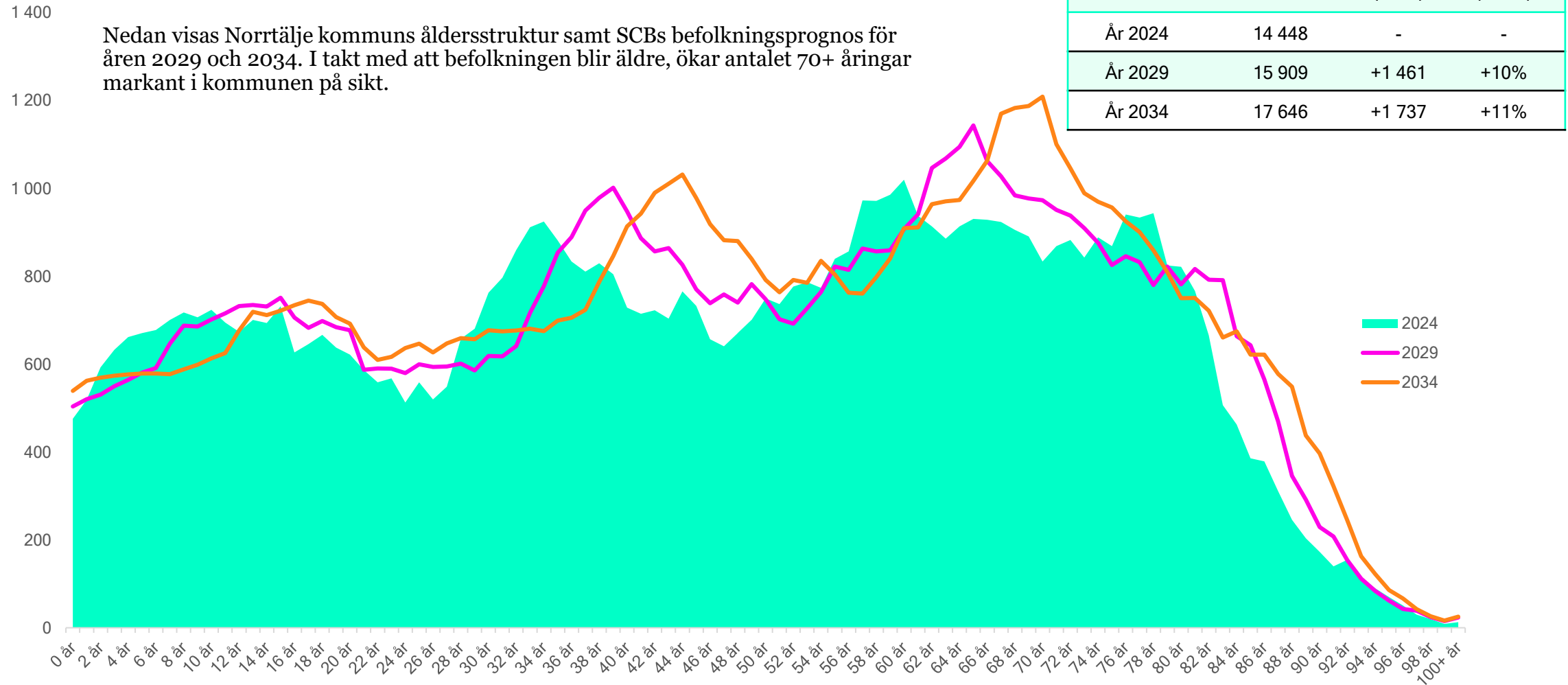
Ekonomiska stöd

Slutsats och rekommendationer

Statistisk överblick

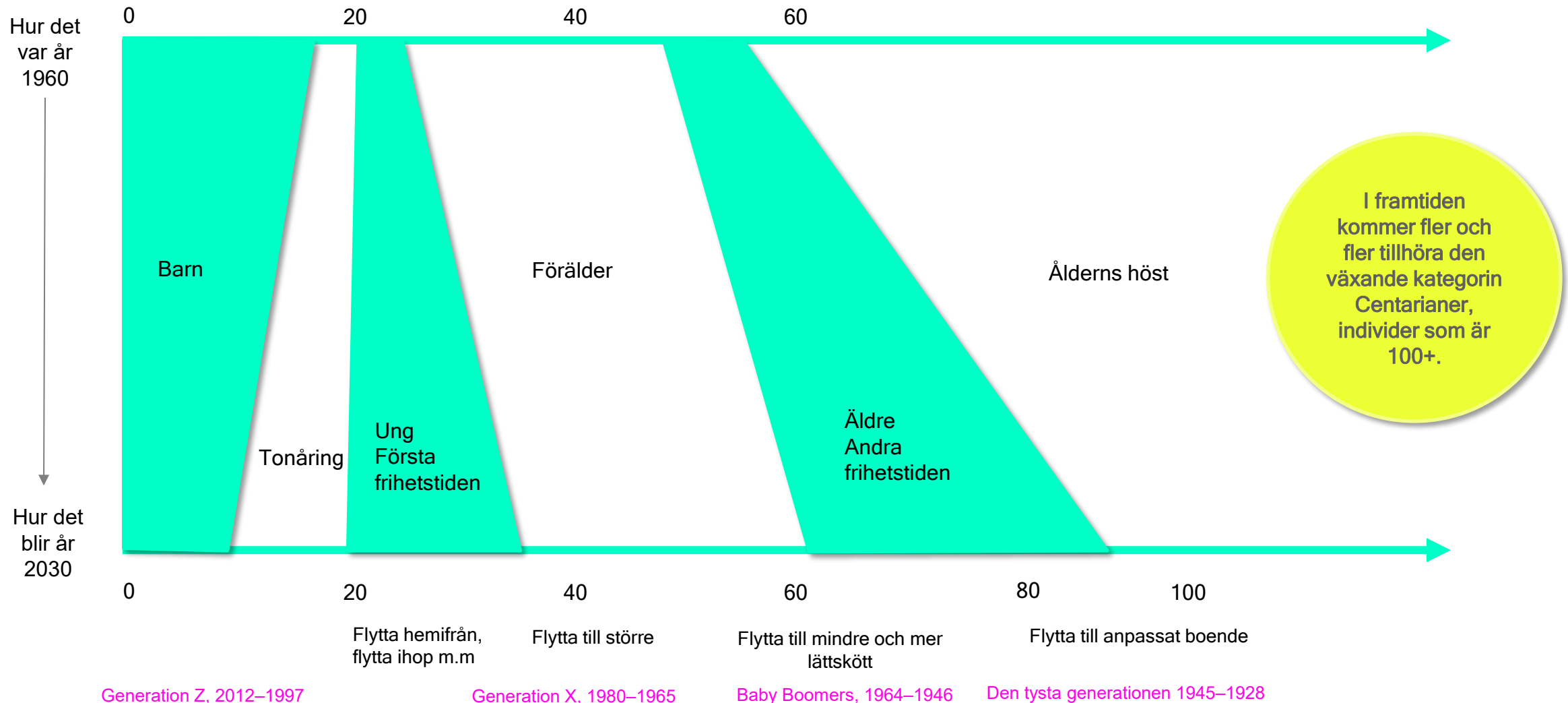
Befintlig åldersstruktur och SCBs befolkningsprognos

Norrtälje kommun, 2024



Olika livsfaser

Livsfaser är inte statiska, de förändras över tid



Flyttstatistik bland äldre

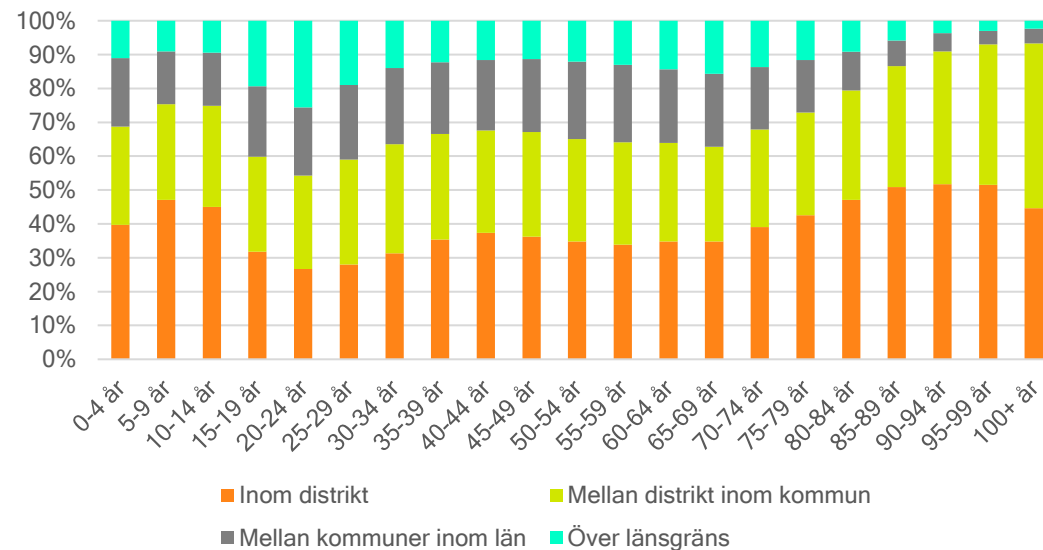
Äldre som flyttar tenderar att flytta mycket korta sträckor i jämförelse med övriga åldersgrupper. Från ca 70 – årsåldern ökar andelen som vill flytta inom distriktet där individen är bosatt idag, ca 45 procent. Detta går att jämföra med åldersgrupperna 20-69 år där snittet snarare är runt ca 30 procent.

Med andra ord är det fördelaktigt att riktade boendeförändringar (såväl bostadsbedömda som icke bostadsbedömda) för äldre är lokaliserat i ett område där många äldre redan bor idag.

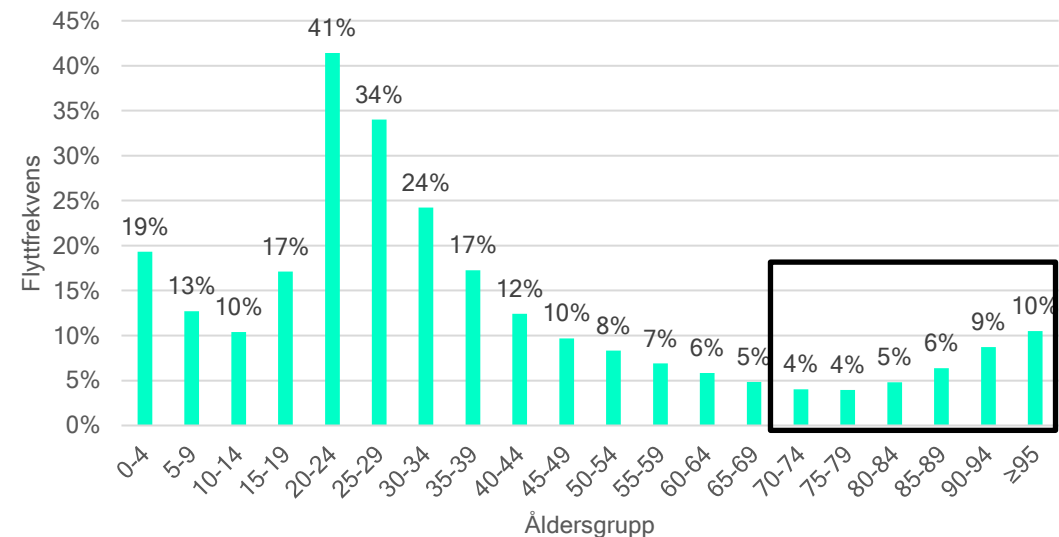
Utöver att äldre tenderar att flytta mycket korta sträckor är en annan tydlig utmaning att det är få som över huvud taget genomför en flytt.

Den årliga flyttfrekvensen bland äldre (70+ år) är i snitt 6 % vilket innebär att det i genomsnitt är ca 6 % av den totala befolkningen som är 70+ år eller äldre som varje år genomför en flytt, med andra ord är det mycket få som årligen flyttar. Detta går att jämföra med unga vuxna (20-29 år) som har en årlig flyttfrekvens i genomsnitt på ca 38 procent.

Längd på flyttar per åldersgrupp



Årlig flyttfrekvens per åldersgrupp i riket



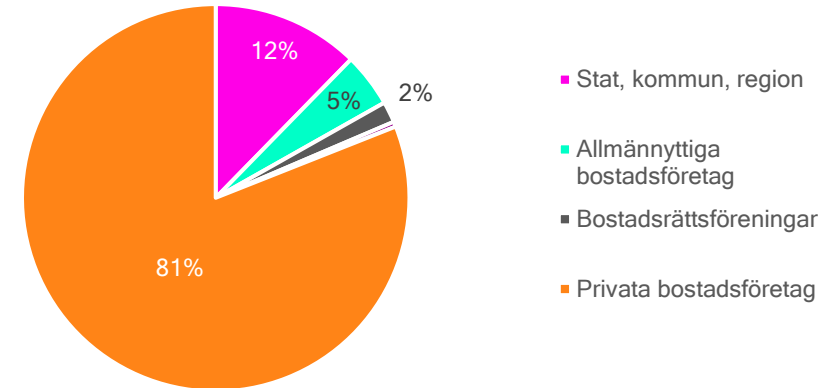
Fördelning av bostadsbeståndet

En klar majoritet av kommunens bostadsbestånd består av småhus med äganderätt. Av flerbostadshusen i kommunen är ca 40 procent hyresrätter och 60 procent bostadsrätter.

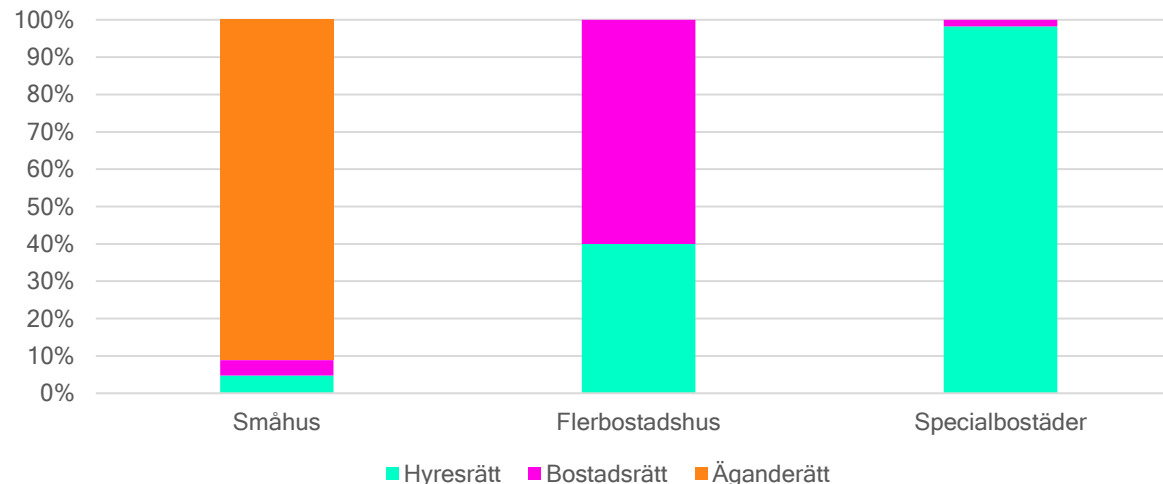
Undersöks de specialbostäder* som finns i kommunen, 1 185 stycken enligt SCB, ägs ca 80 procent av privata bostadsbolag. Kommunen tillsammans med allmännyttan äger ca 17 procent av de specialbostäder som finns i kommunen.

* Specialbostäder enligt SCB avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

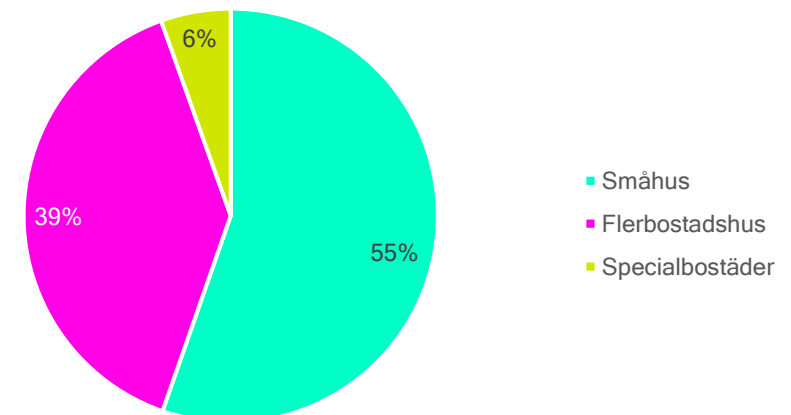
Ägarfördelning bland specialbostäder



Bostadstyper fördelat per upplåtelseform i Norrtälje kommun, 2024



Fördelning av bostadsbeståndet per bostadstyper, Norrtälje kommun 2024

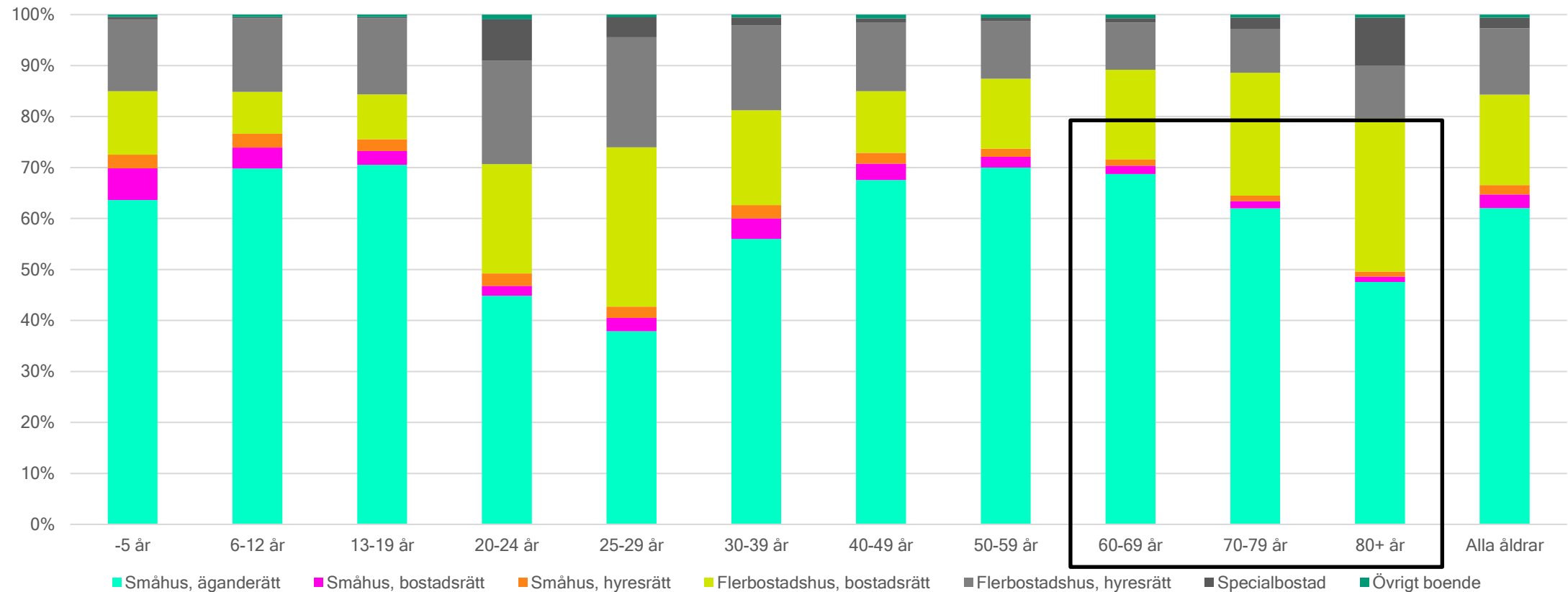


Hushållens boendestruktur

Norrtälje kommun 2024

Diagrammet nedan visar boendestrukturen bland olika åldersgrupper i kommunen. Tydligt är att en hög andel av kommunens äldre invånare bor i småhus med äganderätt, ca 70 procent av 60-69 åringarna, 60 procent av 70-79 åringarna och 50 procent av 80 + åringar.

Hushållens boendestruktur per ålder



Nuläget av specialbostäder i Norrtälje kommun

Kort om olika bostadsformer för äldre & inom LSS

Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder. De kan också behöva en organiserad boendeform. Äldre kan till exempel behöva särskilt boende, biståndsbedömt trygghetsboende eller seniorbostäder. Andra kan behöva ett anpassat boende som servicebostad, gruppboende eller familjehem.

Exempel på biståndsbedömda boendeformer för äldre:

Äldreomsorgen styrs av socialtjänstlagen (SoL 2001:453), där kommunen ska verka för att äldre kan leva och bo självständigt. Kommunen ska erbjuda särskilda boendeformer för service och omvårdnad, som äldreboenden och servicehus, vilka kräver biståndsprövning och kommunalt beslut.

Sedan 2019 får kommunen även inrätta biståndsbedömt trygghetsboende för äldre som behöver stöd i boendet, service och hjälp mot isolering – detta är frivilligt för kommunen.

Och exempel på boendeformer som inte kräver biståndsbedömt beslut:

Seniorbostäder och icke-biståndsbedömda trygghetsbostäder kräver inget biståndsbeslut. De riktar sig till äldre (ofta från 55 år), är tillgänglighetsanpassade och främjar gemenskap. Trygghetsbostäder utgör en mellanform mellan vanliga bostäder och särskilda boenden med heldygnssorg.

Omsorg i senior- och trygghetsbostäder ges via hemtjänst och hemsjukvård, på samma sätt som i vanliga bostäder.

Boendeformer för personer med funktionsnedsättning som inte beror på ålder:

Personer med funktionsnedsättningar som inte beror på ålder kan ha rätt till stöd enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, 1993:387) samt enligt socialtjänstlagens 5 kap. §7. Rätten till stöd gäller personer inom tre olika personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. Personer med stora kognitiva funktionsnedsättningar efter hjärnskada i vuxen ålder.
3. Personer med andra fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som inte beror på ålder och som är varaktiga.

Det finns tre boendeformer enligt LSS:

- Korttidsvistelse utanför hemmet.
- Anpassat boende för barn och ungdomar.
- Anpassat boende för vuxna – vilket inkluderar gruppboende, servicebostäder och andra särskilt anpassade bostäder.

LSS

Kommunalförbundets lokalförsörjningsbehov 2025-2034

Enligt Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtäljes identifierade lokalförsörjningsbehov under perioden 2025-2034 framgår att det i dagsläget inom LSS erbjuds totalt 206 boendeplatser i kommunen. **Förvaltningen köper 51 externa placeringar varav 25 av platserna är belägna inom kommunen och 26 utgör placeringar utanför kommunen. Huvudanledningen till behovet av köpta platser utanför kommunen är att boendeplatserna inte tillgodoser det behov som finns i kommunen.**

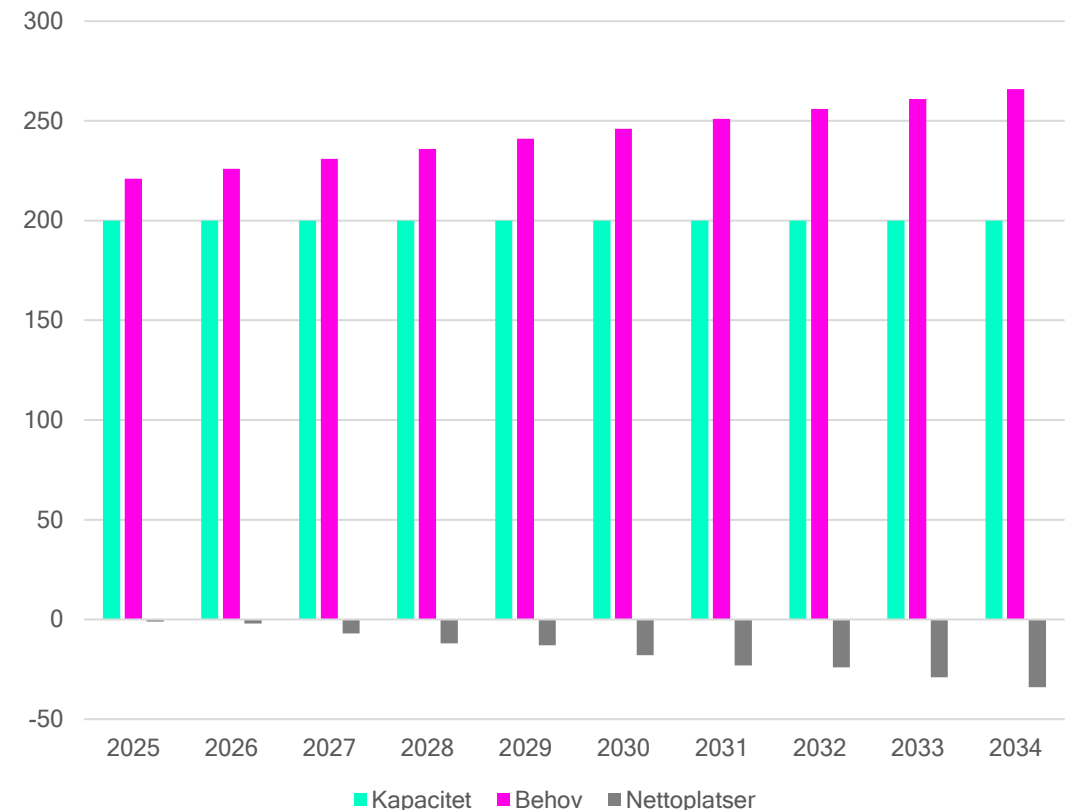
Vad gäller LSS bedöms fler vara i behov av en boendeplats i gruppboendestad än i servicebostad enligt kommunen. I diagrammet till höger visas prognosen framöver på ett ökat behov av boendeplatser och redan under år 2026 understiger antalet platser det uppskattade behovet vilket syns av ett negativt värde för nettoplatserna. Det uppskattade behovet kan komma att uppdateras i takt med att eventuella byggprojekt aktualiseras.

Planerade byggprojekt:

- **2026:** Två gruppboenden (Hallstavik och Norrtälje) samt ett barnboende i Svanberga.
- **2027:** Ett gruppboende i Rimbo och ytterligare ett i Norrtälje.

I diagrammet till höger är inte de planerade byggprojekten medräknade.

LSS, Kapacitet och behov framöver, perioden 2025-2034



Ang. upphandlingen från KSON

Under 2024 hade kommunen en upphandling ute gällande bostadsbedömt trygghetsboende. Inga anbud skickades in. Inom ramen för analysen har Juni Strategi intervjuat två av de privata aktörerna som av olika anledningar valde att inte inkomma med svar på förfrågan.

Den ena avstod på grund av att den upplevde att underlaget och informationen var för otydligt och svårbedömt.

"Vi tänkte att vi skulle vara med i upphandlingen men vi avstod för att underlaget var så otydligt. Jag läste öppna frågor och svar i upphandlingsförfrågan och där man hänvisar till att man byggt ett trygghetsboende med 12 - 13 platser men att det behovet egentligen inte fanns. De vårdgivare vi hade kontakt med undrade vad behovet egentligen var. Omfattning av personal på plats framgick inte mer än att det skulle öka efter hand. Så i vilken omfattning man skulle få betalt för vården var för oss oklar.

Dessutom var tiden knapp, anbudet skulle vara inne i november och påbörja verksamhet redan första kvartalet 2025. Vi har bygglov för ett jättefint läge men på grund av otydligheten fick vi inte med oss någon vårdgivare. "

Den andra aktören avstod på grund av att det saknades ekonomiska incitament för att gå in i affären.

"Vi hade mark och såg behovet från vår och kommunens del. Vi gick ihop med två olika vårdoperatörer som till en början var intresserade, men som båda hoppade av. Allt föll på ekonomin, vårdoperatörerna bedömde att det var en förlustaffär.

Generellt tycker vi att det var ett bra underlag. Men det föll på att kommunen inte garanterade några platser och att vårdoperatören fick för dåligt betalt, och att man inte kunde nyttja personalen mellan vårdboendet och trygghetsboendet.

Ersättningen från kommunen var helt enkel för dålig, det var för hög risk. "

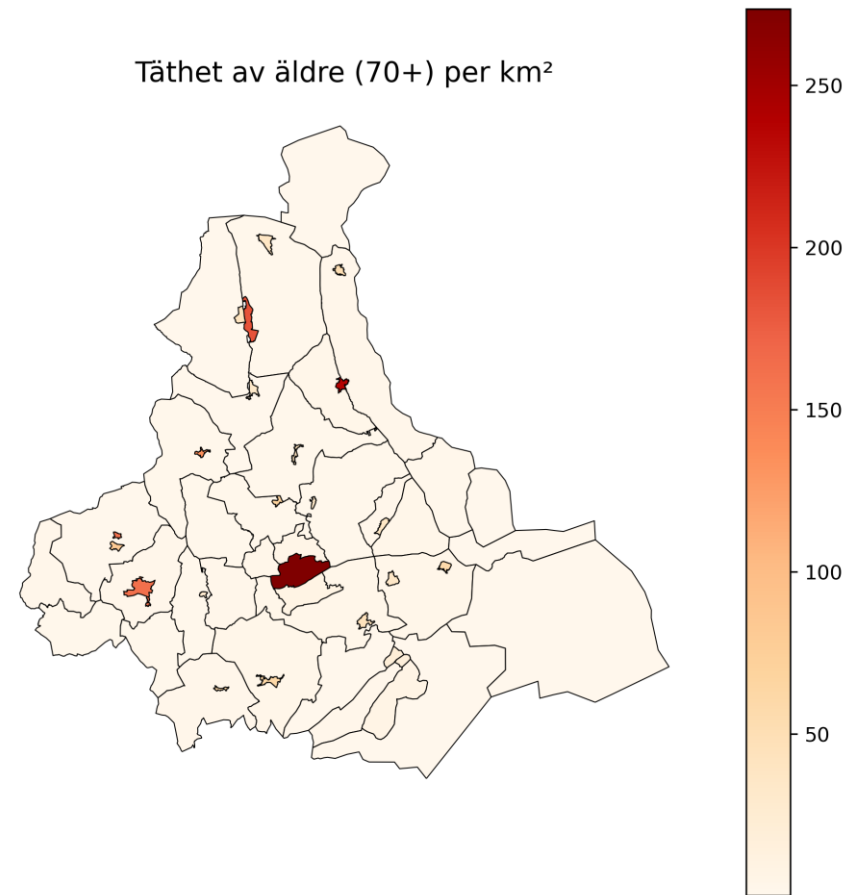
Demografiska förutsättningar i Norrtälje kommun

Täthet av äldre 70+ år i kommunen

Ungefär en tredjedel av hela Norrtäljes befolkning bor i centralorten Norrtälje stad. När det gäller de äldre (vilka i denna statistiska analys utgörs av personer över 70 år) är koncentrationen ännu högre, 37 procent.

I **Norrtälje** stad bor det ca 5 000 personer över 70 år, vilket ger en täthet på 273 äldre personer per kvadratkilometer. Även om antalet äldre är färre i kommunens andra tätorter, är tätheten av äldre hög även där. Nästkommande område med hög koncentration av äldre är **Älmsta** (238), **Hallstavik** öst (183), **Rimbo** tätort (162), **Rånäs** (160) och **Edsbro** tätort (135).

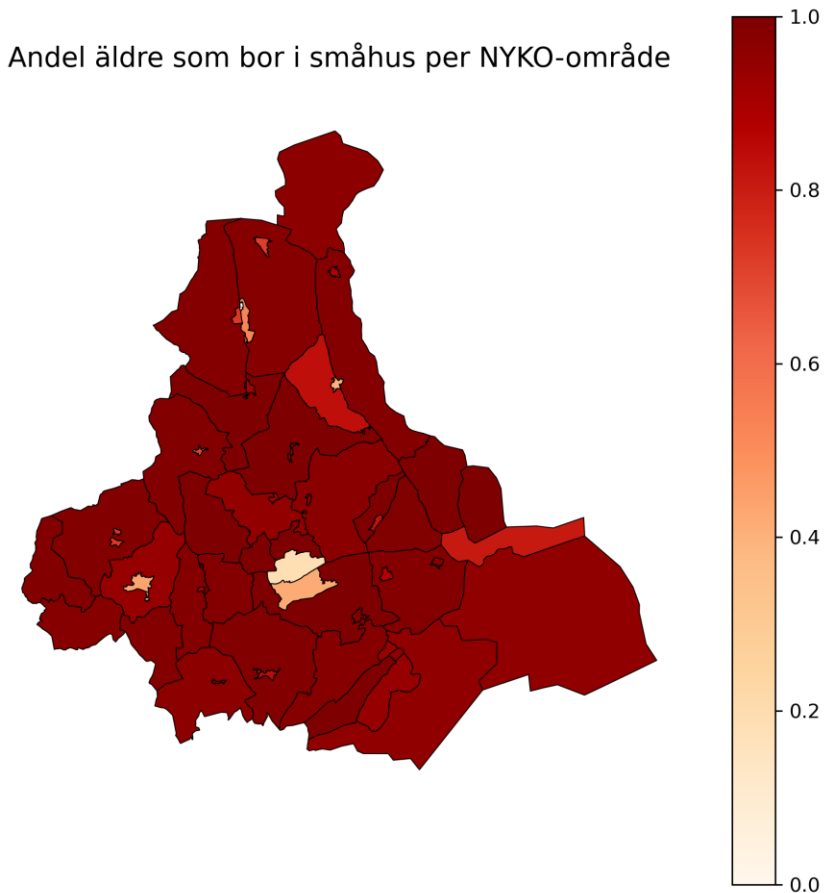
Detta är de primära utredningsplatserna för alternativa boendeformer för äldre. Eftersom äldre i hög utsträckning inte flyttar särskilt långa sträckor, är det klokt att planera dessa bostäder där de äldre idag bor.



Äldre som bor i småhus är särskilt angelägna

Äldre i småhus är väldigt vanligt utanför tätorterna. Men även inom tätorterna är det stor skillnad, där exempelvis Norrtälje stad har en låg andel äldre som bor i småhus (18 procent), medan andelen är större i mindre tätorterna som Hallstavik öst (53 procent) och Edsbro tätort (69 procent).

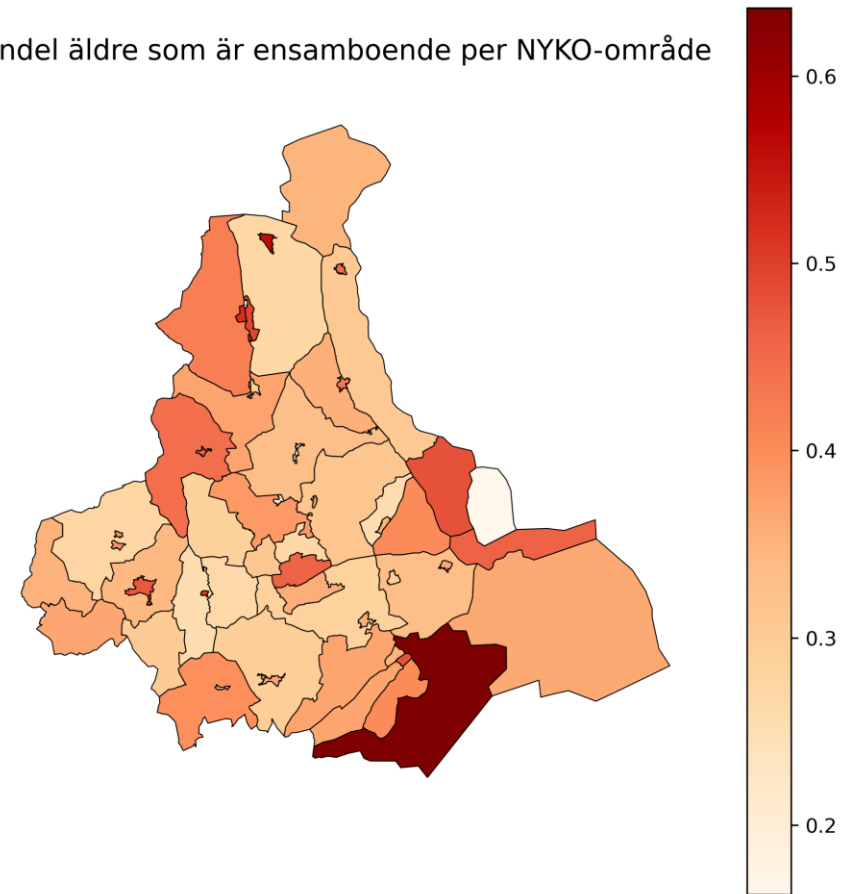
Andel äldre som bor i småhus per NYKO-område



Äldre som är ensamhushåll är särskilt angelägna

Ensamboende äldre personer som är även de en prioriterad grupp för att motverka ensamhetsproblematik. Här ser vi stora lokala skillnader bland annat på Blidö, Hallstavik Väst och Öst som sticker ut med en mycket hög andel, medan Söderby-Karl och Arholma ligger på 18 respektive 16 procent.

Andel äldre som är ensamboende per NYKO-område



Prioriterade områden för boenden för äldre

För att identifiera prioriterade geografiska områden för utveckling av boenden riktade mot äldre genomförs en beräkning av bland annat den statistik som visades på föregående sidor. Beroende av antalet äldre 70+ år och ytstorleken för respektive NYKO-område beräknas först den så kallade tätheten av äldre per område. Som framgår i tabellen har exempelvis Blidö och Vätö ett högre antal äldre, men på grund av att NYKO-området för Blidö och Vätö är så pass stort blir nyckeltalet "täthet av äldre" lågt. Efter att tätheten av äldre beräknats för respektive område tas även hänsyn till hur många ensamhushåll som finns och hur stor andel det är som bor i småhus. Resultatet blir ett viktat värde för respektive NYKO, där Hallstavik öst, Edsbro och Älmsta hamnar i toppen.

NYKO-område	Antal Äldre (70+)	Yta_km2	Täthet av äldre	Andel ensamhushåll bland äldre	Andel i småhus bland äldre	Viktat värde
Hallstavik öst	872	4,8	183	50%	53%	48
Edsbro tätort	118	0,9	135	45%	69%	42
Älmsta	392	1,7	238	43%	39%	40
Rimbo tätort	908	5,6	162	48%	43%	34
Norrtälje stad	5 266	19,3	273	46%	18%	23
Gräddö	79	1,3	59	37%	98%	21
Grisslehamn	66	1,3	52	45%	87%	20
Bergshamra	129	2,1	62	37%	84%	19
Spillersboda	87	2	44	35%	98%	15
Herräng	94	2,4	39	56%	72%	15
Rånäs	91	1,7	54	39%	72%	15
Svanberga	62	0,9	70	23%	89%	14
Hallstavik väst	77	2,1	37	52%	73%	14
Riala by	32	0,6	59	22%	100%	13
Finsta	14	0,5	27	50%	90%	12
Drottningdal	22	0,6	35	38%	94%	12
Nysättra	56	1,5	37	35%	83%	11
Södersvik	66	1,8	36	29%	87%	9
Skebobruk	52	1,6	33	30%	89%	9
Köpmanholm	32	1,8	18	48%	96%	8
Furusund	65	3,1	21	35%	93%	7
Söderby-Karl	41	1	42	18%	90%	7
Blidö ö	231	32,4	7	40%	94%	3
Vätö ö	201	52	4	40%	99%	2

Djupintervjuer med olika aktörer

Fastighetsägares syn på bostadsutvecklingen i Norrtälje

Som komplement till den kvantitativa analysen, har även ett antal djupintervjuer gjorts med olika aktörer med kopplingar kring bostadsmarknaden för äldre i Norrtälje. Intervjuerna består av en handfull utav Norrtälje kommun, utvalda fastighetsutvecklare, samt av Roslagsbostäder. Därtill har intervjuer även genomförts med äldreombudsman, seniorsamordnare samt representanter hos socialförvaltningen. I detta kapitel görs en sammanställning av den bild som framkom generellt, men även vissa specifika synpunkter för att lyfta den variation och bredd som finns inom frågan.

I intervjuerna framkommer såväl positiva möjligheter men också utmaningar i kommunen. En utmaning som framkommit, men som inte behandlas vidare i denna rapport rör frågan kopplat till VA-frågan.

"Det känns som att kommunen arbetar lite för mycket i stuprör, man behöver titta mer på helheten och utifrån fler perspektiv."
(Privat aktör)

"Jättebra att kommunen gör det här och lyssnar på oss som kan marknaden. Att vi inte bara ses som en exploatör som vill håva in pengar." (Privat aktör)

"Inom kommunen har jag upplevt en osäkerhet i att fatta beslut och att hela tiden bara acceptera det högsta budet. Det samhällsekonomiska perspektivet har glömts bort över tid. Man har arbetat med kvalitetsprogram för gestaltning på bekostnad av sociala frågor." (Privat aktör)

"De som arbetar inom kommunen är fantastiska som individer, men det finns stora strukturella utmaningar." (Privat aktör)

"Andra kommuner har varit betydligt mer flexibla än Norrtälje. Vi behöver titta ännu mer utanför kommunen pga detta." (Privat aktör)

Förutsättningar för bostadsutvecklingen

Stort befintligt utbud och utmanande ekonomiska förutsättningar

Norrtälje beskrivs som en generellt sett attraktiv kommun men att de ekonomiska förutsättningarna för utvecklingen, skiljer sig markant mellan olika geografiska delar inom kommunen.

Det finns också en bild av att det historiskt har byggts mycket, specifikt vad gäller flerbostadshus i hyresrättsform.

Utifrån befintliga avtal och villkor och under rådande ekonomiska förutsättningar, med ökade utvecklings- och byggkostnader beskrivs att "affären" inte går ihop.

"Bostadsutvecklingen i Norrtälje är tidstypisk, man har varit duktig att skapa förutsättningar i hamnen men med takt att investeringsstödet kom till har det spelat ut marknadens villkor." (Privat aktör)

"Behövs det verkligen fler bostäder i kommunen? Det har byggts mycket i kommunen, i centrum och i Rimbo. Det börjar bli mättat med många hyreslägenheter. Jag ser inte behov av fler bostäder i kommunen på några år." (Privat aktör med hyresbestånd i kommunen)

"Vi ska vara försiktiga med att bygga fler hyresrätter, vi behöver blanda upp med flera upplåtelseformer." (Privat aktör)

"Under senaste 5 åren har man byggt ikapp både i centrala Norrtälje och Rimbo, både brf och hyresrätter." (Privat aktör)

"Vad gäller just trygghetsboenden i Norrtälje kommun så har jag dålig koll. Men, min bild är att det finns ett stort utbud på bostäder i lägenhetsform." (Privat aktör)

"För att vi ska välja att etablera oss och utveckla bostäder i kommunen, är, att vi har platser som är centrala, nära service och kommunikationer som i centrala Norrtälje." (Privat fastighetägare som ej är verksam i kommunen)

Förutsättningar för bostadsutvecklingen

Villkor och förutsättningar för framtida utveckling

I intervjuerna framkommer att det finns en vilja att utveckla nya bostäder i kommunen. Av naturliga skäl är den starkast hos de aktörer som har Norrtälje som "hemmamarknad". Andra aktörer, har en mer öppen syn, där en investering i tid och pengar även konkurrerar med andra geografiska områden. Från fastighetsägarnas perspektiv lyfts utmaningar med att de upplever sig få stå för såväl risk som ökade kostnader.

Risk: Önskemål om att hitta nya upplägg, gällande betalnings- och ersättningsmodeller för markförvärv som kan innehålla helhetslösningar med tex åtaganden av sociala kontrakt.

"Vi kan tänka oss markanvisningar som även inkluderar krav för utsatta grupper, men då måste andra krav eller kostnader tas bort för att få en attraktiv helhet"

Dessutom lyfts önskemål om att hitta en modell med kommunal hyresgaranti.

Kostnad: Kostnaden berör markpris, men även andra särkrav. Vad gäller markpris att det behöver vara en betydligt mer differentierad prissättning i olika geografiska lägen, vad gäller särkrav att dessa primärt inkluderar frågor rörande den arkitektoniska utformningen.

"Vi kan även bygga Attefallare på 30 kvm, som komplement till ordinarie hyresbestånd med en hyra på under 5 000 kr. Det är ingen dålig affär för oss."

"För att utveckla trygghetsboende så önskar man ha med sig kommunen som en garant som hyrestagare, att skapa förutsättningar och göra det möjligt. Att vi har blockhyresavtal för dessa." (Privat aktör)

"Kommunen säger att det finns behov men vill inte själv ta risk och gå in i det." (Privat aktör)

"Vi har jättebra dialog med KSON ang förutsättningarna och affärstänket." (Privat aktör)

"För att utveckla nya bostäder för äldre så behöver detaljplanerna ha en större flexibilitet i utformning och volym." (Privat aktör)

"Kollektiva hyresrätter kan vara en lösning framöver." (Privat aktör)

"Det satsas för lite utanför centralorten, som på landsbygden mot Svanberga eller Gräddö, Hallstavik. Vi ser att det går att bygga på dessa platser så länge det finns en flexibilitet i planer och prissättning av mark." (Privat aktör)

"Vi måste ha samma syn på vad marknaden är beredd att betala i olika lägen (olika markpriser i olika delar av kommunen). Kommunen behöver också investera så det kommer bli bra på sikt, men vi är inte där än." (Privat aktör)

"Man (kommunen) vill mycket på de mindre orterna, jätteviktigt att tänka långsiktigt för dessa!" (Privat aktör)

"Kommunen har bäst koll på hur behoven ser ut idag och framöver. Det finns alltid en risk de första månaderna att fylla upp bostäderna initialt, att fylla upp vakanser." (Privat aktör)

Om behovet av bostäder för äldre

Utmaningar för äldre kring flytt

Biståndsbedömda boenden erbjuds via KSON i Norrtälje kommun. I intervjuer beskrivs att tiden för de boende oftast är mycket kort. För att få flytta in i det biståndsbedömda boendet krävs att individen är berättigad en viss omfattning av hemtjänst, dvs att individen redan har ett mer omfattande vårdbehov, och något som kan eskalera relativt fort, då individen istället är behov av SABO.

*"Mångas hälsa försämras avsevärt av att flytta som äldre."
(Tjänsteperson)*

För att förbättra möjligheterna för kommuninvånarna och undvika dessa mer ofrivilliga flyttar, ser såväl tjänstemän inom kommunen som inom KSON en lösning vad gäller att öka andelen trygghetsbostäder (icke biståndsbedömda) för äldre.

*"Genom att kommunen själva initierar fler trygghetsboenden (icke biståndsbedömda) kan vi fördröja behovet och framtida kostnader för kommunen."
(Tjänsteperson)*

I intervjuer med de privata fastighetsägarna ses möjligheter med att utveckla detta, men det lyfts också en del utmaningar som att utifrån det stöd och hjälp kommuninvånare kan få i sitt befintliga boende och de prisnivåer som idag råder, att de inte bedömer att efterfrågan är så pass stor.

*"Svårt att bedöma efterfrågan för äldre. Vi har radhus för äldre som är anpassade för det i Rimbo som vi har erbjudit till äldre och i början var det stor efterfrågan, men efter några år, har det blivit mixat."
(Privat aktör)*

*"Det är först när någon avlider som man vill flytta. Oftast är det kvinnor som är 70+ och som vill flytta från sitt hus till Trygghetsboende."
(Privat aktör)*

*"Jag ser inte att det finns så stora anledningar för äldre att flytta till ett "mellanboende". De bor billigt och om de behöver hjälp kan de få det via kommunen."
(Privat aktör)*

*"I Norrtälje är man extremt ortstrogen. Man vill inte flytta från sin plats. Man vill bo kvar i det område som man känner till."
(Tjänsteperson)*

*"De äldre ringer och säger att de vill ha trygghetsboende. De vill ha ett boende med en servicetjänster som sjukgymnastik, tvätt, städ. Det finns som bostadsrätter för de som kan köpa, med det finns inte i hyresrättsform i kommunen."
(Tjänsteperson)*

*"Den ofrivilliga ensamheten är väldigt stor i kommunen."
(Tjänsteperson)*

*Många äldre står i kö hos Roslagsbostäder, men många äldre missar att de måste logga in en gång per år för att stå kvar.
(Tjänsteperson)*

Erfarenhetsåterföring

Extra köpoäng alternativ till förtur

Erfarenhetsåterföring från Sigtuna kommun

Extra köpoäng för personer mellan 16 och 24 år

- Är du mellan 16 och 24 år, skriven i Sigtuna kommun och inte har ett förstahandskontrakt, får du 2 190 extra köpoäng mot uppvisande av personbevis när du registrerar dig hos Bostadsförmedlingen. Extrapoängen motsvarar sex (6) års kötid. Personbevis som styrker folkbokföring i Sigtuna kommun ska skickas in till Bostadsförmedlingen inom tre månader från registreringsdatumet.
- Dessa poäng behåller du till dess du har fått ditt första hyreskontrakt via Bostadsförmedlingen. Du kan få dessa extra poäng endast en gång.

Extra köpoäng för personer som är 65 år eller äldre

- Är du fyllda 65 år eller äldre och finns registrerad i Bostadsförmedlings kö eller registrerar dig som ny kund, får du 1 095 extra köpoäng, vilket motsvarar tre (3) års kötid. Du kan få dessa extra poäng endast en gång.

Extra köpoäng för personer med medicinskt behov

- Den som behöver byta bostad på grund av nedsatt fysisk funktionsförmåga kan ansöka om extra poäng upp till maximalt 3 650 poäng, vilket motsvarar tio (10) års kötid. De extra poängen ger en förstärkt möjlighet att söka en passande bostad inom ett år från godkännande datum.
- Om extra poäng beviljas tilldelas sökanden extra köpoäng motsvarande mellanskillnaden mellan sökandesbefintliga köpoäng och 3 650 poäng. Exempel: Har du varit registrerad i ett år (365 dagar=365 poäng) beviljas du 3 285 extra poäng.

Det förutsätter följande:

- Bostadssökande ska vara folkbokförd och bosatt i Sigtuna kommun sedan minst två år samt vara registrerad i Sigtuna Bostadsförmedlings bostadskö och ha betalat köavgiften.
- Två av varandra helt oberoende läkare ska intyga att din nuvarande bostad inte är tillgänglig med hänvisning till din fysiska funktionsförmåga. Intygen får inte vara äldre än sex månader.
- Bostadssökande uppfyller de vanliga grundkraven för bostaden.
- Bostadssökande ansvarar själv för att söka din bostad och det är inga garantier för att få en bostad men en möjlighet. Bostadssökande anmäler intresse för lägenheter på hemsidan.

Vad kan få äldre att flytta?

Om Juni Strategis tidigare studier

Denna del av rapporten bygger på kunskapsåterföring, delvis från Juni Strategis tidigare genomförda studier. På denna sida ges bakgrundsinformation till de tidigare studierna.

Guide till 65+, Pensionärer/Seniorer - år 2020

Studien bygger på rikstäckande enkät och djupintervjuer med över 1 000 respondenter där 57 procent befann sig i 65-74 årsåldern och 43 procent var 75+ år vid enkätens genomförande. Syftet med studien var att ge en fördjupad bild av äldres livssituation och framtida prioriteringar med fokus på bostaden. Studien fokuserade på den bostadsmarknad och de bostäder som är tillgängliga genom eget val och berör endast ytligt andra boendeformer som särskilt boende.

Trots att några år passerat sedan studien genomfördes kvarstår dess relevans idag, främst på grund av att äldres bostadsmönster generellt sett är relativt stabila över tid – däremot kan hushållens ekonomiska förutsättningar förändrats vilket kan påverka möjligheten att efterfråga vissa typer av bostäder.

Lärande exempel från kommuners arbete med att erbjuda attraktiva boendialternativ för äldre - Juni Strategi på uppdrag av SKR, år 2022

Rapporten bygger delvis på ca 30 djupintervjuer med företrädare på 11 olika kommuner. Syftet med rapporten var att belysa framgångsfaktorer och framgångsrika arbetssätt, men också problem och hinder för att möta behov och efterfrågan.

Kartläggning av möjliga boendeformer - Juni Strategi på uppdrag av Järfälla kommun, år 2024

I uppdraget ingick bland annat att kartlägga möjliga boendeformer kopplat till både upplåtelseformer, finansieringslösningar och ägandeformer. Syftet var att se över möjligheterna till bostadsutveckling för att fler hushåll med begränsad ekonomi ska kunna få en bostad.



Om Passionärer

Passionärer

Friska aktiva och
optimistiska
"Passionärer"
Identifierar sig inte som
pensionärer eller 65+

Tankeprocess

Bor onödigt stort
Skötsel och alla
måsten
Vänner som flyttat,
barn som undrar
Funderar på när, hur,
till vad och vart

Motiverar kvarboende

Bostad som uppfyller
alla behov
Bor billigt
Utloggade från
bostadsmarknaden
Olika beslutsmognad
och traditionella roller
Upplever ingen
tidspress

Motiverar flytt

Ser utmaningar med
nuvarande bostaden
Kan bli ensam
Inte lämna över
beslutet till barnen

Nuvarande bostad

Småhus
Bott länge

eller

Småhus eller
lägenhet
Flyttat en eller flera
gångar

Ekonomi

Låga boendekostnader
Värden i befintligt
boende
Får inte finansiering
Stora variationer sett till
inkomst/pensioner

Upplåtelseform

Från småhus till
flerbostadshus
Hyr fortsätter hyra
Äger fortsätter äga
Visst intresse för
ägarlägenheter

Nya bostaden

Mindre
Mer modernt
Praktiskt och mer
anpassat
Hiss
Plats för bilen

Nya bostadsområdet

Tillbaka till
uppväxtort/anknytning
Nära barn och barnbarn

Intill natur och grönska
eller
Utbud, service,
kommunikationer och
kultur

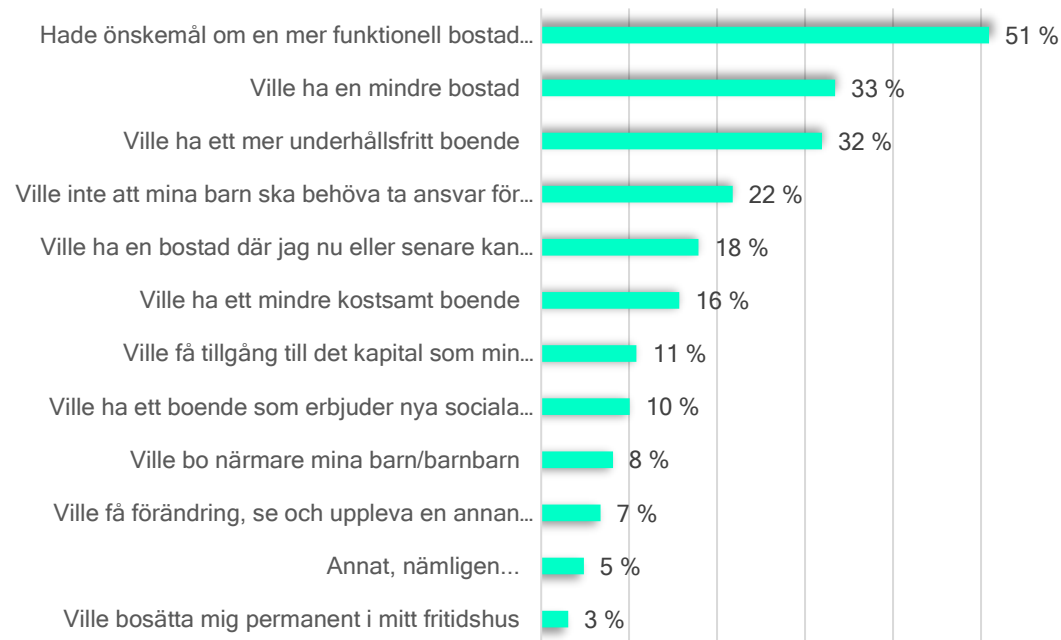


Drivkrafter för att flytta

Juni Strategis insiktsstudie: Guide till 65 + år

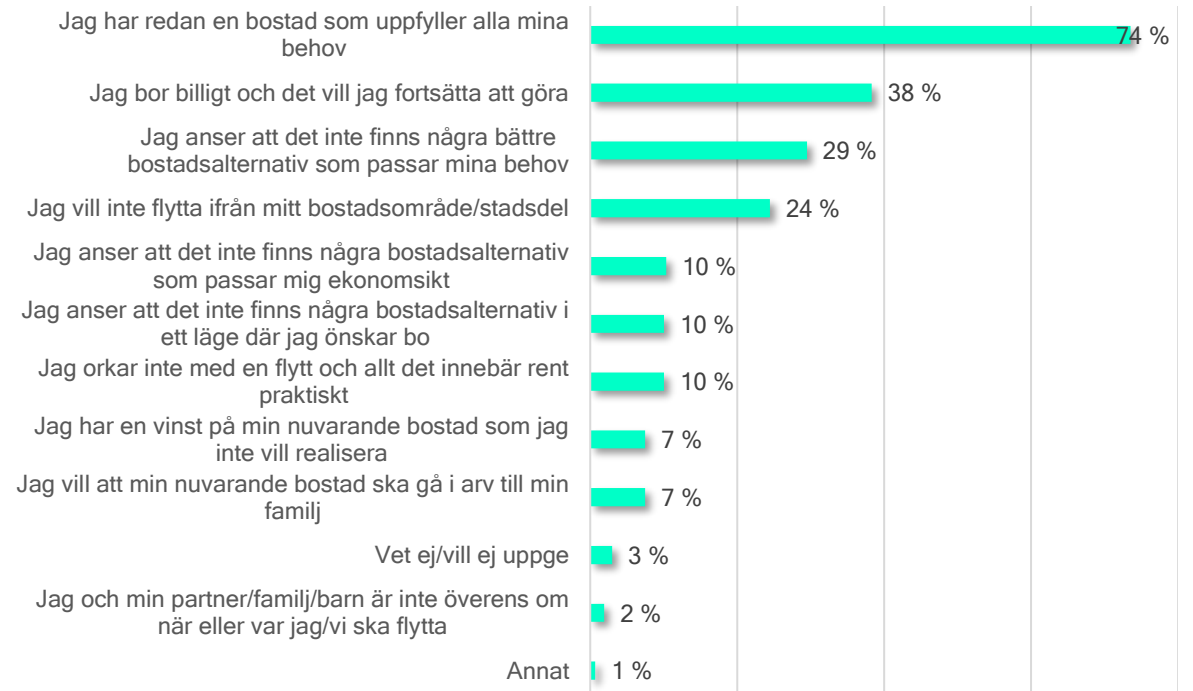
Drivkrafter för att flytta för 65+ åringarna är framför allt att man söker en funktionell och praktisk bostad som gärna får vara mindre än det boendet man bor i nu.

Vad är anledningarna till att du kan tänka dig att flytta i framtiden? Endast personer som kan tänka sig att flytta har besvarat frågan. (antal svar =1 006)



Det som talar emot en flytt för 65+ åringarna är framför allt för att man redan anser att man bor i en bostad som uppfyller alla ens behov och att man bor billigt.

Vad är anledningen till att du inte kan tänka dig att flytta? Endast personer som svarat att de inte vill flytta i framtiden som svarat på frågan (antal svar =736)



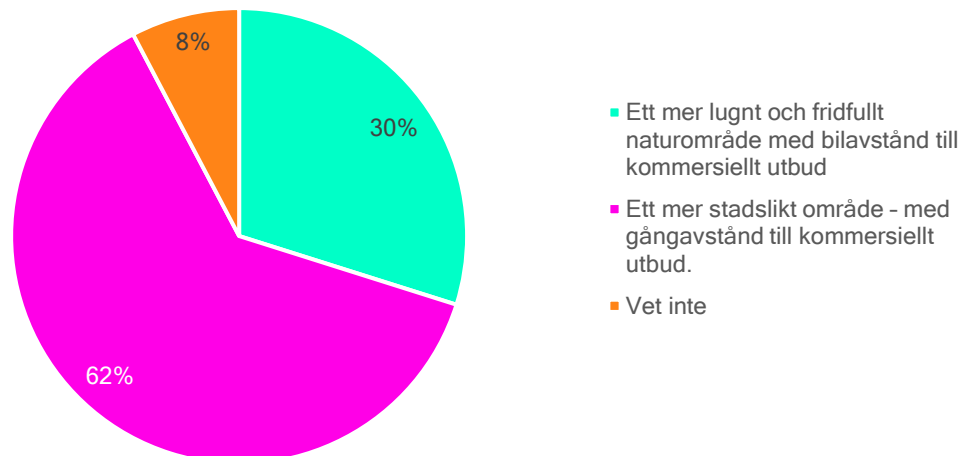
Önskemål kring boende och läge

Juni Strategis insiktsstudie: Guide till 65 + år

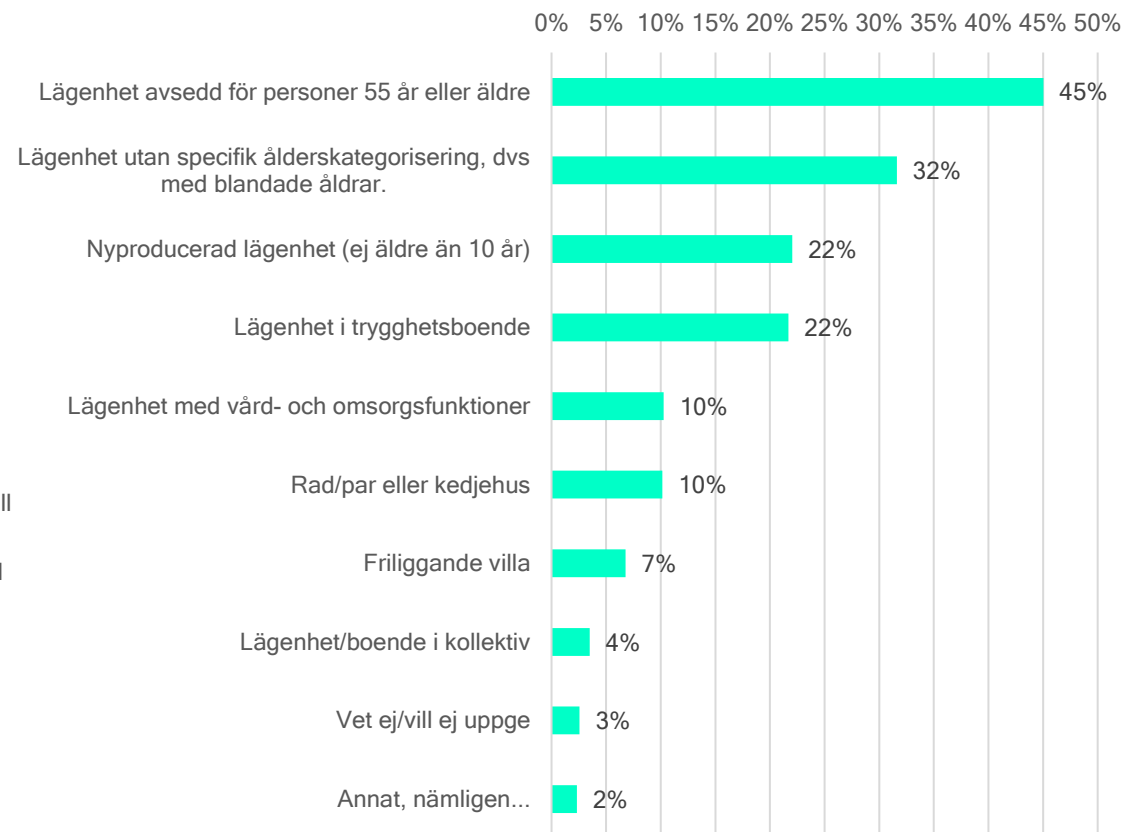
65+ åringar ställer sig positiva till konceptboenden som 55+ år. Det är dock en hög andel som vill bo i lägenheter utan någon specifik ålderskategorisering. Ca 15% är intresserade av ett småhus, antingen rad/par/kedjehus eller villa.

Sett till läge vill de allra flesta bo i ett mer stadslikt område där tillgång till service och utbud ligger på gångavstånd.

Läget - Vilket läge föredrar du för ett eventuellt framtida boende?



Vilka av följande bostäder skulle du vara mest intresserad av? Välj max två alternativ.



Lärande exempel från andra kommuner

Juni Strategi på uppdrag av SKR

I rapporten som genomfördes på uppdrag av SKR framkommer framgångsfaktorer och framgångsrika arbetssätt för kommuner i arbetet med att främja frivilliga flyttar för en äldre befolkning. Dessa listas nedan.

Mod

- 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

- 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.

Lärande exempel från andra kommuner

Juni Strategi på uppdrag av SKR

Det var även flera utmaningar och värdefulla lärdomar som lyftes i uppdraget.

Kompetens- försörjning

- Personalbrist är en stor utmaning för att kunna klara av äldres 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.

Alternativa boendeformer & Goda exempel

Boende för äldre

Översikt av olika typer av boende för äldre

Ordinärt boende

Seniorboende

Trygghetsboende

Vård- och omsorgsboende

☒ Hyresrätt

☒ Kooperativ hyresrätt

☒ Bostadsrätt

☒ Äganderätt

☐ Behovsbedömt boende

☒ Behovsbedömd hemtjänst

☐ Lägst ålder 55+

☐ Lägst ålder 65+

☒ Privat aktör

☒ Offentlig aktör

☒ Hyresrätt

☒ Kooperativ hyresrätt

☒ Bostadsrätt

☐ Äganderätt

☐ Behovsbedömt boende

☒ Behovsbedömd hemtjänst

☒ Lägst ålder 55+

☐ Lägst ålder 65+

☒ Privat aktör

☒ Offentlig aktör

☒ Hyresrätt

☒ Kooperativ hyresrätt

☒ Bostadsrätt

☐ Äganderätt

☒ Behovsbedömt boende

☒ Behovsbedömd hemtjänst

☒ Lägst ålder 55+

☒ Lägst ålder 65+

☒ Privat aktör

☒ Offentlig aktör

☒ Hyresrätt

☐ Kooperativ hyresrätt

☐ Bostadsrätt

☐ Äganderätt

☒ Behovsbedömt boende

☐ Behovsbedömd hemtjänst

☐ Lägst ålder 55+

☐ Lägst ålder 65+

☒ Privat aktör

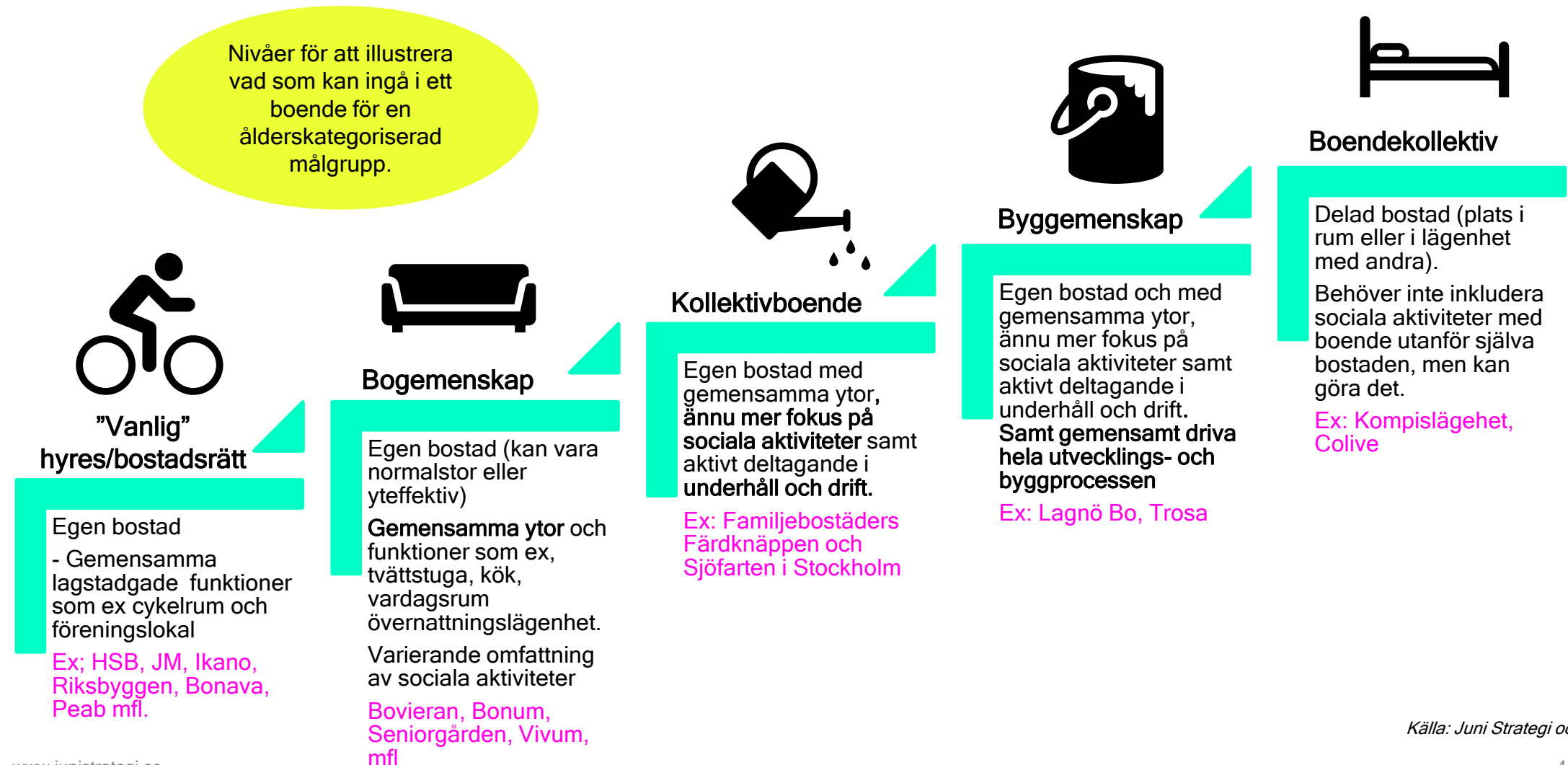
☒ Offentlig aktör

Trygghetsboende kan vara biståndsbedömt och icke biståndsbedömt. För att ansöka om bidrag från Boverket är gränsen 65 år.

Källa: SKL och Juni Strategi

Olika nivåer gällande delning för olika boendeanternativ

Schematisk skiss för att illustrera omfattning av ytor, funktioner och aktiviteter som delas



Bogemenskap/Gemenskapsboende

Bogemenskap eller gemenskapsboende, är samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen, grannar emellan. I en bogemenskap har varje hushåll sin egen utrustade lägenhet och därutöver tillgång till utrymmen för samvaro och gemensamma aktiviteter. För att hålla nere kostnaderna kan lägenheterna vara något mindre till ytan än i ett vanligt flerbostadshus.

Medan begreppet byggemenskap avser processen att driva ett bostadsprojekt, så avser begreppet bogemenskap, eller gemenskapsboende, ett sätt att bo. Närmare bestämt en boendeform som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap mellan dem som bor i huset.

Finansieringslösning

Bogemenskap/Gemenskapsboende kan erbjudas som hyresrätter (även kooperativa) eller som bostadsrätter.

Generellt finns två varianter gällande prisbilden när det kommer till nyproducerade bogemenskaper/gemenskapsboenden. En där den enskilda bostaden är till ytan normal till stor och de gemensamma funktionerna ses som ytterligare värde vilket innebär ett boende som blir något mer kostsamt än ett motsvarande utan dessa funktioner. JMs Seniorgården samt Riksbyggens Bonum är exempel på detta.

I det andra alternativet har prisbilden en avgörande betydelse. Här minimeras istället den egna ytan och vissa funktioner erbjuds/kompenseras istället som gemensamma. Ett exempel på detta är Ikanos FlexHem, även om denna inte primärt är knuten till en specifik åldersgrupp.

Kollektivboende

Ett kollektivboende är en bostadsform där individer eller familjer delar gemensamma utrymmen och resurser samtidigt som de har sina egna privata bostadsenheter. Denna form av boende betonar gemenskap, delning av arbetsuppgifter och resurser samt socialt samspel. Kollektivboenden kan variera i storlek och form men har några gemensamma kännetecken:

Gemensamma utrymmen: Kollektivboenden har vanligtvis gemensamma utrymmen som kök, matsal, vardagsrum, trädgård, och ibland även badrum.

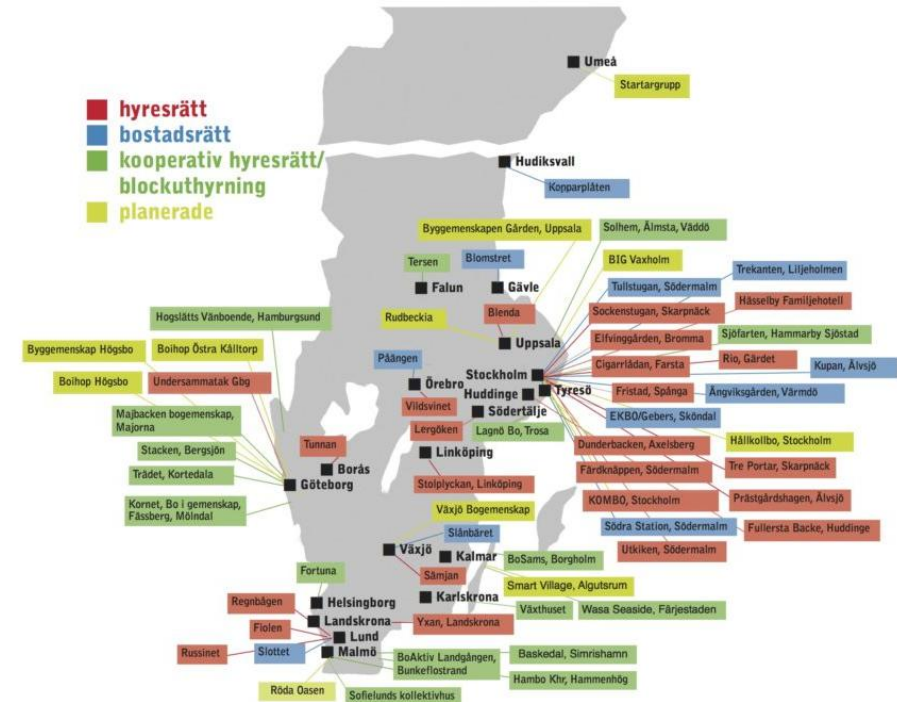
Privata utrymmen: Varje individ eller familj har sitt eget privata utrymme, vilket kan vara ett rum eller en lägenhet.

Delning av arbetsuppgifter: Hushållssysslor och ansvar delas mellan de boende. Detta kan inkludera matlagning, städning, underhåll av gemensamma områden mm.

Social gemenskap: Uppmuntrar till socialt umgänge och stöd mellan de boende. Detta kan inkludera gemensamma måltider, aktiviteter och evenemang.

Finansieringslösning samt relevant lagstiftning: Samma som för Bogemenskap, se föregående sida.

Kollektivboenden förekommer primärt i hyresrättsform inklusive kooperativ hyresrättsform, men finns även i bostadsrättsform. Till höger visas en karta över befintliga och planerade kollektivhus enligt intresseorganisationen Kollektivboende NU.



Exempel Familjebostäder

Kollektivhuset Sjöfarten i Hammarby Sjöstad består av 47 lägenheter och ett antal gemensamhetslokaler som gemensamt storkök, matsal, bibliotek och TV-rum, festlokal, gästrum, hobbyrum samt lokaler för fritidsaktiviteter. Kollektivhuset byggdes 2006-2008 av Familjebostäder, som hyr ut lägenheterna till kollektivhusföreningens medlemmar.

Kollektivhuset Färdknäppen, Södermalm är ett kollektivhus för personer över 40 år och är en av de mest kända kollektivhusen i Stockholm. Huset är byggt 1993 och ägs av Familjebostäder.

Delningsbostad - boendekollektiv

Flera personer som inte tillhör samma hushåll kan vilja dela bostad, så att de har varsin egen bostadsdel, typiskt sett ett sovrum, men delar andra utrymmen. Det kallas ibland boendekollektiv, till skillnad från kollektivboende eller kollektivhus, där varje hushåll har en egen, fullständig lägenhet, utöver gemensamma utrymmen.

Att dela utrymmen och funktioner kan vara ett sätt att hålla nere boendekostnaderna. Men det kan finnas andra syften, som att känna en gemenskap i vardagen och komma ifrån en oönskad social isolering. Vilket också kan gälla äldre personer, som då kanske gärna vill ha ett större eget rum och eget badrum men gemensamt kök och vardagsrum.

Exempel Co-live

Konceptet bygger på en väldigt stor gemensam lägenhet där de boende har egna rum. Badrum kan vara enskilda, eller delas med 1-2 "roomies". Det erbjuds tillgång till ett möblerat, modernt hem med fullt utrustat kök och mysigt vardagsrum. Dessutom finns en gemensam Coliveklubb, med plats för umgänge, spel, arbete, plugg eller filmkvällar. Unikt med konceptet är att de boende matchas ihop av människor som förutspås passa allra bäst tillsammans. Man använder sig av ett matchningsverktyg som beskrivs ska se vilka som passar speciellt bra i samma lägenhet. I urvalsprocessen får därför de sökande svara på frågor om vanor, intressen, mat, ordning och värderingar.



Goda exempel på boendekoncept för äldre

Icke biståndsbedömda

I tabellen ges exempel på riktade boendekoncept för äldre målgrupper.

Koncept	Syfte	Målgrupp
Riksbyggen - Bonum	Riksbyggens boendekoncept för seniorbostäder riktade till personer 55+ år. Bostadsrättslägenheter i centrala lägen nära kommunikation och utbud. Planlösningar och bostadskvaliteter som möter efterfrågan bland äldre målgrupper.	55 + år
Riksbyggen - Vivum	Riksbyggens modell för att skapa boenden för äldre och andra i behov av anpassade bostäder. Kommunen och Riksbyggen bildar gemensamt en kooperativ hyresrättsförening. Vivum-konceptet finns i bland annat: Alvesta, Borås, Halmstad, Hudiksvall, Mariestad, Nässjö, Lysekil, Fagersta m.m.	Äldre och andra i behov av anpassade bostäder.
JM - Senioregården	Senioregården bygger lägenheter för alla över 55+ år. Bostadsrättslägenheter i centrala lägen nära kommunikation och utbud. Planlösningar och bostadskvaliteter som möter efterfrågan bland äldre målgrupper.	55+ år.
Balder - Bovieran	Balders boendekoncept för 55+ år. Bostadsrättslägenheter där konceptet fokuserar på gemensamhetsytor. Bovierans unika koncept är att samtliga föreningar har en inglasad trädgård med "medelhavsklimat" året runt.	55+ år.
Alhem Fastigheter - Boaktivt	Har visionen om att skapa de mest attraktiva boenden för 55+, med en boendeupplevelser "utöver det vanliga". Har bland annat utvecklat bostäder i skärgårdsmiljö (Öckerö) utanför Göteborg.	55+ år
Rosendal fastigheter - Brf Emilys trädgård	Boenden riktade till 50+ år. Lyxigare boendekoncept för 50+ år med gemensam saltvattenpool, bastun, kallbad, gym osv. Bostadsrätter.	50+ år.
HelsingborgsHem - Sällbo	Sällskapsboendet (Trygghetsboende) i Fredriksdal som startade som ett pilotprojekt för ökad integration. Inkluderar boende 65+, 18-25 år samt nyblivna unga svenskar 18-25 år.	65+ (och andra grupper)

Exempel SällBo

HelsingborgsHem (hr)

- Sällskapsboendet (Trygghetsboende) i Fredriksdal startade som ett pilotprojekt för ökad integration, inkludering och socialt umgänge. Efter Helsingborgshems styrelsebeslut övergick boendeformen till att bli en permanent lösning efter en tvåårig testperiod.
- Specifika målgrupper. Projektet har valt att rikta sig mot tre definierade målgrupper; 65+, 18-25 år eller nyblivna unga svenskar 18-25 år.
- Här bor man lite mindre men delar desto mer, se exempel och månadskostnad till höger. Tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen som till exempel kök, vardagsrum, träningsrum, konstnärsateljé, spelrum och bibliotek.
- Som krav för de boende ingår att socialisera med sina grannar minst två timmar i veckan.



Sällskapsboendet SällBo i Helsingborg blir permanent

UPPDATERAD 28 JUNI 2022 PUBLICERAD 28 JUNI 2022

Efter tre års testande har nu Helsingborgshem beslutat att göra sällskapsboendet SällBo till en permanent lösning. Beslutet grundas på en enkät som de boende fått svara på, och återkopplingen är positiv.

SällBo -Helsingborgshem

”Vi har kunnat följa befintlig lagstiftning fullt ut (inbegriper även besittningsskyddet). Der ända vi har fått göra avsteg ifrån är vårt reguljära intagningsförfarande med poängssystemet och detta undantag har vi behållit även efter implementeringen i ordinarie verksamhet.

I varje bostadstyp är det tillåtet att bo två vuxna under äktenskapsliknande förhållanden, men inte att ha inneboende. Hyreskostnaden är per bostad.”

Dragana Curovic, Bosocial projektledare Helsingborgshem

Hyrorna för 2024 är enligt följande:

Lägenhetstyp 1:	5 114 – 5 202 kronor
Lägenhetstyp 2:	5 136 – 5 345 kronor
Lägenhetstyp 3:	5 807 – 5 951 kronor

Ekonomiska stöd

Ekonomiskt stöd från Boverket

Icke biståndsbedömt

Ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden

Boverket erbjuder ekonomiskt stöd för utveckling av seniorboende, trygghetsboende eller andra hyresbostäder vikta för personer som fyllt 65 år. Stödet uppgår till 3 600 kronor per kvadratmeter boarea. Om det finns daglig personal som stöder de boende ges dessutom ett tillägg.

Vilka kan få stöd?

Byggföretag, allmännyttiga bostadsföretag privata fastighetsägare.

För vad ges stödet?

- bygga helt nya trygghetsboenden, seniorboenden eller andra byggnader med hyreslägenheter för äldre
- bygga om en byggnad med vanliga hyreslägenheter, så att den i stället innehåller lägenheter för äldre
- bygga om ett befintligt trygghetsboende eller seniorboende så att det blir fler lägenheter, men utan att dela de lägenheter som redan finns
- bygga om en lokal eller anläggning som tidigare inte har innehållit bostäder, så att den i stället blir till hyresbostäder för äldre.

Vilka krav finns?

1. De som ska bo i huset måste ha fyllt 65 år. Om ett gift par, ett sambopar eller ett syskonpar vill bo i lägenheterna räcker det med att den ena personen har fyllt 65 år

2. Det ska finnas gemensamma utrymmen för samvaro. Det ska finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet. Länsstyrelsen bedömer om de gemensamma utrymmen du planerar är tillräckliga för att bostäderna ska få stöd.

3. Bostäderna ska ha antingen personal eller tillgång till gemensamma tjänster. I eller i anslutning till bostadslägenheterna och de gemensamma utrymmena ska det **antingen** finnas daglig personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, eller tillgång till andra gemensamma tjänster.

Daglig personal innebär att det ska finnas personal alla dagar i veckan, inklusive på helgerna. Det finns inga särskilda krav på personalens arbetsuppgifter, utbildning eller kompetens, eller på hur många timmar de ska vara på plats.

Gemensamma tjänster innebär att de boende har tillgång till tjänster där de bor. Det finns inga särskilda krav på vilka tjänster det handlar om, utan länsstyrelsen bedömer om tjänsterna uppfyller kraven för att få stöd

Statens Boendeomvandling AB

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo)

Sbo förvärvar, utvecklar, äger och avvecklar fastigheter som övertas från kommuner eller kommunala bostadsbolag på svaga bostadsmarknader i syfte att skapa tillgänglighetsanpassade lägenheter för äldre.

Fokus ligger på ombyggnation av befintliga fastigheter till moderna bostäder med god tillgänglighet. Bolaget har ett samhällsuppdrag att bistå med den omstruktureringsprocess som behövs för att skapa fler tillgänglighetsanpassade bostadslägenheter till överkomlig hyra i områden med svag bostadsmarknad. Fastigheterna avyttras vid lämplig tidpunkt på marknadsmässiga villkor.

"Ett långsiktigt samarbete tryggas mellan SBO och kommunen med blockhyresavtal. Kommunen gör en lönsam samhällsekonomisk affär på flera områden och kan erbjuda äldre personer fler nya attraktiva bostadslägenheter till överkomlig hyra. Vi har ett samhällsuppdrag att bygga där ingen annan gör det."

Statens Bostadsomvandling AB



Slutsatser och rekommendationer

Rekommenderad utveckling

Ingen universell lösning - flera olika alternativ

Syftet med kommande rekommendationer gällande utveckling av boendalternativ är att dessa ska främja en frivillig flytt för ”en äldre befolkning i kommunen..

Denna definition inkluderar inte en homogen målgrupp som är i behov av identiska bostäder. Målgruppen befinner sig i olika livssituationer, har olika hushållssammansättningar och ekonomiska förutsättningar. De kan vara ensamhushåll eller parhushåll. Även de ekonomiska utmaningarna varierar från personer som har sparat kapital till personer som har tillfällig eller långvariga ekonomiska begränsningar.

Det betyder att det inte finns en gemensam lösning eller bostadstyp som uppfyller alla dessa kriterier.

Rekommendationen blir att det är viktigt att arbeta långsiktigt med olika boendelösningar, där alla delar bidrar till en bättre helhet totalt sett. Detta gäller bostäder i olika lägen, olika upplåtelseformer och i olika prisklasser.



Insatser för att öka rörligheten hos äldre kommuninvånare

Rekommendationer för att främja ökad rörlighet:

- ✓ Tänk i olika steg och börja litet för att på sikt öka. Alla äldre som bor i villa kommer inte vilja flytta och allt kan inte lösas på en gång.
- ✓ Planera småskaligt för att få igång rörligheten. Det innebär att planera för ett mindre antal enheter i, för målgruppen, på många olika ställen för att få bästa spridning.
- ✓ Låt de som faktiskt flyttar agera som goda ambassadörer bland deras vänner och bekanta. Vi människor tenderar att göra som andra. Genom att få de första att flytta, kommer det att påverka och öka efterfrågan hos fler i samma livsfas. De som flyttar blir goda ambassadörer!
- ✓ Se över möjligheter att införa dubbla köpoäng hos Roslagsbostäder, från 60 år.
- ✓ Se över möjligheter att ge förtur för individer 60+ på grund av ofrivillig ensamhet och isolering.
- ✓ Erbjud kringtjänster som flyttlots, flytthjälp, flyttstäd, tillfälliga förvaringsmöjligheter.
- ✓ Utnyttja flyttfönstret (60-67 år) och rikta kommunikation vid tillförsel av nya bostadsprojekt.

Fokus innebär snarare att initiera och påbörja en många mindre insatser på flera ställen som alla på sikt kommer skapa ringar på vattnet.



Utveckling av bostäder inom LSS

Centrala till perifera lägen i kommunen.

Fastighetsaffären bygger på långa, trygga och stabila förutsättningar och kontrakt. Viljan och kraven för att investera i bostäder, oavsett om det är en privat eller allmännyttig aktör, kräver därför en långsiktig trygg (och delvis garanterad intäkt. I och med att marknadens tidigare förutsättningar gällande ekonomisk tillväxt och avkastning har omkullkastats har många planer avbrutits. Detta påverkar även en kommuns förutsättningar. Finns behov och önskemål att framöver ha ett tillskott av nya bostäder, krävs anpassningar och incitament även från kommunalt håll.

Bostäder inom LSS - En nyckel till framgång

I intervjuer framkommer att de befintliga byggrätterna, oavsett geografisk plats eller befintliga förutsättningar, som finns idag inte är tillräckliga för byggherrarna för att få ihop de ekonomiska kalkylerna med dagens villkor. Detta gäller oavsett om det är utveckling av boståndsbedömda eller icke boståndsbedömda bostäder.

Att erbjuda marknaden (*allmännyttan eller privata bostadsutvecklare*) utveckling av bostäder för LSS kan, rätt utfört, skapa möjligheter att få till bra helhetslösningar, både för kommunen och byggherren. För marknaden bedöms bostäder inom LSS som en långsiktig trygg och stabil affär och där det dessutom är mycket låg omflyttning över tid, något som fastighetsägare värdesätter högt. LSS-bostäder kan byggas på detaljplanebestämmelse för ordinarie bostadsanvändning och behöver inte speciellt tillstånd som exempelvis vård- och omsorgsboende.

Norrtäljes behov av tillkommande LSS bostäder bör därför ses som en mycket viktig pusselbit i ett större sammanhang. Det är en nyckel!

Hur

Norrtälje kommunen rekommenderas att själva initiera dialog med erbjudande om att upprätta ett långsiktigt hyresavtal för ett visst antal LSS-bostäder i tex markplan.

- **Det krävs också en tydlig samordning mellan kommunens olika förvaltningar i processen att utveckla LSS-bostäder då många olika delar av kommunen blir inblandade. Ju bättre rutin, struktur och processer som finns hos kommunen, desto bättre blir förutsättningar för utvecklare.**
- Kartlägg potentiella aktörer med befintliga byggrätter/bygghärlar mark i kommunen. Gruppboad för LSS består av 6 enheter med gemensamt utrymme. Yta i markplan som krävs är ca 400 kvm.
- Ta fram ett förslag på erbjudande, både med olika förmåner men även olika krav för vidare diskussion och förhandling. Ett exempel är att ha ett 15 årigt hyresavtal till en bestämd hyresnivå. Eller merkostnad för ev tillkommande arbete.
- Bjud in till dialog! Förklara utmaningen med LSS och antal bostäder som behövs och vad kommunen kan bidra med. **Kommunen måste vara tydlig med sitt behov – men också vad de kan erbjuda.**
- Ett behov som bör prioriteras är exempelvis att exploatören utvecklar icke boståndsbedömda trygghetsbostäder ovanför LSS bostäder i markplan.
- Andra behov kan vara att kunna erbjuda sociala kontrakt eller om kommunen själva kan erbjuda hyresgaranti under de första åren.
- **Gestaltning och utformning av gemensamma ytor.** Ha en dialog med intresserade utvecklare om vad som driver deras produktionskostnader, finns särkrav som kan exkluderas till förmån för att öka utbudet av bostäder för den äldre befolkningen?

Geografisk identifiering av områden för vidareutveckling

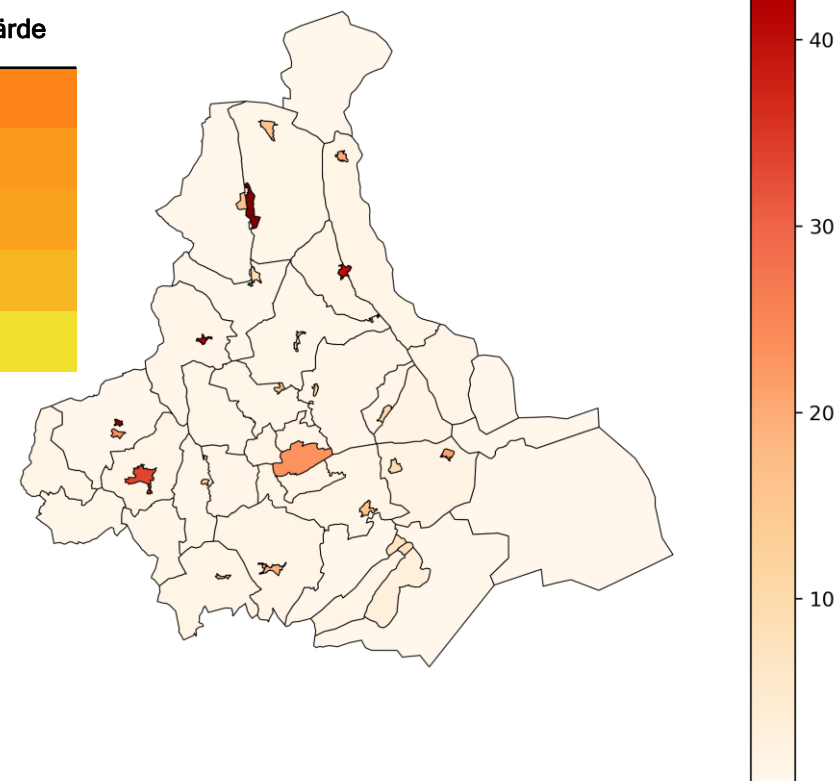
Den geografiska analysen visar att prioriterade områden för vidareutveckling av bostäder för äldre och bör vara i **Hallstavik Öst, Edsbro tätort, Ålmsta, Rimbo tätort, Norrtälje Stad.**

Dessa områden får alla ett högre "viktat värde" baserat på att de har en högre täthet av äldre boendes i småhus sett till NYKO3-området.

Det analysen däremot inte tar hänsyn till är att det kan finnas vissa områden, så som **Blidö** och **Vätö** som har ett högre antal äldre (se sid. 26) men som får ett lägre viktat värde på grund av att tätheten av äldre blir låg på grund av att det är ett så pass stort geografiskt område.

Täthet av äldre (70+) per km², viktat på andel äldre som bor i villa, samt andel äldre som är ensamboende per NYKO-område

NYKO-område	Viktat värde
Hallstavik öst	48
Edsbro tätort	42
Ålmsta	40
Rimbo tätort	34
Norrtälje stad	23



Rekommendation - Nybyggnad

Kommunal mark

Tydlig och anpassad markanvisningstävling för utveckling av fler bostäder (även kollektiva) för äldre personer med begränsad ekonomi- en max hyresnivå.

Exempel på genomförande hämtas kan från andra kommuner:
*I en markanvisningstävling i **Slakthusområdet** i södra Stockholm lade staden stor vikt vid att en del av de nya bostäderna skulle vara prisvärda och tillgängliga för personer med lägre inkomster. Här ställdes krav på byggföretagen att kunna erbjuda hyresrätter till rimliga hyror. Staden har också använt sig av bostadssociala kontrakt för att säkerställa att bostäderna når dem som mest behöver dem, exempelvis ungdomar och nyanlända.*

*I **Rosendal i Uppsala** kommun har flera markanvisningstävlingar i det nya området Rosendal, där ett av de viktigaste målen har varit att skapa prisvärda bostäder för studenter och unga vuxna. I en av tävlingarna fokuserade kommunen på att utveckla studentbostäder till rimliga hyror genom att ställa krav på billigare byggmaterial och mer yteffektiva lösningar. Detta innebar att byggherrarna fick tänka kreativt för att kunna uppfylla kravet på både kvalitets- och prisnivåer.*

Kommuner har relativt stora möjligheter att utforma markanvisningstävlingar som de vill, men måste alltid följa grundläggande rättsprinciper såsom likabehandling och transparens, samt förhålla sig till lagar som kommunallagen och plan- och bygglagen. De måste också ta hänsyn till statsstödsregler och konkurrenslagstiftning, och får inte marknadsföra tävlingar på ett sätt som vilseleder potentiella deltagare.

Lagen om offentlig upphandling (LOU): Även om markanvisningar inte alltid faller direkt under Lagen om offentlig upphandling (LOU), är kommuner ändå skyldiga att följa vissa grundläggande principer för upphandling som exempelvis:

- **Likabehandling:** Alla aktörer ska behandlas lika och ges samma förutsättningar att delta.
- **Transparens:** Processen måste vara öppen och tydlig för alla parter.
- **Proportionalitet:** Kraven som ställs på deltagarna måste vara rimliga i förhållande till uppdraget.
- **Icke-diskriminering:** Kommunen får inte ställa upp villkor som gynnar vissa aktörer, särskilt inte baserat på nationalitet eller geografisk hemvist.

Kommunallagen: Kommuner måste agera inom ramen för kommunallagen, som bland annat innebär att kommunens verksamhet måste ha ett allmänintresse och gynna kommunens invånare.

Plan- och bygglagen (PBL): Kommuner måste följa reglerna i Plan- och bygglagen när de gör markanvisningar

Marknadsföringslagen: Marknadsföringslagen ställer krav på hur kommuner presenterar och marknadsför sina markanvisningstävlingar. Kommuner måste ge korrekt och tydlig information om villkoren för tävlingen.

Statsstödsregler: Kommuner måste se till att de inte bryter mot Eus statsstödsregler när de anvisar mark. Om kommunen säljer mark till underpris kan det anses som otillåtet statsstöd, vilket kan leda till att affären blir ogiltig. Kommunen måste alltså se till att marken säljs till marknadsvärde om det inte finns särskilda skäl för undantag.

Rekommendation - Ombyggnad

Kommunal mark

Utveckla en typ av boende, exempelvis utifrån erfarenheter från Sällbo-modellen, och skapa incitament för både Roslagsbostäder och privata aktörer att applicera den.

Kan ske genom ombyggnad av befintlig kommunal byggnad eller del av befintligt bostadshus eller genom direktanvisning av mark för uppförande av en ny byggnad.

För målgrupper med begränsad ekonomi. Blandning av unga vuxna, barnfamiljer, och äldre med olika ekonomiska utmaningar. Del av betalning görs av samtliga via umgängestid, med ett visst antal timmar i veckan. Här kan Norrtälje kommun med fördel identifiera vilka målgrupper som bör prioriteras och vilka synergier det innebär i just Norrtälje.

Görs i samarbete med fler enheter inom kommunen för att hitta största synergier. Kan exempelvis innebära Socialförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen mm.

Ekonomiska effekter

- Finansiering av pilotprojekt sker hos det genomförande bostadsbolaget, oavsett om det är Roslagsbostäder eller annan aktör.
- För det utvecklande bolaget kan den lägre totalhyran vägas mot tex lägre kostnader för drift och underhåll (vid delvis självförvaltning) samt en lägre antagen omflyttning.
- För kommunen medför detta extra insatser gällande processledning för anpassning av koncept, samt därefter för upphandling och kravställning och löpande dialog kring utveckling.
- Sociala insatser som delbetalning av hyran ger lägre kostnader inom andra delar av kommunens välfärdssystem som bör värdesättas.



Rekommendation

Privat mark

Proaktivt arbete för att initiera och skapa förutsättningar för fler yteffektiva boenden i Bogemenskap!

Bjuda in privata aktörer som har byggklar mark i kommunen, både vad gäller hyresrätter och bostadsrätter. Genom dialog och på marknadens villkor, se det ur ett helhetsperspektiv för utveckling av större områden inom kommunen.

Nyckeln är att kommunen själva inbjuder till dialog med markägare i kommunen och ger tydliga och realistiska förutsättningar för uppfyllandet. Aktörer på bostadsmarknaden kommer att agera på möjligheten att både vara med och lösa en utmaning för kommunen och samtidigt skapa möjligheter till goda framtida affärer.

Ekonomiska effekter

- Finansiering av projekt sker av utvecklande bostadsbolag
- En nyckel kommer att vara att erbjuda marknaden ett paket som ur ett helhetsperspektiv skapar ett medelrisktagande och marknadsmässiga villkor för såväl kommun som utvecklare.



Tack!
www.junistrategi.se

