

## **PM om seniorbostäder och trygghetsbostäder**

Boverket genomförde i september 2014 en enkät om seniorbostäder och trygghetsbostäder. Gemensamt för seniorbostäder och trygghetsbostäder är att det är vanliga bostäder som riktar sig till personer över en viss ålder. Eftersom dessa boendeformer ingår i det ordinarie bostadsbeståndet behövs inte biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att flytta in.

Eftersom seniorbostäder och trygghetsbostäder ingår i det ordinarie bostadsbeståndet särredovisas de inte i den officiella statistiken över bostadsbeståndet. Det innebär att det inte finns några exakta uppgifter om utbudet av seniorbostäder och trygghetsbostäder i landet. Den senaste kartläggningen gjordes av Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, 2011. Syftet med Boverkets enkät är därför att få fram en helhetsbild över utbudet av seniorbostäder och trygghetsbostäder för äldre.

Svaren i enkäten speglar förhållandena den 1 augusti 2014.

### **Definitioner**

I enkäten definieras boendeformerna på följande sätt:

#### *Seniorbostäder*

Med seniorbostäder menar vi seniorbostäder, 55+, 65+ och liknande bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, t.ex. 55 år och äldre och som inte inrättas med stöd av socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och inte förutsätter beslut enligt SoL eller LSS. Bostäderna är ofta utformade utifrån äldres behov av tillgänglighet. På vissa seniorboenden finns en gemensamhetslokal för olika aktiviteter som de boende i första hand själva ska svara för. Det kan också finnas kök och matsal för gemensam matlagning och umgänge.

#### *Trygghetsbostäder*

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns

en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många.

Med trygghetsbostäder menar vi i enkäten trygghetsbostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

#### *Investeringsstödet för trygghetsbostäder*

För att få statligt investeringsstöd för trygghetsbostäder måste det finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har fyllt 70 år. Investeringsstödet kan ges till projekt som påbörjats före 2015.

#### **Svarsfrekvens**

Enkäten besvarades av 197 kommuner vilket ger en svarsfrekvens på 68 procent. Två påminnelser skickades ut. Ett antal kommuner kontaktades också per telefon.

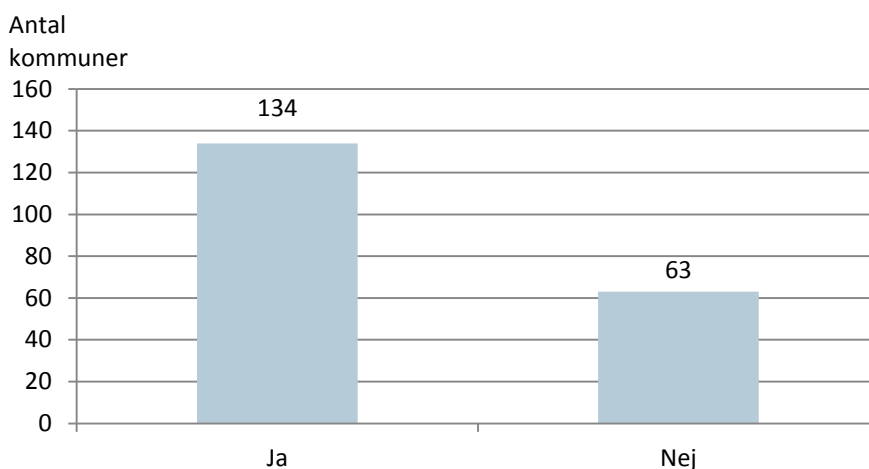
En tredjedel av landets kommuner har valt att inte besvara enkäten vilket innebär att vi inte får en heltäckande bild av antalet seniorbostäder och trygghetsbostäder. Bortfallet består av såväl små som stora kommuner, men kommunerna som har besvarat enkäten är i genomsnitt något större än de som inte har besvarat den. Samtliga tre storstadskommuner, Stockholm, Göteborg och Malmö har besvarat enkäten.

#### **Redovisning av resultat från enkäten**

##### **Seniorbostäder**

I enkäten uppger 134 kommuner att de har totalt 27 800 seniorbostäder. Det innebär att det finns seniorbostäder i 68 procent av de kommuner som har besvarat enkäten.

*Figur 1. Antal kommuner med seniorbostäder*



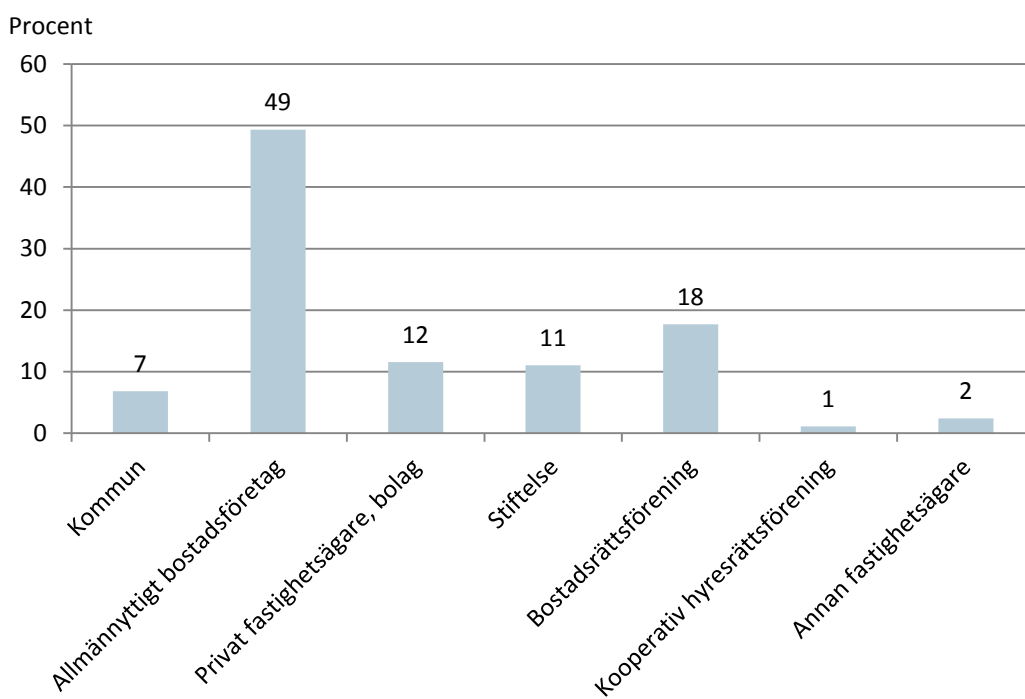
Enkäten innehöll en fråga om det huvudsakliga skälet till att det saknas seniorbostäder och enligt kommunernas bedömningar handlar det framför allt om följande faktorer:

- Det finns inget intresse från marknaden, ingen exploatör har velat satsa
- Liten efterfrågan, behovet har inte påtalats
- Behovet täcks inom det ordinarie beståndet
- Kommunen satsar på trygghetsbostäder istället

### Ägarkategori

Enligt enkäten äger allmännyttiga bostadsföretag närmare hälften av beståndet av seniorbostäder. Bostadsrättsföreningar svarar för knappt en femtedel av antalet seniorbostäder.

Figur 2. Seniorbostäder efter ägarkategori, procent.



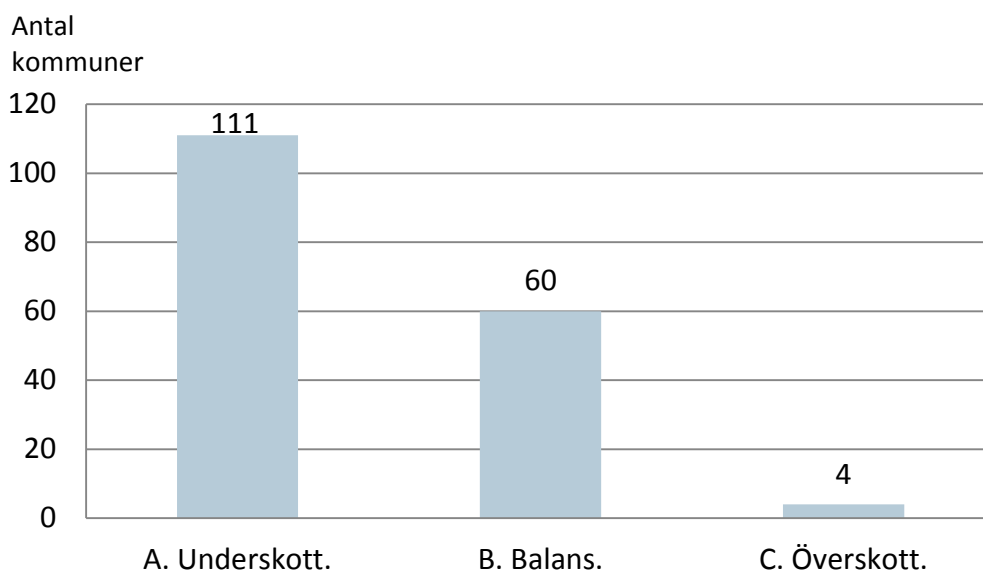
Tabell 1. Antal seniorbostäder fördelade på ägarkategori

Ägarkategori	Antal seniorbostäder
Kommun	1 865
Allmännyttigt bostadsföretag	13 435
Privat fastighetsägare	3 146
Stiftelse	3 008
Bostadsrättsförening	4 819
Kooperativ hyresrättsförening	298
Annan fastighetsägare	654
Antal seniorbostäder som ej fördelats efter ägarkategori	575
<b>Totalt</b>	<b>27 800</b>

### Utbudet av seniorbostäder

Totalt 63 procent av kommunerna uppger att de har underskott på seniorbostäder i dag. 34 procent av kommunerna uppger att de har balans. Fyra kommuner, Lomma, Nässjö, Sävsjö och Nordanstig uppger att de har överskott på seniorbostäder.

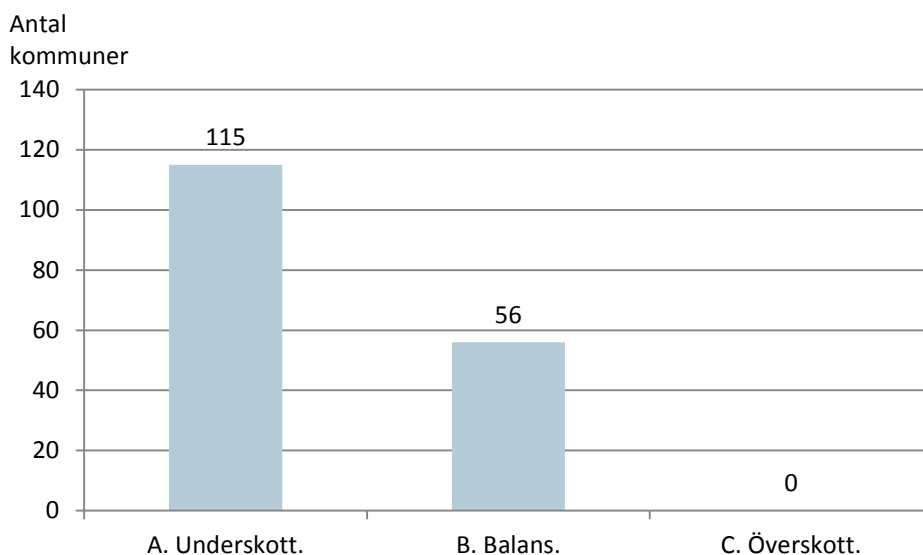
Figur 3. Hur bedömer ni utbudet av seniorbostäder i kommunen idag?



På fem års sikt bedömer något fler kommuner att de kommer att ha underskott på seniorbostäder i kommunen. Något färre förväntar sig att de kommer att ha balans i utbudet av seniorbostäder. Ingen av kommunerna bedömer att de kommer att ha överskott på seniorbostäder på fem års sikt.

Flera kommuner tar upp den demografiska utvecklingen med ett ökat antal äldre som en av orsakerna till att efterfrågan på seniorbostäder kommer att öka de närmaste åren.

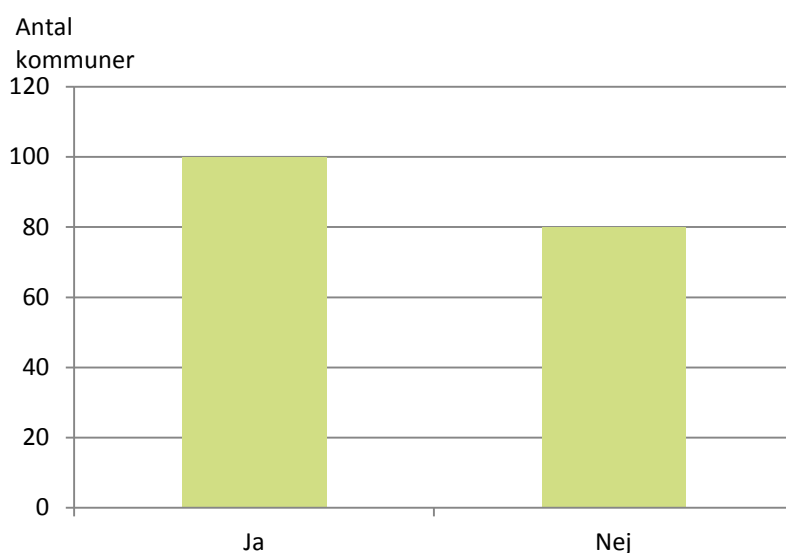
*Figur 4. Hur bedömer ni utbudet av seniorbostäder i kommunen på fem års sikt?*



### **Trygghetsbostäder**

Enligt enkäten finns det trygghetsbostäder i 100 kommuner. Sammanlagt rör det sig om 6 600 trygghetsbostäder. Det innebär att det finns seniorbostäder i drygt hälften av de kommuner som har besvarat enkäten.

*Figur 5. Antal kommuner med trygghetsbostäder*



Det mest förekommande skälet till att det saknas trygghetsbostäder i många kommuner uppges vara svårigheter att attrahera privata aktörer eftersom det är för stora ekonomiska risker. Byggkostnaderna gör att det är svårt att lägga kostnaden för gemensamhetslokalen på hyresgästerna. Målgruppen har begränsad ekonomi vilket gör att det är svårt att få ekonomi i projekten.

Ett par kommuner uppges att det inte har funnits behov av trygghetsbostäder eftersom efterfrågan har varit för liten.

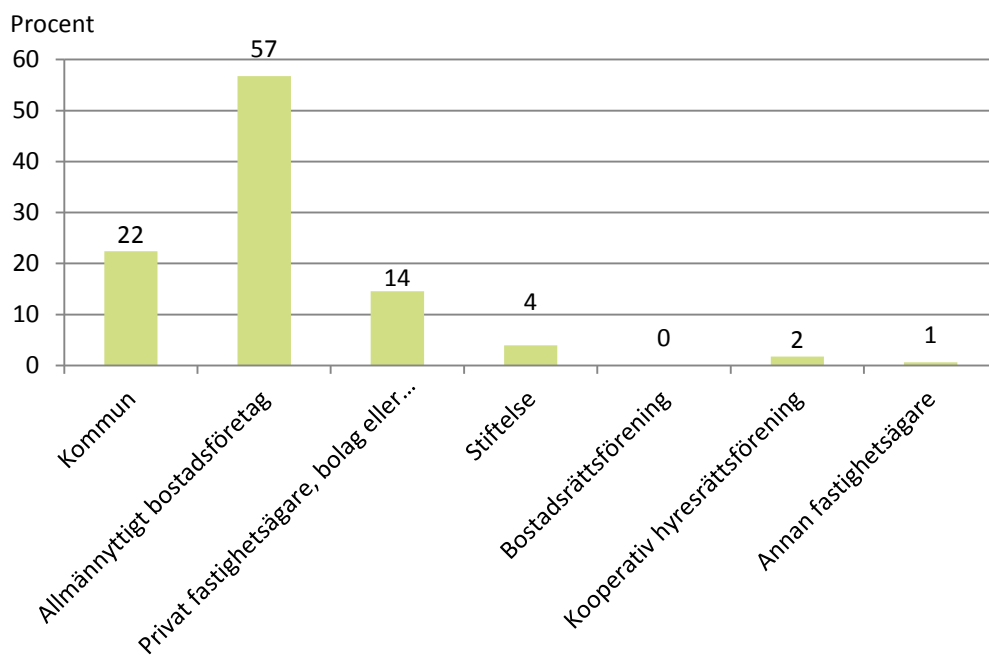
En kommun uppges att det kommunala bostadsföretaget saknar resurser att bygga. En annan att det saknas intresse från kommunens sida.

På en del orter finns det dock trygghetsboenden på gång som väntas bli klara under 2015.

### Ägarkategori

Enligt svaren i enkäten äger allmännyttan drygt hälften av beståndet av trygghetsbostäder. Kommunerna själva äger en dryg femtedel och privata fastighetsägare femton procent.

Figur 6. Trygghetsbostäder efter ägarkategori, procent.



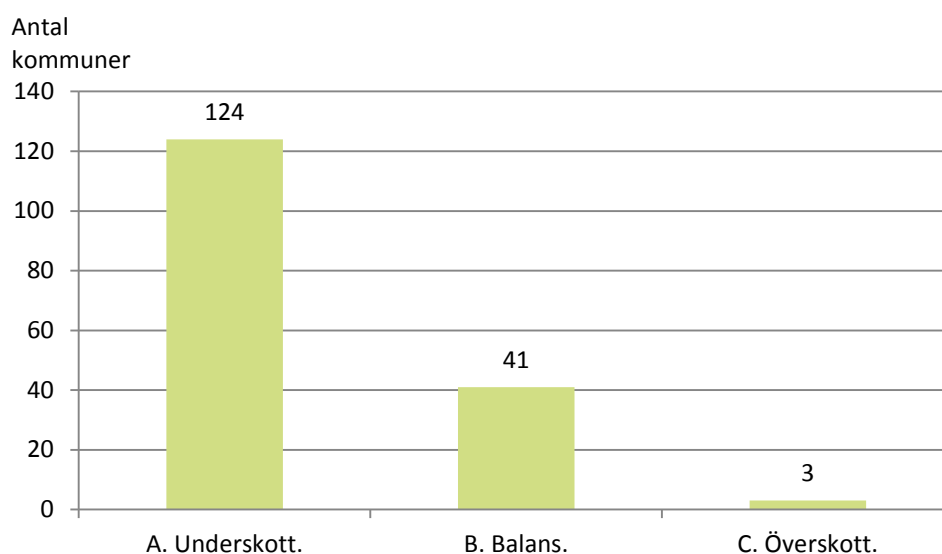
Tabell 2. Antal trygghetsbostäder fördelade efter ägarkategori

Ägarkategori	Antal trygghetsbostäder
Kommun	1 466
Allmännyttigt bostadsföretag	3 710
Privat fastighetsägare, bolag eller liknande	952
Stiftelse	257
Bostadsrättsförening	0
Kooperativ hyresrättsförening	113
Annan fastighetsägare	42
Antal trygghetsbostäder som ej har fördelats efter ägare	60
<b>Totalt</b>	<b>6 600</b>

### Utbudet av trygghetsbostäder

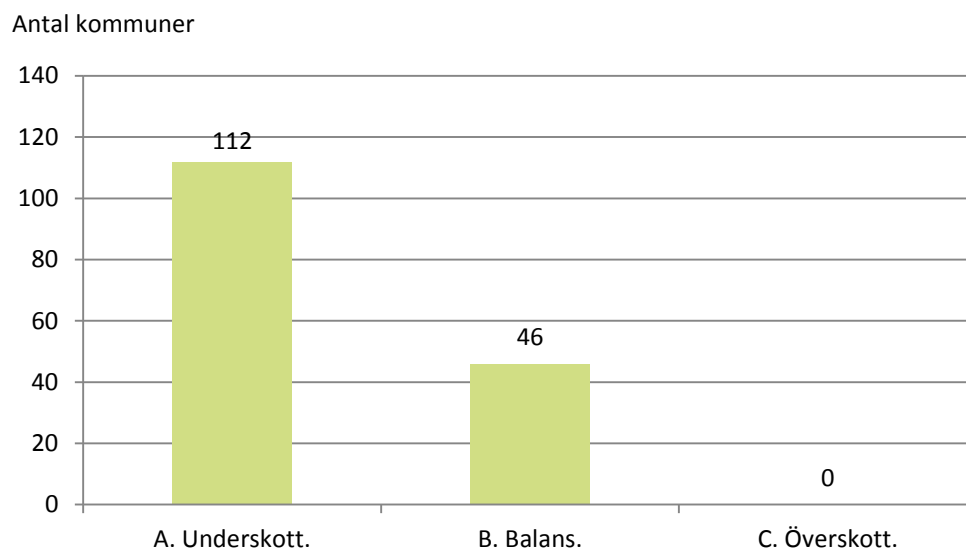
En majoritet av de kommuner som har besvarat frågan, 74 procent, bedömer att de har underskott på trygghetsbostäder. 24 procent av kommunerna har balans i utbudet av trygghetsbostäder. Tre kommuner, Herrljunga, Vansbro och Åsele, har överskott i utbudet av trygghetsbostäder.

Figur 7. Hur bedömer ni utbudet av trygghetsbostäder i kommunen idag?



Cirka 70 procent av kommunerna som har besvarat frågan bedömer att de kommer att ha ett underskott på trygghetsbostäder även på fem års sikt. Resten 30 procent bedömer att de kommer att ha balans i utbudet av trygghetsbostäder. Ingen kommun bedömer att de kommer att ha ett överskott på trygghetsbostäder på fem års sikt.

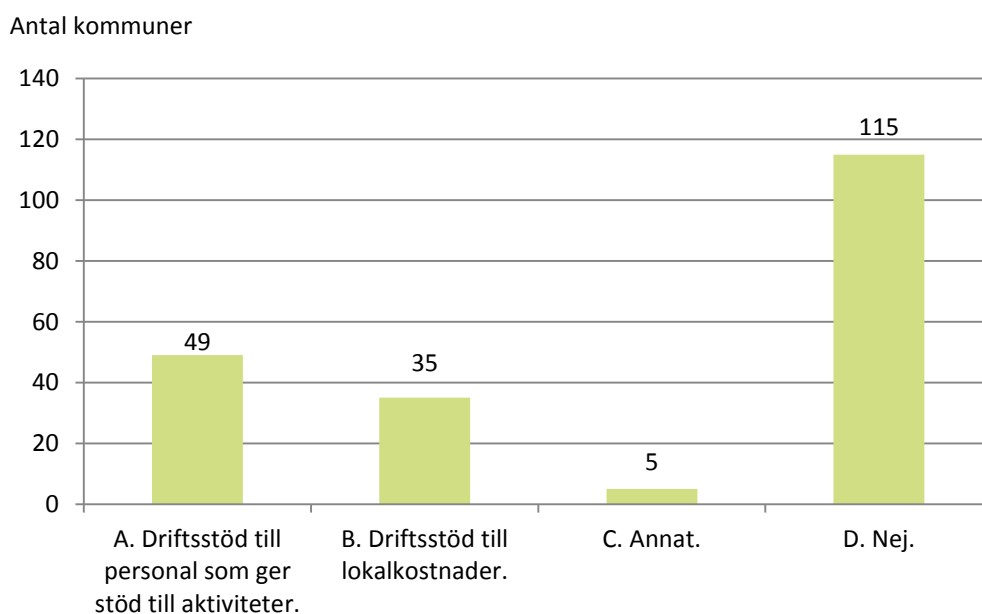
Figur 8. Hur bedömer ni utbudet av trygghetsbostäder i kommunen på fem års sikt?



Av de 100 kommuner som uppger att de har trygghetsbostäder svarar 56 att de ger någon form av ekonomiskt stöd till senior- eller trygghetsbostäder. Det handlar framför allt om driftsstöd till personal. 35 kommuner ger driftsstöd till lokalkostnader. Flera kommuner ger driftsstöd till såväl personal- som lokalkostnader. Av de 35 kommuner som ger driftsstöd till lokalkostnader ger hela 33 kommuner också driftsstöd till personal. Fem kommuner uppger att de ger någon annan form av ekonomiskt stöd. En kommun uppger att kommunstyrelsen beslutar om eventuellt anslag för varje enskilt objekt, i form av ersättning för det sociala innehållet och/eller gemensamhetslokaler/träffpunkter. En annan kommun ger hyresgaranti vid vakanser.



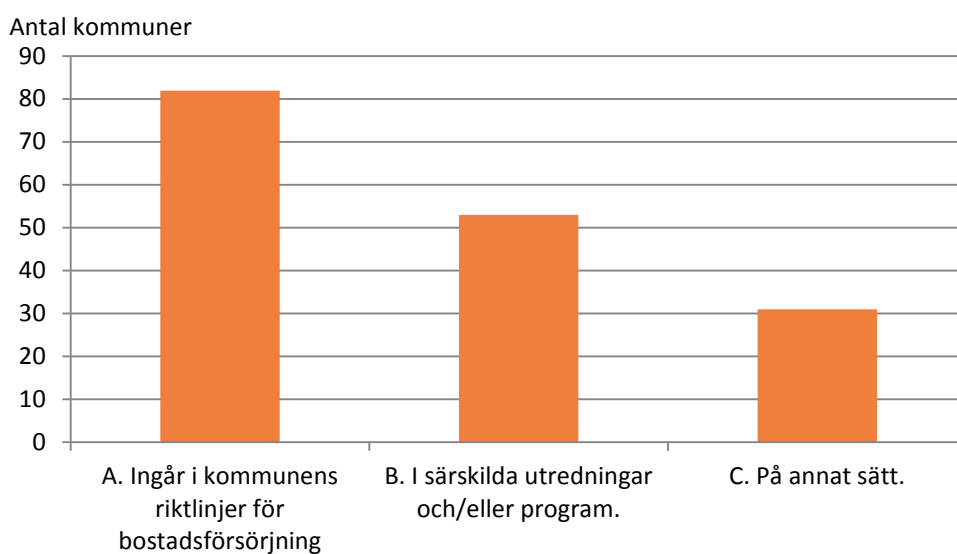
Figur 9. Ger kommunen någon form av ekonomiskt stöd till senior- eller trygghetsbostäder?



### Kommunernas arbete med bostadsförsörjning med fokus på äldre

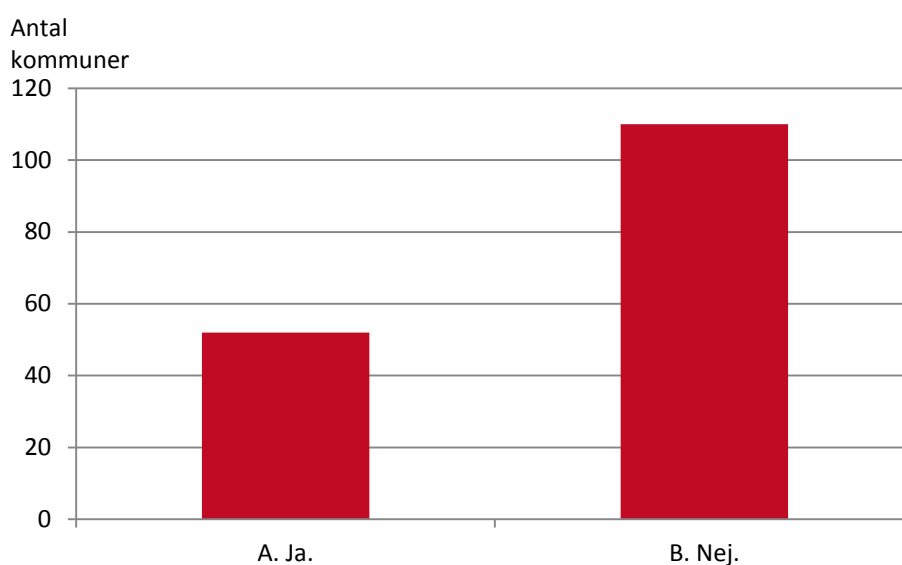
Två tredjedelar, 133 kommuner, uppger att de arbetar med planering av bostadsförsörjningen för de äldre. Det sker framför allt i samband med framtagandet av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och/eller bostadsförsörjningsprogram, men även i särskilda utredningar och/eller program. Ett antal kommuner har också uppgett att man arbetar med frågan på annat sätt, till exempel genom samarbete med allmännyttan och genom stormöten med fastighetsägare och byggherrar samt möten med intresseorganisationer på orten.

Figur 10. Arbetar kommunen med planering av bostadsförsörjningen för de äldre?



Cirka en tredjedel av kommunerna har mött hinder i arbetet med bostadsförsörjningen för äldre. De hinder som nämns är framför allt ekonomiska. Det handlar om problem med finansiering, höga byggkostnader och svårigheter att bygga bostäder där hyreskostnaden blir rimlig i förhållande till hyresgästens förmåga att betala. Det här gäller i synnerhet på svaga marknader. Flera kommuner tar upp att det råder brist på byggherrar och privata fastighetsägare som vill satsa på den här formen av bostäder. Viljan att hyra ut eller anpassa bostäder för äldre är inte alltid så hög i en kommun med generell bostadsbrist. Här nämns också okunskap om mekanismer och premisser på bostadsmarknaden liksom svagt intresse och insikt om vilka behov som finns från politiskt håll.

Figur 11. Har ni mött hinder i arbetet med bostadsförsörjningen för äldre?



Kontaktpersoner:

Annette Rydqvist,

[annette.rydqvist@boverket.se](mailto:annette.rydqvist@boverket.se), telefon 0455-35 30 98

Ingrid Birgersson,

[ingrid.birgersson@boverket.se](mailto:ingrid.birgersson@boverket.se), telefon: 0455-35 32 13