

Bra boende för seniorer

SPFseniorerna Bohusdistriktet

20 november 2018 på Kungshatt i Kungälv

Fredrik von Platen

Arkitekt SAR/MSA * Bostadssakkunnig SPFseniorerna

65-plussare ökar mest just nu!

Vår livslängd ökar med 3 timmar/dygn

Några andra fakta:

- Friskare, lever längre, sjukdomar kortare tid
- Kvinnor lever längre men är fattigare än män
- 50% som bor i flerbostadshus saknar hiss
- 20 – 22 % av svenskabostäder är otillgängliga
- Vi behöver flytta till något nytt och tillgängligt
- Upptill 75 år bor vi till 60% i en ägd bostad
- Flytten upplevs problematisk; *”hälften så stort – dubbelt så dyrt”* talar alla om.

Boendeformer för seniorer

- "Bo kvar" är vanligast
- Flytta till något som är tillgängligare
- Seniorhus
- Trygghetsboende
- Privat servicehus
- "ny äldreboendeform på gång" *mellanboende eller hemtjänstboende.*
- Särskilt boende - efter kommunalt beslut

Det är kämpigt för seniorer!

- Bostadstillägget har inte höjts sedan 2007
- Pensionerna har urholkats
- Bostadskostnaderna har ökat
- Priset på nya bostäder har ökat med 40 % sedan 2007. "Taket" borde höjas till 7300 kr. - - höjts till ca. 5600 kr 2018
- Trots allt; bostadstillägget är träffsäkert
- Bankerna och bostadsbolagen är njugga
- Skuldkvotseendet gör det svårt för oss.

Bo bra är en viktig del av välbefinnandet

- Nya bostäder är tillgängligast
- Att bo i gemenskap är viktigt för de flesta
- En del vill flytta till något som erbjuds
- Andra vill själva ta initiativ
- Hyresrätt, bostadsrätt kooperativ hyresrätt eller ägarelägenhet????
- **MEN - det brukar bli dyrt att bygga nytt!**

SABOs

KOMBOHUS



LJUSGLIMTAR!

Konkurrens behövs!

**13500 – 14500 kr per
kvm. BOA, det är vad
dessa punkthus leve-
reras för uppsatta på en
grund. Inglasad balkong
+ 450 kr/kvm**



**Skanska,
NCC och
Lindbäcks
Bygg**

– tre genomarbetade huskoncept



SKL har liknande upphandlingar att erbjuda!



HÅLLBARA HEM
TILL LÅGT PRIS,
FÖR ALLA.



IKEA/SKANSKA visar vägen med - SILVIABO

EXEMPEL:
HÖJ- o SÄNKBAR
VASK



Det är kämpigt för seniorer!

- Bostadstillägget har inte höjts sedan 2007
- Pensionerna har urholkats
- Bostadskostnaderna har ökat
- Priset på nya bostäder har ökat med 40 % sedan 2007. "Taket" borde höjas till 7300 kr. - - höjts till ca. 5600 kr 2018
- Trots allt; bostadstillägget är träffsäkert
- Bankerna och bostadsbolagen är njugga
- Skuldkvotseendet gör det svårt för oss.

DET ÄR ROLIGT ATT
KOMMUNINNEVÄRNARNA
LEVER SÅ LÅNGE,
DET ÄR SYND DET.

Kommunens dilemma



I Karlskrona har Seniorhusföreningen
byggt i samverkan med Karlskronahem

Kooperativ hyresrätt

Nästa blir i en byggemenskap i det lilla
samhället Rödeby

”En bygghemenskap är en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad – t.ex. ett flerbostadshus”

Utan spekulation!

Lån och garantier för fler bostäder

Startbidraget för byggemenskaper kan vara lönsamt

När det gäller startbidraget till byggemenskaper får ökade statliga utgifter budgeterade till som mest 5 miljoner kronor ställas mot den förväntade effekten på upp till 200 lägenheter. Mot bakgrund av den bedömda effekten (se avsnitt 11.4.2) ligger kostnaderna på runt 20 000 kr/lägenhet. Om inga andra stöd behövs utöver startbidraget, kan startbidraget vara lönsamt. Det saknas dock underlag för en mer konkret bedömning av nyttorna, varför utredningens förslag är att tidsbegränsa startbidraget och att genomföra en utvärdering efter stödperioden.

*Betänkande av
Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering*

Stockholm 2017



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2017:108

Tidn. "Hemma i HSB"
m 4 2018

BOSTADSMINISTER PETER ERIKSSON (MP):

"BYGGGEMENSKAPER ÄR INTRESSANTA"

För att stimulera äldre att flytta har regeringen avsatt pengar för stöd till byggandet av boenden för äldre och för att bostäder i äldre hyreshus ska bli fler och mer tillgängliga. Bostadsminister Peter Eriksson vill dessutom gärna se en förändring av den så kallade flyttskatten.

En vanlig förklaring till att äldre inte flyttar från sina bostäder är skattefrågan – reavinstbeskattningen anses leda till inläsnings effekter.

– Personligen tror jag att det vore bra att sänka reavinstskatten och kompensera sänkningen med höjningar av andra skatter på bostadsområdet. En skatteändring av det slaget kräver emellertid en bred politisk uppgörelse, säger bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson (MP) och fortsätter:

– Jag tycker dock inte att man ska stirra sig blind på reavinstskatten utan verkligen sätta sig ner och räkna på vad det skulle innebära ekonomiskt att flytta från villan till en mindre bostadsrätt eller en hyresrätt. För en del kanske det blir rejält med pengar över.

År 2015 presenterades utredningen *Bostäder att bo kvar i* för regeringen. Där konstateras att benägenheten att flytta är låg bland seniorer,

"Bygggemenskaper är intressant för många äldre. Jag tycker att förslaget på startbidrag för bygggemenskaper är bra."



Peter Eriksson.

men att intresset för nya boendeformer för äldre har ökat på senare år. Bland annat noterade utredningen att det finns ett ökat intresse för boendeformer där en bärande tanke är någon form av gemenskap, och i december 2017 föreslog ett nytt betänkande ett startbidrag för bygggemenskaper – ett förslag som just nu bereds av regeringen.

– Bygggemenskaper är intressant för många äldre. Startbidraget skulle kunna hjälpa till att finansiera de utgifter som är nödvändiga i de inledande faserna av ett byggprojekt. Jag tycker att det är ett bra förslag.

PETER ERIKSSON LYFTER även fram investeringsstödet för ny- eller ombyggnation av klassiska äldreboenden samt för hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden som en åtgärd för att underlätta för seniorer att flytta.

– I maj införde vi dessutom en påbyggnadsbonus som ska täcka merkostnaden för att addera våningar på en befintlig byggnad jämfört med att bygga direkt på mark. Det ger förutsättningar att bygga på en eller två våningar på gamla hyreshus från 1950- och 60-talen. Resultatet blir fler hyresbostäder samtidigt som tillgängligheten i husen ökar eftersom påbyggnaden kräver installation av hiss, säger Peter Eriksson. ■

I Karlskrona 2013: hyra 1440 kr/kvm/år
inkl. varmgarage
Produktionskostn: 24 200 kr
Hyra: 7400 kr för 2 rok.- med garage

Karlskronahem

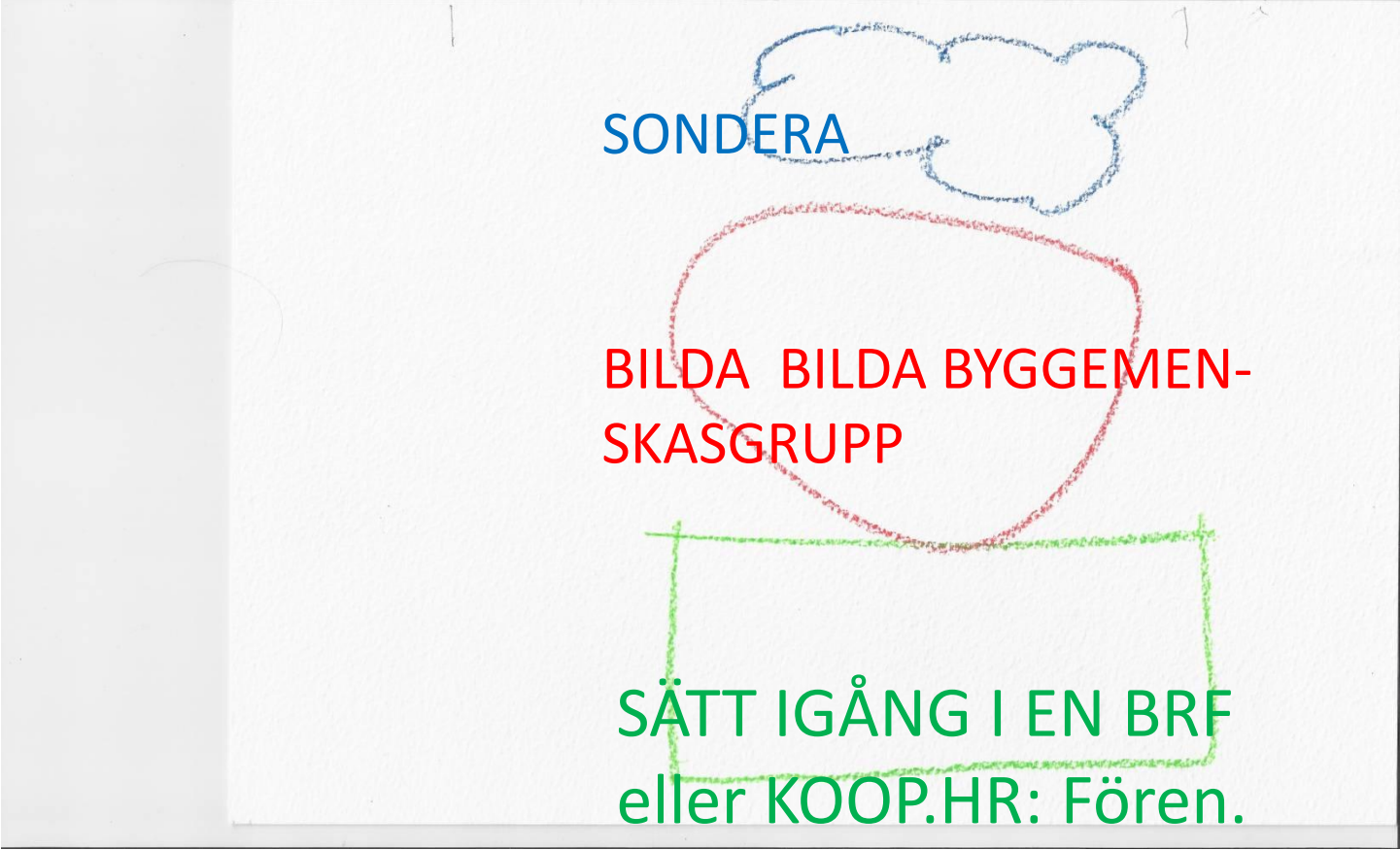
Växthuset



Seniorer kan ta egna initiativ?

- Gå ihop? - Bilda Byggemenskaper?
- Hamburg anvisar 20% av marken till byggemenskaper
- SOU 2015:85 förslår det.
- Vi går ihop och blir byggherre?
- Seniorer kan klara det - med lite hjälp
- Inte minst från kommunen

Bilda BYGGEMENSKAP



SONDERA

BILDA BILDA BYGGEMEN-
SKASGRUPP

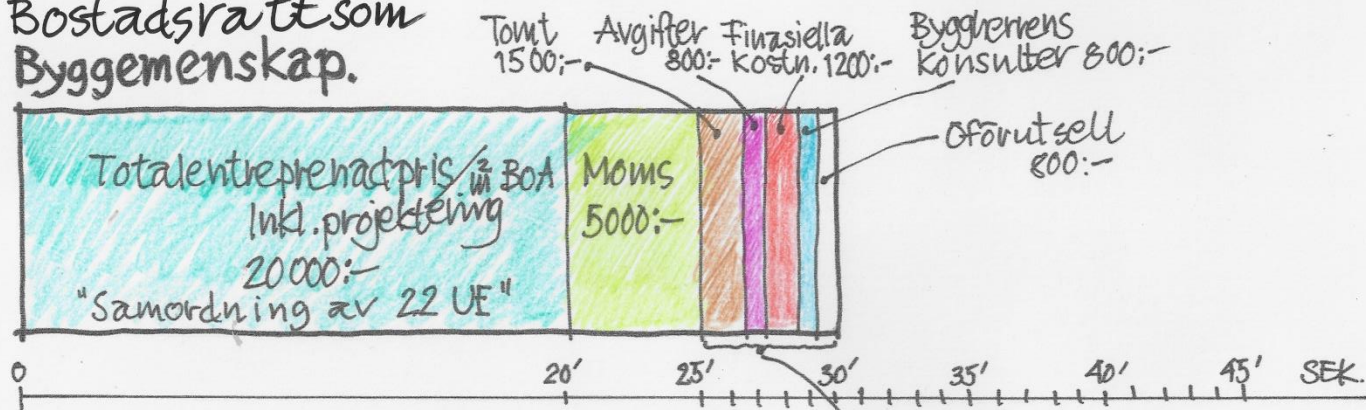
SÄTT IGÅNG I EN BRF
eller KOOP.HR: Fören.

Byggemenskapen anlitar

- en byggkonsult/sakkunnig
- Produktionskostn.(PK) ökar därför till 25000 kr/kvm
- Vad blir boendekostn. per kvm och år?
- 50% av PK belånas efter 2,7 % = 325 kr/år
- 30% av PK belånas som insats efter 2,4 % = 175 kr/år
- 20% av PK egen kontant insats värderas 0 – 150 kr/år
- Drift o Underhåll 275 kr/år
- "Reparationsfond " 35kr/år
- **Boende kostn. per kvm BOA och år 960kr**

BOSTADSRÄTT MED OLIKA TYPER AV BYGGHERRAR

Bostadsrätt som Byggemenskap.



Bostadsrätt.
"Försäljningsentreprenörs-byggherre"

Böendekostnad Mostigen, Rödaby

Ränta		- 30 000 kr / år
0%	25% EGET KAPITAL	
3%	50% INSATS LÅN I BANK	
2,15%	25% BELÅNING AV FASTIGHET	

450 m²/år

ca 190 m²/år + Doll 290 m²/år = 480 m²/år

VAD KOSTAR DET I 75 m² lgh/mån

$$\frac{450 \times 75}{12} = 2815 + \frac{480 \times 75}{12} = 3000 = 5815 \text{ :-/mån}$$

SÅLEDES:

6000 kr/mån för 75 kvm + engagemang + en bank som begriper!

Några slutsatser

- Byggemenskap enligt det nyss beskrivna, *”det var så som HSB funkade på 1920- talet”*.
- Det är inte kostnadseffektivt för konsumenten att köpa bostadsrätter av ”entreprenör/byggherrar” (typ JM, NCC, PEAB Skanska m.fl.)
- Alla, inte bara seniorer bör kunna gå ihop
- Men, gör seniorer det, då blir det också lönsamt för kommunen. **Varför då??**

Vi vet att om vi seniorer kan bo tryckt och tillgängligt på gamla dar:

- Då kan vi skjuta upp hemtjänsten i minst 1 – 2år
- Då kan vi skjuta upp särskilt boendet i minst 1 – 2 år

- Hemtjänst kostar samhället 300 – 350 000 kr/år
- Särskilt boende kostar 650 – 750 000 kr / år

Tänk dig ett seniorhus med 20 lgh

Dit flyttar 36 st. 70-plussare, som bor i huset i genomsnitt 16 år.

Av dessa dör 20 st. utan att ha belastat kommunens omsorg.

- 10 st. skjuter upp sin debut i hemtjänsten med 1,5 år.
- 6 st. skjuter upp sin debut i hemtjänst 1,5 år.
- Samma 6 personer därpå sin debut i särskilt boende i 1,5 år

Det innebär en besparing för samhället med 13,5 milj. kr under 16 år. Vilket innebär 845 000kr per år i ett seniorhus

SPFseniorerna anser att det är
nödvändigt med moraliskt stöd
från kommunen

OCH glöm inte, det är
långsiktigt lönsamt för
kommunen

Men även vi seniorer vinner på
det - nämligen många bra år i
social gemenskap



TACK FÖR ATT NI LYSSNADE