

Bra boende för seniorer

SPF seniorerna och PRO

29 nov. 2019 FOLKETS PARK

I LUND

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; är 30 % fattigare än män
- Vi är 2,1 milj. MEN år 2030 är vi ca 310 000 fler
- 50% av oss som bor i flerbostadshus saknar hiss
- 20 – 22 % av svenskabostäder är otillgängliga
- Vi borde flytta till något nytt och tillgängligt
- Upptill 70-75 år bor vi till 60 – 65 % i en ägd bostad
- Flytten upplevs problematisk; *”hälften så stort – dubbelt så dyrt”* - talar vi seniorer ständigt om.
 - KOMMER SAMHÄLLET OCH VI KLARA DET?

Boendeformer för seniorer

- "Bo kvar" är vanligast och omhuldat i Sverige
 - Flytta till något som är tillgängligare
 - Seniorhus, innehåller "gemensamhetslokal"
 - Trygghetsboende (ej biståndsbedömt)
 - Privat serviceboende för äldre ("Seniorgården" mm.)
1. Nytt är: *"Trygghetsboende / hemtjänstboende"* – efter kommunalt biståndsbeslut
 2. Särskilt boende - efter kommunalt biståndsbeslut.
- Pkt. 1 & 2 = Inklusive vård & omsorg

Statsbudgeteten: 695 milj. kr till alla boendeformer för äldre.

Ny- eller ombyggnad

- Biståndsbedömt särskilt boende
- Biståndsbedömt trygghetsboende **NYTT!**
- Trygghetsboende

- Men, varför inte till gemensamhetslokalen i seniorbostäder??

Så här bor jag i Karlskrona
Ett seniorhus





Brf Bataljonen 11



Karlskrona
Seniorhusförening
Fredrik von Platen

Hedersnämnannde

Bopriset

till minne av Josef Frank

2019



Bo
instituttet.



Motivering för Boprisdiplom

Karlskrona seniorhusförening

Med medlemmarnas önskemål kring boende och livsmiljö som utgångspunkt ökas utbudet av ekonomiskt överkomliga, senioranpassade lägenheter, kompletterade med gemensamhetslokaler.

Karlskrona seniorhusförening tilldelas ett hedersomnämmande för ett initiativ som inte bara bygger gemenskap för äldre och är en del av lösningen på Sveriges demografiska utmaningar, utan dessutom frigör bostäder till barnfamiljer.

Bo bra är en viktig del av välbefinnandet

- Nya bostäder är tillgängligast
- Att bo i gemenskap är viktigt för nästan alla
- 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!**

VARFÖR?



Läs denna nya bok

SABOs

KOMBOHUS



LJUSGLIMTAR finns!

Konkurrens behövs!

**15500 – 16500 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!

Vi seniorer har det ganska kämpigt med ekonomin!

- Bostadstillägget har inte höjts sedan 2007
- Pensionerna har urholkats
- Kostnaderna för att bo har ökat
- Priset på nya bostäder har ökat med 50 % sedan 2007. "BTB-Taket" borde höjas till 7300 kr. - - höjs till ca. 7000 kr nästa år. **BRA för oss seniorer!!**
- Trots allt "gnäll"; bostadstillägget är mycket träffsäkert
- Bankerna och bostadsbolagen är däremot nugga
- Skuldkvotseländet och amortering gör det svårt för oss.

FI:s amorteringskrav sågas av
Professorn Lars E.O. Svensson

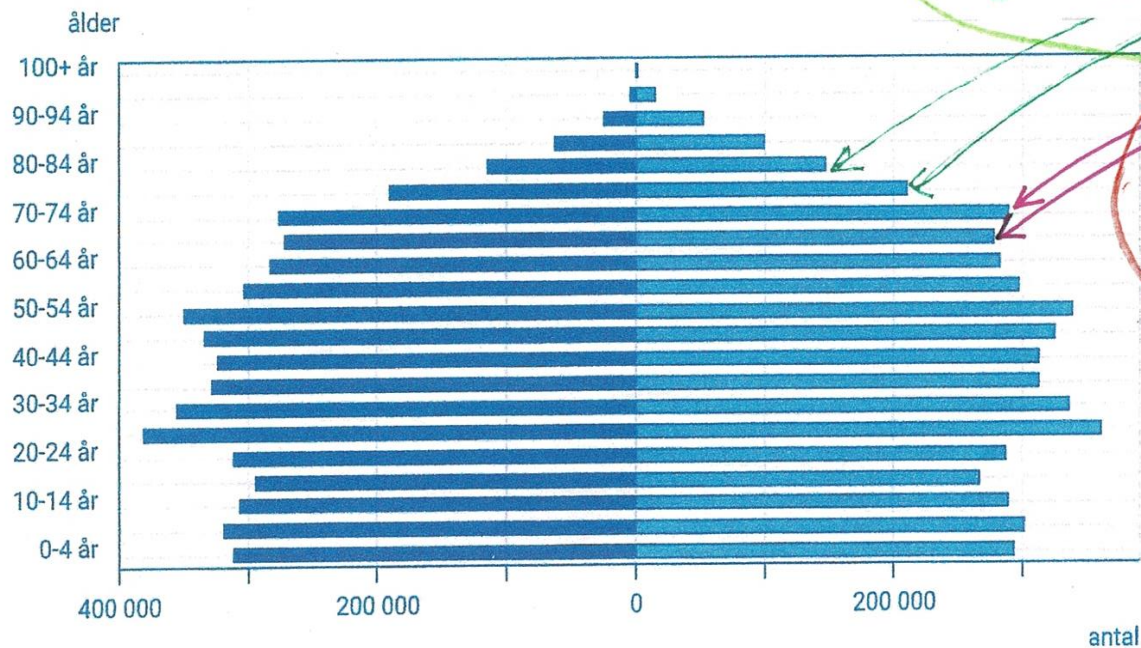


Och inte nog med det

- Bostadssektorns aktörer önskar införa marknadshyror i det befintliga hyresbeståndet – det skulle vara en ekonomisk katastrof för oss med låga pensioner.
- Samtidigt omhuldats boendet i villor och radhus, där 60 % av oss bor ”billigt”. I denna ”fälla” bor vi kvar allt för länge. Sedan orkar vi inte flytta.
- När vi blir som flest 2023 – 2031 ska vi konkurrera om samhällets ekonomiska resurser med skolans barnbarnsbarn-boom som också infaller då!

2019-11-19

Folkmängd efter ålder och kön 2018

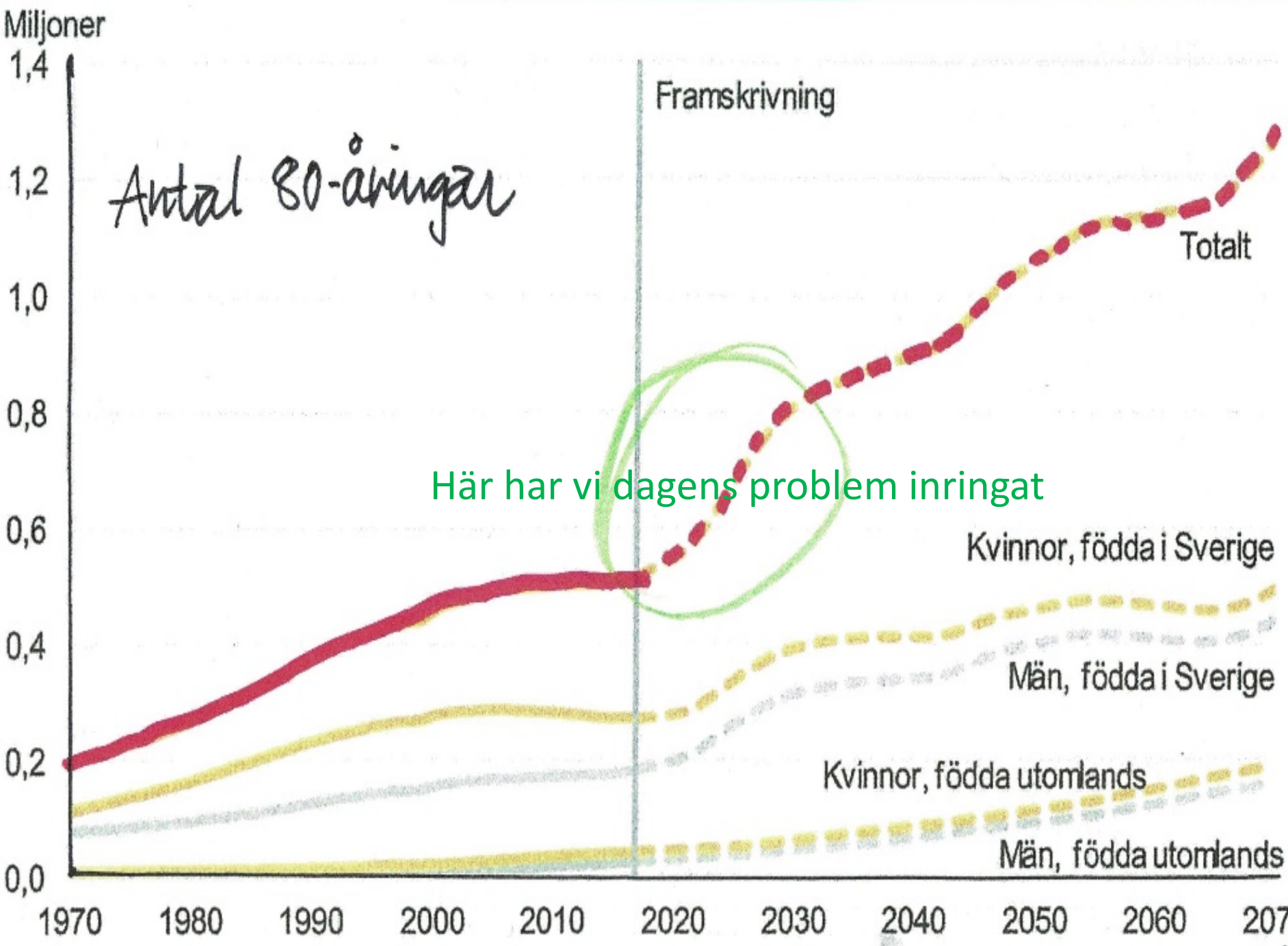


Kommunerna tycks planera bostadsbyggandet för äldre enligt dessa staplar

Planeringen för dessa staplar borde vara igång för flera år sedan

Diagramförklaring

- Män
- Kvinnor



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

Kommunens verkliga
dilemma som man sällan
låtsas om offentligt.



I Karlskrona har Seniorhusföreningen
byggt i samverkan med Karlskronahem

Kooperativ hyresrätt

Nästa blir i en byggemenskap i det lilla
samhället Rödeby

”En byggemenskap 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!

SENIORBOENDE

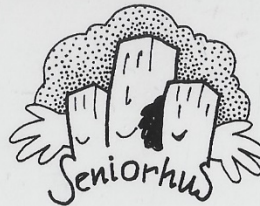
erfarenheter och råd

andra upplagan

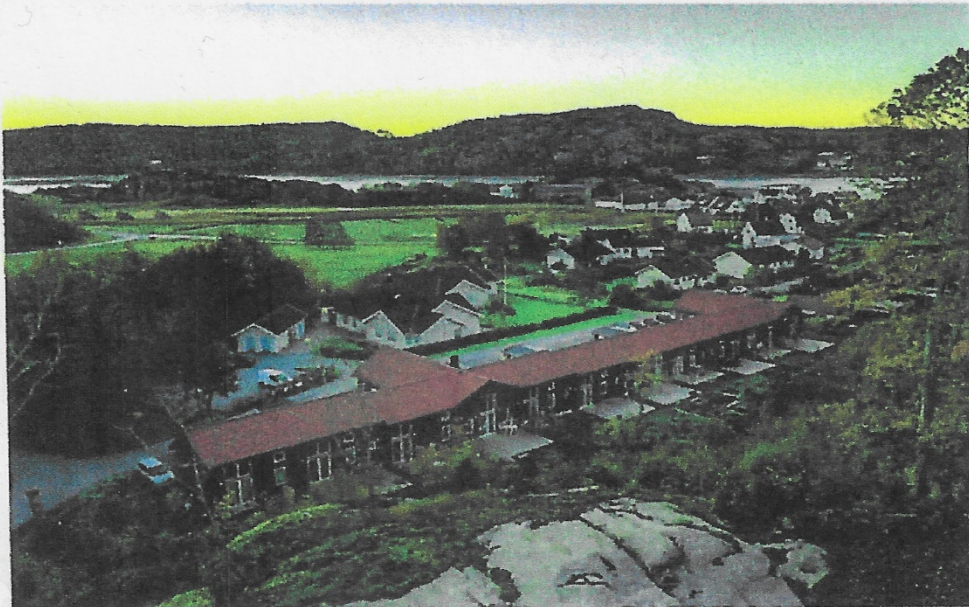
VÅR HANDBOK

Hittills vi låtit bygga 97 lgh. enligt
Seniorhusföreningens koncept.

Erfarenheter från Karlskrona Seniorhusförening
med förslag till byggtekniskt basprogram



Gå in på www.seniorhus.se



Hogslätts Vänboende i Gerlesborg har nominerats till Årets Bygge 2019.

Foto: Per Pixel

Modernt, vackert, ekologiskt och billigt!

- Vi är jätteglada över nomineringen, säger Paula Oksanen, ordförande i föreningen.
- Jag tror att orsaken ligger i den process vi har gått igenom: Först drömmen om att få till stånd mindre hyresrätter på landsbygden för folk som vill bo kvar i sin hemtrakt men behöver byta bostad. Sedan valet av kooperativ hyresrätt för att förhindra spekulation och att vi lyckades övertala kommunen att gå i borgen för ett mindre belopp, vilket bidrog till att få banken att tro på oss. Och så själva byggprocessen, med förtroendeentreprenad och kontinuerliga avstämnings i varje valsituation. Dessutom har vi gjort en hel del själva, till exempel röjt tomten, målat brädor till fasaden och till tak och väggar inne och hjälpt till att forsla bort material efter hand. Allt detta har gjort att vi har fått fina, moderna, vackra, relativt ekologiska och jämförelsevis billiga lägenheter!



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2018:32

Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen

Lån och garantier för fler bostäder

Förslag från SOU 2017:108

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.

HURRA!

**Den 14 nov. beslutade Regeringen att införa
ETT STARTBIDRAG!!!**

*Betänkande av
Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering*

Stockholm 2017



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

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

Karlskronahem

Växthuset



MEN.....
och kanske måste ..

Seniorer kan ta egna initiativ?

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

Bilda BYGGEMENSKAP

SONDERA

BILDA BILDA BYGGEMEN-
SKASGRUPP

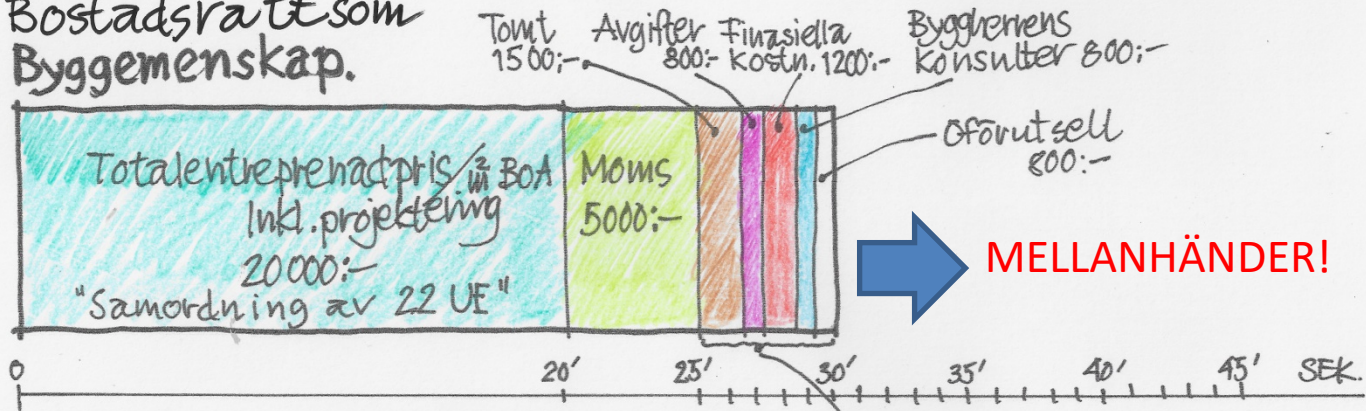
SÄTT IGÅNG I EN BRF
eller KOOP.HR: Fören.

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.



MELLANHÄNDER!



Bostadsrätt.
"För säljningsentreprenörs-byggherre"

Några slutsatser

- Byggemenskap enligt det nyss beskrivna, *”så funkade HSB på 1920- talet” (och Riksbyggen på 1940- 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 tryggt och tillgängligt på gamla dar:

- Då kan vi skjuta upp hemtjänsten i minst 1 – 2½år
 - Då kan vi skjuta upp särskilt boendet i minst 1 – 2½ år

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

Tänk dig ett seniorhus med 20 lgh

Dit flyttar 36 st. 70-plussare, som bor i huset i genomsnitt 16 år – du slipper ensamheten och håller dig friskare
Av dessa dör 20 st. utan att ha belastat kommunens omsorg.

- 10 st. skjuter upp sin debut i hemtjänsten med 1,5 år.
- Av dessa skjuter 6 st. upp sin debut i hemtjänst + 1,5 år.
- Varav 4 pers. uppskjuter sin debut i *särskilt boende* i 1,5 år

Det innebär en besparing för samhället med 14,5 milj. kr under 16 år. Vilket innebär 900 000kr per år i ett seniorhus

SPF seniorerna anser att det är
nödvändigt med moraliskt stöd,
uppmuntran, markanvisning mm.
från kommunen till enskildas initiativ
”det är bra för ALLA”.

**OCH ÅTER.... glöm inte, det är
jättelönsamt för kommunen**

Passar inte flervåningshus kan man bygga som i en by



Eller som här, i Nättraby, kring en större gammal mangårdsbyggnad

Foto:Karlskrona kommun

Men även vi seniorer vinner på det - nämligen många bra år i social gemenskap.
Ensamhet är ett gissel på äldre dar.



Boendepolitiskt program inför SPFseniorernas kongress 2020

1. Kommunal planering och "äldrevänlighet"
2. Inlåsnings effekter av reavinstbeskattning *)
3. Bostadstillägget ska årligen höjas med index
4. Bostadsbyggande även på våra landsbygder
5. Investeringsstöd till gemensamhetslokal i ett seniorhus
6. Rekordårens bostäder byggs "om-, till- & på" och hissar installeras måttfull hyreshöjning.

*) Förslag den 27 nov. om höjt tak för uppskov vid bostadsförsäljningar på remiss från finansdepartementet