



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -01- 20	
Dnr	Rnr

2014-01-20

Tjänsteskrivelse

Kontor

Kommunstyrelsens
kontor

Handläggare

Albin Lindström
076-648 25 07
albin.lindstrom@sodertalje.se

Kommunstyrelsen

Boende för äldre – en analys och kartläggning

KS 12/246

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav den 15 juni 2012 stadsdirektören i uppdrag att genomföra en analys av boende anpassat för äldre och återkomma med resultat, slutsatser och förslag. Kommunstyrelsen föreslås besluta enligt de tre punkterna nedan.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens kontors tjänsteskrivelse den 20 januari 2014

Kommunstyrelsens kontors rapport Boende för äldre – en analys och kartläggning den 20 januari 2014

Ärendet

Antalet äldre och andelen äldre i befolkningen ökar och kommer fortsätta öka framöver. De kommande 20 åren växer gruppen över 65 år från 1,8 miljoner personer idag till 2,5 miljoner 2033. Det är en i stor utsträckningen friskare och mer välutbildad äldregrupp än tidigare som även kommer att ha bättre ekonomiska förutsättningar. Detta ställer nya krav på kommunen att kunna leva upp till de behov och den efterfrågan som gruppen äldre har.

Idag bor de flesta äldre i bostads- och hyresrätter följt av villor. Många äldre bor i lägenheter och hus som är dåligt anpassade för deras behov. Så ser det ut nationellt men även i Södertälje kommun. Lokala faktorer som påverkar förutsättningarna i just Södertälje är bland annat antalet äldre, in- och utflyttningen, inkomstnivåerna och andelen personer med utländsk bakgrund.

I framtiden vill de flesta kunna bo kvar i den egna lägenheten så länge som möjligt. Detta ställer krav på tillgänglighet och anpassning så väl som en god stadsplanering och ett gott utbud av tillgängliga och anpassade bostäder. För dem som önskar extra trygghet och gemenskap bör senior- och trygghetsboenden samt olika former av kooperativ finnas som alternativ.

Det finns flera stora hinder som påverkar äldres boende. Höga byggkostnader och därigenom höga hyror, dålig tillgänglighet i gamla bostäder och en otydlighet i ansvarsfördelningen i denna fråga. Kommunen kan på olika sätt arbeta med dessa hinder och på så vis möjliggöra en variation i utbudet av bostäder för gruppen äldre.

Analysen har lett fram till ett antal åtgärdsförslag varav vissa innebär ytterligare utredning, andra åtgärder kan genomföras mer eller mindre enkelt.

1. Inriktningen för äldreboende i översiktsplanen bekräftas
2. Nuvarande boendepå plan för äldreomsorgen på kort sikt, är adekvat
3. Kommunen bör möjliggöra kvarboende för de äldre som önskar det
4. Behovet av fler senior- och trygghetsboenden bör utredas
5. Möjligheten att på sikt omvandla vård- och omsorgsboende till trygghetsboende bör utredas
6. Kommunen behöver särskilt utreda hur man bör styra och stimulera frambyggnation som skapar en variation av olika boendeformer för den äldre målgruppen
7. Telge Bostäder bör arbeta strategiskt med att bygga billigare bostäder för äldre
8. Framtida syn på boendebehoven hos personer med utländsk bakgrund bör utredas
9. Ansvarskedjan för äldres boende bör förtydligas
10. Uppmuntra äldre att i god tid börja fundera på sitt kommande boende
11. Kommunen bör ta ett samlat ansvar för att informera om äldres boendeval
12. Telge Bostäder bör fortsätta inventeringen av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet
13. Kommunen bör utveckla både nya och befintliga mötesplatser för äldre i bostadsområden.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Det vidare arbetet med förslag i rapporten, innebär framförallt internt arbete med personalresurser från kontor och bolag. Några direkta ekonomiska konsekvenser som kräver finansiering utöver ordinarie nämndbidrag och budget, bedöms inte vara nödvändigt i det korta perspektivet. På längre sikt kan det däremot uppkomma konkreta åtgärder som blir föremål för hantering i framtida Mål-och Budgetprocesser.

Kommunstyrelsens kontors förslag till kommunstyrelsen:

1. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt Stadsdirektören att tas fram en långsiktig strategi där punkterna 4-8 i utredningen ingår. Strategin ska presenteras senast i december 2016.
2. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt Stadsdirektören att ta fram ett förslag på hur insatser enligt punkt 9-11+13 ske genomföras. Förslaget ska presenteras i oktober 2014.
3. Kommunstyrelsen beslutar uppmana Telge AB att utöka kartläggning av tillgängligheten i kommunens bostadsbestånd enligt punkt 12.



Martin Andrae
Stadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
Akten*



Boende för äldre

– en analys och kartläggning

Datum: 2014-01-20

Handläggare: Albin Lindström, enheten för utredning och hållbarhet

Diarienummer: KS 12/246

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. RESULTAT, SLUTSATSER OCH FÖRSLAG.....	3
2. BAKGRUND.....	4
2.1 Inledning	4
2.2 Uppdrag från kommunstyrelsen.....	4
2.3 Arbetssätt	5
3. BOENDE FÖR ÄLDRE - EN HISTORISK TILLBAKABLICK.....	5
4. BOENDEFORMER OCH BEGREPP	6
4.1 En åtskillnad mellan ordinärt och särskilt boende	7
4.2 Seniorbostäder.....	8
4.3 Trygghetsbostäder.....	8
4.4 Särskilt boende eller vård- och omsorgsboende	9
5. DAGENS OCH MORGONDAGENS ÄLDRE.....	12
5.1 Allmän befolkningsutveckling.....	12
5.2 Befolkningsutvecklingen i Södertälje	12
5.3 In- och utflyttning i Södertälje	14
5.4 Inkomstnivåer	15
5.5 Personer med utländsk bakgrund	16
6. VAD EFTERFRÅGAR DE ÄLDRE SJÄLVA?	17
7. TILLGÄNGLIGHET I KOMMUNENS BOSTADSBESTÅND.....	20
8. PLANERING FRAMÅT – AKTUELLA PROJEKT.....	22
8.1 Det ordinarie bostadsbeståndet	22
8.2 Senior- och trygghetsboenden.....	22
8.3 Planering av vård- och omsorgsboende	22
9. ÖVERSIKTSPLANEN – EN GOD GRUND INFÖR FRAMTIDEN	23
10. FAKTORER SOM PÅVERKAR FRAMTIDA BOENDE FÖR ÄLDRE.....	24
10.1 Det äldre bostadsbeståndet.....	24
10.2 Ansvar i kedjan	25
10.3 Brist på bostäder – höga byggkostnader	25
10.4 Kostnader för boende - äldres ekonomi	26
11. HUR KAN KOMMUNEN STÖDJA TILLKOMSTEN AV BRA BOENDE FÖR ÄLDRE	27
12. SLUTSATSER	28

Sammanfattning

Antalet äldre och andelen äldre i befolkningen ökar och kommer fortsätta öka framöver. De kommande 20 åren växer gruppen över 65 år från 1,8 miljoner personer idag till 2,5 miljoner 2033. Det är en i stor utsträckningen friskare och mer välutbildad äldregrupp än tidigare som även kommer att ha bättre ekonomiska förutsättningar. Detta ställer nya krav på kommunen att kunna leva upp till de behov och den efterfrågan som gruppen äldre har.

Idag bor de flesta äldre i bostads- och hyresrätter följt av villor. Många äldre bor i lägenheter och hus som är dåligt anpassade för deras behov. Så ser det ut nationellt men även i Södertälje kommun. Lokala faktorer som påverkar förutsättningarna i just Södertälje är bland annat antalet äldre, in- och utflyttningen, inkomstnivåerna och andelen personer med utländsk bakgrund.

I framtiden vill de flesta kunna bo kvar i den egna lägenheten så länge som möjligt. Detta ställer krav på tillgänglighet och anpassning så väl som en god stadsplanering och ett gott utbud av tillgängliga och anpassade bostäder. För dem som önskar extra trygghet och gemenskap bör senior- och trygghetsboenden samt olika former av kooperativ finnas som alternativ.

Det finns flera stora hinder som påverkar äldres boende. Höga byggkostnader och därigenom höga hyror, dålig tillgänglighet i gamla bostäder och en otydlighet i ansvarsfördelningen i denna fråga. Kommunen kan på olika sätt arbeta med dessa hinder och på så vis möjliggöra en variation i utbudet av bostäder för gruppen äldre.

Analysen har lett fram till ett antal åtgärdsförslag varav vissa innebär ytterligare utredning, andra åtgärder kan genomföras mer eller mindre enkelt.

1. RESULTAT, SLUTSATSER OCH FÖRSLAG

Analysen leder till följande slutsatser för Södertäljes framtida inriktning på äldres boende:

1. Inriktningen för äldreboende i översiktsplanen bekräftas
2. Nuvarande boendepplan för äldreomsorgen på kort sikt, är adekvat
3. Kommunen bör möjliggöra kvarboende för de äldre som önskar det
4. Behovet av fler senior- och trygghetsboenden bör utredas
5. Möjligheten att på sikt omvandla vård- och omsorgsboende till trygghetsboende bör utredas
6. Kommunen behöver särskilt utreda hur man bör styra och stimulera fram byggnation som skapar en variation av olika boendeformer för den äldre målgruppen
7. Telge Bostäder bör arbeta strategiskt med att bygga billigare bostäder för äldre
8. Framtida syn på boendebestånd hos personer med utländsk bakgrund bör utredas

9. Ansvarskedjan för äldres boende bör förtydligas
10. Uppmuntra äldre att i god tid börja fundera på sitt kommande boende
11. Kommunen bör ta ett samlat ansvar för att informera om äldres boendeval
12. Telge Bostäder bör fortsätta inventeringen av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet
13. Kommunen bör utveckla både nya och befintliga mötesplatser för äldre i bostadsområden.

2. BAKGRUND

2.1 Inledning

Hur framtidens äldre vill och väljer att bo kommer att ha en stor betydelse för bostadsförsörjningen framöver. Det är en i stor utsträckning friskare och mer välutbildad äldregrupp än tidigare som även kommer att ha bättre ekonomiska förutsättningar. Detta kommer med största sannolikhet leda till en mer differentierad bostadsefterfrågan. Det handlar dels att kunna bo kvar hemma i den utsträckning och så länge som man önskar, om boendeformer som senior- och trygghetsboende, men även i ett senare skede, vård- och omsorgsboende.

När antalet äldre ökar så ökar även kommunernas försörjningsbörda. Genom framförhållning och kloka beslut i viktiga vägval, kan efterfrågan bättre mötas, men även kommunens kostnader påverkas positivt. Kommunens nyligen antagna översiktsplan går hand i hand med dessa tankar och sätter den strategiska planeringen för bostadsbyggandet under de kommande åren.

2.2 Uppdrag från kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen gav stadsdirektören i uppdrag att genomföra en analys av behovet av anpassat boende för äldre. I uppdraget anges att det behövs ett omtag i frågan. Stadsdirektören fick i uppdrag att och återkomma med resultat, slutsatser och förslag i december 2013. I uppdraget med ett långsiktigt perspektiv på 20 år ingår en efterfrågeanalys med de äldres behov och önskemål.

I mål och budget 2014-2016 står det: Behovet av olika boendeformer ökar i takt med att allt fler blir äldre, därför är det av vikt att alternativa boendeformer för äldre planeras och genomförs. Med den pågående utredningen om *Behovet av boende anpassat för äldre* som utgångspunkt ska det under perioden tas fram en långsiktig plan eller strategi för boende för kommunens växande andel äldre.

Denna inventering och analys ska ge en bättre bild av de förutsättningar och möjligheter vi har för att uppnå det övergripande målet om en bättre livsmiljö för äldre genom ett varierat och ändamålsenligt utbud av bostäder.

2.3 Arbetssätt

Arbetet med analysen har på stadsdirektörens uppdrag genomförts av enheten för utredning och hållbarhet. En arbetsgrupp med representanter från social- och omsorgskontoret, samhällsbyggnadskontoret, Telge Bostäder och kommunala pensionärsrådet har bidragit med kompetens, material och synpunkter.

Den lokala efterfrågeanalysen är genomförd dels med utgångspunkt i den enkät, ”Hur äldre vill bo på äldre dar” som genomfördes av kommunala pensionärsrådet i samarbete med pensionärsföreningarna i Södertälje kommun. Behov och efterfrågan har även diskuterats med representanter från pensionärsrådet. De nationella efterfrågeanalyserna är bland annat baserade på ”Boendemiljö och livskvalitet” en enkätundersökning som genomförts av PRO i ett flertal kommuner 2012.

3. BOENDE FÖR ÄLDRE - EN HISTORISK TILLBAKABLICK

Boende för äldre har diskuterats och varit ständigt närvarande i samhällsdebatten sedan 1900-talets början. Sverige har kontinuerligt drivit ett moderniseringsprojekt, där utformning av äldreboende följt efter, eller ibland gått före, den allmänna samhällsutvecklingen. Den historiska beskrivningen illustrerar tydligt de diskussioner som länge funnits, och fortfarande finns, kring vad och vem man bygger för.

Ålderdomshemmet skapades några år in på 1900-talet och var fram till 1950-talet den enda formen av offentlig äldreomsorg i Sverige. Under 50-talet fick landstingen ansvaret för långtidssjukvården vilket avlastade ålderdomshemmet något. Under 40-talet skapades pensionärshemmen. En boendeform främst för de fattigaste som levde mest omodernt. Under 50-talet skiftade fokus från vårdhemmen till hemvården. Hemtjänsten, som startat hos Röda Korset i Uppsala spred sig och blev den vanligaste formen av äldreomsorg. Under den här tiden var vårdhemmen utsatta för hård kritik på grund av tvångsintagningar, ”andan” på hemmen som ekade av passivitet, och liten möjlighet till påverkan och självbestämmande. Mot bakgrund av detta framstod hemvården som en räddare i nöden.

De särskilda boendeformerna under 60-talet bestod av ålderdomshem, landstingens långtidssjukvård och pensionärshem. Många dementa bodde på de stora mentalsjukhusen. Långt ifrån alla fick den äldreomsorg de behövde och resterna av fattig-Sverige fanns fortfarande kvar. Som botemedel satsades det under de rekordåren på statliga lån till investeringar för sjukhem och pensionärshem, bostadsförbättringsåtgärder och statsbidrag till hemtjänsten.¹

Pensionärshemmen avvecklades och blev under 70-talet till servicehus. Med rymliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen framstod servicehusen som en modern boendeform som till skillnad från ålderdomshemmen var mer baserat på självständighet och tillgänglighet. Kritik riktades dock mot att servicehusen varken passade dem som hade möjlighet att bo kvar hemma eller dem med mer omfattande vårdbehov. Anledningen till att servicehusen ändå fylldes berodde på att många saknade bekvämligheter som hiss, varmvatten och annat som möjliggjorde ett kvarboende.²

¹ Drömmen om ålderdomshemmet - en historisk tillbakablick, PM, Sveriges kommuner och landsting

² Omvandling/avveckling av särskilt boende – har verkligen äldreboende ”försvunnit”, PM, SKL

Under 80-talet gick trenden mot mindre enheter och gruppboenden växte fram. Ofta inriktade mot demenssjuka och med en miljö som var lugn, hemliknande och med specialutbildad personal. Den rikare floran av boendeformer fick som konsekvens att boendekedjan växte. Många började i serviceboendet, flyttade därefter till ålderdomshemmet, kanske en tid i gruppboendet och till sist iväg till sjukhemmet. Under 80-talet normaliserades även äldreboendet och började mer likna en boendeform som andra. Riktlinjer och standarder avseende lägenhetsstorlekar, rätten till kokvrå, gemensamhetslokaler och liknande blev heta politiska frågor.

Med ädelreformen på 1990-talet överfördes ansvaret för äldreomsorgen från landstinget till kommunerna – i samband med detta infördes även samlingsbenämningen *särskilda boendeformer för service och omvårdnad (särskilt boende eller SÄBO)*. En konsekvens av detta blev att de som flyttade in på särskilt boende var äldre som var mer vårdkrävande, krävde mer resurser i form av personal och ofta hade demens eller demensliknande symptom. Servicehusen kom samtidigt att kritiserats allt mer då de inte längre fyllde den funktion de ursprungligen skapats för. Det vill säga att de inte längre var en funktion för de yngre pensionärerna, som då de ännu orkade ta del av gemenskapen och aktiviteterna flyttade till servicehus, eller de dementa som var i behov av en trygg boendemiljö. Istället beboddes servicehusen över tid alltmer av personer vars behov snarare var ett särskilt boende. Nu har många av servicehusen försvunnit och antingen omvandlats till särskilt boende eller seniorboenden.³

Sedan år 2000 har antalet platser i särskilt boende minskat med omkring 30 000 platser och många kommuner redovisar också tomma platser inom särskilt boende. De minskade antalet platser handlar framförallt om att fler kan och vill bo kvar längre i det egna hemmet med stöd av hemtjänst, detta tillsammans med en att vi sett en utveckling av fler senior- och trygghetsbostäder de senaste åren.⁴

4. BOENDEFORMER OCH BEGREPP

Begreppet boende för äldre tolkas på olika sätt av de flesta som funderar kring frågan. Vilka är de äldre och vad innebär termen boende egentligen? Begreppsförvirringen inom detta område är uppenbarligen stor. Detta beror bland annat på att boendeformer och dess beskrivningar förändras över tid, att vissa begrepp aldrig får fäste i folks medvetande eller att olika byggbolag profilerar sig med egna begrepp. Ofta saknas exakta definitioner av begreppen och här presenteras först och främst de vanligaste boendeformerna.

Det är viktigt att klargöra att det finns en tydlig ansvarsordning för boendehantering. Kommunen har ansvar för att tillhandahålla särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen, medan de ordinära boendeformerna som seniorboende och trygghetsboende är ett frivilligt åtagande. Även om inte kommunen har samma direkta ansvar för dessa boendeformer så finns det många fördelar, inte minst ekonomiska, i att tillhandahålla en variation av boendeformer som möjliggör en senare kontakt med äldreomsorgen och inflyttning till särskilt boende.

³ Drömmen om ålderdomshemmet - en historisk tillbakablick, PM, SKL

⁴ Omvandling/avveckling av särskilt boende – har verkligen äldreboenden "försvunnit", PM, SKL

4.1 En åtskillnad mellan ordinärt och särskilt boende

Till att börja med bör man skilja mellan ordinärt och särskilt boende. Det ordinära boendet omfattar alla boendeformer som inte kräver biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen och är inte ett kommunalt ansvar. Det vill säga boende i vanlig lägenhet, villa eller liknande, seniorboende, +55 boende och liknande. Bostäderna omfattas oftast inte av villkor men kan vara ämnade för t ex personer över en viss ålder.

Begreppet särskilt boende är inte preciserat i lag utan är sedan Ädelreformen ett samlingsnamn på de boendeformer som tidigare benämndes servicehus/servicelägenhet, ålderdomshem, gruppboende för dementa och sjukhem. Kommunen har genom socialtjänstlagen ett krav att tillhandahålla särskilt boende för de som bedöms ha detta behov. Även platser för korttidsvård och korttidsboenden betraktas som särskilt boende. Särskilt boende kräver att den boende har fått ett biståndsbedömt behov prövat av kommunen enligt socialtjänstlagen. Biståndsbedömningen avser behov av tillsyn eller att kravet på trygghet och säkerhet inte längre kan tillgodoses i det egna, ordinarie boendet.⁵

Inriktningen för äldreomsorgen är att medverka till att det fungerar bra att bo kvar i den egna bostaden så länge det är möjligt. För att stödja kvarboendet finns olika verksamheter. Exempel på olika aktiviteter är:

Fixarservice

Fixarservice vänder sig till alla över 65 år och som behöver praktisk hjälp i hemmet. Syftet är att förebygga fall och andra olycksrisker. Servicen utförs av en vaktmästare som är anställd inom äldreomsorgen.

Social dagverksamhet

Den sociala dagverksamheten kallad Åsen, är en biståndsbedömd verksamhet som vänder sig till personer som bor kvar i egna hemmet, men som av fysiska, psykiska eller sociala skäl är i behov av aktivitet och gemenskap. I biståndbeslutet ingår turbundna resor som är en kommunal kostnad.

Mötesplatser

I Södertälje finns idag 10 mötesplatser där aktiviteter anordnas tillsammans med frivilliga. Mötesplatserna vänder sig till personer över 65 år som vill umgås och delta i olika aktiviteter

Anhörigcenter

Anhörigcenter erbjuder stöd för att stärka anhöriga/närstående till någon som är långvarigt sjuk, äldre eller har en funktionsnedsättning.

⁵ Bo bra hela livet, slutbetänkande från Äldreboendedelegationen, 2008

4.2 Seniorbostäder

Seniorbostäder definieras av äldreboendedelegationen som bostäder som inte omfattas av särlagstiftning och är avsedda för personer över en viss ålder. Dessa bostäder har ökat mycket de senaste åren och har fått en rad benämningar. Plusboenden, 55+ boenden, bogemenskaper, trivselhus och kooperativ är några av dessa benämningar. De olika benämningarna kommer med stor sannolikhet att finnas kvar, om inte annat så för att olika fastighetsbolag ska kunna profilera sig på marknaden. Seniorbostäder fungerar som ett samlingsbegrepp för denna typ av bostäder som ofta har möjligheter till gemensam social samvaro genom till exempel gemensamhetslokaler. Tillgänglighetsnivån i seniorbostäder varierar. Vissa bostäder är byggda med en fysisk tillgänglighet som går över vad de gällande byggreglerna kräver medan andra har en normal tillgänglighetsnivå. Det finns däremot inga specifika krav på seniorbostäder gällande tillgänglighet utöver den normala nivån.

Den seniorboendeform som diskuterats mest är 55+ boenden. Det finns ingen egentlig definition av denna boendeform. I huvudsak handlar det om bostadsrätter i storstädernas utkanter riktade mot en äldre målgrupp. De flesta som flyttar till dessa är mellan 65-75, har ofta sålt sin villa och efterfrågar ett tillgängligt och bekvämare boende. Bygg- och produktionskostnaden för dessa bostäder är ofta hög vilket innebär att 55+-boenden återfinns främst i större kommuner där det finns en tillräckligt stor efterfrågan. Ofta ligger boendena med en god tillgång till kommunikationer och service. Marknaden domineras av ett fåtal större aktörer som ofta arbetar med att erbjuda färdiga koncept.

Idag finns det 300 seniorbostäder runt om i Södertälje kommun. De är fördelade enligt följande:

- Telgehusvägen i Bergvik (128 lägenheter)
- Karlslundsgatan (126 lägenheter)
- Porslinsvägen i Lina (48 lägenheter)
- Storgatan i Järna (27 lägenheter)

Övriga seniorlägenheter i kommunen är spridda i fastighetsbeståndet. Det finns en gemensam kö till senior- och trygghetsboende där det idag står 1 826 personer i kö.

4.3 Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en ny boendeform som kan beskrivas som en mellanform mellan seniorbostäder och särskilt boende. Det finns ett behov hos de äldre som känner sig otrygga, oroliga och ensamma i sin nuvarande bostad men som inte bedöms ha det behov som krävs för särskilt boende. Trygghetsbostäder regleras inte i socialtjänstlagen och det finns idag inte heller någon lagstadgad skyldighet för kommunen att inrätta den typen av bostäder. Att inrätta trygghetsbostäder är därmed ett frivilligt åtagande för kommunen och faller närmast inom ramen för kommunernas allmänna kompetens som regleras i kommunallagen.⁶ I lagen om särskilt investeringsstöd till äldreboenden återfinns dock en definition av trygghetsbostäder:

⁶ Bo bra hela livet, slutbetänkande från Äldreboendedelegationen, 2008

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

- Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider.
- Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av en person som har fyllt 70 år, makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år eller efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden, om dödsfallet har inträffat efter att bidrag beviljats.
- Den fysiska tillgängligheten bör vara mycket god i trygghetsbostäderna.
- Det bör även finnas en gemensamhetslokal och möjlighet till gemensamma måltider.

I nuläget finns det i Södertälje kommun 11 platser på Morkullans seniorboende som har upprustats till den standard som krävs för trygghetsboende. Efterfrågan på ombyggda trygghetslägenheter har enligt Telge Bostäder varit lägre än förväntat.

4.4 Särskilt boende eller vård- och omsorgsboende

Äldreboendedelegationen föreslog i sitt slutbetänkande att särskilt boende bör ersättas med begreppet vård- och omsorgsboende. Särskilt boende har aldrig slagit igenom som begrepp hos allmänheten och vård- och omsorgsboende anses mer heltäckande som begrepp. Någon förändring av begreppet i lagstiftningen (socialtjänstlagen) har dock inte skett och det är alltså fortfarande särskilt boende som används. I Södertälje använder vi begreppet vård- och omsorgsboende beträffande det särskilda boendet och därför används det härnäst i denna utredning.⁷

Rätten till vård- och omsorgsboende styrs av ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. I lagens 5 kap § 5 framgår det att kommunen ska *verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.*

I Södertälje kommun finns tio vård- och omsorgsboenden. De olika enheterna är spridda över kommunen, både på landsbygden och i centralorten. Enheterna är uppdelade för att kunna möta olika omsorgsbehov och alla boenden kan ta emot varje omsorgstagare oavsett kön, etnicitet, religion, politisk åskådning, funktionsnedsättning eller sexuell läggning.

⁷ Bo bra hela livet, slutbetänkande från Äldreboendedelegationen, 2008

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Antal lägenheter i vård- och omsorgsboende		
Namn	Antal lägenheter 2012-01-01	Antal lägenheter 2013-01-01
Glasberga vård- och omsorgsboende	--	64
Heijkensköldska gården	68	68
Lillängen	30	30
Ljungbacken	60	60
Mariekällgården	97	97
Oxbackshemmet och Cederströmska gården	69	69
Slättergården	36	--
Solgläntan	24	--
Tallhöjden	57	57
Wijbacken	25	25
Summa	466	470

I samband med att Glasberga vård- och omsorgsboende var klart för inflyttning ökade antalet lägenheter för permanent boende netto med 22 stycken. Till detta kommer korttidsplatser som i mars 2013 var 30 platser.

Vård- och omsorgsboendet Solgläntan har från mitten av mars 2013 ingen verksamhet utan den enda kostnaden är lokalkostnaden. Under 2014 och 2015 ska Mariekällgårdens vård- och omsorgsboende renoveras/upprustas. Renoveringen är föranledd av att Arbetsmiljöverket har utfärdat föreläggande på grund av att toaletter/hygienutrymmen inte uppfyller verkets normer. Entvå bostadsgrupper (18-24 lägenheter) i taget kommer att renoveras. Under denna tid kommer lägenheterna på Solgläntan att behövas för evakuering.

Arbetsmiljöverket har genomfört en inspektion på Cederströmska gården som har 21 lägenheter. Toaletter/hygienutrymmen är små och boendet kommer att avvecklas senast den 30 september 2015. I och med detta kommer brukarna att flytta till 18 lägenheter som öppnas på Solgläntan.

I kommunen finns 12 lägenheter som kan användas till boende för gifta eller sammanboende par. Lägenheterna finns på Glasberga vård- och omsorgsboende (fyra lägenheter), Oxbackshemmet/-Cederströmska gården (sex lägenheter), Mariekällgården (en lägenhet) och Lillängen (en lägenhet). Dessa lägenheter ska användas när den enskilde fått beslut enligt 4:1b § SoL.

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Följande bild illustrerar på ett tydligt sätt skillnaden mellan de olika aktuella boendeformerna.

	SENIORBOENDE	TRYGGHETSBOENDE	VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE
KORT BESKRIVNING	För den som vill leva precis som i vilken annan bostad som helst, men som prioriterar funktionalitet och tillgänglighet i boende och närmiljö.	För den som vill bo med möjlighet till gemenskap med andra och med tillgång till servicepersonal. Tanken är att skapa en social och trygg miljö.	För den som behöver tillgång till vård och omsorg dygnet runt.
KOMMUNALT KRAV PÅ ATT INRÄTTA BOENDE	Nej	Nej	Ja
ANDRA BENÄMNINGAR	Plusboenden Bogemenskaper Trivselhus Livsstilsboenden Kooperativ 55, 60 och 65+boende		Äldreboende Särskilt boende Ålderdomshem Demensboende Omsorgsboende Omvårdnadsboende Vårdboende Sjukhem
ALDERSGRÄNS	55-70 (åldersgränsen varierar)	70 (åldersgränsen varierar)	Behovsstyrt
SERVICE OCH OMVÅRDNAD	Inget krav. Möjlighet att ansöka om hemtjänst och hemsjukvård hos kommunen (biståndsbeslut).	Inget krav. Möjlighet att ansöka om hemtjänst och hemsjukvård hos kommunen (biståndsbeslut).	Service, personlig omvårdnad och sjukvård ingår i boendeformen
GEMENSAMHETS-UTRYMMEN	Inget krav	Ja	Ja
SOCIAL SAMVARO OCH AKTIVITETER	Inget krav	Ja	Ja
BOENDE-ANPASSNING	Inget krav, möjlighet att ansöka om boendeanpassning hos kommunen	Ja	Ja
TRYGGHETSLARM	Inget krav. Möjlighet att ansöka om trygghetslarm hos kommunen	Inget krav. Möjlighet att ansöka om trygghetslarm hos kommunen	Ja
KOMMUNALT BESLUT KRÄVS	Nej	Nej	Ja
BOSTADSTYP	Hyresrätt, bostadsrätt, villa/ radhus eller kooperativ hyresrätt	Hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt	Hyresrätt

5. DAGENS OCH MORGONDAGENS ÄLDRE

5.1 Allmän befolkningsutveckling

Andelen äldre kommer att öka kraftigt då 40-talistgenerationen går i pension. I Sverige finns idag omkring 1,8 miljoner personer över 65 år⁸. År 2023 har de ökat till nära 2,2 miljoner och om tjugo år, 2033, finns i Sverige nästan 2,5 miljoner personer över 65 år.

När 40-talisterna och hela rekordgenerationen fram till att de som är födda 1955 blir pensionärer sker fler förändringar utöver att de blir många. De har också en politisk och ekonomisk makt. I valet hösten 2014 är 20,5 procent av de röstberättigade över 65 år. Den andelen kommer att öka framöver inför varje val. De äldre har ekonomisk makt och äger mer än en tredjedel av alla tillgångar i Sverige. De som är över 50 år äger 72 procent av tillgångarna. 40-talisterna har sett samhället förändrats och till stor del medverkat till utvecklingen sedan ett antal decennier tillbaka.⁹

5.2 Befolkningsutvecklingen i Södertälje

Andelen av befolkningen som är över 65 år är lägre i Södertälje i jämfört med genomsnittet i riket, omkring 16 procent i Södertälje och 19 procent i riket. Södertälje ligger dock i nivå med övriga länet. I december 2012 fanns det 14 132 personer över 65 år. Antalet över 80 var 3 437. Även andelen som bor i särskilt boende är lägre än på många andra platser. Bara 3 procent av dem över 65 och 11 procent av dem över 80 bor i särskilt boende, för riket gäller 5 och 14 procent. Avseende andelen över 65 som är beviljade hemtjänst ligger Södertälje i nivå med riket.¹⁰

Medellivslängden i Södertälje är lägre än i länet, riket och flera jämförbara kommuner i regionen. En anledning till detta är att Södertälje länge varit en utpräglad arbetarstad och både utbildningsnivå samt yrke påverkar medellivslängden.¹¹

⁸ Då vi arbetar allt längre och pensionsåldern antagligen kommer att höjas innan 2033 så används "över 65 år" istället för pensionärer.

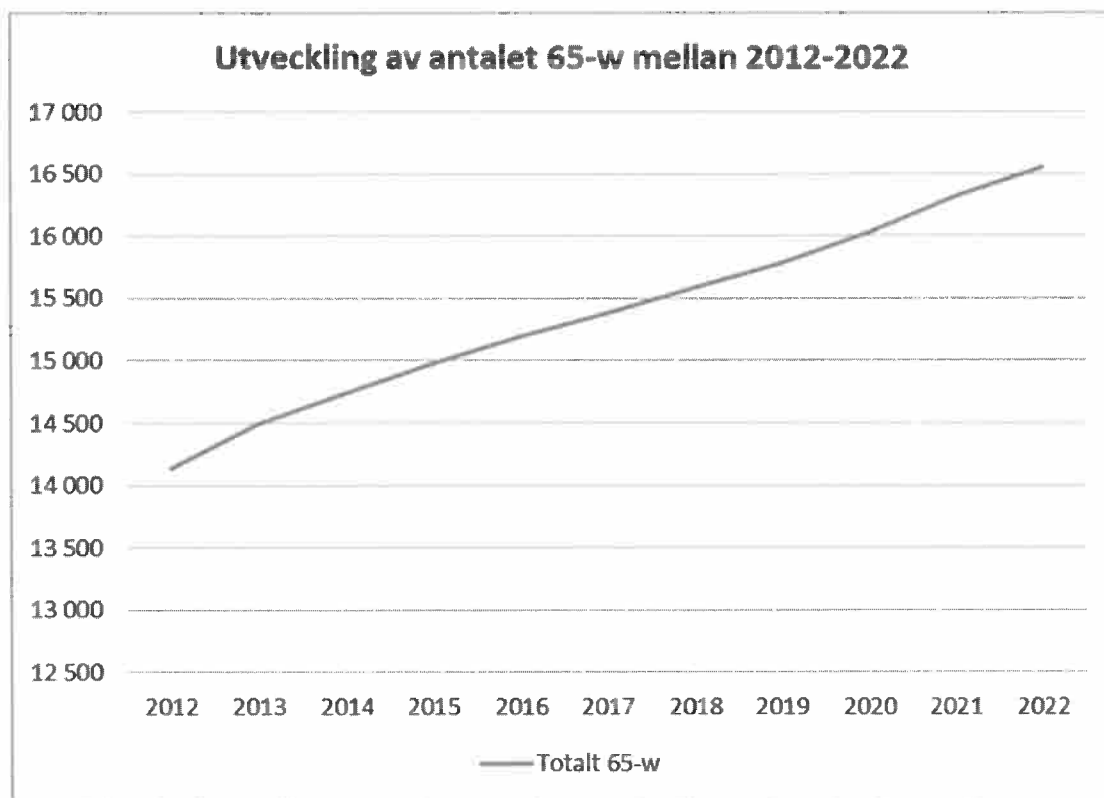
⁹ Officiell statistik, SCB

¹⁰ SCB Befpak

¹¹ Folkhälsan i översikt, Socialstyrelsen, 2009

Medellivslängd		
	Män	Kvinnor
Huddinge	79,33	83,57
Botkyrka	79,37	83,08
Salem	81,68	83,06
Stockholm	79,34	83,82
Södertälje	78,14	82,61
Nynäshamn	79,43	81,73
Stockholms län	79,84	83,93
Riket	79,52	83,43

De kommande tio åren, mellan 2013-2022 förväntas folkmängden i Södertälje öka från 89 473 till 100 863 personer. Prognoser om förväntad folkmängd på lokal nivå är mycket osäkra efter några år¹². På tio års sikt kan mycket ske som påverkar folkmängden i kommunen. Den prognostiserade befolkningsutvecklingen visar dock att antalet personer över 65 år ökar från 14 132 personer till 16 556, det vill säga med 2 424 personer under perioden.¹³

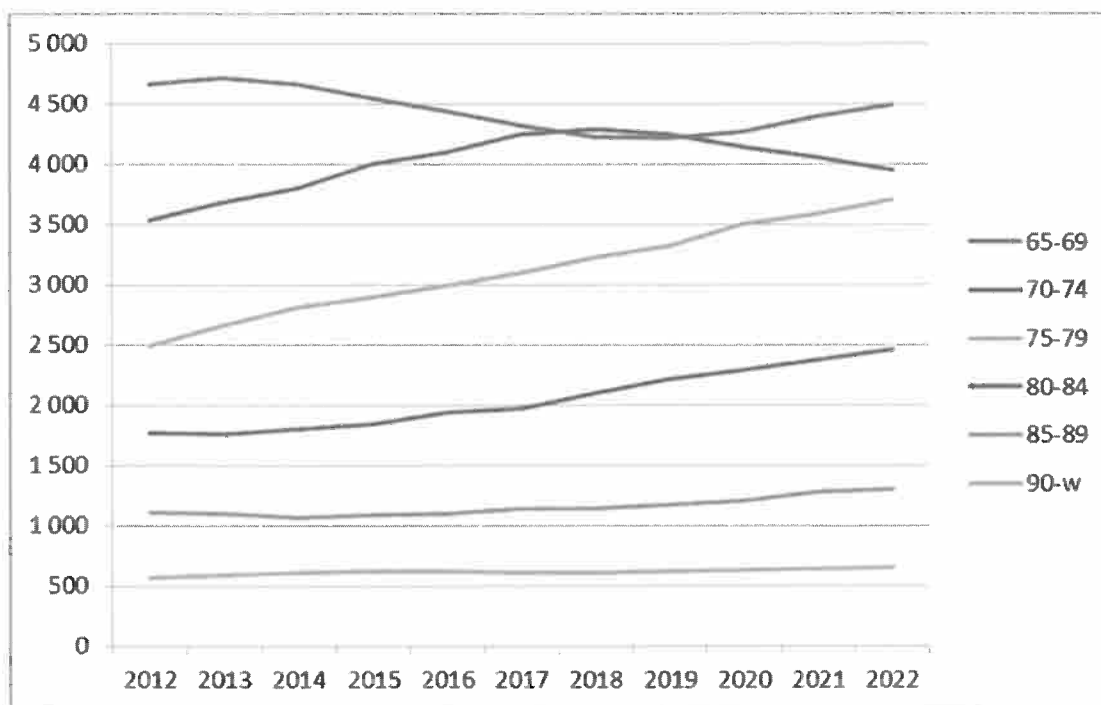


¹² Vi saknar möjlighet att ta fram statistik längre fram än 10 år. Alla antaganden på längre sikt är mycket osäkra. Därför gör vi inga prognoser på befolkningsutvecklingen efter 2022 på kommunnivå.

¹³ SCB Befpak

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Inom gruppen ökar antalet mest mellan 75-84 år, medan antalet personer mellan 65-69 år istället minskar. Gruppen över 80 år, som vi vet är den grupp som i störst utsträckning får hjälp och stöd i form av hemtjänst eller särskilt boende, förväntas öka med 967 personer under 10-årsperioden.



5.3 In- och utflyttning i Södertälje

Något som påverkar befolkningsutvecklingen på sikt är in- och utflyttningen. Under 2012 hade kommunen ett flyttnetto bland personer över 65 år på minus 33 personer. De flesta som flyttar in kommer från övriga länet medan den största utflyttningen sker till riket i övrigt. Hur in- och utflyttningen av äldre kommer att se ut under de kommande åren beror till stor del på kommunens attraktivitet i denna grups ögon. Tillgången till bra och varierade bostäder, den upplevda tryggheten, närhet till samhällsservice och en god äldreomsorg är sådant som med stor sannolikhet bidrar till valet av Södertälje som bostadsort.¹⁴

¹⁴ SCB Befpak

In- och utflyttningar Södertälje kommun personer 65-w, 2012	
Inflyttning från utlandet	57
Inflyttning från övriga länet	96
Inflyttning från övriga riket	58
Inflyttning totalt	211
Utflyttning till utlandet	19
Utflyttning till övriga länet	74
Utflyttning till övriga riket	151
Utflyttning	244
Flyttnetto	-33

5.4 Inkomstnivåer

Äldres inkomster påverkar i hög grad deras möjlighet att välja ett boende som passar. I många fall är inkomsten ett hinder för att flytta till en nyproducerad och mer tillgänglig lägenhet. Medelinkomsten i Södertälje är betydligt lägre än i övriga länet. Även i förhållande till riket är medelinkomsten låg. Med stockholmsregionens höga bygg- och hyreskostnader, samt dyra levnadsomkostnader i övrigt, blir detta ett problem.

Sammanräknad förvärvsinkomst*	
Huddinge	285 867
Botkyrka	241 977
Salem	307 446
Stockholm	311 265
Södertälje	244 135
Nynäshamn	261 787
STOCKHOLM LÄN	308 138
Riket	262 479

*Per kommun år 2011, Personer 20- år och äldre, folkbokförda i Sverige

I jämförelse med länets övriga kommuner är det enbart Botkyrka som har en lägre förvärvsinkomst än Södertälje. Medelinkomsten i länet är 308 138 kr per år vilket är omkring 64 000 kronor mer än i Södertälje.

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Pensionsinkomst (2011)					
Kön	Antal	Medelvärde tkr	Median, tkr	Index Länet=100	Index Riket=100
Kvinnor 65- år	7 466	168,2	157,5	88	100,5
Män 65- år	5 870	218,7	198,3	84,2	99,1

Pensionsinkomsten i Södertälje ligger i nivå med riket men en god bit under gemensnittet i övriga länet.

Personer 65-w med försörjningsstöd (2011)			
	Kvinnor	Män	Totalt
Andel med försörjningsstöd i riket	1,1	1,2	1,1
Andel med försörjningsstöd i länet	1,7	1,9	1,8
Andel med försörjningsstöd i kommunen	6	6,2	6,1
Antal med försörjningsstöd i kommunen	375	462	837

Andelen personer över 65 år som erhåller försörjningsstöd är betydligt högre i Södertälje än i både länet och riket. Där ligger andelen mellan 1-2 procent, medan det är över 6 procent av de äldre i Södertälje som har försörjningsstöd.¹⁵

5.5 Personer med utländsk bakgrund

I december 2012 hade 46,7 procent av befolkningen i Södertälje utländsk bakgrund. Denna andel är idag lägre bland kommunens äldre. Av Södertäljes 14 132 personer över 65 år i december 2012 var 4 304 utrikes födda. Det innebär mer än en fjärdedel av alla över 65 år. Andelen äldre med utländsk bakgrund kommer med allra största sannolikhet att öka framöver. Kommunen måste därför förbereda sig inför den förändrade efterfrågan och de nya behov som detta kan komma att medföra.¹⁶

Det finns en del forskning, både svensk och internationell, om invandrare och äldreomsorgen men få studier på äldre invandrades syn på sitt boende innan detta skede. Begreppet ”äldre invandrare” är inte helt oproblematiskt då det är svårt att veta vem eller vilka man egentligen syftar på. Är det personer som invandrat till Sverige som unga och håller på att åldras? Eller menar vi endast de som invandrat i vuxen ålder? Menar man de som kommit genom arbetskraftsinvandring eller asylsökande, eller de som kommit som anhöriginvandrare för att återförenas med sin familj?¹⁷

En av få studier som finns att tillgå på området boende för äldre är en kvalitativ studie som genomfördes av Senior Göteborg (Göteborgs Stads utvecklingscenter för äldrefrågor). Studien visade att skillnaderna mellan det som äldre invandrare efterfrågar i sitt boende inte skiljer sig i någon större utsträckning från äldre i genomsnitt. Att kunna göra sig förstådd, bo kvar hemma i en

¹⁵ SCB Inkopak

¹⁶ SCB Befpak

¹⁷ Socialstyrelsens sociala rapport, 2006

trygg och känd miljö och bo så nära sina anhöriga som möjligt är de viktigaste önskemålen bland såväl äldre invandrare som resten av befolkningen. Att kunna göra sig förstådd är dock extra viktigt för denna grupp som inte har svenska som sitt modersmål eller kanske tappar språket på äldre dagar. Detta ställer särskilda krav på kommunen framförallt i ett senare skede i möte med äldreomsorgen. Kraven kan bland annat handla om information på olika språk, språkkunskaper hos personalen i äldreomsorgen och kulturell förståelse. Vad undersökningen också visade var att äldre invandrarkvinnor ofta har ett mindre kontaktnät utanför familjen än männen.¹⁸

6. VAD EFTERFRÅGAR DE ÄLDRE SJÄLVA?

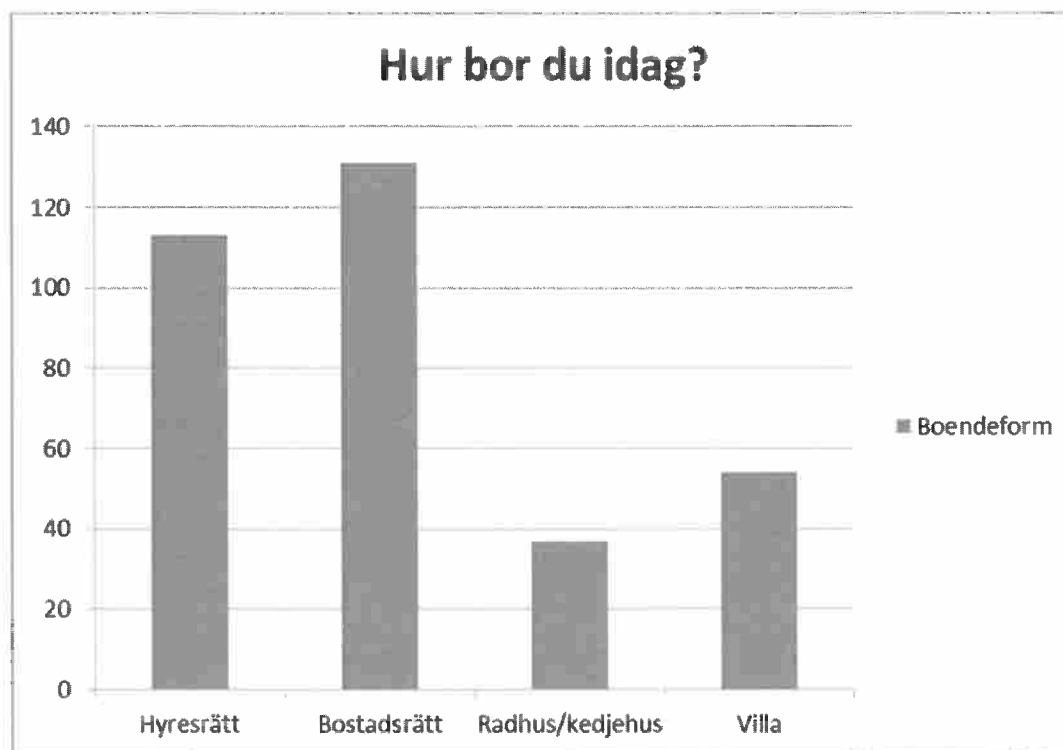
Frågan om hur äldre vill bo har inget entydigt svar. Gruppen äldre är stor och inte särskilt homogen. Åldersspannet sträcker sig från 65 år och uppåt. En pigg 65-åring som upplever sig aldrig ha mått bättre är milsvida från en multisjuk 90-åring. Gruppen talar som sagt inte med en röst och därför är det svårt att ge ett svar på frågan. Tidigare har politiker och beslutsfattare sett den äldre gruppen som mer homogen, vilket har påverkat bostadspolitiken för denna grupp.

De äldre blir fler och en mer diversifierade som grupp. Kraven, förväntningarna och efterfrågan förändras och blir mer omfattande. I detta kapitel analyseras behovet och efterfrågan av olika former av boende hos gruppen äldre.

År 2012 genomfördes en enkätundersökning kallad "Hur äldre vill bo på äldre dar" av kommunala pensionärsrådet i samarbete med pensionärsföreningarna i Södertälje (SPF Holmfast, SPF Östertälje samt PRO Mörkö). Undersökningen gav 384 svar på hur äldre bor idag och hur de vill bo i framtiden.

De flesta bor idag i hyresrätt eller bostadsrätt följt av villa eller radhus/kedjehus. Om många äldres önskemål om att kunna bo kvar hemma ska kunna tillgodoses, är det viktigt att deras boende är anpassat eller kan anpassas för detta ändamål.

¹⁸ Äldre invandrare & framtidens boende - en intervjustudie, 2009



Det är tydligt att många så länge det är möjligt vill bo kvar hemma i den egna bostaden. Detta stämmer väl överens med den allmänna trenden och resultaten i andra undersökningar. Föreningen aktiv senior uppskattade vid årsskiftet 2012/2013 antalet senior- och trygghetsbostäder till 33 000. Antalet personer i Sverige över 65 år var vid samma tid omkring 1,8 miljoner vilket motsvarar omkring 19 procent av befolkningen, antalet personer över 80 år var nästan 500 000.¹⁹

Något som även blir tydligt i undersökningen är att många äldre i Södertälje har en önskan att få bo i servicehus av den tidigare modellen med en hög grad av tillgänglighet, trygghet och närhet till omvårdnadspersonal i huset. Som tidigare beskrivits så har denna boendeform till stor del avvecklats och boendena har ofta övergått till vård- och omsorgsboende eller seniorboende, så även i Södertälje. Trygghetsboende har delvis uppstått som en konsekvens av att det saknades en mellanform. Om få personer i undersökningen har valt trygghetsboende på grund av att boendeformen inte passar deras behov eller om det handlar om okunskap/osäkerhet inför vad denna nya boendeform innebär, är svårt att avgöra. Den heldygnsomsorg som fanns i servicehusen gav säkerligen en trygghet som många upplever saknas i andra boendeformer. Inom både trygghetsboende och servicehus har de flesta angett att flerbostadshus är att föredra framför radhus/kedjehus. Inom alternativet seniorboende föredrar de flesta +65 före +55-boenden.

Särskilt boende (vård- och omsorgsboende) med möjlighet till parboende har 35 personer valt. Sedan enkätundersökningen genomfördes har rätten till parboende lagstadgats och är därmed möjlig även i Södertälje kommun. Den problematik som uppstår när ena partnern avlider och efterlämnar efter sig en maka/make som saknar biståndsbeslut har i Södertälje lösts genom att detta villkoras i hyreskontraktet. Då det inträffar ska den efterlevande erbjudas en annan bostad i Telge Bostäders bestånd.

¹⁹ Bo bra på äldre dar, Hjälpmedelsinstitutet, 2012

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Gällande placering av ett ospecificerat äldreboende efterfrågar många närheten till samhälls-service. Detta har även hjälpmedelsinstitutets slutrapport av regeringsprogrammet ”Bo bra på äldre dar” konstaterat vara något som ofta värderas högt i olika undersökningar där äldre får berätta vad de tycker är viktigt i sitt boende. När PRO frågade 4 465 pensionärer i vitt skilda kommuner som Haparanda, Storuman, Ragunda, Karlstad, Kalmar och Varberg om vad som är viktigt i boendemiljön som stöd för att hålla kvar aktivitet och kvalité i vardagen, hamnade närheten till dagligvaruhandel högst upp på listan, följt av närhet till primärvård/vårdcentral, tillgängliga utemiljöer och närhet till kommunikationer. Närheten till samhälls-service av detta slag specificeras även som viktig i Södertälje kommuns nyantagna översiktsplan.

Äldrekooperativ har också flera angetts som ett intressant alternativ. Denna boendeform där äldre går ihop och tillsammans driver sitt boende i kooperativ form blir allt vanligare och finns bland annat på många ställen i Danmark. Boendeformen har många fördelar, inte minst då det höga engagemanget från de äldre själva leder till att man håller sig aktiv längre. Det leder till en högre livskvalitet, men även till att tiden innan kommunen kan behöva gå in med hemtjänst eller andra stödinsatser senareläggs.



7. TILLGÄNGLIGHET I KOMMUNENS BOSTADSBESTÅND

Vi går allt mer från olika former av kategori-boenden mot ökade möjligheter att bo kvar så länge man önskar i sitt eget boende. Denna trend kommer med största sannolikhet att hålla i sig och möjliggöras i allt högre grad genom de mer tillgängliga bostäder som byggts de senaste 20-30 åren. Det äldre bostadsbeståndet lämpar sig mindre bra i kvarboendesynpunkt på grund av trånga badrum och brist på hissar. Upprustning och ombyggnationer är i många fall möjliga men är samtidigt en kostnadsfråga för bostadsbolagen.

Socialstyrelsen uppskattade 2007 att i åldersgruppen 80+ bodde 50 procent av männen och 44 procent av kvinnorna i lägenheter som inte låg på bottenvåningen och där det saknades hiss till den våning där de bodde.²⁰ De flesta äldre i Södertälje återfinns i områdena Östertälje, Västertälje, Tveta samt Järna. Som vi såg ovan bor de flesta i hyresrätt eller bostadsrätt.

Folkmängd, Hela kommunen den 31 dec 2012			
	65-79	80-w	Totalt
Östertälje	2852	1055	22755
Västertälje	3373	1150	28505
Tveta	2214	737	20608
Järna	1186	286	9083
Hölö-Mörkö	414	92	3595
Vårdinge	219	39	1979
Enhörna	422	78	2715
Rest	15	0	233
Hela kommunen	10695	3437	89473

Möjligheten till kvarboende skiljer sig markant mellan nybyggda lägenheter och hus jämfört med äldre. Delar av bostadsbeståndet i Södertälje är gammalt och svårt att tillgänglighetsanpassa med exempelvis hiss och större badrum/toaletter. Detta är viktiga aspekter om man vill möjliggöra ett kvarboende. De områden som Telge Bostäder bedömer är sämst ur tillgänglighetssynpunkt (i Telges bostadsbestånd) och svårast att åtgärda, är bostäderna i Grusåsen, delar av Rosenlund, delar av Viksängen samt Järna, Mölnbo samt vissa fastigheter i Hölö. De bostäder och bostadsområden som inte tillhör Telge Bostäders bestånd är svårare att ge en rättvis bild av i relation till tillgängligheten. För att ge en kvalificerad bild av situationen i dessa områden behöver även fler bostadsbolag genomföra inventeringar av tillgängligheten.

²⁰ Äldres boende idag och i framtiden, PRO, 2013

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Åldersdemografi fördelat på stadsdelar i Telge Bostäders fastighetsbestånd					
Stadsdel	Samtliga	65-79 år	80- w	65- w i %	Hissar
Bergvik	773	159	10	22%	Ja
Brunnsäng	646	58	23	12%	Nej
Bårstaberget	900	193	89	31%	Delvis
Centrum	1625	171	60	14%	Delvis
Fornhöjden	2030	142	47	9%	Ja
Geneta Höghus	1381	196	52	18%	Ja
Genetafältet radhus	890	141	30	19%	Nej
Grusåsen	1656	146	71	13%	Delvis
Järna tätort	1641	258	87	21%	Delvis
Karlhov	540	41	14	10%	Nej
Lina	788	87	30	15%	Ja
Ronna	1763	138	26	9%	Delvis
Rosenlund	990	122	56	18%	Delvis
Saltskog	1531	69	24	6%	Ja
Viksängen	391	31	20	13%	Delvis
Västergård	518	30	4	6%	Delvis
Blombacka	867	57	13	8%	Nej
Vårdsholmen	246	22	5	11%	Nej
Pershagen	315	44	9	17%	Delvis
Mölnbo	191	17	2	10%	Nej
Mariekälla	142	24	14	27%	Delvis
Hölö	153	19	9	10%	Nej
Totalt	19977	2165	695	15%	

Telge Bostäder har tillsammans med ett antal fastighetsägare, SABO och hjälpmedelsinstitutet tagit fram ett verktyg för inventering av tillgängligheten i fastigheter. Verktöget bygger på inventeringsmodellen TIBB och beskriver tillgängligheten/framkomligheten till och i befintliga entréer och trapphus. Verktöget består av en webbapplikation som fastighetsägare kan teckna abonnemang för. Telge Bostäder har tecknat abonnemang och gjort provinventeringar i fastighetsbeståndet som är kategoriserade som seniorboende. Fler fastigheter ska inventeras framöver.

En kommun som har arbetat mycket med tillgänglighetsfrågor kopplade till äldre är Luleå. Tillgängligheten i Luleå kommun har på ett effektivt sätt inventerats på bostadsområdesnivå med utgångspunkt i områdets tillgänglighet, servicegrad, trygghet samt tillgängligheten i flerfamiljsfastigheter.²¹

Något statligt bidrag för att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet, där de flesta äldre bor och kommer fortsätta bo, finns idag inte men har diskuterats av bland annat Äldreboendedelegationen. Ett villkor för ett sådant bidrag skulle kunna vara att kommunerna först har inventerat tillgängligheten i området.

²¹ Planering för Bostäder för äldre i Luleå, utredning, 2010

8. PLANERING FRAMÅT – AKTUELLA PROJEKT

8.1 Det ordinarie bostadsbeståndet

Det pågår ett flertal olika byggnationer i Södertälje. De bostäder som byggs idag är mycket bra lämpade för äldre med en hög grad av tillgänglighet. Ett nytt bostadsområde som t ex Lampan med 105 inflyttningsklara lägenheter under 2014 är tillgänglighetsanpassade och kan passa både ung och gammal.

8.2 Senior- och trygghetsboenden

I nuläget finns ingen planerad byggnation av senior- eller trygghetsboenden i Södertälje. Bland de markområden som Södertälje kommun avser sälja för byggnation finns ett par områden som passar för byggande av senior- eller trygghetsbostäder. I Björkmossen är kommunen positiv till att lägenheter som byggs inom kvarteret helt eller delvis byggs som seniorbostäder. Även i Skolbänken – Mölnbo med plats för ca 30 lägenheter bedöms det lämpligt att en del lägenheter anpassas för äldre personer.²² Kommunen kontaktas regelbundet av privata entreprenörer som vill bygga senior- och/eller trygghetsbostäder på den markanvisning som finns i Södertälje.

Det finns goda förutsättningar att genomföra ytterligare tillgänglighetsförbättringar i det befintliga beståndet och då i första hand där det redan finns seniorboenden på adresserna Telgehusvägen och Karlslundsgatan.

8.3 Planering av vård- och omsorgsboende

I april 2013 antogs en boendeplan för äldreomsorgen 2013-2015 av äldreomsorgsnämnden. I socialtjänstlagen finns särskilda bestämmelser om äldre i kapitel 5 §§ 4-6. I lagen fastslås att *kommunen ska planera sina insatser för äldre och inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.*

Utifrån tidigare boendeplaner och befolkningsprognosen finns det idag behov av ytterligare ett vård- och omsorgsboende med cirka 50 lägenheter 2016. I prognostiserat behov finns en osäkerhet på grund av kommunens befolkningssammansättning som ännu inte återspeglas på kommunens vård- och omsorgsboenden. Utifrån befolkningsprognosen och med kunskap om de krav på ombyggnationer som Arbetsmiljöverket ställer föreslås följande planering:

Förslag till plan för utbyggnad:

- | | |
|------|--|
| 2014 | ingen utbyggnad, Solgläntans 18 lägenheter finns kvar för att kunna fungera som buffert. Används idag som evakueringslägenheter under ombyggnationen av Mariekällgården. |
| 2016 | utbyggnad med 50 lägenheter antingen genom om- och tillbyggnad på det som tidigare var Lina sjukhem och servicehus eller med nyproduktion. Under 2015 |

²² Markanvisning i Södertälje, 2013

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

kommer 18 platser att skapas på Solgläntan som ersättning för Cederströmska gården som avvecklas.

2017-2019 ingen utbyggnad

2020-2021 nytt vård- och omsorgsboende med 40-50 lägenheter

Sammantaget innebär förslaget en utbyggnad av cirka 100 nya lägenheter i vård- och omsorgsboende till och med 2021 och en minskning med 3 platser (Cederströmska avvecklas -21 platser Solgläntan öppnar +18 platser). Nettotillskottet blir 80-85 lägenheter vilket motsvarar prognostiserat behov. Planen ska uppdateras och revideras årligen.

	Antalet lägenheter enl. utbyggnadsplan	Kommentar	Beräknat antal lägenheter enligt befolkningsprog*	Kommentar
2013	488	Befintliga	546	
2015	520	Cederströmska -21 Solgläntan +18	563	Trolig evakuering pga. ombyggn.
2021	570		607	Trolig evakuering pga. ombyggn.

* motsvarar 3,8 % av prognostiserat antal i befolkningen 65 år och äldre

9. ÖVERSIKTSPLANEN – EN GOD GRUND INFÖR FRAMTIDEN

Södertälje kommuns nyantagna översiktsplan är ett strategiskt dokument där utvecklingen av staden och landsbygden under de kommande åren presenteras. Översiktsplanen sätter en tydlig riktning för bostadsplanerandet i stort och uttrycker en strategi för framtida boende, även för äldreboende.

Det övergripande målet i översiktsplanen är att skapa goda bostäder och bra boendemiljöer åt alla. Detta ska åstadkommas genom att kommunen ska:

- verka för att alla invånare ska kunna erbjudas en bostad som motsvarar de behov man har genom att värna tillgång till ett varierat utbud av bostäder på marknaden,
- arbeta med olika typer av bostadsprojekt och med en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden. Det handlar om en hållbar utveckling, social sammanhållning, ett varierat bostadsutbud, närhet till kollektivtrafik och offentliga miljöer samt funktionsblandning.

Nyckelord för ett attraktivt boende inkluderar tillgänglighet, trygghet och säkerhet, närhet till förskola och skola, levande boendemiljö, jämställdhet, värdiga levnadsförhållanden, miljö, utbud som passar en varierad befolkning, arkitektonisk kvalitet och estetiska värden, samt identitet.

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Ett attraktivt boende är en viktig förutsättning för att kommunen ska kunna få en hållbar utveckling, inte minst ur ett socialt perspektiv. Ambitionen är att både nya och gamla bostadsområden ska upplevas som trygga och att områdena ska inkludera en variation av upplåtelseformer och typer av bostäder. Befolkningen i regionen och i Södertälje växer snabbt och det ställer krav på kommunen att planera för ett ökat antal nya bostäder. Ett ökat antal bostäder leder också till behov av offentlig service, så som förskola, skola, vård- och omsorgsboende.

Översiktsplanen beskriver en förtätning i staden och utveckling av tyngdpunkter på landsbygden. Detta ska ske med ett helhetstänk och ska prioritera bland annat:

- Ett ökat antal och utbud av offentliga mötesplatser och parker samt ökad närhet till vattnet.
- Ett förtydligande av gränserna mellan offentliga och privata rum och förbättring av de offentliga rummen för att de ska bli mer användarvänliga och trygga.
- Förbättring av den fysiska tillgängligheten till stadskärnan och till andra bostadsområden som idag upplevs som isolerade.
- Ett varierat bostadsutbud.
- Förstärkning av handel och kommersiell service.
- God tillgänglighet till skola, förskola och vård- och omsorgsboende.
- God tillgänglighet till kultur- och fritidsaktiviteter.
- Funktionsblandning²³

Alla dessa områden och funktioner är viktiga, inte minst för gruppen äldre och deras möjligheter att bo kvar hemma så länge som de själva önskar. Just närheten till offentliga mötesplatser, den fysiska tillgängligheten, ett varierat bostadsutbud och god tillgänglighet till vård- och omsorgsboende, är aspekter som ofta lyfts fram när äldre får beskriva sina behov och önskemål i boendefrågan.

10. FAKTORER SOM PÅVERKAR FRAMTIDA BOENDE FÖR ÄLDRE

En mängd olika faktorer påverkar det framtida boendet för äldre. I många fall handlar det om svårigheter och hinder som behöver diskuteras och om möjligt undvikas i framtiden.

10.1 Det äldre bostadsbeståndet

Som tidigare beskrivits är gamla bostäder ett av de främsta hindren för äldres kvarboende. Södertälje kommun har flera bostadsområden med ett äldre bostadsbestånd där åtgärder eller ombyggnation är antingen omöjlig eller skulle bli mycket kostsam för bostadsbolagen.

Att tillgängliggöra bostadsområden och flerbostadshus är ett sätt att möjliggöra kvarboende. En annan relativ enkel åtgärd är att skapa mötesplatser i bostadsområdet. Mötesplatserna får en

²³ Framtid Södertälje - Översiktsplan 2013–2030

trygghetsskapande effekt och kan stärka gemenskapen i området. Med enkla medel kan man fylla mycket av det behov som kostsamma trygghetsboenden avser att åstadkomma.

10.2 Ansvar i kedjan

Frågan om boende för äldre delas mellan flera olika verksamheter både inom och utanför kommunen. Äldreomsorgsnämnden ansvarar för hemtjänst i det egna hemmet och för vård och omsorgsboenden, Telge Bostäder för det ordinarie bostadsbeståndet och stadsbyggnadsnämnden för planerandet. Vidare är det byggbolagen som står för byggandet och Telge Fastigheter som ansvarar för lokalerna i vård- och omsorgsboendena. Detta kan upplevas som förvirrande, inte bara för äldre som har frågor kring boende, även mellan dessa aktörer finns en osäkerhet. Ofta är det egna ansvaret tydligt men kunskapen om övriga aktörers roll är mindre.

I bland annat Göteborg har man arbetat med denna boendekedja och ökat samarbetet mellan de olika aktörerna samt lyckats förtydligat ansvaret för kunderna. Tidigare visste många inte vilka alternativ som fanns. Genom artiklar, temadagar, riktade utskick, seniorboendeguiden och en årlig bomässa för seniorer har man lyckats få fler äldre att i tid börja fundera över sitt nuvarande och kommande boende.²⁴

10.3 Brist på bostäder – höga byggkostnader

Även om antalet kommuner som uppger att det råder brist på lägenheter minskade under det senaste året, är det nu 126 kommuner, eller 43 procent av kommunerna, som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. I stort sett samtliga kommuner i Stockholms län, däribland Södertälje, uppger att det råder brist på lägenheter. Detta är ett problem för många äldre som då huset blir allt för arbetskrävande eller skröpligheten tilltar, vill flytta till en lägenhet. Köerna är ofta långa och de nybyggda (och tillgängliga) bostäderna är dyra. Bostadsfrågan har många aspekter och mycket handlar om strukturella frågor som kommunerna inte styr över. Men det finns sätt att strategiskt arbeta med dessa frågor för att underlätta en fungerande bostadsmarknad även för äldre. Kommunen har som tidigare nämnts ansvar för bostadsförsörjningen och ska följa behov och efterfrågan, formulera mål och skapa förutsättningar genom planläggningen.

En av de viktigaste orsakerna till att det byggs för lite bostäder är de höga byggkostnaderna. Sverige och övriga Norden ligger högt i jämförelse med andra länder. År 2009 var byggkostnaden 34 procent högre i Sverige än genomsnittet i EU.²⁵ Byggpriserna varierar också inom landet och är ofta högre i Stockholmsområdet på grund av att det byggs bostadsrätter, men även beroende av de höga markpriserna i regionen.

Några kommuner har jobbat systematiskt med hitta lösningar på att bygga billigare. Exempel på dessa är bland annat Växjö och Ludvika. I just Växjö har man lyckats behålla de låga byggkostnaderna genom att använda sig av samma mellanstora byggare, ett kontinuerligt byggande oavsett konjunktur samt genom att använda en hållbar beräkningsmodell. Kunskapen

²⁴ Senior Göteborg – Görbra för äldre

²⁵ Äldres boende idag och i framtiden, PRO, 2013

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

om hur man bygger billigt har på så sätt utvecklats som en gemensam kompetens hos beställare och hos byggare under en lång tid. Södertälje kan lära av detta och fortsätta arbeta strategiskt med frågan. I Telge Bostäders ägardirektiv står det att bolaget ska skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad vilket är en bra utgångspunkt för att jobba vidare med frågan.

Trygghetsbostäder blir i regel dyrare att bygga än vanliga bostäder på grund av de krav som ställs på bland annat högre tillgänglighet och på gemensamhetslokaler. Det finns investeringsstöd att söka från Boverket för trygghetsboende (och vård- och omsorgsboende). Stödet avser både nybyggnad samt ombyggnad av befintliga boende från t ex vård- och omsorgsboende till trygghetsboende. Vid nybyggnation kan sökanden få 2 600 kronor per kvadratmeter i bidrag, vid ombyggnad 2 200 kronor. Är bostaden tänkt för bara en person fås bidrag för som mest 50 kvadratmeter, varav 15 kvadratmeter avser gemensamma utrymmen. Är bostaden avsedd för två personer kan bidrag sökas för högst 70 kvadratmeter, varav 20 kvadratmeter för gemensamma utrymmen.²⁶ Investeringsstödet har kritiserats, dels genom att det anses för litet i förhållande till de extra kostnaderna som dessa boenden innebär, dels för att stödet är komplicerat att söka.

Genom att bygga om vård- och omsorgsboenden till trygghetsboende går det att skapa trygghetsbostäder betydligt billigare än vid nybyggnation. Trygghetsboenden minskar kommunens kostnader på sikt då äldre personer som har behov av tillgänglighet och trygghet i sitt boende kan bo bra längre innan de får behov av vård- och omsorgsboende. Hemtjänstkostnaderna kan också sänkas då hemtjänsten kan effektivisera insatserna om brukarna bor nära varandra.

Ett varierat och anpassat bostadsutbud för äldre är inte bara något som de äldre själva vinner på. Som tidigare beskrivits är det både en fråga om livskvalitet långt upp i åldrarna, men även besparingar för kommunen om man kan senarelägga insteget till behov av insatser från kommunens äldreomsorg.

10.4 Kostnader för boende - äldres ekonomi

Det är viktigt att planera och flytta till ett anpassat och tillgängligt boende i tid. Annars riskerar man att inte längre kunna bo kvar i en dåligt anpassad lägenhet samtidigt som man saknar rätt att flytta till ett vård- och omsorgsboende.²⁷

Eftersom det också råder brist på boende i regionen är det viktigt att skapa en rörlighet på bostadsmarknaden. När en person lämnar sin lägenhet byggd på 30-talet för en mer tillgänglig lägenhet, öppnas möjligheten för en ung person att flytta in i sin första lägenhet. När några flyttar från sin villa kanske en barnfamilj kan flytta in. En rörlig bostadsmarknad är en bättre fungerande och sundare bostadsmarknad.

Skillnaderna i boendekostnader mellan olika former av boenden är relativt stora. De flesta över 65 år bor som vi tidigare sett i lägenheter. Ett par över 65 år har en genomsnittlig boendekostnad på 66 000 kronor per år för en bostadsrätt, för en hyresrätt är kostnaden istället 77 000 kronor. Den

²⁶ <http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Bostadsrattshus/Investeringsstod-till-trygghetsbostader/>

²⁷ Äldres boende idag och i framtiden, PRO, 2013

årliga boendekostnaden för småhus är omkring 60 000 kronor. För ensamstående är genomsnittskostnaden 52 000 kronor för en bostadsrätt, 61 000 för en hyresrätt och 48 000 för ett småhus.²⁸

11. HUR KAN KOMMUNEN STÖDJA TILLKOMSTEN AV BRA BOENDE FÖR ÄLDRE

Kommunen kan på många sätt påverka och stödja tillkomsten av bra boende för äldre. Dels ”frivilligt” genom att agera inom den allmänna planeringen av bostäder, men även ”lagstyrkt” genom krav på kommunen i socialtjänstlagen om att tillhandahålla särskilt boende.

Genom planmonopolet har kommunerna en möjlighet att axla ansvaret för bostadsförsörjningen avseende det ordinära boende för äldre. Även om kommunerna inte bygger bostäder själva så kan de styra och medverka på olika sätt:

- genom en bra och förutseende markpolitik,
- en tillfredsställande planberedskap när det gäller bostäder för äldre,
- en god analys av behov och möjligheter för olika områden i kommunen,
- inventering av bostadsområden,
- att anvisa kommunal mark,
- villkora försäljningen av attraktiv mark,
- att pröva behovet av bostäder anpassade för äldre i samtliga planer med kommunal mark som medger bostäder och där servicen är tillfredsställande,
- opinionsbildning och marknadsföring gentemot fastighetsbolag och andra aktörer,
- goda kontakter med pensionärsorganisationer,
- stimulera äldre att planera sitt boende i tid,
- genom att använda sig av sitt allmännyttiga bostadsföretag.

²⁸ Äldres boende idag och i framtiden, PRO, 2013

12. SLUTSATSER

Slutsatserna presenteras indelade i tre olika kategorier.

- Ligger fast
Övergripande planer och viljeinriktningar som vi ser som tydliga ställningstaganden som går hand i hand med utredningens resultat och med det visar på en tydlig riktning i frågan om framtida boende för äldre.
- Behöver utredas ytterligare
Frågor och slutsatser från analysen som behöver utredas djupare och mer specifikt.
- Kan startas nu
Åtgärder som kan vidtas på kort sikt utan någon vidare djup utredning eller stora ekonomiska konsekvenser.

1. Ligger fast: *Inriktningen för äldreboende i Översiktsplanen bekräftas*

Södertälje kommuns nytagna översiktsplan sätter förutsättningarna för bostadsplanerandet under de kommande åren. Kommunen har nu en plan som väger in sociala och hållbara aspekter i bostadsplaneringen. Detta skapar goda förutsättningar för en fortsatt utveckling av boende anpassat för såväl gammal som ung. Genom att bygga smart, tillgängligt och i närheten av samhällsservice möjliggörs ett boende där äldre kan trivas och bo länge. Det finns inget i denna analys som indikerar att Översiktsplanen inte håller.

2. Ligger fast: *Nuvarande boendeplan för äldreomsorgen på kort sikt, är adekvat*

I april 2013 antogs en boendeplan för äldreomsorgen 2014-2016. I planen anges utvecklingen av vård- och omsorgsboende under de kommande åren. En utbyggnad av antalet platser planeras (efter revidering i Mål och budget 2014) till 2016 och 2021. Denna utbyggnad är planerad utifrån befolkningsutvecklingen under de kommande åren. Det finns i nuläget inget som indikerar att planen behöver förändras.

3. Ligger fast: *Kommunen bör möjliggöra kvarboende för de äldre som önskar det*

Precis som undersökningarna visar så önskar de flesta äldre att kunna bo kvar i sin nuvarande bostad så länge som möjligt. Då många äldre bor i det äldre bostadsbeståndet och inkomstnivån i Södertälje är relativt låg i relation till övriga regionen, innebär det att många inte har möjlighet att flytta till en nyproducerad lägenhet eller ett senior/trygghetsboende. Förutsättningarna för att kunna bo kvar hemma i en äldre lägenhet måste därför underlättas. Bostadsbeståndet behöver inventeras, flerbostadshus kan tillgänglighetsanpassas och lägenheter bostadsanpassas om den äldre har rätt till det.

4. Behöver utredas ytterligare: *Behovet av fler senior- och trygghetsboenden bör utredas*

Idag står 1 826 personer i kö till de seniorboenden samt senior- och trygghetslägenheter som finns i Telge Bostäders regi. Det visar på en stor efterfrågan av dessa boendeformer. Samtidigt har det varit svårt att hyra ut de lägenheter som klassificeras som trygghetsboende då många upplever lägenheterna som för dyra.

5. Behöver utredas ytterligare: *Möjligheten att på sikt omvandla vård- och omsorgsboende till trygghetsboende bör utredas*

Kommunen bör undersöka möjligheten att på sikt omvandla platser på vård- och omsorgsboende till trygghetsboende. På så sätt kan äldre personer som är i behov av extra stöd tidigare ges möjlighet att flytta till ett boende som är bättre anpassat efter deras behov. Kommunen minskar även sina kostnader då tidpunkten när dessa äldre behöver stöd från äldreomsorgen kan senareläggas.

6. Behöver utredas ytterligare: *Kommunen behöver särskilt utreda hur man bör styra och stimulera fram byggnation som skapar en variation av olika boendeformer för den äldre målgruppen*

Även om kommunen inte själv bygger bostäder kan man stödja tillkomsten av en variation av boenden för äldre på flera olika sätt. En förutseende markpolitik och planberedskap är klassiska uppgifter. Men opinionsbildning och marknadsföring samt kontakter med pensionärsorganisationerna behövs också. Trygghetsboenden, seniorboenden specifikt riktat mot olika grupper, exempelvis personer med utländsk bakgrund, och kooperativboenden är några exempel. Vikten av en ökad variation av bostadsutbudet för äldre uttrycks även i översiktsplanen.

7. Behöver utredas ytterligare: *Telge Bostäder bör arbeta strategiskt med att bygga billigare bostäder för äldre*

I Telge Bostäders ägardirektiv uttrycks det att man ska skapa bostäder till en rimlig kostnad. Flera kommuner (exempelvis Växjö och Ludvika) har lyckats bygga billiga lägenheter. Vi bör lära av dessa kommuner samt andra goda exempel och fortsätta arbeta för ett billigare byggande framöver.

8. Behöver utredas ytterligare: *Framtida syn på boendebelöven hos personer med utländsk bakgrund bör utredas*

Idag är gruppen personer med utländsk bakgrund över 65 år inte så stor men den kommer växa under de kommande åren. Kommunen behöver en beredskap inför detta, inte minst vad det gäller information om olika valmöjligheter för äldre. Gruppens önskemål och behov skiljer sig inte nämnvärt från den övriga äldregruppen men ställer bland annat krav på att kunna möta ett språkbehov.

9. Kan startas nu: *Ansvarskedjan för äldres boende bör förtydligas*

För många är ansvarskedjan avseende boende för äldre snarlig och komplicerad. Inte minst för de äldre som efterfrågar ett boende som passar dem. Kommunen bör därför arbeta för att förtydliga vem som ansvarar för vad, både internt och i relation till staten och byggarna.

10. Kan startas nu: *Uppmuntra äldre att i god tid börja fundera på sitt kommande boende*

Södertälje kommun/Boende för äldre – en analys och kartläggning

Många äldre väntar för länge med att flytta till en bostad som är anpassad efter deras behov. Konsekvenser blir att många blir otrygga, tidigare sjuka och i vissa fall sittande i en lägenhet utan hiss. De får då tidigare behov av insatser från äldreomsorgen och kommunens kostnader stiger. Därför bör kommunen på olika sätt uppmuntra äldre att så tidigt som möjligt fundera över sitt boende under de kommande åren.

11. Kan startas nu: *Kommunen bör ta ett samlat ansvar för att informera om äldres boendeval*

För att underlätta valet av bostad bör kommunen presentera de alternativ som finns för äldres boende på ett tydligt och tillgängligt sätt.

12. Kan startas nu: *Telge Bostäder bör fortsätta inventeringen av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet*

Telge Bostäder har ett inventeringsverktyg för att mäta tillgängligheten i olika bostadsområden. I nuläget har enbart provinventeringar gjorts i de fastigheter som kategoriseras som seniorboende. En inventering av tillgängligheten i det övriga bostadsbeståndet vore önskvärt. Diskussioner kring tillgänglighetsinventeringar bör föras med andra bostadsbolag.

13. Kan startas nu: *Kommunen bör utveckla både nya och befintliga mötesplatser för äldre i bostadsområden*

Kommunen bör skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser i bostadsområdena runt om i staden och kommundelarna. Mötesplatserna ger en känsla av trygghet och gemenskap och underlättar möten mellan generationer och kulturer i Södertälje. Pensionärsrådet och pensionärsorganisationerna skulle kunna vara behjälpliga i detta arbete.