

# CHALMERS



## Framgångsfaktorer för trygghetsboende

En utredning av olika aktörers inställning i trygghetsboendefrågan  
i Göteborgsregionen

HANNA HOLMQVIST

SOFIE PAPP

### EXAMENSARBETE

*Kandidatprogrammet Affärsutveckling & Entreprenörskap inom byggsektorn*

*Institutionen för arkitektur*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2013



# Framgångsfaktorer för trygghetsboende

En utredning av olika aktörers inställning i trygghetsboendefrågan i Göteborgsregionen

HANNA HOLMQVIST  
SOFIE PAPP

Success Factors for Assisted Living

A study of the attitude of different parties regarding assisted living in the Gothenburg region

HANNA HOLMQVIST, 1988

SOFIE PAPP, 1989

© HANNA HOLMQVIST, SOFIE PAPP

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Trygghetsboendet Melonen i Götene, uppfört av Götenebostäder i samarbete med Skanska. Trygghetsboendet har utgjort objekt för en av fallstudierna i examensarbetet.

Chalmers

Göteborg, Sweden 2013

## Sammandrag

Trygghetsboende är en relativt ny boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket exempelvis kan vara en följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov och dessa bostäder är inte biståndsbelagda och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre. Syftet med examensarbetet är att identifiera avgörande framgångsfaktorer för ett vinnande koncept för trygghetsboende i Göteborgsregionen, på uppdrag av Projektutveckling Kommersiellt, Skanska Sverige AB. Examensarbetet avgränsas geografiskt till att utreda olika, i trygghetsboendefrågan inblandade, aktörers inställning till trygghetsboende i Göteborgsregionen. Fokus ligger därför på aktörer som Göteborgs kommun samt kommunala och privata bostadsbolag verksamma i och kring Göteborg. Resultatet av examensarbetet baseras till stor del på kvalitativa intervjuer med de olika aktörerna. De flesta är positiva till boendeformen men det framgår efter genomförda intervjuer att det är kommuner som i dagsläget innehar den största kunskapen i trygghetsboendefrågan. Engagemanget däremot varierar stort både kommuner emellan och mellan olika aktörer. Fallstudier i form av två studiebesök har genomförts i syfte att ge en bild av hur boendeformen gestaltas och hur den tänkta verksamheten fungerar. Diskussion förs kring huruvida begreppet trygghetsboende bör ersättas av trygghetsbostäder för att tydliggöra begreppets innebörd samt för att i marknadsföringssyfte attrahera målgruppen. Vidare diskuteras den framtida situationen för uppförande av trygghetsboende utifrån bland annat placering, upplåtelseform och ansvar. Slutsatserna av examensarbetet inkluderar en matris över identifierade framgångsfaktorer bedömda utifrån 6 aspekter: *värde för slutkunden, de äldres behov och betalningsvilja, projektutvecklingsföretags förhandlingsmöjligheter, kriterier för trygghetsboende, kommuners vilja att bistå med subventionering och ekonomisk säkerhet och genomförbarhet*. Med framgångsfaktorerna som underlag bedöms att ett koncept bör ha två inriktningar då målgruppen, de äldre, har olika behov och livsstil. Den ena inriktningen med fokus på *boende* och vård- och omsorgsaspekter. Den andra inriktningen med fokus på *koncept* och mervärden utöver tillgänglighet och trygghet. För att underlätta för entreprenörer vid uppförande av trygghetsbostäder måste det till mer enhetliga byggregler och kriterier. Dessutom är samarbetsavtal mellan aktörerna en nyckelfaktor för ett lyckat resultat. Slutsatserna innefattar även rekommendationer för vidare utredning.

Nyckelord: Trygghetsbostäder, Trygghetsboende, Boendeform för äldre, Mellanboendeform, Projektutveckling, Koncept

## Abstract

Assisted living is a relatively new form of housing that received a government definition in 2007 in conjunction with a government appointed investigation of future alternative accommodation for senior citizens. The type of accommodation is intended for seniors who have the need for increased security, which may be a consequence of that they feel anxious or lonely. It concerns ordinary homes with qualities that suit needs of seniors. There is no allowance from the local municipality required in order for seniors to apply for these homes and so assisted living should not be confused with nursing homes/ sheltered housing. The purpose of this study is to identify success factors for a winning concept for assisted living in the Gothenburg region, on behalf of Skanska Project development. The thesis is geographically limited to look into the attitude of different parties regarding assisted living in the Gothenburg region. The focus is therefore on parties such as the municipality of Gothenburg, municipal and private housing companies operating within the Gothenburg region. The result of the thesis is based largely on interviews with the different parties. Most of them have a positive attitude towards assisted living but it appears that the municipalities currently possess most knowledge in the subject area. The commitment however varies greatly both between municipalities and between parties. Case studies in the form of two visits have been carried out in order to give an idea of what type of accommodation is portrayed and how the proposed business works. Whether the Swedish term for assisted living should be replaced to clarify the meaning and to attract the target audience, for marketing purposes, is discussed. Furthermore the future situation of the construction of assisted living including location, type of ownership and accountability is also discussed. The conclusions of the thesis includes an array of identified success factors assessed on six aspects: *value for the end customer, the needs of seniors and their willingness to pay, project development companies' negotiating opportunities, criteria for assisted living, municipalities' willingness to provide subsidies and economic security and feasibility*. Based on the identified success factors it is estimated that a concept should have two approaches since the target group, the seniors, have different needs and lifestyles. The first approach should have focus on nursing and care aspects. The second one should focus on the value-added aspects in addition to accessibility and security. For the convenience of the contractors during the construction of assisted living, there must be more uniform building codes and criteria. In addition, cooperation between parties is a key factor for a successful outcome. The conclusions also include recommendations for further studies.

Keywords: Assisted living, Alternative accommodation for seniors, Project development, Concept

## Förord

Detta examensarbete är skrivet vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Det har varit ett givande arbete som har gett mervärde till vår utbildning Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn genom möjligheten till fördjupning inom våra ämnesområden.

Vi vill tacka vår handledare på Chalmers, Nina Ryd, för hennes engagemang och inspirerande handledningsmöten.

Tack till våra handledare Anna Westher och Mats Björk på Projektutveckling Kommersiellt, Skanska Sverige AB, för förtroendet att genomföra detta examensarbete i samarbete med Skanska.

Till alla dem som har tagit sig tid och ställt upp på intervjuer, tack för att ni har delat med er av värdefull information och intressanta åsikter. Utan dessa intervjuer hade arbetet inte varit möjligt att genomföra.

Vi vill också rikta ett tack till vänner och familj som har stöttat oss under våren.

Göteborg, juni 2013

Hanna Holmqvist & Sofie Papp

# Innehållsförteckning

Sammandrag .....	I
Abstract.....	II
Förord .....	III
Innehållsförteckning .....	IV
Begrepp och definitioner .....	V
1. Inledning .....	1
1.1. Bakgrund.....	2
1.2. Syfte .....	3
1.3. Avgränsningar .....	3
1.4. Mål .....	5
2. Metod .....	6
2.1. PENG-modellen.....	8
3. Förutsättningar .....	10
3.1. Missuppfattningar kring begreppet trygghetsboende.....	10
3.2. Statlig definition av trygghetsboende .....	10
3.3. Kommunala kriterier och särkrav .....	10
3.4. Statligt investeringsstöd .....	11
3.5. Kommunala subventioner .....	12
3.6. Aktörer i trygghetsboendefrågan .....	13
4. Nulägesanalys .....	16
4.1. Göteborgsregionens äldre i siffror .....	16
4.2. Kommuners perspektiv .....	17
4.2.1. Göteborgs kommuns perspektiv .....	17
4.2.2. Göteborgsregionens kommuners perspektiv.....	18
4.3. Kommunala bostadsbolags perspektiv.....	20
4.4. Privata bostads- och fastighetsbolags perspektiv.....	22
4.5. Äldres perspektiv .....	23
4.5.1. Generellt boende- och flyttmönster bland äldre .....	23
4.5.2. Göteborgs och Mölndals kommun.....	24
4.5.3. Trygghet.....	25
4.5.4. Fyrtioåringarna .....	28
4.6. Läget på marknaden avseende nyproduktion och koncept .....	28
4.6.1. Nuläget i Göteborgs kommun avseende nyproduktion.....	29
5. Fallstudier .....	31
5.1. Trygghetsboendet Bärnstenen i Kalmar.....	31
5.2. Trygghetsboendet Melonen i Götene.....	32
6. Analys .....	34
7. Diskussion.....	39
8. Slutsatser.....	47
8.1. Framgångsfaktorer .....	49
8.2. Rekommendationer .....	57
9. Referenser .....	58
Bilagor	
Bilaga 1	
Bilaga 2	



## Begrepp och definitioner

När det gäller begrepp inom ämnesområdet för trygghetsboende och även vad gäller särskilt boende för äldre finns det flera definitioner och meningar. Direktiv och kriterier finns på både statlig och kommunal nivå vilket innebär att betydelsen av en del begrepp skiljer sig åt beroende på sammanhang. I examensarbetet har konsekvent användning av begreppen eftersträvat för tydlighetens skull och en lista över de begrepp och definitioner som har valt att antas presenteras nedan. Med anledning av att arbetet avgränsats till att behandla trygghetsboende i Göteborgsregionen är flera av definitionerna hämtade från Göteborgs stad.

Begrepp	Definition
Trygghetsboende	Boendeform för personer i åldern 70+ som känner sig otrygga och som behöver mer stöd än vad som kan erbjudas i nuvarande boende. Personer som bor i trygghetsboende sköter sitt eget hushåll men har tillgång till stöd i form av servicepersonal minst två timmar om dygnet. Trygghetsbostäder uppfyller höga krav på tillgänglighet och det finns tillgång till gemensamma utrymmen för måltider och aktiviteter (Göteborgs stad, 2013a). Trygghetsbostäder är en typ av ordinärt boende och alltså inte belagt med bistånd därför behövs heller ingen behovsbedömning för att få söka trygghetsbostad (SOU 2008:113).
Trygghet	Begreppet trygghet innebär att en person ska känna välbefinnande inkluderat både psykiska, fysiska och existentiella aspekter (Socialstyrelsen, 2012). Vad som upplevs som trygghet är individuellt och beror också på sammanhang.
Seniorboende	Boendeform för personer över en viss ålder, vanligtvis 55+, som ofta är utformade med god tillgänglighet och kvaliteter för den avsedda målgruppen så som möjlighet till gemensam social gemenskap. Seniorboende omfattas inte av särlagstiftning och är inte biståndsbelagt. Seniorboende är precis som trygghetsboende en typ av ordinärt boende (SOU 2008:113).
Ordinärt boende	Boende i vanliga flerbostadshus, egna hem eller liknande till skillnad från särskilda boendeformer (SOU 2007:103).
Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Boendeform för äldre som har sådant behov av vård och omsorg att de inte längre kan bo i ordinärt boende. På boendet finns personal tillgänglig dygnet runt (Göteborgs stad, 2013a). Särskilt boende för äldre omfattas, till skillnad från trygghetsboende, av rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen (SOU 2008:113).
Äldre/ äldre personer	Avser personer i åldern 65 år och uppåt om inget annat anges.

Tillgänglighet	Avser den fysiska miljön så som bostäder, offentliga lokaler, offentlig utemiljö och allmänna kommunikationer. Begreppet avser mötet mellan individens funktionella kapacitet och den fysiska miljöns krav/utformning (SOU 2008:113).
Kvarboendepincipen	Kvarboendepincipen innebär att möjligheten för äldre att bo kvar i ordinarie boende förhöjs genom insatser i form av exempelvis bostadsanpassning, hemtjänst och annan typ av avlastning (SOU 2008:113).
Hemtjänst	Bistånd i form av service och personlig omvårdnad i den enskildes bostad (SOU 2008:113).
Projektutvecklingsföretag	Ett företag som genom långsiktig marknadsnärvaro bidrar till samhällsutvecklingen med nya idéer för boende och arbetsplatser. Projekten utformas ofta i nära samarbete med kommuner och övriga intressenter (Skanska, 2013).
Privata bostadsbolag	Med privata bostadsbolag avses kommersiella, privatägda bolag alternativt medlemsägda eller till viss del medlemsägda bolag verksamma på bostadsmarknaden.
Privata fastighetsbolag	Med fastighetsbolag avses kommersiella, privatägda bolag som äger och förvaltar fastigheter som i första hand inte inrymmer bostäder.
Kommunala bostadsbolag	Med kommunala bostadsbolag avses bolag som verkar under kommunen och därmed har intresse i allmännyttan. Flera av de kommunala bostadsbolag som ingår i detta arbete ingår i Framtidenkoncernen. Även kommunala bolag är till viss del kommersiella då de förhåller sig affärsmässiga och är individuella bolag men med kommuntillhörighet.
Framtidenkoncernen	Framtidenkoncernen har som vision att skapa affärsmässig samhällsnytta och vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, som i sin helhet ägs av Göteborgs stad, samt tio dotterbolag (Framtidenkoncernen, 2012).

# 1. Inledning

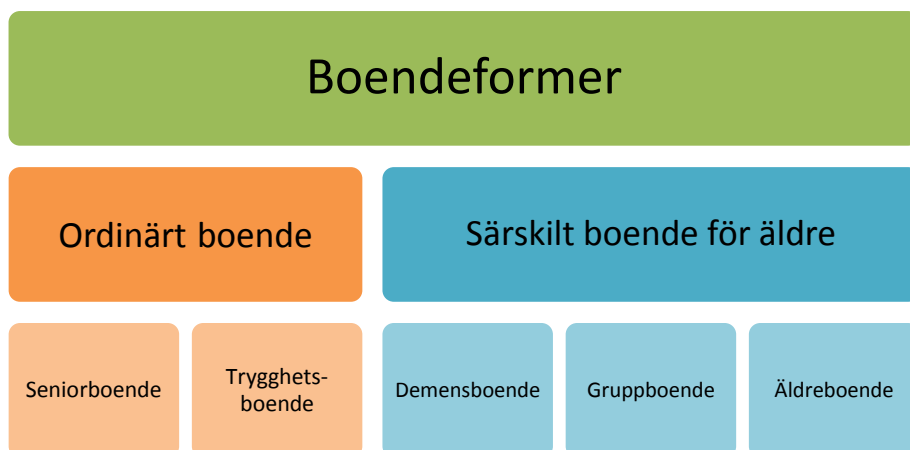
Trygghetsboende är en relativt ny boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Utredningen resulterade bland annat i ett identifierat ökat behov av så kallade mellanboendeformer vilket startade diskussionen kring trygghetsboende (SOU 2008:113). Trygghetsboende är dock ingen äldreboendeform, vilket många misstar sig på, utan ett ordinärt boende med särskilda kvaliteter anpassade för äldres behov. Trygghetsboende är med andra ord en boendeform för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket kan vara en följd av att de exempelvis känner sig oroliga eller ensamma. Boendeformen ska möjliggöra gemenskap och erbjuda service och är starkt kopplad till tillgänglighet, både i bostaden och i dess omgivning. Efterfrågan på denna typ av boende förväntas öka i takt med den ökande äldre befolkningen. I Sverige uppskattas äldre utgöra drygt 20 procent av den totala befolkningen år 2020 (SCB, 2013). För Göteborgsregionen finns statistiska prognoser för till och med år 2020 och då beräknas andelen äldre utgöra 18,3 procent av den totala befolkningen i regionen (Västra Götalandsregionen). Dock vilar inte ansvaret hos kommunen mer än att de enligt socialtjänstlagen via socialnämnden ska *”verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra”* (SFS 2001:453). Så tillvida ligger ansvaret indirekt på marknaden att upprätta alternativa boenden för äldre i form av förslagsvis trygghetsboende. För marknaden handlar det om en affärsmöjlighet med flera möjliga vinnare, varav kommunen är en, snarare än om ett ansvar. Trygghetsboende tros kunna bidra till en god boendeomsättning, minskat behov av vård- och omsorgsboende och en bättre boendesituation för äldre. Att äldre kan bo i trygghetsboende istället för på vård- och omsorgsboende är ekonomiskt gynnsamt för kommunen samt värdeskapande för de äldre (SOU 2008:113). Svårigheterna ligger främst i att få ihop ekonomin vad gäller denna typ av fastigheter och projekten är beroende av det statliga investeringsstödet som finns för nybyggnation av trygghetsboende, samt av kommunala subventioner för drift av verksamheten. Investeringsstödet är ett bra finansiellt stöd för uppförandet av trygghetsboende men det löser inte problematiken med att hyresintäktsgivande ytor går miste om i form av gemensamhetslokaler. Det behövs i de flesta fall även subventioner för att förbättra driftnettot. Vissa kommuner har börjat införa sådana subventioner, men utformningen och storlek på subventionerna skiljer sig mellan kommunerna.<sup>1</sup> Att subventionerna varierar mellan kommunerna skapar osäkerhet och otydlighet samtidigt som driftfinansieringen till stor del är beroende av den enskilda kommunens inställning till trygghetsboende.

Vid diskussion kring trygghetsboende och dess definition uppkommer även frågor och oklarheter kring hur trygghetsboende står i relation till äldreboendeformer. Efter noggrann undersökning i olika rapporter från Boverket och Socialstyrelsen dras slutsatsen att det inte finns någon enhetlig statlig definition på äldreboendeformer utan att begreppen varierar beroende på sammanhang. Förklaringen till detta är enligt Socialstyrelsen (2001) den förändring av boendeformer som förekommit under 1900-talet. I den utredning som Socialstyrelsen gjort då de samlat 50 kommuners begrepp för äldreboendeformer används *”särskilt boende för äldre”* som samlingsnamn. Inkluderat i samlingsnamnet finns en mängd olika benämningar på äldreboendeformer så som gruppboende, demensboende, äldreboende, servicehus, sjukhem, ålderdomshem, korttidsboende, med flera (Socialstyrelsen, 2001). Några av dessa skiljer sig åt vad gäller verksamhetsstruktur och nivå av anpassning, vård och service. Gemensamt för särskilt boende för äldre oavsett benämning är att de är biståndsbelagda enligt 5 kap. 5 §

---

<sup>1</sup> Mats Björk (Skanska Projektutveckling Kommersiellt) den 4 februari 2013.

i socialtjänstlagen, det vill säga att det krävs ett beslut utfärdat av en biståndshandläggare i kommunen för att få bo i ett särskilt boende för äldre (Boverket, 2013a). För examensarbetet används benämningen särskilt boende för äldre, vidare utskrivet som SÄBO. Trygghetsboende är däremot inte belagt med biståndsbeslut (Göteborgs stad, 2013a) och är alltså inget boende för äldre i den bemärkelsen utan en typ av ordinärt boende i stil med seniorboende. För sammanställning se figur 1 nedan. Begreppet trygghetsbostäder har blivit ett populärt begrepp som används på kommunal nivå oavsett om bostäderna uppfyller de statliga kraven för trygghetsboende eller inte (Boverket, 2013a).



Figur 1 – Boendeformer för äldre uppdelat i ordinärt boende och särskilt boende för äldre

Det finns i dagsläget förhållandevis lite kunskap om trygghetsboende och dess innebörd framförallt bland allmänheten, vilket till viss del kan bero på att boendeformen är relativt ny. För att kunna introducera trygghetsboende som en boendeform på marknaden krävs ett helhetskoncept. Konceptet bör tilltala framförallt slutkunden men också kommunen, potentiella fastighetsägare, möjliga samarbetspartners och övriga intressenter. Detta examensarbete utförs som en analysstudie med stort fokus på intervjuer då tillgången till utredningar och skriftligt material är begränsad. För att möta framtidens behov i rätt tid behöver nästa steg tas redan nu.

## 1.1. Bakgrund

Under år 2006 beslutade regeringen att tillsätta en delegation för att utreda behovet av äldreboendeformer i framtiden. Det fastställdes att utredningen också skulle behandla frågor om hur de äldre ska få tillgång till ett slags mellanboende eller trygghetsboende som det i och med utredningen definierades som. Arbetet med utredningen pågick fram till år 2008 då Äldreboendedelegationen presenterade sitt slutbetänkande (SOU 2008:113). Ytterligare en uppgift tilldelad Äldreboendedelegationen var att bevaka och granska effekterna av det investeringsstöd som regeringen införde år 2007 vilket då endast omfattade äldreboendeformer likt SÄBO (SOU 2007:103). Trygghetsboende omfattas av investeringsstödet sedan år 2010 och innebär en möjlighet för uppdragstagaren att söka statligt bidrag vid uppförandet av ett trygghetsboende (Boverket, 2013a) samt även kommunala subventioneringsbidrag. Att erbjuda subventioneringsbidrag för trygghetsboende är frivilligt för kommunen och om detta erbjuds är det upp till varje enskild kommun att utforma kriterier som ska uppfyllas för att subventionering ska utgå (SOU 2008:113).

I Göteborg lades det år 2009 fram ett förslag om att ta fram en strategi för att möta de äldres skiftande bostadsbehov, och år 2010 fattades beslut för ramverk och strategi.

Uppdraget att ta fram en plan för genomförandet av strategierna landade hos fastighetsnämnden. Göteborgs stads förvaltning menade redan då att det under perioden 2010-2012, borde ha byggts och/eller tillkommit 300-400 trygghetsbostäder jämt fördelat i staden (Kommunstyrelsen Göteborg, 2012b). I Göteborg är det möjligt att söka subventioneringsbidrag när upplåtelseformen är hyresrätter såväl som när det handlar om bostadsrätter (Fastighetskontoret Göteborgs stad). Beloppet som avsattes för denna typ av subvention i Göteborgs kommun är 5 mkr. Denna summa beräknades att täcka subventioner för de 400 trygghetsbostäder som uppskattades skulle ha planerats innan år 2012. Förseningar har inneburit att det är långt ifrån 400 trygghetsbostäder som faktiskt uppförts eller ens planerats i Göteborgs kommun (Kommunstyrelsen Göteborg, 2012a). I dagsläget är det endast ett nyproduktionsprojekt och ett omvandlingsprojekt i befintligt bestånd som påbörjats och för vilka subventionering har beviljats.<sup>1</sup>

## 1.2. Syfte

Syftet med examensarbetet är att identifiera avgörande framgångsfaktorer för ett vinnande koncept för trygghetsboende i Göteborgsregionen. Framgångsfaktorerna ska i största möjliga mån kunna nyttjas av ett projektutvecklingsföretag samt bidra till ett gynnsamt resultat. Vidare är syftet att klargöra den i många sammanhang missuppfattade definitionen av trygghetsboende för att kunna presentera klara och tydliga framgångsfaktorer.

## 1.3. Avgränsningar

Examensarbetet avgränsas geografiskt till att utreda olika, i trygghetsboendefrågan inblandade, aktörers inställning till trygghetsboende i Göteborgsregionen. Fokus ligger därför på aktörer som Göteborgs kommun samt kommunala och privata bostadsbolag verksamma i och kring Göteborg. För att säkerställa och i vissa fall vederlägga resonemang och slutsatser hämtas information även från kommuner utanför Göteborgsregionen och andra aktörer med relevans för trygghetsboendefrågan. Denna typ av benchmarking grundas bland annat på analys av ett trygghetsboendeprojekt som utmärkts som lyckat, samt tal med kommuner som anses ligga i framkant vad gäller trygghetsboendefrågan och aktörer som bedöms kunna vara intresserade i frågan. För att få en bild av trygghetsboende har besök gjorts på ett trygghetsboende i Kalmar och ett i Götene. Trygghetsboendet i Kalmar återfinns i en äldre byggnad och är omvandlat från servicehus till trygghetsboende år 2012. Trygghetsboendet i Götene är nyproducerat och stod klart vid årsskiftet 2012-2013. Dessa två trygghetsboenden visar på de två alternativ som finns då trygghetsboende ska uppföras: ombyggnation/omvandling i befintligt bestånd och nyproduktion. För examensarbetet är nyproduktion i fokus. I arbetet kommer också hänsyn att tas till den faktiska slutkunden, det vill säga de äldre, och deras behov då de har en central roll i konceptet. Ökningen av antal äldre är utgångspunkten för trygghetsboende som boendeform och de äldres behov är den aspekt som till största del styr utformningen av såväl trygghetsboende i sig som ett möjligt koncept. Informationen om de äldres perspektiv kommer att hämtas från redan existerande statistik och utredningar. Detta eftersom en uppdaterad analys av slutkundens behov är för omfattande för att inrymmas i examensarbetet.

Examensarbetet genomförs på uppdrag av Projektutveckling Kommersiellt, Skanska Sverige AB. Den interna informationen tillhandahållen av Skanska kommer att bedömas utifrån ett objektiva perspektiv. För att stärka det objektiva perspektivet samt bredda målgruppen för examensarbetets resultat kommer Skanskas intresse tillgodoses på så sätt att framgångsfaktorerna identifieras till förmån för projektutvecklingsföretag i

---

<sup>1</sup> Chefen för utvecklingsenheten, Fastighetskontoret Göteborg. Intervjuad 2013-03-01.

allmänhet. Resultatet ämnas kunna engagera, och appliceras av, samtliga aktörer med intresse i trygghetsboendefrågan.

Huvudfokus för examensarbetet ligger på framgångsfaktorer identifierade med hänsyn till värde för kunden, påverkansmöjlighet för projektutvecklingsföretag och de kriterier som gäller för trygghetsboende. Vad gäller kriterierna tas hänsyn till statens och Göteborgs kommuns kriterier. I arbetet med identifiering av framgångsfaktorerna kommer också ekonomiskt relaterade aspekter beaktas även om examensarbetet inte kommer utreda på vilket sätt framgångsfaktorerna förhåller sig till genomförbarhet och utvecklingsvinst. Det är oundvikligt att inte ta hänsyn till den ekonomiska aspekten om rimlighet ska uppnås i resultatet. Framgångsfaktorer som ligger helt utanför ekonomiskt möjlig genomförbarhet är inte intressanta sett ur ett projektutvecklingsföretags perspektiv.

Med samhälls- och marknadsekonomiskt perspektiv menas i detta arbete att trygghetsboendefrågan är aktuell på samhällsnivå då det handlar om en förändring i befolkningssammansättningen vilken medför omfattande konsekvenser. Trygghetsboendefrågan kan inte lösas av den enskilde individen, inte heller av en ensam aktör. För att kunna möta det ökande behovet av boende för äldre krävs samarbete mellan aktörer och ett gemensamt mål om att verka för samhällsnyttan. Den rådande uppfattningen på kommunal nivå om att marknaden ska lösa trygghetsboendefrågan genererar frågor även i ett marknadsekonomiskt perspektiv. Examensarbetet kommer dels att utgå från den rådande uppfattningen vid inhämtning av information, dels problematisera denna uppfattning.

Hänsyn tas också till huruvida kommunerna kan tänka sig att bistå med investeringsstöd samt hur intresset ser ut hos de aktörer som bedöms aktuella för ett sådant här koncept. Redan nämnda aspekter som äldres behov och betalningsvilja samt ett projektutvecklingsföretags möjligheter utgör en direkt påverkan på vilka framgångsfaktorer som kan identifieras och hur dessa framgångsfaktorer kan nyttjas i ett vinnande koncept för trygghetsboende, varför dessa också vägs in i bedömningen. Sammanfattningsvis kommer följande aspekter utgöra underlag för bedömning av framgångsfaktorerna:

- Värde för slutkunden
- De äldres behov och betalningsvilja
- Projektutvecklingsföretags förhandlingsmöjligheter
- Kriterier för trygghetsboende
- Kommuners vilja att bistå med subventionering
- Ekonomisk säkerhet och genomförbarhet

PENG-modellen, som står för *prioritering enligt nyttogrunder* (Hallin & Karrbom Gustavsson, 2012), används för att illustrera nytta och visa på fördelar med trygghetsboende samt för att visa på kopplingar mellan framgångsfaktorer och den ekonomiska aspekten. Nyttan av trygghetsboende kan bedömas ur flera perspektiv men oavsett vems perspektiv som tas är nytta för slutkunden centralt. De äldre är brukarna i sammanhanget och det är deras behov som gett upphov till trygghetsboende som ny boendeform. Utöver nyttan för de äldre analyseras vilka nyttor som trygghetsboende kan åstadkomma för kommuner, bostadsbolag och projektutvecklingsföretag. Nyttan har direkt relation till kostnad då behållningen av nyttan ställs mot kostnaden för densamma. Det är en fråga om huruvida kostnaden motsvarar värdet av nyttan. PENG-modellen och hur den använts i examensarbetet redovisas i kapitel 2.1.

I intervjustudien har urval gjorts baserat på den geografiska avgränsningen och efter bedömning av hur aktörerna arbetar med trygghetsboendefrågan. Intervjuer har genomförts med tjänstemän på kommuner, kommunala bostadsbolag, privata bostadsbolag samt med ytterligare ett antal aktörer som bedömts relevanta för arbetet. För översikt av intervjuer se bilaga 1.

#### **1.4. Mål**

Målet med examensarbetet är att nå ett resultat som når upp till Skanskas förväntningar på ett fungerande underlag vid deras framtagande av ett koncept för trygghetsboende. Detta vill vi nå genom att tillämpa och utveckla de kunskaper vi har från vår utbildning. Dessutom vill vi genom examensarbetet:

- Få en större förståelse för vad projektutvecklingsföretag arbetar med.
- Knyta kontakter.
- Få en bredare bild av bygg- och fastighetsbranschen.
- Förstå vilken roll kommunen har i den här typen av frågor.

## 2. Metod

För att uppnå syftet med examensarbetet genomförs intervjustudier, litteraturstudier och fallstudier. PENG-modellen används för att illustrera nytta och koppling till ett marknads- och samhällsekonomiskt perspektiv. I examensarbetet kartläggs den utveckling som skett sedan trygghetsboende introducerades år 2007, nulägesituationen för år 2013 analyseras och framtidsutsikterna för trygghetsboende diskuteras. Vid arbetets uppstart noterades att det finns flera missuppfattningar kring trygghetsboende och dess innebörd, varför examensarbetet också kommit att innefatta att till viss del reda ut dessa missuppfattningar. För återkoppling och konsultation har handledning skett med verksamhetsutvecklare Anna Westher och projektutvecklare Mats Björk på Skanska samt Nina Ryd vid institutionen för arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola. Handledningen har säkerställt att examensarbetet speglar syftet och hålls inom de uppsatta ramarna.

Med tanke på att branschen kantas av starka traditioner och långa projekteringsprocesser tar det tid att befästa nya lösningar. Dessutom finns det ingen självklar initiativtagare i trygghetsboendefrågan, vilket möjligt kan bero på att antalet aktörer är många samt att det inte finns något utsagt ansvar för vem som ska lösa problemet. Däremot står det klart att problemet måste lösas snarast. Frågan kan ses som att fortfarande ligga i ett slags introduktionsstadium. Det finns relativt lite material och det material som finns är inte beprövat vilket innebär att det är svårt att dra säkra slutsatser. Det har uppförts en del trygghetsboenden runt om i landet både genom omvandling i befintligt bestånd och genom nyproduktion men det finns inga direkta standarder eller helt tillförlitliga koncept för trygghetsboende. Den mesta kunskapen antas till stor del innehas av de tjänstemän som arbetar med frågan hos respektive aktör. Därför har examensarbetet fokuserats på intervjuer med dessa. Intervjuerna har utgjort den främsta informationskällan vilken har kompletterats med information från rapporter, utredningar, marknadsundersökningar, artiklar och annat material från exempelvis Socialstyrelsen, Äldreboendedelegationen, Göteborgs stad med flera. Alltså har en kvalitativ metod antagits för examensarbetet då det lämpade sig bäst med tanke på arbetets syfte och mål. Intervjuerna är delvis kodade för att undvika eventuella värderingar och fördomar hos läsaren. Översikt av intervjuerna återfinns i bilaga 1.

Majoriteten av intervjuerna har genomförts med personligt möte för att skapa tvåvägskommunikation och möjlighet till diskussion utöver de förbestämda frågorna. Detta har också medfört att nya frågor, tankar och funderingar uppdragats i och med intervjuerna vilket har gynnat arbetet och gett det ett större djup. ”Intervjuer kan vara mer eller mindre strukturerade” (Justesen & Mik-Meyer, 2011) och den intervjumetod som använts för examensarbetet kallas den semistrukturerade intervjun. En semistrukturerad intervju utgår från ett antal huvudfrågor som definierats på förhand men där det finns utrymme för avvikelser (Justesen & Mik-Meyer, 2011). Inför intervjuerna för examensarbetet skickades ett antal huvudfrågor via mail till den som skulle intervjuas för att ge denne möjlighet att förbereda sig inför intervjun. Dessa huvudfrågor var desamma för alla intervjuer men anpassades något beroende på den intervjuades befattning och position. Detta stämmer också överens med Justesens och Mik-Meyers resonemang kring den semistrukturerade intervjun (2011). De påvisar att i den semistrukturerade intervjun ställs samma frågor till alla intervjupersoner men att frågorna ofta, till viss del, är individuellt anpassade. Vidare är målet med denna typ av intervju att samtliga personer som intervjuas ska reflektera över samma frågor, vilket innebär att intervjuaren behöver ställa delfrågor om intervjupersonen ger otillräckliga svar (Justesen & Mik-Meyer, 2011). Det övergripande målet med intervjuerna för examensarbetet var att få en uppfattning om inställningen till trygghetsboende hos de



olika aktörerna, samt att undersöka på vilket sätt aktörerna arbetar/vill arbeta med frågan. Den främsta fördelen med att skicka ut frågorna i förväg upplevdes vara att intervjuerna ofta startade utan att introduktion behövdes. Intervjupersonen var förberedd och började samtala om trygghetsboende generellt i förhållande till den aktuella aktören och flera gånger besvarades frågor utan att de behövde ställas. Introduktionen begränsades till presentation och kort förklaring av examensarbetets syfte vilket vid flera tillfällen fick göras en bit in i intervjun då samtalet var i full gång redan från början.

I intervjuerna efterstävades inhämtning av information som inte finns att tillgå i skriftliga källor och offentliga dokument. Eftersom sådan information kring trygghetsboende finns hos den som intervjuades eftersträvades en öppen dialog för att skapa möjlighet till att få svar på relevanta frågor som inte på förhand identifierats. Samtliga huvudfrågor utformades därför medvetet som öppna frågor. Enligt Kylén (2004) gäller det efter att ha ställt en öppen fråga se till att genom del- och följdfrågor få ett mer exakt svar. I vissa fall användes följdfrågor eller delfrågor till huvudfrågorna för att tydliggöra något som den intervjuade sagt eller i försök att få ett mer precist svar. Intervjuunderlaget eller den så kallade intervjuguiden anpassades efter den som skulle intervjuas. Enligt Trost (2005) behöver inte någon logisk ordning på frågorna följas under intervjun utan följderna på frågorna bör snarare bestämmas av situationen. Även om huvudfrågorna var desamma var det inte alltid så att de ställdes eller besvarades i samma ordning. Innan intervjuguiden upprättas och innan intervjuer genomförs, bör intervjuaren/-arna vara väl inlästa på ämnet (Trost, 2005). Då ämnet var nytt och relativt okänt vid examensarbetets start samtidigt som den begränsade tiden som fanns till förfogande krävde att intervjustudien påbörjades omgående, kan kvaliteten på de första intervjuerna skilja något från kvaliteten på de sista intervjuerna som genomfördes. Erfarenheten som erhöles under arbetets gång, både vad gäller ämne och intervjugenomförande, användes för att förbättra kommande intervjuer.

Efter att intervjuer gjorts med tjänstemän på valda kommuner bedömdes att ytterligare kommuner behövde kontaktas för att få ett mer komplett underlag vad gäller inställning till trygghetsboende i kommunerna i Göteborgsregionen. Därför utformades ett fåtal frågor i enkätliknande form, vilka skickades via mail till flertalet av Göteborgsregionens kommuner varav Mölndal, Härryda, Kungälv, Partille och Kungsbacka kommun svarade. Mottagarna av mailen var tjänstemän med befattning inom vård- och omsorgsförvaltningen, äldreomsorgen eller sektorn för socialtjänst i respektive kommun. Frågorna motsvarade de viktigaste frågorna som ställdes till de tjänstemän som intervjuades vid personligt möte. Se bilaga 2 för intervju- och enkätfrågor. Trost (2005) påvisar att det finns tre steg i arbetet med data: insamling, analysering och tolkning. Han menar också att dessa tre steg inte behöver vara åtskilda utan ofta ingriper i varandra. Det handlar om en process som innefattar dessa tre steg som delprocesser. Efter genomförda intervjuer sammanställdes intervjusvaren och kompletterades delvis med material tillhandahållet från de olika aktörerna i samband med intervjuerna. Som början på nästa steg i arbetet, vilket var att analysera resultatet, gjordes återkoppling till projektutvecklingsföretag samt handledare för att föra resonemang kring den insamlade informationen. I och med analys av resultat gjordes också tolkningar av det insamlade materialet. Analysen påbörjades egentligen redan efter första intervjun och slutsatser har dragits under hela arbetets gång. Detta bedömdes som avgörande för att arbetet skulle fortgå och därför har de tre stegen som Trost (2005) talar om varit integrerade vad gäller intervjuerna för examensarbetet då analys och tolkning delvis skett löpande.

Underlaget till kommuners perspektiv utgörs nästan helt av intervjuer, som nämnts ovan. Detsamma gäller information från samt om kommunala bostadsbolag och privata

bostadsbolag. Underlag och information kring de äldres perspektiv har hämtats från sekundärkällor då egen inhämtning av sådant material bedömdes ligga utanför ramarna för detta examensarbete. För att få djupare förståelse och bättre uppfattning av trygghetsboenden har studiebesök genomförts i Kalmar och Götene. Trygghetsboendet Bärnstenen i Kalmar inryms i ett gammalt servicehus och besöktes i ett tidigt skede av examensarbetet då kunskapen kring ämnet var begränsad. Senare i arbetet besöktes ett nybyggt och precis inflyttat trygghetsboende i Götene där en mer omfattande intervju genomfördes med både förvaltaren och hemtjänstpersonal.

Analysen slutfördes efter avslutad informationsinhämtning och bearbetades för att begränsas till det som bedöms mest relevant med utgångspunkt i syftet med examensarbetet. Analysen följdes upp med diskussion. Därefter sammanställdes slutsatserna med fokus på framgångsfaktorerna som ordnades i en matris för att möjliggöra en tydlig överblick och enklare orientering. De olika aspekterna som presenteras i kapitlet Avgränsningar finns med i matrisen och utgör bedömningsgrunden för framgångsfaktorerna. Bedömning gjordes av vilka aspekter respektive framgångsfaktor främjar. För att göra matrisen mer lättöverskådlig sammanställdes framgångsfaktorerna i kategorier. Slutsatserna sammanfattas i en presentation av ett koncept med två inriktningar och motivering till förslaget. Slutligen ges rekommendationer till projektutvecklingsföretags framtida agerande.

Som komplement till metodkapitlet har en utförandeplan för examensarbetet och rapporten utformats. Utförandeplanen visar arbetets övergripande gång och presenteras i figur 2 nedan.



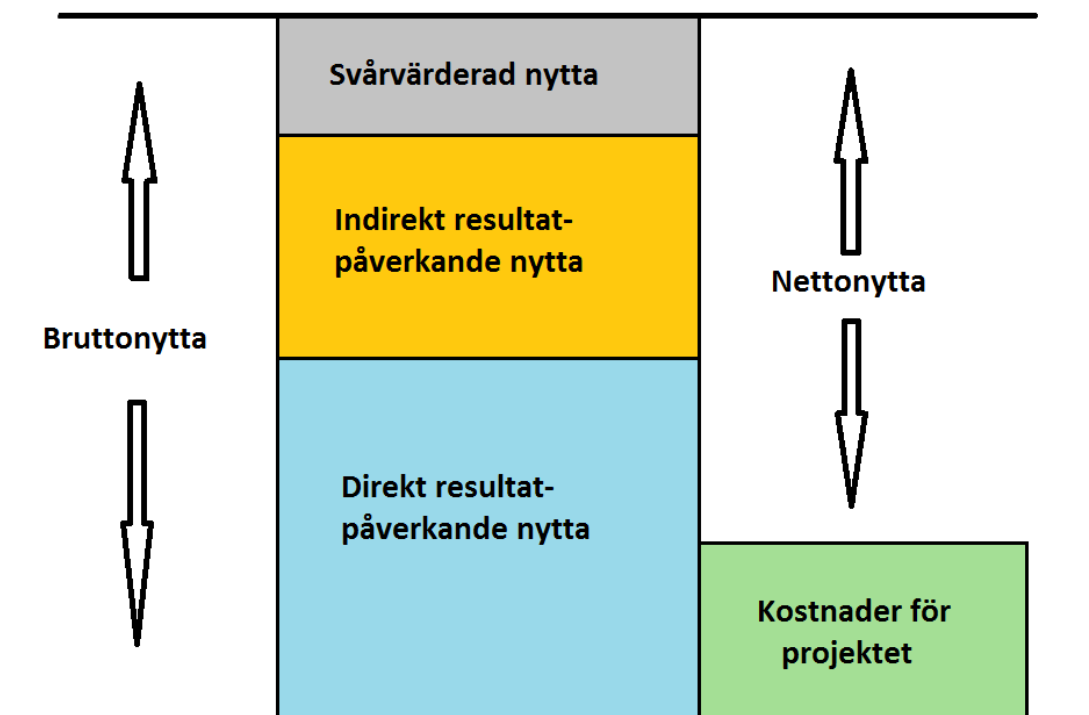
**Figur 2 - Övergripande utförandeplan**

Även om de olika stadierna är tydligt avgränsade i bilden har arbetet med de olika delarna till viss del skett både parallellt och i en cyklisk process. I takt med att kunskapen kring ämnet ökat har också uppdateringar och ändringar gjorts.

## 2.1. PENG-modellen

Framgångsfaktorerna identifieras i avseende att skapa ett vinnande koncept som gynnar samtliga inblandade parter. Fördelarna med trygghetsboende kan uttryckas i nytta, det vill säga vilka olika typer av nytta som kan åstadkommas i och med trygghetsboende. Att identifiera de olika nyttorna relaterade till trygghetsboende bedöms vara till hjälp i arbetet med att ta fram framgångsfaktorerna för ett koncept. Kriterierna för trygghetsboende såväl som mervärden utöver dessa är knutna till någon typ av nytta, om det så är funktionell, kostnadseffektiv, kvalitativ eller annan typ av nytta. Enligt PENG-modellen kan nytta delas in i tre olika kategorier; direkt resultatpåverkande nytta, indirekt resultatpåverkande nytta och svårvärderad nytta (Dahlgren et al. 2010). PENG-modellen används främst i avseende att se till förutsättningarna för och öka nytta i en verksamhet men kan även appliceras på projekt. Syftet med PENG-modellen är att kunna jämföra nytta av projektets resultat med kostnader för projektet, se figur 3. En PENG-analys kan användas för att svara på frågor som; *Vad är viktigast att genomföra i projektet? Är alla överens om vad som skapar nytta? Kan nyttan ökas? I så fall hur?* (Hallin & Karrbom Gustavsson, 2012). För varje projekt finns det ett antal nyttor eller kriterier som utgör så kallade kritiska nyttoaspekter (Dahlgren et al. 2010), för

trygghetsboende utgörs dessa av de kriterier som enligt bestämmelse måste vara uppfyllda för att boendet ska klassas som just trygghetsboende. Dessa nyttor kan inte prioriteras bort utan är avgörande för projektet, de utgör kärnan i resultatet. Många av de kritiska nyttoaspekterna är funktionella nyttor vilka rör funktionsaspekter så som tillgänglighet, utrymme, service och liknande. De nyttor som är svårare att identifiera och kartlägga kategoriseras som svårvärderad nytta. Denna typ av nytta kan i detta fall exempelvis handla om mervärden knutna till läget och miljön runtomkring trygghetsboendet eller annan kvalitet som trygghetsboendet stödjer.



Figur 3 – PENG-modellen, figur efter Hallin & Karrbom Gustavssons (2012) tolkning av Dahlgren et al. (2010).

Även om den ekonomiska aspekten inte på något sätt täcks fullständigt i detta arbete kan paralleller dras till PENG-modellens resonemang i försök att illustrera de olika typerna av nytta som trygghetsboende innefattar. Att visa på nyttorna blir ett led i identifiering av framgångsfaktorer som är, om inte exceptionellt kostnadseffektiva, åtminstone är rimliga i förhållande till kostnad. Definition av nyttorna med trygghetsboende är en viktig del av konceptet och en avgörande aspekt för att konceptet ska få genomslag på marknaden. Nyttorna visar på fördelarna och vinsterna med trygghetsboende. I examensarbetets analysdel presenteras en skiss, framtagen med inspiration från PENG-modellen, över nyttorna med trygghetsboende. Eftersom PENG-modellen är varumärkes- och skrivskyddad och en PENG-analys ska genomföras tillsammans med en certifierad PENG-ledare för att få kallas PENG-analys (Dahlgren et al. 2010) poängteras att den skiss som presenteras är just en skiss som baseras på antaganden och uppskattningar. Skissen är inte en PENG-analys och är inte heller komplett men visar på hur PENG-modellen skulle kunna användas för att visa på nytta för de inblandade aktörerna och på så vis motivera engagemang i trygghetsboendefrågan.

### **3. Förutsättningar**

Det finns vissa givna förutsättningar för uppförande av trygghetsboende i form av de kriterier som gäller för trygghetsboende. Däremot är kriterierna till viss del modifierbara då det är upp till varje kommun att sätta sina egna kriterier om inte kommunen väljer att följa de statliga kriterierna. Utöver kriterierna kan fler förutsättningar identifieras när det gäller trygghetsboendefrågan. Det handlar bland annat om de olika aktörerna i frågan, relationen dem emellan och deras olika perspektiv och intresse.

#### **3.1. Missuppfattningar kring begreppet trygghetsboende**

I en tillhandahållen utredning från ett projektutvecklingsföretag samt i flertalet andra dokument som rör trygghetsboende uppmärksammas att det finns flera missuppfattningar kring begreppet trygghetsboende och dess innebörd. Det råder delade uppfattningar om vem som har ansvar för att trygghetsboende uppförs, vilka roller de inblandade aktörerna i trygghetsboendefrågan har samt hur finansieringen ska gå till. Några av dessa missuppfattningar som har en mer övergripande karaktär utreds i kapitlet nedan. Den definition av trygghetsboende som använts i det här examensarbetet redovisas i begreppslistan.

#### **3.2. Statlig definition av trygghetsboende**

Enligt Äldreboendedelegationens förslag ska ett trygghetsboende inrymma nedan presenterade funktioner och kvaliteter för att motsvara dess syfte. Trygghetsboende utgörs av bostadslägenheter med god tillgänglighet samt gemensamma utrymmen avsedda för samvaro, måltider, rekreation och andra aktiviteter. Trygghetsboende ska möta behoven som finns hos äldre som på något sätt känner sig oroliga, otrygga eller ensamma i sitt nuvarande boende. Det kan handla om så väl ensamstående som samboende par som känner sig isolerade, inte mår bra av att bo som de gör eller har svårt att klara sig i sitt nuvarande hem. Personal ska finnas tillgänglig och kunna erbjuda lättare service samt ordna aktiviteter. I alla lägenheter ska det finnas ett trygghetslarm. Ökat vård- och omsorgsbehov tillgodoses genom hemtjänst vilken är individuellt anpassad. Trygghetsboende ska bidra till ökad möjlighet till kvarboende. Sammanfattningsvis utgörs, enligt Äldreboendedelegationen, kärnan i trygghetsboende av tre huvudsakliga trygghetsskapande faktorer: gemensamhetslokal, personal och trygghetslarm (SOU 2008: 113). Kommunen bestämmer själv hur denna typ av boende ska förmedlas och Äldreboendedelegationen sätter inga krav på ålderskriterier men presenterar hög ålder som ett förslag på kriterium. Som tidigare nämnts har Äldreboendedelegationens föreslagna krav skapat ramverk för hur trygghetsboende bör utformas och huruvida det ska stödjas finansiellt men kriterierna som är avgörande för frågan om bidrag finns på statlig respektive kommunal nivå (SABO, 2013b).

#### **3.3. Kommunala kriterier och särkrav**

Det finns ingen övergripande definition av trygghetsboende då varje enskild kommun har egna kriterier och villkor för trygghetsboende, trots att det finns en statlig definition av begreppet. Med andra ord finns det teoretiskt sett lika många definitioner av trygghetsboende som det finns kommuner. Kommunala särkrav är en annan aspekt som försvårar uppförandet av trygghetsboende och utformningen av ett koncept som fungerar oavsett lokalisering. Kommunala särkrav handlar om krav gällande byggande generellt som skiljer sig från Boverkets byggregler, oftast på så sätt att de är förhöjda eller skärpta krav som satts upp i den enskilda kommunen. Regeringen tillsatte år 2011 Bygghetsutredningen för att undersöka huruvida kommunala särkrav påverkar byggandet. De vanligast förekommande särkraven rör energianvändning och tillgänglighet (SOU 2012:86). Det är främst inom området energianvändning för

byggnader som svårigheter med kommunala särkrav uppstår men även vad gäller tillgänglighet upplevs de kommunala särkraven som svårhanterliga. De kommunala särkraven försvårar standardisering av byggande (Nohrstedt, 2012) samt gör att upprepningsfördelar uteblir (Brogren, 2012). Det blir svårt att i en region utnyttja de stordriftsfördelar som finns i bostadproduktion när regionens kommuner har olika krav vad gäller byggnation (Lennebo, 2013). Energiåtgången och ambitionen att minska en sådan berör alla typer av nybyggnation medan kraven på tillgänglighet i synnerhet berör boendeformer så som trygghetsboende varför diskussionen kring kommunala särkrav är intressant. Byggkravsutredningen säger också att särkraven oftast framträder när det rör sig om markanvisningsavtal avseende kommunal mark (SOU 2012:86). Den stora risken med särkrav, säger Björn Hedlund i en artikel i Ny Teknik, är att byggandet stannar av i områden där marknaden inte är tillräckligt stark (Nohrstedt, 2012).

Om särkraven sätter hinder för uppförande av trygghetsboende genom höjda kravnivåer för tillgänglighet innebär det att trygghetsboendefrågan blir än mer komplex då förhoppning finns om att just marknaden ska lösa behovet. Trygghetsboende är i grund och botten ekonomiskt svårt att få ihop och kommunala särkrav försvårar ytterligare den finansiella planen eftersom standardisering och upprepningsfördelar omöjliggörs. Med andra ord blir det svårt att använda sig av ett och samma koncept om uppförande ska kunna ske i olika kommuner. Flera projektutvecklingsföretag bedriver verksamhet över hela landet och det bedöms finnas intresse i att kunna använda sig av samma koncept oavsett om trygghetsboendet ska uppföras i Göteborg eller i Stockholm. I Byggkravsutredningens rapport sammanställs tänkbara konsekvenser av att särkrav ställs utöver Boverkets byggregler. Bland dessa nämns direkta merkostnader för byggnader som uppförs i enlighet med kommunala särkrav, indirekta kostnader för minskat bostadbyggande och administrativa kostnader för såväl kommun som aktörer i byggbranschen för hantering och uppföljning av särkraven. Utöver de direkt kostnadsknutna konsekvenserna presenteras också minskad konkurrens i byggbranschen, motverkan mot fri rörlighet av byggprodukter samt motverkan mot industriella koncept som möjliga följer av särkrav. Fokus för utredningen har varit på hur särkraven med högre nivå än Boverkets byggregler inverkar på byggkostnaden. Byggkravsutredningen föreslår i sitt betänkande att de kommunala särkraven ska avskaffas i och med en så kallad stoppbestämmelse i PBL, plan- och bygglagen. Utredningen menar att ”nackdelarna med kommunala särkrav är så betydande att de bör hindras”. Inget beslut har ännu tagits om de kommunala särkraven. Byggkravsutredningen redovisar för möjliga scenarion beroende på om reglerna ändras eller inte. Sammanfattningsvis pekar utredningen på att byggkostnaderna kan sänkas med 10-15 % om särkraven slopas, konkurrensen mellan byggföretagen öka, industriellt byggande underlättas och att förutsättningarna för ökat bostadbyggande totalt sett kan förbättras. Dessutom förbättras förutsättningarna för långsiktig samhällsutveckling med enhetliga regler (SOU 2012:86).

### 3.4. Statligt investeringsstöd

Följande kriterier ska uppfyllas för att statligt investeringsstöd ska utgå vid ny- eller ombyggnation av trygghetsboende. Investeringsstödet är en engångssumma vilken täcker en del av produktionskostnaden.

Kriterier för statligt investeringsstöd
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trygghetsbostäderna ska upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.</li> <li>• Det ska finnas tillgång till gemensamhetslokal.</li> <li>• Trygghetsboendet ska bemannas av personal vissa tider varje dag. Personal ska</li> </ul>

bistå med service samt ordna med aktiviteter.

- Minst en av innehavarna av bostaden ska ha fyllt 70 år.
- Alla boende ska få ett trygghetslarm.
- Trygghetsboendet ska uppfylla BBRs funktionskrav samt tillgänglighet på höjd nivå enligt Svensk Standard SS 91 42 21:2006.
- Trygghetsbostäderna bör vara planerade så att det finns möjlighet att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.
- Brandsäkerhet ska anpassas efter personer med funktionsnedsättning och sprinklersystem och spisvakt är att rekommendera.

(SABO, 2013b)

Det är endast nytilkomna bostäder och gemensamhetsutrymmen som är investeringsstödsberättigade. Det innebär att även ombyggnation ska medföra nytillskott av trygghetsbostäder som boendeform samt att investeringsstöd inte kan sökas för endast gemensamhetsutrymmen. Det finns ytterligare villkor gällande tidsramar för investeringsstödet. För att stöd ska ges till så väl om- som nybyggnation av trygghetsboende krävs att byggnationen påbörjas senast 31 december 2014. Det finns i dagsläget inga beslut om förlängning. För nybyggnad utgår investeringsstöd på 2600 kr per kvm BOA, bruksarea ovan mark, för bostäder. För ombyggnad utgår 2200 kr per kvm BOA. För bostäder avsedda för en person utgår stöd för max 50 kvm varav 35 kvm bostadsyta och 15 kvm gemensamhetsyta. För bostäder avsedda för två personer ges stöd upp till 70 kvm där 50 kvm är bostadsyta och 20 kvm är gemensamhetsyta. Stödet är belagt med rambegränsning och ges bara om det finns medel. De statliga kriterierna för trygghetsboende måste uppfyllas under en period på fyra år, annars återkrävs investeringsstödet (Boverket, 2012).

### 3.5. Kommunala subventioner

Göteborgs kommun har sammanställt ett antal formkrav samt en checklista med punkter på fysisk tillgänglighet i trygghetsboende vilka ska uppfyllas för att kommunal subvention ska utgå för trygghetsboende. Dessutom finns det önskemål från kommunen som har att göra med trygghetsboendets bidragande till hyresgästens kvarboende. Dessa önskemål bör enligt Göteborgs kommun beaktas vid planering av trygghetsboende (Göteborgs stad Fastighetskontoret, 2013).

<b>Formkrav</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastighetsnämnden bedömer i samråd med stadsdelsnämnden att det finns behov av trygghetsboendet.</li><li>• Lägenheterna finns samlade i anslutning till gemensamhetsutrymme.</li><li>• De enskilda lägenheterna är i storlek från ett till tre rum och kök.</li><li>• Trygghetsboendet har minst 15 lägenheter.</li><li>• Det finns personal varje dag för aktiviteter och trygghet.</li><li>• Det finns gemensamhetsutrymme motsvarande minst 2,5 kvm per lägenhet för samvaro, aktiviteter och gemensamma måltider.</li><li>• Lägenheterna hyrs ut till personer som fyllt 70 år.</li><li>• Hyreslägenheterna förmedlas genom Boplats Göteborg.</li></ul>
<b>Fysisk tillgänglighet</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Det närliggande området ska vara fysiskt tillgängligt. Svaga lutningar, hårdgjorda släta gångvägar, parkbänkar och god ljusmiljö är exempel på lämpliga kvaliteter.</li><li>• Kommunens trygghetslarm ska fungera i fastigheten.</li><li>• Lämplig hiss ska finnas i hus med mer än ett våningsplan.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• I hissen ska finnas telefon för kontakt med larmoperatör m fl.</li> <li>• Hissen skall vara utrustad med stödhandtag och sittmöjlighet.</li> <li>• Dörrautomatik ska finnas för tunga dörrar.</li> <li>• Tittöga eller videotelefon ska finnas i lägenhetens ytterdörr.</li> <li>• Badrummet ska ge möjlighet till en öppen duschplats med stödhandtag och utrymme för duschstol.</li> <li>• Användarvänlig spisvakt ska vara installerad.</li> <li>• Sittplats ska finnas i entrén.</li> <li>• Sittplatser med armstöd ska finnas i nära anslutning till fastigheten.</li> </ul>
<p><b>Önskemål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Närhet till allmänna kommunikationer och annan service såsom dagligvarubutik, apotek och grönområde.</li> <li>• Iordningställda ytor för olika aktiviteter finns, som exempel kan nämnas boulebana och rörelseträdgård.</li> <li>• Det går att köra bil ända fram till entrén.</li> <li>• Det finns möjlighet att förvara rullator/rullstol inomhus.</li> <li>• Det finns tillgänglig balkong eller uteplats till lägenheten.</li> <li>• Skåp under handfatet kan demonteras lätt.</li> <li>• Det finns ledbelysning i badrummet och kontrasterande ytor bakom toalett och handfat.</li> </ul>

(Göteborgs stad Fastighetskontoret, 2013)

I Göteborgs kommun ges subventionering på totalt 10 000 kr per lägenhet och år som uppförs som trygghetsbostad varav 7500 kr är avsett för lägenhet inklusive personal och resterande för gemensamhetslokalen (Göteborgs stad Fastighetskontoret, 2013). Hanteringsordning och subventionering gäller under försöksperioden 2011-2014, då utvärdering ska ske och efter år 2014 gäller subventionering tills vidare om inget annat beslutas (Kommunstyrelsen Göteborg, 2012a). Det framgår av de sammanställda listorna att Göteborgs kommuns kriterier skiljer sig från de statliga kriterierna vad gäller vissa aspekter. Detsamma gäller för flera andra kommuner. Dessutom kan subventionering se annorlunda ut, den kan exempelvis utgöras av tillhandahållning av personal eller hyra av gemensamhetslokal.

### **3.6. Aktörer i trygghetsboendefrågan**

De aktörer som är inblandade i trygghetsboendefrågan är många. Förhållandet dem emellan samt deras respektive roller i trygghetsboendefrågan är av betydelse för utformandet av ett koncept med kommunen som en av de viktigaste intressenterna. Detta eftersom att kommuner besitter finansieringsresurser i form av subventioner. Kommunen anses tillsammans med hyresgästen vara de två viktigaste aktörerna i frågan, vilket illustreras i figur 4.



**Figur 4 - Relation mellan de inblandade aktörerna i trygghetsboendefrågan**

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO (2013a) menar att boende för äldre är en kommunledningsfråga på så sätt att bra boende med stöd för invånare med särskilda behov är viktigt för invånarnas självständighet och livskvalitet vilket i sin tur är avgörande för kommunens välmående. En positiv utveckling är gynnsam för kommunen då det kan minska kommunens kostnader för vård och omsorg av äldre. Fler boendialternativ för äldre ökar de äldres rörlighet på den lokala bostadsmarknaden. Kommunens beslut vad gäller långsiktig planering och strategi är av stor vikt för verksamhetsutvecklingen hos både kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare (SABO, 2013a).

Kommunen har befogenhet men ingen skyldighet att upprätta trygghetsboende. Äldreboendedelegationen menar att det finns tillräckliga incitament för kommunen att upprätta trygghetsboenden för att tvingande lagstiftning ska vara nödvändig (SOU 2008:113). Däremot ligger det till viss del hos kommunen att skapa möjlighet till att upprätta trygghetsboende då deras beslut i boendepanering, beslut om markanvisningar och andra strategiska beslut har stor betydelse för boendeutvecklingen. Kommunen kan exempelvis ge markanvisningar till egna bostadsbolag eller andra fastighetsbolag som erbjuder trygghetsboende (SABO, 2013b). Det är politikerna i kommunen som indirekt bestämmer inriktning och inställning i trygghetsboendefrågan och om den ska arbetas med eller inte. Genom kommunstyrelsens strategiska mål och beslut påverkas framtidens boende för kommuninvånarna.

Hyresgästen, alltså den äldre, är den aktör som bör anses som en av de viktigaste eftersom de är slutkunden i trygghetsboendeprojekt. Det är de som avgör om de vill flytta till ett trygghetsboende över huvud taget och de avgör också om den nya bostaden uppfyller deras behov. Det är främst de äldres betalningsvilja och flyttförmåga som frågan kretsar kring. Utan intresse från de äldre spelar det ingen roll hur positivt inställda övriga aktörer är till trygghetsboenden.



Boverket bestämmer hur ett boende ska utformas och har stiftat regler och normer som måste följas vid bostadsbyggande. För trygghetsboende enligt den statliga definitionen anges tillgänglighet på höjd nivå. Vid uppförande av ett trygghetsboende där det finns planer om framtida vård i hemmet behöver andra aspekter gällande personalfrågor tas hänsyn till vilka regleras av Arbetsmiljöverket. De har också regler och normer som måste följas för att vårdpersonal ska få lov att utföra sitt arbete (Seminarium Forum Vårdbyggnad, 2013). Hjälpmedelsinstitutet är ett kunskapscentrum som lyder under staten och Sveriges Kommuner och Landsting (Hjälpmedelsinstitutet, 2013). Hjälpmedelsinstitutet utgör ytterligare en aktör som kommer med rekommendationer i frågan och som arbetar med att ta fram anpassade lösningar för personer med funktionsnedsättning.

Enligt rekommendationer från Äldreboendedelegationen ska åtagandet att uppföra trygghetsbostäder vara frivilligt för kommunen. Den huvudsakliga anledningen är att det ska vara möjligt att ta hänsyn till lokala behov och förutsättningar i kommunen samt på den lokala bostadsmarknaden för att kunna åstadkomma bästa möjliga vård och omsorg av äldre i varje enskild kommun. Kommunen ansvarar för de äldre invånarnas boende på så sätt att de är förpliktigade att bistå med boende för äldre vad gäller de äldreboendeformer som erhålls genom biståndsbeslut (SOU 2008:113). Göteborgs kommun består av 10 stadsdelar (Göteborgs stad, 2013b) där biståndsbedömning görs av biståndshandläggare i respektive stadsdel (Göteborgs stad, 2013a). Då det inte finns några biståndsbeslut gällande trygghetsboende har kommunen heller inget ansvar att erbjuda trygghetsboende. Kommunens roll i trygghetsboendefrågan ligger snarare i ett intresse för en god boendeomsättning i kommunen och en vilja att äldre ska flytta till funktionella bostäder i förebyggande syfte.<sup>1</sup> Det sistnämnda sammankopplas med kostnadsbesparingar i och med att behovet av vård- och omsorgsboende skulle kunna skjutas upp för delar av den äldre befolkningen i kommunen genom den så kallade kvarboendeprincipen (SOU 2008:113). Kvarboendeprincipen innebär att möjligheten för äldre att bo kvar i ordinärt boende förhöjs genom insatser i form av exempelvis bostadsanpassning, hemtjänst och annan typ av avlastning (SOU 2008:113 Del B). SÄBO med hög nivå av vård och omsorg är betydligt mer kostsamt för kommunen än trygghetsboende (SOU 2008:113). Alltså är kommunen snarare en intressent i trygghetsboendefrågan än en operativ aktör. Eftersom kommunen besitter investeringsresurser i form av subventionering för trygghetsboende bedöms det, utifrån ett projektutvecklingsföretags perspektiv, vara av stor betydelse att underhålla kommunens intresse i trygghetsboendefrågan och visa på klara motiv för varför kommunen ska vara med och investera i trygghetsboende.

---

<sup>1</sup> Chefen för utvecklingsenheten, Fastighetskontoret Göteborg. Intervjuad 2013-03-01.

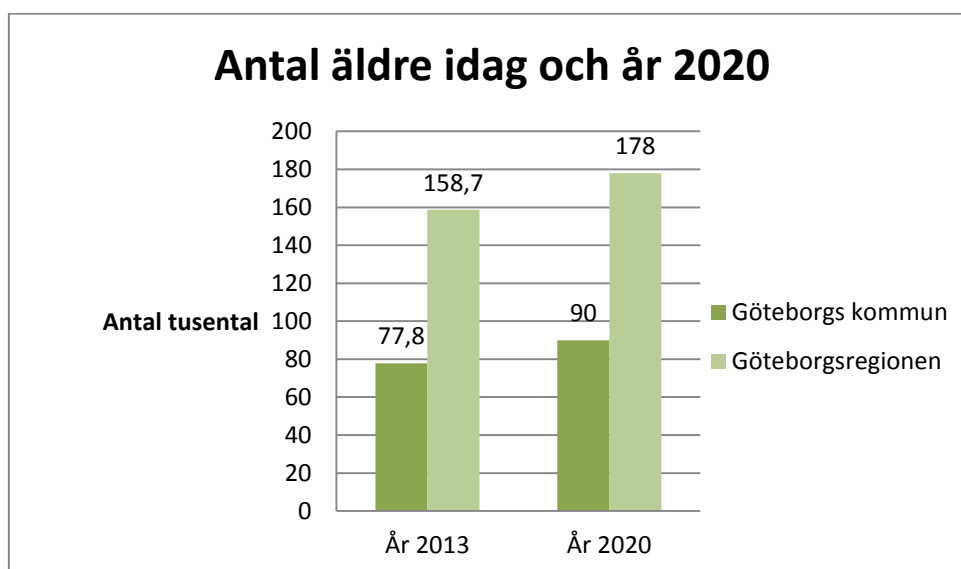
## 4. Nulägesanalys

I detta kapitel redovisas de olika aktörernas perspektiv i trygghetsboendefrågan baserat på insamlat material och intervjuer. För att ge bakgrund till behovet presenteras sammanfattad statistik över befolkningssammansättningen i Göteborgsregionen med fokus på äldre. Nulägesanalysen utgör största delen av underlaget för analys, diskussion och slutsatser.

### 4.1. Göteborgsregionens äldre i siffror

I Göteborgs kommun finns det idag drygt 77 800 personer som är över 65 år, enligt statistik från 2011 (Göteborgs stadsledningskontor, 2012). Den förväntade ökningen till år 2020 innebär att det i Göteborgs kommun då kommer vara drygt 90 000 personer som är över 65 år vilket kommer att motsvara 17,2 % av Göteborgs totala befolkning (Tunlid, 2010). Totalt i hela Göteborgsregionen, som innefattar 13 kommuner, finns det i dagsläget drygt 158 000 äldre och den uppskattade siffran för år 2020 ligger på drygt 178 000 personer över 65 år (Västra Götalandsregionen). För hela landet innebär det att av befolkningen år 2020 kommer ungefär 2, 1 miljoner utgöras av äldre personer till skillnad från dagens drygt 1,8 miljoner äldre (SCB, 2013). Vidare förväntas åldersgruppen 80+ öka med 57 % i Göteborg från år 2020 till 2040 (Magnusson, 2012). Antal äldre i Göteborgs kommun och Göteborgsregionen idag och prognosen för 2020 redovisas i tabell 1. Det är uppenbart att omsorgsbehovet kommer att öka och att alla kommuner måste börja planera långsiktigt. För att klara av den, i hela Sverige, ökande äldre befolkningen uppmanar Magnusson (2012) bland annat till att börja planera och bygga för framtidens välfärd. Han menar att behovet inte kan lösas med höjda skatter, utan att det måste till ett samarbete mellan den offentliga sektorn och den privata marknaden.

Tabell 1 - Sammanställning över antal äldre idag och år 2020



I dagsläget bor ungefär 5,4 % av Göteborgsregionens alla äldre på SÄBO (Göteborgs stadsledningskontor, 2012). Men många SÄBO läggs ned och politiker vill hellre satsa på hemtjänsten vilket kritiseras starkt av flera grupper, däribland de äldre själva (Johansson, 2013a). Det finns inget kösystem till SÄBO idag men vid senaste årsskiftet väntade 142 personer på att få ett beslut från biståndsenheterna och 27 av dessa hade då väntat i över tre månader (Johansson, 2013b). För att lösa dessa problem på lång sikt tror många anställda inom äldreomsorg och stadsledningskontor i Göteborgs kommun att trygghetsboenden är ett bra alternativ. Genom att ge de äldre bättre boendekvaliteter

i hemmet så att de kan bo kvar hemma så länge som möjligt kan kommuner på sikt spara miljardbelopp genom minskat tryck på SÄBO (Seminarium Forum Vårdbyggnad, 2013).

Den årliga medelinkomsten för dagens äldre ligger på 216 900kr, enligt statistik från 2010. Samma statistik visar också att äldre över 65 år hellre flyttar från Göteborgs kommun än flyttar till den. Av de dryga 258 000 bostäder som finns i kommunen inryms ungefär 200 000 i flerbostadshus och resterande utgörs av småhus. Cirka 65 000 av dessa bostäder har inventerats och det visade sig då att endast 12,7 % var tillgänglighetsanpassade. Av alla bostadslägenheter i kommunen är nästan en tredjedel byggda innan 1950 (Göteborgs stadsledningskontor, 2012). Detta förklarar till viss del den låga tillgänglighetsnivån då bostäder byggda innan 1950 kännetecknas som små och trånga (Björk et al. 2008). Dessutom trädde de första byggnadsreglerna, utställda av Boverkets föregångare Byggnadsstyrelsen, i kraft först 1947 (Boverket, 2011) varför bostäder byggda innan dess kan antas sakna tillgänglighetsstandard. Tillgänglighetsstandarder och krav uppdateras ständigt vilket innebär att även bostäder som är byggda efter tillgänglighetsstandarder gällande vid uppförandet inte motsvarar dagens tillgänglighetskrav. Exempelvis byggdes många servicehus på 1980-talet och är uppförda i enlighet med de då rådande byggnadsreglerna som bland annat innefattar Svensk Bygg Norm-SBN 1980 (Boverket, 2011) men dessa servicehus uppfyller inte nödvändigtvis byggnadsreglerna i BBR 2012 som gäller idag (Boverket, 2013b).

## **4.2. Kommuners perspektiv**

Göteborg och dess närliggande kommuner har något olika syn på trygghetsboendefrågan och även vad gäller subventionering. Det är som tidigare nämnts frivilligt och upp till varje kommun att erbjuda subventionering och i vilken form detta ska ske.

### **4.2.1. Göteborgs kommuns perspektiv**

Göteborgs kommunstyrelsens övergripande inställning är att marknaden ska lösa uppförande av trygghetsboenden och de är inte intresserade av att ha denna typ av fastigheter i kommunens ägo. Kommunalråd Anna Johansson, Socialdemokraterna (S), säger i en artikel publicerad i Göteborgs Posten den 3 februari 2013, skriven av Anne Johansson, att *"Jag tror på boenden med service av olika slag. Här har allmännyttan och de privata fastighetsägarna ett stort ansvar för att skapa trygghetsboenden med hyreslägenheter i markplan och gemensamhetslokaler"*. Kommunalråd Johansson poängterar i samma artikel att det är viktigt att hålla kostnaderna för en sådan typ av boendeform på en rimlig nivå och att det *"[...]absolut inte [får] bli så att bara de som har råd kan flytta till seniorboenden."* Johansson har fått mycket kritik till följd av nedläggning av flera äldreboenden samtidigt som många äldre nekas plats på de som finns. I Göteborg finns inget kösystem till äldreboenden men Johansson menar att de har de platser som behövs. Lösningen för framtiden är kvarboende och hon lovar att det ska byggas fler trygghetsboenden för att lösa problemet. Det är också beslutat i kommunstyrelsen att satsa resurser på hemtjänst istället för på äldreboenden. Detta just för att äldre vill bo kvar hemma så länge de kan. Gällande de äldre som lever isolerat och mår dåligt av det tror hon inte heller att den bästa lösningen är att flytta in på ett äldreboende (Johansson, 2012). För de lägenheter som inte är tillgänglighetsanpassade eller som inte uppfyller de funktioner som den äldre är i behov av kan den äldre söka bostadsanpassningsbidrag för anpassning av sin bostad för förbättrade funktioner. Beslut om bostadsanpassningsbidrag tas av biståndshandläggare i respektive stadsdel (Göteborgs stad, 2013c).

Trots att Göteborgs kommunstyrelse inte uttrycker något intresse i att äga och förvalta trygghetsboenden ställer de sig positiva till att det uppförs trygghetsboenden. Det finns hittills två beviljade ansökningar om subventioneringsbidrag i Göteborgs kommun. Den ena avser nybyggnation av ett trygghetsboende som uppförs i Torslanda av ett projektutvecklingsföretag. Det andra gäller trygghetsanpassningar i befintligt bostadsbestånd som ska utföras av Bostadsbolag B. Bostadsbolag A och Bostadsbolag C har också sökt bidrag för ombyggnation och anpassning i befintligt bostadsbestånd och dessa ansökningar är under utredning hos Fastighetskontoret.

I Göteborgs kommun har markavdelningen på Fastighetskontoret som avsikt att ha med trygghetsboende som förutsättning vid kommande markanvisningar. Kort innebär det att det är lättare för en intressent att få mark tilldelad om trygghetsboende ingår i förslaget för fastigheten i fråga. Göteborgs kommun vill gärna att det uppförs trygghetsboenden i närheten av lokala torg där det finns livsmedelsbutiker och annan närservice. Andra viktiga aspekter är närhet till kollektivtrafik, samt att terrängen i utemiljön ska ha god tillgänglighet och inte vara allt för kuperad. Det finns inga vitesklausuler eller liknande bestämmelser från kommunen vid markanvisningar gällande trygghetsboenden utan kommunen förlitar sig på ömsesidigt förtroende. Däremot kan aktörerna få svårt att få ytterligare anvisningar om de inte levererar i enlighet med överenskommelsen.<sup>1</sup>

#### **4.2.2. Göteborgsregionens kommuners perspektiv**

I **Mölndals** kommun ges i dagsläget ingen subventionering alls, men kommunstyrelsen är positivt inställd till uppförande av trygghetsboende. Vård och omsorgsnämnden i kommunen ställer sig bakom byggandet och de anser att trygghetsboende kan komplettera boendeformer för äldre och dessutom ge de äldre längre tid samt högre grad av självständighet under trygga former. Kommunen finns med vid projekteringsstadiet men endast i den bemärkelsen att vård- och omsorgsaspekter beaktas. För det trygghetsboendeprojekt som är på gång i Bifrost i Mölndal är tanken att kostnaderna för gemensamma ytor ska täckas av hyrorna och det finns i dagsläget inga planer på någon subventionering från kommunen.

I **Alingsås** kommun har det arbetats med trygghetsboendefrågan redan innan Äldreboendedelegationen utredde frågan och statliga direktiv presenterades. De har en jämförelsevis högre andel äldre invånare i kommunen och har redan uppfört drygt 50 stycken trygghetsbostäder. Dessa bostäder inryms i fastigheter som tidigare var servicehus och då fungerade som äldreboende. Dessutom finns markanvisningar i form av mark som är "T"-märkt där T står för tillgänglighet. På denna mark har kommunstyrelsen önskan om att trygghetsbostäder uppförs. Vård- och äldreomsorgen i kommunen har anvisningsrätt och kan bevilja förtur till de sökande som de anser är i störst behov av en sådan bostad. Alingsås kommunstyrelse har också bestämt att åldersgränsen är 75 år och inte 70 år som i Göteborgs kommun. Det finns inget antaget beslut om subventioneringsbidrag utan kommunstyrelsen behandlar varje enskilt fall separat och på så sätt kan de anpassa subventionering efter projektet. Ett exempel på en överenskommelse för ett trygghetsboende är att kommunen har åtagit sig att betala halva kostnaden för gemensamhetslokalen under en femårsperiod. Kommunens villkor för överenskommelsen är att gemensamhetslokalen då ska vara tillgänglig för alla, och inte bara för hyresgästföreningen. Kommunen kan också tänka sig att bistå med personal för att driva verksamhet i gemensamhetslokalerna som uppförs.

Ett intressant projekt i Alingsås är Brogården, figur 5, som är de första ombyggda miljonprojekthusen som blivit passivhus. Brogården ägs och förvaltas av det

---

<sup>1</sup> Lars Johansson (2013-05-08) Frågor angående trygghetsboende till examensarbete. Personlig epost till S. Papp.

kommunala bostadsbolaget Alingsåshem (Alingsåshem, 2013). För tre år sedan blev dessutom delar av husen trygghetsboende, ett resultat av att ett stort antal av lägenheterna vid ombyggnationen uppfördes med full tillgänglighet. Idag har en anställd på kommunen hand om samordning av aktiviteter och aktivitetsgrupper på Brogården så som promenad- och handarbetsgrupper. Dessa grupper drivs i sin tur av frivilliga som är invånare i kommunen. Gemensamhetslokalen används nästan dagligen och många flyttar dit just för gemenskapen.



**Figur 5 - Brogården, Alingsås (Fotograf: Jenny Bengtsson, Alingsåshem)**

Enligt förvaltningschefen för vård- och äldreomsorgen ser Alingsås kommun gärna att trygghetsboende ligger i anslutning till äldreboende när det gäller ombyggnation. Detta för att kunna utnyttja resurser så som vårdpersonal. Vid nybyggnation tror de däremot att målgruppen är en annan och då kanske lokalisering nära äldreboende snarare minskar intresset för att flytta dit. Dyrare hyror som resultat av nybyggnation genererar också en annan typ av målgrupp än den för ombyggda bostäder i befintligt bestånd. På vård- och äldreomsorgskontoret är de överens om att trygghetsbostäder är en strategi för att minska äldreomsorgen i framtiden. Det svåra är dock att få äldre att faktiskt flytta, då de många gånger är ovilliga att göra detta. Det tar ofta flera år för dem att bestämma sig, och när de väl tar ett beslut är behovet av vård så stort att ett SÄBO är ett bättre alternativ än ett trygghetsboende.

I **Härreda** kommun beslutade kommunstyrelsen år 2004 att satsa på något som de kallar BGT-bostäder, vilket står för ”boende med god tillgänglighet”. Detta innebär att bostäderna ligger centralt och är utformade som flerfamiljshus, har närhet till service och ett gemensamhetsutrymme som bemannas av kommunen. Kommunen äger idag två sådana boenden och ännu ett är planerat till år 2015. Skillnaden mot trygghetsbostäder är att dessa lägenheter är biståndsbelagda vilket innebär att kommunen distribuerar ut lägenheterna. Enligt den administrativa chefen för sektorn för socialtjänst är det endast detta som skiljer bostäderna från ett trygghetsboende och han menar att BGT-bostäderna tillgodoser behovet av ”mellanboende” för kommunens äldre.

**Partille** kommun har tre trygghetsboenden, varav två är ombyggda servicehus och ett är ett renoverat bostadshus. Lägenheterna är tillgänglighetsanpassade och det finns en gemensamhetslokal samt gemensam lunchservering. En seniorgrupp anordnar aktiviteter för de boende flera gånger i veckan (Partille kommun, 2013). Äldreomsorgschefen i Partille anser att trygghetsboende ”är en utmärkt form att bo i för äldre och planerar långsiktigt att öka dessa”. Initiativtagare till att uppföra trygghetsboendena var kommunstyrelsen själva. Partille kommuns trygghetsbostäder är biståndsbelagda och kraven för att få flytta in är att den sökande måste vara 70 år, i behov av hemtjänst och vara bosatt i kommunen. Partille kommun har inget subventioneringsbidrag till aktörer som uppför trygghetsboende på eget initiativ.

I **Kungsbacka** kommun är nämnden för äldreomsorg positivt inställd till att trygghetsboenden uppförs på privat initiativ, likt Göteborg. Det finns inga satsningar på trygghetsboenden från kommunstyrelsens sida i dagsläget. Nämnden har däremot fattat beslut om att uppföra något de kallar för äldrebostäder, som ska vara mer tillgängliga än övrigt bostadsbestånd.

I **Kungälv**s kommun ska det till hösten 2013 byggas något som kommunen själva kallar för ”tryggt boende” vilket är seniorbostäder som innehar ungefär samma kvaliteter som trygghetsbostäder. De motsvarar inte den statliga definitionen men kommer att likna ett trygghetsboende. Detta genom att det kommer att finnas gemensamhetsutrymme för gemensamma måltider, hobby och rekreation samt personal på plats under angivna tider på dygnet för stöd och service. Kommunen ger inte ut någon subventionering i dagsläget men ser egentligen inga direkta hinder för detta i framtiden. De skulle exempelvis kunna tänka sig att bistå med personal några timmar om dagen. Äldreomsorgschefen tror att det hittills relativt svala intresset hos privata aktörer kan bero på just personalfrågan, det vill säga personalfrågan uppfattas som svår att lösa och därför ses som ett hinder.

### **4.3. Kommunala bostadsbolags perspektiv**

Kommunala bostadsbolag är individuella affärsmässiga bolag som vilka andra bolag som helst men med kommuntillhörighet. Det innebär att dessa bolag har intresse i allmännyttan precis som kommunen och arbetar i enlighet med kommunens direktiv. Den nya lagen som trädde i kraft vid årsskiftet 2010/11 innebär att allmännyttiga bostadsbolag bland annat ska ha marknadsmässig avkastning och frångå det tidigare syftet att inte gå med vinst (Sveriges Kommuner och Landsting, 2011). Flera bostadsbolag som verkar under Göteborgs kommun ingår i Framtidenkoncernen som är Göteborgs kommuns samarbetsorgan som arbetar med att upprätthålla en god boendekvalitet i Göteborgsregionen. De kommunala bostadsbolagen i Göteborg förvaltar tillsammans över 70 000 lägenheter och planerar ständigt nyproduktion av lägenheter för att möta framtidens behov (Framtidenkoncernen, 2012).

Tre av de största kommunala bostadsbolagen i Göteborgs kommun har ansökt om subventioneringsbidrag för att genomföra trygghetsanpassningar i befintligt bostadsbestånd. Ett av bolagen, Bostadsbolag A, har idag fått bidraget beviljat och arbetar just nu med att verkställa de lösningar som de erbjudit sina hyresgäster i form av trygghetsanpassningar. Bostadsbolag B har tagit fram ett eget, mindre omfattande koncept gällande uppförande av trygghetsboenden som innebär att de löser tillgång till gemensamhetslokal och ordnar med tillgänglighetsanpassningar i de lägenheter för vilka hyresgästerna önskar detta. Genom att införa trygghetsbostäder i det befintliga beståndet skapas mervärde till närområdet vilket bidrar till ett mer attraktivt område. Detta kan på sikt höja hyrorna i hela området, vilket då också påverkar trygghetsboendets hyror. Det vill säga att i utgångsläget behöver trygghetsbostäder inte vara dyrare än lägenheter utan trygghetsanpassningar men med tanke på de kvaliteter som trygghetsboendet tillför området kan hyresnivån på sikt stiga för området generellt. Bostadsbolag A är inte intresserade av nyproduktion av trygghetsboende eftersom de inte ser någon ekonomi i att bygga nytt utan vill utveckla det befintliga bostadsbeståndet de har. Anledningen är att de tror att andelen pensionärer med god ekonomi är för liten. Bolaget har istället en annan teori för hur behovet av denna boendeform ska mötas i framtiden. För nyproduktion av ordinärt boende idag är tillgänglighetsanpassningen redan dimensionerad i enlighet med de krav som gäller för en trygghetsbostad i Göteborgs kommun. Chefen för affärsutveckling och kommunikation på det kommunala bostadsbolaget A menar därför att det i framtiden i princip går att omvandla helt

ordinära bostäder, med förutsättning att de är uppförda med nämnda tillgänglighetsanpassning, till trygghetsboenden endast genom kompletterande mindre anpassningar i lägenheterna och tillägg av gemensamhetslokal. Enligt detta resonemang blir det för en nyproducerad trygghetsbostad i Göteborgsregionen därför en fråga om trygghetsskapande faktorer utöver anpassningar i bostaden. De kommunala bostadsbolagen B och C uttrycker ett visst intresse i nyproduktion av trygghetsbostäder för framtiden. I dagsläget ser de den ökade hyreskostnaden som uppstår för hyresgästen som en nackdel.

Varken Bostadsbolag A eller B vill så kallat öronmärka lägenheterna utan vill att de ska kunna sökas av alla i framtiden, oavsett behov, för att möjliggöra ett blandat boende. Öronmärkning innebär att bostäderna blir märkta som trygghetsbostäder och måste fortsätta vara detta även om nästa hyresgäst inte har behov av trygghetsanpassningarna. Både bostadsbolag A och B anser att öronmärkning blir en begränsning och bolagen ser detta som en stor nackdel. Samtliga intervjuade kommunala bostadsbolag A, B och C har en positiv inställning till äldre som hyresgäster eftersom de är skötsamma och över lag nöjda med sin boendesituation. Bostadsbolag B understryker också att kvarboendepincipen är lönsam eftersom det krävs mycket administrativt arbete vid in- och utflyttning, vilket är kostsamt. Bostadsbolag C anser att det är till fördel om de äldre kan bo kvar i huset då det bidrar till en ökad boendekvalitet för alla hyresgäster i huset. De menar samtidigt att det kan komma att krävas nybyggnation eftersom det i många befintliga fastigheter i det äldre bostadsbeståndet är svårt att få till bra tillgänglighetslösningar.

I Mölndal har det största kommunala bostadsbolaget Mölndalsbostäder utformat ett eget koncept för trygghetsboende som de kallar för ”Mölndalsmodellen” och som är tänkt att användas vid nyproduktion. Mölndalsbostäder innehar inget direkt befintligt bostadsbestånd som kan omvandlas till trygghetsbostäder och satsar därför helt på nyproduktion. Trots avsaknad av subventionering från Mölndals kommun har Mölndalsbostäder valt att projektera ett trygghetsboende. De vill påverka kommunen och dess politiker genom att visa på den samhällsnytta som de menar att trygghetsbostäder bidrar till. De tror att bästa sättet att göra detta är genom ett praktiskt exempel. Projektering pågår för ett trygghetsboende i Bifrost enligt ”Mölndalsmodellen”, se figur 6 nedan.



**Figur 6 - Mölndalsbostäders planerade trygghetsboende i Bifrost (Mölndalsbostäder)**

Mölndalsbostäder har förhoppningar om att det i framtiden ska finnas subventioneringsbidrag att söka även i Mölndal. De har redan planer på att bygga nästa trygghetsboende i Lindome centrum. Detta förslag är utvecklat tillsammans med företaget Citycon och en ny detaljplan är inskickad till stadsbyggnadskontoret (Mölndalsbostäder).



Det kommunala bostadsbolaget Kungälvsbostäder i Kungälv ska bygga ett trygghetsboende i Komarken som kommer att vara sammanslaget med seniorbostäder. Det blir cirka 20 stycken lägenheter i storlek mellan 44-68 kvm (Kungälvsbostäder). Trygghetsboendet motsvarar de statliga kriterierna och investeringsstöd från Länsstyrelsen har beviljats samt visst stöd från kommunen avseende gemensamhetslokalen. Byggstart är beräknad till september 2013 och initiativtagare är Kungälvsbostäders VD.

#### **4.4. Privata bostads- och fastighetsbolags perspektiv**

Trygghetsboendefrågan är relativt ny för det medlemsägda kommersiella Bostadsbolaget A och därför är vetskapen om trygghetsboende inte så stor. Detta medförde att en förklaring behövdes för att de skulle kunna ta ställning i frågan. Den allmänna uppfattningen hos bolaget är efter förklaringen att trygga bostäder är en god tanke. De är mer positiva till denna typ av konceptbostäder riktade till äldre, än exempelvis seniorbostäder för de som är 55+. De tror också att det definitivt finns en marknad för trygghetsboende och att hyresrätter då är den bästa upplåtelseformen. En nackdel är att detta inte överensstämmer med bolagets strategi om att satsa sina marknadsandelar på bostadsrätter och främja sina bostadsrättsföreningar. Att bygga trygghetsboenden som bostadsrätter med endast äldre i en föreningsstyrelse ser de inte som hållbart, då de menar att personer i varierande åldrar behövs för ett optimalt styrelsearbete.

För att det kommersiella Bostadsbolaget A ska vara intresserade av trygghetsboende krävs att någon presenterar ett lönsamt koncept med klara riktlinjer och ett långtidsperspektiv. De tror dock inte på att uppföra hela områden med endast dessa anpassade bostäder utan vill ha denna boendeform insprängd i övrigt bostadsbestånd, för att skapa blandat boende. Bolaget menar också att själva benämningen trygghetsboende är oattraktivt vid försäljning. Bolaget tror mer på konceptboenden som benämns efter läge och kvaliteter, i stil med "Havsboenden" som ligger nära havet, "City slicker-boenden" för de som vill ha stadsmiljö och puls eller "Tryggt och skogsnära" med närhet till naturområde. Några av lägenheterna i dessa konceptboenden skulle kunna vara märkta som just trygga bostäder, för att locka dit den äldre generationen. Med andra ord förespråkar alltså bolaget trygghetsboende som integrerade bostäder i blandat bostadsbestånd.

Det privata Fastighetsbolaget A äger och förvaltar samhällsfastigheter och är det största bolaget i Sverige inom sitt verksamhetsområde. Bolaget äger fastigheter som inkluderar skolor, äldreboenden, rättsväsende, vård och andra samhällsverksamheter. De är engagerade i trygghetsboendefrågan trots att bostäder inte ursprungligen ingår i deras verksamhetsinriktning. Fastighetsbolaget A vill egentligen inte ha privata hyresgäster men kan tänka sig att gå in på bostadsmarknaden med förutsättning att kommunen är hyresgästen. Därför försöker de få kommuner intresserade av att blockhyra hela fastigheter som inrymmer trygghetsbostäder. Nyligen har bolaget köpt ett antal trygghetsboenden i Stockholmsområdet, varför det är intressant att ta med bolaget som aktör i frågan trots att de inte fokuserar sin verksamhet på bostäder. Bolaget har framtidsplaner på att äga fler trygghetsboenden. Genom att få kommunen mer uppmärksam på ansvaret för de äldre och att vilja skapa andra lösningar än SÄBO är de övertygade om att kommuner kan spara stora pengar på sikt.

I tabellen nedan sammanställs de kommunala bostadsbolagens och de privata bostads- och fastighetsbolagens inställning till trygghetsboende.



Tabell 2 – Inställning till trygghetsboende

	Inställning till trygghetsboende	Nyproduktion	Åtgärder i befintligt bestånd	Framtidsbehov
<b>Bostadsbolag A</b>	Positiv	Nej	Ja, pågår	Ser behov
<b>Bostadsbolag B</b>	Positiv	Inte i dagsläget	Ja, snart	Ser behov
<b>Bostadsbolag C</b>	Positiv	Inte i dagsläget	Ja, snart	Ser behov
<b>Mölnadalsbostäder</b>	Positiv	Ja	Inte i dagsläget	Ser behov
<b>Kungälvbostäder</b>	Positiv	Ja	Inte i dagsläget	Ev. behov
<b>Privat Fastighetsbolag A</b>	Positiv	I framtiden	Ja, i första hand	Ser behov
<b>Kommersiellt Bostadsbolag A</b>	Positiv	Inte i dagsläget	Ja, för blandat boende	Ev. behov

*Inställning till trygghetsboende* visar på aktörens generella inställning till trygghetsboende som boendeform för äldre oberoende av hur långt kommunen har kommit i trygghetsboendefrågan eller hur aktivt det arbetas med trygghetsboende i kommunen. *Nyproduktion* svarar på om aktören har intresse i att producera nya trygghetsboenden. Motsvarande visar *åtgärder i befintligt bestånd* om det finns intresse för att göra åtgärder i just befintligt bostadsbestånd för att åstadkomma trygghetsboende. *Framtidsbehov* talar om hur aktören ser på det framtida behovet av trygghetsboende i och med att andelen äldre ökar, även detta oberoende av huruvida kommunen själva arbetar med trygghetsboende eller inte.

Sammanfattningsvis är inställningen till trygghetsboende hos kommunala såväl som privata bostads- och fastighetsbolag positiv. Men hur tillkomst av trygghetsbostäder ska ske skiljer sig åt mellan aktörerna, det vill säga om de förespråkar nyproduktion eller anpassningar i befintligt bestånd.

## 4.5. Äldres perspektiv

De äldre är inte en homogen grupp och har heller aldrig varit det även om de tidigare betraktats som just detta. Dessutom är inte alla med hög ålder äldre i den bemärkelsen att de har funktionsnedsättning och vårdbehov. I dagens samhälle blir det än mer tydligt då befolkningen generellt sett är friskare. Faktum är att många äldre bor hemma och klarar sig utan hemtjänst eller hemvård ända upp till 90 års ålder och en del har aldrig behov av hemtjänst eller hemvård (Loftrup, 2012). Med tanke på detta behövs en större variation i byggandet utifrån de olika grupperna av äldre och deras behov. Till följd av detta ligger fokus i Göteborgs kommun på att öka tillgängligheten vid byggande och därför sätts press på entreprenörerna för att de äldre ska få ett så tryggt och fullvärdigt liv som möjligt (Göteborg stadsbyggnadskontor, 2009). Resonemangen i kapitel 4.5 baseras på sekundära källor som utgörs av utredningar specifikt för Göteborgs och Mölnadals kommun samt artiklar relaterade till ämnet. Äldres perspektiv utgörs av de äldres behovsbild i förhållande till trygghetsboende, deras betalningsvilja baserat på tillgänglig statistik samt deras boende- och flyttmönster.

### 4.5.1. Generellt boende- och flyttmönster bland äldre

I statens offentliga utredning ”Bo bra hela livet” från 2008 beskrivs de äldres boende- och flyttmönster för landet generellt. Statistiken är relevant även i dagsläget då det i utredningen poängteras att flyttmönstret för äldre förväntas se ungefär likadant ut i framtiden. Äldre flyttar i allt mindre utsträckning än vad yngre personer gör och ju äldre personer blir ju mindre benägna är de att flytta. Utredningen visar på tendenser till att de

som flyttar gör det från småhus till en mindre lägenhet ofta belägen utanför centrumnära områden. Majoriteten av de äldre som flyttar uppger att de är mycket nöjda med flytten. Av dessa äldre flyttare är det många som flyttat från en bostadsrätt till en hyresrätt och till ett område som de känner till. Ökad efterfrågan på seniorbostäder visar att de äldre söker annat än lägenheter som är tillgängliga. Fler och fler söker sig snarare till ett boende som kan erbjuda och främja gemenskap. De främsta anledningarna till att de äldre faktiskt flyttar är boendet, boendemiljön och sociala orsaker. Inför framtiden tros äldre vilja flytta till något mindre och mer lättskött och att de sociala aspekterna spelar allt större roll. Ökande inkomster och högre utbildning ingår också i orsaksamband som kommer att generera flyttningar bland äldre (SOU 2008:113).

Tanken om att äldre ska kunna bo kvar hemma så länge som möjligt är genomgående för landets kommuner. Det diskuteras om detta synsätt är tillämpat i så hög grad att det snarare ses som ett tvång än en möjlighet. De som trots allt vill flytta till ett SÄBO får avslag till följd av kvarboendepincipen (SOU 2008:113). Det råder delade meningar om kvarboendepincipens konsekvenser är positiva eller negativa, eftersom olika utredningar säger emot varandra.

#### 4.5.2. Göteborgs och Mölndals kommun

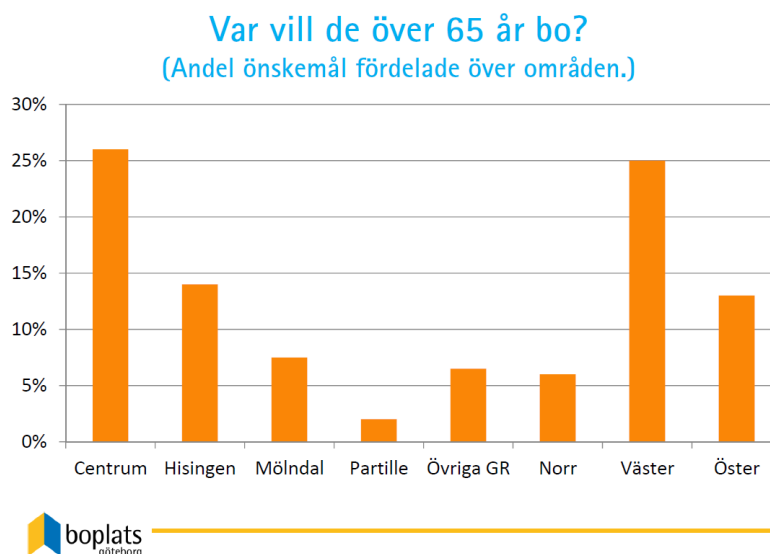
I Göteborgs kommun bor 70,5 % av alla äldre i flerbostadshus. Att döma av tabellen nedan väntas denna siffra öka då åldersgruppen 55-64 är stor (Göteborgs stadsledningskontor, 2012). Vad gäller kvarboendepincipen satsar Göteborgs kommun resurser på hemtjänst just för att de äldre ska kunna bo kvar hemma (Johansson, 2012).

Tabell 3 – Andel personer efter bostadstyp i Göteborgs stad (Göteborgs stadsledningskontor, 2012)

PERSONER EFTER BOSTADENS TYP				
Ålder	Småhus	Flerbostad	% S	% F
0-54	109 983	274 260	29	71
55-64	19 086	37 331	34	66
65-74	14 003	26 991	34	66
75-84	6 482	17 427	27	73
85-	2 392	10 205	19	81
Samtliga	151 946	366 214	29	71

Enligt en marknadsundersökning gjord på uppdrag av Göteborgs kommun 2011 finns ett tydligt intresse hos de äldre för att flytta till en trygghetsbostad. Av de 3000 slumpmässigt utvalda äldre i åldern 70-90 år, varav 2049 svarade, visade det sig att 22 % är mycket intresserade och 47 % är ganska intresserade av att flytta till ett trygghetsboende inom en femårsperiod. Enkäten visar dock att 79 % inte övervägde att flytta överhuvudtaget, oavsett boendeform (De Corcry, 2011). Hyresrätt är övervägande den önskade upplåtelseformen i första hand, men bland de som idag bor i bostadsrätt eller äganderätt ses dessa upplåtelseformer som lika intressanta alternativ. Prismässigt kan de svarande tänka sig att betala omkring 500 kr mer i månaden för ett trygghetsboende och 51 % tycker att en rimlig hyra ligger mellan 4000-6000 kr/mån. Sammanfattningsvis visar marknadsundersökningen att detta boendalternativ är åtråvärt för de äldre i Göteborg som kan tänka sig att flytta. De viktigaste faktorerna som påverkar intresset hos de svarande är trygghet, smart planlösning samt närhet till livsmedelsaffär, kommunal service och vårdcentral. Det ska dessutom finnas goda möjligheter till social samvaro med grannar. Undersökningen visade också på ett intresse för att ha andra typer av bostäder i närheten av den egna trygghetsbostaden (De Courcy, 2011).

Tabell 4 – Översikt av vart de äldre helst vill bo i Göteborgsområdet (Boplats, 2012)



Efter en undersökning av Boplats Göteborg, som genomfördes under temadagar om äldres boenden, kunde det fastställas att de mest attraktiva platserna att bo på för äldre är Centrum, Väster, Öster och Hisingen, se tabell 4 ovan. Det var totalt 93 svarande varav 2/3 utgjordes av kvinnor, och åldrarna varierade från 65 till 85 år. Det framgår inte av undersökningen vart de svarande bor idag. Samma utredning säger också att hälften av de svarande vill bo i lägenhet och 44 % i seniorbostäder. Trygghetsboende fanns inte som alternativ.

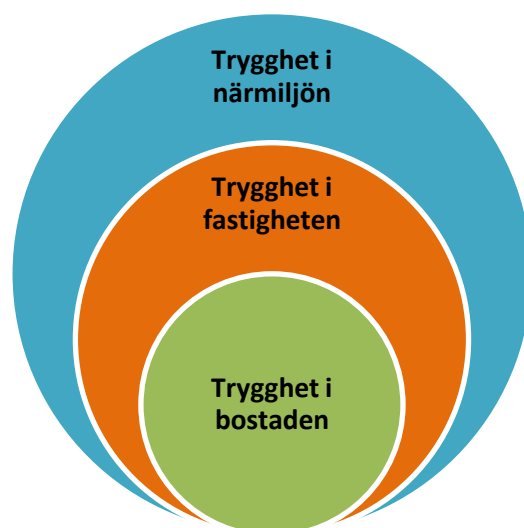
I Mölndals kommun har Mölndalsbostäder genomfört en enkätundersökning för att få en uppfattning om intresset för trygghetsboende bland kommunens äldre invånare. Enkäten skickades ut till de 200 som anmält intresse för trygghetsboende i samband med Mölndalsbostäders planerade trygghetsboende i Bifrost. Svaren från enkäten visade på liknande resultat som för Göteborgs kommun men med skillnaden att det endast var hälften av de tillfrågade som svarade på enkäten. De svarande värderade kvaliteter som närhet till apotek och stadsliv högt. Den föreslagna hyran ligger på 9300 kr för en 2:a på 65 kvm och 10750 kr för en 3:a på 75 kvm. Trots dessa relativt höga hyror visar enkätundersökningen att 80 % av de svarande ändå är intresserade av att bo i trygghetsboende med dessa förutsättningar (Mölndalsbostäder, 2013).

### 4.5.3. Trygghet

Äldreboendedelegationen påvisar i sitt slutbetänkande att såväl bostadens utformning som närområdets utformning har betydelse för den upplevda tryggheten (SOU 2008:113). Till dessa två aspekter kan tilläggas utformning av fastighetens gemensamma ytor inkluderat trygghetsboendets föreskrivna gemensamhetslokal. Detta resulterar i trygghet på tre nivåer enligt figur 7 nedan. Oavsett nivå ska samvaro, trygghet och hjälp vara på den äldres villkor. Enligt socialtjänstlagen 5 kap 5§ ska ”den äldre personen [...], så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges” (Socialstyrelsen, 2010).

Begreppet trygghet innebär att en person ska känna välbefinnande inkluderat både psykiska, fysiska och existentiella aspekter. Om en person känner sig otrygg leder det ofta till känslor som ångest, oro, rädsla och i värsta fall skräck (Socialstyrelsen, 2012). Vad som definieras som tryggt varierar beroende på individ men det finns några

gemensamma faktorer som presenteras i kapitlet och som måste tas hänsyn till vid uppförande av ett trygghetsboende.



**Figur 7 - Trygghet på tre nivåer.**

Trygghet i bostaden eller snarare den äldres känsla av trygghet i hemmet beror till stor del på bostadens utformning och tillgängligheten i lägenheten. Det måste vara lätt för den boende att ta sig fram med en rullator. En utredning i projektet Gôrbra för äldre (2012a) visar att badrummet är av största betydelse då tillgänglighet diskuteras. Det bör finnas goda svängutrymmen i badrummen och halkrisken ska minimeras (Gôrbra för äldre, 2012a). Duschplats med draperi är att föredra framför en duschkabin, för att minimera snubbelrisk. Väggen bakom toalettstolen bör vara i en annan kulör för att underlätta för de med nedsatt syn att orientera sig (Gôrbra för äldre, 2012b). Det bör också finnas tillgång till trygghetslarm i lägenheten. En annan aspekt av tillgängligheten är att lägenheterna bör vara dimensionerade så att om den ena i ett samboende par får sämre hälsa eller funktionsnedsättning som exempelvis kräver hjälpmedel för förflyttning ska detta vara möjligt utan att det till alltför stor del påverkar den andre. (Seminarium Forum Vårdbyggnad, 2013)

Trygghet i fastigheten rör de gemensamma ytorna i trygghetsboendet så som entré, korridorer och inte minst gemensamhetslokalen. Även för dessa ytor beror känslan av trygghet i mångt och mycket på utformning och tillgänglighet men även installationer som underlättar vardagen skapar trygghet. Automatiska dörröppnare med armbågskontakt i entréer är en sådan typ av installation som visat sig underlätta för äldre (Gôrbra för äldre, 2012a). En studie om boendetrygghet för äldre kvinnor tar upp en rad åtgärder som skapar trygghet i och kring bostaden. Exempel är larm som utlöses om entrédörren stått öppen för länge, porttelefon samt väderskyddad och belyst väntplats för färdtjänst. Även åtgärder som möjliggör för god överblickbarhet utomhus och som skapar attraktiva mötesplatser utanför bostaden kan bidra till ökad känsla av trygghet (Meyer & Thårlin, 2012).

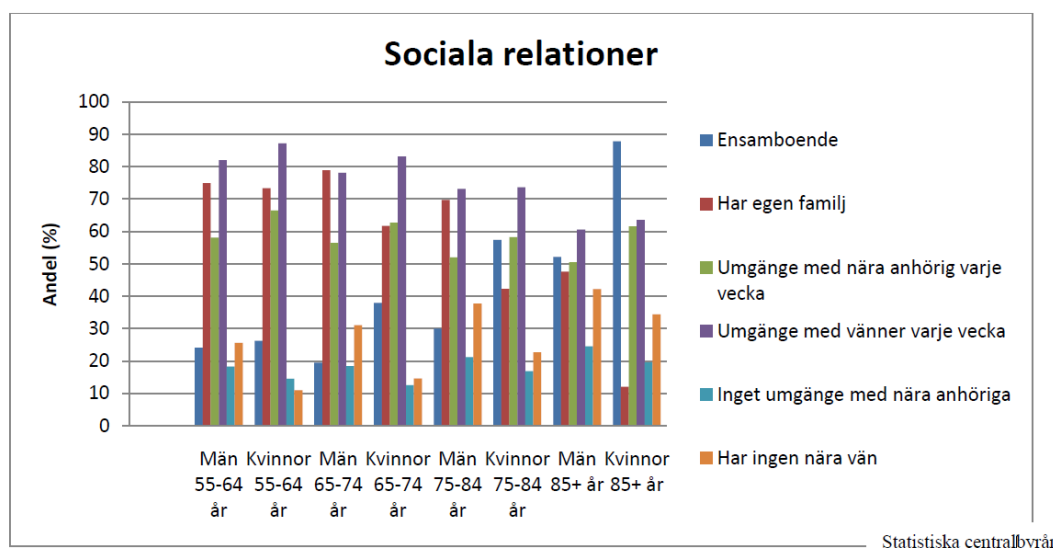
Trygghet i närmiljön innefattar aspekter utanför fastigheten. Exempel på denna typ av trygghetsskapande aspekter är bänkar med armstöd, god belysning, minskade nivåskillnader (Gôrbra för äldre, 2012a). Låg hastighetsbegränsning i området är också en aspekt som bidrar till känsla av trygghet (Iwarsson & Ståhl, 2007) vilket är att föredra eftersom det inte bara är till fördel för de äldre. Även vad gäller närmiljön handlar det om tillgänglighet. Ledstänger vid lutande stråk och gångvägar är en bra lösning som underlättar för äldre (Meyer & Thårlin, 2012), och kanske särskilt i Göteborg där höjdskillnader är vanligt förekommande.

I slutrapporten från projektet ”Görbra för äldre” (2012a) kom de involverade aktörerna fram till att de flesta äldre som var med i projektet ville bo kvar hemma men att många bor i bostäder som försvårar detta och många äldre känner sig dessutom ensamma. Projektet involverade flera stadsdelar i Göteborgs kommun tillsammans med de kommunala bostadsbolagen och finansierades av Hjälpmedelsinstitutet och ligger under Göteborgs stads strategi för äldres boende.

Sociala relationer hos de äldre samt deras livssituation har stor inverkan på den upplevda tryggheten. Faktum är att en studie i psykologi vid Göteborgs universitet visar att äldre över 80 år värderar sociala relationer och sin möjlighet att påverka sin livssituation högre än fysisk hälsa. Studien visar också att de med sociala relationer var de som var mest tillfreds med livet. Det spelade mindre roll hur många relationer de hade. Detta tyder på att de äldre verkar satsa mer på kvalitet än kvantitet vid val av umgänge. De äldre tenderar alltså att söka kontakter som inger välbefinnande i nuet framför att bibehålla ett större socialt nätverk som kan generera positivt utbyte i framtiden. De äldre vill också ha kontroll över sitt liv och de som upplevde att de hade det var också de i studien som var mest tillfreds med livet (Berg, 2008). Avhandlingsförfattaren uttrycker också i ett pressmeddelande;

*”Det borde vara relevant för alla som påverkar utformandet av boenden och hjälp- och vårdinsatser hos äldre. Att man är gammal och har drabbats av de hälsomässiga och sociala förändringar som ofta följer med hög ålder betyder inte att alla vill ha det på samma sätt. Behovet att kunna påverka är stort, kanske ännu större i hög ålder när beroendet av yttre stöd ökar”* (Göteborgs universitet, 2008).

**Tabell 5 - Sociala relationer bland äldre (Tunlid, 2010)**



Tabell 5 visar hur de sociala relationerna ser ut hos åldersgrupper mellan 55-85+ år. Värt att notera är den höga andelen av ensamboende kvinnor vid 85 år och över, samt att det är ca 40 % av män och kvinnor i samma ålder som upplever att de inte har någon nära vän (Tunlid, 2010).

Enligt marknadsundersökningen utförd på uppdrag av Göteborgs stad menar de äldre att trygghet eller trygghetsfaktorer utgörs av exempelvis portlås, säker utemiljö och bra belysning (De Courcy, 2011) vilket framkommer även i andra utredningar. Ett trygghetsboende bör utformas så att alla dessa trygghetskapande faktorer kan

tillgodoses. På Göteborgs kommuns hemsida finns endast en kort förklaring till trygghetsboende och dess innebörd som boendeform. I textform motsvarar den i stort sett kommunens kriterier för trygghetsboende (Göteborg stad, 2013a). Denna förklaring är visserligen inte riktad till slutkunden men det är just slutkunden och deras uppfattning av trygghet som måste fångas i ett koncept för att göra boendeformen attraktiv för målgruppen.

#### **4.5.4. Fyrtilisterna**

De många 40-talisterna som går i pension inom de närmsta åren bidrar till att åldersgruppen 65-79 år ökar med 450 000 personer i Sverige till år 2015. I jämförelse med andra åldersgrupper är de generellt resursstarka med stabil ekonomi (SOU 2008:113). Den genomsnittliga årsinkomsten för landets 40-talister är betydligt högre än medelinkomsten för Göteborgs äldre som ligger på 216 900 per år. Hela 39 % av 40-talisterna har en årsinkomst på mer än 300 000 kr (Eliasson & Nyström, 2007). De bedöms ha goda ekonomiska förutsättningar och möjlighet att välja boende efter behov och önskemål. Deras behov och önskemål kommer därför i mångt och mycket också att styra utvecklingen av boende för äldre och bostadsmarknaden i stort (SOU 2008:113). Jämfört med övriga åldersgrupper bor fler 40-talister i villa/bostadsrätt. Detta innebär att de har ett större kapital på banken vid eventuell flytt (Eliasson & Nyström, 2007). 40-talisterna kommer med största sannolikhet att ingå i målgruppen för ett koncept för trygghetsboende och de kommer även att utgöra majoriteten av de som är först med att nyttja nyproducerade trygghetsboenden.

#### **4.6. Läget på marknaden avseende nyproduktion och koncept**

Vid framtagandet av framgångsfaktorer är det intressant att titta på aktuella projekt och koncept som finns på marknaden. Det finns enklare koncept utvecklade hos kommunala bostadsbolag men de varierar och är inte anpassade för nybyggnation, utom i ett undantagsfall. Efter en efterforskning på internet bland de största bygg- och fastighetsbolagen i Sverige hittades endast ett färdigställt koncept som är i bruk, framtaget av Peab.

Peab är ett av Sveriges tre största byggbolag och deras fastighetsavdelning har utvecklat ett koncept för trygghetsboende, kallat Annehem, som riktar sig till både kommuner och fastighetsbolag. Genom konceptet erbjuds flexibla lösningar som kan anpassas efter ett enskilt projekt men Peab har också olika färdiga ritningar på hus som ett mer kostnadseffektivt alternativ. I konceptet medverkar samarbetspartners som kan erbjuda kringtjänster, exempelvis Securitas Direct med kontaktlarm och Folksam med försäkringar. De har också ingått ett samarbete med Hemfrid som ska ha hand om den dagliga servicen av hemnära tjänster, vilken bestäms efter de boendes önskningsar men kan handla om allt från tvätt till att anordna matlagningskvällar. Ett Annehem-hus ligger alltid nära service, kommunikation och butiker. Flexibiliteten innefattar också fyra olika affärsmodeller som antingen ger hyresrätter eller bostadsrätter, och där kommunens inblandning ser olika ut (PEAB, 2013).

Tabellen nedan visar en överblick över situationen i Sverige bland diverse bygg-, bostads- och fastighetsbolag. Informationen är hämtad efter några mindre omfattande sökningar på internet via sökmotorn Google där sökorden bland annat varit *bygger trygghetsbostäder*, *trygghetsboende* och *trygghetsboende koncept*. Med begreppet "koncept" menas här ett helhetskoncept presenterat som ett färdigställt förslag på ett trygghetsboende inkluderat lösningar på lägenhetsutformning, gemensamma aktiviteter och personal. Många kommunala bostadsbolag har egna så kallade trygghetslösningar som de tillämpar i befintligt bestånd, alternativt ett internt koncept som i



Mölnålsboståðers fall. Tabellen är sammanställd utifrån sökningarna med komplement i form av information erhållen under arbetets gång.

Tabell 6 – Överblick över situationen på marknaden avseende nyproduktion och koncept

Bolag	Äger och förvaltar	Bygger	Har koncept	Hämtat info:
Riksbyggen	Ja	Ja	Nej	2013-05-03
Wallenstam	Nej	Nej	Nej	2013-05-03
Familjeboståðer	Snart	Nej	Nej	2013-05-03
Poseidon Bostads AB	Snart	Nej	Nej	2013-03-28
Bostadsbolaget	Snart	Nej	Nej	2013-03-25
Mölnålsboståðer*	Snart	Nej	Ja, internt	2013-03-27
Kungälvboståðer	Snart	Nej	Nej	2013-05-15
PEAB	Ja	Ja	Ja	2013-05-03
Skanska	Nej	Ja	Nej	2013-05-03
Örgryte Bostads AB**	Snart	Nej	Nej	2013-05-08
FO Peterson & Söner**	Nej	Snart	Nej	2013-05-09
Förbo	Snart	Nej	Nej	2013-05-09
CA Fastigheter	Snart	Ja	Nej	2013-05-09
NCC***	Nej***	Ja***	Ja***	2013-05-09

\* Krister Johansson på Mölnålsboståðer

\*\* Lars Johansson på markavdelningen, Göteborgs kommun<sup>1</sup>

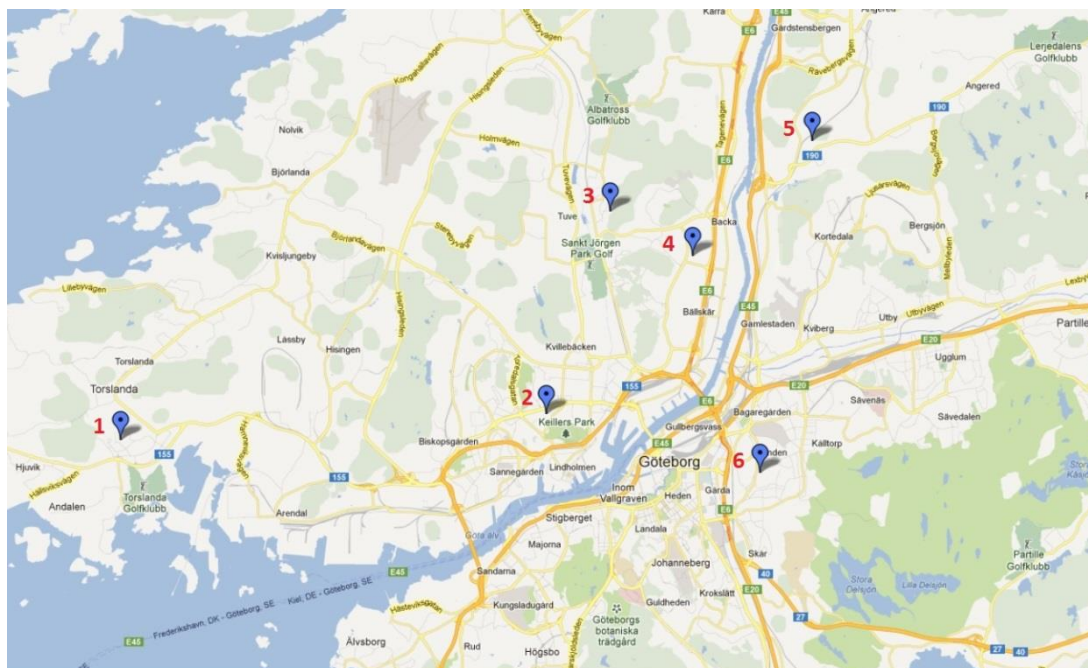
\*\*\* NCC har idag ett framtaget koncept, "vårdboenden för äldre", tillsammans med White arkitekter och Akelius fastigheter.

#### 4.6.1. Nulåget i Göteborgs kommun avseende nyproduktion

I dagslåget finns det en del planer på uppförande av trygghetsboende i Göteborgs kommun och några projekt har redan påbörjats. Nedan följer en kort lista över dessa och siffran inom parentes anger plats på kartan. Underlåget kommer från markavdelningen på Göteborgs Fastighetskontor.<sup>1</sup>

- Vid Almhults centrum i Torslanda (1) har ett trygghetsboende innefattande 19 hyreslågenheter börjat byggas av en större byggentreprenör.
- Vid Rambergsvallen i Lundby (2) har det lämnats markanvisning till ett byggföretag som i samarbete med ett arkitektkontor ska bygga ca 50 trygghetsboståðer som hyresrätter.
- Vid Lillhagsparken i Skogome (3) har det lämnats markanvisning för trygghetsboståðer.
- Vid Selma Lagerlöfs torg i Backa (4) samt i Gunnilse centrum i Lärjedalen (5) har det anvisats mark till entreprenörer och beställare som har fått i uppdrag av kommunen att undersöka möjlighet att inkludera trygghetsboståðer i planerad nyproduktion.
- Det planeras efter eget initiativ av ett privat bostadsbolag ca 30 stycken nya trygghetsboståðer vid Danska vägen i Örgryte (6).

<sup>1</sup> Lars Johansson (2013-05-08) Frågor angående trygghetsboende till examensarbete. Personlig epost till S. Papp.



**Figur 8 – Sammanställning, 2013-05-17, över Göteborgs anvisade platser för trygghetsboenden våren 2013 (Googlemaps, 2013)**



## 5. Fallstudier

De olika aspekterna av trygghetsboende som boendeform och dess faktiska funktion och nytta blir tydligare vid besök på trygghetsboenden. Ett koncept för trygghetsboende måste fungera i verkligheten. Två fallstudier i form av studiebesök på två olika trygghetsboenden presenteras nedan i syfte att ge en bild av hur boendeformen gestaltas och hur den tänkta verksamheten fungerar.

### 5.1. Trygghetsboendet Bärnstenen i Kalmar

Trygghetsboendet Bärnstenen i Kalmar är ett före detta servicehus som ligger i anslutning till Oxhagshemmet som är ett SÄBO. Bärnstenen omvandlades till trygghetsboende i juni 2012 på initiativ av enhetschefen för äldreomsorgen i Kalmars kommun. Trygghetsboendet ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget Kalmarhem och hemtjänsten har delar av sin verksamhet i lokaler i huset. Då trygghetsboendet inryms i en fastighet som även innan användes för liknande syfte krävdes endast små förändringar för att det skulle kunna klassas som trygghetsboende. Tillgängligheten var god och gemensamhetslokal fanns redan, det vill säga när boendet fungerade som servicehus. Bärnstenen uppfyller de statliga kraven och kommunen har inte satt upp några egna kriterier och erbjuder inte någon fastställd subventionering. Trygghetsboendet har 38 lägenheter som förmedlas genom Kalmarhems hemsida (Kalmarhem, 2013). För att kunna söka en lägenhet i Bärnstenen måste den sökande ha fyllt 70 år, i enlighet med det statliga ålderskriteriet.



**Figur 9 - Trygghetsboendet Bärnstenen i Kalmar (Kalmarhem, 2013)**

Byggnaden, som syns i figur 9, är fem våningar högt och de näst intill identiska våningsplanerna binds samman av ett gemensamt trapphus. Lägenheterna ligger längs breda dubbelsidiga korridorer med god tillgänglighet. Korridorerna är mörka då det inte finns något direkt dagsljusinsläpp med undantag för det ljus som kommer in via trapphuset som ligger i ena änden av korridorerna. Lägenheterna har inte behövt anpassas mer än att spisvakt och ett nytt brandlarmsystem har installerats. Samtliga lägenheter har öppen planlösning och balkong. Gemensamhetslokalen ligger i bottenplan i anslutning till entrén och nära trapphuset och hissen.

Den verksamhet som anordnas på boendet är gymnastik två gånger i veckan, vilken hålls av personal från hemtjänsten. Deltagandet är högt med ofta mer än hälften av de boende närvarande. I gemensamhetslokalen finns det också möjlighet till gemensam lunch och fika. Det anordnas även aktiviteter på Oxhagshemmet som ligger strax intill, vilka de boende på Bärnstenen också kan delta i. Louise Jonasson<sup>1</sup>, samordnare på hemtjänsten, berättar vid besöket att engagemanget är stort bland de äldre och att många uppskattar de gemensamma aktiviteterna. Hon berättar samtidigt att trygghetsboendet fortfarande är i ett slags övergångsstadium vilket innebär att verksamhetsstrukturen

<sup>1</sup> Louise Jonasson (Samordnare vid Hemtjänsten i Kalmar kommun) intervjuad 2013-03-14.

ännu inte är riktigt färdigarbetad. Det finns även planer på att hemtjänsten ska flytta från Bärnstenen till andra lokaler vilket skulle förändra situationen. Jonasson menar att de äldre som bodde här när det var serviceboende är vana vid att personal finns på plats nästan dygnet runt. För dem blir det en stor förändring när det bara kommer att finnas personal på plats två timmar om dagen på trygghetsboendet. Men hon påpekar också att Oxhagshemmet och deras resurser kan vara till fördel för Bärnstenen.

## **5.2. Trygghetsboendet Melonen i Götene**

Den andra fallstudien genomfördes på ett trygghetsboende kallat Melonen i Götene utanför Skara. Trygghetsboendet stod klart vid årsskiftet 2012/13. Projektet anses lyckat av alla inblandade parter, inte minst av de boende som trivs väldigt bra. Initiativtagare till uppförandet var Götene kommun som gav en förfrågan till det kommunala bostadsbolaget Götenebostäder och Stiftelsen Götene Äldrehem om att bygga ett trygghetsboende i orten. Stiftelsen Götene Äldrehem startades år 2006 och är ett samarbete mellan Götene kommun, Riksbyggen och Götenebostäder med gemensamt mål att förse de äldre i kommunen med bra boenden genom att bygga om och bygga nytt. I Götene kommun finns ytterligare tre trygghetsboenden, ett nybyggt i Källby, ett omvandlat från servicehus till trygghetsboende i Lundsbrunn och ett i form av radhus i Hälleklis. Trots att ingen aktiv annonsering eller marknadsföring genomfördes av Götenebostäder eller Götene kommun fanns ett stort intresse för trygghetsboendet Melonen redan innan huset var färdigställt. Flera äldre i kommunen hörde själva av sig efter att artiklar om trygghetsboendet publicerats i den lokala tidningen. Trygghetsboendet uppfördes med Skanska som entreprenör. Skanska och Götenebostäder ingick en typ av, i byggsammanhang kallat, partneringavtal. Det vill säga att projektet genomfördes med gemensamma insatser och effektivt samarbete.

Trygghetsboendet ligger centralt, intill en gata med liv och rörelse och i anslutning till två andra punkthus där många äldre bor. Huset är fyra våningar högt och inrymmer en stor gemensamhetslokal, kallad Träffpunkten, i bottenplan samt tre våningsplan med lägenheter. Samtliga gemensamhetslokaler i Götene kommun med verksamhet riktad mot äldre kallas träffpunkter. Totalt finns det fyra träffpunkter för äldre i kommunen men enligt hemtjänstpersonalen har Melonens lokal blivit den mest populära. Alla äldre som önskar kan äta lunch här, träffas och umgås eller delta på någon av de olika aktiviteter som anordnas. Gemensamhetslokalen är alltså inte endast till för de boende i de 20 lägenheterna i huset. Det är kommunen som bistår med personal och två hemtjänstgrupper finns på plats i kontorslokaler på bottenplan strax intill gemensamhetslokalen. Det är ungefär en tredjedel av de boende i huset som nyttjar hemtjänst. Den största och enda nackdelen med lokalen avsedd för hemtjänstens verksamhet är, enligt Eva Lundell som är enhetschef på hemtjänsten, att den är för liten till ytan i förhållande till personalgruppens storlek. Hemtjänstens verksamhetsstorlek och antal anställda som skulle husera i lokalerna i Melonen ändrades under projektets gång vilket Lundell också menar är en del av anledningen till att situationen ser ut som den gör. Det var inte heller bestämt från kommunens sida hur verksamhetslokalerna i Melonen skulle disponeras innan projektet satte igång.

I huset finns en gemensam tvättstuga, men de boende har även plats att installera tvättmaskin inne i lägenheterna om de så önskar. Postfack är placerade precis innanför entrén. Både tvättstugan och postfacken skapar mötesplatser för de boende i huset. De boende håller koll på varandra berättar Lundell. Hon säger också att några av de boende till en början inte alls deltog i aktiviteterna men bara efter ett par veckor började de vara med på aktiviteterna och är nu en del av den sociala gemenskapen i huset. Överlag är huset väldigt öppet och ljus med mycket ljusinsläpp i korridorerna mellan lägenheterna.

Balkongerna är inglasade med glas ända ner till golvet för att även rullstolsbundna ska ha möjlighet att se ut.



**Figur 10 – Entrén och gemensamhetslokalen, Melonen**

Bilden till vänster i figur 10 visar entrén till trygghetsboendet. Utanför entrén har det skapats ett torg som är tänkt att fungera som mötesplats samtidigt som det ger entrén ett välkomnande intryck. På bilden syns också de stora inglasade balkongerna som kan fungera som ett slags extra rum och på så sätt ge lägenheterna mervärde. På bilden till höger syns träffpunkten, Melonens gemensamhetslokal. Enligt hemtjänstpersonalen som var på plats i gemensamhetslokalen vid besöket utnyttjas lokalen flitigt av såväl de boende som andra äldre i området.

För att kalkylen för projektet skulle gå ihop för Götenebostäder behövdes både det statliga investeringsstödet samt bidrag från kommunen. I Götene kommun finns ingen fastställd subventionering att söka utan bidraget från kommunen utgörs i detta fall av ett avtal där kommunen åtar sig att blockhyra lägenheterna och stå för kostnaderna för såväl hemtjänstens lokaler som gemensamhetslokalen. Att kommunen blockhyr innebär att kommunen går in och betalar hyran för lägenheter när de står tomma och inte är uthyrda till hyresgäster. Motkravet är att lägenheterna hyrs ut som trygghetsbostäder i enlighet med de kommunala kriterier som finns för boendeformen. Vad gäller investeringsstödet för Melonen har det uppstått vissa komplikationer till följd av att länsstyrelserna, enligt VD:n för Götenebostäder, gör olika bedömning av vilka krav på tillgänglighetsnivå som ska gälla för trygghetsboende. Länsstyrelsen i Västra Götaland har inte godkänt alla lägenheter på grund av att de anser att tillgängligheten inte stämmer överens med de statliga kraven. Götenebostäder hävdar att de har följt de direktiv som staten har angivit och har överklagat beslutet. Frågan behandlas nu hos Boverket. En annan åtgärd som Götenebostäder tog till för få ner kostnaderna för projektet var att ändra fastighetsbeteckning för tomten som Melonen är uppförd på. Tidigare tillhörde tomten fastigheten Melonen 10 men sammanfördes med tomten intill och tillhör nu fastigheten Melonen 6. Genom denna åtgärd uppskattas en besparing i fastighetsskatt på ca 400 000 kr. Den totala projektkostnaden uppgick till drygt 39 miljoner förutsatt att investeringsstöd beviljas. Snitthyran för lägenheterna i Melonen ligger på 1478 kr/kvm. Månadshyran för en etta på 47,2 kvm blir 5425 kr och för en tvåa på 55,4 kvm landar månadshyran på 6579 kr.

## 6. Analys

Trygghetsboende är, enligt Äldreboendedelegationens slutbetänkande, ordinära bostadslägenheter med god tillgänglighet samt gemensamma utrymmen avsedda för samvaro, måltider, rekreation och andra aktiviteter. Trygghetsboendets primära funktion är att möta behoven som finns hos äldre som på något sätt känner sig oroliga, otrygga eller ensamma i sitt nuvarande boende. Personal ska finnas tillgänglig några timmar per dag och kunna erbjuda lättare service samt ordna aktiviteter. Ökat vård- och omsorgsbehov tillgodoses genom hemtjänst vilken är individuellt anpassad. Trygghetsboende ska bidra till ökad möjlighet till kvarboende enligt kvarboendepincipen. Sammanfattningsvis utgörs kärnan i trygghetsboende av tre huvudsakliga trygghetsskapande faktorer; gemensamhetslokal, personal och trygghetslarm.

Trygghetsboende har uppkommit som resultat av ett ökat behov av alternativa boendeformer som i sin tur är ett resultat av en ökande äldre befolkning. I Göteborgsregionen, som innefattar 13 kommuner, kommer de äldre öka med drygt 20 000 personer till år 2020. I Göteborgs kommun väntas de äldre öka med 12 200 personer under samma tidsperiod. I dagsläget bor 5,4 % av kommunens äldre invånare på äldreboende. Bortsett från eventuell förändringsfaktor skulle detta innebära att ungefär 660 personer är i behov av att bo på äldreboende år 2020. Dock framgår det inte i källan vad som avses med *äldreboende*. Denna procentsats kan alltså vara högre om äldreboende som samlingsnamn i detta fall inte motsvarar SÄBO. Då flera äldreboenden läggs ned kommer antalet som är i behov av ett boende med motsvarande funktion som ett äldreboende förmodligen att stiga ytterligare. Med tanke på att äldre personer tenderar att vara friskare och piggare längre bedöms kvarboendepincipen vara en alternativ lösning på problemet med för få platser på äldreboenden. Fler bedöms kunna bo kvar i ordinära bostäder. Trots att äldre är friskare har en del äldre särskilda behov förknippade med ålder och funktionsnedsättning vilka måste tillgodoses i bostadsutformningen för att kvarboendepincipen ska vara möjlig. Trygghetsboende stödjer många av dessa funktioner och anpassningar. Trygghetsboenden i sig innefattar inte vård och omsorg men är utformade på så sätt att stöd i form av hemtjänst underlättas för äldre med ökat vård- och omsorgsbehov.

### Svårigheter

Den första svårigheten vad gäller trygghetsboende ligger i de missuppfattningar som råder kring begreppet samt ottydligheten kring samtliga begrepp inom ämnesområdet SÄBO, särskilt boende för äldre. Olika aktörer använder olika begrepp men de menar många gånger samma sak. Det finns alltså flera begrepp med i princip samma betydelse. Det inkonsekventa användandet av begreppen skapar generellt komplikationer i kommunikationen kring trygghetsboende och boendeformer för äldre.

Den andra stora svårigheten är de varierande kriterier som finns för trygghetsboende till följd av att det är upp till varje enskild kommun att sätta kriterier för trygghetsboende och dess utformning. Först och främst är åtagandet att uppföra trygghetsboende frivilligt för kommunerna samtidigt som kriterier eller krav inte behöver vara i enlighet med de statliga kriterierna. Med andra ord kan en kommuns kriterier skilja sig alltifrån mycket till inget alls från de statliga kriterierna. Eventuella subventioner är endast knutna till kommunens egna kriterier precis som det statliga investeringsstödet endast grundas på de statliga kriterierna. Om de kommunala kriterierna motsäger de statliga kriterierna uppstår komplikationer kring budgetering av trygghetsboendeprojekt och det blir omöjligt att uppfylla både kriterier för subventionering och investeringsstöd för ett och

samma trygghetsboende. I de kommuner där de kommunala kriterierna motsäger de statliga blir det fråga om ett val av ekonomiskt stöd.

Det statliga investeringsstödet utgår för uppförande av trygghetsboende och är på så sätt främst intressant för entreprenören. Subventionering ges för drift av trygghetsboende och kan vara ett stöd i form av ekonomiskt bidrag eller i form av att kommunen tillhandahåller personal såväl som att de åtar sig att blockhyra trygghetsboendet. Fastighetsförvaltaren är den aktör som är mest angelägen om subventionering. I Göteborgsregionens kommuner finns flera olika typer av subventionering. Sett ur ett projektutvecklingsföretags perspektiv är det fördelaktigt om det finns möjlighet till både investeringsstöd och subventionering för att trygghetsboende ska bli ekonomiskt intressant. Förutsättningarna för att lyckas med trygghetsboende är beroende av samarbete mellan aktörerna som är inblandade i frågan där respektive aktörs engagemang styrs av vilken vinning de ser med trygghetsboende. Marknaden är ekonomiskt styrd och vinstdrivande samtidigt som kommunverksamhet är politiskt styrd vilket innebär att det finns risk för att konflikt uppstår vid samarbete mellan dessa aktörer.

### **Kriterier**

Oavsett om kommunala kriterier överensstämmer med de statliga eller inte finns det en del direktiv som måste tas hänsyn till vid uppförande av trygghetsboende. Nedan sammanställs de aspekter som bedöms direkt avgörande för trygghetsboende oavsett definition och som är tvungna att uppfyllas för att det ska klassas som trygghetsboende. Sammanställningen grundas på de statliga kriterierna samt Göteborgs kommuns formkrav med beaktande av Göteborgsregionens övriga kommuners kriterier.

- Det ska finnas tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet till gemensam lunch och andra sociala aktiviteter. *Det framgår inte av de statliga kriterierna om gemensamhetslokalen måste inrymmas i samma byggnad som lägenheterna. Enligt Göteborgs formkrav ska lägenheterna vara samlade i anslutning till gemensamhetsutrymme.*
- Personal ska vara tillgänglig ett antal timmar per dag och ska bistå med service och ordna med aktiviteter. *Det finns inga direktiv om vilken aktör som ansvarar för att personal tillsätts. Det kan vara såväl personal från hemtjänsten som från en privat vårdaktör beroende på hur verksamheten drivs.*
- Ålderskrav gäller för att få bo på trygghetsboende. *Den statliga rekommendationen är 70 år medan kommunernas ålderskrav varierar mellan 65-75 år. Enligt Äldreboendedelegationen finns dock inget tvång om att ha ålderskriterium.*
- Bostäderna ska vara utrustade med trygghetslarm. *Dessutom finns rekommendationer om spisvakt och sprinklersystem med i de statliga kriterierna och i Göteborgs kommun ska spisvakt vara installerad.*
- Bostäderna ska vara utformade med god tillgänglighet. *Den statliga rekommendationen är tillgänglighet på höjd nivå. I kommunerna varierar precisering av tillgänglighet. Göteborgs kommun anger ett antal tillgänglighetspunkter men inget om nivå.*

Förutom att det finns olika kriterier i kommunerna har vissa kommuner upprättat så kallade särkrav, vilket är för kommunen specifika krav vad gäller byggande och som skiljer sig från Boverkets byggregler. Särkraven försvårar standardisering och

upprepning vid byggande och handlar mycket men inte bara om tillgänglighet. De kriterier som kommunerna upprättar vilka inte överensstämmer eller i vissa fall till och med motsäger de statliga blir ett slags särkrav för just byggande av trygghetsboende. Motiven bakom särkrav i kommunerna skiljer sig åt. Härryda kommun har valt att kalla trygghetsboende vid ett annat namn och biståndsbelagt bostäderna och kan på så sätt kontrollera distributionen av dessa. Mölndals kommun har ingen subventionering och därför inte heller varken kriterier eller särkrav för trygghetsboende. Några kommuner har valt ett annat ålderskrav än 70 år.

### **Aktörernas engagemang och inställning**

Det finns exempel på kommunala bostadsbolag i Göteborgsregionen som har valt att satsa på trygghetsboende trots att subventionering inte ges i kommunen eller för att subventionering inte är aktuellt då kriterierna inte är möjliga att uppfylla. Ett av de fyra intervjuade kommunala bostadsbolagen har valt att projektera för nybyggnation av trygghetsboende helt på egen hand, utan stöd från kommunen. Resterande tre har valt att satsa på omvandling och anpassning i befintligt bestånd och har lämnat in ansökan om subvention. Det framgår av svaren som erhållits av tjänstemän i kommunerna i Göteborgsregionen att inställningen till trygghetsboende i samtliga kommuner är positiv. Däremot varierar engagemanget och i vilken utsträckning arbete med trygghetsboende faktiskt pågår på kommunal nivå. Kommunerna kan inte påtvingas engagemang då de inte är belagda med något ansvar för att uppföra trygghetsboende. Samtliga kommuner bör agera i frågan då ökningen av äldre och behovet av fler boendeformer för denna målgrupp ligger inom ramen för allmännyttan och samhällsintresse. Samtliga kommuner som intervjuats för examensarbetet var bekanta med begreppet trygghetsboende och de antas också vara medvetna om den ökande äldre befolkningen.

Mölndals kommunstyrelse har en positiv inställning till uppförande av trygghetsboende men erbjuder ingen subventionering. De förväntar sig att marknaden, i nuläget Mölndalsbostäder, ska lösa frågan. Mölndalsbostäder har en tanke om att, genom ett konkret projekt, visa kommunen att dessa bostäder är värda att satsa på. Detta för att i framtiden få mer engagemang från kommunens sida och möjligtvis stöd till verksamheten i form av exempelvis personal. I Alingsås behandlas frågan om subventionering individuellt för varje projekt och subventionering utgörs i de flesta fall av att kommunen bistår med personal eller åtar sig att blockhyra lägenheterna i trygghetsboendet. Härryda kommun har valt att skapa ett eget koncept för boende för äldre, och en anledning tros vara att de vill kunna kontrollera bostäderna genom att belägga dem med biståndsbeslut. I Härrydas koncept ingår en typ av boendeform som till stor del motsvarar kriterierna för trygghetsboende även om den inte kallas för trygghetsboende. Göteborgs kommun engagerar sig i frågan genom att erbjuda subventionering i form av ekonomiskt stöd för nybyggnad såväl som ombyggnad. De hoppas att marknaden ska ta eget initiativ till uppförande med hjälp av dessa medel. Resultatet av intervjuerna för examensarbetet pekar på att de privatägda och även de kommunala bostadsbolagen i Göteborg gärna ser ett större engagemang från kommunen vid uppförande av trygghetsboende, det vill säga att kommunen exempelvis bistår med personal eller ingår blockhyresavtal snarare än att endast bistå med ekonomiskt stöd i form av en klumpsumma. Samarbete värderas högt.

### **Målgruppen – de ökande äldre**

Det ökande antalet äldre personer är upphovet till trygghetsboende som boendeform vilken benämns av Äldreboendedelegationen som en mellanboendeform. De äldres behov bör därför också stå i fokus i trygghetsboendefrågan och för ett koncept. Utöver de äldres behov är betalningsviljan hos målgruppen en viktig aspekt. Behoven ser olika

ut för olika individer eftersom äldre inte är en homogen grupp. Därför är trygghetsboende inte heller det bästa alternativet för alla äldre men kan tilltala en viss målgrupp. Målgruppen, skulle kunna delas in i två undergrupper; friska äldre och vårdkrävande äldre för att tydligare kunna identifiera behoven. I dagsläget utgörs den främsta målgruppen av 40-talisterna som är nästa generation som går i pension. Deras ekonomiska styrka är högre än genomsnittet och därför bedöms deras betalningsvilja som god. Dock är det viktigt att trygghetsboende är för alla och inte endast för äldre med mycket pengar. Förutom betalningsvilja måste det finnas vilja hos de äldre att flytta till trygghetsbostäder. I Göteborgs kommun är flyttviljan relativt liten även om intresset för trygghetsboende är stort bland äldre.

### **Skiss över nyttorna med trygghetsboende**

Nedan presenteras en skiss över nyttorna med trygghetsboende framtagen med inspiration från exemplen i PENG-modellen av Dahlgren med flera (2010). Uppförande av trygghetsboende ses som själva projektet med projektering/planering inför och med drift/verksamhet efter färdigställande som förlängning av tidsperioden för projektet i respektive ände. I skissen kan utläsas i kortfattad form: vilket behov trygghetsboende ämnar svara mot, bakgrunden till behovet det vill säga orsaken, under vilken tidsperiod nyttan förväntas betala sig, vilka aktörer som projektet rör och slutligen förväntade resultat om maximal nytta uppnås. Skissen omfattar inte kostnaderna knutna till nyttorna men skulle kunna användas som underlag vid bedömning av kostnad i förhållande till nytta för ett trygghetsboendeprojekt. Vidare rekommenderas att skissen kompletteras med matrisen över framgångsfaktorerna som presenteras i slutsatserna då skissen inte är uttömmande.

Objekt: Trygghetsboende som alternativ boendeform för äldre.

Bakgrund/orsak: Ökande antal äldre vilket leder till ökat behov av boende för äldre, i synnerhet alternativa boendeformer med särskilda kvaliteter anpassade för äldres behov.

Nyttoperiod: Den period under vilken investeringen ska betala sig, behöver beräknas mer noggrant men värdet av nyttan i sig sträcker sig över en lång tidsperiod då antalet äldre ökar kraftigt och beräknas att fortsätta göra det. För ett projektutvecklingsföretag handlar det om att få igen sin investering i form av direkta byggkostnader. För kommunen är kanske nyttoperioden något längre då trygghetsboende i sig inte bidrar till några kostnadsbesparingar utan är ett steg på vägen för att sänka vård- och omsorgskostnader. Detta på så sätt att färre äldre behöver bo på SÄBO då de kan klara sig i ordinärt boende så som trygghetsboende med eventuellt tillägg av stöd i form av hemtjänst.

Deltagare i projektet: Samtliga aktörer inblandade i frågan, med fördel i samverkan med varandra. Samarbete med gemensamt mål och medvetenhet om varandras motiv.

Följande intressenter bedöms ha nytta av att trygghetsboende uppförs:

1. De äldre
2. Kommunen
3. Bostadsbolag
4. Projektutvecklingsföretag och entreprenörer

Följande nyttoeffekter bedöms möjliga om lyckat resultat:

- Svarar mot äldres bostadsbehov.
- Ökad trygghet hos de äldre samt anhöriga.
- Minskade vård- och omsorgskostnader både för individ och för kommun.
- Möjlighet för bostadsbolag att erbjuda sina kunder rätt sorts boende och därmed behålla sina kunder.
- Fler möjliga projekt för projektutvecklingsföretag och entreprenörer.
- Bra utgångspunkt för Hemtjänstens verksamhet.
- Möjlighet för projektutvecklingsföretag att ligga i framkant vad gäller bostadsutveckling.

Skissen kan utvecklas på så sätt att de förväntade resultaten/nyttorna delas in i de tre kategorierna: direkt resultatpåverkande nytta – grön, indirekt resultatpåverkande nytta – gul och svårvärderad nytta – röd enligt figur 11 nedan.

- Ökad trygghet hos äldre samt anhöriga. - Möjlighet för projektutvecklingsföretag att ligga i framkant vad gäller bostadsutveckling.
- Minskade vård- och omsorgskostnader både för individ och för kommun. - Möjlighet för bostadsbolag att erbjuda sina kunder rätt sorts boende och därmed behålla sina kunder. - Bra utgångspunkt för Hemtjänstens verksamhet.
- Svarar mot äldres bostadsbehov.

**Figur 11 – Nyttor indelade enligt de tre kategorierna**

I trygghetsboendefrågan är flera olika aktörer inblandade med olika uppfattningar om nyttorna med trygghetsboende. Huvudfokus för samtliga aktörer behöver vara på slutkundens nytta och sekundärt fokus på respektive aktörs individuella nyttor. Exempelvis kanske inte samhällsnytta och kostnadsbesparingar för kommunen sker i och med uppförande av trygghetsboenden men en dominoeffekt skulle kunna åstadkommas. Med andra ord kan trygghetsboende minska köer till SÄBO som är kostsamt för kommuner. För ett projektutvecklingsföretag kan individuell nytta finnas i möjligheten att ligga i framkant på marknaden och vara med i utveckling av boendeformer. För en fastighetsförvaltare kan det handla om att bredda sin verksamhet och kunna erövra fler marknadsandelar. Fler nyttor kan säkerligen identifieras men för detta krävs att en fullständig PENG-analys genomförs.



## 7. Diskussion

Trygghetsboende kan lätt förknippas med begreppet *äldreboende* som många gånger tolkas negativt av äldre. Den generella inställningen hos denna målgrupp är att de inte alls vill bo på ett *boende*, eftersom boende enligt deras mening ofta involverar sjukdom och vård. I följande kapitel ändras begreppet trygghetsboende till trygghetsbostäder, eftersom vi anser att det är en mer korrekt benämning för att påvisa att det snarare handlar om ordinära bostäder med trygghetsskapande kvaliteter än om ett boende. Trygghetsbostäder ger förhoppningsvis en positivare klang och kan istället för sjukdom och vård komma att förknippas med värdeskapande kvaliteter för den äldre. Dessutom blir det en mer korrekt benämning då trygghetsbostäder kan vara insprängda i befintligt bostadsbestånd. Alltså, en fastighet behöver inte nödvändigtvis endast inrymma en typ av boendeform. Med tanke på att det råder flera missuppfattningar kring begreppet trygghetsboende, kanske också på grund av förvirringen kring ordet *boende*, är trygghetsbostäder en tydligare benämning på boendeformen även av denna anledning.

Att så stort fokus hamnat på *boende* tror vi kan vara en följd av att trygghetsboendefrågan i många kommuner hamnat inom avdelningen för äldreomsorg eller vård- och omsorgsförvaltning. Trygghetsbostäder som boendeform riktas mot äldre och många äldre har särskilda behov relaterade till vård och omsorg varför kopplingen mellan äldreomsorg och trygghetsbostäder är förståelig. Men med tanke på att trygghetsbostäder är ordinära bostäder och boendeformen dessutom fortfarande är i utvecklingsstadiet bör frågan snarare behandlas och förvaltas inom avdelning för samhällsbyggnad, bostadutveckling eller motsvarande.

### Vem styr i trygghetsboendefrågan egentligen?

Då vi fått uppfattningen om att det råder delade meningar om vem som styr i trygghetsboendefrågan beroende på vilken aktör som tillfrågas har vi under arbetets gång försökt reda ut vilken aktör som faktiskt styr. Efter utredning har vi kommit fram till att det inte är en ensam aktör som styr i trygghetsboendefrågan. Eftersom den av staten tillsatta Äldreboendedelegationen endast menar att trygghetsbostäder är något positivt som *bör* uppföras för att utöka de äldres alternativ av boenden på marknaden, finns det inget uttalat direktiv till varken kommuner eller privata aktörer om att uppföra denna typ av boende. Uppfattningen är ändå menar vi, grundat på resultatet av examensarbetet, att det är kommunen som har den övergripande kunskapen och kännedomen om trygghetsbostäder. Merparten av de trygghetsbostäder som ingår i underlaget för det här arbetet är uppförda i samråd mellan kommuner och deras kommunala bostadsbolag. Detta är fallet i såväl Kalmar och Götene som i många av Göteborgs kranskommuner. Trots detta säger flera kommunstyrelser att det är marknaden som styr.

Kommunala bostadsbolag ska sedan årsskiftet 2010/11 vara kommersiella i den bemärkelsen att de ska vara lika vinstdrivande som privata bolag. Vi tycker att det är anmärkningsvärt att kommunala bolag är mer villiga att satsa på trygghetsbostäder än privata bolag trots att de har samma förutsättningar och begränsningar. Eftersom de är vinstdrivna och satsar på trygghetsbostäder dras slutsatsen att de ser ekonomisk vinst i dessa bostäder. Dock bör tilläggas, att som vi har förstått det, har kommunala bolag intresse i samhällsnytta i större utsträckning än privata bolag och då trygghetsbostäder har koppling till detta kanske det är ett mer naturligt val för kommunala bolag att satsa på trygghetsbostäder. Samtidigt var de privata bolag vi pratade med positivt inställda till trygghetsbostäder och den enda komplikationen de uttryckte var att trygghetsbostäder inte riktigt går i linje med deras affärsinriktning. Inställningen till hur tillkomsten av trygghetsbostäder ska ske varierar i kommunerna. Göteborgs kommunala bostadsbolag

vill helst uppföra trygghetsbostäder i befintligt bestånd medan Alingsås och Mölndals kommunala bolag är mer positiva till nyproduktion. En anledning till att flera kommunala bolag är mer intresserade av att omvandla befintligt bestånd tror vi kan vara att de har flera fastigheter i sin besittning där lägenheterna lämpar sig som trygghetsbostäder. Kostnaderna för mindre justeringar och anpassningar i dessa lägenheter är betydligt lägre än kostnaderna för nyproduktion. Det faktum att de kommunala bolagen hellre satsar på omvandling i befintligt bestånd är dock till nackdel för ett projektutvecklingsföretag.

### **Kommunens engagemang**

Det är svårt att påtvinga kommuner engagemang eftersom de inte har något direkt ansvar. En del av de intervjuade samt flera av de medverkande på seminariet *Forma framtidens äldreboende* menar att kommuner på lång sikt kan spara miljardbelopp på att äldre kan bo kvar hemma längre och få nödvändig vård hemma genom hemtjänst istället för att bo på SÄBO. De medverkande vid seminariet verkade vara väl insatta i frågorna kring äldres boende varför vi tror att besparingarna de talade om är realistiska. Dock verkar det råda delade meningar om dessa besparingsmöjligheter bland anställda i Göteborgs kommun. En av de intervjuade anser att besparing var ett argument som fanns vid introduktionen av begreppet trygghetsbostäder men att det idag inte går att påvisa detta trots beräkningar. Här finns en möjlighet för projektutvecklingsföretag att visa på konkreta siffror som bevisar motsatsen och på så sätt få kommuner att agera och engagera sig i frågan i betydligt större utsträckning än idag. I Göteborgs kommun planerar trots allt markavdelningen för att ha trygghetsbostäder som förutsättning vid viss markanvisning, vilket tyder på att frågan är högst aktuell och att den till viss del ligger på kommunens bord. Kanske till större del än vad de tidigare trott. Just därför finns det mycket som pekar på att det behövs en klarare dialog mellan marknaden och kommunstyrelsen i dessa frågor. Denna dialog bör även innefatta särkraven eftersom de försvårar framtagande av övergripande kriterier och riktlinjer för all typ av byggande inklusive trygghetsbostäder. Det faktum att det är upp till varje enskild kommun att sätta kriterier för trygghetsbostäder utgör en risk för att en liknande situation skapas som i fallet med kommunala särkrav. Kommunerna försöker överträffa varandra och det blir svårt för entreprenörer att standardisera byggandet och kriterierna blir svårhanterliga. Generella kriterier skulle vara till stor fördel för ett projektutvecklingsföretag både vad gäller framtagande av koncept och effektiv produktion.

### **Subventionering och investeringsstöd**

Vilken typ av subventionering som föredras och önskas av bostadsbolagen är en relevant fråga. Först och främst handlar det om att kommunen erbjuder subventionering överhuvudtaget men ännu viktigare är kanske vilken typ av subventionering som erbjuds. Flera bostadsbolag framhåller att det är positivt om kommunen är villig att bistå med personal och/eller åta sig att blockhyra lägenheterna. Bostadsbolagen påpekar också vikten av kommunens engagemang motsvarande i vilken utsträckning kommunen är insatt i frågan och vilken subventionering som erbjuds. Sett ur ett projektutvecklingsföretags perspektiv kan det vara strategiskt att satsa på uppförande i kommuner där kommunikationen mellan kommun och kommunala bostadsbolag är god för att på så sätt öka chanserna att få med både bostadsbolag och kommun i projektet. Göteborgs kommunstyrelse uttrycker sig utåt sett positivt i frågan men erbjuder i dagsläget endast subventioneringsbidrag i form av rent ekonomiskt stöd. I Göteborgs kommun har samtliga kommunala bostadsbolag valt att satsa på omvandling i befintligt bestånd och detta beslut, tror vi, till viss del kan vara grundat på typen av subventioneringsstöd som erbjuds i kommunen. Personalfrågan och driften av verksamheten är centrala frågor vid uppförande och stöd från kommunen i dessa frågor

har förmodligen påverkan på bostadsbolagens inställning till nyproduktion. Till skillnad från Göteborg erbjuder Alingsås kommun subventionering genom tillhandahållande av personal. I Alingsås bedöms kontakten och kommunikationen mellan kommun och bostadsbolag vara mycket god, vilket säkerligen underlättar samarbetet och främjar utvecklingen av trygghetsbostäder i kommunen. I Mölndal och Kungälv bedöms däremot situationen vara den motsatta. Det saknas engagemang från kommunens sida och kommunikationen mellan kommunstyrelsen och det kommunala bostadsbolaget uppfattas som mycket liten. Härryda kommun har upprättat en egen variant och biståndsbelagt sina trygghetsboendeliknande BGT-bostäder. Eftersom det uppenbarligen skiljer sig i så pass stor utsträckning mellan kommuner förstår vi också svårigheterna som uppstår för bland annat entreprenörer och projektutvecklingsföretag i framtagande av koncept.

I Götene har exempelvis tvist uppstått med länsstyrelsen i Västra Götaland om huruvida tillgänglighetskraven är uppfyllda eller inte, vilket resulterar i osäkerhet i om investeringsstöd kommer att betalas ut och vi tror att det är ett problem som tyvärr är återkommande. Det är helt klart viktigt med kommunens engagemang i frågan men det är lika viktigt med entreprenörens/ uppförarens engagemang. Vi är övertygade om samarbete är avgörande för ett lyckat projekt. Ekonomin i projekt är alltid central och om trygghetsbostäder kantas av denna typ av problem finns risk att entreprenörer väljer att inte satsa på projekt med trygghetsbostäder. Återigen blir det komplikationer till följd av att det finns flera direktiv och att varje individuell kommun sätter egna ramar. Vi ställer oss frågan varför länsstyrelser bedömer olika när det finns direktiv från Boverket?

### **Målgruppen, de äldre**

Något som kan tyckas märkligt är att det saknas en rikstäckande utredning om de äldre och deras perspektiv. Ett fåtal kommuner har försökt kartlägga sina äldres behov och deras inställning till boende men det skulle behövas en mer omfattande utredning som är både kvalitativ och kvantitativ. En sådan utredning bör innefatta Sverige generellt såväl som varje enskild kommun för sig. För att ett koncept ska möta framtidens behov behövs bättre underlag vad gäller äldres perspektiv än vad som presenteras i detta examensarbete. Det är trots allt de äldre som är målgruppen i trygghetsboendefrågan. De äldre är inte kund till ett projektutvecklingsföretag utan kundens kund, det vill säga beställarens kund, men de måste tas hänsyn till vid utformande av ett koncept för trygghetsbostäder. Om de äldre inte vill bo på detta sätt så kommer inte heller ett koncept för trygghetsbostäder tilltala den tänkta målgruppen. Alltså gäller det att se till de äldres behov och skapa konceptet därefter. Att de äldre inte är en homogen grupp kan vara en förklaring till svårigheten i att täcka deras behov i ett övergripande koncept. Det kan också vara en förklaring till att det finns särkrav och olika kriterier i kommunerna då de anpassar bostäder till just *sina* äldre invånare, som alla också har olika livsstil och därmed olika behov. Det kan således i själva verket vara svårt att ens ha ett övergripande koncept inom en och samma kommun. Sett ur ett större perspektiv är det till och med så att trygghetsbostäder som sådana, oavsett koncept, inte passar alla men vi är övertygade om att alla vill bo tryggt och att trygghetsbostäder kan tilltala många äldre om det marknadsförs på rätt sätt. Som framgår av analysen finns det flera nyttor med trygghetsbostäder. Det är dessa nyttor som bör presenteras för såväl de äldre som för de aktörer vars engagemang är eftertraktat av projektutvecklingsföretag för att möjliggöra vinstgivande projekt med trygghetsbostäder. Flera av nyttorna kan vara framgångsfaktorer.

40-talisterna har uttryckts vara den primära målgruppen för trygghetsbostäder då de är näst på tur att gå i pension och i och med detta uppfyller ålderskriteriet i de flesta

kommuner. Dessutom bedöms de ha en stabil ekonomi och alltså möjlighet att betala för en nyproducerad bostad. Men frågan är om inte även 50-talisterna bör inräknas i målgruppen åtminstone för nyproduktion då projektering och uppförande genererar en tidsperiod för färdigställande på åtminstone 2-5 år. När de trygghetsbostäder som projekteras för idag står färdiga är det snart 50-talisterna som står på tur att gå i pension. I Göteborgs kommun menar man att trygghetsbostäder inte är en mellanboendeform som det presenteras som i Äldreboendedelegationens slutbetänkande. Det handlar snarare om att få äldre att flytta till trygghetsbostäder i förebyggande syfte, det vill säga egentligen innan de tillhör gruppen de äldre. Det största hindret för detta är ålderskriteriet samt att yngre äldre inte ser sig som äldre eller inte anser sig vara i behov av utökad tillgänglighet och liknande. Chefen för utvecklingsenheten på Fastighetskontoret i Göteborg menar att det vore fördelaktigt, ur kommunens perspektiv, att göra trygghetsbostäder intressanta för yngre åldrar och slopa ålderskriteriet. Vi håller med om att ålderskriteriet känns lite som ett hinder eftersom behov av trygghet inte nödvändigtvis är åldersrelaterat. Äldreboendedelegationen presenterade inget ålderskrav i sitt slutbetänkande men förselog hög ålder som ett möjligt kriterium. Alltså finns det egentligen inget som pekar på att ålderskriterium är ett måste.

Äldre i Göteborg har en låg flyttvilja och det kan vara svårt att få äldre att flytta trots att deras nuvarande boende inte passar deras behov. Om kvarboendepincipen ska fungera i det långa loppet tror vi att det krävs att fler bor i bostäder som är anpassade eller som är möjliga att anpassa när behovet uppkommer. Med andra ord innebär det att fler måste bo i trygghetsbostäder i "förebyggande syfte" för att de ska kunna bo kvar i sin bostad när behoven ändras. Kvarboendepincipen understöds av studien genomförd av Göteborgs stad, vilken visar att 79 % av alla äldre inte vill flytta överhuvudtaget vilket i sin tur visar på kvarboendeönskan. Detta utgör ett motargument till att nyproducera trygghetsbostäder. Men oavsett är den stora utmaningen ändå att få de äldre att flytta.

### **Ökande äldre befolkning**

Oavsett vilken den exakta målgruppen för ett koncept är eller bör vara finns det ett tydligt behov av fler boendeanternativ för äldre då antalet äldre ökar kraftigt. Förutom att antalet äldre ökar minskar antalet platser på SÄBO. I Göteborgs kommun läggs flera äldreboenden ned. Enligt Anna Johansson finns det antal platser som behövs vilket är motsägande då det vid årsskiftet var 142 personer som stod i kö i väntan på en plats på äldreboende. Om situationen inte förändras kommer det år 2020 att stå ännu fler personer i kö till äldreboende. För att undvika detta krävs att åtgärder implementeras redan nu. Precis som Johansson menar tror inte vi heller att alla som känner sig otrygga eller isolerade mår bättre av att bo på ett äldreboende. Hemmiljön är viktig för många och kan vara en trygghetsskapande faktor.

### **Läget, läget, läget**

När det handlar om bostäder och fastigheter generellt, är läget alltid en mycket relevant aspekt. Det är inte gynnsamt att uppföra trygghetsbostäder på en plats som inte är attraktiv för den tänkta målgruppen. Ett dilemma i detta fall kan vara om trygghetsbostäderna finns i en blandad bostadsmiljö eller om de uppförs i ett område som i framtiden kommer att exploateras så att det inte längre uppfyller en god och trygg boendemiljö. Det gäller alltså att ha ett långtidsperspektiv redan i projekteringsstadiet när den potentiella marken utvärderas. Enligt de genomförda enkätundersökningarna i Mölndals och Göteborgs kommun bör trygghetsbostaden ligga i nära anslutning till service i form av livsmedelsaffär, apotek, kommunal service, vårdcentral och restauranger eller annan möjlighet till färdiglagad mat. Det framgår också att de äldre

gärna bor nära grönområden, men också så nära centrum och stadslivet som möjligt. Det kan vara svårt att tillgodose dessa två önskemål om läget samtidigt.

För ett projektutvecklingsföretag är det nödvändigt att markens läge passar in i konceptet för trygghetsbostäder. Finns det ingen mark i egen ägo gäller det att få tillgång till bästa tänkbara mark, i förhållande till kriterierna, av kommun eller annan markägare. Här anser vi att goda kontakter och dialoger är viktiga mellan de inblandade parter som finns med vid ett potentiellt projekt. Det gäller att undersöka hur läget kan utnyttjas, det vill säga om närområdet uppfyller några av de önskade funktionerna för trygghetsbostäder. Exempelvis kan ett alternativ vara att undersöka om kommunen äger en närliggande fastighet som inrymmer en lokal som skulle kunna brukas som gemensamhetslokal för de tilltänka trygghetsbostäderna. Kostnaderna för gemensamhetslokalen skulle då minska och projektets lönsamhet öka. Fastigheter som inrymmer denna typ av lokal kan exempelvis vara en skola, kulturhus eller annan samhällsfastighet som också kan bidra till känsla av trygghet i området. Trygghetsbostäder bör å ena sidan kanske inte ligga intill en förskola eller annan verksamhet som genererar hög ljudnivå, men å andra sidan är denna typ av verksamhet igång endast under dagtid och kan ge mervärde till trygghetsbostäderna då många äldre uppskattar att det är lite liv och rörelse i närområdet.

Vid fråga om läget blir det relevant vem som äger marken. Eftersom kommunens verksamhet inte är vinstdriven utan har samhällsnytta i fokus tror vi att det kan vara lättare att få en markanvisning av kommunen än att få tillgång till privat mark avseende att uppföra trygghetsbostäder. Som presenterat i examensarbetet är det i Göteborgs kommun planerat att i kommande markanvisningar ha med trygghetsbostäder som förutsättning. Genom att ha ett färdigt koncept för trygghetsbostäder kan ett projektutvecklingsföretag öka sina chanser att få denna mark tilldelad sig.

Angående läget är det också relevant vart äldre vill bo. Tabell 4, hämtad från Boplats, bedöms inte vara helt representativ då det inte framgår vart de svarande bor i dagsläget eller vilken livsstil de har men den ger en indikation om vart äldre önskar bo. Vi tror dessutom att de äldre som engagerar sig, svarar på enkäter och medverkar på seminarium är helt rätt målgrupp att rika sig till vad gäller ett koncept. Dessa äldre intresserar sig för sitt boende och har därför också troligtvis vilja att ändra sin livssituation och kan tänka sig att flytta.

### **Bostadsrätter eller hyresrätter**

Vid valet att uppföra trygghetsbostäder som hyresrätter eller bostadsrätter handlar det till stor del om de ekonomiska aspekterna och att få ihop kalkylen. Dessutom spelar läget, uppförarens affärsstrategi och den tilltänkta målgruppen stor roll i avgörandet. Om nu ålderskravet på 70 år finns även för bostadsrätter kan det vara klokt att utvärdera faktumet att bostadsrättsföreningen endast kommer att bestå av äldre personer. Viktiga synvinklar och andra värderingar som kan behövas i ett styrelsearbete kan då komma att utebli. Lönsamheten är större vid försäljning av bostadsrätter än vid hyresrätter, även om hyresrätter i större städer generellt genererar en stadig inkomst. Hyresrätter är dock dyrare att uppföra men ändå den upplåtelseform som är mest eftertraktad hos äldre, baserat på Göteborg och Mölndals kommuns utredningar. Det gäller att undersöka marknaden i varje kommun innan upplåtelseform för trygghetsbostäder avgörs.

### **Samarbete/partnering**

Med tanke på hur många olika aktörer med olika intressen i trygghetsboendefrågan som existerar är det som tidigare nämnt viktigt med en nära dialog mellan dessa. I Götenebostäders lyckade projekt Melonen var det Skanska som fick anbudet och det upphandlades genom ett så kallat partneringavtal. Detta tror vi är en nyckel till

framgång i ett projekt med trygghetsbostäder. Eftersom det rör sig om både bostäder och i viss mån vårdfrågor är det viktigt att specialister i dessa frågor får yttra sig. Utan hänsyn till alla aspekter som är viktiga i denna fråga är det lätt att missa de enklaste saker. Trots att det fanns ett partneringavtal i Götene fanns det också missar. Exempelvis är det en entrédörr till gemensamhetslokalen som är underdimensionerad för att de äldre ska ha tillräckligt svängutrymme mellan dörrarna för att ta sig in på ett smidigt sätt med rullatorer. Det var också oklarhet från kommunens sida, vad de ville ha ut av lokalerna i Melonen gällande fördelning av ytor och eventuell inrymd verksamhet. De ändrade sig under projektets gång och idag är de egentligen för mycket personal från hemtjänsten som delar på lokalerna. VD:n för Götenebostäder hade rekommendationer och förslag på saker för att undvika missar. Bland annat bör berörda aktörer som exempelvis ansvariga för renhållning involveras tidigt i projektet. Men han menar ändå att det inte hade blivit ett så pass lyckat projekt om de inte hade samarbetat från projektstart och det hade säkerligen blivit ännu fler missar.

### **Koncept**

Chefen för fastighetsutveckling på HSB nämnde att trygghetsbostäder med olika inriktning utformade efter lokalisering eller målgrupp kan vara ett bättre alternativ än ett generellt koncept. Exempelvis skulle det kunna vara ”tryggt havsboende” eller ”skogsnära trygga bostäder”. Den negativa klangen som *boende* har kan undvikas om bostäderna istället benämns med mer tilltalande namn. Vi tror att det kan vara vinnande att presentera trygghetsbostäder som något annat än just trygghetsbostäder. I specifikationen bör det kanske tydligt framgå att det är en trygghetsbostad samt vad det innebär men det krävs en annan typ av marknadsföring för att locka de äldre att vilja bo i dessa bostäder. Äldre vill inte förknippas med ålderdom utan är idag mer måna om att hålla sig friska och fysiskt aktiva allt längre. Därför tror vi att många äldre förmodligen skulle välja ett ”tryggt havsboende” framför en trygghetsbostad i ett ordinärt bostadshus och med största säkerhet välja ett sådant alternativ framför ett trygghets*boende*. Chefen för utvecklingsenheten på fastighetskontoret i Göteborg talar också om att framställa trygghetsbostäder på ett annat sätt, exempelvis som funktionella bostäder. Med tanke på resultat av marknadsundersökningen gjord i Göteborg som visar att äldre vill bo bekvämt men inte nödvändigtvis i en klassad trygghetsbostad är detta kanske ett bra alternativ. I projektet ”Görbra för äldre” utreds anpassningar som kan underlätta för äldre i vardagen. Kanske är det så att bra funktion och god tillgänglighet skapar känsla av trygghet.

Bostadsbolag A för ett resonemang kring att bygga ordinära bostäder med normal tillgänglighetsstandard enligt BBR, med möjlighet till att senare kunna omvandla lägenheterna till trygghetsbostäder. För trygghetsbostäder som uppförs i Göteborgs kommun kan det finnas en poäng i detta eftersom tillgänglighet på normal nivå enligt BBR räcker för att Göteborgs kommuns kriterier för trygghetsbostäder ska uppnås. Genom att en lägenhet, förslagsvis i markplan, är möjlig att omvandla till en gemensamhetslokal alternativt att gemensamhetslokal inryms i en tillbyggnad då fastigheten blir aktuell för trygghetsbostäder blir huset funktionellt och anpassningsbart efter behov. Om gemensamhetslokalen byggs som just gemensamhetslokal bör den dimensioneras så att det är möjligt att omvandla den till lägenhet/-er. Eftersom tillgängligheten i lägenheterna redan uppfylls enligt kriterierna krävs inga stora anpassningar i lägenheterna för att kunna klassa dem som trygghetsbostäder. För just Göteborgs kommunala bostadsbolag kan detta vara en lönsam strategi, då de kan möta behovet av trygghetsbostäder utan att göra några större förändringar vad gäller byggande samt att de har störst intresse i att göra anpassningar i befintligt bostadsbestånd. I vissa kommuner motsvarar de kommunala kriterierna de statliga vilket innebär att tillgänglighet på höjd nivå gäller för trygghetsbostäder och då fungerar inte

ovan nämnda strategi. Dessutom utgår investeringsstöd endast om bostäderna uppfyller tillgänglighet på höjd nivå. Investeringsstöd är främst aktuellt vid nyproduktion och när det gäller koncept är det tänkt för nyproduktion varför tillgänglighet på höjd nivå måste tas hänsyn till oavsett tillgänglighetskrav på kommunal nivå.

Vi anser att ett koncept och även själva byggnaden bör vara flexibel. Trygghetsbostäderna bör inrymmas i en fastighet som är anpassningsbar efter behov, vilket vi också tror tilltalar fastighetsägare. Utgångspunkten är att bostäderna fungerar som ordinära bostäder men vid ändrat behov i framtiden kan de anpassas till trygghetsbostäder eller möjligtvis seniorbostäder. Genom att uppföra denna typ av bostadshus med inbyggda funktioner som möjliggör enkel omvandling till trygghetsbostäder eller seniorbostäder kan ett projektutvecklingsföretag marknadsföra konceptet som ett "flexibelt hus" vilket kan anpassas efter hyresgästerna och tjäna olika syften. En annan fördel med ett "flexibelt hus" är att bostäderna kan återställas till ordinära bostäder om subventionering skulle upphöra. Gemensamhetslokalen skulle då kunna omvandlas till lägenhet/-er. Ett "flexibelt hus" måste placeras i ett tryggt område eftersom flera kvaliteter med trygghetsbostäder är beroende av läget och läget inte kan ändras i efterhand. Samtidigt som flexibilitet kan vara en fördel för ett koncept kan det vara svårt att motivera att bostäderna ska uppföras med höjd tillgänglighetsnivå om detta sedan inte utnyttjas för att bostäderna inte nyttjas som trygghetsbostäder.

Vidare tror vi att flexibilitet i konceptet skulle kunna ta sig ut som två inriktningar. En inriktning med fokus på *boende* och den andra inriktningen som *konceptboende* inkluderat trygghetsaspekter men med fokus på andra typer av mervärden och kvaliteter. Vi tror på trygghetsboende och ännu hellre trygghetsbostäder som boendeform för äldre. Vi tror på ett koncept för trygghetsbostäder, som med fördel har två inriktningar enligt ovan för att möta behovet och efterfrågan hos en bredare målgrupp. Vår rekommendation blir att upprätta ett koncept och bygga nu när behovet finns och trygghetsboendefrågan är aktuell. Om tillgänglighetsstandarden fortsätter att skärpas kommer snart alla lägenheter mer eller mindre att inneha tillgänglighetsstandard motsvarande den för trygghetsbostäder. Även om trygghetsaspekter innefattar annat än tillgänglighet är den i grund och botten avgörande. Det vill säga om lägenheter byggs med tillräcklig tillgänglighetsstandard för att fungera som trygghetsbostäder kan övriga aspekter, med undantag för lägesrelaterade aspekter, tillgodoses genom anpassningar i efterhand. Nyproducerade trygghetsbostäder förmodas ha en relativt hög hyra varför konceptet i första hand bör riktas till 40- och 50-talisterna som bedöms ha god ekonomi. Att antalet äldre ökar är ett faktum och de kommer fortsätta öka även i framtiden vilket innebär att åtgärder måste vidtas. Dagens yngre generationer kommer kanske inte vara lika ekonomiskt starka men kommer förhoppningsvis vara friskare ännu längre än dagens äldre vilket betyder att behovet kan komma att ändras varpå trygghetsboende kanske endast är ett steg i en längre process för att tillgodose äldres boendebehov.

### **Metod och resultat**

Den goda responsen vid intervjuerna och mailenkäterna bedöms vara ett resultat av att det finns ett intresse på marknaden vad gäller trygghetsbostäder och att frågan är aktuell hos flera aktörer. Fler intervjuer skulle kunna göras med andra aktörer, förslagsgivare med de som identifierats som intressanta aktörer enligt figur 4, däribland vård- och omsorgsföretag och Arbetsmiljöverket. I början av arbetet fick vi uppfattningen att kommunen var styrande i trygghetsboendefrågan och en direkt avgörande aktör, varför fokus också hamnade på kommuner och kommunala bostadsbolag. Efter genomfört arbete konstateras att kommunen är en viktig aktör men inte ensam om att styra i frågan. Vissa kommuner förväntar sig att marknaden på egen hand ska ta hand om uppförandet av trygghetsbostäder och detta kan medföra svårigheter för ett projektutvecklingsföretag

att identifiera vilka kommuner som är tillräckligt intresserade för att ingå samarbete/partneringavtal.

Tidigt i examensarbetet besöktes ett trygghetsboende i Kalmar. Hänsyn bör tas till den begränsade kunskapen i trygghetsboendefrågan vi hade då besöket genomfördes, varför resultatet av denna fallstudie inte är lika omfattande som den av Götene.



## 8. Slutsatser

Det finns många otydligheter kring begreppet trygghetsboende och många använder olika definitioner och därför anser vi att det vore bättre att använda sig av begreppet trygghetsbostäder för att ge en korrekt beskrivning av vad det innebär. Det finns för många kriterier och särkrav i Sveriges kommuner för att det ska vara möjligt för ett projektutvecklingsföretag att ta fram *ett* koncept som går att applicera i alla kommuner. Det saknas dessutom enhetliga regler i Plan- och bygglagen. Det finns mycket som pekar på att det behövs en klarare dialog mellan marknad och kommunstyrelser i dessa frågor. Dessutom verkar de olika länsstyrelserna i landet bedöma de statliga kriterierna gällande tillgänglighet för trygghetsbostäder olika. Detta är ytterligare en försvårande aspekt vid uppförandet.

Kommuner är snarare en intressent i trygghetsboendefrågan än en operativ aktör, dock pekar resultatet av arbetet på att det finns en korrelation mellan kommuners engagemang och viljan hos marknaden att uppföra trygghetsbostäder. Men framtidsbehovet för trygghetsbostäder finns oberoende av huruvida kommuner själva arbetar med trygghetsboendefrågan eller inte. Det bedöms efter examensarbetets utredning att behov av plats på äldreboende kan minskas genom att bygga bostäder som de äldre kan bo i en längre tid i livet. En positiv utveckling av trygghetsbostäder är dessutom gynnsam för kommunen då det minskar kommunens kostnader för vård och omsorg av äldre. Om ett projektutvecklingsföretag presenterar konkreta siffror som pekar på detta kommer det att vara enklare att få kommunen att ingå ett partneringsavtal. Ett sådant avtal bedöms vara bäst lämpat eftersom det finns så många olika aktörer med olika intressen i trygghetsboendefrågan.

Hyresgästen, alltså den äldre, är den aktör som bör anses som viktigast eftersom de är slutkunden i projekt med trygghetsbostäder. Vid utformningen av ett koncept för trygghetsbostäder bör ett projektutvecklingsföretag satsa på 40-talister då de är många och har högre inkomst än medelpensionären, men även 50-talister som också är en stor målgrupp i antal. Det kommer inte att gå att uppföra trygghetsbostäder på en plats som inte är attraktiv för den tänkta målgruppen. Det framgår att de äldre gärna bor nära grönområden, men också så nära centrum och stadslivet det är möjligt. Det kan vara svårt att tillgodose dessa två kriterier samtidigt, vilket gör att vi tror på att bygga precis i utkanten av centrum med goda kollektiva förbindelser. Trots allt vill äldre bo hemma så länge de kan, men många bor i bostäder som försvårar detta och dessutom känner sig många äldre ensamma. Detta påstående styrks av det faktum att 79 % av Göteborgs kommuns äldre inte överväger flytt, men trots detta finns det ett starkt intresse för trygghetsbostäder. Men med högre utbildning o högre inkomster för 40-talister spås annat flyttmönster framöver. De äldre tros vilja flytta till något mindre och mer lättskött och de sociala aspekterna spelar allt större roll. Äldre över 80 år sätter sociala relationer och sin möjlighet att påverka sin livssituation som en viktigare kvalitet än fysisk hälsa. Faktum är att många äldre bor hemma och klarar sig utan hemtjänst eller hemvård ända upp till 90 års ålder och en del har aldrig behov av hemtjänst eller hemvård. Detta är självklara faktorer som ökar intresset för trygghetsbostäder.

Av alla bostadslägenheter i kommunen är nästan en tredjedel byggda innan 1950. Dessa är inte tillgänglighetsanpassade och ett antagande görs att det finns många hus som borde renoveras helt men att kostnader för detta kanske överstiger vad det kostar att bygga nytt. Göteborgs kommun erbjuder ett bidrag till bostadsanpassning till de som har behov av enklare tillgänglighetsanpassade åtgärder i hemmet. Detta är positivt men det täcker inte behovet av trygghet, vilket innefattar fysiska, psykiska o existentiella

aspekter. Trygghetsbostäder som sådana passar dock inte alla men vi är övertygade om att alla vill bo tryggt.

Trygghetsbostäder på kommunal nivå bedöms i dagsläget vara en typ av SÄBO med undantag av biståndsbedömning i vissa fall. I övrigt liknar trygghetsbostäder i dagsläget SÄBO i utformning såväl som i uppfattning kring vad boendet ska bidra med till de äldre. I vissa fall är trygghetsboende helt rätt, då det finns intresse bland de äldre att bo så och bevisligen trivs de. Men för att nå en bredare målgrupp tror vi att det behövs en variant av trygghetsboende som inte har fokus på boende utan stödjer andra trygghetskapande kvaliteter. Ett alternativ för de äldre som fortfarande är friska och pigga men som vill bo bra nu och med möjlighet att bo kvar när behoven ändras.

### **Koncept med två inriktningar**

Vid utformande av ett koncept för trygghetsbostäder tycker vi att konceptet bör konstrueras med två inriktningar. Den ena inriktningen kan marknadsföras som trygghetsboende och ha mer fokus på vård och omsorg och boendet kan med fördel inrymma hemtjänstverksamhet samt ligga i anslutning till ett redan befintligt SÄBO. På så sätt kan resurser utnyttjas effektivare och att vårdpersonal finns i närheten ökar känslan av trygghet hos de äldre. Begreppet trygghetsboende börjar etablera sig och är förmodligen snart allmänt känt på marknaden och denna typ av boende lär öka i antal framöver i kommuner runt om i landet. De sökande kommer att vara äldre som önskar ett något mer vårdanpassat boende. Den mer aktiva målgruppen äldre kommer inte att vilja flytta in på något som marknadsförs som boende. För dessa äldre uppfattas boende som negativt och förknippas med sjukdom och vård. Denna målgrupp tilltalas snarare av konceptboende som inkluderar god tillgänglighet och trygghet men inte nödvändigtvis har fokus på detta. Det gäller att hela tiden rikta sig till målgruppen och göra erbjudandet attraktivt.

Den andra inriktningen bör därför marknadsföras som trygghetsbostäder vilka bör vara så lika ordinära bostäder som möjligt. Bostäderna kan med fördel marknadsföras med slogans som ”trygga havsbostäder” eller ”bo tryggt och skogsnära” vilket anspelar på mervärden utöver trygghet och tillgänglighet. Dessa bostäder bör inte ligga i anslutning till ett SÄBO. Fokus ska ligga på gemenskap, aktiviteter och närområdet måste främja rörlighet på ett annat sätt än för inriktning trygghetsboende. Bostadshus med inriktning trygghetsbostäder bör ligga närmare stadsliv och service alternativt nära en attraktiv plats, så som hav, parkmiljö eller friluftsliv. De kan med fördel uppföras som bostadsrätter medan inriktning trygghetsboende bör fokusera på hyresrätter. Vid uppförande av bostadsrätter bör man beakta aspekten bostadsrättsföreningens medlemmar och att en bostadsrättsförening inte endast bör bestå av äldre personer.

För Göteborgs kommunala bostadsbolag är det ett lönsamt tänk att tillföra trygghetsbostäder i ett redan befintligt bostadsbestånd som innehar tillgänglighet på normal nivå. I dagsläget fungerar detta men kraven kan komma att ändras. Alltså behövs det lägenheter som innehar höjd tillgänglighetsnivå. Med tanke på hur stor betydelse tillgänglighet har i svenskt byggande idag kommer de kraven knappast att minska i omfattning och i lagkrav. Generellt för marknaden bostads- och fastighetsbolag så ökar intresset i att uppföra trygghetsbostäder om kommuner engagerar sig och bistår med subventioner. Blockhyreskontrakt och personal är mer intressant för bolagen jämfört med klumpsummor.

Marknaden menar att det är en fråga för kommunen och kommunen förlitar sig på marknaden. Men samtliga parter är positivt inställda till boendeformen, det gäller alltså

att få samtliga aktörer medvetna om att intresse finns hos resterande aktörer och att samarbete skulle generera resultat.

## 8.1. Framgångsfaktorer

Framgångsfaktorerna beror av flera aspekter, situationen på bostadsmarknaden samt utvecklingen i frågor som huruvida de kommunala särkraven ska avskaffas, hur kriterier för trygghetsboende sätts upp och utvecklas och vilka kriterier som ska följas, kommunala eller statliga. Vissa av aspekterna är möjliga för projektutvecklingsföretag att själva påverka medan andra avgörs på exempelvis kommunal eller statlig nivå. Trygghetsboendefrågan är av samhällsintresse och har kopplingar till allmännyttan, många aktörer är inblandade vilket innebär både fördelar och nackdelar vilka också varierar beroende på vems perspektiv som tas. För att skapa ekonomisk gynnsamhet i trygghetsbostäder tror vi att det är nödvändigt att identifiera de mervärden och nyttor som trygghetsbostäder innebär och att projektering görs med långsiktigt perspektiv. Det är också av avgörande betydelse att samtliga inblandade aktörer är överens om vad trygghetsbostäder är och har kännedom om de nyttor och kvaliteter som är kopplade till trygghetsbostäder och hur varje aktör ska verka för att ta tillvara dessa.

- Värde för slutkunden
- De äldres behov och betalningsvilja
- Projektutvecklingsföretags möjligheter
- Kriterier för trygghetsboende
- Kommuners vilja att bistå med subventionering
- Ekonomisk säkerhet och genomförbarhet

*Värde för slutkunden* innebär att framgångsfaktorn bidrar till värde för de äldre och kan utgöras av psykiska, fysiska såväl som existentiella aspekter. Bedömning av påverkan på *De äldres behov och betalningsvilja* innebär att framgångsfaktorn antingen stämmer överens med de äldres behov, medför värde som stärker betalningsviljan hos slutkunden eller både och. Ett kryss för *Projektutvecklingsföretags förhandlingsmöjligheter* indikerar att framgångsfaktorn har betydelse för ett projektutvecklingsföretag vad gäller att kunna sälja in konceptet, säkra ett lyckat projekt och stärka sin position i förhandling. *Kriterier för trygghetsboende* kan tyckas vara en självklar aspekt oavsett framgångsfaktor men med bedömningen av denna aspekt menas framgångsfaktorer som har positiv inverkan på kriterierna. Att kriterierna för trygghetsboende uppfylls är en förutsättning för att kommunen ska överväga subventionering men med *Kommuners vilja att bistå med subventionering* menas att framgångsfaktorn genererar extra värde utöver de grundläggande kriterierna vilket stärker kommunens vilja. Framgångsfaktorer med relevans för *Ekonomisk säkerhet och genomförbarhet* innebär att framgångsfaktorn främjar genomförbarhet i relation till ekonomiska aspekter och/eller bidrar till ekonomisk säkerhet.

Mönster och tendenser kan utläsas i matrisen. Framgångsfaktorer som bedöms ha relevans för värde för slutkunden har i många fall också betydelse för de äldres behov och betalningsvilja. Det finns även kopplingar mellan kriterier för trygghetsboende och kommuners vilja att bistå med investeringsstöd.

Framgångsfaktorerna samt bedömning av dessa efter de aspekter som återfinns under rubriken Avgränsningar presenteras i matrisen nedan. Alla framgångsfaktorer är inte nödvändigtvis möjliga att uppnå för ett och samma projekt och ett projekts lönsamhet och resultat är inte heller beroende av att alla framgångsfaktorer uppnås. Eftersom

konceptet är tänkt att utformas av ett projektutvecklingsföretag är deras perspektiv i fokus för bedömningen. Viktigt är också slutkundens perspektiv, då de är till dessa konceptet i första hand bör riktas. Dessutom tas även hänsyn till övriga aktörers perspektiv.

<b>Framgångsfaktorer</b>	<b>Värde för slutkunden</b>	<b>De äldres behov och betalningsvilja</b>	<b>Projektutveckling sföretags förhandlings-möjligheter</b>	<b>Kriterier för trygghetsboende</b>	<b>Kommuners vilja att bistå med subventionering</b>	<b>Ekonomisk säkerhet och genomförbarhet</b>
<b>Gemensamhetslokalen</b>						
Gemensamhetslokalen måste vara utformad så att den inbjuder till aktiviteter och gemenskap.	✘	✘				
Gemensamhetslokalen bör vara tillgänglig för fler än de boende för att maximera nyttan.					✘	✘
Gemensamhetslokalen bör dimensioneras så att den kan omvandlas till en lägenhet/-er om behovet ändras.			✘			✘
Utnyttjande av en befintlig gemensamhetslokal i anslutning till trygghetsbostäderna.			✘		✘	✘
Inrymma verksamhet så som frisör, fotvård eller liknande någon dag i veckan. Alternativt inrymma café eller gym som bestående verksamhet.	✘	✘				
<b>Service och stödfunktioner</b>						
Trygghetsboende ska bidra till ökad möjlighet till kvarboende och bör därför utformas så att vård i hemmet är möjlig.	✘				✘	

Trygghetslarm och spolvakt ska vara installerade.	✘			✘		
Personal ska finnas tillgänglig ett antal timmar per dag och ordna aktiviteter.	✘	✘		✘		
Inrymma Hemtjänstens verksamhet i trygghetsboendet. (Inriktning 1)	✘				✘	✘
<b>Trygghet i bostaden</b>						
Duschplats med draperi föredras framför badkar.	✘					
Markör vid toalettstol och bakom handfat samt halkfria klinkerplattor.	✘					
<b>Trygghet i fastigheten</b>						
Att det i fastigheten och dess anslutning finns: automatiska dörröppnare med armbågskontakt, larm som utlöses om ytterdörr varit öppen för länge, porttelefon, väderskydd vid entré.	✘					

<b>Trygghet i närmiljön</b>						
Naturliga sociala mötesplatser, exempelvis gemensam tvättstuga och postfack placerade i entrén (men bra med valmöjlighet för boende att ha egen tvättmaskin).	✘		✘			✘
Närmiljön ska vara tillgänglighetsanpassad och trygg vilket inkluderar; belysning, överblickbarhet, ledstänger, väderskydd vid entré o väntplats för färdtjänst etc.	✘				✘	
Närhet till service i form av vårdcentral, livsmedelsaffär, apotek och liknande.	✘	✘	✘			✘
Läget generellt med hänsyn till framtida utveckling av närområdet.			✘			✘
Närhet till SÄBO. (Inriktning 1)	✘	✘				✘
<b>Ekonomi</b>						
Försöka få ihop kalkylen utan statligt investeringsstöd, för att kunna genomföra projektet ifall investeringsstöd inte utgår.			✘			✘
Presentera konkreta siffror som visar på lönsamhet för kommunen och på så sätt få dem att agera och engagera sig i frågan i större utsträckning än idag.			✘		✘	

Standardisering, om möjligt, genererar effektivare produktion.						✘
Ingå samarbetsavtal/ partnering.			✘		✘	✘
Om möjligt ändra fastighetsbeteckningen för kostnadsbesparingar i form av minskad fastighetskatt.						✘
Fördelaktigt om det finns möjlighet till både investeringsstöd och subventionering för att trygghetsboende ska bli ekonomiskt intressant.	✘					✘
Avtala med kommunen om blockhyra.						✘
<b>Konceptet</b>						
Samma koncept oavsett lokalisering är fördelaktigt men det krävs olika inriktningar i konceptet för att nå fler och bredare målgrupper.		✘	✘		✘	
Både 40-talister och 50-talister bör ingå i den primära målgruppen för konceptet.		✘				✘



Marknadsföring av konceptet, det vill säga presentera trygghetsbostäder som konceptboenden inkluderat trygghetsaspekter men med fokus på andra mervärden. (Inriktning 2)	✘	✘	✘			
I Göteborg kan det vara gynnsamt att utöver kriterierna se till de kommunala önskemålen och formkraven för trygghetsbostäder och använda dessa i presentationen av ett koncept.			✘	✘	✘	
<b>Övrigt</b>						
Involvera aktörer så som Hemtjänsten i projekteringen oavsett om de ska ha sin verksamhet i byggnaden eller inte.		✘				
Kvarboendepincipen måste ses ur ett långsiktigt perspektiv, vilket åstadkoms genom en flexibel byggnad som kan ändras utefter framtida behov och hyresgäster.		✘	✘			
Ingå i stiftelse eller liknande. (Så som samarbetet mellan Götene kommun, Riksbyggen och Götene bostäder som har gemensamt mål att förse de äldre i kommunen med bra boenden)			✘		✘	✘
Trygghetsbostäder som förutsättning vid kommande markanvisningar.			✘	✘	✘	✘

Göteborgs kommun vill gärna att det uppförs trygghetsboenden i närheten av lokala torg där det finns livsmedelsbutiker och annan närservice.	X	X			X	
Trygghetsbostäder ska kunna sökas av alla, oavsett vart den sökande är folkbokförd.	X					X

## **8.2. Rekommendationer**

För att avgöra om ett koncept är gynnsamt för ett projektutvecklingsföretag att satsa på anser vi att en fördjupad undersökning av äldres perspektiv och målgruppens behov bör genomföras. Detta eftersom det enligt vår mening saknas ett tillräckligt omfattande underlag för de äldres behov och intressen. Dessutom bör en rikstäckande utredning av äldres inställning till trygghetsbostäder genomföras för att kunna ta fram ett generellt koncept som är gångbart i hela landet.

Utöver detta bör framgångsfaktorerna sättas i relation till ekonomiska aspekter, både utifrån projektutvecklingsföretagets perspektiv och förslagsvis även utifrån PENG-modellen. En riktigt utförd PENG-analys sätter kostnader på nyttan och vi anser att resultatet av en sådan kan fungera som bra marknadsföringsunderlag vid samtal med kommun och potentiell köpare.

Vi uppmanar projektutvecklingsföretag verksamma i Göteborgsregionen att vara uppmärksamma på utvecklingen av trygghetsbostäder i och kring Göteborg. Det gäller att utforma ett koncept redan nu för att erhålla ett försprång när efterfrågan på markanden ökar. Även om behovet kan komma att ändras i framtiden tror vi att denna boendeform är värd att satsa på om ett flexibelt koncept utformas.

## 9. Referenser

- Alingsåshem (2013) <http://www.alingsashem.se/index.php?page=brogarden---ombyggnad> (2013-04-03)
- Berg, A I. (2008) *Life satisfaction in late life: Markers and predictors of level and change among 80+ year olds*. Göteborg: Göteborgs universitet. (Doktorsavhandling inom Psykologiska institutionen)
- Björk, C., Kallstenius, P. & Reppen, L. (2008) *Så byggdes husen 1880-2000*. Sjätte upplagan. Västerås: Forskningsrådet Formas.
- Boplats (2012) *65+ på Hyresmarknaden*.  
[http://goteborg.se/wps/wcm/connect/b012cf8049dd1857bf62ffbe0be6a564/Maria+Meyer-Martins%2C+Boplats\\_Elin+Ljungqvist+SDF+V%C3%A4stra+G%C3%B6teborg.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=URL&CACHEID=b012cf8049dd1857bf62ffbe0be6a564](http://goteborg.se/wps/wcm/connect/b012cf8049dd1857bf62ffbe0be6a564/Maria+Meyer-Martins%2C+Boplats_Elin+Ljungqvist+SDF+V%C3%A4stra+G%C3%B6teborg.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=URL&CACHEID=b012cf8049dd1857bf62ffbe0be6a564) (2013-04-26)
- Boverket (2011) *Byggregler – en historisk översikt*.  
[http://www.boverket.se/Global/Bygga\\_o\\_forvalta/Dokument/Bygg-och-konstruktionsregler/aldre-byggregler/aldre-byggregler-2011-12-21.pdf](http://www.boverket.se/Global/Bygga_o_forvalta/Dokument/Bygg-och-konstruktionsregler/aldre-byggregler/aldre-byggregler-2011-12-21.pdf) (2013-05-11)
- Boverket (2012) *Information om investeringsstöd till äldreboendeformer - Särskilda boendeformer för äldre - Trygghetsboendeformer*. Blankettnr: 1164 utg 7. Sverige: Boverket.
- Boverket (2013a) *Utvärdering av investeringsstödet för äldreboendeformer*.  
<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2013/Utvardering-av-investeringsstodet-till-aldreboendeformer/> (2013-04-26)
- Boverket (2013b) *Bygga & förvalta – Boverkets byggregler, BBR*.  
<http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Regler-om-byggande/Boverkets-byggregler-BBR/> (2013-05-11)
- Brogren, M. & Wellhagen, B. (2012) ”Kommunala särkrav fördyrar energisnåla hus”. *Dagens Nyheter*. 2012-10-29. <http://www.dn.se/debatt/kommunala-sarkrav-fordyrar-energisnala-hus> (2013-04-20).
- De Courcy, D. (2011) *Intresse trygghetsboende Göteborgs stad*. Scandinfo Marketing Research.  
[http://goteborg.se/wps/wcm/connect/de90aa8049dd1857bf65ffbe0be6a564/David+de+Courcy,+Scandinfo.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=URL&CACHEID=de90aa8049dd1857bf65ffbe0be6a564](http://goteborg.se/wps/wcm/connect/de90aa8049dd1857bf65ffbe0be6a564/David+de+Courcy,+Scandinfo.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=URL&CACHEID=de90aa8049dd1857bf65ffbe0be6a564) (2013-03-04)
- Eliasson, S. & Nyström, G. (2007) *En titt i plånboken hos 40-talisterna*. Stockholm: SEB.  
<http://www.seb.se/pow/content/pdf/privatekonomen/planbokenhos40talistera.pdf> (2013-05-15)
- Framtidenkoncernen (2012) <http://www.framtiden.se/sv/> (2013-04-26)

- Googlemaps (2013) <http://maps.google.se/> (2013-05-17)
- Görbra för äldre (2012a) *Slutrapport 2012-12-31*. [http://gorbraforaldre.se/gorbra/wp-content/uploads/2013/03/Slutrapport\\_Görbra-för-äldre\\_130129.pdf](http://gorbraforaldre.se/gorbra/wp-content/uploads/2013/03/Slutrapport_Görbra-för-äldre_130129.pdf) (2013-03-01)
- Görbra för äldre (2012b) *Trygga badrum*.  
[http://gorbraforaldre.se/gorbra/wp-content/uploads/2013/04/391\\_0002\\_Trygga-Badrum\\_broschyr\\_k4B.pdf](http://gorbraforaldre.se/gorbra/wp-content/uploads/2013/04/391_0002_Trygga-Badrum_broschyr_k4B.pdf) (2013-04-27)
- Göteborgs stad (2013a) *Trygghetsboende*.  
[http://goteborg.se/wps/portal/invanare/omsorg-o-hjalp/aldre/boenden-for-aldre/trygghetsboende!/ut/p/b1/04\\_SjzQyMDQ2MDYxsTTSj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOIDDLOCLZwMHQ383S3dDDxDvAPc\\_Lx9LNzBGiKBCgwxAEcDQvr9PPJzU\\_Vzo3IsAGvk3nw!/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/omsorg-o-hjalp/aldre/boenden-for-aldre/trygghetsboende!/ut/p/b1/04_SjzQyMDQ2MDYxsTTSj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOIDDLOCLZwMHQ383S3dDDxDvAPc_Lx9LNzBGiKBCgwxAEcDQvr9PPJzU_Vzo3IsAGvk3nw!/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/) (2013-04-17)
- Göteborgs stad (2013b) *Stadsdelar – Kommun & politik*.  
[http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kommun-o-politik/kommunfakta/stadsdelar!/ut/p/b1/04\\_SjzQ3MjEysTS2MNeP0I\\_KSyzLTE8syczPS8wB8aPM4gMMvQItAwdDfzdlD0MPEO8A9z8vH38zcMMgAoigQoMcABHA0L6\\_Tzyc1P1c6NyLACGM09F/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kommun-o-politik/kommunfakta/stadsdelar!/ut/p/b1/04_SjzQ3MjEysTS2MNeP0I_KSyzLTE8syczPS8wB8aPM4gMMvQItAwdDfzdlD0MPEO8A9z8vH38zcMMgAoigQoMcABHA0L6_Tzyc1P1c6NyLACGM09F/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/) (2013-03-29)
- Göteborgs stad (2013c) *Bostadsanpassning*.  
[http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/bostader-och-lokaler/bostadsanpassning!/ut/p/b1/04\\_SjzQ0MLG0NDAYnzHQj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOIDDLOCLZwMHQ383S3dDDxDvAPc\\_Lx9LJzcDYEKIoEKDHAARwNC-v088nNT9XOjciwAbg9D1A!/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/bostader-och-lokaler/bostadsanpassning!/ut/p/b1/04_SjzQ0MLG0NDAYnzHQj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOIDDLOCLZwMHQ383S3dDDxDvAPc_Lx9LJzcDYEKIoEKDHAARwNC-v088nNT9XOjciwAbg9D1A!/dl4/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/) (2013-03-07)
- Göteborgs stad Fastighetskontoret (2013) *Subvention till trygghetsboende*.  
<http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyPublicerade/4BEA0911F54B5CA9C1257AD000278F34?OpenDocument> (2013-03-01)
- Göteborgs stadsbyggnadskontor (2009) *Översiktsplan för Göteborg*.  
<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/d1f790ad-263d-4a42-ad8f-8777f65a094c/Del1.pdf?MOD=AJPERES> (2013-04-26)
- Göteborgs stadsledningskontor(2012) *Äldres boende 2012 – områdesfakta*. Göteborg: Samhällsanalys och Statistik. <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> (2013-03-04)
- Göteborgs universitet (2008) *Sociala relationer viktigare än god hälsa för äldres välbefinnande*. *Göteborgs universitets pressrum*. 9 oktober.  
<http://news.cision.com/se/goteborgs-universitet/r/sociala-relationer-viktigare-angod-halsa-for-aldres-valbefinnande,c385002> (2013-05-15)
- Hallin, A. & Karrbom Gustavsson, T. (2012) *Projektledning*. Malmö: Liber.
- Hjälpmedelsinstitutet (2013) *Om Hjälpmedelsinstitutet*.  
<http://hi.se/sv-se/Om-HI/> (2013-05-03)

- Iwarsson, S. & Ståhl, A. (2007) *Tillgänglighet, säkerhet och trygghet för äldre i den lokala miljön*.  
[http://www.kristianstad.se/upload/HalsaVard/dokument/folkhalsa/tillganglighet\\_sakerhet\\_och\\_trygghet\\_for\\_aldre\\_i\\_den\\_lokala\\_miljon\\_KomSaGarVi\\_sammanfattning.pdf](http://www.kristianstad.se/upload/HalsaVard/dokument/folkhalsa/tillganglighet_sakerhet_och_trygghet_for_aldre_i_den_lokala_miljon_KomSaGarVi_sammanfattning.pdf) (2013-05-15)
- Johansson, A. (2012) Allt svårare få plats på äldreboende. *Göteborgs-Posten*, 22 mars.  
<http://mediarkivet.se> (2013-04-12)
- Johansson, A. (2013a) Håller fast vid planen. *Göteborgs-Posten*, 3 februari.  
<http://mediarkivet.se> (2013-04-12)
- Johansson, A. (2013b) Marianne nekas plats på äldreboende. *Göteborgs-Posten*, 12 mars. <http://mediarkivet.se> (2013-04-12)
- Justesen, L. & Mik-Meyer, N. (2011) *Kvalitativa metoder – från vetenskapsteori till praktik*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Kalmarhem (2013) *Bärnstenen Trygghetsboende, 70+*.  
[http://www.kalmarhem.se/incitxpandWeb02466\\_1/incitxpandwebDoc/incitxpandWebDoc2/Barnstenen.htm](http://www.kalmarhem.se/incitxpandWeb02466_1/incitxpandwebDoc/incitxpandWebDoc2/Barnstenen.htm) (2013-05-09)
- Kommunstyrelsen Göteborg (2012a) *Fastighetsnämndens förslag gällande regelverk för kommunal subventionering avseende trygghetsboenden*.  
[http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/331C51819B474D8AC12579A30045970F/\\$File/1.4\\_20120222.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/331C51819B474D8AC12579A30045970F/$File/1.4_20120222.pdf?OpenElement) (2013-02-22)
- Kommunstyrelsen Göteborg (2012b) *Motion av Ann Catrine Fogelgren (FP), Kjell Björkqvist (FP) om arkitekttävling för bostäder och boendemiljöer för äldre*.  
[http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/1B2392A646EFCFD9C1257A0C00339AB6/\\$File/KF\\_Handling\\_2012\\_nr\\_79.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/1B2392A646EFCFD9C1257A0C00339AB6/$File/KF_Handling_2012_nr_79.pdf?OpenElement) (2013-02-22)
- Kungälvsbostäder. *Tryggt boende nära service*.  
<http://www.kungalvsbostader.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=1c5f198a-da97-4d30-a57c-4304831412bb> (2013-05-15)
- Kylén, J-A. (2004) *Att få svar – intervju, enkät, observation*. Stockholm: Bonnier Utbildning AB.
- Lennebo, R. (2013) Tänk regionalt och ta bort de kommunala särkraven vid bostadsbyggande. *Fastighetstidningen*. 2013-04-12.  
<http://www.fastighetstidningen.se/tank-regionalt-och-ta-bort-de-kommunala-sarkraven-vid-bo%E2%80%89stadsbyggande/> (2013-04-20)
- Loftrup, J. (2012) Är du hälsosam, gamle vän? *Evidensbaserad praktik, Kommunförbundet Skåne & Region Skåne*. <http://ebp.kfsk.se/ar-du-halsosam-gamle-van/> (2013-05-07)

- Magnusson, J. (2012) *Framtidssäkra välfärden*. SEB.  
[http://goteborg.se/wps/wcm/connect/b012cf8049dd1857bf59ffbe0be6a564/Jens+Magnusson%2C+SEB.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=URL&CACHEID=b012cf8049dd1857bf59ffbe0be6a564](http://goteborg.se/wps/wcm/connect/b012cf8049dd1857bf59ffbe0be6a564/Jens+Magnusson%2C+SEB.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=URL&CACHEID=b012cf8049dd1857bf59ffbe0be6a564) (2013-04-05)
- Meyer, V. & Thårlin, M. (2012) *Boendetrygghet för äldre kvinnor. En studie om hur tryggheten i bostadsområden kan förbättras för äldre kvinnor*. Urban Utveckling och Samhällsplanering AB Hjälpmedelsinstitutet.  
<http://www.hi.se/Global/Dokument/bobra/2012/Projektrapporter/2011.0131%20-%20UUS%20-%20Projektrapport.pdf> (2013-04-26)
- Mölnadalsbostäder. *Bifrost, trygghetsboende*.  
<http://molndalsbostader.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=066a58d5-736a-4fe9-ac29-cee9a96db357> (2013-05-13)
- Mölnadalsbostäder (2013) *Rapport Enkät svar - Förväntningar på ett trygghetsboende*.  
<http://www.molndalsbostader.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=066a58d5-736a-4fe9-ac29-cee9a96db357>
- Nohrstedt, L. (2012) Utredare: Dyrare byggen med kommunala särkrav. *Ny teknik*. 2012-09-12.  
<http://www.nyteknik.se/nyheter/bygg/byggartiklar/article3536614.ece> (2013-04-20)
- Peab (2013) *Senior- och trygghetsboende*. <http://www.peab.se/annehem> (2013-05-03)
- SABO (2013a) *Boende för äldre – Boendet för äldre är en kommunledningsfråga*.  
[http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende\\_och\\_sociala\\_fragor/boende\\_aldre/Sidor/Kommunal-boendeplanering-med-fokus-p%c3%a5-%c3%a4ldre.aspx](http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/boende_aldre/Sidor/Kommunal-boendeplanering-med-fokus-p%c3%a5-%c3%a4ldre.aspx) (2013-03-29)
- SABO (2013b) *Boende för äldre – Trygghetsboende, Investeringsstödet krav på en trygghetsbostad*.  
[http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende\\_och\\_sociala\\_fragor/boende\\_aldre/Sidor/Trygghetsboende.aspx](http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/boende_aldre/Sidor/Trygghetsboende.aspx) (2013-03-28)
- SCB (2013) *Folkmängd efter ålder och kön. År 2013 till-2110*.  
[http://www.scb.se/Pages/SSD/SSD\\_SelectVariables.aspx?id=340487&px\\_tableid=ssd\\_extern%3aBefolkprognRev2013&rxid=db3a7a4e-2956-4516-8883-247a2e534bf9](http://www.scb.se/Pages/SSD/SSD_SelectVariables.aspx?id=340487&px_tableid=ssd_extern%3aBefolkprognRev2013&rxid=db3a7a4e-2956-4516-8883-247a2e534bf9) (2013-04-21)
- Seminarium Forum Vårdbyggnad. *Forma Framtidens Äldreboende*. 21 mars, 2013, Göteborg.
- SFS 2001:453 *Socialtjänstlag*. Stockholm, Socialdepartementet. (2013-04-01)
- Socialstyrelsen (2001) *Vad är särskilt i särskilt boende för äldre? – En kartläggning*.  
[http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/11357/2001-110-19\\_2001110191.pdf](http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/11357/2001-110-19_2001110191.pdf) (2013-05-04)

- Socialstyrelsen (2010) *Nya bestämmelser gällande äldreomsorgen från och med den 1 januari 2011*.  
<http://www.socialstyrelsen.se/lists/artikelkatalog/attachments/18222/2011-1-7.pdf>  
(2013-04-01)
- Socialstyrelsen (2012) *Dialog trygghet*.  
[http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2012/2012-3-3/documents/sid51-65\\_trygghet.pdf](http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2012/2012-3-3/documents/sid51-65_trygghet.pdf) (2013-04-04)
- SOU 2003:91. *Äldrepolitik för framtiden*. Stockholm, Socialdepartementet - Slutbetänkande från SENIOR 2005
- SOU 2007:103. *Bo för att leva – seniorbostäder och trygghetsbostäder*. Stockholm, Socialdepartementet Äldreboendedelegationen.
- SOU 2008:113. *Bo bra hela livet*. Stockholm, Socialdepartementet - Äldreboendedelegationen.
- SOU 2008:113. *Bo bra hela livet, Del B: Bilagor*. Stockholm, Socialdepartementet - Äldreboendedelegationen.
- SOU 2012:86 *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*. Stockholm, Socialdepartementet - Bygghkravsutredningen S 2011:10.
- Sveriges Kommuner och Landsting (2011) *Nya villkor för allmännyttiga bostadsbolag*.  
[http://www.skl.se/press/nyheter\\_2/nyheter-2011/nya\\_villkor\\_for\\_allmannyttiga\\_bostadsbolag](http://www.skl.se/press/nyheter_2/nyheter-2011/nya_villkor_for_allmannyttiga_bostadsbolag) (2013-05-14)
- Tunlid, S. (2010) *Sveriges äldre – En statistisk sammanställning över den åldrande befolkningen med utgångspunkt i Västra Götaland*.  
<http://www.vgregion.se/upload/Folkh%C3%A4lsa/policy/%C3%A5ldrande/Sveriges%20%C3%A4ldre%20-%20Statistisk%20sammanst%C3%A4llning.pdf>  
(2013-04-05)
- Västra Götalandsregionen. *Statistikdatabas för Västra Götaland – Tabell: Befolkningsprognos med basår 2011 efter tid, region, kön och ålder*.  
<http://pxweb.vgregion.se/pxweb2008/Dialog/varval.asp?ma=befolkningsprognos2012-2020&ti=Befolkningsprognos+med+bas%20r+2011+efter+tid%2C+region%2C+k%20F6n+och+%20E5lder&path=../Database/Befolkningsprognos/Befolkningsprognos/&lang=2> (2013-04-01)



## Bilaga 1

	<b>Bolag/Avdelning</b>	<b>Den intervjuades befattning</b>	<b>Datum för intervju</b>
<b>Kommuner</b>			
<b>Göteborg</b>	Fastighetskontoret	Chef Utvecklingsenheten	2013-03-01
<b>Mölndal*</b>	Vård- & omsorgsförvaltningen	Chef för HR-enheten	2013-04-19
<b>Alingsås</b>	Vård- & omsorgsförvaltningen	Förvaltningschef	2013-04-03
<b>Härryda*</b>	Sektorn för socialtjänst	Administrativ chef	2013-04-16
<b>Partille*</b>	Äldreomsorgen	Äldreomsorgschef	2013-04-15
<b>Kungsbacka*</b>	Äldreomsorgen	Förvaltningschef	2013-04-15
<b>Kommunala bostadsbolag</b>			
<b>Kommunalt bostadsbolag A</b>	Poseidon	Chef affärsutveckling & kommunikation	2013-03-28
<b>Kommunalt bostadsbolag B</b>	Bostadsbolaget	Chef förvaltningsstöd	2013-03-25
<b>Kommunalt bostadsbolag C*</b>	Familjebostäder	Delprojektledare	2013-04-17
<b>Mölnålsbostäder</b>	Mölnålsbostäder	Byggchef	2013-03-27
<b>Götenebostäder</b>	Götenebostäder	VD	2013-04-29
<b>Kungälvbostäder*</b>	Kungälvbostäder	VD	2013-05-23
<b>Privata aktörer</b>			
<b>Privat bostadsbolag</b>	HSB	Chef AO Fastighetsutveckling	2013-04-04
<b>Privat fastighetsbolag</b>	Hemsö	Affärsutvecklare	2013-04-19
<b>Övriga</b>			
<b>Kalmar kommun</b>	Hemtjänsten	Samordnare	2013-03-14
<b>Götene kommun</b>	Hemtjänsten	Enhetschef	2013-04-29

\*Intervjuer har genomförts via mail.

## Bilaga 2

Nedan redovisas de huvudfrågor som varit utgångspunkt i intervjuerna. Huvudfrågorna har kompletterats med delfrågor och följdfrågor beroende på intervjuperson och intervjun i sig.

Aktör	Huvudfrågor
<b>Kommuner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arbetar ni i kommunen, alternativt era kommunala bostadsbolag, med trygghetsboenden? Varför/ varför inte?</li><li>• Vad är er generella inställning i frågan?</li><li>• Har kommunen några egna kriterier eller krav på hur ett trygghetsboende ska utformas och har ni i så fall några subventioneringsbidrag?</li></ul>
<b>Kommunala bostadsbolag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hur ställer ni er i trygghetsboendefrågan?</li><li>• Ser ni någon framtid i trygghetsbostäder som boendeform?</li><li>• Vill ni äga och förvalta trygghetsbostäder?</li><li>• Vad finns det för fördelar respektive nackdelar med trygghetsbostäder, sett ur ert perspektiv?</li><li>• Hur fördelas i så fall resurser, vill ni utföra ombyggnationer i befintligt bestånd eller bygga nytt?</li><li>• Vilken upphandlingsform vill ni i så fall använda er av? Eller är det LOU som styr?</li><li>• Vilken relation har ni till kommunen? Hur mycket styrs av kommunala direktiv och hur mycket får ni besluta om, som eget bolag?</li></ul>
<b>Privata bostads- och fastighetsbolag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hur ställer ni er i trygghetsboendefrågan?</li><li>• Ser ni någon framtid i trygghetsbostäder som boendeform?</li><li>• Vad finns det för fördelar respektive nackdelar med trygghetsbostäder, sett ur ert perspektiv?</li><li>• Vill ni äga och förvalta trygghetsbostäder?</li><li>• Vill ni i så fall utföra ombyggnationer i befintligt bestånd eller bygga nytt?</li><li>• Har ni många äldre hyresgäster och tror ni att de skulle vara intresserade av trygghetsbostäder?</li></ul>